

# jaarverslag 2010

Woningstichting Weststellingwerf



Slim  
manoeuvreren



Woningstichting Weststellingwerf is een dynamische en klantgerichte maatschappelijke organisatie met (afgerond) 2800 woningen in eigendom en beheer. De woningstichting geeft met daadkracht en sociale bevoegenheid richting aan tal van bestaande taken/werkzaamheden en nieuwe ontwikkelingen. Naast herstructurering- en nieuwbouwprojecten besteedt Woningstichting Weststellingwerf veel zorg aan onderhoud van het bestaande woningbezit. De corporatie werkt doorlopend aan het verder ontwikkelen van producten en diensten en is financieel gezond (hoewel de komende jaren blijvend “scherp aan de wind gezeld” moet worden). De corporatie biedt een prettig werkklimaat voor 43 medewerkers (in 37,2 fte’s).

## Slim manoeuvreren

In 2010 hebben we organisatorisch weer aardig de wind in de zeilen kunnen krijgen, na een paar jaren waarin het wat lastiger manoeuvreren was door bestuurlijke perikelen. We hebben de contacten met onze belangengroepen aangehaald en hebben met een duidelijke en open agenda koers gezet naar de toekomst. Een toekomst die overigens sterk bepaald wordt door landelijke en lokale ontwikkelingen en die ons nog meer dan voorheen dwingt om weloverwogen keuzes te maken. In dit jaarverslag kunt u in vogelvlucht kennis nemen van de belangrijkste ontwikkelingen en cijfers van 2010.



## Landelijke ontwikkelingen

Bestaande en nieuwe maatregelen van de overheid, waaronder de invoering van de integrale vennootschapsbelasting, de Vogelaarheffing en het inflatievolgende huurbeleid maken dat het financiële perspectief van corporaties steeds meer onder druk is komen te staan. Daardoor is de kans groot op uit- of afstel van investeringen in de bestaande of nieuwe woningvoorraad. Het heeft in ieder geval ons in 2010 genoopt tot het innemen van het uitgangspunt dat, voor wat betreft de buitenreguliere activiteiten, eerst geld verdiend moet worden, voordat het kan worden uitgegeven.

Bij haar aantreden heeft het nieuwe kabinet Rutte haar plannen voor de woningmarkt openbaar gemaakt. Het belangrijkste element in die plannen voor de corporatiesector is de heffing die de overheid vanaf 2014 ten behoeve van de dekking van de huurtoeslagregeling bij corporaties gaat innen. De daaruit voortvloeiende financiële belasting wordt bij lange na niet gecompenseerd door het laten vervallen van de Vogelaarheffing en door de mogelijkheid om aan huurders met een gezamenlijk inkomen van meer dan € 43.000 jaarlijks een huurverhoging van “inflatie + 5%” te vragen. Voor zover dergelijke huurders al in ons woningbestand wonen, zal het aandeel daarvan klein zijn en kleiner worden.

De financiële crisis heeft bovendien tot gevolg dat de koopmarkt op slot zit, dat huurwoningen minder muteren en dat de verkoop van woningen uit het bestaande bezit achter(wege) blijft. De op slot zittende koopmarkt belemmert ook de afzet van nieuwe koopwoningen, waardoor investeringen in nieuwbouwprojecten (aankoop grond, gereed staande woningen) niet ten gelde kunnen worden gemaakt.





## Lokale ontwikkelingen

De lokale woningmarkt is in 2010 nog verder gestagneerd. Verkooptransacties verlopen uiterst moeizaam of komen helemaal niet tot stand en in de huursector zakte het mutatiecijfer verder naar beneden. De lijn, dat transacties in het nieuwbouwssegment (Lindewijk) uitblijven, heeft zich in 2010 doorgezet.

Mede gelet op het uitblijven van een verbeterperspectief heeft Woningstichting Weststellingwerf in overleg met medeaandeelhouder WoonFriesland besloten tot liquidatie van de BV Lindewijk Vastgoed. Gelijktijdig is besloten tot beëindiging van het convenant tussen de gemeente, de voornoemde BV en de beide corporaties ter zake van de ontwikkeling van de wijk. Dit convenant bleek, mogelijk onder druk van de tegenvallende resultaten, niet langer het middel om elkaar in de realisatie van de wijk te ondersteunen. Bij de liquidatie zijn de verplichtingen van de BV vereffend en zijn de activa onder de corporaties verdeeld.

Gedurende het jaar is hard gewerkt aan het weer op gang brengen van nieuwbouwactiviteiten. Dit heeft in 2010 nog niet geleid tot realisaties. Afgezien van de overname van vastgoed uit de BV Lindewijk Vastgoed, werd geen vastgoed aangekocht of verkocht. Er werd evenmin gesloopt. Wel vond onderhoud en verbetering plaats van de bestaande voorraad.

