



Jaarverslag

2010

gewoon **fijn** geregeld

Inhoud

Voorwoord.....	2
Inleiding.....	3
Personeel en Organisatie	12
Organisatiestructuur	13
Volkshuisvestingsverslag.....	18
Het betrekken van bewoners bij beleid en beheer.....	37
Overige diensten	38
Relaties met de overheid.....	39
Financieel-economische zaken	40
Verbindingen	42
Financieel beleid en beheer	43
Ontwikkeling solvabiliteit	44

Voorwoord

Voor u ligt ons jaarverslag over 2010. U leest wat we het afgelopen jaar hebben ondernomen op het gebied van “wonen” in de Kop van Overijssel. In de Inleiding krijgt u een korte samenvatting daarvan.

In het eerste hoofdstuk doen we verslag van de governance en de activiteiten van de Raad van Commissarissen.

Het tweede gaat in op de interne organisatie van Wetland Wonen Groep. Vervolgens verantwoorden we onze volkshuisvestelijke activiteiten aan de hand van de zes prestatievelden uit het BBSH.

Tot slot is er de financiële rapportage in de vorm van de jaarrekening van stichting Wetland Wonen Groep.

Vollenhove, mei 2011

Drs. Marcel M. Timmerman, directeur-bestuurder

Inleiding

We kijken met een goed gevoel terug op hetgeen we in 2010 hebben bereikt.

Het realiseren van onze ongoing business, het bouwen, beheren en verhuren van sociale huurwoningen, heeft (uiteraard) onze prioriteit gehad.

In 2010 hebben we het project met de hoogste investering uit onze geschiedenis met trots opgeleverd: De Hazelaar in Hasselt met 30 verpleeg- en 31 verzorgingsplaatsen voor woonzorgconcern IJsselheem en 12 appartementen voor mensen met een verstandelijke beperking voor de Van de Bentstichting.

Ook zijn we in 2010 gestart met ons eerste project in de stad Steenwijk: een kinderdagopvangverblijf voor Jabadoe.

We hebben onze klanten goed weten te bedienen met zowel de beoogde opgeleverde nieuwbouw als met woningen uit onze bestaande voorraad: woningzoekenden zonder specifieke wensen kunnen door de bank genomen binnen een half jaar aan woonruimte geholpen worden. De stagnatie op de woningmarkt, zoals we die ook elders zien, heeft zich pas in het vierde kwartaal van 2010 in ons werkgebied voorgedaan: we voorzien dat deze stagnatie in 2011 doorzet.

Naast het voorgenomen planmatig onderhoud aan ons vastgoed is aan een extra complex planmatig onderhoud uitgevoerd.

Belangrijk speerpunt in ons onderhoudsprogramma is het reduceren van het energieverbruik door het (beter) isoleren van onze woningen. Hierdoor worden onze woningen toekomstbestendig en helpen we onze huurders de woonlasten te beperken. Bovendien dragen we bij aan de algehele CO₂-reductie. In dit verband is een begin gemaakt met het opstellen van specifiek duurzaamheidsbeleid en is onder meer een convenant afgesloten met de gemeente Steenwijkerland en maken we op uitnodiging van de gedeputeerde voor milieu van de provincie Overijssel, de heer Rietkerk, deel uit van de "koplopersgroep van woningcorporaties".

Als algemeen geaccepteerde norm voor klanttevredenheid geldt voor onze branche het KWH-label: we zijn blij dat ook het afgelopen jaar onze huurders tevreden waren over onze dienstverlening en dat het label aan ons is toegekend.

Meer dan 100 vertegenwoordigers van organisaties en instellingen die wij als onze belanghouders beschouwen, waren aanwezig in Blokzijl bij ons minisymposium over "De rol van de woningcorporatie op het platteland". De gastsprekers en panelleden, gedeputeerde Rietkerk, Aedesvoorzitter Calon, wethouder Greven en SEV-directeur De Boer én de aanwezigen hadden daarover een duidelijke mening, die strookte met de visie die Wetland Wonen heeft verwoord in haar beleidsdocument "Wetland Wonen, in de kern aanwezig". We kunnen terugkijken op een voor de aanwezigen en Wetland Wonen zeer geslaagde bijeenkomst.

De beleidsvisie hebben we in 2010 vertaald naar de diverse deelbeleidsterreinen.

We hebben een aanvang gemaakt met het opstellen van kernenvisies, zoals voorgenomen in de beleidsvisie. We zijn ons er van bewust dat samenwerking en een gezamenlijke visie noodzakelijk zijn om tot duurzame resultaten te komen. Voor elke stad en elk dorp, waar we actief zijn, wil Wetland Wonen tot een met de belanghouders zoveel mogelijk gedeelde ontwikkelingsrichting komen, op basis waarvan zo mogelijk een gezamenlijk investeringskader kan worden opgesteld. In 2011 zijn deze visies gereed.

De Raad van Commissarissen en het bestuur hebben de nodige aandacht besteed aan het verbeteren van de governance, met name het integriteitsaspect daarin.

In 2010 is ons vastgoed voor het eerst gewaardeerd op bedrijfswaarde. Deze nieuwe systematiek laat grote fluctuaties zien in de waardering als gevolg van (voorgenomen) beleid en externe ontwikkelingen. Als gevolg daarvan heeft een grotere afwaardering plaatsgevonden dan in de begroting was voorzien. Het overall jaarresultaat is uitgekomen op € 2.702.000 negatief, begroot was € 2.797.000 negatief. Het positieve operationele resultaat uit de reguliere bedrijfsvoering stemt ons tevreden.

Verslag van de Raad van Commissarissen

Inleiding

De Raad van Commissarissen voert het interne toezicht uit op het bestuur en op het functioneren van de organisatie in het licht van haar maatschappelijke taak. Zij beschikt daartoe over een drietal instrumenten: goedkeuren, informeren en adviseren. Aan de hand van het statuut beoordeelt zij achteraf besluiten van het bestuur, laat zij zich informeren door het bestuur, het MT, de OR, de Huurdersvereniging Zwartewaterwiede en anderen uit de omgeving van Wetland Wonen, zowel actief als passief. Bovendien adviseert zij het bestuur gevraagd en ongevraagd inzake het beleid van de onderneming.

De Raad van Commissarissen verantwoordt zich in haar Jaarverslag dat samen met het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening deel uitmaakt van het Jaarverslag van Wetland Wonen Groep.

Samenstelling

De samenstelling van de Raad is in 2010 niet gewijzigd.

Mevrouw Zanen is per 1 januari 2011 aftredend en niet herbenoembaar. Er is op basis van een functieprofiel een open procedure gestart voor het werven van een nieuw lid in de vacature die hierdoor ontstaat.

De heer Kamp is per 1 januari 2011 benoemd tot vice-voorzitter als opvolger van mevrouw Zanen.

Naam en Functie	Aftredend	Aangetreden	Beroep en nevenfuncties en expertise
B.M.J.M. Blum (1948), Voorzitter, man	2013*)	2001	Beleidsmedewerker Regio-politie IJsselland; Lid adviescommissie Centraal Georganiseerd Overleg Politie (CGOP); Adviseur Stichting Raad voor Bejaardenwerk te Steenwijkerwold <i>Expertise:</i> volkshuisvesting en financiën
A.E. Zanen – Van Eeghen (1944), Vice-voorzitter, vrouw	2011*)	2001	Voorzitter Vereniging voor ZKM-beoefenaars; Voorheen voorzitter van de Raad van Toezicht van woonzorgconcern IJsselheem; Bestuursvoorzitter Stichting Louise van Eeghen Lady Aberdeen Fonds <i>Expertise:</i> zorg en welzijn
Drs. F.A. Colon (1948), Lid, man	2012*)	2003	Organisatieadviseur/docent organisatieadviesbureau Human Result; Portefeuillehouder financiën van het Bestuur van het Openbaar Onderwijs Zwolle en Regio; Bestuurslid Openbaar Primair Onderwijs Leerplein 055 te Apeldoorn Hoofdbestuurslid en landelijk penningmeester van de Unie KBO Bestuurslid Netwerk Cliëntenraden in de Zorg (NCZ) <i>Expertise:</i> woon- en zorgsector, onderwijs, P&A, organisatieontwikkeling en managementvraagstukken
Ing. G. W. Kamp MSRE (1947), lid, man	2011	2007	Verhuurderslid huurcommissie; Voorzitter verantwoordingsorgaan Pensioenfonds Woningcorporaties, Voorzitter van de afdeling Overijssel in de Bondsraad van de ANWB; Voorzitter districtscommissie Overijssel Natuurmonumenten; <i>Expertise:</i> volkshuisvesting, projectontwikkeling, financieel-economische vraagstukken.
Mr. C.J. Netjes (1953), lid, man	2013	2009	Regiomanager Noord-Nederland Royal Haskoning, Ingenieurs, Consultants en Architecten; Lid provinciale staten van Overijssel; Lid Noordelijke Regieraad Bouw; Lid ledenraad Rabobank Meppel-Steenwijkerland; Lid ledenraad Menzis Zorgverzekeraar; Voorzitter Business Club Steenwijkerland; Lid bestuur VNO-NCW IJsseldelta; Lid regiocommissie Zwolle e.o. Kamer van Koophandel Oost-Nederland; <i>Expertise:</i> ruimtelijke ordening, proces-, project- en contractmanagement, aanbestedingsrecht, politiek en bestuur.

*) niet herbenoembaar

Samenstelling Raad van Commissarissen, 2010

Namens de huurders hebben op voordracht van de Huurdersvereniging Zwartewaterwiede zitting in de Raad de heren Blum en Colon.

Er zijn geen kerncommissies samengesteld.

