

INHOUDSOPGAVE

	<u>Pag.</u>
Algemene gegevens	3
I. Jaarverslag/volkshuisvestingsverslag	
1. Inleiding	5
2. Algemene beschouwingen/verslag van de directeur-bestuurder	9
3. Verslag van de Raad van Commissarissen over 2010	19
4. Governancecode woningcorporaties	27
5. Personeel en Organisatie	35
6. Volkshuisvestingsverslag	39
6.1. De kwaliteit van het woningbezit	39
6.2. De bereikbaarheid van de woningvoorraad	41
6.3. Het betrekken van huurders bij beheer en beleid	46
6.4. Leefbaarheid	47
6.5. Wonen en zorg	50
6.6. Risico's	50
6.7. Financiële continuïteit	52
Verklaring van de Raad van Commissarissen en het Bestuur	54
7. Kengetallen	55
II. Jaarrekening	
- Balans	58
- Winst- en verliesrekening	61
- Kasstroomoverzicht	63
- Grondslagen van de balanswaardering en resultaatbepaling	65
- Toelichting op de balans	71
- Toelichting op de winst- en verliesrekening	83
- Overige gegevens	91
III. Controleverklaring	93

ALGEMENE GEGEVENS

Naam toegelaten instelling:	Woningstichting Brummen
Adres:	Kampweg 31 6971 XA BRUMMEN
Postadres:	Postbus 117 6970 AC BRUMMEN
Telefoon:	(0575) 56 15 53
Fax:	(0575) 56 13 66
E-mail:	algemeen@woningstichtingbrummen.nl
Internet Web site:	<u>www.woningstichtingbrummen.nl</u>
Statutair werkgebied:	Regio Stedendriehoek
Datum oprichting:	14 januari 1919
Datum laatste statutenwijziging:	11 juli 2003
Nationaal Register Volkshuisvesting:	Nummer 3370
Kamer van Koophandel:	Registernummer 08823268
Landelijke federatie:	Aedes

1. INLEIDING

Woningstichting Brummen is een maatschappelijke onderneming met een duidelijke vangnetfunctie en een sociale missie. Zij levert een bijdrage aan het verhogen van het woon- en leefgenot van die mensen die dat echt nodig hebben. Vanuit een prominente volkshuisvestelijke rol wenst de woningstichting een sturende rol in de gemeente en regio te vervullen op het terrein van aankoop, verkoop en ontwikkeling. Zij werkt daarvoor actief samen met haar klanten en samenwerkingspartners.

Naast het uitvoeren van de normale werkzaamheden zoals onder meer het verhuren en onderhouden van onze woningen, het passend huisvesten van onze doelgroepen en het betrekken van bewoners bij beheer en beleid, is aan de navolgende zaken in 2010 extra aandacht besteed:

Nieuwbouw 2009-2019

In het Kwalitatief Woonprogramma 2 dat voorziet in de woningbouwprogrammering 2004-2014 mocht de Gemeente Brummen ruim 1800 woningen bouwen. Daarvan zijn circa 740 woningen in het uitleggebied Elzenbos gepland. Ruim 320 daarvan zijn in het Kwalitatief Woningbouwprogramma-2 van de Regio bestemd als sociale huurwoning, die door Woningstichting Brummen gebouwd gaan worden.

Eind 2009 is gestart met fase I: de bouw van 111 woningen waarvan 58 huurwoningen. De huurwoningen zijn in 2010 alle opgeleverd en verhuurd.

Onder andere door de economische crisis, de krimp en de vergrijzing is er veel minder vraag naar nieuwe woningen dan een paar jaar geleden. In het Kwalitatief Woonprogramma 3, opgesteld door de provincie Gelderland, wordt zoals het er nu naar uitziet, niet meer uitgegaan van een toename van 24.000 woningen in de periode 2004-2014, maar van 8.500 woningen in de periode 2009-2019. Een en ander zal ook de nodige invloed hebben op de nieuwbouw in het uitleggebied Elzenbos en op de inbreidingsmogelijkheden in ons werkgebied.

Te Woon/verkoop woningen

Om de investeringscapaciteit te garanderen moet Woningstichting Brummen jaarlijks minimaal een verkoopwinst van € 1.7 miljoen halen. In 2010 is deze taakstelling door de verkoop van 22 woningen ruimschoots gehaald.

Strategisch voorraadbeleid

Het in 2005/2006 opgestelde strategisch voorraadbeleid is in 2006 vastgesteld. In 2007 is het strategisch voorraadbeleid geïmplementeerd. Het strategisch voorraadbeleid is in de begroting 2011 en meerjarenraming 2011-2015 meegenomen.

Daarbij is uitgegaan van sloop en vervangende nieuwbouw van woningen aan de Koppelenburgerweg (2010), de Buurtweg en Voorsterweg (2011) en De Bongerd (2014-2015). Met de sloop van zes eengezinswoningen aan de Koppelenburgerweg en de bouw van vier eengezinswoningen en twee seniorenwoningen op deze locatie is in 2010 gestart.

De renovatie van 103 woningen in de Staatsliedenbuurt is in 2010 gestart. Ultimo 2010 is het buitenwerk (vervangen van metselwerk, puin en daken en het aanbrengen van extra isolatie) nagenoeg afgerond. Het oude energielabel van deze woningen (D/E) is na deze verbetering omgezet naar een A- of B-label (afhankelijk van de ligging van deze woning). Met de renovatie is een bedrag van ruim € 6 miljoen gemoeid. Voor deze verbetering wordt geen huurverhoging gevraagd aan de huidige huurders. Wel wordt de huur bij mutatie geharmoniseerd naar 75% van de maximaal redelijke huur.

Huurbeleid en EU maatregel

Ook het in 2010 aangetreden nieuwe Kabinet houdt vast aan huurverhogingen gelijk aan de inflatie. In 2010 bedroeg de reguliere huurstijging 1.2%.

Woningstichting Brummen vindt een snellere stijging van de huren wenselijk om de voorgenomen investeringen te kunnen financieren alsmede om de huur meer in de pas te laten lopen met de gemiddelde huren in Nederland. De gemiddelde huur in procenten van de maximaal redelijke huur van ons bezit bedraagt 63%; landelijk zelfs 72% (cijfer 2009). Vandaar dat wij, bij mutatie de huren in iedere geval verhogen naar minimaal 75% van de maximaal redelijke huurprijs.

Dan nog is 98% van alle woningen bereikbaar voor mensen die aangewezen zijn op huurtoeslag.

Dorpscentrum

In 2009 is de Gemeente Brummen gestart met een centrumplan voor Brummen. Het hoofddoel voor het centrum van Brummen is het duurzaam behouden van Brummen als volwaardige leefbare kern met concurrerende voorzieningen, zodat het nog beter als maatschappelijk, recreatief en economisch hart kan functioneren en waar het prettig wonen is (stedenbouwkundig bureau LOS, concept-structuurvisie centrum Brummen). Er is een werkgroep geformeerd bestaande uit een aantal organisaties en een aantal particulieren. Ook Woningstichting Brummen neemt hieraan deel. Eind 2010 is het advies van de werkgroep afgerond. Gemeente Brummen heeft op voorhand aangegeven geen geld beschikbaar te stellen voor de herstructurering van het centrum. Ook lijkt het er op dat het overgrote deel van de huidige ondernemers (om diverse redenen zoals leegstand in bestaande winkelpanden, economische crisis en mogelijk een gebrek aan financiële middelen) niet staan te popelen om in het centrum te investeren.

Woningstichting Brummen heeft behoefte aan goede woningen in de buurt van het centrum, dicht bij de voorzieningen. Wij zijn bereid te investeren in woningen als onze investeringscapaciteit dit toelaat. Voor investeringen in maatschappelijk vastgoed is ons uitgangspunt is dat deze investeringen kostendekkend moeten zijn en risico's afdoende moeten zijn afgedekt.

Woningstichting Brummen is bereid het aangekochte voormalige Rabobank-gebouw in te brengen. Een projectontwikkelaar onderzoekt op dit moment, voor eigen risico, de mogelijkheden van het pand. Woningstichting Brummen heeft toegezegd dat de strook grond naast dit gebouw gebruikt kan worden als doorgang tussen Marktplein en Burgemeester Dekkerplein.

Interne organisatie en toezicht

Woningstichting Brummen treedt op als goed werkgever in het besef dat onze ambities alleen worden gerealiseerd als medewerkers zich met hart en ziel willen en kunnen inzetten om de gewenste resultaten te bereiken. Daarom kiezen wij voor een goede balans tussen ambities van de organisatie én de kwaliteiten en ambities van de medewerkers binnen onze organisatie. We trainen en ontwikkelen ons aan de hand van de opgestelde ambities en gewenste cultuur van Woningstichting Brummen en de ambities en kwaliteiten en motivatie van personeel.

Aan Good Governance hechten wij veel waarde. Periodiek wordt het functioneren van de leden van de Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder geëvalueerd.

Omdat in 2010 drie vacatures in de Raad moesten worden ingevuld, zijn alle profielschetsen van de leden opnieuw bekeken en vastgesteld.

Samenwerking met andere corporaties

In 2010 zijn Woningstichting Eerbeek en Beter Wonen uit Loenen gefuseerd tot Sprengenland Wonen. Woningstichting Brummen heeft met de nieuwe woningstichting afgesproken om op zo veel mogelijk terreinen samen te werken. Zo werd in 2010 gestart met het maken van nieuwe prestatieafspraken met de Gemeente Brummen en het

maken van een gezamenlijke Woonvisie. Binnen de Regio Stedendriehoek is op directieniveau regelmatig overleg met een vijftal andere corporaties. Behalve uitwisseling van informatie wordt ook gekeken of en hoe wij elkaar kunnen versterken. In voorkomende gevallen worden projectgroepen geformeerd om gezamenlijk projecten op te pakken.

KWH-huurlabel

Sinds 2008 neemt Woningstichting Brummen deel aan het KWH-huurlabel. In 2010 (meting over 2009) zijn wij van de circa 200 deelnemende corporaties als 2^e geëindigd.

Visitatie

[Woningstichting Brummen](#) heeft zich in november 2010 laten [visiteren](#). Gemiddeld scoorden wij een ruime voldoende (7). Hoewel wij blij zijn met de uitkomst van de visitatie, zijn wij van mening dat het rapport voldoende handvaten geeft om de kwaliteit van de organisatie verder te verbeteren.

Jaarverslag 2010

Het jaarverslag bestaat uit het verslag van de directeur-bestuurder, de Raad van Commissarissen en een hoofdstuk over Personeel en Organisatie. In het volkshuisvestingsverslag wordt ingegaan op de prestatievelden uit de BBSH, met in de jaarrekening de financiële vertaling hiervan.

2. ALGEMENE BESCHOUWINGEN / VERSLAG VAN DE DIRECTEUR-BESTUURDER

Ontwikkelingen en tendensen

De corporatie en Europa

Volgens de Europese Commissie ontvangen de corporaties staatssteun. Als staatssteun wordt onder meer gezien de directe subsidies en rentesubsidies, maar ook door het rijk in rekening gebrachte te lage grondprijzen. Ook maakt de garantiestructuur van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) onderdeel uit van de staatssteun. Er is een akkoord met de Europese Commissie, waarbij onder meer het volgende is afgesproken:

- Staatssteun is toegestaan als tenminste 90 procent van de huurwoningen tot de toeslaggrens (€ 652,- prijspeil 1 januari 2011) verhuurd wordt aan huishoudens met een maximaal inkomen van € 33.614,-. Het betreft hier alleen nieuwe toewijzingen;
- Vogelaar-heffing is 'goedgekeurd';
- Staatssteun blijft mogelijk voor maatschappelijk vastgoed;
- Volgens de minister blijft met dit akkoord de sector intact en kunnen corporaties blijven doen waarvoor ze zijn opgericht.

In de aanloop naar de verkiezingen in 2010 werd al snel duidelijk dat het overgrote deel van de politieke partijen van mening is dat de sociale huursector verkleind moet worden. De kans dat de EU maatregel van tafel zou verdwijnen leek dan ook niet groot. Het huidige kabinet is niet van zins om op korte termijn deze maatregel aan te passen en verwijst woningzoekenden met een inkomen hoger dan € 33.614,- naar de vrije huursector of de koopmarkt.

Met de huidige eisen die de hypotheekverstrekkers stellen (hypotheek is maximaal 4 keer het jaarinkomen) is voor ieder duidelijk dat de groep woningzoekenden met een inkomen tot ongeveer € 43.000,- in een groot deel van Nederland niet in staat is een fatsoenlijke woning te kopen. Ook zijn woningen met een huurprijs hoger dan € 652,- niet of amper bereikbaar of niet of zeer beperkt beschikbaar voor mensen met inkomens tussen de € 33.614,- en € 45.000,-.

Niet alleen landelijk, maar ook binnen Woningstichting Brummen is hevig gediscussieerd over deze maatregel. Onze investeringsopgaven staan al zwaar onder druk door verschillende oorzaken als de economische crisis, de vennootschapsbelasting en de Vogelaarsheffing. Vooralsnog stellen we ons op het standpunt dat de garantie van het WSW noodzakelijk is voor het realiseren van onze opgaven en stellen wij ons om die reden niet burgerlijk ongehoorzaam op.

De laatste jaren werd de sector financieel zwaar aangepakt. Daar kun je een mening over hebben. Wat nu gebeurt, is van een andere orde. De essentie, de missie van de corporatie wordt aangetast. Wij kunnen niet meer doen waar we voor zijn opgericht: Het huisvesten van mensen in betaalbare woningen die daar zelf niet in kunnen voorzien.

Wat in onze discussie meegespeeld heeft is het volgende:

De overheid weigert stelselmatig de zieke woningmarkt integraal te benaderen. Het heilige huis, de hypotheekrenteaf trek, blijft vooralsnog ongemoeid. Nog los van de (negatieve) invloed op de overheidsfinanciën is de hypotheekrenteaf trek mede oorzaak van de absurd hoge koopprijzen waardoor velen in grote gedeelten van het land (met een modaal inkomen of hoger) zijn aangewezen op de corporatiesector. Wel worden corporaties vanaf 2014 extra belast met een fikse bijdrage in de huurtoeslag. Deze bijdrage gaat ten koste van investeringen in nieuwbouw en in bestaand bezit. Oftewel, ten koste van de mensen met de lagere inkomens die van corporaties afhankelijk zijn. Deze maatregel (de huurtoeslagheffing) is slechts één van de maatregelen waar wij als sector de afgelopen jaren mee geconfronteerd zijn. En dan niet te vergeten de Vogelaarheffing, de vennootschapsbelasting, het inflatievolgend huurbeleid etc. Al deze

maatregelen zijn van negatieve invloed op de corporatiekas en de investeringsmogelijkheden. Ondanks alle inspanningen en bezwaren van velen uit de sector en Aedes de afgelopen jaren (zoals: verontrustende persberichten, RIGO onderzoek, procedures tot het verlaten van het bestel, inschakelen lokale en landelijke politiek etc.), zijn alle voorgenomen maatregelen gewoon ingevoerd. Ook nu dus weer de invoering van de inkomensgrens en de aankomende huurtoeslagheffing.

Volgens onderzoek van Aedes wijst 85% van de corporaties meer dan 10% toe aan huishoudens met een inkomen boven de € 33.614,-. Als een groot gedeelte van deze corporaties zich niet aan de toewijzingscriteria houdt, krijgen zij op termijn te maken met (zoals het er nu naar uit ziet) duurdere leningen want individueel worden corporaties daar op afgerekend. Deze duurdere leningen gaan, naast alle andere maatregelen/beperkingen, logischerwijs ten koste van wederom onze investeringsmogelijkheden lokaal. Dat betekent dat deze corporaties lokaal op termijn minder prestaties kunnen leveren en belanghouders teleur moeten stellen. Er moeten immers nog meer keuzes gemaakt worden.

Wij zijn dan ook van mening dat wij niet telkens de verkeerde besluiten van de overheid moeten oplossen. Hier wordt de essentie van de sociale volkshuisvesting aangetast. Hier past alleen een krachtig signaal naar de landelijke politiek. Een signaal dat niet alleen vanuit de sector moet komen, maar ook van allerlei belangengroeperingen en de mensen om wie het gaat!

Krimp

Zoals in de inleiding reeds is aangegeven is het aantal te bouwen woningen die in de Regio Stedendriehoek voor de periode 2009-2019 teruggebracht naar 8.500 woningen. Het is een illusie te veronderstellen dat de ruim 1.800 woningen die de Gemeente Brummen volgens het Kwalitatief Woonprogramma 2 (2004-2014) mocht bouwen, ook op korte termijn gerealiseerd mogen worden. Gesproken wordt al van een aantal van minder dan 700 woningen.

Woningstichting Brummen zet duidelijk vraagtekens bij deze omslag. Alle vorige onderzoeken gingen uit van een forse toename van het aantal huishoudens. Zonder aanwijsbare oorzaken (geen grote sterftcijfers, stijgende emigratie en stagnerende immigratie) geven de onderzoeken een totaal ander beeld. Woningstichting Brummen is dan ook van mening dat, hoewel de uitkomsten niet genegeerd mogen worden, deze toch met enige terughoudendheid als enige waarheid moeten worden beschouwd. Uiteraard is onder andere door de economische crisis, de krimp en de vergrijzing momenteel minder vraag naar nieuwe woningen dan een paar jaar geleden. Maar deze aantallen, daar zetten we onze vraagtekens bij.

Ongetwijfeld verandert het beleid voor de komende jaren. Wij zijn dan ook verheugd dat we actief betrokken worden bij het opstellen van een Woonvisie door de Gemeente Brummen.

De economische crisis

Werd eind 2008 nog gesproken van de kredietcrisis, in 2009 werd duidelijk dat wij ons in de grootste naoorlogse crisis bevinden. Een crisis die ook aan de woningmarkt niet voorbijgaat. In 2010 is de bouwproductie als gevolg van stagnerende verkoop op van nieuwbouwwoningen opnieuw fors gedaald.

Door het stagneren van de bouw van koopwoningen en de toenemende werkeloosheid neemt ook de vraag naar (goedkopere) huurwoningen toe.

Met de grote hoeveelheid projecten die Woningstichting Brummen op stapel heeft staan en de geplande verkoop van woningen, heeft ook de economische crisis voor Woningstichting Brummen gevolgen. Hoewel de verkoop van woningen stagneert, zijn wij ervan overtuigd dat wij de geplande verkoop van 17 woningen per jaar uit de bestaande voorraad (met korting en met een verwachte boekwinst van € 1.7 miljoen)

zullen halen. Voor wat betreft de bouw van nieuwe huurwoningen zijn wij iets minder optimistisch. Veel zal afhangen van de mate waarin onze partners in het nieuwe uitleggebied Elzenbos, in staat zijn hun woningen te verkopen. In fase 1 in het uitleggebied Elzenbos is door de projectontwikkelaars in 2009/2010 zodanig verkocht dat fase 1 nagenoeg afgerond is.

De voorbereiding voor fase 2 is in volle gang. Verwacht wordt dat begin 2012 met de bouw van circa 50 woningen, waarvan 25 in de sociale huursector, kan worden gestart. Als gevolg van de economische crisis heeft de Woningstichting Brummen ook de aanvangshuren voor nieuwbouwwoningen bijgesteld en zal in 2011 een verdergaande huurharmonisatie worden doorgevoerd.

De Rijksoverheid heeft een aantal maatregelen genomen om de gevolgen van de crisis op te vangen. De kosten van die maatregelen zullen, zoals al is aangekondigd, terugverdiend moeten worden. Ongetwijfeld zal ook de corporatiesector de gevolgen daarvan ondervinden. Als eerste is er de heffing op de huurtoeslag die in 2014 ingevoerd wordt en die jaarlijks € 780 miljoen moet opbrengen.

Vennootschapsbelasting

Per 1 januari 2008 zijn de corporaties vennootschapsbelasting-plichtig over al hun activiteiten. Door het invoeren van de integrale vennootschapsbelasting, maar ook door de economische crisis en het inflatievolgend huurbeleid is de sector in zwaar weer gekomen en kunnen een aantal voorgenomen investeringen niet doorgaan of moeten worden uitgesteld. De in 2014 ingaande jaarlijkse heffing op de huurtoeslag, zal dit nog meer versterken.

Good governance

Corporaties moeten en willen zich steeds meer verantwoorden. Het maatschappelijke en financiële rendement moet zichtbaar zijn en onder de aandacht van de betrokkenen worden gebracht. De Governance Code is een voorbeeld van verantwoording afleggen. Wij zijn ervan overtuigd dat de komende jaren Good Governance een van de belangrijkste issue's in onze sector zal zijn.

Lokale ontwikkelingen:

Kwalitatief Woonprogramma 2 versus Kwalitatief Woonprogramma 3

Om de vier jaar stelt de Provincie Gelderland een Kwalitatief Woon Programma (KWP) vast. Het KWP heeft als doel het woningaanbod op regionaal niveau, zowel kwalitatief als kwantitatief, zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte aan woningen. Regionaal worden tussen provincie en gemeenten afspraken gemaakt over de gemeentelijke bouwprogramma's.

In het Kwalitatief Woonprogramma 2 (2005-2015) mocht de Gemeente Brummen ruim 1800 woningen aan de woningvoorraad toevoegen. Van dit aantal zijn 738 woningen in het uitleggebied Het Elzenbos gepland. De helft van dit aantal woningen is in het huidige Kwalitatief Woonprogramma (KWP2) aangewezen als huurwoning.

De belangrijkste uitgangspunten van het KWP2 zijn:

- 60% sociaal segment;
- 40% vrije sector;
- 50% koop en 50% huur;

In 2010 is door de Provincie Gelderland het Kwalitatief Woonprogramma 3 opgesteld. Hoewel de verdeling tussen gemeenten nog moet plaatsvinden is wel duidelijk dat het aantal nieuw te bouwen woningen in de regio in de periode 2009-

2019 fors naar beneden wordt bijgesteld. Zoals het er nu naar uit ziet, zal ook de Gemeente Brummen daar niet aan ontkomen.

Woningstichting Brummen

Nieuwbouw Het Elzenbos

Woningstichting Brummen heeft een samenwerkingsovereenkomst met de projectontwikkelaars afgesloten, waarbij alle grond die in handen was van de projectontwikkelaars/Woningstichting Brummen, is overgedragen aan de Gemeente Brummen. Het pakket te bouwen koopwoningen is verkocht aan een tweetal projectontwikkelaars. Woningstichting Brummen loopt noch in de exploitatie van de grond noch in de verkoop van nieuwbouwwoningen, enig risico.

Als gevolg van de crisis is de prognose van het jaarlijks aantal te bouwen huurwoningen bijgesteld van 44 huurwoningen per jaar naar circa 26 woningen. Het is de vraag óf en wanneer het uitleggebied ooit volledig bebouwd gaat worden. Mochten de aantallen te bouwen woningen in de toekomst de uitkomsten van het Kwalitatief Woonprogramma 3 gaan volgen, dan ziet het er voor de toekomst somber uit. Immers de gemeente heeft in het verleden altijd de voorkeur gegeven aan inbreiding boven uitbreiding.

Overige nieuwbouw

Projecten in voorbereiding

Woningstichting Brummen heeft de volgende projecten in voorbereiding:

Bestaande voorraad:

De sloop en vervangende nieuwbouw van:

- 8 huurwoningen aan de Buurtweg te vervangen door 4 huur- en 12 koopwoningen (2011-2012);
- 8 huurwoningen aan de Voorsterweg te vervangen door 10 huurwoningen (2011-2012)
- 20 appartementen (1-2 persoons-huishoudens) aan De Bongerd te vervangen door 30 appartementen voor senioren in 2014-2015.