Begin 2010 werd met de gemeente een prestatieafspraken ondertekend voor de periode 2010-2011. Met gemeente en huurdersorganisatie De Bewonersraad Friesland werd gedurende 2010 structureel bestuurlijk overlegd. Met de huurdersorganisatie werd een protocol herstructurering overeengekomen. Ook is in 2010 gewerkt aan het Ondernemingsplan 2011 – 2015. Het plan is begin 2011 door de Raad van Commissarissen goedgekeurd, nadat kennis was genomen van de adviezen van de huurdersvereniging en ondernemingsraad en van de bevindingen, aanbevelingen en adviezen van de visitatiecommissie.



Het visitatie-onderzoek vond in 2010 plaats, de rapportage werd begin 2011 opgeleverd.

Over de strategische uitgangspunten van de corporatie is in aanwezigheid van de Raad van Commissarissen overleg gepleegd met gemeente, huurdersvereniging, zorg- en welzijnsinstellingen en verenigingen van dorpsbelangen. Met de collega-corporaties, werkzaam in ons werkgebied, vond een afstemmingsoverleg plaats.

## Belanghebbenden

Woningstichting Weststellingwerf heeft de volgende belanghebbenden met betrekking tot de maatschappelijke en volkshuisvestelijke missie en doelstellingen benoemd:

- bewoners en hun vertegenwoordigers
- (specifiek) huurdersorganisatie De Bewonersraad Friesland
- Gemeente Weststellingwerf
- maatschappelijke organisaties op het terrein van zorg en welzijn (Et Bientwark, Alliade, Timpaan)
- verenigingen van dorpsbelangen van dorpen in Weststellingwerf en hun “koepel” (VKD);
- collega-corporaties
- partijen waarmee we in multidisciplinaire verbanden samenwerken (o.a. politie, GGD, maatschappelijk werk, verslavingszorg, enz.)

De communicatie met deze belanghebbenden heeft in 2010 plaatsgevonden door middel van correspondentie, schriftelijke en interactieve informatieverstrekking en (bestuurlijk) overleg.



## Verhuur

### Toewijzen van woningen

Ons aanbod wordt tweewekelijks in het blad "Huren & Wonen Nu" gepubliceerd. Dit is een gezamenlijke uitgave van woningcorporaties in Zuid, West en Midden Friesland. Daarnaast wordt het aanbod op de website [www.hurenenwonennu.nl](http://www.hurenenwonennu.nl) geplaatst. Deze website kan ook benaderd worden via onze eigen website. In het vierde kwartaal van 2010 kwam 84% van de reacties via internet binnen (ultimo 2009: 79%). Het aantal reacties in 2010 bedroeg gemiddeld 45 per aangeboden woning (2009: 40, 2008: 20, 2007: 31). Er is sprake van "schaarste" in bijna alle typen huurwoningen; met name in Wolvega, minder in overige dorpen en minder in het dure segment.



Er is een gebrek aan doorstroming, mede ten gevolge van de economische onzekerheid, de hoge prijzen van koopwoningen en het feit dat er weinig betaalbare woningen worden gebouwd. Vooral de (jonge) starters op de woningmarkt zijn aangewezen op de huurmarkt, mede omdat de banken strengere voorwaarden hanteren voor het verstrekken van hypotheek.

De gemiddelde zoekduur is in 2010 gestegen tot 21 maanden. Dit wordt mede veroorzaakt door het lage aantal mutaties in 2010. Wanneer we kijken naar het totaal, dan zien we dat 70% van de toegewezen woningen aan de primaire doelgroep (de groep met de laagste inkomens) is verhuurd (2009: 79%, 2008: 76%).

## Mutaties

Opnieuw is in 2010 de mutatiegraad gedaald ten opzichte van de voorgaande jaren en heeft de laagste stand in 10 jaar bereikt (6,5%; 2009: 7,65%; 2008: 7,5%). De aanhoudende economische crisis blijft de doorstroming naar de koopsector stagneren en heeft ook invloed op de verhuisbereidheid in het algemeen. De acceptatiegraad is ten opzichte van 2009 gestabiliseerd op 66%.

## Huurbetaling

De rijksoverheid bepaalt het beleid ten aanzien van de jaarlijkse huurverhoging en voornamelijk is deze beperkt tot maximaal het inflatiecijfer over het afgelopen kalenderjaar. In 2010 zijn de huren derhalve (integraal) aangepast met 1,2%.

## Huurincasso

De huurachterstand bedroeg ultimo 2010 4,15% van de maandhuur (2009: 4,30%; 2008: 4,41%).