Bestuur

Naam Bestuurder	Geboortejaar	Aangetreden bij Wetland Wonen	In huidige functie aangetreden	Relevante nevenfuncties
Drs. M.M. Timmerman MGM, Man	1958	2000	2001	Lid van het bestuur van de Overijsselse Vereniging voor Kleine Kernen

Bestuur, 2010

Het bestuur wordt gevormd door de heer Timmerman die tevens de directeur is.

Positionering

De Raad onderschrijft de aanbevelingen van de commissie Glasz, alsmede de Governance Code voor Woningcorporaties en de Aedes-code. Zij evalueert haar functioneren jaarlijks op basis van deze code. De Raad beschikt over een eigen reglement.

Zij hecht veel waarde aan de transparantie met betrekking tot de activiteiten van de corporatie in het algemeen en van het bestuur in het bijzonder. In dat licht heeft zij haar goedkeuring gegeven aan het uitvoeren van een visitatie in 2011. In 2006/2007 heeft de eerste visitatie van Wetland Wonen plaatsgevonden.

Integriteit

In het kader van haar maatschappelijke verantwoordelijkheid hechten de Raad en het bestuur veel waarde aan de borging van de integriteit binnen de organisatie. Wetland Wonen beschikt daarom over een integriteitscode, klokkenluidersregeling, een vertrouwenspersoon, een procuratieregeling waarin transactielimiteringen zijn opgenomen, en een uitgebreide beschrijving van de Administratieve Organisatie. Jaarlijks wordt het integriteitsbeleid extern gecommuniceerd en intern geëvalueerd. Voor 2010 zijn er geen zaken geconstateerd die mogelijk kunnen duiden op niet integer handelen van leden van de Raad, het bestuur en de medewerkers. Het functioneren van de externe accountant wordt jaarlijks door de Raad geëvalueerd.

Indien nodig worden zakenpartners gescreend op kredietwaardigheid en integriteit en wordt in het kader van een vastgoedtransactie de historie van voorgaande transacties in beeld gebracht.

Risicoanalyses worden gemaakt op macro- en projectniveau.

Er is geen sprake geweest van transacties en of besluiten waarbij sprake zou kunnen zijn van tegenstrijdige belangen.

Visie

De Raad van Commissarissen ziet er op toe dat Wetland Wonen haar middelen inzet voor de volkshuisvesting in de Kop van Overijssel. Zij stelt vast dat er in de regio, m.n. als het gaat om wonen en zorgprojecten, leefbaarheidprojecten en in het kader daarvan de transitie van de woningvoorraad van Wetland Wonen, nog grote investeringen nodig zijn. Overheidsheffingen die een beslag op de financiële middelen van de corporatie leggen en daarmee de investeringen in onze regio beperken, wijst de Raad af.

Thema's

Belangrijke thema's voor de Raad van Wetland Wonen dit jaar waren de toepassing van de Governance Code, de integriteit van de leden van de Raad, het bestuur en de medewerkers van Wetland Wonen en de woonlasten van onze huurders in het kader van de stijgende energielasten. In dat verband heeft zij zich uitvoerig laten informeren over relevante regionale en landelijke ontwikkelingen en is er een werkbezoek gebracht aan duurzaamheidsprojecten in Duitsland en Denemarken.

De leden van de Raad hebben deelgenomen aan een interne studiedag met als thema wonen en zorg.

Besluitvorming

De Raad is zes keer in vergadering bijeen geweest. Het betrof vier formele vergaderingen en twee bijeenkomsten over een actueel thema. In het najaar heeft de Raad, samen met het bestuur en het MT van Wetland Wonen, en met de wethouder en de gemeentesecretaris van de gemeente Steenwijkerland, een werkbezoek gebracht aan Denemarken (Kopenhagen) en Duitsland (Oldenburg) dat in het teken stond van duurzaamheid en energiebesparing.

In de formele vergaderingen is het op grond van de nieuwe beleidsvisie aangepaste beleid op diverse terreinen goedgekeurd. De jaarstukken 2009, de begroting 2011, de meerjarenbegroting en het treasury jaarplan 2011 zijn eveneens goedgekeurd.

De accountant heeft aan de Raad van Wetland Wonen een toelichting gegeven op de actuele ontwikkelingen in de volkshuisvesting en op de jaarstukken 2009.

De Raad heeft de voornoemde besluiten bij unanimititeit goedgekeurd aan de hand van door het bestuur ingebrachte documenten. Haar besluiten heeft zij getoetst aan de beleidsvisie en de jaarbegroting en meerjarenbegroting, alsmede aan het financieel statuut en het treasury jaarplan.

De Raad heeft zich laten informeren door de directeur-bestuurder, en waar nodig door de controller, onder meer middels de kwartaalrapportages, interne nota's en de projectenlijst over de financiële positie, de voortgang van diverse (bouw)projecten en de organisatieontwikkeling.

De Raad heeft zich specifiek laten informeren over de woningmarktontwikkelingen en het "Europa-dossier".

Het bestuur heeft de Raad regelmatig mondeling op de hoogte gesteld van de frequentie en de inhoud van de overleggen met de belangrijkste belanghouders van Wetland Wonen.

Het jaarlijks overleg tussen de Raad, de Ondernemingsraad en de directeur-bestuurder heeft in december plaatsgevonden. Besproken is onder meer het krachtenveld waarin de corporatie zich bevindt.

Honorering

De hoogte van de honorering van de leden van de Raad van Commissarissen ligt in lijn met hetgeen gebruikelijk is voor een corporatie met de grootte en risicoprofiel van Wetland Wonen. De (bruto)lasten ter zake van de bezoldiging van de leden van de Raad in 2010 waren als volgt:

B.M.J.M. Blum	Voorzitter	6.850
A.E. Zanen -van Eeghen	Vicevoorzitter	5.691
F.A. Colon	Lid	4.531
G. W. Kamp	Lid	4.531
C.J. Netjes	Lid	4.531
	Totaal	26.134

Het salaris van de directeur-bestuurder van Wetland Wonen is gebaseerd op het advies "De arbeidsvoorwaarden van de Statutair Directeur" (commissie Peters) uit 2000. Het salaris bestaat in zijn geheel uit een vast component en is ten opzichte van 2009 ongewijzigd.

De bezoldiging van bestuurder van Wetland Wonen omvat:

fiscaal belastbaar loon	€ 141.772
pensioenpremie	. 43.936
premie vroegpensioen	. 9.624
overige voorzieningen en vergoedingen	geen
ontslagvergoeding	niet overeengekomen

De voorzitter en de vicevoorzitter hebben een midjaar voortgangsgesprek en een eindejaar functionering- en beoordelingsgesprek gevoerd met de directeur-bestuurder.

Risicobeheersing

Wetland Wonen is een zelfstandige maatschappelijke onderneming. Leidraad voor haar handelen vormen het wettelijk kader en haar beleidsvisie "Wetland Wonen, in de kern aanwezig".

Wetland Wonen gaat op verantwoorde wijze om met haar financiële middelen. In deze turbulente tijden is de Raad zich ervan bewust de risico's te signaleren en daarop te anticiperen.

- Marktrisico

De woningmarkt waarin Wetland Wonen opereert kenmerkt zich in het algemeen door evenwicht. Er zijn geen grote vraagtekorten of aanbodoverschotten. Deze situatie doet zich al gedurende een langere periode voor.

Vraagtekorten in de sociale huur, voorvozer die er dus zijn, doen zich vrijwel uitsluitend voor in Hasselt. Aanbodoverschotten zien we in Blokzijl en Wanneperveen ten aanzien van geclusterde seniorenappartementen.

Enkele complexen met grotere eengezinshuurwoningen in het bezit dreigen uit de markt te lopen. Zij worden te koop aangeboden, of de (toekomstige) bewoner wordt de keuze gelaten om te huren of te kopen – dat is ons Fijn Kiezen-concept.

Een andere maatregel om het marktrisico te beperken is de sloop van technisch verouderde complexen en deze te vervangen door minder, maar kwalitatief betere woningen.

De woningvoorraad wordt toekomstbestendig(er) gemaakt door het verbeteren van de isolatie van de schil van de woning bij grootonderhoud, mutatie of op individueel verzoek van de huurder. Om zittende huurders te "verleiden" deel te nemen, wordt hun een financieel interessant aanbod gedaan.

Wetland Wonen Groep bewaakt de verhuurbaarheid via het aantal woningzoekenden, het aantal reacties op woningen, demografische ontwikkelingen en woonbehoefteonderzoeken.

De Raad acht het noodzakelijk dat Wetlands huurwoningvoorraad zo optimaal mogelijk aansluit bij de behoefte. Op basis van het strategisch voorraadbeleid worden daarvoor de noodzakelijke maatregelen genomen.

- Financiële risico's

Alle plannen en activiteiten worden vertaald in een financiële meerjarenbegroting. Jaarlijks wordt dit uitgewerkt in een begroting. De Raad verleent hieraan haar goedkeuring.

De realisatie wordt bewaakt via interne rapportages per maand, per kwartaal en de jaarlijkse verantwoordingstukken. De belangrijkste inkomsten zijn de huuropbrengsten en de resultaten uit verkoop, waarover de Raad periodiek wordt geïnformeerd.

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 op grond van nieuwe risico's of regelgeving.

In 2010 is een benchmarkonderzoek uitgevoerd naar de efficiency van onderdelen van de bedrijfsvoering van Wetland Wonen. Hieruit is onder meer naar voren gekomen dat mutatie- en onderhoudsprocessen efficiënter ingericht moeten worden. Hiervoor zijn maatregelen in voorbereiding.

- Renterisico

Wetland Wonen werkt aan de hand van een financieel statuut waarin het speelveld voor de treasury-activiteiten is opgenomen. Er is gekozen voor een minimale risicostructuur. Dit betekent geen belegging in aandelen, obligaties en dergelijke. De renterisico's tot en met 2010 zijn afgedekt.