Voor bovengenoemde projecten is het Sociaal Plan vastgesteld en zijn (behalve voor de Bongerd) de plannen nader uitgewerkt.

Projecten in uitvoering

In 2010 zijn aan de Koppelenburgerweg zes woningen gesloopt en is gestart met de bouw van vier eengezinswoningen en twee seniorenwoningen.

Opgeleverde projecten

In 2010 zijn 58 sociale huurwoningen in het uitleggebied Elzenbos opgeleverd. Van deze woningen zijn tijdens de bouw een tweetal woningen in overleg met Stichting Heimdal (een kleinschalige stichting gespecialiseerd in mensen met een verstandelijke beperking) aangepast en aan hen verhuurd.

Renovatie en groot –onderhoud

In 2010 is gestart met de renovatie van 103 woningen in de staatsliedenbuurt. Na uitgebreide voorlichting en bezoek aan iedere individuele bewoner, is een bewonerscommissie samengesteld. Omdat spouwisolatie van de woningen vanwege de kwaliteit van de stenen en de beperkte spouwruimte niet mogelijk was, is besloten de woningen te voorzien van compleet nieuwe buitenmuren, kozijnen en isolatieglas. Ook zijn de daken van de woningen vervangen en opnieuw geïsoleerd. Het energielabel (nu D/E) is na renovatie gestegen naar het nivo A/B. Op verzoek van bewoners wordt ook in huis groot- onderhoud uitgevoerd en zijn verbeteringen aangeboden. Alleen voor feitelijke verbeteringen wordt een huurverhoging berekend. Eind 2010 is het buitenwerk nagenoeg gereed.

Verbeteren organisatie

Niet alleen de kwaliteit van de woning en de woonomgeving is voor ons een continu punt van aandacht. Ook de dienstverlening, de gevarieerdheid van het aanbod alsmede de kwaliteit daarvan heeft onze constante aandacht.

Om de dienstverlening te optimaliseren neemt Woningstichting Brummen sinds 2007 deel aan het KWH-huurlabel. Het KWH-huurlabel is één van de meetproducten van Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) waarmee corporaties professioneel inhoud geven aan het continue proces van kwaliteitsverbetering. Aan het KWH-huurlabel nemen ruim 200 corporaties deel. Woningstichting Brummen is in 2010 op de tweede plaats geëindigd. Ook in 2011 worden onze prestaties opnieuw gemeten.

Visitatie

Sinds 1 januari 2007 is in de AedesCode opgenomen dat alle leden zich verplichten zich eens in de vier jaar te laten visiteren. Visitaties geven inzicht in de prestaties van de corporaties. Behalve de prestaties geeft de visitatie ook inzicht in de checks en balances van de corporatie onder het hoofdstuk Governance. Met de visitatie legt de corporatie verantwoording af aan de omgeving. Visitatierapporten zijn openbaar.

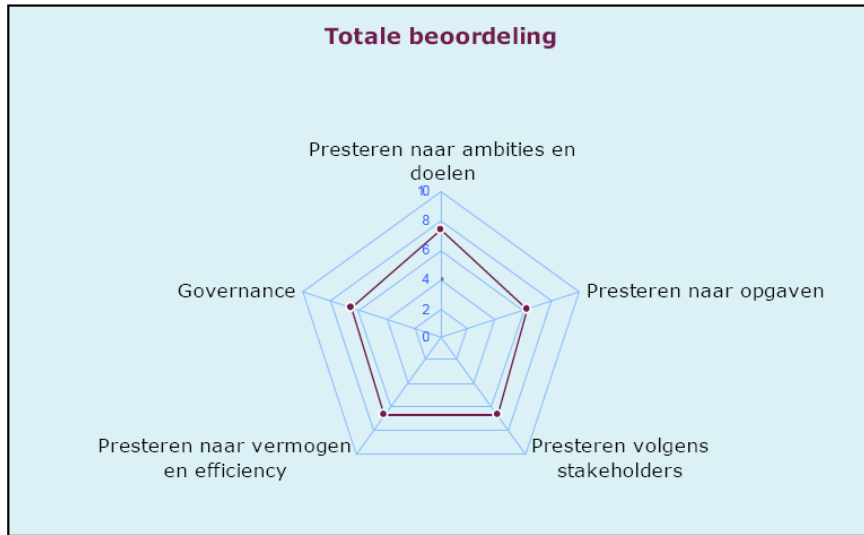
In november 2010 is Woningstichting Brummen gevisiteerd. Hoewel een ruime voldoende werd gescoord, geeft het rapport een aantal aanbevelingen die wij ons ter harte zullen nemen.

Onderstaand de samenvatting uit het rapport:

Samenvatting

In december 2009 heeft Woningstichting Brummen te Brummen opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 3.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Auditraad, 25 februari 2008) en vond plaats tussen mei 2010 en januari 2011. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 2 en 3 november 2010.

Woningstichting Brummen wordt gewaardeerd met het eindcijfer 7.



totale beoordeling	
Verplichte velden	Cijfer
Presteren naar ambities en doelen	7
Presteren naar opgaven	6
Presteren volgens stakeholders	7
Presteren naar vermogen en efficiency	7
Governance	7
Gemiddelde (afgeronde) score	7

Op de onderdelen Presteren naar ambities en doelen, Presteren volgens stakeholders, Presteren naar vermogen en efficiency en Governance presteert Woningstichting Brummen ruim voldoende. Op het onderdeel Presteren naar opgaven presteert zij voldoende.

Tijdens de visitatie zijn alle prestaties van de corporatie via verschillende invalshoeken beoordeeld. De in de tabel gepresenteerde cijfers geven een redelijk gelijkmatige score. De spreiding van de onderliggende cijfers op de verschillende velden loopt meer uiteen. Deze cijfers en de motivatie ervan zijn te vinden in het rapport. In deze samenvatting presenteren wij de prestatievelden in samenhang tot elkaar. De commissie komt tot de conclusie dat Woningstichting Brummen ruim voldoende presteert.

Presteren naar ambities en doelen

Woningstichting Brummen ziet het bieden van voldoende, kwalitatief goede woningen en diensten aan die groepen die daar zelf niet in kunnen voorzien als haar primaire taak. De corporatie presteert hierin goed. Hiernaast presteert zij goed in de ondersteuning van de zelfstandigheid en verantwoordelijkheid van huurders. De corporatie laat zien dat zij een realistisch beeld heeft van haar innovatieve mogelijkheden als kleine corporatie. De communicatie over haar ambities op het gebied van innovatie is een aandachtspunt.

De woningcorporatie heeft regelmatig contact met stakeholders (waaronder huurders) over haar ambities en handelen. Woningstichting Brummen heeft de afgelopen jaren geïnvesteerd in de kwaliteit van de interne organisatie. Dit vertaalt zich in een hoge mate van klantgerichtheid.

De commissie constateert dat bij Woningstichting Brummen een beschreven planning- en controlecyclus ontbreekt. In de PDCA-cyclus van de woningcorporatie

zijn Plan en Do naar behoren geëxpliciteerd en vastgelegd, terwijl dit voor Check en Act nog niet voldoende het geval is. Echter, de commissie heeft de indruk dat de processen Check en Act impliciet wel plaatsvinden en binnen de interne organisatie goed bekend zijn.

Presteren naar opgaven

De opgaven in Brummen zijn bij alle partijen in Brummen, waaronder Woningstichting Brummen, onvoldoende in beeld. Hierdoor mist de noodzakelijke verbinding tussen de opgaven en de ambities en doelen van Woningstichting Brummen.

Ondanks dit zet de Woningstichting Brummen zich voldoende tot goed in op een aantal prestatievelden. Woningstichting Brummen biedt voldoende beschikbare betaalbare woningen. Starters en ouderen zien de woningcorporatie hierbij als primaire doelgroep. De kwaliteit en het beheer van de woningvoorraad beoordeelt de commissie als goed. Woningstichting Brummen zet zich voldoende in voor bijzondere doelgroepen als het gaat om ouderen en mensen met een beperking. Ook presteert zij goed op het onderdeel bouwproductie. De commissie is met stakeholders van mening dat de corporatie meer initiatief kan nemen op het gebied van leefbaarheid en dorpsvernieuwing.

Het monitoren en het zo nodig bijstellen van prestaties is in die zin beperkt bij Woningstichting Brummen dat de beleidskeuzes, prestaties en risico's meer integraal kunnen worden gemonitord en onderling afgewogen.

Presteren volgens stakeholders

De stakeholders waarderen het presteren van Woningstichting Brummen als ruim voldoende. Het oordeel verschilt per prestatieveld. De stakeholders geven aan dat Woningstichting Brummen zich voldoende inzet voor de beschikbaarheid van betaalbare woningen. De kwaliteit van de producten en diensten beoordelen zij als goed. De stakeholders verwachten meer initiatief van Woningstichting Brummen op het prestatieveld leefbaarheid. Het huidige presteren op het gebied van leefbaarheid beoordelen zij als te beperkt. Dit geldt vooral op het gebied van welzijn en ten aanzien van de doelgroep jongeren. Een aantal stakeholders merkt op dat Woningstichting Brummen zich meer kan richten op het woongenot van alle mensen die in het werkgebied wonen. Ook de inzet voor dorpsvernieuwing is een aandachtspunt. De woningcorporatie zet zich ruim voldoende in voor ouderen met een zorgvraag en mensen met een beperking. Dit waarderen de stakeholders. De woningcorporatie heeft een realistisch beeld van haar (on)mogelijkheden en werkt waar nodig samen met stakeholders.

De commissie is van oordeel dat Woningstichting Brummen de relevante stakeholders en hun verwachtingen en wensen op de meeste prestatievelden kent. De verwachtingen, wensen en/of verlangens zijn op bepaalde prestatievelden nog onvoldoende (transparant) verwerkt in het beleid van Woningstichting Brummen. De benodigde transparantie kan de woningcorporatie bereiken door explicieter te communiceren over haar beleidskeuzes, haar prioritering en de motivatie hiervan. Ditzelfde geldt voor de werkprocedures. De commissie constateert dat de intern de eenduidigheid en transparantie bij de woningcorporatie goed op orde is.

Presteren naar vermogen en efficiency

De commissie beoordeelt de inzet van het vermogen van Woningstichting Brummen als ruim voldoende. Dit komt overeen met het oordeel van het Centraal Fonds

Volkshuisvesting (verder CFV). Woningstichting Brummen behaalt de gestelde solvabiliteitsdoelstelling en verantwoordt deze op de juiste wijze. De woningcorporatie bekijkt echter de financiële mogelijkheden en risico's momenteel nog (te) veel op projectniveau. Integrale financiële sturing waarmee de corporatie de keuzes en risico's afweegt, ontbreekt. De corporatie kan meer inzicht geven in de financiële onderlinge samenhang van haar prestaties, de maatschappelijke opgaven en de inzet van haar vermogen. De verhouding tussen kwaliteit en efficiency kan bij Woningstichting Brummen meer in balans zijn. De woning-corporatie investeert ruim in de kwaliteit van de woningen. Bij deze keuze ontbreekt nu echter een transparante afweging van de mogelijkheid en wenselijkheid tot spreiding van de financiële middelen over de verschillende prestatievelden.

Governance

Op het onderdeel governance presteert Woningstichting Brummen ruim voldoende. De corporatie voldoet in formele zin grotendeels aan de eisen die zijn gesteld aan goed toezicht. De meeste vereiste documenten (bronnen) zijn aanwezig en Woningstichting Brummen voldoet aan het merendeel van de normen van de Governancecode. De maatschappelijke verantwoording met betrekking tot ambities en doelen is ruim voldoende. De maatschappelijke verantwoording is goed wat betreft de betrokkenheid van stakeholders. Doordat de opgaven in het werkgebied onvoldoende in beeld zijn, is de maatschappelijke verantwoording hiervan eveneens onvoldoende.

De verantwoording in maatschappelijk opzicht van de vermogenspositie beoordeelt de commissie als voldoende.

Recensie

De commissie stelt dat Woningstichting Brummen de juiste dingen doet als het gaat om het bouwen, verhuren en beheren van woningen. Zij zet zich binnen haar mogelijkheden ruim voldoende in om haar ambities, doelstellingen en opgaven te realiseren. Woningstichting Brummen is zich bewust van haar rol als het gaat om de beschikbaarheid van voldoende woningen voor de primaire doelgroep en bijzondere doelgroepen, het leveren van de juiste kwaliteit en de bouwproductie. De doelen van Woningstichting Brummen op deze gebieden zijn voldoende SMART geformuleerd. De woningcorporatie hecht sterk aan de kwaliteit van haar producten en diensten en is hierin in mindere mate kostenbewust.

De opgaven in het werkgebied zijn bij de gemeente en de woningcorporaties al enkele jaren nog onvoldoende in beeld. De commissie kan de prestaties van Woningstichting Brummen ten opzichte van de opgaven om die reden niet goed beoordelen. De stakeholders zijn van mening dat Woningstichting Brummen minder ambitieus en initiatiefrijk is bij het uitoefenen van haar taak op het gebied van leefbaarheid en dorpsvernieuwing. Wel levert de woningcorporatie een actieve bijdrage aan het uitbreidingsgebied Elzenbos. De afweging van haar rol en bijdrage op de gebieden leefbaarheid en dorpsvernieuwing vraagt nog om meer aandacht bij de corporatie.

De corporatie heeft een realistisch beeld van haar eigen kunnen als kleine corporatie. Woningstichting Brummen is als ambitieus te typeren gezien de investeringen in de interne organisatie en de klantgerichtheid (zoals het behalen van het KWH-huurlabel).

Woningstichting Brummen is pro-actief in het investeren in de eigen organisatie, wat doorwerkt in een hoge mate van klantgerichtheid.

Woningstichting Brummen voert een interactief en pro-actief beleid door het betrekken van haar stakeholders bij de ontwikkeling van haar ambities en doelen. In de samenwerking met andere stakeholders heeft de woningcorporatie vaak een wat meer reactieve rol. Zij is bereid om samen te werken, maar het initiatief van de samenwerking ligt vaak niet bij de woningcorporatie. Stakeholders, waaronder huurders, ervaren de corporatie als een open organisatie die echter in de communicatie over de eigen strategie en beleid, afwegingen en prioritering minder transparant is. Ditzelfde geldt voor de werkprocedures, zoals de procedure van inschrijving en woningtoekenning. Er is meer communicatie en openheid wenselijk over de prioriteiten en het handelen van de corporatie. De samenwerking op projectniveau met de woningcorporatie waarderen de stakeholders als goed.

Het integrale rapport kunt u lezen op onze website www.woningstichtingbrummen.nl.

Verkoop woningen en Te Woon

In 2010 zijn 22 woningen verkocht, waarvan 19 onder Koopgarantvoorwaarden. Van de 22 woningen zijn er 10 verkocht aan zittende huurders. Ook zijn in 2010 2 woningen teruggekocht.

Prestatieafspraken

In 2007 hebben de beide woningstichtingen in de gemeente met de Gemeente Brummen prestatieafspraken gemaakt, welke gelden voor de periode 2007-2011. De prestatieafspraken zijn nog steeds niet formeel door de Gemeente Brummen bekrachtigd.

Eind 2010 is besloten om nieuwe prestatieafspraken te maken. Samen met de Gemeente Brummen en Sprengenland Wonen is besloten dit traject door een extern bureau te laten begeleiden.

Samenwerkingsverbanden/verbindingen

Samenwerken zien wij de komende jaren als een steeds grotere opdracht. Wij zijn ervan overtuigd dat samenwerking met diverse partijen werkzaam in de Gemeente Brummen en ook in de regio leidt tot een aanzienlijke meerwaarde voor onze klanten.

Samenwerking

De Woningstichting Brummen kent nog de volgende samenwerkingsverbanden:

- het aanbieden van zorg in diverse complexen seniorenwoningen in Brummen in samenwerking met Stichting Riwis;
- Integraal Zorgaanbod Brummen, met daarin de Sprengenland Wonen, Stichting Riwis, Zorggroep Apeldoorn, Stichting Welzijn Brummen, Stichting Verian en de Stichting Philadelphia;
- Sprengenland Wonen: kwalitatief woonprogramma en afspraken op diverse beleidsterreinen;
- Stichting Welzijn Brummen: op diverse terreinen zoals buurtbemiddeling, schuldhulpverlening, Laatste Kansbeleid en leefbaarheid (tuindagen);
- samenwerking op diverse beleidsterreinen met een aantal kleine corporaties in de regio: Woningstichting De Groene Waarden uit Gorssel, Woonstichting De Marken uit Schalkhaar, Woningbedrijf Warnsveld, Stichting Eigen Bouw uit Deventer en Sprengenland Wonen uit Eerbeek/Loenen.

Prioriteiten stellen

Door de economische crisis, de integrale vennootschapsbelasting en (vanaf 2014) de Huurtoeslagheffing daalt het investeringsvermogen van Woningstichting Brummen. Zoals is aangegeven heeft Woningstichting Brummen ambitieuze plannen. Plannen die leiden tot een hoogwaardige woningvoorraad. Meer diversiteit in woonvormen en woningbezit en kortere wachttijden voor woningzoekenden. Plannen die de nodige financiële offers kosten en die ons dwingen tot het maken van keuzes. Daarom hebben we in 2010 noodunits geplaatst bij het huidige kantoor en besloten om geen nieuw kantoorpand op het marktplein te bouwen. In 2010 hebben we onze bedrijfslasten en onderhoudskosten grondig geanalyseerd en waar mogelijk, naar beneden bijgesteld.

Transparantie in het handelen

Het Bestuur en de Raad van Commissarissen kunnen zich volledig vinden in de Governancecode en Woningstichting Brummen handelt hier ook naar.

Brummen, 30 mei 2011

Frans Visschedijk
Directeur-bestuurder

3. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN OVER 2010

Intern toezicht, taken en bevoegdheden

In de bestuurlijke organisatie van Woningstichting Brummen wordt het intern toezicht uitgeoefend door de Raad van Commissarissen (RvC). In deze vorm is naast het intern toezicht ook ruimte voor een klankbordfunctie. De taken en bevoegdheden van de raad zijn vastgelegd in de statuten.

In de statuten is duidelijk aangegeven waar de scheiding ligt in taken en verantwoordelijkheden tussen de Raad van Commissarissen en het bestuur. Jaarlijks wordt naar het functioneren gekeken.

De Raad van Commissarissen houdt zich nadrukkelijk bezig met het toezicht houden op de financiële continuïteit en de risico's bij aankoop van gronden en ontwikkelen van projecten. De financieringsbehoefte wordt vastgesteld in de begroting. Alle activiteiten in dit kader worden getoetst aan het vigerende treasurystatuut. In het treasurystatuut wordt de ondergrens van de financiële continuïteit vermeld. De solvabiliteit dient minimaal 10% te bedragen; met dien verstande dat, indien er op enig moment grote investeringsmogelijkheden zijn, deze ondergrens tijdelijk mag worden verlaten. Vóór vaststelling van de begroting vindt toetsing plaats. Gedurende het verslagjaar is door middel van kwartaalrapportages gemonitord.

Verder voelt de Raad van Commissarissen zich vanzelfsprekend ook verantwoordelijk voor het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Via de maand- en kwartaalrapportages wordt een en ander gevolgd en getoetst. In het Volkshuisvestingsverslag zijn de resultaten van diverse onderwerpen, zoals het huisvesten van de doelgroep, de kwaliteit van het wonen, wonen-welzijn-zorg en leefbaarheid, over het verslagjaar weergegeven. Alle leden van de Raad zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). De heer Hendriks heeft alle vergaderingen van de VTW in 2010 bezocht.

1. Toezichtstaak

a. Algemeen

In 2010 zijn in de Raad van Commissarissen 3 nieuwe leden benoemd. Om direct een goede start te maken en een aantal zaken op elkaar af te stemmen, heeft de nieuwe Raad samen met de directeur-bestuurder en met de overige leden van het managementteam (de manager Klant en Vastgoed en de manager Bedrijfsbeheer) onder leiding van een extern deskundige de navolgende zaken besproken:

- de rol en positie Raad van Commissarissen en bestuurder;
- onderlinge samenwerking en verwachtingen;
- risicomanagement en analyse (waaronder integriteit en de klokkenluiderregeling);
- de eisen die de Raad stelt aan de informatievoorziening;
- woonruimteverdeling.

b. Strategie

De Raad is nauw betrokken bij het opstellen en het monitoren van het ondernemingsplan. Het ondernemingsplan 2009-2015 is vertaald in jaarlijkse werkplannen. Jaarlijks beoordeelt de Raad het werkplan voor komend jaar. Gedurende het hele jaar wordt door de Raad het werkplan over het lopend jaar gemonitord en zo nodig bijgesteld.

c. Financieel beleid

De Raad van Commissarissen is zich terdege bewust van haar toezichhoudende en controlerende taak op financieel gebied en heeft daartoe onder meer de volgende acties ondernomen:

- Jaarlijks bespreekt de Raad van Commissarissen de managementletter, het rapport van bevindingen en de controles door de accountant met de accountant. Ook wordt ieder jaar de accountant officieel benoemd.
- Jaarlijks worden de liquiditeitsoverzichten besproken en goedgekeurd, waarna de directeur/bestuurder bevoegd is, om binnen de gestelde kaders van het treasurystatuut, de benodigde financiële middelen aan te trekken. Melding vindt plaats door middel van maandelijkse rapportages.
- In het treasurystatuut uit 2008 is als eis gesteld dat de solvabiliteit niet onder de 10% mag dalen. In het verslagjaar is de solvabiliteit ruim boven de gestelde norm gebleven.
- De Raad heeft in 2010 de begroting 2011 goedgekeurd.
- Door de Raad is het jaarverslag 2009 goedgekeurd.
- Verkopen in 2010 hebben plaatsgevonden mede ten behoeve van de investeringsopgaven voor de periode 2008-2019 (onder andere 350 huurwoningen in Het Elzenbos). Van overtollige middelen is dan ook geen sprake.
- Overig financiële zaken:
De Raad heeft zich ervan vergewist dat alle uitgaven zijn gedaan ten behoeve van de volkshuisvesting; dat de bedrijfsvoering sober en doelmatig is en getuigt van een grote mate van efficiency.
Meetpunten daarbij zijn onder andere de geleverde prestaties, het aantal fte's en de salariskosten van het werkapparaat in relatie tot de cijfers in de branche en de uitkomsten van het visitatierapport.

d. Te Woon en verkoop woningen

De Raad heeft zich ervan vergewist dat met de verkoop van 22 woningen en een boekwinst van € 2.1 miljoen het taakstellende deel te verkopen woningen in 2010 ruimschoots is gehaald.

e. Realisering volkshuisvestelijke opgaven

Huisvesting primaire doelgroepen

Met bijna 2100 woningzoekenden, inschrijftijden van gemiddeld 2 tot 3 jaar en een woningvoorraad van circa 1.550 woningen, is de Raad ervan doordrongen dat de huisvesting van primaire doelgroepen absoluut de hoogste prioriteit heeft. Zij juicht de toekomstige uitbreiding in het uitleggebied Elzenbos van harte toe en is met de directeur-bestuurder van mening dat er in het uitleggebied een leidende rol voor Woningstichting Brummen is weggelegd.