In 2010 is in 62 gevallen de deurwaarder ingeschakeld (2009: 61). Ondanks alle inspanningen van de organisatie, werd er in 2010 5 maal tot woninguitzetting overgegaan (2009: 7 keer, 2008: 3 keer).





## Woningstichting sponsort korfbal en voetbal:

“Meedoen is belangrijker dan winnen”

Als het gaat om sponsoring maakt Woningstichting Weststellingwerf altijd een weloverwogen keuze. Het financieel of in natura ondersteunen van activiteiten, clubs en verenigingen doen we met mate en alleen als er goede redenen zijn om dat te doen. Het is in ieder geval altijd zo dat de gesponsorde activiteit of organisatie de leefbaarheid van een wijk, dorp of de hele gemeente ten goede komt. Het is voor ons één van de manieren om invulling te geven aan onze maatschappelijke verantwoordelijkheid. Er zijn twee projecten die we al langere tijd sponsoren, die beide draaien om sport en gericht zijn op de basisschoolleerlingen in onze gemeente: het schoolkorfbaltoernooi en het schoolvoetbaltoernooi. Wij vinden dat verenigingen die gericht zijn op de uitoefening van een teamsport (samen doen) in belangrijke mate kunnen bijdragen aan de algemene en sociale ontwikkeling van kinderen en jonge volwassenen. De beide toernooien worden gezien als de opmaat naar een lidmaatschap van een dergelijke vereniging.

Eén man is bij beide toernooien actief betrokken: de heer Albert Bijlsma. Precies dertig jaar lang was hij directeur van basisschool De Lamer in Oldelamer, tot aan zijn pensioen in 2006.

### Schoolkorfbaltoernooi

De heer Bijlsma vertelt: “Bij het schoolkorfbaltoernooi ben ik al dertig jaar betrokken, bij het schoolvoetbaltoernooi pas vijf jaar. Het korfbaltoernooi is voor de groepen drie tot en met acht en kent een deelname van meer dan duizend kinderen. Voor zover ik weet, is het dan ook het grootste korfbaltoernooi in Friesland. Het mooie is dat het winnende team van ons toernooi ook vaak Fries kampioen geworden is en zelfs drie keer Nederlands kampioen. De commissie

waarmee we het organiseren bestaat uit acht personen, allemaal leerkrachten of ex-leerkrachten. De meesten draaien al langere tijd mee. Iedereen heeft vaste taken en daardoor kunnen we volstaan met een maand of drie voor de voorbereidingen. Het toernooi wordt ieder jaar in mei gehouden in Noordwolde, op het terrein van korfbalvereniging Leonidas. Zij maken de velden voor ons klaar. Dankzij hun inzet en die van de vele vrijwilligers kunnen we de kosten heel beperkt houden. We redden ons met rond de € 1200, wat vooral op gaat aan prijzen. Er zijn dan ook ruim dertig poules. Woningstichting Weststellingwerf is één van de sponsors en daar zijn we blij mee. Vooral ook vanwege de grote betrokkenheid. De huidige directeur Sake Lageveen heeft zelf ook gekorfbald en komt altijd een kijkje nemen. Als het even kan, reikt hij ook zelf de prijzen uit.”

## Woningstichting Weststellingwerf voetbaltoernooi

“Sinds vijf jaar ben ik ook actief in de commissie die het schoolvoetbaltoernooi organiseert. De voorgaande drie jaar werd dat door SC Wolvega gedaan, maar die hadden daar de mankracht niet meer voor. Ze spelen nog wel steeds een actieve rol, met het verzorgen van de velden, materialen en scheidsrechters. Aan het schoolvoetbaltoernooi, dat dankzij de woningstichting officieel het Woningstichting Weststellingwerf Schoolvoetbaltoernooi heet, doen tussen de 500 en 600 kinderen mee. Ook hier loopt de organisatie heel erg soepel. Het voetbaltoernooi vindt in principe altijd op woensdagmiddag plaats in de feestweek van Wolvega, in september, als het Lindefestival plaatsvindt. Alleen vorig jaar regende het zo hard op de dag dat de velden werden klaargemaakt dat we het toernooi hebben uitgesteld naar het voorjaar van 2011. Net als bij het korfbaltoernooi gaan de winnende teams door naar het regionale toernooi. Het budget van dit toernooi is ongeveer de helft van het korfbaltoernooi, zo rond de € 600.”