- Projectrisico's

De complexiteit bij projectontwikkeling neemt nog steeds toe. De basis voor onderhoud- en nieuwbouwprojecten ligt in het strategisch voorraadbeheer en in afspraken met m.n. gemeenten en zorginstellingen. Vervolgens worden per project een haalbaarheidsstudie en fasedocumenten opgesteld.

Naast woningbouw worden er steeds vaker andere elementen opgenomen, zoals infrastructuur, riolering en inrichting van de woonomgeving. Gezien de (voorzien) overheidsheffingen zal Wetland Wonen hierin een meer terughoudende positie innemen.

De Raad krijgt investeringsbeslissingen ter goedkeuring voorgelegd in de jaarbegroting of bij begrotingswijziging en laat zich periodiek informeren over de voortgang van de projecten. Deze projecten worden beoordeeld op financiële haalbaarheid en maatschappelijk rendement. Hiertoe zijn investeringscriteria vastgesteld.

- Fiscale risico's

Een bijzonder risico bij projecten is de fiscale afhandeling. Hiervoor wordt externe expertise ingehuurd. Vooroverleg met de Belastingdienst dient ter voorkoming van fiscale problemen achteraf. De integrale vennootschapsbelasting voor woningcorporaties kan buitenproportioneel beslag leggen op de middelen die bestemd zijn voor investeringen in de volkshuisvesting.

- Onderhoudsrisico's

Naarmate het woningbestand in leeftijd toeneemt, neemt ook het onderhoudsrisico toe. De Raad hecht aan een investeringsbeleid dat de woningen in goede staat houdt, vertaald in een meerjarenonderhoudsprogramma en een adequaat onderhoudsklachtenafhandelingsstelsel. Van woningen die niet anders dan door (te) hoge investeringen in exploitatie kunnen worden gehouden, wordt afscheid genomen.

Hiervoor is reeds gememoreerd aan onze inspanningen de woningen beter te isoleren – met oog voor het behoud van een gezond binnenklimaat – om ze daarmee toekomstbestendiger te maken.

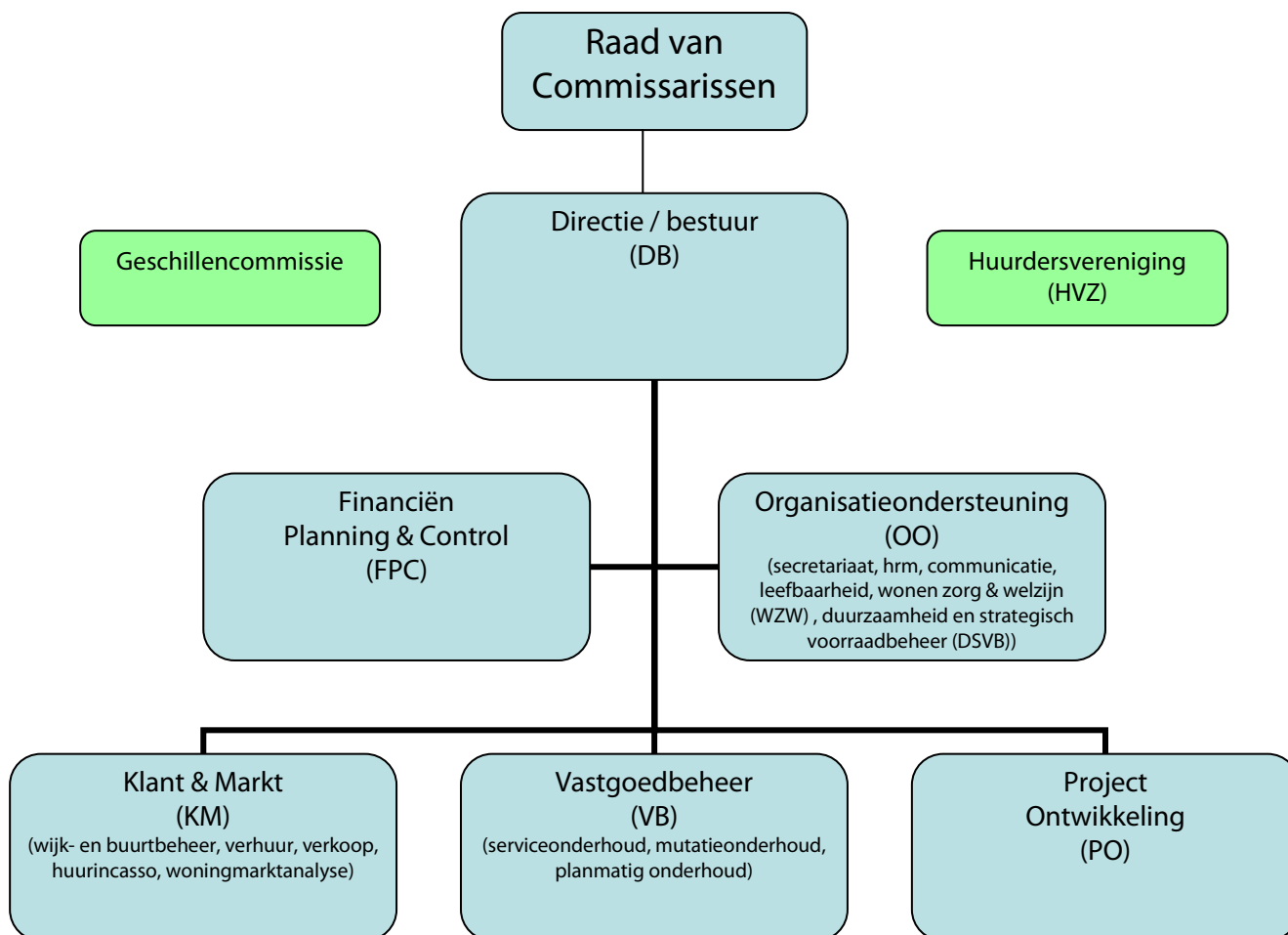
- Risico's als gevolg van wet- en regelgeving

Woningcorporaties krijgen (wederom) steeds meer te maken met nieuwe wet- en regelgeving, al dan niet gekoppeld aan "Europa". Veelal gaat dit gepaard met grote onzekerheden en of grote implicaties voor onze bedrijfsvoering. Wij wapenen ons daartegen door ons tijdig te (laten) informeren over de inhoud en (voor zover mogelijk) de impact ervan en ons beleid daarop tijdig aan te passen.

Personeel en Organisatie

Organisatiestructuur

De bestuurlijke organisatie van Wetland Wonen Groep is ingericht volgens het tweelagenmodel: er is een Raad van Commissarissen en een Directeur-Bestuurder. Het managementteam vervult een adviesfunctie ten behoeve van het bestuur. Een en ander is vastgelegd in een bestuursdocument.



Organisatiestructuur Wetland Wonen Groep per 31 december 2010

De organisatiestructuur zag er in 2010 als bovengenoemd uit.

Het totaal aantal fte's bedraagt per ultimo 2010 : 33,6.

	Functie	Naam
Bestuur	Directeur-bestuurder (2001)	M.M. Timmerman
Managementteam	Accountmanager Wonen Zorg en Welzijn	H. Bron
	Manager Projectontwikkeling	H. Wittingen
	Manager Financiën Planning en Control	W. Kuipers
	Manager Vastgoedbeheer	Vacature
	Manager Klant en Markt	K. Langevoort
Totaal aantal medewerkers		39

Bestuurs- en managementsamenstelling Wetland Wonen Groep per 31 december 2010

Kwaliteitsbeleid

Wetland Wonen werkt aan de verbetering van de kwaliteit van de organisatie en haar dienstverlening. Daarvoor is in 2010 o.a. benchmarkonderzoek ("Omdat het altijd beter kan") uitgevoerd naar verbetering van de bedrijfsvoering.

- visitatie

De visitatie is bedoeld om een spiegel voorgehouden te krijgen. Dit vormt de basis van waar uit verbeteringen doorgevoerd kunnen worden. De bevindingen van de visitatie in 2007 hebben vooral geleid tot verbetering van het projectmanagement en een meer proactieve opstelling van het management. In 2011 vindt er wederom een visitatie plaats. Wetland Wonen beschouwt dit vooral als een verbeterinstrument.

- kwh

Als het gaat om klantgerichtheid en het voldoen aan de wensen en behoeften van bewoners en woningzoekenden dan worden hiervoor instrumenten ingezet als klantenpanel, woonbehoefteonderzoeken en het kwaliteitslabel KWH.

- projectmatig werken

Veel activiteiten van Wetland Wonen worden uitgevoerd in de vorm van een project. Verbetering van het projectmanagement en - organisatie waren speerpunten van 2010 en zullen dat ook in 2011 blijven.

Personeelsbeleid

Het personeelsbeleid is een afgeleide van de CAO-woondiensten en van onze beleidsvisie. Dit beleid is verwoord in een HRM-beleidsplan. Wetland Wonen heeft daarin een HRM-visie geformuleerd die luidt als volgt: "Wetland Wonen biedt haar medewerkers een dynamische positie met zelfstandigheid, ontwikkeling en coaching. Wetland Wonen verwacht betrokken, markt- en klantgerichte en pro-actieve medewerkers die zich binden aan resultaten en ontwikkeling van zichzelf en Wetland Wonen. En natuurlijk dat ze openstaan voor klanten, collega's, nieuwe ontwikkelingen en verandering."

Het afgelopen jaar is door 28 medewerkers (2008:32; 2009:28) een opleiding of cursus gevolgd. In totaal heeft dit € 66.000,- gekost. Begroot was € 50.000,- .

De cao biedt een medewerker ruime mogelijkheden tot het volgen van een door hem gewenste opleiding of cursus.