De economische crisis heeft er toe geleid dat de vraag naar koopwoningen (te realiseren door derden) stagneert. Het gevolg hiervan is dat de ontwikkeling van het project Elzenbos vertraging oploopt. De afspraak dat tenminste 1/3 deel van de te bouwen huurwoningen ook geschikt is voor starters en tenminste 1/3 deel geschikt moet zijn voor senioren, draagt de goedkeuring van de Raad.

In het verslagjaar zijn 58 huurwoningen opgeleverd waarvan 29 bestemd voor senioren. Tevens is begonnen met de bouw van vier eengezinswoningen en twee seniorenwoningen aan de Koppelenburgerweg.

Aan huisvesting van bijzondere doelgroepen, zoals mensen met een verstandelijke beperking, wordt door Woningstichting Brummen voldoende aandacht besteed. In het verslagjaar zijn een tweetal aangepaste nieuwbouwwoningen bestemd voor de

Stichting Heimdahl (een kleinschalige zorgvoorziening voor mensen met een verstandelijke beperking) opgeleverd.

Met verbazing heeft de Raad kennis genomen van de maatregel dat vanaf 1 januari 2011 slechts 10 % van de toe te wijzen woningen met een huurprijs beneden € 652,- toegewezen mag worden aan woningzoekenden met een inkomen hoger dan € 33.614,-. De Raad is van mening dat voor woning-zoekenden met een inkomen lager dan circa € 43.000,- op de Brummense woningmarkt geen of slechts een zeer beperkt aanbod is, ondanks het feit dat Woningstichting Brummen veel woningen Te Woon aanbiedt (met kortingen tot 25%). De Raad zal de maatregel opvolgen. Dat laat onverlet dat de Raad hoopt dat een maatschappelijke discussie tot aanpassing van de regelgeving zal leiden.

Betrekken bewoners beheer/beleid

De Raad heeft zich ervan vergewist dat de bewoners in voldoende mate worden betrokken bij het opstellen van het beleid en het beheer van de bestaande voorraad. De Raad heeft aandacht besteed aan de wijze waarop Woningstichting Brummen met haar bewoners en woningzoekenden communiceert en de waardering die bewoners en woningzoekenden daarvoor hebben. Zij heeft met genoeg kennisgenomen dat Woningstichting Brummen met het KWH-huurlabel over het jaar 2009 tweede is geworden. Net als in voorgaande jaren is in 2010 door de Raad een gesprek gevoerd met Huurdersvereniging Brummen. Deze gesprekken wil de Raad intensiveren om het bestuur van Huurdersvereniging Brummen te ondersteunen.

Leefbaarheid

De Raad heeft kennis genomen van de projecten Buurtbudget en Laatste-kansbeleid. Ook is zij er van op de hoogte dat Woningstichting Brummen medeondertekenaar is van een regionaal Henneconvenant en een actieve bijdrage levert aan Buurtbemiddeling, het leefbaarheidsnetwerk en de schuldhulpverlening. Zij is ervan overtuigd dat mede door deze acties en projecten een goede invulling wordt gegeven aan de leefbaarheid in het werkgebied van Woningstichting Brummen.

In het kader van dorpsvernieuwing, met name het dorpscentrum, wil Woningstichting Brummen een actieve rol spelen mits ook andere partijen hun verantwoordelijkheid nemen.

Wonen en zorg

De Raad heeft geconstateerd dat Woningstichting Brummen ook in 2010 veel energie heeft gestoken in wonen en zorg. In 2010 zijn een tweetal aangepaste zorgwoningen opgeleverd (woningen Stichting Heimdahl).

Ook zijn in 2010 een aantal woningen aangepast in het kader van de WMO en maakt Woningstichting Brummen deel uit van de project- en stuurgroep in het gemeentelijk project "Wijs met groen en grijs".

De kwaliteit van het bestaande bezit.

De raad heeft geconstateerd dat de voorgestelde acties uit het in 2006 vastgestelde strategische voorraadbeleid op schema liggen. Zo is, conform planning, in 2010 gestart met de renovatie van 103 woningen. Een renovatie waar het gemiddelde energielabel D/E naar A/B wordt gebracht. Eind 2010 is het grootste deel van het buitenwerk afgerond. Naast het monitoren van dit project heeft de Raad medio 2010 dit project ook bezocht.

In 2009 zijn het College van Burgemeester en Wethouders en de leden van de gemeenteraad en de steunfractieleden uit de Gemeente Brummen uitgenodigd, waarbij de Woningstichting Brummen haar plannen heeft uitgelegd om te komen tot

een CO-2 reductie van 20% in de periode 2008-2018. De Raad heeft in 2010 geconstateerd dat deze plannen op schema liggen.

f. Verbindingen

Woningstichting Brummen is geen verbinding aangegaan met derden.

g. Governance

De Raad wil zich houden aan de Governancecode. Zij past het principe "Pas toe.....of leg uit" toe en verantwoordt haar handelen in hoofdstuk 4 van het jaarverslag. In de bijeenkomst in november 2010 is afgesproken dat de klokkenluiderregeling wordt herijkt. Op de website van Woningstichting Brummen is de Governancecode opgenomen. In november 2010 heeft Woningstichting Brummen zich laten visiteren. Op alle hoofdthema's is een ruime voldoende werd gescoord. De Raad is zeer tevreden over de uitkomst, maar onderstreept het gegeven dat er een aantal verbeterpunten zijn, waaraan de komende jaren extra aandacht wordt gegeven.

h. Toezichtskader

Aan de hand van het ondernemingsplan wordt jaarlijks door de directeur/bestuurder een werkplan opgesteld en vastgesteld, dat is opgesteld door het managementteam met inspraak van de organisatie. Dit werkplan, alsmede de begroting voor het komende jaar, is door de Raad van Commissarissen goedgekeurd. Maandelijks is door de directeur/bestuurder over lopende zaken gerapporteerd. Vier maal per jaar worden door de organisatie rapportages opgesteld, die door de Raad worden besproken. In elke vergadering wordt ook de voortgang van het werkplan in de Raad besproken.

Een deel van het salaris van de directeur-bestuurder is variabel. Jaarlijks worden met de directeur-bestuurder prestatieafspraken gemaakt en door twee leden van de Raad (voorzitter en vice-voorzitter) geëvalueerd. Zij bespreken ook jaarlijks het functioneren van de directeur-bestuurder. De uitkomsten van deze gesprekken worden gerapporteerd in de Raad. Het uit te keren variabele deel van het salaris van de directeur-bestuurder is afhankelijk van de mate waarin de vastgestelde doelen zijn gerealiseerd. In 2010 is het salaris van de directeur-bestuurder bekeken en is geconcludeerd dat het huidige salarisniveau (categorie E) past binnen de nieuwe beloningscode zoals die is vastgesteld door de Vereniging Toezichthouder Woningcorporaties (VTW) en Aedes.

Eind 2009 zijn twee leden van de Raad van Commissarissen vertrokken (niet herkiesbaar c.q. om persoonlijke omstandigheden). Omdat in 2010 nog een lid van de Raad van Commissarissen af zou treden (niet meer herkiesbaar) werd besloten om de profielschetsen in overeenstemming te brengen met de gewenste profielschetsen uit de Governancecode. In 2010 zijn door middel van open sollicitaties een drietal nieuwe leden aangetrokken en benoemd.

Vanwege de instroom van de nieuwe leden is besloten om in 2010 geen zelfevaluatie te houden. In een weekendsessie zijn de onderlinge samenwerking en wederzijdse verwachtingen uitgebreid aan de orde geweest.

2. Integriteit

Woningstichting Brummen kent een gedragscode, verwoord in de integriteitnota. De voorzitter van de Raad is aangewezen als vertrouwenspersoon.

De leden van de Raad van Commissarissen zijn onafhankelijk en hebben geen (neven)functies waarbij sprake kan zijn van belangenverstrengeling in hun rol als commissaris van Woningstichting Brummen. Er zijn in het verslagjaar dan ook geen tegenstrijdige belangen geweest. Eind 2010 is besloten de klokkenluiderregeling te herzien.

3. Verantwoording

In het kalenderjaar werden door de Raad van Commissarissen de volgende besluiten genomen:

- accountantskeuze voor controle jaarstukken 2010: BDO Audit & Assurance B.V.;
- verkoop woningen en implementeren woningen Te Woon;
- in de komende jaren te slopen/vervangen woningen;
- salarisvaststelling directeur/bestuurder;
- bonus-uitkering directeur/bestuurder en vaststellen doelen komend jaar;
- de beloning van commissarissen is vastgesteld conform de beloningscode voor commissarissen van de VTW.

De volgende door het bestuur genomen besluiten werden aan de Raad van Commissarissen voorgelegd:

- jaarverslag 2009;
- begroting 2011 en meerjarenbegroting;
- huuraanpassingen en overige huurprijscomponenten per 1 juli 2010.

De volgende zaken werden uitgebreid besproken:

- te volgen koers als gevolg van de EU maatregel;
- gevolgen kredietcrisis voor de plannen uit het strategisch voorraadbeleid
- dreigende krimp in de provincie Gelderland
- oordeelsbrief 2009 VROM;
- solvabiliteitsoordeel en continuïteitsoordeel CFV;
- kredietwaardigheid en faciliteringsvolume WSW;
- uitkomsten visitatie;
- lopende nieuwbouwprojecten;
- CO-2 reductie en te nemen milieumaatregelen tot 2018;
- huisvesting werkapparaat;
- vennootschapsbelastinglatentie;
- uitbreidingsplannen Het Elzenbos;
- behouden KWH-huurlabel;
- kwartaalrapportages/eindejaarsprognoses;
- het jaarplan 2010 en het werkplan voor 2011;
- Good Governance;
- zelfevaluatie;
- managementletter en accountantsverslag 2010;
- vennootschapsbelasting 2010 en volgende jaren;
- financiële ondersteuning aan de corporaties die zich formeel verzetten tegen de zogenoemde EU-maatregel;
- een in 2011 te maken risico-analyse.

De besluiten zijn door de Raad van Commissarissen getoetst aan de hand van het jaarplan en de meerjarenbegroting. In informatieve zin is, onder meer door middel van de maandrapportages, de gang van zaken rondom diverse nieuwbouwprojecten, productontwikkelingen en lokale en regionale ontwikkelingen aan de orde geweest.

In het verslagjaar zijn geen interventies gepleegd. Ook is in het verslagjaar geen bestuurder benoemd of ontslagen.

Samenstelling van de Raad van Commissarissen

Naam : M. Bielderman
 Functie in de RvC : voorzitter
 Geboortedatum : 1 mei 1946
 Beroep : vennootschapsdirecteur
 Relevante nevenfuncties : commissaris bij een papierfabriek, een papier- en
 textieldrukkerij en bij Inland Container Terminal
 Benoemd in : 2005
 Benoemd tot : 31-12-2013
 Herbenoembaar : nee
 Benoemd op voordracht : Huurdersvereniging Brummen
 Specifieke deskundigheid : financieel en ondernemerschap

Naam : J. Martens
 Functie in de RvC : lid
 Geboortedatum : 31 juli 1953
 Beroep : afdelingsmanager Gemeente Rheden en zelfstandig
 adviseur
 Relevante nevenfuncties : geen
 Benoemd in : 2006
 Benoemd tot : 31-12-2013
 Herbenoembaar : ja
 Benoemd op voordracht : Huurdersvereniging Brummen
 Specifieke deskundigheid : sociale zaken en maatschappij

Naam : Mr. Drs. J.H. van Breda
 Functie in de RvC : lid
 Geboortedatum : 10 januari 1964
 Beroep : rechter
 Relevante nevenfuncties: : algemeen bestuurslid van het CDA Zutphen-Warnsveld;
 lid van het bestuur van Stichting Scholengroep
 GelderVeste
 Benoemd in : 2010
 Benoemd tot : 31-12-2014
 Te benoemen op voordracht : medewerkers Woningstichting Brummen
 Herbenoembaar : ja
 Specifieke deskundigheid : juridisch, maatschappij, zorg en welzijn

Naam : Ing. G.W. Nijman
 Functie in de RvC : lid
 Geboortedatum : 29-1-1951
 Beroep : regiomanager Bouwinvest
 Relevante nevenfuncties: : commissaris bij Salland Wonen Raalte
 Benoemd in : 2010
 Benoemd tot : 31-12-2014
 Herbenoembaar : ja
 Specifieke deskundigheid : vastgoed en volkshuisvesting

Naam : Drs. F.T. Hendriks
 Functie in de RvC : lid
 Geboortedatum : 03-10-1959
 Beroep : controller/security-officer gemeente Apeldoorn
 Relevante nevenfuncties: : voorzitter Raad van Commissarissen Woningbedrijf
 Warnsveld
 Benoemd in : 2010
 Benoemd tot : 31-12-2015

Herbenoembaar : ja
Specifieke deskundigheid : financieel en volkshuisvesting

Voor de Commissarissen die na 1 januari 2009 zijn benoemd, bedraagt het maximum aantal termijnen twee. Commissarissen die voor 1 januari 2009 zijn benoemd, zijn tweemaal herkiesbaar.

Een termijn omvat maximaal een periode van vier jaar. Ter wille van de continuïteit is bij een commissaris daarvan afgeweken.

Het bestuur

Het bestuur van Woningstichting Brummen wordt sinds 1 januari 1989 gevormd door de directeur/bestuurder, de heer F.M.M. Visschedijk (geboren 6-3-1954). Hij is de enige bestuurder van de corporatie.

Hij is voorzitter van Kranenburgs Belang (dorpsbelangenorganisatie in de gemeente Bronckhorst). De Raad van Commissarissen heeft geconstateerd dat de bestuurder geen conflicterende nevenfuncties uitoefent.

Minimaal één keer per jaar vindt een functionerings-/beoordelingsgesprek plaats tussen de RvC en de directeur-bestuurder, waarbij vanzelfsprekend naar het verleden wordt gekeken, maar met name de toekomst wordt besproken. In dat gesprek komen ook de primaire en secundaire arbeidsvoorwaarden aan de orde.

Honorering van RvC en bestuur

In onderstaande tabellen is respectievelijk de honorering en de onkostenvergoeding van de zes leden van de Raad van Commissarissen in euro's weergegeven en het inkomen van de directeur-bestuurder.

Functie	Periode	Bruto honorering	Onkostenvergoeding	Totaal
Voorzitter	1/1-31/12	5.356		5.356
Lid (1 x)	1/1-31/12	4.285		4.285
Lid (1 x)	1/1-30/9	3.213		3.213
Lid (2 x)	1/5-31/12	2.856		5.712
Lid (1 x)	1/9-31/12	1.428		1.428
Totaal				19.994

	Vast inkomen	Variabel inkomen	Pensioenkosten	Vergoedingen + Werkg. lasten	Totaal
Directeur- bestuurder	109.202	10.396	28.995	5.000	153.593

Brummen, 30 mei 2011

Raad van Commissarissen:

M. Bielderman, voorzitter

J. Martens, vice-voorzitter

Mr. Drs. J.H. van Breda

Ing. G.W. Nijman

Drs. F.T. Hendriks

4. GOVERNANCE CODE WONINGCORPORATIES

In 2009 is de Governance Code Woningcorporaties door de Raad van Commissarissen en het bestuur uitgewerkt.

De stukken die in 2009 door de Raad zijn vastgesteld, zijn op de web-site van Woningstichting Brummen geplaatst:

- Governance principes en uitwerkingen
- Protocol Belangenverstrengeling
- Statuten Woningstichting Brummen
- Directiestatuut Woningstichting Brummen
- Integriteitscode en klokkenluiderregeling
- Beginselen Good Governance voor de Raad van Commissarissen

In dit hoofdstuk zijn de principes van de Governance Code Woningstichting Brummen weergegeven. Ook leest u in dit hoofdstuk de afwijkingen en verklaringen op deze code.

I	Naleving en handhaving van de code	Onderschrijving
Principe	Het bestuur en de raad van commissarissen zijn verantwoordelijk voor de inrichting en toepassing van de governance van de woningcorporatie en de naleving van de Governancecode Woningcorporaties.	Woningstichting Brummen onderschrijft dit principe en past dit toe
II	Het Bestuur	Onderschrijving
II.1	Taak en Werkwijze	
Principe	Het bestuur is belast met het besturen van de woningcorporatie, wat onder meer inhoudt dat het bestuur verantwoordelijk is voor de realisatie van de doelstellingen van de woningcorporatie, de strategie, de financiering en het beleid en de daaruit voortvloeiende resultatenontwikkeling en het beleid ten aanzien van deelnemingen van de corporatie. Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de raad van commissarissen. Het bestuur richt zich bij de vervulling van zijn taak naar het belang van de woningcorporatie in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling en weegt daartoe de in aanmerking komende belangen van bij de woningcorporatie betrokkenen af. Het bestuur verschaft de raad van commissarissen tijdig de informatie die nodig is voor de uitoefening van de taak van de raad van commissarissen. Het bestuur is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie. Het bestuur rapporteert hierover aan en bespreekt de interne risicobeheersing- en controlesystemen met de raad van commissarissen en zijn auditcommissie, indien ingesteld.	Woningstichting Brummen onderschrijft dit principe en past dit toe
II.2	Rechtspositie en bezoldiging bestuur	Onderschrijving
Principe	De raad van commissarissen stelt het bezoldigingsbeleid voor het bestuur vast. De raad van commissarissen bepaalt de bezoldiging van individuele bestuurders binnen het kader van het bezoldigingsbeleid. Het bezoldigingsbeleid wordt vastgesteld met inachtneming van de aanbevelingen van het advies arbeidsvoorwaarden statutair directeuren woningcorporaties zoals periodiek aangepast, en met inachtneming van de toepasselijke wet- en regelgeving. Het jaarverslag bevat de hoofdlijnen van het	Woningstichting Brummen onderschrijft dit principe en past dit toe

	remuneratierapport van de raad van commissarissen waarin zijn opgenomen het bezoldigingsbeleid van de woningcorporatie en de wijze waarop dit in het afgelopen boekjaar in de praktijk is gebracht. De toelichting op de jaarrekening bevat in ieder geval een vermelding van de hoogte en de structuur van de bezoldiging van de individuele leden van het bestuur volgens de aanbevelingen van het advies arbeidsvoorwaarden statutair directeuren woningcorporaties zoals periodiek aangepast.	
Uitwerking		
II.2.1	Onverlet de arbeidsrechtelijke positie wordt een lid van het bestuur benoemd voor een periode van maximaal vier jaar. Herbenoeming kan telkens voor een periode van maximaal vier jaar plaatsvinden. De raad van commissarissen beoordeelt jaarlijks het functioneren van iedere bestuurder.	Woningstichting Brummen onderschrijft dit principe. De huidige bestuurder van Woningstichting Brummen is door de Raad van Commissarissen voor onbepaalde tijd aangesteld. Voor toekomstige bestuurders wordt dit principe toegepast.
II.3	Tegenstrijdige belangen en nevenfuncties	Onderschrijving
Principe	Elke vorm en schijn van belangenverstrengeling tussen de woningcorporatie en leden van het bestuur wordt vermeden. Besluiten tot het aangaan van transacties waarbij tegenstrijdige belangen van leden van het bestuur kunnen spelen die van materiële betekenis zijn voor de woningcorporatie en/of voor de betreffende leden van het bestuur, behoeven de goedkeuring van de raad van commissarissen. Het door een lid van het bestuur aanvaarden van een nevenfunctie die gezien aard of tijdsbeslag van betekenis is voor de uitoefening van de taak van bestuurder behoeft voorafgaande goedkeuring van de raad van commissarissen.	Woningstichting Brummen onderschrijft dit principe en past dit toe
III.	Raad van commissarissen	Onderschrijving
III.1	Taak en werkwijze	
Principe	De raad van commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie en de met haar verbonden onderneming en staat het bestuur met raad ter zijde. De raad van commissarissen richt zich bij de vervulling van zijn taak naar het belang van de woningcorporatie en weegt daartoe de in aanmerking komende belangen van bij de woningcorporatie betrokkenen af. De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor de kwaliteit van zijn eigen functioneren. De raad van commissarissen beslist over benoeming, beoordeling, beloning, schorsing en ontslag van bestuurders.	Woningstichting Brummen onderschrijft dit principe en past dit toe
III.2	Onafhankelijkheid	Onderschrijving
Principe	Ieder lid van de raad van commissarissen heeft de verantwoordelijkheid onafhankelijk en kritisch bij te dragen aan de besluitvorming zodanig dat de raad van commissarissen de in aanmerking komende belangen op evenwichtige wijze kan afwegen. De raad van commissarissen is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, het bestuur en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen opereren.	Woningstichting Brummen onderschrijft dit principe en past dit toe