Foto: Lenus van der Broek

“Ik doe dit werk ontzettend graag en stel de inzet van alle vrijwilligers en de sponsors zeer op prijs. Samen met hen kunnen we er een steentje aan bijdragen dat kinderen in beweging blijven. Dat komt omdat we uitgaan van de Olympische gedachte dat meedoen belangrijker is dan winnen. Er zijn altijd kinderen bij die nog nooit hebben gekorfbald of gevoetbald, maar die toch meedoen. Je ziet ze genieten als ze ervaren hoe leuk sporten kan zijn. Het stimuleert ze vaak om te blijven sporten. Dat maakt het een voorrecht om deze toernooien te organiseren.”



## Het woningbezit

### Kwaliteit

Het kwaliteitsniveau van het woningbezit is redelijk tot goed. De onderhoudsplanning wordt jaarlijks geactualiseerd. Door de vraag naar meer kwaliteit en het kunnen maken van keuzes, is in toenemende mate sprake van markttechnische aanpassingen.



Ons Strategisch Voorraadbeleid en -Beheer is opnieuw beoordeeld en, rekening houdend met gewijzigde inzichten en marktomstandigheden, herschreven. In 2010 zijn we gestart met de uitvoering van de beschreven maatregelen, waaronder het aanwijzen van te verkopen woningen. Vanaf 2011 zullen de effecten daarvan zichtbaar worden.

In 2010 hebben geen mutaties plaatsgevonden in het woningbestand. Per 31 december 2010 bestaat ons woningbezit uit 2.795 woningen. Daarnaast zijn nog in eigendom:

- 68 garageboxen
- 1 parkeergarage (Frieslandia)
- 65 garages bij woningen
- 1 verzorgingstehuis (54 verzorgingsplaatsen)

## Verkoop woningen

Er zijn in 2010 135 woningen toegevoegd aan de voorraad woningen waaruit mag worden verkocht, waarmee die voorraad per 31 december 2010 uit ruim 200 woningen bestaat. Het voornemen is om tot en met 2015 in totaal circa 110 woningen uit de bestaande voorraad te verkopen. Om dat te kunnen realiseren zal het potentieel van verkoopbare woningen in 2011 verder worden uitgebreid.

## Nieuwbouw en herstructurering

### Opgeleverde nieuwbouwprojecten

#### Woonzorgzone Lycklama Stins

Het realiseren van de woonzorgzone rond het verzorgingstehuis Lycklama Stins is een langlopend project. In 2010 zijn een nieuwe keuken en recreatiezaal opgeleverd. Van 54 te renoveren appartementen zijn er 50 gereed. De laatste 4 zullen bij mutatie gerenoveerd worden.

### Nieuwbouwprojecten in voorbereiding

#### Boschoordweg Boijl

Door de gewijzigde economische omstandigheden en bestemmingsplanperikelen is er geen definitief besluit genomen omtrent de ontwikkeling op deze locatie.

#### Woonzorgcomplex Scherpenzeel

Samen met Lindestede / Moerborch en de Gemeente Weststellingwerf is onderzocht of er mogelijkheden bestonden om hier een kleinschalig woonzorgcomplex te realiseren. Aangezien de plannen aan de zijde van de zorgpartij financieel niet haalbaar bleken te zijn, is er in 2010 gekeken naar een alternatieve invulling. Dit heeft geen resultaat opgeleverd, zodat besloten is dit project niet door te zetten. In overleg met het dorp wordt nog wel gekeken of de voorraad voor ouderen geschikte woningen kwantitatief en kwalitatief adequaat is.



## Herstructureringsprojecten in uitvoering

### **Martiniwijk Wolvega**

Op onze open dag op 2 oktober 2010 is het definitieve plan voor de bouw van 16 koopwoningen, op de vier door sloop vrijgekomen locaties in de herstructureringswijk, gepresenteerd. Het plan is enthousiast ontvangen. De aanbesteding heeft plaatsgevonden en de verkoop is inmiddels gestart. De verwachting is dat in het derde kwartaal 2011 kan worden gestart met de bouw van de eerste vier woningen.

De gemeente is in 2009 gestart met het vernieuwen van de infrastructuur in de wijk. Deze werkzaamheden zijn in 2010 afgerond en afgesloten met een feestelijke activiteit. Daarbij is de infrastructuur officieel in gebruik genomen.





## Gebied Dr. Dreeslaan e.o. te Wolvega

Voor dit gebied is in het verleden in samenwerking met de partners Verpleeg- en verzorgingscentrum Lindestede en Stichting Talant (gehandicaptenzorg) een totaalvisie ontwikkeld, maar er werd geen oplossing gevonden voor een voorzien tekort. Als gevolg hiervan, en door andere ontwikkelingen, verdween de oorspronkelijke planopzet voor dit gebied naar de achtergrond. Om de ontwikkeling vlot te trekken, hebben we besloten om wel met de bouw van de eerste twee “eilanden” te starten. Onder een “eiland” wordt verstaan: een in het groen geplaatst appartementengebouw met circa 17 woningen.