Wetland Wonen vindt het belangrijk een bijdrage te leveren aan het opleiden van mensen. Daartoe heeft zijn convenanten ondertekend met brancheorganisaties voor leerlingbouwplaatsen. Maar ook heeft zij een leerling vakman in dienst genomen voor de periode van twee jaar. Zij voert een actief beleid ten aanzien het verzorgen van stageplaatsen binnen haar organisatie.

Personeelssamenstelling

	<i>Dienstverband voor onbepaalde tijd</i>		<i>Dienstverband voor bepaalde tijd</i>	
	Fulltime	Part-time	Fulltime	Part-time
1 januari	21	13	2	2
In dienst getreden			5	
Wijziging dienstverband	2		-2	
Uit dienst getreden	-4		0	
31 december	19	13	5	2
Vacature(s) per 31 december	1			

Personeelsbestand Wetland Wonen Groep, 1 januari 2010 – 31 december 2010

Per 31 december 2010 heeft Wetland Wonen Groep 39 medewerkers in dienst, waarvan 16 vrouwen en 23 mannen ; 24 fulltime en 15 parttime.

Het totaal aantal fte's bedraagt per ultimo 2010 : 33,6. Er is één vacature.

In 2010 zijn de volgende mutaties geweest in het personeelsbestand.

- Per 1 maart is een woonconsulent uit dienst getreden
- Per 1 augustus is een projectleider nieuwbouw uit dienst getreden
- Deze vacature is per 1 oktober opnieuw ingevuld
- Per 1 september is de assistent-controller uit dienst getreden
- Vanaf 1 oktober is zijn vervanger aan het werk
- Vanaf 14 juni is een contract voor bepaalde tijd afgesloten met een vakman in opleiding
- Per 19 juli is er een medewerker beheer maatschappelijk vastgoed en installaties
- Op 18 oktober is jaarcontract ingegaan met de projectmanager duurzaamheid en strategisch voorraadbeleid
- Van twee medewerkers is het dienstverband voor bepaalde tijd omgezet naar een contract voor onbepaalde tijd

Integriteit

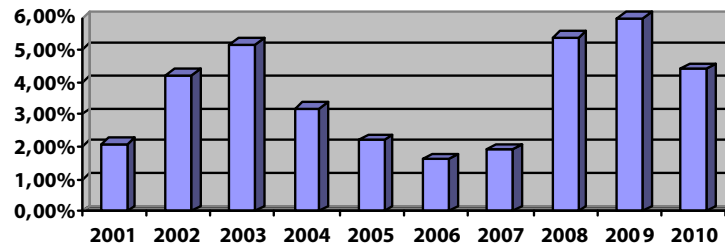
Er is een integriteitcode van toepassing voor medewerkers, bestuur en leden van de Raad van Commissarissen. In 2010 zijn er geen zaken geweest die in strijd werden bevonden met de code. De code is te raadplegen op onze internetsite.

Bovendien is er een klokkenluidersregeling en een vertrouwenspersoon.

Ziekteverzuim

Periode	Percentage
2001	2,1%
2002	4,2%
2003	5,2%
2004	3,2%
2005	2,2%
2006	1,6%
2007	1,9%
2008	5,4%
2009	6,0%
2010	4,4%

verloop ziekteverzuim 2001-2010



Ziekteverzuim, 2001 – 2010

Het verzuimpercentage is ten opzichte van de voorgaande jaren gedaald. Onderzoek wijst uit dat dit niet werkgerelateerde verzuimen zijn.

ARBO

Er zijn keuringen geweest voor materialen en gereedschappen c.a. Onze zeven bedrijfshulpverleners zijn op herhalingscursus geweest en gecertificeerd. De vaklieden zijn VCA-gecertificeerd; De medewerkers van de teams Vastgoedbeheer en Projectontwikkeling zijn VCA-VOL-gecertificeerd.

De medewerkers beschikken over het geactualiseerde arbobeleidsplan, het ziekteverzuimreglement en het personeelsreglement.

Betrokkenheid medewerkers

Maandelijks is er – naast het teamwerkoverleg – een werkoverleg met alle medewerkers van Wetland Wonen. Dan worden de voortgang van projecten en actuele thema's besproken. Medewerkers is afgelopen jaar gevraagd actief mee te denken waar processen, werkwijzen en onderlinge samenwerking verder geoptimaliseerd kunnen worden, opdat onze ambities uit de beleidsvisie gerealiseerd worden.

Bij corporaties met meer dan 10 medewerkers dient de ondernemer een ondernemingsraad in te stellen. De OR overlegt namens de werknemers met de directeurbestuurder over de gang van zaken binnen het bedrijf.

Naast de overlegvergaderingen voorafgaand aan de RvC-vergaderingen waarin de vergaderstukken worden doorgenomen, heeft de OR onder meer haar instemming verleend aan de regeling voor de bereikbaarheidsdienst en de regeling studie- en loopbaanontwikkeling.

	Functie	Naam
Ondernemingsraad	Voorzitter	J. de Jong
	Secretaris	J. Mulder
	Lid	P. Rook

Samenstelling ondernemingsraad sinds 31 juli 2006

Informatisering & automatisering

Optimalisatie van de huidige ict-omgeving is het uitgangspunt van het ICT-beleidsplan. Vanuit een stabiele situatie kan vervolgens een doorontwikkeling plaatsvinden naar een meer virtuele omgeving.

Het ICT-beleidsplan 2008-2011 bereikt zijn laatste jaar en zal in 2011 worden geactualiseerd. De processen worden door automatiseringstoepassingen steeds beter ondersteund en het genereren van management- en stuurinformatie blijft zich ontwikkelen.

Eind 2009 is een begin gemaakt met het bepalen van strategische ICT- beleidsuitgangspunten. In 2010 is dit verder uitgewerkt. In 2010 is gestart met het inhoud geven aan "virtueel Wetland"; in 2011 is oplevering van de vernieuwde website gepland met als belangrijk onderdeel ervan de interactiviteit van een aantal diensten.

Nieuwe producten en diensten

Wetland Wonen voert een actief beleid om haar klanten op maat te bedienen. Daartoe is zij voortdurend op zoek om haar dienstverlening nog beter aan te laten sluiten bij de behoeften.

Ter ondersteuning van energiebewustzijn is de virtuele energiebespaarhulp "Beter Peter" geïntroduceerd. Voorbereid is de "Huistest", die bewoners helpt bij het in beeld brengen van obstakels die het langer thuis wonen op grond van een beperking of ouderdom zouden kunnen belemmeren: de "Huistest" biedt maatregelen aan om deze belemmeringen op te lossen. De "Huistest" wordt in 2011 geïntroduceerd.

Volkshuisvestingsverslag

Woningmarktontwikkelingen 2010

Het woningbezit van Wetland Wonen Groep is in 2010 afgenomen met 65 woningen tot 3.215 woningen. Dit is een afname van bijna 2%.

De mutatie in het woningbezit is als volgt verklaard:

- Oplevering nieuwbouw woningen : + 7
- Oplevering appartementen : + 12
- Aankoop woning : + 1
- Verhuur van koopwoning : + 1
- Slopen woningen : - 60
- Verkoop eengezinswoningen : - 26

Daarnaast is het project De Hazelaar opgeleverd. Dit complex bestaat uit 31 verpleeg- en 30 verzorgingsplaatsen en de hierboven genoemde 12 appartementen. Het gebouw waarin 40 zorgplaatsen gehuisvest waren is gesloopt.

De woningmarkt in ons gebied was in 2010 redelijk stabiel, er hebben zich, evenals in voorgaande jaren, geen grote wijzigingen voorgedaan. We verwachten voor de komende jaren een stagnatie in de doorstroming als gevolg van overheidsmaatregelen en economische omstandigheden. Er zullen minder verhuizingen zijn. De koopwoningmarkt zal de komende twee jaren niet aantrekken.

Het aantal inwoners zal in de Kop van Overijssel over het algemeen minder toenemen; in sommige kernen is al geen sprake meer van groei. Het aantal huishoudens zal nog wel enige jaren (beperkt) toenemen. Samen met economische schaalvergroting leidt dit tot afname van draagvlak voor en het verdwijnen van voorzieningen in de kernen. Dit kan de aantrekkelijkheid van het wonen in die kernen beïnvloeden. Wetland Wonen wil met haar belanghouders voor elke kern waar zij actief is een toekomstvisie opstellen op basis waarvan Wetland Wonen haar investeringsprogramma mede kan bepalen.

Ondanks weinig nieuwbouw is de mutatiegraad (9,4%) in het woningbestand van Wetland Wonen in 2010 niet sterk gedaald t.o.v. 2009 (10,1%).

In de ontwikkeling van de woningvoorraad zien we resultaat van de uitvoering van het beleid: meer senioren geschikte woningen en minder woningen in het goedkope huurprijssegment.

De wachttijd voor woningzoekenden is weer wat opgelopen ten opzichte van 2009 en het absolute aantal woningzoekenden is nagenoeg gelijk gebleven. Desondanks lijkt de druk op de huurwoningmarkt niet zo hoog: men staat nog vaak uit voorzorg ingeschreven.

De verhuurbaarheid van eengezinswoningen in ons gebied is goed; de verhuurbaarheid van alle types senioren geschikte woningen, met uitzondering van aanleunwoningen in Zwartewaterland, staat onder druk. Regelmatig wordt dit woningtype aan jongere woningzoekenden verhuurd.

Het aantal verkochte woningen is 26; in 2009 was dit nog 40. Begroot was 30 woningen.

Kwaliteit en instandhouding van het woningbezit

Beleid

Kwalitatief goede woningen zijn een voorwaarde voor fijn wonen en een goede verhuurbaarheid. De bouw en onderhoudactiviteiten van Wetland Wonen Groep zijn gebaseerd op haar strategisch voorraadbeheerbeleid (SVB). De huidige en toekomstige marktpositie, de (woon)technische staat en de financiële positie van de diverse woningcomplexen zijn leidend in het bepalen van het beleid. Aandachtspunt is het vergroten van de duurzaamheid van ons woningbezit: de ambitie is dat in 2020 het woningbestand gemiddeld energielabel B heeft.