III.3	Deskundigheid en samenstelling	Onderschrijving
Principe	Elk lid van de raad van commissarissen dient in staat te zijn om de hoofdlijnen van het totale beleid te beoordelen. Elk lid van de raad van commissarissen beschikt over de specifieke deskundigheid die noodzakelijk is voor de vervulling van zijn taak, binnen zijn rol in het kader van de profielschets van de raad. Ook leden die op voordracht zijn benoemd dienen aan dit profiel te voldoen. De raad van commissarissen dient zodanig te zijn samengesteld dat hij zijn taak naar behoren kan vervullen. Een herbenoeming van een lid van de raad van commissarissen vindt slechts plaats na zorgvuldige overweging. Ook bij een herbenoeming wordt de hiervoor genoemde profielschets in acht genomen.	Woningstichting Brummen onderschrijft dit principe en past dit toe
III.4	Rol van de voorzitter van de raad van commissarissen	Onderschrijving
Principe	De voorzitter van de raad van commissarissen bereidt de agenda van de vergadering voor en leidt de vergaderingen van de raad, ziet toe op het goed functioneren van de raad en zijn commissies, draagt zorg voor een adequate informatievoorziening aan de leden van de raad, zorgt ervoor dat voldoende tijd bestaat voor de besluitvorming, draagt zorg voor een adequate introductie, is namens de raad van commissarissen het voornaamste aanspreekpunt voor het bestuur, en initieert de evaluatie van het functioneren van de raad van commissarissen en van het functioneren van het bestuur. De woningcorporatie draagt zorg voor een adequate ondersteuning van de voorzitter van de raad van commissarissen (informatie, agendering, evaluatie, introductie nieuwe leden, etc.).	Woningstichting Brummen onderschrijft dit principe en past dit toe
III.5	Samenstelling en rol van twee kerncommissies van de raad van commissarissen	Onderschrijving
Principe	Indien de raad van commissarissen meer dan vijf leden omvat, kan de raad van commissarissen uit zijn midden een auditcommissie en een selectie-/remuneratiecommissie instellen. De taak van de commissies is om de besluitvorming van de raad van commissarissen voor te bereiden. Indien de raad van commissarissen besluit tot het niet instellen van een audit, en/of selectie-/remuneratiecommissie, dan geldt de van toepassing zijnde uitwerking in III.5.4, III.5.5, III.5.8, III.5.9, III.5.10, IV.1.2, IV.2.3 en IV.3.1 ten aanzien van de gehele raad van commissarissen. In het jaarverslag van de woningcorporatie doet de raad van commissarissen verslag van de uitvoering van de taakopdracht van de commissies in het boekjaar.	De Raad van Commissarissen van Woningstichting Brummen telt naast de voorzitter vier leden en kent geen auditcommissie en remuneratiecommissie zoals bedoeld in artikel III.5. Gezien de omvang van de stichting achten wij dit niet noodzakelijk
Audit-commissie		
III.5.4	De auditcommissie richt zich in ieder geval op het toezicht op het bestuur ten aanzien van: a) de werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen, waaronder het toezicht op de naleving van de relevante wet- en regelgeving en het toezicht op de werking van de integriteitscode; b) de financiële informatieverschaffing door de woningcorporatie (keuze van accountingpolities, toepassing en beoordeling van effecten van nieuwe regels, prognoses, werk van in- en externe	Woningstichting Brummen kent geen auditcommissie zoals bedoeld in het principe III.5. De van toepassing zijnde uitwerking in III.5.4, III.5.5, III.5.8, III.5.9, III.5.10, IV.1.2, IV.2.3 en IV.3.1 geldt dus ten aanzien van de gehele Raad van Commissarissen

	accountants ter zake, etc.). c) de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van in- en externe accountants; d) de voorgeschreven financiële informatieverschaffing aan de externe toezichthouder.	
Selectie- en Remuneratiecommissie		
III.5.10	De selectie- en remuneratiecommissie heeft in ieder geval de volgende taken: a) het doen van een voorstel voor selectiecriteria en benoemingsprocedure inzake de leden van de raad van commissarissen en leden van het bestuur; b) het doen van een voorstel voor een profielschets van de raad van commissarissen; c) het werven, selecteren en voordragen van leden van de raad van commissarissen ter benoeming door de raad van commissarissen; d) het doen van een voorstel aan de raad van commissarissen betreffende het te voeren bezoldigingsbeleid; e) het doen van een voorstel inzake de bezoldiging van de individuele leden van het bestuur ter vaststelling door de raad van commissarissen; en f) het opmaken van het remuneratierapport als bedoeld in uitwerking II.2.3.	De Raad van Commissarissen van Woningstichting Brummen kent geen remuneratiecommissie. Gezien de omvang van de stichting achten wij dit niet noodzakelijk
III.6	Tegenstrijdige belangen	Onderschrijving
Principe	Elke vorm en schijn van belangenverstrengeling tussen de woningcorporatie en leden van de raad van commissarissen wordt vermeden. Besluiten tot het aangaan van transacties door de woningcorporatie waarbij tegenstrijdige belangen van leden van de raad van commissarissen kunnen spelen, die van materiële betekenis zijn voor de woningcorporatie en/of voor de betreffende leden van de raad van commissarissen, behoeven de goedkeuring van de raad van commissarissen. De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor de besluitvorming over de omgang met tegenstrijdige belangen bij leden van het bestuur, leden van de raad van commissarissen en de externe accountant in relatie tot de woningcorporatie. Het door een lid van de raad van commissarissen aanvaarden van een nevenfunctie die gezien aard of tijdsbeslag van betekenis is voor de uitoefening van de taak van commissaris behoeft voorafgaande goedkeuring van de raad van commissarissen.	Woningstichting Brummen onderschrijft dit principe en past dit toe
III.7	Bezoldiging raad van commissarissen	Onderschrijving
Principe	De raad van commissarissen stelt de bezoldiging van de leden van de raad van commissarissen vast. De bezoldiging van een lid van de raad van commissarissen is niet afhankelijk van de resultaten van de woningcorporatie. De toelichting op de jaarrekening bevat in ieder geval informatie over de hoogte en de structuur van de bezoldiging van de individuele leden van de raad van commissarissen.	Woningstichting Brummen onderschrijft dit principe en past dit toe

IV.	De audit van de financiële verslaggeving en de positie van de interne- controlfunctie en van de externe accountant	Onderschrijving
IV.1	Financiële verslaggeving	
Principe	Het bestuur is verantwoordelijk voor de kwaliteit en de volledigheid van de openbaar gemaakte financiële berichten. De raad van commissarissen ziet erop toe dat het bestuur deze verantwoordelijkheid vervult.	Woningstichting Brummen onderschrijft dit principe en past dit toe
IV.2	Rol, benoeming, beloning en beoordeling van het functioneren van de externe accountant.	Onderschrijving
Principe	De raad van commissarissen benoemt de externe accountant en stelt de beloning van de externe accountant vast. De raad van commissarissen laat zich daartoe door het bestuur adviseren.	Woningstichting Brummen onderschrijft dit principe en past dit toe
Uitwerking		
IV.2.3	De externe accountant wordt benoemd voor een periode van maximaal vier jaar waarbij herbenoeming telkens voor een periode van maximaal vier jaar kan plaatsvinden. Het bestuur en de auditcommissie maken ieder ten minste éénmaal in de vier jaar een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant in de diverse entiteiten en capaciteiten waarin de externe accountant fungeert. De beoordeling wordt besproken in de raad van commissarissen. De raad maakt van zijn belangrijkste bevindingen melding in het jaarverslag van de woningcorporatie .	Woningstichting Brummen onderschrijft dit principe en past dit toe. De accountant wordt jaarlijks benoemd. Eénmaal in de vier jaar wordt het functioneren van de externe accountant uitgebreid beoordeeld.
IV.3	Interne-controlefunctie	Onderschrijving
Principe	De interne accountant c.q. controller, die een belangrijke rol kan spelen in het beoordelen en toetsen van interne risicobeheersing- en controlesystemen, functioneert onder de verantwoordelijkheid van het bestuur. Indien aan een woningcorporatie geen interne accountant c.q. controller is verbonden is dit principe en daaruit afgeleide uitwerking van overeenkomstige toepassing op de financieel verantwoordelijke van de woningcorporatie	Woningstichting Brummen onderschrijft dit principe en past dit toe
Uitwerking		
IV.3.1	De externe accountant en de auditcommissie worden betrokken bij het opstellen van het werkplan van de interne accountant. Zij nemen ook kennis van de bevindingen van de interne accountant c.q. controller. De raad van commissarissen beoordeelt of en in hoeverre de externe accountant wordt gevraagd zijn bevindingen ter zake aan de raad van commissarissen te rapporteren.	De Woningstichting Brummen kent geen controller. Het MT is bij de vergaderingen van de Raad van Commissarissen aanwezig. De Raad van Commissarissen vindt dat zij op deze manier voldoende geïnformeerd wordt over de interne risicobeheersing en controlesystemen
IV.4.	Relatie en communicatie van de externe accountant met de organen van de woningcorporatie	Onderschrijving
Principe	De externe accountant woont in ieder geval de vergadering van de raad van commissarissen bij waarin over de vaststelling van de jaarrekening wordt besloten. De externe accountant rapporteert zijn bevindingen betreffende het onderzoek naar de jaarrekening gelijktijdig en op dezelfde wijze aan het bestuur en de	Woningstichting Brummen onderschrijft dit principe en past dit toe

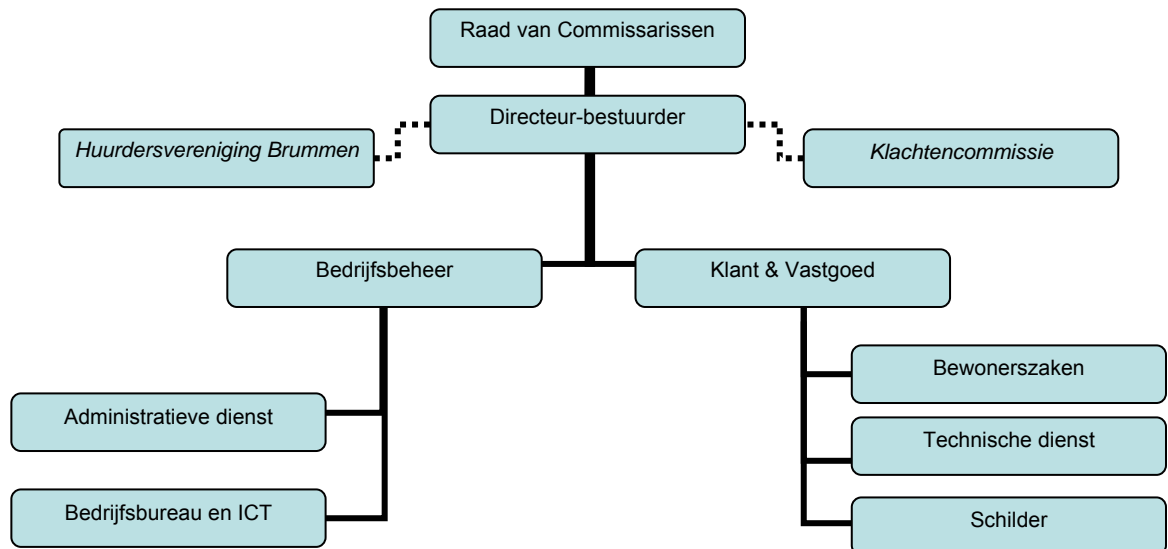
	raad van commissarissen	
V.	Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden	Onderschrijving
V.1		
Principe	Het bestuur hanteert een visie op de maatschappelijke positie van de woningcorporatie als uitgangspunt voor zijn beleid. Het bestuur vertaalt die visie in een missie en beleidsdoelstellingen. Het bestuur betreft belanghebbenden bij beleidsvorming en voert met hen een dialoog over de uitvoering van het beleid. Het bestuur geeft inzicht in de realisatie van de beleidsdoelstellingen en communiceert hierover met relevante belanghebbenden	Woningstichting Brummen onderschrijft dit principe en past dit toe
V.2		
Principe	De woningcorporatie voorziet in een vorm van overleg met de door haar benoemde belanghebbenden over het door de woningcorporatie voorgenomen beleid en de uitvoering daarvan. In het governancehoofdstuk in het jaarverslag verantwoordt de woningcorporatie de vorm van overleg die zij heeft gekozen. De door de woningcorporatie benoemde belanghebbenden worden ten minste eenmaal per jaar in het overleg betrokken	Woningstichting Brummen onderschrijft dit principe en past dit deels toe: <ul style="list-style-type: none"> - 1 x per 2 jaren integraal belanghouders-overleg; - Structureel overleg individuele belanghouders - Incidentele bijeenkomsten specifieke belanghouders (gemeenteraad) Gezien de korte lijnen en directe contacten achten wij dit voldoende
Uitwerking		
V.2.1	De vorm van het periodiek overleg met belanghebbenden wordt vastgesteld door het bestuur en behoeft voorafgaande goedkeuring door de raad van commissarissen.	Woningstichting Brummen onderschrijft dit principe deels. Het bestuur bepaalt de vorm van het overleg in een plan van aanpak. Dit wordt voorgelegd aan de Raad van Commissarissen. Het verslag van het overleg wordt besproken in de Raad van Commissarissen.
V.2.2	Het bestuur stelt belanghebbenden, in het overleg, in de gelegenheid advies uit te brengen over de vastgestelde jaarrekening en het jaarverslag en over de strategie en beleid van de woningcorporatie in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen	Woningstichting Brummen onderschrijft dit principe deels. Belanghebbenden worden vooraf in staat gesteld om advies te geven over strategie en beleid en er vindt regelmatig overleg plaats. In het jaarverslag en de jaarrekening legt Woningstichting Brummen verantwoording af. Het jaarverslag wordt jaarlijks aan alle belanghebbenden toegestuurd
V.2.3	Het bestuur en de raad van commissarissen zijn voltallig aanwezig bij het overleg met belanghebbenden.	De Raad van Commissarissen of een afvaardiging van de Raad is aanwezig bij het overleg met belanghouders

		bij het tweejaarlijks belanghoudersoverleg. De Raad is niet aanwezig bij periodieke of incidentele overleggen met belanghouders maar wordt geïnformeerd over het verloop ervan. Wel vindt 1 keer per jaar overleg plaats tussen vertegenwoordigers van de Huurdersvereniging Brummen en een afvaardiging van de Raad van Commissarissen . Beide partijen vinden deze vorm van overleg voldoende.
V.2.4	Het bestuur maakt in ieder geval op hoofdlijnen een verslag over wat in het overleg met belanghebbenden is besproken en plaatst dit verslag binnen drie maanden op de website van de corporatie	Woningstichting Brummen onderschrijft dit principe en past dit toe in de vorm van een belanghoudersverslag dat we aan alle belanghouders toe sturen. Daarnaast leggen we in ons jaarverslag vast hoe de contacten met de belanghouders zijn verlopen
V.3		
Principe	De woningcorporatie laat zich een keer per vier jaar visiteren waarbij een gestructureerd oordeel wordt gegeven over het volkshuisvestelijk en maatschappelijk presteren. Visitatie is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van bestuur en raad van commissarissen	Woningstichting Brummen onderschrijft dit principe en past dit toe
Uitwerking		
V.3.1	Visitatie heeft betrekking op het volkshuisvestelijk en maatschappelijk presteren, op de wijze waarop belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld invloed uit te oefenen op het beleid en op de kwaliteit van de governance	Woningstichting Brummen onderschrijft dit principe en past dit toe
V.3.2	Het visitatierapport, alsmede het standpunt terzake van bestuur en raad van commissarissen, wordt op de website van de woningcorporatie geplaatst	Woningstichting Brummen onderschrijft dit principe en past dit toe
V.3.3	Het visitatierapport wordt besproken in het overleg met belanghebbenden op basis van het standpunt van bestuur en raad van commissarissen.	Woningstichting Brummen onderschrijft dit principe en past dit toe

den voor de interne organisatie van Woningstichting Brummen zijn klantgerichtheid en teamgericht werken. In dat kader streeft Woningstichting Brummen naar een organisatie die ondernemend is en inspeelt op de veranderende taken van de corporatie en vragen vanuit de markt.

De organisatiestructuur

Het organogram van Woningstichting Brummen ziet er als volgt uit:



De doorgetrokken lijnen geven hierin een hiërarchische lijn aan, de gestippelde lijnen een advies- en overleglijn.

Het werkapparaat

Het werkapparaat bestond op 31 december 2010 uit 9 fulltime en 5 parttime formatieplaatsen. Het aantal fte's (formatierekeneenheden) is 12,25.

Het werkapparaat is vormgegeven volgens het woondienstenmodel. De directeur-bestuurder, de manager Bedrijfsbeheer en de manager Klant & Vastgoed vormen het managementteam van de corporatie. De geringe omvang van het werkapparaat betekent dat de organisatie kwetsbaar is voor het wegvallen van één of meerdere personeelsleden. Om het maximaal haalbare hiertegen te doen wordt er naar gestreefd om elke taak minimaal door twee personen te kunnen laten uitvoeren. Ook zijn er met collega-corporaties afspraken gemaakt om elkaar bij te staan in geval van nood.

Ingeleend personeel

In 2010 werd voor ca € 94.000,- extern personeel ingeleend. Dit personeel werd ingehuurd vanwege de zwangerschapsverloven van twee medewerkers. Gezien de vele extra werkzaamheden die dit jaar verricht moesten worden, is er voor gekozen om kwalitatief hoogwaardige krachten in te huren.

Stageplaatsen

In het verslagjaar is gedurende vijf maanden een stageplaats vergeven aan een leerling van het ROC Aventus Apeldoorn. Het betreft een technische stageplaats. Indien mogelijk en gewenst, zal Woningstichting Brummen dit de aankomende jaren vaker faciliteren.

Secundaire arbeidsvoorwaarden

Er gelden een aantal secundaire arbeidsvoorwaarden. Dit zijn: een 4% eindejaarsuitkering (afhankelijk van de resultaten), een levensloopregeling (waaraan niemand heeft deelgenomen), deelname aan de spaarloonregeling en het fietsenplan.

Opleiding en bijscholing

We vinden het belangrijk om ons als een goede werkgever te profileren, onder andere door een zorgvuldig en transparant personeelsbeleid te voeren. Als

onderdeel van het arbeidsvoorwaardenbeleid acht Woningstichting Brummen persoonlijke ontwikkeling van belang. Ook de deelname aan diverse netwerken vinden wij belangrijk. Voor scholing/opleiding werd in het verslagjaar ruim € 50.000,- uitgegeven.

Beoordelings- en functioneringsgesprekken

Eenmaal per jaar vinden functioneringsgesprekken en beoordelingsgesprekken plaats. Indien gewenst of noodzakelijk worden meer gesprekken gevoerd over het functioneren. Tevens worden eenmaal per jaar bij de afdeling Klant & Vastgoed planningsgesprekken gevoerd.

Het Arbobeleid

Woningstichting Brummen kent een ziekteverzuimbeleid. Voor het begeleiden van het verzuim alsmede voor het uitvoeren van een Risico-Inventarisatie en Evaluatie (RI&E) en een Periodiek Algemeen Geneeskundig Onderzoek (PAGO) is Woningstichting Brummen aangesloten bij de Arbo-Unie. In 2006 is een Risico-Inventarisatie uitgevoerd. Drie medewerkers zijn aangewezen als bedrijfshulpverlener. Er is voldoende aandacht voor het voorkomen van agressie. Naast het interne arbobeleid worden met name de ontwikkelingen op arbogebied bij bouwbedrijven nauwlettend gevolgd. In 2010 is er controle geweest door de Arbeidsinspectie en heeft zij diverse projecten door bezocht. Op enkele kleine aandachtspunten na, was alles in orde.

Overleg

Zeer regelmatig vindt overleg plaats tussen de leden van het managementteam. In dit overleg worden alle zaken besproken die van belang zijn voor strategische keuzes, beleidsvoorbereiding en een goede taakuitoefening van het werkapparaat. Ook wordt de voortgang van lopende zaken in de gaten gehouden, wordt kritisch gekeken naar de klanttevredenheid en wordt bezien in hoeverre er personeelszaken aan de orde zijn (ziekte, werkdruk, opleidingen en dergelijke). Enkele keren per jaar wordt met een extern deskundige aandacht besteed aan allerlei zaken zoals het opzetten en bewaken van werkplannen, het bereiken van de gewenste bedrijfscultuur, aansturing en coachen van medewerkers. Waar nodig wordt de Raad van Commissarissen ingelicht, onder andere via de periodieke rapportages.

Binnen de afdeling Klant & Vastgoed vindt eenzelfde soort van overleg plaats over zaken die deze afdeling betreffen. Hierbij zijn de manager Klant & Vastgoed en de medewerkers van deze afdeling betrokken. Daarnaast zijn er onderwerpspecifieke overleggen met de verschillende medewerkers.

Integriteit en klokkenluiderregeling

Woningstichting Brummen kent een integriteitnota. Tevens is afgesproken dat, in het kader van de zogenoemde 'klokkenluiderregeling' de voorzitter van de Raad van Commissarissen de vertrouwenspersoon is. Eind 2010 is besloten de klokkenluiderregeling te herzien.

Ondernemingsraad

Woningstichting Brummen kent een ondernemingsraad, bestaande uit drie personen. In het verslagjaar is regelmatig met de ondernemingsraad overleg gevoerd.

De klachtencommissie

Conform het bepaalde in artikel 16, lid I van het BBSH hebben huurders de gelegenheid om klachten in te dienen over het handelen (of het nalaten daarvan) door Woningstichting Brummen. Hiertoe is in 1995 een klachtencommissie in het

leven geroepen. Vanaf januari 1999 heeft Woningstichting Brummen gezamenlijk met Woningstichting Beter Wonen te Loenen en Woningstichting Eerbeek te Eerbeek (nu beiden gefuseerd tot Sprengenland Wonen) een klachtencommissie. Het functioneren hiervan is geregeld middels een afzonderlijk reglement. Iedere woningstichting heeft 2 leden benoemd.

De samenstelling van de klachtencommissie was op 31 december 2010:

Mevrouw H. Bovendorp	Woningstichting Brummen
De heer Ph.J.G. van der Heijden	Woningstichting Brummen
De heer J. de Bloois	Sprengenland Wonen
De heer J. de Vries	Sprengenland Wonen
De heer H. Plant	Sprengenland Wonen
De heer E. Stap	Sprengenland Wonen

In het verslagjaar is over Woningstichting Brummen geen klacht ter behandeling aan de klachtencommissie voorgelegd.

De huurderparticipatie

De verhoudingen tussen Woningstichting Brummen en de Huurdersvereniging Brummen zijn vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. In die overeenkomst zijn ondermeer het adviesrecht, instemmingsrecht en informatierecht geregeld. Met de Huurdersvereniging Brummen vindt structureel goed en constructief overleg plaats.

Behalve over de reguliere onderwerpen zoals de begroting, jaarrekening en jaarlijkse huurverhoging is ook gesproken over het Kwalitatief Woonprogramma 3, de gevolgen van de EU-maatregel, de visitatie, de te bouwen woningen in het uitleggegebied Elzenbos fase 1 en 2, het Centrumplan, de renovatie van de 103 Pégé-woningen alsmede over de sloop en nieuwbouwplannen aan de Koppelenburgerweg, Voorsterweg, Buurtweg, De Bongerd en over de uitbreiding van het kantoor aan de Kampweg.

Bij herstructurering, renovatie- en groot-onderhoudsprojecten worden, indien gewenst, complexgewijs bewonerscommissies opgericht. De bewonerscommissie is een aanspreekpunt en belangenbehartiger voor- en namens de bewoners gedurende het project.

Eind 2010 kende de huurdersvereniging 335 leden.

6. VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

6.1 De kwaliteit van het woningbezit

Nieuwbouw

Het Elzenbos

Het totale plangebied Het Elzenbos omvat ongeveer 33 hectare. Voor circa 11 hectare was Woningstichting Brummen juridisch eigenaar, waarbij het economisch eigendom ligt bij een tweetal aannemersbedrijven. Tevens was Woningstichting Brummen voor 50% eigenaar van ongeveer 10 hectare grond, waarbij is overeengekomen dat Woningstichting Brummen 50% van het KWP2 realiseert en het bouwvolume tegen marktconforme prijzen onderbrengt bij een tweetal aannemers/projectontwikkelaars.

Er zijn in 2007 tussen partijen afspraken gemaakt waarbij Woningstichting Brummen alle huurwoningen ontwikkelt en de twee aannemers/projectontwikkelaars de koopwoningen.

Marktpartijen en Woningstichting Brummen hebben in 2007 de gronden aan de gemeente Brummen verkocht. De gemeente maakt de gronden bouw- en woonrijp en legt de infrastructuur aan. Eind 2010 heeft de Woningstichting Brummen geen onbebouwde gronden in Het Elzenbos in haar bezit.

In het plan wordt uitgegaan van de bouw van 738 grondgebonden woningen.

Door actief te participeren heeft Woningstichting Brummen het volgende bereikt:

- Alle ontwikkelaars onderschrijven het KWP2 op hoofdlijnen:
 - 60% van de woningen realiseren in het sociale segment, waarvan 1/3 starters (20% totaal);
 - 40% vrije sector;
 - 50% koop en 50% huur;
 - aanvullende eisen op duurzaamheid en woonkeur.
- Onder de huurwoningen ligt een grondprijs van € 110,- p/m² (exclusief BTW en prijspeil januari 2005).
- Invloed op het programma waardoor het behalen van een goede kwaliteit van het gebouwde en omgeving beter is gewaarborgd

In eerste instantie werd er van uitgegaan dat de laatste van de 738 woningen eind 2015 zouden worden gebouwd. Inmiddels is, mede als gevolg van de economische crisis, deze termijn met enkele jaren verlengd. De prognose van het jaarlijks aantal te bouwen huurwoningen is dan ook bijgesteld van 44 huurwoningen per jaar naar 26 woningen. Tot eind 2009 ging Woningstichting Brummen er van uit dat de laatste woningen in dit uitleggebied in 2019 zouden worden gerealiseerd. Inmiddels klinken er geluiden dat de gemeente Brummen tot 2019 in de hele gemeente minder dan 700 woningen mag bouwen. Of het uitleggebied Elzenbos uiteindelijk geheel wordt benut, is momenteel hoogst onzeker.