Aan de architect is in 2009 opdracht verstrekt om het bestek verder uit te werken en “aanbestedingsklaar” te maken. De verwachting is dat we halverwege 2011 kunnen starten met de bouwactiviteiten. Oplevering zal plaatsvinden medio 2012. In 2010 hebben we overeenstemming bereikt met WoonFriesland omtrent de aankoop van het naastgelegen terrein van de voormalige bibliotheek.

Het gehele plan omvat nu 5 “eilanden”, waarbij we het project opgeknipt hebben in drie delen:

- eerste fase: twee eilanden
- tweede fase: één eiland op de voormalige bibliotheeklocatie
- derde fase: twee eilanden op het meest zuidelijke deel van de kavel





## Groot onderhoud

Vanuit de onderhoudsbegroting 2009 zijn 6 projecten (deels) doorgeschoven naar 2010. Deze projecten zijn in 2010 volledig afgerond. De begroting 2010 voorzag in groot onderhoud voor 10 complexen. Dit onderhoud is grotendeels afgerond in 2010. Van 5 projecten is een deel van de werkzaamheden doorgeschoven naar 2011. Voordat de plannen in uitvoering werden genomen, zijn de bewoners van genoemde complexen uitgebreid geïnformeerd tijdens voorlichtingsbijeenkomsten en/of de bezichtiging van een modelwoning.

In totaal werd er in 2010 aan 155 woningen gewerkt. Er is voor projectmatig-/verbeteronderhoud (afgerond) € 3.609.000 uitgegeven, ofwel € 23.284 per woning (2009: € 20.513).

## Energiecertificering

De energieprestatie van ons bezit is in beeld gebracht. Van nagenoeg alle woningen is nu het energielabel bekend en de resultaten zijn meegenomen bij de actualisatie van ons Strategisch Voorraadbeleid en -Beheer. In de loop van 2011 zal het energiebeleid verder vorm krijgen.

# Het betrekken van bewoners bij beheer en beleid

De basisrelatie tussen bewoners en Woningstichting Weststellingwerf is formeel geregeld in de huurovereenkomst en het daartoe behorende huurreglement. Nieuwe bewoners ontvangen het informatieboekje voor huurders, dat ieder jaar wordt geactualiseerd en aan alle huurders verstrekt. Ieder kwartaal wordt er een bewonersblad samengesteld en bij alle bewoners bezorgd. Ook is alle van belang zijnde informatie op onze website te vinden. We zoeken permanent naar mogelijke verbeteringen in onze informatievoorziening.

## Huurdersvereniging

Iedere bewoner heeft het recht om door middel van een getrapte vertegenwoordiging deel te nemen aan de collectieve belangenbehartiging van de bewoners naar de verhuurder. Wij hebben een overeenkomst met Huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland (HDBF). Met HDBF wordt op bestuurs- en beleidsniveau en op uitvoerend niveau constructief en goed samengewerkt.

Bovendien vindt overleg plaats met bewonersgroepen bij projecten voor groot onderhoud, woningverbetering en bij nieuwbouw.

## Open dag

In 2010 is een geslaagde open dag georganiseerd voor onze huurders, relaties en andere belangstellenden. Tijdens de open dag werd informatie gegeven over ondermeer de geplande nieuwbouw in de Martiniwijk en de Dr. Dreeslaan. De open dag trok ruim 500 bezoekers.

## Klachtencommissie

In 2010 is er door één huurder een klacht ingediend bij de klachtencommissie van Woningstichting Weststellingwerf. Deze klacht is niet ontvankelijk verklaard.





## ■ Leefbaarheid

Voor de verhuurbaarheid van onze woningen en voor de klanttevredenheid van onze huidige en toekomstige huurders is het van belang dat wij investeren in de kwaliteit van de leefbaarheid van de wijken waarin onze woningen staan. Daarom hebben wij ook in 2010 deelgenomen aan het Boleroteam en het Tangoteam, die zich beiden richten op sociaal buurtbeheer, aan het Schoonteam, gericht op fysiek buurtbeheer, en zijn wij initiatiefnemer van en partner in het project PLUZ, een klussendienst voor gehandicapten en senioren. Ook onze activiteiten op het gebied van herstructurering, inbraakpreventie en het afhandelen van leefbaarheidsklachten dragen bij aan de leefbaarheid van de wijken.