Belangrijke filosofie is maatwerk per kern: het woningaanbod moet zo zijn dat mensen met een lichamelijke of geestelijke beperking zo lang mogelijk kunnen blijven wonen in de "eigen" kern en niet moeten verhuizen naar een andere plaats; hetzelfde geldt overigens voor starters en gezinshuishoudens.

Bij de uitvoering van het strategisch voorraadbeleid worden alle belanghebbenden betrokken: bewoners, huurdersvereniging Zwartewaterwiede, gemeente en in specifieke gevallen ook zorginstellingen.

Instrumenten die door Wetland Wonen Groep worden ingezet zijn onder meer verkoop, sloop en hernieuwbouw, nieuwbouw, (groot)onderhoud.

Veel aandacht is er voor de correcte en klantgerichte afhandeling van serviceverzoeken.

Duurzaamheid

Wetland Wonen heeft "duurzaamheid" nadrukkelijk een plek gegeven in haar beleidsvisie "In de kern aanwezig". Immers, de energielasten maken een steeds groter deel uit van de totale woonlasten. Daarnaast wil Wetland Wonen ook op het gebied van energiezuinigheid haar woningbestand toekomstbestendig maken. Bovendien willen wij – binnen onze mogelijkheden – onze verantwoordelijkheid nemen waar het gaat om het behoud van een goed en gezond milieu.

Wetland Wonen positioneert zich als een redelijk vooruitstrevende corporatie als het gaat om duurzaamheid en wij willen op korte termijn resultaten laten zien. We zoeken daarin onder meer de samenwerking met collega-corporaties, gemeenten en provincie, huurders en Huurdersvereniging.

Om onze ambitie – in 2020 onze woningvoorraad op gemiddeld label B – te realiseren, hebben we in 2010 een aantal stappen gezet:

Er is een *projectmanager Duurzaamheid en Strategisch Voorraadbeheer* aangesteld om het energiebeleid te formuleren en te implementeren binnen Wetland Wonen.

De energielabeling voor het hele woningbezit is afgerond. Van iedere woning is de gestandaardiseerde energetische situatie bekend.

Er zijn voorbereidingen getroffen voor het sluiten van duurzaamheidsconvenanten met beide gemeenten en de provincie Overijssel.

In samenwerking met de gemeente Steenwijkerland en de collega-corporaties Omnia Wonen en Woonconcept is een onderzoek uitgevoerd naar de haalbaarheid van energiedoelstellingen in het woningbezit.

Wetland Wonen maakt sinds 2010 deel uit van de koplopersgroep van de Provincie Overijssel op het gebied van energiebesparing en CO₂-reductie en van het Aedes-netwerk voor duurzaamheid en energiebesparing.

In 2010 heeft Wetland Wonen haar energiebeleid opgesteld. In meer praktische zin zijn bij circa 150 woningen isolerende maatregelen aangebracht tijdens grootonderhoud en planmatig onderhoud. Ook worden energiebesparende maatregelen uitgevoerd bij mutaties en kunnen bewoners via individuele verbeteraanvragen de woning laten isoleren en hoogrendementsketels aan laten brengen.

Ontwikkelingen in de huurwoningvoorraad

- Kwantitatieve ontwikkeling

	Voorraad 1-1-2010	Nieuwbouw 2010	Verkoop 2010	Omzetting van Koop naar Huur	Aankoop 2010	Sloop / uit exploitatie 2010	Voorraad 31-12-2010
Belt-Schutsloot	20						20
Blokzijl	144			1			145
Giethoorn	267		3				264
St. Jans klooster	163		2			26	135
Vollenhove	715		6		1	26	684
Wanneperveen	150	4	2				152
Steenwijkerland	1.459	4	13	1	1	52	1.400
Zwartsluis	623	3	2				624
Hasselt	612	12	6			8	610
Genemuiden	586		5				581
Zwartewaterland	1.821	15	13			8	1.815
Totaal	3.280	19	26	1	1	60	3.215

Ontwikkeling en samenstelling van de woningvoorraad, 1-1-2010 – 31-12-2010

In 2010 zijn 19 nieuwbouw huurwoningen opgeleverd en in exploitatie genomen. Daarnaast is een woning in afwachting op definitieve verkoop als huurwoning in exploitatie genomen. Een woning is aangekocht om toekomstige ontwikkelingsplannen mogelijk te maken en in totaal zijn 60 woningen uit exploitatie genomen om plaats te maken voor nieuwbouw.

Conform de beleidsvisie zet Wetland Wonen in op kwalitatieve verbetering van het woningbezit door nieuwbouw, waarbij beperkte krimp door verkoop en sloop noodzakelijk is. Op deze wijze vernieuwen we het bezit en kunnen beter voldoen aan de wijzigende woonbehoeftes van specifieke doelgroepen (met name senioren), tegenover een afname van het aantal reguliere eengezinswoningen.

In bijna alle kernen is het woningbestand gewijzigd, met uitzondering van Belt-Schutsloot. In Wanneperveen, Blokzijl en Zwartsluis is sprake van een kleine stijging als gevolg van oplevering nieuwbouw. De overige kernen kenden een daling van het aantal woningen als gevolg van sloop en verkoop.

Het aantal verkochte woningen bedraagt in 2010 26, waar aanvankelijk 30 waren begroot. Dit aantal is halverwege het jaar bijgesteld naar 23. Van de verkochte woningen behoorden er 6 tot de goedkope huurprijscategorie en 20 tot de betaalbare; 12 werden verkocht in het kader van het Fijn kiezen-concept.

De totale verkoopopbrengst (€ 3,5 mln.) ligt op 102% van de aanvankelijk begrote opbrengst. Zowel in Steenwijkerland als in Zwartewaterland werden 13 woningen verkocht.

In de periode 2001 – 2010 werden in totaal 287 woningen verkocht. Eind 2010 zijn nog 180 huurwoningen voor de verkoop via het Fijn Kopen – concept bestemd en zijn er 486 woningen gelabeld als Fijn Kiezen woning.

In totaal werden negentien huurwoningen opgeleverd en toegevoegd aan het bezit. Twaalf daarvan zijn collectief verhuurd aan de Van de Bentstichting. Dit was conform begroting 2010. De totale investering bedroeg € 3.331.000; de totale bedrijfswaarde € 2.040.000. In totaal is € 1.291.000 als waardeverandering van het eigen vermogen afgeboekt. Voor een totaaloverzicht van de overige waardeveranderingen in 2010 verwijzen wij u naar pagina 73 van dit jaarverslag.

Er zijn zestig woningen gesloopt of uit exploitatie genomen.

- Ontwikkelingen per gemeente en kern: Zwartewaterland

Er zijn 2 woningen verkocht in **Zwartsluis**.

In aanbouw is, samen met zorgleverancier FRION, een project van 48 appartementen voor mensen met een verstandelijke beperking.

3 levensloopwoningen aan de Julianastraat zijn opgeleverd en in exploitatie genomen. Samen met de gemeente worden plannen ontwikkeld om het centrum van nieuwe impulsen te voorzien. Voor Wetland Wonen gaat het om de herontwikkeling van twee locaties tot woon- en winkelruimte.

In **Hasselt** zijn 6 woningen verkocht in 2010, waarvan twee in het kader van het Fijn-Kiezen concept.

Het project De Hazelaar, bestaande uit 30 verpleegplaatsen, 31 verzorgingsplaatsen (voor woonzorgconcern IJsselheem) en 12 appartementen voor mensen met een beperking (voor de Van de Bentstichting) is in 2010 opgeleverd en in gebruik genomen.

In voorbereiding zijn verder een project van 10 appartementen voor senioren in de wijk Santvoirt. Hiervoor zijn 8 woningen uit exploitatie genomen. Eveneens in voorbereiding zijn 7 huur- en 9 koopwoningen in het uitbreidingsplan Om de Weede en een dagactiviteitencentrum voor mensen met een verstandelijke beperking van de Van de Bentstichting.

In 2010 zijn in **Genemuiden** 5 woningen verkocht: 3 in het kader van Fijn Kiezen en 2 in het kader van Fijn Kopen.

In het centrum is een aantal panden aangekocht om hier na sloop nieuwe woningen te realiseren. Voor het centrum is samen met de gemeente een stedenbouwkundige visie ontwikkeld.

- Ontwikkelingen per gemeente en kern: Steenwijkerland

In **Vollenhove** is een project van 13 koopwoningen in het centrum van de stad in voorbereiding; de aankoop van de grond is vertraagd. De verkoop is gestart, maar er zijn geen kopers.

Er zijn 6 huurwoningen verkocht. De invulling van herstructurering van Canneveltstraat 2^e en 3^e fase krijgt steeds meer vorm: naast huurwoningen wordt samen met zorgleverancier Triade een project gerealiseerd voor mensen met een verstandelijke beperking.

De herstructureringsfasen 2 en 3 in **Sint Jansklooster** worden de komende jaren uitgevoerd. In 2010 zijn een Fijn Kiezen en een Fijn Kopen woning verkocht.

De geplande aankoop van gronden voor een nieuwbouwproject in **Giethoorn** in het plaatselijke uitleggebiet is i.v.m. de marktsituatie uitgesteld. De woningvoorraad is door verkoop met 3 woningen verminderd.

De realisatie van fase 1 van de herstructurering van de Nieuwe Buurt in **Blokzijl** vordert: 10 huur- en vijf koopwoningen zijn in aanbouw. In 2010 is een nieuwbouwwoning die bestemd was voor de verkoop voorlopig aan de huurvoorraad toegevoegd.