In 2010 zijn 58 huurwoningen, waarvan 29 seniorenwoningen en 29 eengezinswoningen, opgeleverd die allen zijn verhuurd. De huurprijzen van alle woningen liggen onder de huurtoeslaggrens. Twee woningen zijn verhuurd aan Stichting Heimdahl, een kleine zorginstelling voor mensen met een verstandelijke handicap.

Van de 133 te bouwen woningen in fase 1 worden 20 woningen, welke door de marktpartijen nog niet zijn verkocht, op een later tijdstip gebouwd. De gemeente heeft zich daarbij flexibel opgesteld en de marktpartijen niet gedwongen alle grond in fase 1 ineens af te nemen.

In 2010 is het beeldkwaliteitsplan en de structuurvisie voor fase 2 vastgesteld. Door de beperkte vraag naar koopwoningen, veroorzaakt door de economische crisis en de zwaardere eisen die geldleners aan aspirant-kopers stellen, wordt fase 2 in twee nagenoeg gelijke delen gesplitst. Fase 2 omvat circa 230 woningen, waarvan ruim 100 in de sociale huur. Verwacht wordt dat de projectontwikkelaars medio 2011 met de verkoop van de woningen in het eerste deel van fase 2 starten.

In 2010 is, na een uitspraak van de Raad van State, het bestemmingsplan Elzenbos onherroepelijk geworden.

Sloop en vervangende nieuwbouw

Koppelenburgerweg

In 2010 zijn zes eengezinswoningen gesloopt. Deze worden vervangen door vier eengezins- en twee seniorenwoningen. De bouw daarvan is in 2010 gestart. Volgens planning worden de woningen voor de zomervakantie van 2011 opgeleverd. De huur-

prijzen liggen onder de huurtoeslaggrens. De stichtingkosten bedragen € 1.014.000,- waarvan € 342.000,- als onrendabel is afgeboekt.

Investerings in bestaande voorraad:

103 woningen staatsliedenbuurt

In 2010 is gestart met de renovatie van 103 woningen in de staatsliedenbuurt. In dit plan wordt de complete buitenschil van de woning vervangen en voorzien van isolatie. Het energielabel van deze woningen stijgt na deze renovatie van D/E naar A/B. Bewoners zijn uitgebreid geïnformeerd over de plannen en worden bij de uitvoering ook continu begeleid. Behalve het vervangen van de buitenschil worden ook, indien de bewoner dit wenst, in huis verbeteringen aangeboden. Voor deze in pandige verbeteringen wordt een huurverhoging berekend. Eind 2010 zijn de buitenwerkzaamheden nagenoeg afgerond. Met de renovatie is een bedrag van € 6.6 miljoen gemoeid, waarvan circa € 5 miljoen is geactiveerd.

Projecten in voorbereiding

Bestaande voorraad

Op diverse plaatsen in ons werkgebied willen wij de komende jaren bestaande woningen slopen en vervangen voor nieuwbouw. Wij streven er naar om betrokken bewoners zo vroeg mogelijk te informeren en te zoeken naar de breedst mogelijke steun. In het verslagjaar hebben wij navolgende plannen verder uitgewerkt en de bewoners daarover geïnformeerd.

Het betreft hier de sloop en vervangende nieuwbouw van:

- acht huurwoningen aan de Buurtweg te vervangen door twee koop- en twaalf huurwoningen (2011-2012);
- acht huurwoningen aan de Voorsterweg te vervangen door tien huurwoningen (2011-2012)

Over de sloop van 20 appartementen (1- en 2 persoons-huishoudens) aan De Bongerd en de vervangende nieuwbouw van ruim 30 appartementen voor senioren in 2015 aan De Bongerd zijn de bewoners geïnformeerd. Voor de bewoners uit genoemde complexen is een sociaal plan opgesteld en in werking getreden.

Aankoop woningen

In het verslagjaar zijn twee woningen die onder Te Woon zijn verkocht, door Woningstichting Brummen teruggekocht en weer zijn ingezet om te verkopen.

Te Woon en verkoop woningen

In samenwerking met een vijftal corporaties in de regio is in 2007 het product Te Woon geïmplementeerd. Dit om de stap voor huurders van huren naar kopen te vergemakkelijken en de keuzevrijheid te vergroten. Uiteraard spelen factoren van evenwichtige wijkopbouw, toekomstige onderhoudslasten en dergelijke mee. Maar ook het simpele feit dat Woningstichting Brummen, gezien haar opgaven voor de komende jaren, voldoende middelen moet genereren. Van het bezit van de woningstichting zijn 737 woningen als Te Woon-woningen aangewezen. Tevens worden bij mutatie nog 25 woningen te koop aangeboden zonder kortingsvariant.

In 2010 zijn 22 woningen verkocht.

Beheer bestaande voorraad

• **Servicefonds**

Om de kwaliteit van de woning in stand te houden én om de huurder nog beter ten dienst te zijn, beschikken wij over een servicefonds. Huurders die lid zijn van dit fonds kunnen, tegen een laag abonnementsstarief, een aantal

huurderswerkzaamheden vakkundig door Woningstichting Brummen laten uitvoeren.

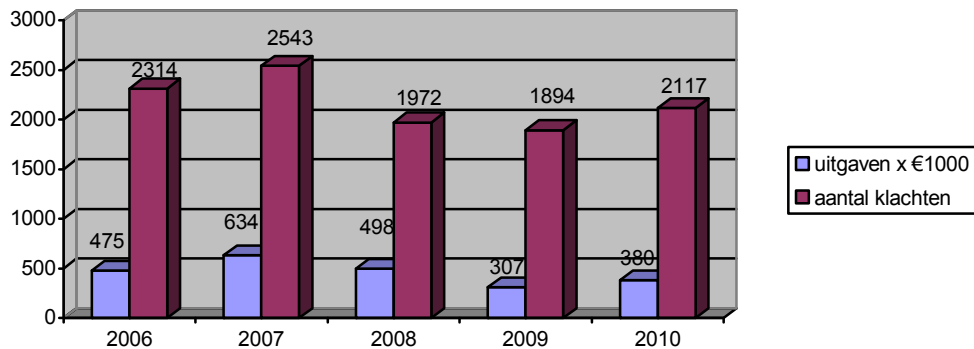
Eind 2010 zijn 1325 huurders deelnemer (85.8%), in 2009 waren dat er 1268 (83.7%).

- **Reparatie- en mutatieonderhoud (dagelijks onderhoud)**

In 2010 werden 2117 reparatieverzoeken ingediend (in 2009: 1894).

Aan klachten- en mutatie-onderhoud werd in 2010 € 380.000,- uitgegeven (2009 € 307.000,-). Tevens is in 2010 € 166.000,- aan overig dagelijks onderhoud uitgegeven (2009 € 217.000,-).

Klachtenonderhoud



- **Overig onderhoud**

Bij mutatie wordt de vrijkomende woning, behorende tot een complex waar reeds groot-onderhoud en geriefsverbetering is toegepast, in overleg met de nieuwe bewoner, voorzien van geriefsverbeteringen en aanvullend groot-onderhoud.

Aan woningverbetering is voor 31 verbeteringen € 152.000,- uitgegeven (in 2009 30 verbeteringen € 128.000,-). Aan groot-onderhoud bij mutatie is in 2010 € 375.000,- uitgegeven (2009 € 305.000,-).

Het planmatig/preventief onderhoud bedroeg in het verslagjaar € 1.745.000,- (in 2009 € 1.050.000,-).

6.2 De bereikbaarheid van de woningvoorraad

In de gemeente Brummen behoren woningen, conform de grenzen zoals deze zijn aangegeven in het BBSH, met een huur tot € 357,- tot de goedkope woningen.

Woningstichting Brummen hanteert met de jaarlijkse huurverhoging de huursombenadering. Per 1 juli 2010 is een huurstijging van 1,2% berekend. Om de woningen betaalbaar te houden worden voor veel geriefsverbeteringen geen of niet kostendekkende huurverhogingen berekend.

Aantallen huishoudens aan wie in het verslagjaar is verhuurd:

1 persoons huishouden				
Leeftijd	Inkomen	Huurprijs		
		<€ 357	€ 357 tot € 548	> € 548
< 65	≤ € 20.975	10	15	2
< 65	> € 20.975	2	9	2
≥ 65	≤ € 19.800	0	9	1
≥ 65	> € 19.800	0	3	1

2 persoons huishouden				
Leeftijd	Inkomen	Huurprijs		
		<€ 357	€ 357 tot € 548	> € 548
< 65	≤ € 28.475	2	9	12
< 65	> € 28.475	1	6	18
≥ 65	≤ € 27.075	1	4	10
≥ 65	> € 27.075	0	2	0

> 2 persoons huishouden				
Leeftijd	Inkomen	Huurprijs		
		<€ 357	€ 357 tot € 548	> € 548
< 65	≤ € 28.475	0	5	7
< 65	> € 28.475	1	1	4
≥ 65	≤ € 27.075	0	0	0
≥ 65	> € 27.075	0	0	0

In bovenstaande overzichten zijn de onderstaande verhuringen niet meegenomen:

Woningruil	2
Via Stichting Riwis	10
Verkoop	15
Garages	2
Sloopwoningen	<u>4</u>
	33

Wel meegenomen zijn:

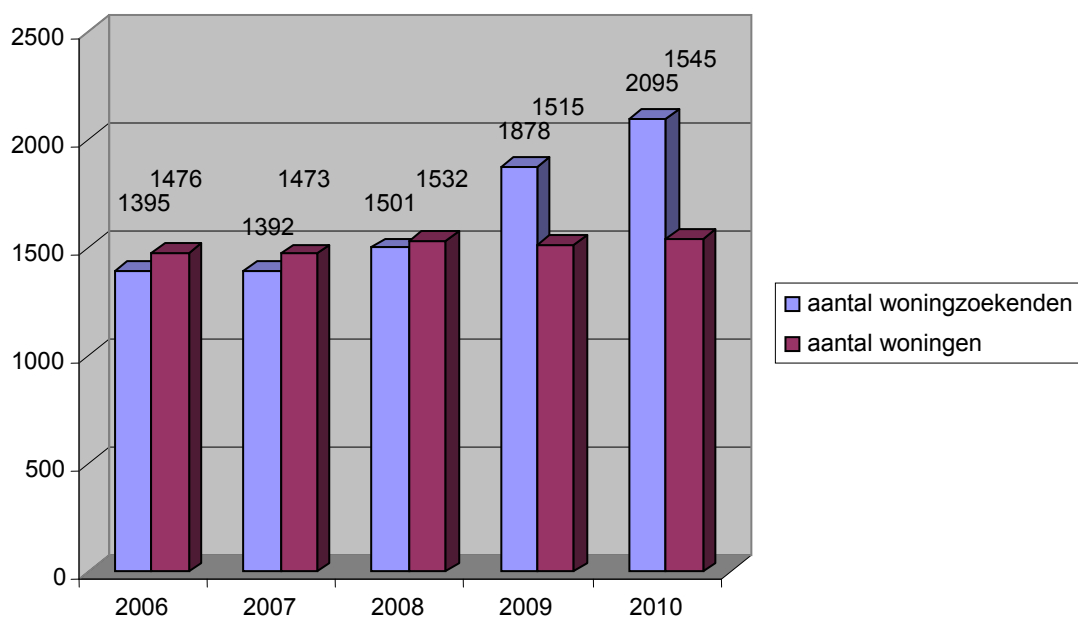
Tijdelijke verhuur	12
Statushouders	4

Aan de taakstelling huisvesting statushouders is in 2010 voldaan.

6.2.1 Woningzoekenden

Het aantal woningzoekenden in het werkgebied van Woningstichting Brummen is in 2010 met 217 woningzoekenden fors gestegen en komt uit op 2.095 woningzoekenden. Van de 2.095 woningzoekenden heeft circa 16% het laatste jaar één of meerdere keren op een vrijgekomen woning gereageerd. In 2010 hebben 286 nieuwe woningzoekenden zich in laten schrijven, waarvan 57 personen geen formele binding hebben met de gemeente Brummen. Woningstichting Brummen vraagt geen inschrijfgeld.

Aantal woningzoekenden versus woningbestand



Inschrijvingsduur

Termijn	2006		2007		2008		2009		2010	
	aantal	in %	aantal	in %	aantal	in %	aantal	in %	aantal	in %
Tot 3 mnd	54	4%	88	6%	78	5%	86	5%	76	4%
3 tot 6 mnd	58	4%	89	6%	112	7%	122	6%	66	3%
6 mnd tot 1 jaar	121	9%	114	8%	142	9%	165	9%	152	7%
1 tot 2 jaar	210	15%	171	12%	247	16%	329	18%	348	17%
2 tot 3 jaar	184	13%	171	12%	152	10%	243	13%	320	15%
3 tot 6 jaar	416	30%	379	27%	391	26%	293	16%	512	24%
6 jaar en meer	352	25%	380	27%	379	25%	640	34%	621	30%
Totaal	1395	100%	1392	100%	1501	100%	1878	100%	2095	100%

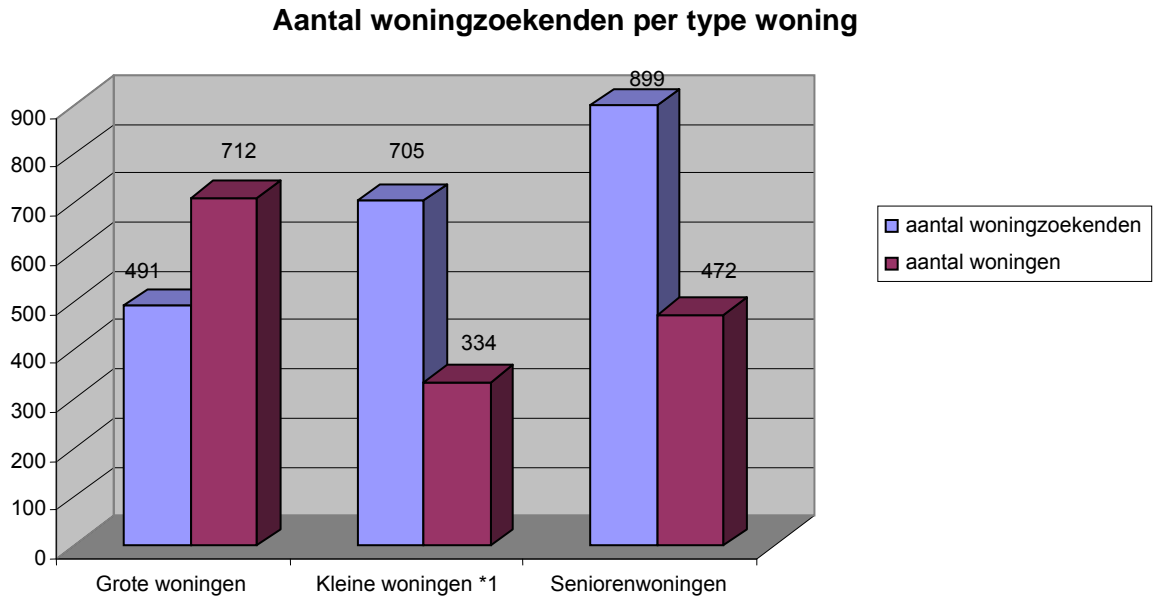
Aantal beschikbare woningen versus aantal woningzoekenden

Type woning	Aantal beschikbare woningen			Aantal woningzoekenden
	Totaal	Huur < € 357	Huur > € 357	
Grote woningen	712	61	651	491
Kleine woningen *	334	176	158	705
Seniorenwoningen	472	7	465	899
Intramurale appartementen *	54	Nvt	27	Nvt
Totaal	1545	244	1301	2095

* 54 intramurale appartementen 50% in telling;

* onder seniorenwoningen zijn 56 zorgappartementen complex 81,82 en 83 opgenomen

Het aantal woningzoekenden per type woning gerelateerd aan het aantal woningen uit de bestaande voorraad, geeft het volgende beeld:



6.2.2. Vrijkomende woningen

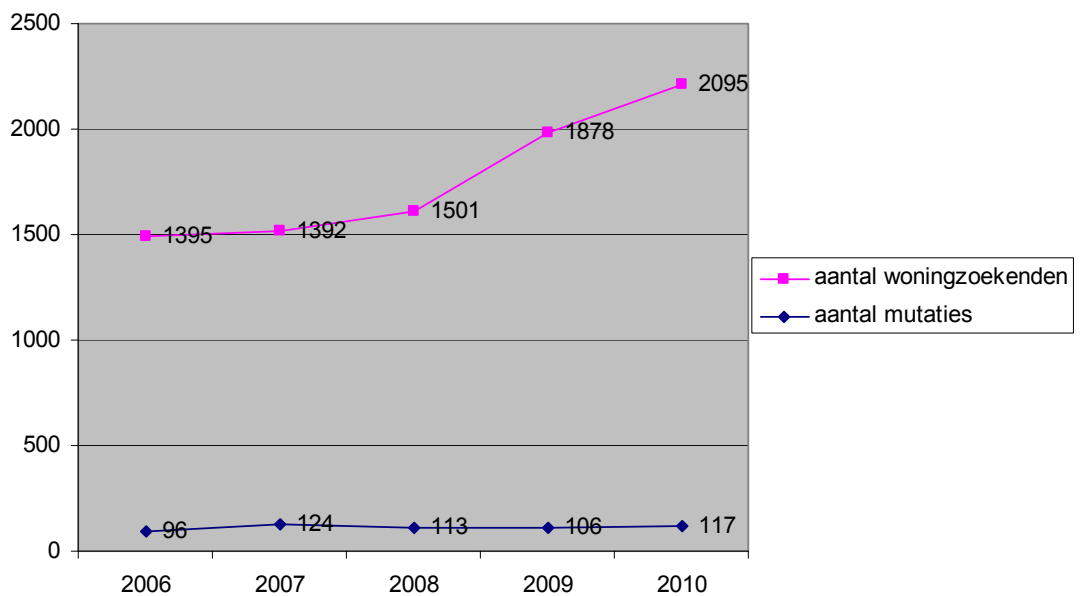
- **Mutaties**

Het aantal mutaties in 2010 bedroeg 117. Van de vrijkomende woningen is met 84 geadverteerd. Er waren 135 aanbiedingen nodig om deze woningen te verhuren.

- **Advertenties**

Van de 84 woningen waarmee is geadverteerd zijn er 23 aan starters en 34 aan eenpersoonshuishoudens (niet zijnde senioren en enkele daarvan ook starters) toegewezen.

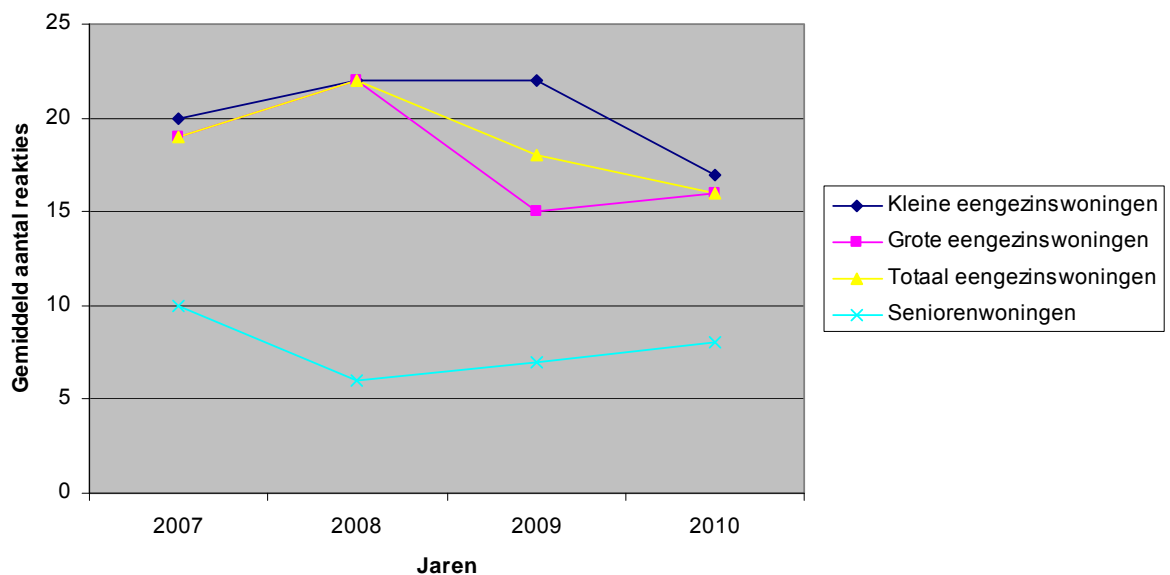
Aantal woningzoekenden en aantal mutaties



Aantal advertenties en gemiddeld aantal reacties per advertentie

Jaar	Kleine eengezinswoningen		Grote eengezinswoningen		Totaal eengezinswoningen		Seniorenwoningen		Totaal	
	Mutaties	Gem. aantal reacties	Mutaties	Gem. aantal reacties	Mutaties	Gem. aantal reacties	Mutaties	Gem. aantal reacties	Mutaties	Gem. aantal reacties
2007	22	20	45	19	67	19	26	10	93	17
2008	17	22	41	22	58	22	22	6	80	18
2009	19	22	28	15	47	18	23	7	70	14
2010	29	17	37	16	66	16	18	8	84	16

Gemiddeld aantal reacties naar woningtype



Aantal mutaties uitgesplitst naar dorp en type:

	Grote woningen	Kleine woningen	Seniorenwoningen	Garages	Totaal
Brummen	22 (29)	63 (34)	29 (41)	2 (1)	116(105)
Empe	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Leuvenheim	0 (0)	1 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (0)
Oeken	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (1)
Totaal	22 (29)	64 (35)	29 (41)	2 (1)	117(106)

6.2.3. Bestrijden woonfraude

Ons uitgangspunt is dat een huurder van een sociale huurwoning verplicht is zijn of haar hoofdverblijfplaats te hebben in de woning die hij of zij huurt. Dit staat ook in onze algemene huurvoorwaarden. In 2010 hebben de medewerkers van de afdeling Klant & Vastgoed geen signalen gekregen waaruit bleek dat er sprake was van vermeende onderhuur. In 2010 heeft Woningstichting Brummen dan ook geen gebruik hoeven maken van de diensten van Experian. Bij deze organisatie kun je als verhuurder informatie opvragen die eventueel nodig is voor goede dossiervorming bij woonfraude.

6.3 Het betrekken van huurders bij beheer en beleid

Woningstichting Brummen hecht grote waarde aan goede contacten met haar bewoners. Huurders worden dan ook op verschillende manieren bij beheer en beleid betrokken. Indirect via Huurdersvereniging Brummen. Direct door de open organisatie, zowel collectief, projectmatig als individueel. Woningstichting Brummen is open. Statuten, reglementen, begroting en jaarverslag zijn gepubliceerd op onze website of liggen voor iedere belangstellende ter inzage.

Van het betrekken van huurders bij beheer en beleid valt over het verslagjaar te melden:

- **Huurdersvereniging.**

In 2010 is er regelmatig overleg geweest met de in 1999 opgerichte Huurdersvereniging Brummen.

Besproken zijn onder meer:

- jaarverslag 2009 en begroting 2010;
- voorgenomen huurverhoging;
- Kwalitatief Woonprogramma 3;
- de gevolgen van de EU maatregel;
- diverse projecten;
- visitatie

De Huurdersvereniging Brummen heeft ultimo 2010 335 leden.

Twee leden van de Raad van Commissarissen zijn op voordracht van de Huurdersvereniging Brummen voorgedragen.