### Breuningslaan

Een bijzonder project is 'Werken aan wijken', dat gericht is op vergroting van de leefbaarheid in het gebied Breuningslaan, een initiatief van WoonFriesland. In 2010 is een convenant afgesloten met de betrokken partners van het Breuningslaanproject (woningcorporaties, gemeente, politie, Timpaan Welzijn en de Stichting Breuningslaan). In het convenant staan onder andere de activiteiten benoemd die de Stichting Breuningslaan dient te organiseren. De gemeente en de woningcorporaties faciliteren in eerste instantie een deel van deze activiteiten. Het is de bedoeling dat de Stichting Breuningslaan op den duur zelf financiële dekking vindt voor de activiteiten. Het (blijvend) slagen van het project valt of staat met de inzet van de vrijwilligers.





## Wonen & zorg

Met de zorginstellingen (Lindestede, Et Bientwark en Thuiszorg De Friese Wouden) in de gemeente Weststellingwerf zijn afspraken gemaakt m.b.t. zorgpakketten (incl. alarmeringsfaciliteiten) voor de bewoners in de buurt van de verzorgingstehuizen.

Het verzorgingshuis Lycklama Stins is in 2002 overgenomen van de Stichting Et Bientwark en wordt sindsdien door Et Bientwark gehuurd van Woningstichting Weststellingwerf. Er is met de Stichting Et Bientwark een huurcontract afgesloten tot en met 31 december 2029. Deze termijn komt overeen met de economische levensduur van de recent daar gedane investeringen.

Op initiatief van Woningstichting Weststellingwerf is getracht om het platform Welzijn, wonen en zorg nieuw leven in te blazen. De gemeente is bereid gevonden om de regiefunctie op zich te nemen en faciliterend op te treden. In 2011 zal blijken of de gedane inspanningen vruchten afwerpen.

## Interne organisatie

In 2010 zijn de twee in 2009 ontstane vacatures ingevuld. Andere personele mutaties hebben zich niet voorgedaan in het verslagjaar. Ultimo 2010 bedroeg het aantal personeelsleden 43 (aantal fte's 37,2).

De in 2009 ingezette daling van het ziekteverzuim is in 2010 doorgezet, waardoor het ziekteverzuim in 2010 gemiddeld uit kwam op 3,8% (2009: 4,0% en 2008: 8,1%). Het verzuimcijfer ligt onder de onszelf opgelegde norm van 5%.



## Governance

Woningstichting Weststellingwerf onderschrijft de in de Aedescode en de Governancecode Woningcorporaties vastgelegde beginselen. De Governancecode Woningcorporaties wordt gehanteerd voor het inrichten van de bestuurlijke organisatie.

Het bestuur van Woningstichting Weststellingwerf is verantwoordelijk voor de interne risicobeheersings- en controlesystemen, voor het actief managen van de strategische, financiële en operationele risico's en voor het beperken van de impact van mogelijke incidenten.

Het bestuur is van mening dat het interne controlesysteem adequaat en effectief is. De instrumenten daarvoor worden gevormd door de toegesneden administratieve organisatie en door operationele en financiële doelstellingen zoals weergegeven in de taakstellende begroting 2010. De periodieke rapportages van kwartaal- en jaarcijfers worden samengesteld op basis van vastgestelde grondslagen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van informatie uit het centraal geautomatiseerd informatiesysteem. Een meer integraal systeem van risicomangement wordt in 2011 ingevoerd.

Woningstichting Weststellingwerf beschikt over een gedrags- en een integriteitscode waarin de uitgangspunten voor het zakendoen en de gedragsregels voor directie en medewerkers zijn vastgelegd. Er is tevens een klokkenluidersregeling die het medewerkers veilig mogelijk maakt eventuele misstanden te melden.

## Scholing

Teneinde te blijven beschikken over voldoende kennis, inzicht en vaardigheden wordt jaarlijks door medewerkers deelgenomen aan één- of meerdaagse cursussen. Via het invullen van stageplaatsen op de afdelingen Technische dienst en Financieel economische dienst, hebben wij wederom geïnvesteerd in de scholing van middelbaar en/of hoger beroepsonderwijs.



## Kwaliteit & flexibiliteit

Kwaliteitszorg neemt binnen Woningstichting Weststellingwerf een belangrijke plaats in. We zijn in het bezit van de volgende labels/certificeringen:

- Het KWH Huurlabel
- De VCA\*\* Certificering

Woningstichting Weststellingwerf is een flexibele organisatie dankzij de opbouw van de interne organisatie en de daarbij behorende korte lijnen. Er kan op een snelle en effectieve wijze ingespeeld worden op vragen die zich voordoen in de markt.