De plannen om in de voormalige kerk (de Zaaier), naast het wooncomplex voor senioren De Vierhoek, 12 verpleegplaatsen te ontwikkelen zijn verder uitgewerkt. De start van de bouw was voorzien in 2010, maar is in overleg met de zorgleverancier ZONL uitgesteld naar het voorjaar van 2011.

De woningvoorraad in **Wanneperveen** is toegenomen. Tegenover 2 verkopen staat de oplevering van 3 nieuwbouwwoningen. Verder zijn 6 nieuwbouw koopwoningen opgeleverd en verkocht.

- Ontwikkelingen in woningtypologie

	Eengezin woning	Appartement	Eenpersoons woning	Levensloop woning	Aanleun woning	Senioren woning	Senioren appartement	Woonwagen	Totaal
Belt-Schutsloot	11					9			20
Blokzijl	88			16	30	11			145
Giethoorn	147	4	4	18	35	56			264
St. Jansklooster	94			22		19			135
Vollenhove	501	10	19	12	78	29	31	4	684
Wanneperveen	96	1	12	4	32	7			152
Steenwijkerland	937	15	35	72	175	131	31	4	1.400
Genemuiden	301		45		137	92		6	581
Hasselt	427	35	13		30	68	37		610
Zwartsluis	411	63	35	20	56	31	8		624
Zwartewaterland	1.139	98	93	20	223	191	45	6	1.815
Totaal	2.076	113	128	92	398	322	76	10	3.215

Aantal woningen naar verhuurtype per 31-12-2010.

In 2010 is het aandeel senioren geschikte woningen verder toegenomen tot 888 woningen (27,6% van de totale voorraad). De verhuurtypes levensloopwoning en seniorenwoningen zijn in aantal toegenomen.

Deze ontwikkeling ligt in lijn met de beleidsvisie: transformatie van eengezinswoningen naar senioren geschikte woningen.

Over het algemeen vertegenwoordigen eengezinswoningen met een laag uitrustingsniveau, slechte energetische kwaliteit en of een relatief hoge huur het verhuurrisico in onze portefeuille.

Het beleid is er op gericht het aandeel van deze woningen te verminderen door sloop met vervangende nieuwbouw en verkoop. In het koopsegment voldoet een deel van de woningen m.n. ten behoeve van starters nog goed.

Naast huurwoningen heeft Wetland Wonen in totaal in portefeuille 4 zorgcentra, 100 zorgplaatsen, 86 verpleegplaatsen, 6 bedrijfspanden, 3 winkels, 3 kantoorruimten en 37 garages.

- Ontwikkelingen in huurprijs

Het beleid van Wetland Wonen is er op gericht huren betaalbaar te houden. Enerzijds door gematigde jaarlijkse verhogingen door te voeren, anderzijds door bij nieuwbouw de basisaanvangshuur zoveel mogelijk onder de grens voor huurtoeslag te houden. Daarnaast onderkennen we het belang van een integrale benadering van de woonlasten. Op grond daarvan investeert Wetland Wonen in de verbetering van de isolatie van haar huurwoningen.

De samenstelling van ons woningbestand naar huurprijsklasse goedkoop, betaalbaar en duur is aan veranderingen onderhevig door de sloop en verkoop van over het algemeen goedkope eengezinshuurwoningen in het kader van herstructurering en de toevoeging van betaalbare huurwoningen. De jaarlijkse huurverhoging, de huurharmonisatie en de doorberekening van woningverbetering in de huurprijs dragen ook zorg voor een in absolute zin duurder wordend woningbestand.

Steenwijkerland	goedkoop	%	betaalbaar	%	Duur	%	totaal
31-12-2010	325	23,2	1.010	72,1	65	4,6	1.400
31-12-2009	443	30,4	974	66,8	42	2,9	1.459
31-12-2008	467	32,2	942	65,2	38	2,6	1.447

In de gemeente Steenwijkerland is het aandeel woningen in de goedkope huurprijsklasse sterk afgenomen in 2010 (van 30,4%) als gevolg van sloop en harmonisatie; het aandeel betaalbaar en duur is toegenomen .

Zwartewaterland	goedkoop	%	betaalbaar	%	duur	%	totaal
31-12-2010	370	20,4	1.208	66,5	237	13,1	1.815
31-12-2009	431	23,7	1.211	66,5	179	9,8	1.821
31-12-2008	453	25,3	1.205	67,4	130	7,3	1.788

In de gemeente Zwartewaterland zijn de percentages van goedkoop en duur veranderd. Ruim een vijfde deel van de woningen heeft een huur minder dan €357,37. Het aandeel duur is sterk toegenomen. Maar liefst 13,1% van de woningen valt onder de categorie duur.

	Wettelijk toegestaan maximum	Begroet	Gerealiseerd WWG	Gemiddelde huur
2004	5,0%	2,75%	3,05%	€ 349
2005	2,7%	2,50%	1,60%	€ 358
2006	3,2%	2,75%	2,50%	€ 367
2007	1,1%	1,75%	1,10%	€ 377
2008	1,6%	2,00%	1,60%	€ 390
2009	2,5%	1,75%	2,50%	€ 406
2010	1,2%	1,00%	1,20%	€ 415

Gemiddelde huurverhogingpercentages, 2004 – 2010

De afgelopen jaren heeft Wetland Wonen Groep de huren beperkt verhoogd.

Klachten- en serviceonderhoud

In het kader van het verbeteren van de kwaliteit van de dienstverlening neemt Wetland Wonen Groep ook het huurdersonderhoud grotendeels voor haar rekening.

Belangrijke doelstelling ten aanzien van het klachten- en serviceonderhoud is het tijdig afhandelen van serviceverzoeken. Tijdig wil zeggen op het moment dat het de klant schikt en technisch verantwoord is.

De serviceverzoeken worden uitgevoerd door de eigen dienst van Wetland Wonen Groep en door derden.

Het aantal reparatieverzoeken in 2010 dat financieel en technisch is afgewikkeld bedroeg 4.574 dit is aanzienlijk meer dan het jaar ervoor. Dit heeft te maken met een inhaalslag en opschoonronde van het afwerken van oude bonnen. Het gemiddelde bedrag per reparatieverzoek was € 175,97.

De eigen dienst heeft 46% van de reparatieverzoeken voor haar rekening genomen. De in 2010 gemelde reparatieverzoeken waren gemiddeld binnen 12,2 dagen opgelost. In 2009 was dit 11,6 dagen.

Mutatieonderhoud

Wetland Wonen Groep wil de nieuwe huurder een kwalitatief goede huurwoning aanbieden. Bij de uitvoering van het mutatieonderhoud worden zo mogelijk ook de specifieke wensen van de nieuwe huurder verwezenlijkt. Overigens vindt het onderhoud plaats binnen de kaders van het strategisch voorraadbeheerbeleid en op basis van projectplannen. Dit zijn plannen voor de uitvoering van toekomstig (groot)onderhoud. Deels wordt het mutatieonderhoud uitgevoerd door onze eigen dienst, deels wordt het uitbesteed.

In de begroting is rekening gehouden met 268 mutaties en een gemiddeld bedrag van € 1300 per mutatie. Gerealiseerd is een gemiddeld bedrag van € 1409. De gelegenheid van het beschikbaar zijn van de woning wordt aangepakt om de nodige verbeteringen door te voeren.

Planmatig, contract en grootonderhoud

Onderhoudswerkzaamheden vinden plaats op basis van het strategisch voorraadbeheerbeleid. Voor het moment van uitvoering wordt afgestemd met de huurder wat zijn specifieke aanvullende woonwensen zijn. Zo mogelijk worden die in de uitvoering van de werkzaamheden meegenomen, al dan niet tegen huurprijconsequenties of eenmalige bijbetaling. Standaard is dat de huurder diverse keuzemogelijkheden heeft voor wat betreft kleurstelling en afwerking als het gaat om binnenwerkzaamheden.

Voor planmatig onderhoud is begroot € 5,4 mln. Hiervan is € 1,5 mln. bestemd voor energiebesparende maatregelen en € 0,5 mln. voor planmatig onderhoud dat in voorgaande jaren niet kon worden uitgevoerd.

Er is meer werk uitgevoerd dan begroot; planmatig onderhoud aan 30 woningen in Vollenhove was pas voorzien in 2011, maar is in 2010 reeds uitgevoerd.

Er is in Vollenhove een pilotonderhoudsproject uitgevoerd om de deelname van huurders aan het toepassen van isolatiemaatregelen aan de woning te bevorderen. Dit project is door afstemmings- en uitvoeringsproblemen niet naar volle tevredenheid van Wetland Wonen en de huurders verlopen. We hebben er wel van geleerd en het heeft het product "Warm voor weinig" opgeleverd:

huurders krijgen tegen een aantrekkelijke prijs hun woning volledig geïsoleerd. Het product wordt in 2011 geïntroduceerd.

Er is beleid in ontwikkeling waarbij er ruimere keuzemogelijkheden zijn voor de huurder voor wat betreft het tijdstip van uitvoering van het planmatig en grootonderhoud aan de binnenzijde van de woning. Dit is één van de doelstellingen uit onze beleidsvisie.

Begroting 2010	4.984.800	
Nieuw toegevoegd	635.500	
Vervallen posten	-204.800	
Voorcalculatie		5.415.500
Ontvangen facturen	5.007.400	
Aangegane verplichtingen	94.100	
Totaal besteed 2010		5.101.500

Totaal Planmatig Onderhoud, 2010

<i>Groot Onderhoud</i>	<i>Gefactureerd 2010</i>	<i>Begroot 2010</i>
Vollenhove ; Bentstraat	515	275
Vollenhove ; Doeveslag 1	2.233	2.090
Vollenhove ; Doeveslag 2	777	671
	3.525	3.036

Groot Onderhoud 2010 bedragen x € 1.000

Bij Groot Onderhoud worden naast de cyclische werkzaamheden ook zaken aangeboden die kunnen worden uitgevoerd als verbetering. Voor deze verbetering wordt dan een kleine vergoeding in de maandhuur gevraagd. Het blijkt in de praktijk dat het verschil tussen begroting en realisatie met name wordt veroorzaakt door de geringe deelname aan deze huurprijsverhogende verbeteringen.