- **Betrekken van huurders bij projecten**

Bij groot-onderhoudsplannen en het aanbrenge van geriefsverbeteringen worden alle betrokken bewoners uitgenodigd. Nadat de plannen in grote lijnen zijn toegelicht, wordt een bewonerscommissie gevormd. Met de commissie worden de plannen besproken en nader uitgewerkt. Wensen van bewoners worden zoveel mogelijk meegenomen. Nadat de plannen uitgewerkt zijn, worden alle bewoners opnieuw geïnformeerd.

Individuele huurder betrekken bij zaken van beheer en beleid.

Ook in het verslagjaar werd veel aandacht besteed aan klantgerichte en klantvriendelijke benadering van onze bewoners. Bij technisch verantwoorde ingrepen door huurders stelt Woningstichting Brummen zich klantvriendelijk op. Wanneer een bewoner zelf technische veranderingen aan wil brengen, zijn onze medewerkers bereid hem/haar met advies terzijde te staan. Een en ander past in ons streven dat huurders, binnen bepaalde kaders, zouden moeten kunnen handelen als waren zij eigenaar.

- **Bewonersblad**

Drie maal per jaar wordt aan alle huurders het bewonersblad 'Open Huis' toegezonden. In 'Open Huis' worden bewoners voorgelicht over allerlei zaken die betrekking hebben op de sociale huisvesting in het werkgebied van de stichting. Getracht wordt in een zo vroeg mogelijk stadium huurders te informeren over onderwerpen zoals nieuwbouw- en renovatieplannen, uit te voeren onderhoud in de komende maanden enzovoort. Nieuw beleid en beleidsveranderingen worden ook in het blad toegelicht.

- **Website**

De website is geheel aangepast aan onze nieuwe huisstijl. Kenmerkend voor onze website is dat de contactmogelijkheden en de communicatie van deze website en daarmee de gebruikersvriendelijkheid, goed zijn. Ook is de Governancecode en het visitatierapport op de website geplaatst.

- **Voorlichtingsmateriaal**

Continu wordt het voorlichtingsmateriaal beoordeeld en zo nodig aangepast. Alle folders zijn via internet aan te vragen of te downloaden.

- **KWH Huurlabel**

In 2007 is besloten om te gaan werken met het KWH huurlabel. Als doelstelling is gesteld om binnen 2 jaar conform het KWH huurlabel te werken. De eerste meting (nulmeting) is in 2007 uitgevoerd. Zowel na de meting in 2008 als 2009 bleek de Woningstichting Brummen, met zeer goede cijfers, het KWH-huurlabel te hebben behaald. Aan het KWH Huurlabel nemen ruim 200 woningcorporaties deel. In 2010 haalde Woningstichting Brummen een tweede plaats. Om het label te behouden, wordt elk jaar een meting uitgevoerd.

- **Voorlichting aan woningzoekenden en nieuwe huurders**

Naast overleg met en informatieverstrekking aan zittende huurders, wordt ook veel aandacht besteed aan het informeren van woningzoekenden en nieuwe huurders. Tevens ontvangen zij informatie over de manier waarop in de Gemeente Brummen de woningen worden verdeeld en toegewezen.

Bij aanvragen van medische-, sociale- of financiële indicatie worden woningzoekenden, nadat de urgentie is bepaald, over de toegekende urgentie geïnformeerd. Bij afwijzing wordt de beslissing gemotiveerd.

Bij woningtoewijzing ontvangen toekomstige huurders een informatiemap met allerhande nuttige informatie waaronder ook plattegronden van de woning.

De toewijzingen worden via een plaatselijk weekblad verantwoord.

Sociaal plan

Er is een sociaal plan voor herstructureringsprojecten, welke in overleg met de Huurdersvereniging Brummen is vastgesteld.

6.4 Leefbaarheid

Woonomgeving

In de beleving hoe men woont is niet alleen de kwaliteit van de woning bepalend. Bijna even belangrijk is hoe de bewoner de 'woonomgeving' ervaart. Onder woonomgeving verstaat Woningstichting Brummen niet alleen de straat, het openbaar groen e.d. maar ook de mensen die deel uitmaken van de omgeving.

Vergeleken met de problemen in de grote steden, kent Brummen absoluut geen onleefbare wijken en/of buurten. Recentelijk gehouden leefbaarheidsonderzoeken geven enkel een paar kleine aandachtspunten aan. Woningstichting Brummen zet zich actief in voor een goede leefbaarheid.

- **Wijkraden**

In principe worden de wijkraden gesubsidieerd door de gemeente Brummen. In een aantal gevallen is deze subsidieverstreking niet voldoende. Met de wijkraden is afgesproken dat in gevallen waarbij het de leefbaarheid betreft, de Woningstichting Brummen in principe bereid is financiële steun te verlenen. Ook worden een aantal wijkraden facilitair ondersteund. Bij de vergaderingen van de gezamenlijke wijkraden is Woningstichting Brummen aanwezig.

- **Buurtbudget**

Als verhuurder investeren wij ook in de woonomgeving van onze huurders. Woningstichting Brummen ondersteunt graag initiatieven die leiden tot een verbetering van de leefomgeving. Wij hebben jaarlijks een budget van € 15.000,- om een financiële bijdrage te leveren aan de ideeën van huurders, buurtverenigingen en wijkraden. In 2010 ontvingen wij vijf aanvragen zoals bijdragen voor buurtbarbeques, een kindermiddag en tuindagen. Deze hebben we alle vijf gehonoreerd. In het totaal ging dit om een bedrag van ongeveer € 2.200,-.

- **Tuindagen**

Dit jaar werkten en betaalden wij twee keer mee aan de organisatie van tuindagen in Brummen. Hierbij werkten wij samen met de betreffende wijkraad en Stichting Welzijn Brummen.

- **Sponsoring**

- Woningstichting Brummen sponsorden in 2010 twee organisaties in Brummen: de Buurtbus en Stichting Mad4Event. De Buurtbus sponsoren wij jaarlijks omdat deze buurtbus bijdraagt aan de leefbaarheid van het dorp Brummen. Ons logo en naam staan vermeld op de buurtbussen. Dit jaar sponsorde Woningstichting Brummen Mad4Event voor een bedrag van € 500,00. Dit evenement werd in Brummen georganiseerd om geld in te zamelen voor gehandicapte sporters. Woningstichting Brummen gaf hieraan graag een bijdrage omdat zij het belangrijk vindt dat deze doelgroep kan blijven sporten. Ook ondersteunt zij graag evenementen waar de Brummense bevolking bij is betrokken.

Ten behoeve van de leefbaarheid zijn in het verslagjaar de volgende uitgaven gedaan:

• Project Buurtbemiddeling	€ 4.800,-
• Buurtbudget	- 2.200,-
• Groenvoorzieningen	- 12.000,-
• Tuinbanken Molenhorst	- 4.400,-
• Uitgaven ten behoeve van het dorpscentrum	- 10.000,-
• Huismeester Molenhorst	- 9.000,-
• Tuinafscheidingen	- 10.000,-
• Diverse kleine bijdragen	- 1.600,-
	€ 54.000,-
	=====

Woongedrag

In de toewijzing van de woningen besteden wij aandacht aan de woongeschiedenis van toekomstige bewoners op basis van een verhuurdersverklaring. Klachten over overlast en onaangepast woongedrag worden met betrokken bewoners besproken. Hierover maken wij afspraken als bijlage bij de huurovereenkomst om overlast in de toekomst te voorkomen.

Elke zes weken wordt met de wijkagenten, de maatschappelijke werkers en de opbouwwerker van Stichting Welzijn Brummen en verpleegkundigen van de Openbare Geestelijke Gezondheidszorg (OGGZ) over afwijkend woongedrag van bepaalde huurders gesproken. Hierbij is een gezamenlijke aanpak om de overlast voor omwonenden zoveel mogelijk te beperken het uitgangspunt.

- **Project Buurtbemiddeling**

In samenwerking met verschillende partijen (gemeente, politie, OGGZ, Stichting Welzijn Brummen, Sprengenland Wonen) bestaat het project Buurtbemiddeling. Dit is in 2006 opgestart. Voor dit project zijn lokale vrijwilligers opgeleid om conflicten tussen burens te bemiddelen en daarmee de leefbaarheid te vergroten. Door professionals in eerste instantie buiten burensconflicten te houden, worden deze vaak duurzamer opgelost. De beide woningstichtingen en de gemeente financieren dit project in ieder geval voor een periode van 2 jaar. Daarna wordt afhankelijk van het resultaat het vervolg bepaald. De ervaringen in 2010 zijn opnieuw positief.

- **Ontruiming**

In 2010 zijn zes ontruiming aangezegd. Hiervan zijn drie ontruiming uitgevoerd. Dit waren twee alleen wonende mannen en een gezin. In de andere drie gevallen zijn afspraken gemaakt. In één geval kreeg de huurster een Laatste Kans in haar huidige woning. Met het ontruimde gezin sloten we ook een Laatste Kans contract af, maar dan in een andere woning. Over Laatste Kans contracten leest u hierna meer.

- **Laatste Kans**

Sommige huurders slagen er niet in om ondanks allerlei inspanningen zich als een goede huurder te gedragen. Soms zijn de problemen die daarbij een rol spelen zo complex dat alleen andere woonruimte niet de oplossing is. Of dat een eventuele ontruiming onevenredig veel gevolgen heeft (denk aan ontruiming van een gezin met kinderen). Hulpverlening is in deze gevallen noodzakelijk. Met een Laatste Kans wordt voorkomen dat veroorzakers van overlast of huurschuld door een ontruimingsvonnis dak- of thuisloos worden. In 2009 heeft Woningstichting Brummen hierover afspraken gemaakt met Stichting Welzijn Brummen. Zij voeren bij deze overeenkomsten het casemanagement uit. In 2010 zijn wij gestart met deze werkwijze en sloten wij twee Laatste Kans contracten af. Het gaat in beide gevallen om gezinnen waarbij al meerdere malen een ontruimingsvonnis door de rechter was uitgesproken. In de ene situatie kreeg het gezin in een andere woning een laatste kans en in het andere geval kreeg de huurster met haar kind een laatste kans in haar eigen woning

- **Incassobeleid en Budget Advies Centrum**

Om ontruiming te voorkomen wordt een preventief incassobeleid gehanteerd. Persoonlijk contact in de eerste maanden zoals; brieven, uitnodiging voor een gesprek, telefonisch contact, langsgaan, kosteloze betalingsregelingen, worden daarbij ingezet. Als deze acties geen succes hebben verwijzen wij door naar het Budget Advies Centrum. Als huurders geen bezwaar hebben, wordt door het Budget Advies Centrum contact opgenomen met de huurders. Door een nauwe samenwerking met deze organisatie, wordt actief ingezet op het voorkomen van huisuitzettingen.

- **Hennepconvenant**

In 2008 is in het politiedistrict IJsselstreek, met politie, gemeentes en woningcorporaties een hennepconvenant afgesloten. Het project 'Hennepconvenant district IJsselstreek' heeft tot doel om de illegale teelt van hennep binnen het district IJsselstreek tegen te gaan. Onder illegale hennep teelt wordt in deze verstaan het

anders dan voor strikt persoonlijk gebruik (maximaal 5 planten) hennep te telen, bewaren, bereiden, bewerken of verwerken. Door regiobreed met verschillende partijen samen te werken, wordt geprobeerd de illegale hennepcultuur zo effectief mogelijk aan te pakken. Met betrekking tot de illegale teelt van hennep is gebleken dat dit een structurele bron is van criminaliteit op lokaal niveau. Ook bestaat er een bewezen link tussen illegale hennepcultuur en georganiseerde criminaliteit (ondermeer voor het witwassen van geld, van de grote georganiseerde criminaliteit is 40% softdrugs gerelateerd) en wordt, als gevolg van illegale hennepcultuur de leefbaarheid van wijken aangetast. Daarnaast zorgt de illegale teelt van hennep vaak voor gevaarlijke situaties. Situaties die de Woningstichting Brummen in haar wijken niet wenst te accepteren. In 2010 zijn er als gevolg van hennepcultuur, geen ontruiming geweest.

6.5 Wonen en zorg

Woningstichting Brummen rekent sinds jaar en dag de combinatie wonen en zorg tot haar core-business. Het faciliteren van zorg voor ouderen, voor lichamelijk en verstandelijk gehandicapten en voor alternatieve leefgemeenschappen krijgt bijzonder veel aandacht.

Woningstichting Brummen verhuurt een woonzorgcentrum met daarin een aantal verpleeghuisbedden, intra- en extramurale appartementen aan de Stichting Riwis. Tevens wordt een appartement aan het Graaf van Limburg Stirumplein verhuurd, dat door deze stichting als steunpunt wordt gebruikt voor de zorg aan een aantal geïndiceerde ouderen in de omgeving. Woningstichting Brummen verhuurt een aantal woningen aan Stichting Philadelphia en de Stichting Riwis voor mensen die wonen in één of andere woonvorm van begeleid- of beschermd wonen.

Woningstichting Brummen is eigenaar van het appartementencomplex 'Molenhorst' waarin op voorhand bouwkundige voorzieningen zijn getroffen om zonder veel aanpassingen zorg te kunnen bieden aan de bewoners. Met Stichting Riwis is afgesproken dat door genoemde stichting aanvullende zorg kan worden verstrekt en dat 2/3 van de vrijkomende woningen in de Molenhorst, worden toegewezen aan geïndiceerde ouderen. Er is in de huurcontracten geen verplichte afname van zorg opgenomen. Ook is met Stichting Riwis afgesproken dat in het complex Graaf van Limburg Stirumplein 11 woningen worden toegewezen aan geïndiceerde ouderen, waarbij ook zorg wordt geleverd.

Woningstichting Brummen verhuurt een aantal woningen met gemeenschappelijke ruimten ten behoeve van de Woonleefgemeenschap voor Ouderen.

Met Stichting Riwis is het project 'Buiten de Veste' gebouwd. Het gaat hierbij om een aantal gebouwen voor cliënten in het kader van begeleid en beschermd wonen, intramurale bewoning door senioren en een sociale dagopvang voor 20 personen. Aan Stichting Philadelphia verhuren wij in het Elzenbos een woongebouw aan Stichting Philadelphia, bestemd voor de huisvesting van 24 cliënten en aan de Wezeboom tien kleine appartementen.

In 2010 zijn twee woningen aan de Stichting Heimdahl verhuurd. Het initiatief daarbij is genomen door de ouders van enkele gehandicapte kinderen. Op deze manier dragen wij bij aan kleine zorg op maat initiatieven.

6.6 Risico's

Als maatschappelijk ondernemer zijn we financieel volledig zelfstandig. Die zelfstandigheid brengt met zich mee dat we op een verantwoorde manier met onze middelen moeten omgaan. In deze paragraaf zijn de belangrijkste risico's beschreven en de beheersmaatregelen die we ervoor getroffen hebben.

Marktrisico

De markt is nog steeds gespannen. De vraag is groter dan het aanbod. In 2010 hebben we dan ook geen verhuurproblemen gehad en we verwachten dit ook niet voor de komende tijd. Wel zal, als het aanbod de komende jaren toeneemt, de vraag steeds meer een kwalitatieve vraag worden en zal niet elke woning een antwoord leveren op elke vraag. Het woningtype, de huurprijs en de locatie gaat bij een stijgend aanbod steeds vaker een belangrijke rol spelen. Ook in 2010 hebben we de ingeschreven woningzoekenden en het aantal reacties geanalyseerd. Hieruit blijkt dat 84% van de ingeschreven woningzoekenden in het afgelopen jaar geen enkele woonbon heeft ingestuurd, 16% van de 2095 woningzoekenden is actief op zoek naar een woning.

Woningstichting Brummen bewaakt de verhuurbaarheid via het aantal woningzoekenden, het aantal reacties op woningen, demografische ontwikkelingen en het Woningbehoeften-onderzoek. Via het strategisch voorraadbeleid wordt de woningvoorraad als dat nodig is, bijgesteld.

Financiële risico's

Alle plannen van Woningstichting Brummen en activiteiten worden vertaald in een financiële meerjarenbegroting. Jaarlijks wordt dit uitgewerkt in een begroting. De realisatie wordt bewaakt via periodieke interne rapportages en de jaarlijkse verantwoordingsstukken. De belangrijkste inkomsten zijn de huuropbrengsten en het resultaat uit verkoop van woningen. Daarom wordt continu veel aandacht besteed aan huurincasso.

In 2010 zijn 22 woningen verkocht. De verkoopwinst over 2010 bedroeg € 2.2 miljoen. Voor 2011 en volgende jaren is rekening gehouden met de verkoop van circa 17 woningen per jaar met een geschatte boekwinst van € 1.7 miljoen. De begrote boekwinst en aantallen zijn taakstellend maar worden wel over een langere periode gesaldeerd. Gezien de discrepantie tussen de grote vraag naar goedkope koopwoningen en het aanbod, zijn wij ervan overtuigd dat deze aantallen, ondanks de kredietcrisis, haalbaar zijn.

Voor de uitgaven is er een duidelijke procuratie en mandateringsregeling. De belangrijkste risico's die grote financiële gevolgen hebben zoals storm, brand, fraude en dergelijke zijn verzekerd. Jaarlijks wordt de verzekeringsportefeuille geanalyseerd en bijgesteld aan nieuwe risico's of regelgeving.

Renterisico's

Woningstichting Brummen werkt aan de hand van een Financierings- en beleggingsstatuut waarin het speelveld voor de treasuryactiviteiten is opgenomen. Dit wordt jaarlijks beoordeeld door de Raad van Commissarissen. Er is gekozen voor een minimale risicestructuur. Dit betekent geen beleggingen in aandelen, obligaties en dergelijke. Bij het aantrekken van nieuwe leningen wordt erop toegezien dat de looptijden zodanig worden gekozen dat in enig jaar niet boven de 15% van het totale leningenbedrag moet worden afgelost. Op korte termijn worden de geldstromen dagelijks bewaakt via een liquiditeitsprognose versus realisatie. In 2008 is het Financierings- en beleggingsstatuut 2008-2013 vastgesteld.

Projectrisico's

De complexiteit bij projectontwikkeling neemt nog steeds toe. De basis van projecten ligt in het strategisch voorraadbeheer. Vervolgens wordt per project een haalbaarheidsstudie opgesteld. Aan de haalbaarheidsstudie is een voorcalculatie verbonden. Deze wordt ter goedkeuring aan de Raad van Commissarissen voorgelegd. Na deze goedkeuring gaat het project in uitvoering. De uitvoering wordt bewaakt via het bijwonen van bouwvergaderingen, interne procedures en tussentijdse verantwoording in de kwartaalrapportages. Zo zijn er bewuste momenten van bijsturing opgebouwd.

Naast de woningbouw worden er steeds vaker andere elementen opgenomen, zoals infrastructuur, riolering en inrichting in de woonomgeving. Bij de haalbaarheidsstudie wordt daarom ook ingegaan op mogelijke risico's die gelden voor elk specifiek project. Daarnaast investeren we veel tijd in de voorbereiding, zodat we zo weinig mogelijk verrassingen tijdens de realisatie tegenkomen.

In 2006 is het voormalige Rabobankgebouw aangekocht voor € 600.000,-. Het is nog niet duidelijk of dit pand wordt verkocht of ingebracht in het Dorpscentrumplan.

Grondrisico's

In het uitleggegebied Elzenbos loopt Woningstichting Brummen geen grondrisico's omdat de Gemeente Brummen de grondexploitatie voor haar rekening neemt. Eind 2009 is aan de Buurtweg in Oeken 4.100m² grond aangekocht voor een bedrag van € 184.500,-. Woningstichting Brummen is van plan om op deze grond, bij de vervangende nieuwbouw van de huurwoningen aan de Buurtweg, 8 koopwoningen te realiseren. Afhankelijk van de uitkomsten van Kwalitatief Woonprogramma 3 en de nog op te stellen Woonvisie besluit Gemeente Brummen of zij aan dit plan medewerking wil verlenen.

6.7 Financiële continuïteit

Om ook op langere termijn de doelstellingen van de Woningstichting Brummen te kunnen realiseren is een gezond financieel beleid nodig.

Het resultaat over 2010 bedraagt positief € 2.174.009,00 na belastingen en wordt voor een belangrijk deel veroorzaakt door de verkoop van 22 woningen.

Met een solvabiliteit van 18,9% is de financiële positie van de Woningstichting Brummen goed te noemen. De solvabiliteit daalt van 18,9% ultimo 2010 naar ongeveer 18,1% in 2015.

Het eigen vermogen van de Woningstichting Brummen bedraagt ultimo 2010 € 11.176.865,00.

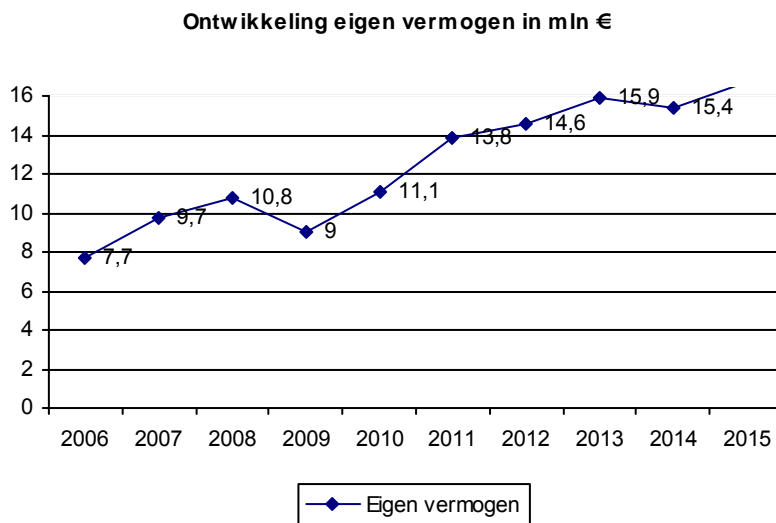
Dit eigen vermogen zal ultimo 2015 ongeveer € 16.700.000,00 bedragen.

Onderstaande parameters zijn gebruikt voor de berekeningen van de financiële kerncijfers tot en met 2015.

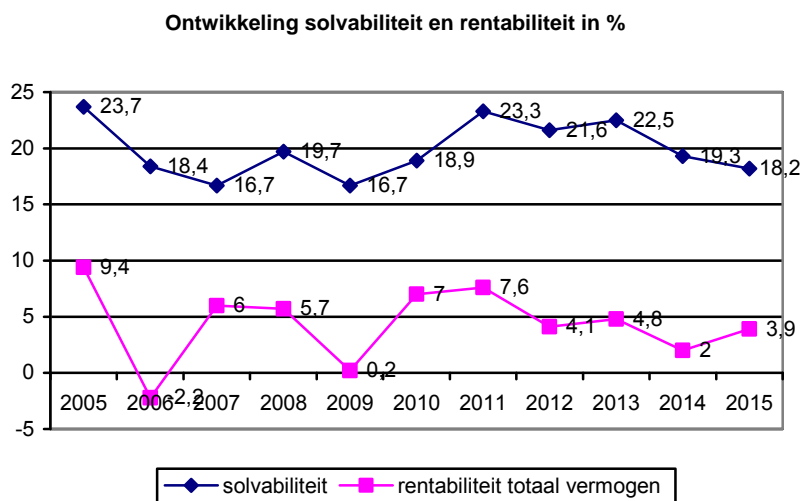
Huurstijging 2011 2,5%

Kostenstijging 2,5%

Het eigen vermogen geeft het volgende beeld:



Onderstaand de verwachte ontwikkeling van de solvabiliteit en rentabiliteit van het totale vermogen:



De invoering van de integrale belastingplicht en de daaruit voortvloeiende te betalen vennootschapsbelasting en de ingevoerde heffing voor projectsteun aan het Ministerie van VROM met ingang van 2008 zijn van invloed zijn op de ontwikkeling van de solvabiliteit en de overige reserves.