## Raad van commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en de algemene gang van zaken binnen Woningstichting Weststellingwerf. De raad kwam tijdens het afgelopen jaar 7 maal in reguliere vergadering bijeen en daarnaast enkele malen vanwege een specifiek thema of bijzondere activiteit, waarbij een breed scala aan onderwerpen de revue passeerde en waarbij met diverse partijen afstemming plaatsvond. Er zijn besluiten genomen over het activiteitenplan en de taakstellende begroting 2010, het prognosticerend financieel meerjarenperspectief 2011 – 2015, het Treasury-jaarplan 2010, de jaarverslaglegging over 2009, de beëindiging van het convenant Lindewijk en de beëindiging van de participatie in de BV Lindewijk Vastgoed, alsmede de liquidatie van de BV, het directiestatuut en de bezoldiging van de toezichthouders en de bestuurder.

## Woord van dank

En welgemeend woord van dank gaat uit naar de medewerkers van Woningstichting Weststellingwerf die in 2010 met veel inzet en betrokkenheid hebben gewerkt aan het realiseren van de prestaties die de corporatie zich voor 2010 had gesteld. Dank gaat ook uit naar de leden van de Raad van Commissarissen die met hun kritische opstelling enerzijds en deskundige adviezen anderzijds hebben bijgedragen aan zorgvuldige verantwoorde besluitvormingen door het bestuur.



## Financieel beleid

Ons financieel beleid is erop gericht om de continuïteit van Woningstichting Weststellingwerf te waarborgen. Een belangrijk onderdeel van de financiële continuïteit is de borging van onze leningen door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. We onderkennen en beperken de risico's, mede met behulp van kengetallen, bedrijfswaardeberekeningen en benchmarks.

### Jaarresultaat

Het geprognosticeerde jaarresultaat vóór belastingen bedroeg volgens de begroting 2010 (inclusief 1e begrotingswijziging i.v.m. overlopende onderhoudsprojecten) € 1.261.000 negatief. Het gerealiseerde resultaat (vóór belastingen) is € 815.000 negatief, dus € 446.000 positiever. Onderstaand een specificatie van de posten die het geraamde resultaat positief dan wel negatief beïnvloed hebben:

Huren hoger	+	€	202.000
Vergoedingen lager	-	€	12.000
Verkoop woningen lager	-	€	550.000
Overige bedrijfsopbrengsten hoger	+	€	159.000
Afschrijvingen lager	+	€	127.000
Lonen en sociale lasten hoger	-	€	49.000
Onderhoudslasten lager	+	€	1.047.000
Overige bedrijfslasten hoger	-	€	557.000
Resultaat deelnemingen (op nihil begroot)	-	€	351.000
Lagere financieringslast	+	€	430.000

De opbrengst huur is in 2010 hoger dan begroot aangezien de huurverhoging Lycklama Stins niet in de begroting verwerkt was, er geen verkopen waren, de woningen aan de Dr. Dreeslaan nog niet gesloopt zijn en er geen huurinkomsten begroot waren voor de appartementen aan de Hoofdstraat West in Noordwolde.

In 2010 hebben we (opnieuw) geen woningen verkocht uit de bestaande voorraad, terwijl in de begroting rekening gehouden werd met de opbrengst van 5 verkochte woningen.

Door het vroeg invallen van de winter is er voor ruim € 960.000 onderhoud doorgeschoven van 2009 naar 2010, genoemde werken zijn allemaal uitgevoerd in 2010. Aangezien er van het uitgevoerde onderhoud een aanzienlijk deel geactiveerd is, zijn de onderhoudslasten aanmerkelijk lager dan begroot.

De overige bedrijfslasten vallen hoger uit dan begroot aangezien de in 2005 aan BV Lindewijk Vastgoed verstrekte lening vanwege oninbaarheid is afgeboekt in het verslagjaar (€ 750.000).

Het resultaat deelnemingen wordt in de begroting niet meegenomen, maar wel in het resultaat verwerkt. Het over 2010 gerealiseerde resultaat deelneming bedraagt € 351.000 negatief. Dit betreft voornamelijk het resultaat van de 50% deelneming BV Lindewijk Vastgoed.

De lagere rentelast in de Winst- en verliesrekening wordt enerzijds veroorzaakt door het niet in de begroting meenemen van rentebaten op de overschotten; anderzijds is de rente op de nieuw aangetrokken financiering lager dan verwacht en is er in 2010 minder financiering aangetrokken dan geprognosticeerd.

## Prognose

De door onze centrale overheid ingezette acties geven het beeld van een beleid dat erop gericht is om de kas van de corporaties te plunderen. Ondanks aanpassingen in ons beleid, zijn de gevolgen van alle van overheidswege ingevoerde maatregelen om geld uit de sector te trekken, duidelijk zichtbaar in het financieel perspectief van Woningstichting Weststellingwerf.