Leefbaarheid

Beleid

Wetland Wonen Groep hecht veel waarde aan een leefbare woonomgeving. Als plattelandscorporatie gaat het hierbij, naast het aanbrengen van b.v. achterpadverlichting en extra groenonderhoud, ook om mee te werken aan het behoud van bestaande voorzieningen in de kleine kernen, zoals een dorpshuis en een bibliotheek, én aan het helpen realiseren van nieuwe voorzieningen als een supermarkt.

Herstructurering van onze wijken is hier eveneens een wezenlijk onderdeel van.

In haar beleid onderscheidt Wetland Wonen Groep drie leefbaarheidsniveaus die elkaar deels overlappen: individuele bewoner, de buurt en het dorp. Mede op basis van deze indeling maakt Wetland Wonen Groep haar investeringsafwegingen.

Wetland Wonen is zich er van bewust, dat met name op kernniveau, zij ten aanzien van het verbeteren van de leefbaarheid en het uitvoeren van "leefbaarheidsactiviteiten" voor positieve resultaten in sterke mate afhankelijk is van haar belanghouders. Daarom is zij gestart met het opstellen van ontwikkelingsvisies voor elke kern waar zij woningbezit heeft. In 2011 moet dit leiden tot een door Wetland Wonen en haar belanghouders gedeelde ontwikkelingsrichting per kern die zich niet uitsluitende beperkt tot "wonen".

In het kader van het communicatiebeleid zijn uitgangspunten voor het sponsoren vastgesteld. Er dient o.a. een duidelijke relatie te bestaan met de volkshuisvesting en/of de prestatievelden genoemd in het BBSH en/of het werkdomein. Verder dient er een positieve uitstraling van het evenement/activiteit/organisatie uit te gaan. In 2010 is er voor € 21.000 aan diverse samenbindende evenementen uitgegeven zoals bloemencorso en survivalrun.

Voor het onderhouden van contacten met plaatselijke en regionale organisaties die werkzaam zijn op het gebied leefbaarheid is onze accountmanager wonen, zorg en welzijn verantwoordelijk.

	<i>Realisatie 2010</i>	<i>Begroot 2010</i>
Vrouwenopvang Overijssel	17.538	17.000
Opvang daklozen	10.082	10.000
In Balans	18.654	15.000
GoedeBuurService	45.440	45.000
Sponsoring en evenementen	21.315	18.000
Tuinonderhoud c.a.	53.407	35.000
Overig	28.283	25.000
Totaal	194.719	165.000

Leefbaarheid 2010

De overschrijding in de uitgaven van leefbaarheid zijn het gevolg van uitgaven aan zorginstellingen als afsluiting van nieuwbouwprojecten.

Projecten

Wetland Wonen Groep biedt haar huurders het lidmaatschap van de thuiszorgorganisatie. Op deze wijze wordt voor huurders een drempel weggenomen om gebruik te maken van de thuiszorgdiensten, zodat het gemakkelijker wordt om in de eigen woning te blijven wonen. Echter, gebleken is dat er weinig behoefte is aan deze vorm van dienstverlening. Dit is reden geweest om

het contract met de thuiszorgorganisaties op te zeggen. Deze dienst zal daarom vanaf 2011 niet meer worden aangeboden.

Medewerkers van de stichting In Balans, een organisatie die mensen met een achterstand tot de arbeidsmarkt, helpt te re-integreren, worden ingezet in het kader van buurt- en wijkbeheer.

Wetland Wonen Groep vervult de secretarisfunctie in het bestuur van het Sluziger Kulturhus.

Vernieuwing van buurten en wijken

De vernieuwing van buurten en wijken versterkt de leefbaarheid van kernen. Naast de woningen is hierbij immers ook aandacht voor de woonomgeving. Dit geldt zowel voor de aanwezigheid van voorzieningen op het gebied van winkels en zorg als voor de kwaliteit van het "grijs" en het "groen".

Bij de planvorming worden huurders en bewoners nadrukkelijk betrokken. Ten behoeve van de uitvoering van projecten geldt een met de Huurdersvereniging Zwartewaterwiede overeengekomen sociaal statuut.

Afhankelijk van de omvang van de herstructurering wordt voorafgaand aan de uitvoering met de gemeente een samenwerkings- en of realisatieovereenkomst gesloten, waarin taken, verantwoordelijkheden en kostenverdeling worden geregeld.

In Vollenhove, Zwartsluis en Hasselt, maar ook de kleinere kernen, Sint Jansklooster en Blokzijl vindt herstructurering plaats van ons bezit.

Overlast

Overlastsituaties worden voor zover mogelijk opgelost volgens een standaardprocedure. In totaal waren er in 2010 60 meldingen van sociale overlast en 59 meldingen van achterstallig tuinonderhoud. Dit levert een totaal van 119 meldingen. Dit is 17 meer dan in het voorgaande jaar.

In 2010 heeft er geen enkele ontruiming plaats gevonden als gevolg van overlast. Er was sprake van een geval hennepsteelt. De bewoners hebben op ons verzoek de huur opgezegd, zodat het niet tot ontruiming heeft geleid.

Wonen en zorg

Beleid

Wetland Wonen wil samen met zorgleveranciers op basis van partnership projecten realiseren in de zorg op het gebied van beheer, onderhoud en nieuwbouw van onroerend goed.

In 2010 had Wetland Wonen ondernemende contacten met de volgende zorginstellingen: Woonzorgconcern IJsselheem, Zorggroep Oude en Nieuwe Land, Zorgcombinatie Noorderboog, Thuiszorg Icare, Philadelphia Zorg, Van den Bentstichting, FRION, Interakt Contour, Triade Flevoland, Baalderborg en Van Boeyen.

Onze inzet is mensen zolang mogelijk in de vertrouwde omgeving te laten wonen. Dit betekent in ons werkgebied dat er veelal kleinschalige voorzieningen moeten worden gerealiseerd.

Aanpassingen aan de bestaande woningvoorraad opdat deze beter toegankelijk worden zijn vrijwel niet aan de orde gezien de hoge investeringen en het beperkte resultaat. Alle nieuw gebouwde huurwoningen zijn zorgtoegankelijk.

Wetland Wonen is vertegenwoordigd in diverse overlegcommissies inzake wonen en zorg.

Verpleeghuiszorg

Wetland Wonen Groep heeft in 2010 in Hasselt ten behoeve van woonzorgconcern IJsselheem en de Van de Bentstichting een verzorging- en verpleeghuis van resp. 30 en 31 plaatsen, en een voorziening voor mensen met een verstandelijke handicap (12 plaatsen) gerealiseerd.

In Genemuiden heeft Wetland Wonen Groep 31 verpleegplaatsen die worden verhuurd aan Woonzorgconcern IJsselheem.

In Vollenhove zijn er 24 verpleegplaatsen in het woon-zorgcomplex Nieuw Clarenberg.

Met de Zorggroep Oude en Nieuwe Land is een plan ontwikkeld voor 12 verpleegplaatsen in Blokzijl in de voormalige kerk naast het wooncentrum voor ouderen de Vierhoek. Start bouw is begin 2011.

In Zwartsluis zijn plannen in voorbereiding voor de herontwikkeling van het woon- en zorgcentrum de Schans en de realisatie van een aantal verpleegplaatsen.

Verzorgingshuiszorg

Woonzorgconcern IJsselheem levert aan de huurders van 8 appartementen van Wetland aan de Moete in Zwartsluis extramurale verzorgingshuiszorg. De inzet van domotica ondersteunt dit project.

Wetland Wonen is eigenaar van Nieuw Clarenberg (50 verzorgingsplaatsen in Vollenhove) en van Zonnewiede (20 verzorgingsplaatsen in Giethoorn) en De Hazelaar (30 verzorgingsplaatsen in Hasselt). Zie ook hiervoor.

Regionale Thuiszorg Oude en Nieuwe Land levert extramurale verzorgingshuiszorg in twee wooncomplexen in resp. Blokzijl en Wanneperveen.

Gehandicaptenzorg

Voor Frion heeft Wetland Wonen Groep in aanbouw in Zwartsluis 48 appartementen voor mensen met een verstandelijke handicap. De oplevering wordt in de tweede helft van 2011 verwacht.

Voor de oudervereniging De Grote Stap en de Van de Bentstichting heeft Wetland Wonen Groep een woonvoorziening voor meervoudig gehandicapten opgeleverd en verhuurd als onderdeel van de Hazelaar in Hasselt.

In Genemuiden wordt een woonvoorziening voor meervoudig gehandicapten verhuurd aan de Van de Bentstichting.

Samen met de Van de Bentstichting en de gemeente wordt een dagactiviteitencentrum voor mensen met een beperking ontwikkeld in Hasselt.

Aan Philadelphia Zorg wordt een woonvoorziening voor meervoudig gehandicapte kinderen verhuurd in Zwartsluis in het Kulturhus en op 2 locaties in Genemuiden. Onderzocht wordt de

mogelijkheid om ouderen met een verstandelijke beperking in of nabij het woonzorgcentrum de Meente onder te brengen.

Met Triade Flevoland en een oudergroep wordt de realisatie van een woonvoorziening in Vollenhove voorbereid voor jongeren met een verstandelijke beperking. Inmiddels is begin 2011 vast komen te staan dat Triade zich terugtrekt uit dit project.