Verklaring van de Raad van Commissarissen en het Bestuur.

In het voorgaande zijn wij nader ingegaan op de zes prestatievelden.
Wij menen dat wij aan de hand van deze verslaglegging duidelijk gemaakt hebben, dat Woningstichting Brummen op de manier waarop zij functioneert, een actieve en positieve bijdrage levert aan de volkshuisvesting in de Gemeente Brummen.

Wij verklaren dat de uitgaven in het verslagjaar uitsluitend aangewend zijn in het belang van de volkshuisvesting, zoals omschreven is in artikel 11 van het BBSH. Tevens verklaren wij dat alle woningen die door Woningstichting Brummen worden geëxploiteerd, liggen binnen het statutair vastgelegd werkgebied.

Raad van Commissarissen:

Directeur-bestuurder:

M. Bielderman
Voorzitter

F.M.M. Visschedijk

J. Martens, vice-voorzitter

Mr. Drs. J.H. van Breda

Ing. G.W. Nijman

Drs. F.T. Hendriks

KENGETALLEN OVER DE AFGELOPEN 5 JAAR PER ULTIMO BOEKJAAR

	2010	2009	2008	2007	2006
Gegevens woningbezit					
Aantal verhuureenheden in exploitatie:					
- Woningen/woongebouwen	1545	1515	1532	1469	1476
- Garages	77	77	77	77	77
- Bedrijfsruimten	-	-	-	-	-
- Overige verhuureenheden	-	-	-	-	-
Totaal	1622	1592	1609	1546	1553
Gemiddeld verzekerde waarde/ woning x € 1000					
	73	72	71	68	68
Gemiddeld grondslag onroerend zaakbelasting/woning x € 1000					
	162	160	157	155	142
Mutaties in het woningbezit					
- Aantal opgeleverd	58	-	99	-	-
- Aantal aangekocht	-	-	-	-	-
- Aantal opgesplitst	-	-	-	-	-
- Aantal gesloopt	6	-	-	-	5
- Aantal verkocht	22	17	36	7	-
Aantal woningen naar huurprijs- klasse:					
- Laag	244	312	320	322	335
- Overig	1301	1203	1212	1147	1141
Kwaliteit					
- Aantal reparatieverzoeken/ woning	1,37	1,25	1,29	1,73	1,57
- Kosten niet-planmatig onder- houd/woning	864	752	1002	1063	903
- Kosten planmatig onderhoud/ woning	1214	694	765	586	876
- Kosten grootonderhoud en woningverbetering	0	0	0	0	0
- Totaal kosten onderhoud/woning2078	1446	1446	1768	1648	1779
Prijs/kwaliteitsverhouding					
- Gemiddeld aantal punten WWS146	446	431	419	403	394
- Gemiddelde netto-huurprijs	446	431	419	403	394
Het verhuren van woningen					
- Mutatiegraad	7,6	6,8	7,4	8,4	6,5
- Acceptatiegraad	62	70	76	80	75
- Huurachterstand in %	0,48	0,46	0,53	0,53	0,85
- Huurderving in %	1,60	0,99	1,13	0,51	0,84

	2010	2009	2008	2007	2006
Financiële continuïteit					
- Solvabiliteit	18,99	16,64	19,74	16,71	18,41
- Liquiditeit	0,85	2,63	2,52	4,98	2,72
- Rentabiliteit eigen vermogen	19,45	-19,89	10,45	19,82	-29,80
- Rentabiliteit vreemd vermogen *4,04		4,17	4,49	3,30	4,07
- Rentabiliteit totaal vermogen	6,97	0,16	5,66	6,06	-2,16
- Renteresultaat in % eigen verm. 11,99		15,66	9,40	9,82	15,77
- Interne financiering/woning	6796	2759	2668	0	4105
Balans en winst- en verliesrekening					
- Eigen vermogen/woning	7234	5942	7045	6579	5250
- Voorziening onderhoud/woning	0	0	0	0	0
- Totaal opbrengsten/woning	6668	6477	7608	5619	4757
- Kapitaalslasten/woning	2557	2532	2109	1993	2119
- Overige bedrijfslasten/woning	3744	5455	6204	2916	5030
- Renteresultaat/woning	867	931	662	646	828
- Jaarresultaat/woning	1407	-1182	797	1304	-1565
Personeelsbezetting					
- Directie	1	1	1	1	1
- Klant en Vastgoed	8,36	8,50	8,94	6,44	5,44
- Bedrijfsbeheer	2,89	2,89	2,89	5,39	4,44

* Berekening: Totaal rentelasten / 1 % van (balanstotaal -/- eigen vermogen)

BALANS

ACTIVA	31-12-2010	31-12-2009
VASTE ACTIVA	€	€
Materiële vaste activa		
- Onroerende en roerende zaken in expl.	47.745.504	42.595.008
- Onroerende en roerende zaken in ontw.	5.757.517	1.400.828
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.170.569	1.059.707
Financiële vaste activa		
- Overige vorderingen	1.220.985	1.259.266
Totaal vaste activa	<u>55.894.575</u>	<u>46.314.809</u>
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorraden	266.797	500
Vorderingen		
- Huurdebiteuren	38.722	36.792
- Overige vorderingen	489.052	186.901
- Overlopende activa	237.998	549.061
Liquide middelen	1.926.241	7.023.326
Totaal vlottende activa	<u>2.958.810</u>	<u>7.796.580</u>
TOTAAL	<u>58.853.385</u>	<u>54.111.389</u>

PER 31 DECEMBER 2010

PASSIVA	31-12-2010	31-12-2009
EIGEN VERMOGEN	€	€
- Overige reserves	9.002.856	10.793.470
- Jaarresultaat	2.174.009	-1.790.614
Totaal eigen vermogen	<u>11.176.865</u>	<u>9.002.856</u>
Voorziening		
- voorziening onrendabele investering	0	1.238.368
- voorziening fiscale afwaardering huurwoningen	<u>26.000</u>	<u>26.000</u>
	<u>26.000</u>	<u>1.264.368</u>
Langlopende schulden		
- Leningen overheid	1.850.584	1.877.242
- Leningen kredietinstellingen	42.322.572	38.997.725
Totaal langlopende schulden	<u>44.173.156</u>	<u>40.874.967</u>
Kortlopende schulden		
- Gemeente	0	0
- Leveranciers	527.411	622.102
- Belastingen etc	419.122	309.074
- Overige schulden	0	0
- Overlopende passiva	<u>2.530.831</u>	<u>2.038.022</u>
Totaal kortlopende schulden	<u>3.477.364</u>	<u>2.969.198</u>
TOTAAL	<u>58.853.385</u>	<u>54.111.389</u>

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2010

OMSCHRIJVING	2010	2009
	€	€
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
- Huren	7.842.558	7.743.586
- Vergoedingen	195.645	196.513
- Overheidsbijdragen	1.714	4.023
- Verkoopopbrengsten woningen	2.161.913	1.780.780
- Overige bedrijfsopbrengsten	99.682	87.307
Som der bedrijfsopbrengsten	10.301.512	9.812.209
BEDRIJFSLASTEN		
- Afschrijvingen	849.035	797.407
- Waardeveranderingen	342.000	3.897.157
- Lonen en salarissen	752.485	679.155
- Sociale lasten	87.510	82.862
- Pensioenlasten	135.881	133.152
- Lasten onderhoud	3.210.539	2.190.130
- Overige bedrijfslasten	1.255.293	1.281.181
Som der bedrijfslasten	6.632.743	9.061.044
Bedrijfsresultaat	3.668.769	751.165
FINANCIELE BATEN EN LASTEN		
- Waardeverandering financiële vaste activa		
- Rente baten	0	8.243
- Rente lasten	165.739	250.406
	1.927.390	1.879.092
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	1.907.118	-885.764
Belastingen	266.891	-904.850
Resultaat na belastingen	2.174.009	-1.790.614

Kasstroomoverzicht (indirecte methode)

Bedragen x € 1.000

	2010	2009
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Bedrijfresultaat	3.669	751
Afschrijvingen	849	797
Waardeveranderingen materiele en financiële vaste activa	342	3.905
Vennootschapsbelasting	267	-905
Veranderingen in werkkapitaal		
- mutatie voorraden	-266	0
- mutatie vorderingen	7	-17
- mutatie kortlopende schulden	508	37
Mutatie voorzieningen	-1.238	1.264
	-----	-----
	-989	1.247
	-----	-----
	4.138	5.795
Kasstroom uit bedrijfsoperatie		
Ontvangen rente	166	250
Betaalde rente	-1.927	-1.879
	-----	-----
Kasstroom uit operationele activiteiten	-1.761	-1.629
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investerings in materiële vaste activa	-11.696	-4.957
Desinvesteringen in materiele vaste activa	886	273
Mutatie financiële vaste activa	38	1.004
	-----	-----
Kasstroom uit investeringen	-10.772	-3.680
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangen uit langlopende schulden nieuw	7.000	0
Aflossing langlopende schulden	-3.702	-82
	-----	-----
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	3.298	-82
	-----	-----
Netto kasstroom	-5.097	404
	=====	=====
Verloop liquide middelen		
Liquide middelen begin boekjaar	7.023	6.619
Netto kasstroom huidig boekjaar	-5.097	404
	-----	-----
Liquide middelen einde boekjaar	1.926	7.023
	=====	=====

GRONDSLAGEN VAN DE BALANSWAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met algemeen in Nederland aanvaardbare grondslagen voor financiële verslaggeving zoals hierna vermeld. Dit betekent dat de jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de daartoe geldende bepalingen volgens titel 9 BW 2 en de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving.

Voor de indeling en presentatie van de in deze jaarrekening opgenomen gegevens is gekozen voor het model voor de balans en de winst- en verliesrekening zoals genoemd in bijlage 1 van de RJ 645.

Belastingen

Woningcorporaties zijn met ingang van het jaar 2008 integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. De regels voor woningcorporaties zijn uitgewerkt in een vaststellingsovereenkomst (VSO2). Omdat de afspraken (VSO2) nog op een aantal punten onduidelijk zijn wordt het inzicht in de toekomstige verrekeningsmogelijkheden van (latente)belastingen op dit moment nog bemoeilijkt.

Voor de verwerking van belastingen in de jaarrekening van de woningcorporaties is er nog geen eenduidige uitgewerkte regelgeving. In de nieuwe RJ 645 richtlijnen zal de regelgeving verder worden uitgewerkt, maar deze richtlijn is nog in de ontwerpfase. In de basis zijn de regels zoals omschreven in RJ 272 'Belastingen naar de winst' ook voor woningcorporaties van toepassing.

In RJ 272.306 is geregeld dat voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de fiscale en commerciële waardering een latente belastingpost dient te worden gevormd tot het bedrag dat het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening.

De waardering van latente belastingverplichtingen en latente belastingvorderingen is gebaseerd op de fiscale gevolgen van de per balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van de activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. De voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling is gebaseerd op het strategisch voorraadbeleid. De horizon voor toetsing bedraagt derhalve een periode tussen de 5 tot maximaal 10 jaren.

Om deze reden is ten aanzien van de waarderingsverschillen uit hoofde van het bezit (o.a. openingsbalans materiele vaste activa per 1 januari 2008) geen latenties in de jaarrekening verwerkt.

De berekening van de latente belastingvorderingen en –verplichtingen geschiedt tegen een belastingpercentage van 20%.

Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd > 1 jaar, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening zijn een aantal standpunten ingenomen die eerst bij afwerking van de aangifte over de verslagjaren 2006 tot en met 2009 door de fiscus zullen worden getoetst. Dientengevolge kan de fiscale last over 2010 en voorgaande jaren nog wijzigingen ondergaan.

JAARREKENING

De waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat berusten op de grondslag van verkrijgings- of vervaardigingsprijs of nominale waarde, tenzij anders wordt vermeld.

Grondslagen voor het opstellen van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld in overeenstemming met de indirecte methode zoals opgenomen in de RJ 360.

Aangegane verplichtingen

Als gevolg van wijziging van RJ 252 is het niet langer toegestaan aangegane verplichtingen inzake nieuwbouwprojecten te verwerken op de balans. Met ingang van het boekjaar 2007 worden de door de corporatie aangegane (restant) verplichtingen vermeld onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

GRONDSLAGEN VAN BALANSWAARDERING

Materiële vaste activa

Onroerende goederen in exploitatie

De grond, de woningen met de daarbij behorende installaties, garages en aanpassingen zijn gewaardeerd op complexniveau tegen historische aanschafwaarde, verminderd met de daarop toegepaste afschrijvingen, dan wel lagere bedrijfswaarde. De afschrijvingen zijn bepaald op basis van de verwachte economische levensduur.

Ten aanzien van grond wordt ervan uitgegaan dat bij beëindiging van de exploitatie sloopkosten gemaakt worden. Met ingang van 2006 wordt niet meer op grond afgeschreven.

De afschrijving vindt plaats op basis van de annuïteiten methode. De verwachte economische levensduur luidt als volgt:

Grond	40-75 jaar
Bouw	40-50 jaar
Centrale verwarming	10-25 jaar
Warmwatervoorziening	25 jaar
Isolatie	8-25 jaar
Garages	25-40 jaar

Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling

De onroerende zaken in ontwikkeling zijn gewaardeerd tegen de tot en met balansdatum bestede bedragen, onder aftrek van eenmalige subsidies en het eventueel onrendabele deel van de investering.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Deze activa zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde verminderd met afschrijvingen bepaald op basis van de verwachte economische levensduur. De afschrijvingen zijn berekend volgens het annuïtaire dan wel het lineaire systeem.

	Economische levensduur	Afschrijvings-systeem
	-----	-----
Kantoor en werkplaats	30 jaar	annuïtair
Inventaris	3/15 jaar	ann/lineair
Vervoermiddelen	8 jaar	annuïtair.

Financiële vaste activa

Overige vorderingen.

De overige vorderingen, zijnde leningen u/g, zijn opgenomen tegen nominale waarden.

Te vorderen BWS-subsidies.

Waardering van de te vorderen subsidies BWS vindt plaats door aan de contante waarde van de subsidie bij aanvang van de exploitatie jaarlijks rente toe te rekenen tegen het subsidierendement onder aftrek van de ontvangen bijdrage.

Plottende activa

Voorraden

Gezien de geringe omzet van materiaal en de relatief geringe voorraad is gekozen voor een ijzeren voorraad systeem. Hierbij wordt de voorraad per balansdatum niet geïnventariseerd, en vormen de gedane inkopen het materiaalverbruik.

Debiteuren

De debiteuren zijn gewaardeerd tegen nominale waarden.

Pensioenregeling

De pensioenregeling is ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW) en is naar zijn aard een toegezegd-pensioenregeling. Woningstichting Brummen heeft in het geval van een tekort bij SPW geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

Schulden op lange termijn

Leningen

De leningen zijn opgenomen tegen nominale waarden en worden afgelost op basis van annuïteiten, fixe, lineair of volgens het dynamische kostprijsstelsel.

GRONDSLAGEN VOOR DE RESULTAATBEPALING

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen.

Baten worden verantwoord in het jaar dat zij geïnd of invorderbaar waren. Lasten worden toegerekend aan het jaar waarin zij worden gerealiseerd, dan wel voorzienbaar zijn.

Huren

De huren zijn door Woningstichting Brummen vastgesteld conform de overheidsvoorschriften. Daar waar deze voorschriften de ruimte laten is rekening gehouden met de beleidsuitgangspunten van de Woningstichting Brummen.

Huurderving

Onder deze post is de huurderving opgenomen wegens

A: leegstand in verband met het niet aansluitend kunnen verhuren en

B: leegstand veroorzaakt door de uitvoering van groot-onderhoud en geriefsverbeteringen bij mutaties.

Vergoedingen

Dit betreft de vergoedingen die de huurders, naast de netto huur, verschuldigd zijn voor energielevering, schoonmaakkosten enz.

Overheidsbijdragen

De bijdragen zijn gebaseerd op het Besluit Woninggebonden Subsidies (BWS).

Afschrijvingen

De afschrijvingen op de materiële waarde vaste activa worden gebaseerd op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de annuïtaire methode op basis van de geschatte economische levensduur.

Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

Hieronder wordt het verschil tussen boekwaarde en lagere bedrijfswaarde verantwoord, als deze duurzaam is.

Kosten onderhoud

Hieronder vallen de kosten voor het jaarlijks terugkerend onderhoud alsmede het planmatig onderhoud. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoorten lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten.

Overige bedrijfslasten

Hieronder worden de overige kosten verantwoord die zijn gemaakt in het kader van de gewone bedrijfsvoering zoals huisvestingskosten, algemene kosten, overige personeelskosten, belastingen, verzekeringen etc.

Rentebaten

Dit betreft de ontvangen rente op beleggingen (deposito's en leningen u/g) en de bijschrijving van de rente op de nog te vorderen BWS-bijdragen.

Rentelasten

Dit betreft de betaalde rente op leningen en de bijschrijving van de rente op de egalisatierekening BWS.

TOELICHTING OP DE BALANS

VASTE ACTIVA

Materiële vaste activa

Deze post is als volgt samengesteld:	31-12-2010	31-12-2009
Onroerende en roerende zaken:		
1. - in exploitatie	47.745.504	42.595.008
2. - in ontwikkeling	5.757.517	1.400.828
3. - ten dienste van de exploitatie	1.170.569	1.059.707
	-----	-----
Totaal	54.673.590	45.055.543
	=====	=====

Het verloop van deze post in 2010 is als volgt:

1. Onroerende en roerende zaken in exploitatie

	Woningen en woonge- bouwen	Onroerende zaken, niet zijnde woningen	Overige zaken	Totaal
Saldo per 1 januari				
- aanschaffingswaarde	62.284.574	129.621	18.452	62.432.647
- cumulatieve afschrijvingen incl.waarde-veranderingen	-19.699.735	-119.452	-18.452	-19.837.639
	-----	-----	-----	-----
Boekwaarde	42.584.839	10.169	0	42.595.008
	=====	=====	=====	=====
Mutaties in het boekjaar:				
- investeringen	6.670.540	0	0	6.670.540
- desinvesteringen	-781.287	0	0	-781.287
- afschrijvingen	-764.535	-579	0	-765.114
- waardeveranderingen	0	0	0	0
- correcties vorige afschrijvingen	26.357	0	0	26.357
	-----	-----	-----	-----
Saldo	5.151.075	-579	0	5.150.496
	=====	=====	=====	=====
Saldo per 31 december	47.735.914	9.590	0	47.745.504
	=====	=====	=====	=====
- aanschaffingswaarde	68.068.508	129.621	18.452	68.216.581
- cumulatieve afschrijvingen incl. waarde-veranderingen	-20.332.594	-120.031	-18.452	-20.471.077
	-----	-----	-----	-----
Boekwaarde	47.735.914	9.590	0	47.745.504
	=====	=====	=====	=====

Afschrijvingsmethode en termijnen

Alle materiële vaste activa in exploitatie worden op basis van annuïteiten volledig afgeschreven.

De afschrijvingstermijnen bedragen:

Woningen	40-50	jaar
Grond	40-75	jaar
Centrale verwarming	10-25	jaar
Warmwatervoorziening	25	jaar
Isolatie	8-25	jaar
Garages	25-40	jaar
Woningverbetering	25	jaar

Met ingang van boekjaar 2006 wordt niet meer op grond afgeschreven.

Zekerheden

Er zijn geen activa als zekerheid gesteld voor de verstrekte leningen.

Verzekeringen

De vaste activa zijn verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade. Alle woningen en garages zijn verzekerd zonder opname van een verzekerd bedrag. In geval van schade zal de verzekeraar geen beroep doen op onderverzekering. De totale verzekerde waarde per 31 december 2010 bedraagt circa € 119.000.000. De laatste aanpassing heeft plaatsgevonden in 2010.

Actuele waarde

De totale waarde in bewoonde staat volgens de onroerende-zaak belasting bedraagt circa € 263.000.000. (peildatum 01-01-2010)

Bedrijfswaarde

Op basis van de berekening van de bedrijfswaarde op het niveau van kasstroom genererende eenheden hebben (in het verleden) bijzondere waardeverminderingen plaatsgevonden. Voor de bepaling van kasstroom genererende eenheden is uitgegaan van de complexindeling die intern wordt gehanteerd voor levensduurschattingen en de bepaling van de differentiatie in het onderhouds- en huurbeleid.

Op basis van de hieronder vermelde uitgangspunten bedraagt de bedrijfswaarde op totaalniveau circa € 87.000.000.

De huurstijging in 2011 is 1,2%. Voor 2012 t/m 2015 2,5%, daarna 2%. De kostenstijging tot 2016 is 2,5%, daarna 3%.

De bedrijfswaarde heeft ten opzichte van de boekwaarde van de materiële vaste activa in exploitatie een overwaarde van circa € 39.000.000.

De bedrijfswaarde is in totaal circa € 7.000.000 hoger dan in 2009. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door meer huuropbrengsten. Ook geeft de restwaarde van de gronden een voordelig verschil. Met ingang van 2010 is geen rentabiliteitswaardecorrectie toegepast. In 2010 is geen afwaardering op de materiële vaste activa gedaan als gevolg van de berekeningen van de bedrijfswaarde. In 2010 zijn voor een aantal complexen de termijnen van de restant levensduur aangepast aan het Strategisch Voorraad Beheer (SVB).

2. Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling

	Woningen en woonge- bouwen	Onroerende zaken, niet zijnde woningen	Overige zaken	Totaal
Saldo per 1 januari	1.400.828	0	0	1.400.828
Mutaties in het boekjaar:				
- investeringen	12.423.643	0	0	12.423.643
- overboeking naar activa in exploitatie	-6.486.586	0	0	-6.486.586
- waardeveranderingen	-342.000	0	0	-342.000
- overboeking van voorziening onrendabele investering	-1.238.368	0	0	-1.238.368
	-----	-----	-----	-----
Saldo per 31 december	5.757.517	0	0	5.757.517
	=====	=====	=====	=====

De post is als volgt opgebouwd:

- Diversen	6.564
- Troelstralaan	518.991
- Pege woningen 103	4.952.000
- Buurtweg	228.044
- Koppelenburgerweg	2.086
- Voorsterweg	5.239
- De Bongerd	44.593

Totaal	5.757.517
	=====

De waardeverandering betreft de onrendabele top van 6 woningen aan de Koppelenburgerweg.

De onroerende en roerende zaken zijn opgenomen voor de volle waarde die daaraan bij ingebruikneming naar verwachting zal worden toegekend.

In het boekjaar is geen rente tijdens de bouw geactiveerd onder de roerende en onroerende zaken in ontwikkeling.

3. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Kantoor- pand	Werk- plaats	Inventarissen	Vervoer- middelen	Totaal
Saldo per 1 januari					
- aanschaffingswaarde	1.091.759	108.044	604.493	53.259	1.857.555
- cumulatieve afschrij- vingen incl. waarde- veranderingen	-202.272	-68.550	-483.083	-43.943	-797.848
	-----	-----	-----	-----	-----
Boekwaarde	889.487	39.494	121.410	9.316	1.059.707
	=====	=====	=====	=====	=====

Mutaties in het boekjaar:					
- investeringen	161.523	0	33.259	0	194.782
- afschrijvingen	-21.720	-9.807	-45.393	-7.000	-83.920
- desinvestering	0	0	0	0	0
- correctie op afschrijving	0	0	0	0	0
- waardeverandering	0	0	0	0	0
	-----	-----	-----	-----	-----
Saldo	139.803	-9.807	-12.134	-7.000	110.862
	=====	=====	=====	=====	=====
Saldo 31 december	1.029.290	29.687	109.276	2.316	1.170.569
	=====	=====	=====	=====	=====
- aanschaffingswaarde	1.253.282	108.044	637.752	53.259	2.052.337
- cumulatieve afschrijvingen incl. waardeveranderingen	-223.992	-78.357	-528.476	-50.943	-881.768
	-----	-----	-----	-----	-----
Boekwaarde	9.290	29.687	109.276	2.316	1.170.569
	=====	=====	=====	=====	=====

Afschrijvingsmethode en –termijnen.

Alle materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie worden lineair of annuïtair afgeschreven.

De afschrijvingstermijnen bedragen:

- Kantoorpand en werkplaats 30 jaar
- Verbouw garage 15 jaar
- Inventarissen 3 tot 10 jaar

Verzekeringen

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn per 31 december 2009 voor circa € 1.800.000 verzekerd. De laatste wijziging heeft plaatsgevonden in 2010.

De specificatie van de verzekeringen van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie is als volgt:

- Kantoorpand en werkplaats
- Inventarissen
- Automatiseringsapparatuur
- Vervoermiddelen

Actuele waarde

De totale waarde van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie bedraagt op basis van de waarde welke gehanteerd wordt voor de onroerende-zaak belasting circa € 1.000.000.

FINANCIELE VASTE ACTIVA

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2010	31-12-2009
1. Overige vorderingen	1.220.985	1.259.266
	-----	-----
Totaal	1.220.985	1.259.266
	=====	=====

1. Overige vorderingen

- Latentie belastingverplichting leningen	220.985	259.266
- Overige	1.000.000	1.000.000
	-----	-----
Totaal	1.220.985	1.259.266
	=====	=====

Latenie belastingverplichting leningen

Deze post is opgenomen omdat de marktwaarde van de leningen lager is dan de nominale waarde.

Overige

Onderhandse leningen:

- Wooninvesteringsfonds (W.I.F.)	1.000.000	1.000.000
	-----	-----
Totaal	1.000.000	1.000.000
	=====	=====

VLOTTENDE ACTIVA**31-12-2010 31-12-2009****Vorraden**

Deze post is als volgt samengesteld:

1. Onderhoudsmaterialen	500	500
2. Woningen	266.297	0
	-----	-----
Totaal	266.797	500
	=====	=====

Vorderingen

Deze post is als volgt samengesteld:

1. Huurdebiteuren	38.722	36.792
2. Overige vorderingen	489.052	186.901
3. Overlopende activa	237.998	549.061
	-----	-----
Totaal	765.772	772.754
	=====	=====

1. Huurdebiteuren

Vorderingen	38.722	36.792
Af: voorziening huurdebiteuren *	0	0
	-----	-----
	38.722	36.792
	=====	=====

* Voor het risico van wanbetaling door huurdebiteuren is geen voorziening getroffen.

2. Woningen

Van Houtenstraat 17	130.586
Gruttostraat 37	135.711

Totaal	266.297
	=====

Dit betreft teruggekochte woningen van de regeling Verkoop onder Voorwaarden (VoV). Deze zijn weer ingezet als te verkopen woningen. Per 31 december zijn deze nog niet verkocht.

De huurachterstanden kunnen als volgt naar tijdsduur en aantal huurders worden gespecificeerd:

Periode	Aantal huurders		Huurachterstand	
	31-12-2010	31-12-2009	31-12-2010	31-12-2009
< 1 maand	57	80	15.748	12.455
1 < 2 maanden	16	7	12.174	3.847
2 < 3 maanden	4	6	4.346	6.735
3 < 4 maanden	1	1	1.846	1.676
4 < 5 maanden	0	2	0	3.780
5 < 6 maanden	1	0	2.876	0
> 6 maanden	1	3	1.732	8.299
Totaal	80	99	38.722	36.792

Achterstanden worden na 65 dagen in handen gesteld van de deurwaarder indien niet met de huurders een betalingsregeling kan worden getroffen.

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 0,44% (2009; 0,46%) van de brutojaarhuur.

31-12-2010 31-12-2009

2 Overige vorderingen

Vertrokken bewoners	76.776	61.741
Af : voorziening voor vertrokken bewoners *	41.420	34.551
Saldo vertrokken bewoners	35.356	27.190
Onderhoud voor rekening bewoners	2.492	4.417
Overige debiteurennota's	18.081	100.370
Belastingen	433.123	54.924
Totaal	489.052	186.901

* Voor het risico van wanbetaling door vertrokken bewoners is een voorziening getroffen. De voorziening voor vertrokken bewoners geeft het volgende verloop te zien:

Saldo per 1 januari	34.551
Vrijval wegens:	
- ontvangen posten	0
- afgeboekte posten	0
Toevoeging	6.869
Correctie	0
Saldo per 31 december	41.420

Belastingen (vennootschapsbelasting)

Deze post bestaat uit de per 31 december te verrekenen vennootschapsbelasting over 2008 en 2010. Overige jaren zijn verwerkt via de verliescompensatie.

	31-12-2010	31-12-2009
3. Overlopende activa		
Diverse declaraties onderhoud	2.894	
Nog te ontvangen fietsenplan	2.480	
Nog te ontvangen rente banken	92.661	
Voorlopige aanslag belasting 2009	73.016	
Vooruitbetaalde autokosten	9.403	
Nog te ontvangen advertentiekosten	4.570	
Nog te ontvangen van Riwis	31.453	
Nog te ontvangen bijdrage woningaanpassing	2.762	
Nog te ontvangen meerwerk Heimdall	11.815	
Vooruitbetaalde abonnementen	2.364	
Nog te ontvangen sociale lasten	1.807	
Nog te ontvangen ivm sociale rapportage	91	
Nog te ontvangen doorbelasting onderhoud	2.528	
Diversen	154	
Overige overlopende activa 2009		549.061
Totaal	237.998	549.061

LIQUIDE MIDDELEN

Deze post is als volgt samengesteld:

Direct opvraagbaar		
- Kas	135	298
- Rekening-courant banken	66.106	23.028
- Deposito's	1.860.000	7.000.000
Totaal	1.926.241	7.023.326

PASSIVA

Eigen vermogen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2010	31-12-2009
Saldo per 1 januari	9.002.856	10.793.470
Jaarresultaat	2.174.009	-1.790.614
	-----	-----
Saldo per 31 december	11.176.865	9.002.856
	=====	=====

Voorzieningen

1. Voorziening onrendabele investeringen	0	1.238.368
2. Voorziening in verband met tijdelijke fiscale afwaardering huurwoningen	26.000	26.000
	-----	-----
	26.000	1.264.368
	=====	=====

2. Voorziening in verband met tijdelijke fiscale afwaardering huurwoningen

Deze post is ontstaan uit de tijdelijke fiscale afwaardering van de huurwoningen door een lagere waarde van de WOZ-beschikking. Deze bedraagt circa € 130.000 en hiervoor wordt een voorziening getroffen van 20% van deze afwaardering. De voorziening bedraagt €26.000.

LANGLOPENDE SCHULDEN

Deze post is als volgt samengesteld

	31-12-2010		31-12-2009	
	Totaal	Waarvan Looptijd > 5 jaar	Totaal	Waarvan Looptijd > 5 jaar
1. Leningen overheid	1.850.584	127.384	1.877.242	1.877.242
2. Leningen kredietinstellingen	42.322.572	25.265.000	38.997.725	18.265.000
	-----	-----	-----	-----
Totaal	44.173.156	25.392.384	40.874.967	20.142.242
	=====	=====	=====	=====

1. Leningen overheid

Het verloop van deze post in 2010
is als volgt:

Saldo per 1 januari	1.877.242
	=====
Mutaties in het boekjaar:	
- nieuwe leningen	0
- aflossingen	-26.658
- aflossingen ineens	0

Saldo mutaties	-26.658
	=====
Saldo per 31 december	1.850.584
	=====

2a. Leningen onder overheidsgarantie

Deze post is als volgt samengesteld:

Saldo per 1 januari	1.447.383
	=====
Mutaties in het boekjaar:	
- nieuwe leningen	0
- bijstorting/klim dkph-leningen	0
- aflossingen	-35.727
- aflossingen ineens	0

Saldo mutaties	-35.727
	=====
Saldo per 31 december	1.411.656
	=====

2b. Overige leningen

Deze post is als volgt samengesteld:

Saldo per 1 januari	37.550.342
	=====
Mutaties in het boekjaar:	
- nieuwe leningen	7.000.000
- aflossingen	-9.184
- aflossingen ineens	-3.630.242

Saldo mutaties	3.360.574
	=====
Saldo per 31 december	40.910.916
	=====

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de leningen overheid en kredietinstellingen ultimo 2010 bedraagt 4,37% (2009 4,59%)

Onderverdeeld in bovenstaande categoriën geeft dit het volgende beeld:

1.	Leningen overheid	4,62 %
2a.	Leningen onder overheidsgarantie	4,82 %
2b.	Overige leningen	4,34 %

De leningen worden op basis van het annuïteiten-, lineair-, dynamische kostprijsstelsel of ineens (fixe) afgelost.

Het aflossingsbestanddeel in het komend jaar zal circa € 4.945.000 bedragen.

Zekerheden

Er zijn geen complexen hypothecair bezwaard.

KORTLOPENDE SCHULDEN

Deze post is als volgt samengesteld:	31-12-2010	31-12-2009
1. Schulden aan leveranciers	527.411	622.102
2. Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekering	419.122	309.074
3. Overlopende passiva	2.530.831	2.038.022
Totaal	3.477.364	2.969.198
	=====	=====

De specificaties zijn als volgt:

1. Schulden aan leveranciers

De specificatie is op de administratie aanwezig	527.411	622.102
	=====	=====

2. Schulden ter inzake van belastingen en premies sociale verzekeringen

- Omzetbelasting	383.854	273.993
- Loonheffing	35.268	35.081
- Vennootschapsbelasting	0	0
Totaal	419.122	309.074
	=====	=====

Vennootschapsbelasting

Te betalen vennootschapsbelasting uit hoofde van verrekenbare verliezen 2006 en winsten 2007 (VSO)	0	0
	=====	=====

31-12-2010

31-12-2009

3. Overlopende passiva

De specificatie is als volgt:

Niet vervallen rente	948.953	
Vooruit ontvangen huur	33.947	
Vooruit ontvangen huurtoeslag	30.692	
Nog te betalen gronden Elzenbos	964.230	
Nog te verwerken gronden Elzenbos	277.500	
Nog te ontvangen nota's nieuwbouw 36 woningen	181.882	
Nog af te wikkelen Meengatstraat	36.979	
Nog te betalen facturen Buiten de Veste	50.850	
Nog te betalen controlekosten	4.000	
Saldo personeelsvereniging	1.343	
Nog te betalen Huurdersvereniging	455	
Overige overlopende passiva 2009		2.038.022
	-----	-----
Totaal	2.530.831	2.038.022
	=====	=====

NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN**Voorwaardelijke verplichtingen**

Obligo aan het WSW uit hoofde van de door het WSW geborgde leningen, die opeisbaar wordt indien blijkt dat het aan het WSW betaalde disagio niet voldoende is om de aanspraken op het WSW te dekken. Het WSW verwacht conform de actuele meerjarenliquiditeitsprognose voor de komende vijf jaar geen beroep te doen op deze obligoverplichting.

Jubileumuitkering

Voor eventuele jubileumuitkeringen is geen voorziening gevormd omdat de omvang van deze verplichting niet betrouwbaar kan worden bepaald. Overigens gaat dit om een bedrag dat niet materieel is.

Aangegane verplichtingen

Er is sprake van restant verplichtingen inzake 6 nieuwbouw woningen aan de Koppelenburgerweg van circa € 765.000 en voor het grootonderhoud aan de 103 Pégéwoningen circa € 452.000.

Koopgarant

In 2010 zijn 19 woningen verkocht op basis van de KoopGarant-regeling. In 2008 zijn 31 woningen en in 2009 17 woningen op basis van dezelfde regeling verkocht. Voor deze woningen geldt een terugkoopplicht. De eigenaar heeft zich contractueel verplicht bij mutatie de woning aan te bieden aan Woningstichting Brummen. De terugkoopprijs is contractueel vastgelegd. Hierbij is rekening gehouden met het kortingspercentage dat bij de verkoop is gehanteerd en de wijze van verrekening van de waardeontwikkeling gedurende de periode dat de woning in het bezit is geweest van de koper. De financiële betekenis van deze terugkoopplicht kan pas worden vastgesteld op het moment dat de terugkoop daadwerkelijk is geëffectueerd. De verwerking van koopgarant zal het komende boekjaar aan de hand van de nieuwe RJ 645 opnieuw worden bezien. Voor het boekjaar 2010 heeft een waardering plaatsgevonden op basis van dezelfde uitgangspunten als voorgaande jaren.

TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

Huren

	2010	2009
Te ontvangen netto-huur:		
- Woningen en woongebouwen	7.943.767	7.795.312
- Onroerende goederen niet zijnde woningen	26.200	25.801
	-----	-----
Subtotaal	7.969.967	7.821.113
	=====	=====
Af: huurderving:		
- wegens leegstand	117.910	68.329
- wegens oninbaar	9.499	9.198
	-----	-----
Subtotaal	127.409	77.527
	=====	=====
Totaal	7.842.558	7.743.586
	=====	=====

De " te ontvangen netto-huur " is ten opzichte van het vorige boekjaar gewijzigd als gevolg van:

- De huurverhogingen per 1 juli 2010 en 2009 die respectievelijk gemiddeld 1,20% en 2,50% bedroegen.
- Huurverhoging als gevolg van aanleg centrale verwarming, verbetering van woningen etc. alsmede het toepassen, bij mutatiewoningen, van huurharmonisatie.
- Verkoop van 22 woningen in 2010.
- Nieuwbouw diverse complexen.(in 2010 gedeeltelijk in exploitatie).

De huurderving bedroeg in het boekjaar 1,59% (2009; 0,99%) van de te ontvangen huur.

Vergoedingen

2010

2009

Te ontvangen vergoedingen:		
- Overige zaken, leveringen en diensten	196.808	197.408
	-----	-----
Subtotaal	196.808	197.408
	=====	=====
Af: vergoedingsderving		
- wegens leegstand	1.163	895
- wegens overige redenen	0	0
	-----	-----
Subtotaal	1.163	895
	=====	=====
Totaal	195.645	196.513
	=====	=====

Dit betreffen de bijdragen die huurders boven de netto-huurprijs betalen voor glasverzekering, servicefonds etc.

De vergoedingen zijn gebaseerd op geraamde kosten en worden, indien noodzakelijk, jaarlijks aangepast. De vergoedingsderving bedroeg in het boekjaar 0,59% van de te ontvangen vergoedingen (2009; 0,45%).

Overheidsbijdragen

Bijdrage van de gemeente in het exploitatietekort:

jaarlijkse bijdrage	1.714	4.023
	=====	=====

Verkoopopbrengsten woningen

Verkopen	2.161.913	1.780.780
	=====	=====

Overige bedrijfsopbrengsten

Deze post kan als volgt nader worden gespecificeerd:

Vergoedingen voor verrichte diensten		
- bij bewoners in rekening gebrachte kosten	96.727	85.409
- overig	2.955	1.898
	-----	-----
	99.682	87.307
	=====	=====

BEDRIJFSLASTEN**2010****2009****Afschrijvingen op
materiële vaste activa**

Woningen en woongebouwen	764.535	725.684
Onroerende goederen niet zijnde woningen	579	541
Activa ten dienste van de exploitatie	83.921	71.182
	-----	-----
Totaal	849.035	797.407
	=====	=====

**Overige waardeveranderingen materiële
vaste activa**

Woningen en woongebouwen	342.000	3.897.157
	-----	-----
Totaal	342.000	3.897.157
	=====	=====

De afwaardering van heeft te maken met 6 nieuwbouwwoningen aan de Koppelenburgerweg.

Lonen en salarissen

De lonen en salarissen betreffen:

- Salarissen	684.566	672.087
- Uitzendkrachten	93.852	7.068
	-----	-----
	778.418	679.155
Af: ziekengelden	25.933	0
	-----	-----
Totaal	752.485	679.155
	=====	=====

Sociale lasten

Sociale lasten	87.510	82.862
	=====	=====

Pensioenlasten

Pensioenlasten	135.881	133.152
	=====	=====

2010**2009****Lasten onderhoud**

De lasten onderhoud betreffen:		
Niet planmatig onderhoud	1.335.132	1.139.015
Planmatig onderhoud	1.875.407	1.051.115
	-----	-----
Totaal	3.210.539	2.190.130
	=====	=====

Toelichting kosten onderhoud:

Klachtenonderhoud

Het klachtenonderhoud bedroeg € 397.888. In 2010 werden 2.117 reparatieverzoeken ingediend. (2009: 1894, € 306.707).

Mutatieonderhoud

Het mutatieonderhoud bedroeg € 148.158. (2009: € 182.064).

Dit bedrag is uitgegeven aan 82 mutaties. (2009: 87).

Het gemiddelde bedrag per mutatie bedroeg in 2010 € 1.807 (2009: € 2.092).

Dagelijks onderhoud

Deze kosten bedroegen € 165.659 (2009: € 217.321).

Woningverbetering

Deze kosten bedroegen € 152.184 en werden uitgegeven aan 31 verbeteringen. (2009: 30, € 127.728)

Planmatig onderhoud

De belangrijkste posten worden vermeld:

- schilderwerk	€ 103.000
- deuren	- 38.000
- geveltimmerwerk	- 52.000
- metselwerk gevels	- 20.000
- hang/sluitwerk	- 10.000
- dakbedekking	- 10.000
- brandblusvoorzieningen	- 55.000
- sanitair	- 31.000
- aanrechtblokken	- 127.000
- combiketels	- 20.000
- liften	- 15.000
- bestrating	- 16.000
- overige posten	- 8.000
- groot onderhoud 103 pege woningen	- 1.370.000

	€ 1.875.000
	=====

Groot onderhoud bij mutatie

Er is in 2010 bij mutatie aan 21 woningen groot onderhoud uitgevoerd voor een bedrag van € 374.917. (2009: 17 woningen totaal € 305.195). De gemiddelde kosten per mutatie zijn € 17.853 (2009: € 17.952).

Conform vorige jaren wordt groot onderhoud bij mutatie niet meer geactiveerd.

Overige bedrijfslasten

	2010	2009
De overige bedrijfslasten betreffen:		
1. Overige kostensoorten		
- overige personeelskosten	54.716	66.464
- huisvestingskosten	58.803	53.501
- kosten raad van commissarissen	35.622	33.902
- algemene kosten	396.094	350.277
2. Zakelijke bedrijfslasten		
- belastingen	279.906	263.482
- verzekeringen	29.557	29.569
- contributie landelijke federatie	16.833	16.039
- bijdrage Centraal Fonds Volkshuisvesting	86.409	83.306
3. Overige lasten		
- gas, water en elektra	21.091	25.193
- onderhouds- en schoonmaakkosten	139.229	178.736
- diversen	75.791	96.234
- leefbaarheid	50.986	9.959
- lekker leven	-3.599	4.665
- buurtbemiddeling	4.785	4.785
- buurtbudget	2.201	1.706
- voorziening dubieuze debiteuren	6.869	34.552
- jubileum 90 jaar – 2009	0	28.811
Totaal	----- 1.255.293 =====	----- 1.281.181 =====

Honoraria externe accountant

Ten laste van de stichting zijn in het boekjaar de volgende bedragen opgenomen in verband met werkzaamheden die door de accountantsorganisatie zijn uitgevoerd die belast is met het onderzoek van deze jaarrekening.

	2010	2009
onderzoek van de jaarrekening	36.033	34.760
adviesdiensten op fiscaal terrein	23.342	5.902
Totaal	----- 59.375 =====	----- 40.662 =====

FINANCIELE BATEN EN LASTEN

2010	2009
-------------	-------------

- Waardeverandering financiële vaste activa	0	8.243
	=====	=====

Het betreft hier de afwikkeling van de BWS regeling

rentebaten

- Materiële vaste activa		
* Toegerekende rente onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	0	0
* Toegevoegde rente onroerende en roerende zaken t.d.d. exploitatie	31.015	32.300
- Financiële vaste activa		
* Rente op overige vorderingen	0	0
* Rente op te vorderen subsidie BWS	0	0
- Vorderingen		
* Rente op overige vorderingen	0	6
- Liquide middelen		
* Rente op termijn uitgezette middelen	134.724	218.100
	-----	-----
Totaal rentebaten (B)	165.739	250.406
	=====	=====

rentelasten

- Langlopende schulden		
* Rente leningen overheid	85.594	86.802
* Rente leningen kredietinstellingen	1.799.250	1.789.254
- Kortlopende schulden		
* Rente overige schulden	42.546	3.036
Totaal rentelasten (A)	1.927.390	1.879.092
	=====	=====

belastingen

Vennootschapsbelasting 2010 bate, 2009 last	266.891	-904.850
	=====	=====

Deze post is als volgt opgebouwd:

- Mutatie latentie leningen	-38.281
- Mutatie latentie verliescompensatie	305.172

Totaal	-----	266.891
	=====	

De belasting over het resultaat 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-afrekbare 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.

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,5%. Een afwijkende effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie, de waardering van latenties en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen.

De berekening van de belastingplicht is als volgt opgebouwd:

Commercieel resultaat conform de winst- en verliesrekening over 2010		1.907.118
Bij: Fiscaal lagere afschrijving		
materiële vaste activa	172.412	
Fiscaal geen waardeveranderingen	342.000	
Fiscaal lagere lasten onderhoud	152.184	
Bijdrageheffing bijzondere projectsteun		
Wijkenaanpak	86.409	
Gemengde kosten	4.300	
	-----	757.306
Af: Fiscaal geen opbrengst woningverkoop	2.161.913	
Fiscaal onderhoudsvoorziening	1.183.114	
Vrijval (dis-)agio op leningen overheid en kredietinstellingen	191.405	
Investeringsaftrek	8.538	
	-----	3.544.970
Belastbare winst 2010		----- -880.546 =====

Dit bedrag leidt ertoe dat er over 2010 geen vennootschapsbelasting verschuldigd is. Het is fiscaal echter mogelijk om het belastbaar (negatief) bedrag uit 2008 en 2010 te verrekenen met belastbare (positieve) bedragen uit komende jaren, door het toepassen van de voorwaartse verliescompensatie.

OVERIGE INFORMATIE

Werknemers

Gedurende het verslagjaar 2010 had de corporatie gemiddeld 12,25 werknemers in dienst. Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

Bestuurders en commissarissen

Lasten ter zake van bezoldiging en ter zake van pensioenen van

- bestuurders en voormalige bestuurders € 153.593 (2009 € 151.660)
- commissarissen en voormalige commissarissen € 19.994 (2009 € 26.269)

De bezoldiging van bestuurders omvat

- periodiek betaalde beloningen
- variabele beloningen

OVERIGE GEGEVENS

	2010	2009
<u>Toerekening jaarresultaat</u>		
In afwachting van goedkeuringen van de Raad van Commissarissen is het resultaat nog niet aan de reserves toegevoegd/onttrokken.	2.174.009	-1.790.614
	=====	=====

Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Op het moment van opstellen van de jaarrekening waren er geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum bekend.