Het inflatievolgende huurbeleid, gecombineerd met de stijgende bedrijfslasten (meer dan inflatie), de Vogeljaarheffing en de invoering van de integrale belastingplicht, maken dat het weerstandsvermogen daalt. De dreiging van het meebetalen door de sector aan de huurtoeslageregeling wordt vanaf 2014 zichtbaar.

Onze gewijzigde koers zal moeten zorgen voor een hernieuwd evenwicht tussen de maatschappelijke volkshuisvestelijke opdracht die wij als woningcorporatie hebben en de financiële mogelijkheden die ons geboden zijn.

# Kengetallen over de afgelopen vijf

BOEKJAAR	2010	2009	2008	2007	2006
<b>Gegevens woningbezit</b>					
<i>Aantal verhuureenheden in exploitatie</i>					
Woningen/woongebouwen	2.795	2.795	2.795	2.736	2.770
Garageboxen	68	68	68	68	70
Garage bij woningen	65	65	65	64	63
Eenheden in verzorgingstehuizen	54	54	54	54	54
<b>TOTAAL</b>	<b>2.982</b>	<b>2.982</b>	<b>2.982</b>	<b>2.922</b>	<b>2.957</b>

<b>Aantal woningen naar huurprijsklassen*)</b>						
Goedkoop	0 - ≤ 357,37	1.259	1.332	1.373	1.395	1.451
Betaalbaar	357,37 > - ≤ 511,50	1.340	1.305	1.261	1.239	1.229
Duur	511,50 > - ≤ 647,53	169	136	139	80	68
Boven grens huurtoeslag	> 647,53	27	22	22	22	22
<b>TOTAAL</b>		<b>2.795</b>	<b>2.795</b>	<b>2.795</b>	<b>2.736</b>	<b>2.770</b>

\*) voorgaande jaren andere huurprijsklassen

<b>Kwaliteit</b>						
Aantal reparatieverzoeken per woning		2,1	2,1	2,3	2,6	2,1
Aantal woningen groot onderhoud en woningverbetering		155	125	80	113	101
Totaal kosten onderhoud per woning in euro's		2.071	2.076	2.030	1.813	1.832

<b>Het verhuren van woningen</b>						
Aantal mutaties		182	213	208	262	292
Huurachterstand in % jaarhuur		0,40	0,38	0,41	0,40	0,46
Gemiddelde leeftijd woningbezit (in jaren)		40,0	39,0	38,0	37,9	37,4

# jaar (ultimo boekjaar)

BOEKJAAR	2010	2009	2008	2007	2006
<b>Financiële continuïteit</b>					
Solvabiliteit:					
• Eigen vermogen	11,25	13,07	14,65	16,65	17,75
• Eigen vermogen + voorzieningen	12,37	14,52	15,96	18,16	18,38
Rentevoet externe financiering	4,42	4,63	4,67	4,63	4,56
Cash-flow per woning	531	452	544	890	1.505
<b>Balans en winst- en verliesrekening</b>					
Boekwaarde per woning:					
• inclusief grond	26.900	27.107	27.027	24.563	24.311
• exclusief grond	23.152	23.360	23.275	20.877	20.692
Geleend bedrag per woning	24.510	23.648	23.337	21.097	19.903
Eigen vermogen per woning	3.314	3.796	4.273	4.813	4.856
Totaal opbrengsten per woning	4.773	4.606	4.611	4.633	5.705
Afschrijvingen per woning	1.008	928	916	878	782
Overige lasten per woning	2.898	2.964	3.158	2.845	3.290
Rentebaten per woning	17	26	52	71	52
Rentelasten per woning	1.053	1.056	1.056	945	932
Jaarresultaat (vóór belastingen) per woning	-292	- 403	- 553	- 103	633
<b>Personeelsbezetting</b>					
Gemiddelde leeftijd personeel	47	46	48	47	46
Gemiddeld aantal dienstjaren	14	14	15	15	15
Aantal formatieplaatsen	37,2	37,2	34,0	35,7	35,9

# WONINGSTICHTING WESTSTELLINGWERF

Woningstichting Weststellingwerf



Woningstichting  
**Weststellingwerf**

Keiweg 14  
8471 CZ Wolvega  
t 0561 613815  
f 0561 616934  
info@wstweststellingwerf.nl  
www.wstweststellingwerf.nl

## Colofon

Jaarverslag 2010  
Woningstichting Weststellingwerf  
Oplage: 3300

Coördinatie en redactie :  
Mintjes & Co Communicatie, Heerenveen  
Vormgeving en opmaak:  
Dox, Joure

Drukwerk:  
Banda, Heerenveen