Voor mensen met een niet aangeboren hersenletsel wordt samen met InteraktContour een dagbestedingvoorziening in Steenwijk ontwikkeld.

Kinderdagopvang

Voor Jabadoe kinderdagopvang realiseert Wetland Wonen een kinderdagopvang in Steenwijk dat begin 2011 wordt opgeleverd. Het is het eerste project dat Wetland Wonen in de stad Steenwijk realiseert.

Het toewijzen en verhuren van woningen

Beleid

Woningzoekenden behorend tot de doelgroep van beleid worden door Wetland Wonen Groep met voorrang gehuisvest. Tot de doelgroep worden gerekend huishoudens die niet zelfstandig in hun eigen woningbehoefte kunnen voorzien: mensen met een beperkt inkomen en mensen met een lichamelijke of geestelijke beperking. Maar vooral: mensen met een gezicht.

Om in aanmerking te komen voor een huurwoning dienen woningzoekenden zich in te schrijven. Toewijzing geschiedt op basis van inschrijvingsduur; woningzoekenden die menen voorrang te moeten krijgen op medische of sociale gronden kunnen daartoe een urgentie aanvragen.

De inkomensgrens voor woningzoekenden om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning is door de overheid vastgesteld op € 33.600; slechts 10% van de nieuwe verhuringen mag deze inkomensgrens overschrijden. Deze regel is vanaf 1 januari 2011 van kracht. Wetland Wonen heeft haar beleid daarop aangepast. In principe worden de toewijzingen gedaan tot deze inkomensgrens; Wetland Wonen beschouwt echter de categorie woningzoekenden met een inkomen tussen de € 33.600 en € 38.000 ook behorend tot haar doelgroep: deze categorie dreigt anders buiten de boot te vallen.

Woningzoekenden

Wetland Wonen wijst woningen meervoudig toe. Dit betekent dat in één keer meerdere mensen een woningaanbieding krijgen. Na het ontvangen van de reacties krijgt diegene met de meeste punten de woning.

- 52,5% van alle woningzoekenden heeft in 2010 een aanbod voor een woning gekregen;
- 21,1% van alle woningzoekenden heeft in 2010 een aanbod voor een woning geaccepteerd.

Dit betekent dat ruim drievijfde deel van de woningzoekenden welke een aanbod krijgt, dit aanbod weigert

In vergelijking met 2009 is het aantal woningzoekenden met 0,5% afgenomen.

	Actief	Passief	Totaal	Totaal	Totaal
Aantal woningzoekenden:	2010	2010	2010	2009	2008
Belt-Schutsloot	8	4	12	8	8
Blokzijl	26	26	52	49	58
Giethoorn	70	18	88	80	72
Sint Jansklooster	41	20	61	56	60
Vollenhove	196	81	277	274	279
Wanneperveen	32	28	60	53	65
Gemeente Steenwijkerland	373	177	550	523	542
Hasselt	253	145	398	402	368
Zwartsluis	167	53	220	254	255
Genemuiden	83	50	133	134	96
Gemeente Zwartewaterland	503	248	751	791	719
Geen voorkeur	67	48	115	110	79

Totaal	943	473	1.416	1.423	1.340
---------------	------------	------------	--------------	--------------	--------------

Woningzoekenden Wetland Wonen per 31 december 2010, 2009 en 2008

Van alle woningzoekenden is 66,6% actief op zoek naar een woning (2009: 68,8% ; 2008: 60,9%).

In 2010 werden 303 huishoudens gehuisvest. Dit zijn er minder dan in 2009 (332). Deze afname in 2010 is toe te schrijven aan het feit dat er minder nieuwbouw is opgeleverd. In 2009 zijn 80 sociale huurwoningen opgeleverd. Dit aantal lag in 2010 op 7 huurwoningen en 12 huurappartementen die collectief zijn verhuurd aan de Van de Bentstichting.

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Eengezinswoning	58,1	62,2	63,4	50,0	60,0	60,3	56,0
Eenpersoons-/etagewoning	63,6	65,4	60,3	65,5	57,9	66,0	70,3
Seniorenwoning	70,6	73,3	73,1	71,3	76,2	65,2	73,9
Alle woningtypen	64,6	67,2	63,4	64,6	63,0	65,2	66,2

Woningzoekenden behorend tot de doelgroep op basis van huishoudensamenstelling en inkomen 2004-2010 (vanaf 2008 inclusief Genemuiden)

Uit inkomensgegevens van woningzoekenden in 2010 blijkt dat 66,2% van alle woningzoekenden afhankelijk is van huurtoeslag. In Steenwijkerland is dit aandeel hoger dan in Zwartewaterland (71,5% versus 63,8%).

Ruim viervijfde (82,6%) deel van de woningzoekenden van Wetland Wonen wil niet verhuizen naar een andere kern: de woningzoekenden in de gemeente Zwartewaterland zijn trouwer aan hun eigen woonplaats dan de woningzoekenden in de gemeente Steenwijkerland (85,7% versus 77,7%).

Mutaties en acceptatiegraad

Acceptatiegraad	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Steenwijkerland	1,7	2,0	2,7	2,1	2,1	2,0	2,2	2,1
Zwartewaterland	1,9	1,8	2,2	2,1	2,4	2,0	2,4	2,6
Totaal	1,8	1,9	2,4	2,1	2,2	2,0	2,3	2,4
Mutatiegraad	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Steenwijkerland	7,5	6,4	6,0	5,7	13,1	9,4	9,0	9,7
Zwartewaterland	7,2	7,6	8,4	9,7	8,6	7,2	11,0	9,1
Totaal	7,4	7,0	7,1	7,5	11,0	8,1	10,1	9,4

Acceptatiegraad en mutatiegraad, 2003 – 2010, (vanaf 2008 inclusief Genemuiden)

Woningen worden toegewezen op grond van inschrijvingsduur, voorkeur van de woningzoekende, de gezinssituatie en de relatie huur - inkomen.

In de gemeente Zwartewaterland is de acceptatiegraad toegenomen i.c. verslechterd, in gemeente Steenwijkerland is sprake van een lichte verbetering (afname acceptatiegraad). Voor Wetland Wonen breed is de acceptatiegraad met 0,1 toegenomen naar 2,4. In verhouding moet in de

gemeente Zwartewaterland (2,6) de woning vaker worden aangeboden dan in de gemeente Steenwijkerland (2,1).

De mutatiegraad ligt in Steenwijkerland het hoogst. In 2009 had juist de gemeente Zwartewaterland een hogere mutatiegraad.

Het passend toewijzen van woningen

Aanhangsel E uit het BBSH laat zien dat Wetland Wonen Groep over het algemeen woningzoekenden passend huisvest op basis van leeftijd, inkomen en gezinssamenstelling en de huurprijs van de woning.

Passende verhuur aan een eenpersoonshuishouden op grond van huurprijs, leeftijd en inkomen.

	Inkomen	Kwaliteits kortingsgrens <= €357,37	Kwaliteits kortingsgrens € 357,37 <= € 511,50	Laagste aftoppingsgr. > € 511,50	Totaal
Eenpersoons huishoudens					
<65	<= € 21.625,--	30	33	4	67
	> € 21.625,--	3	19	0	22
>=65	<= € 20.325,--	2	29	9	40
	> € 20.325,--	0	2	2	4
Totaal		35	83	15	133

Passende verhuur aan een tweepersoonshuishouden op grond van huurprijs, leeftijd en inkomen.

	Inkomen	Kwaliteits kortingsgrens <= €357,37	Kwaliteits kortingsgrens € 357,37 <= € 511,50	Laagste aftoppingsgr. > € 511,50	Totaal
Tweepersoons huishoudens					
<65	<= € 29.350,--	4	28	2	34
	> € 29.350,--	0	27	11	38
>=65	<= € 27.750,--	1	19	5	25
	> € 27.750,--	0	5	5	10
Totaal		5	79	23	107

Passende verhuur aan een drie- of meer persoonshuishouden op grond van huurprijs, leeftijd en inkomen.

	Inkomen	Kwaliteits kortingsgrens <= €357,37	Kwaliteits kortingsgrens € 357,37 <= € 548,18	Laagste aftoppingsgr. > € 535,33	Totaal
Meerpersoons huishoudens					
<65	<= € 29.350,--	0	40	2	42
	> € 29.350,--	0	12	0	12
>=65	<= € 27.750,--	0	0	0	0
	> € 27.750,--	0	0	0	0
Totaal		0	52	2	54

In 2010 zijn 25 woningen scheef toegewezen (8,3%). Dit aantal is aanzienlijk. Dit wordt met name veroorzaakt 65 plussers die een levensloopwoning of seniorenappartement zijn betrokken. Bij 3 woningen is er sprake van goedkope scheefheid bij de overige 22 woningen om dure scheefheid. Getoetst aan de inkomensnorm van € 33.600, die per 1 januari 2011 is ingegaan, zou in 2010 12,8% boven de norm zijn toegewezen.

Van onze huurders ontving in 2010 17,3% huurtoeslag. Een kleine daling t.o.v. 2009 18,6%; sinds 2005 is er steeds sprake van een daling. De reden van de daling ligt in het feit dat men vaker zelf de huurtoeslag ontvangt en men er voor kiest dit niet meer via de corporatie te laten lopen. Ter referentie; ruim 66% van de woningzoekenden heeft een inkomen op grond waarvan men huurtoeslag zou ontvangen.

Verhuur aan bijzondere doelgroepen

- Urgenten

Of een woningzoekende om medische of sociale redenen met voorrang gehuisvest moet worden, wordt beoordeeld door externe deskundigen. Woningaanvragen op basis van sociale urgentie worden beoordeeld door Regionale Thuiszorg Oude en Nieuwe Land. Woningaanvragen op basis van medische urgentie worden beoordeeld door Caregroup uit Groningen.

Het aantal verleende urgenties is in 2010 ten opzichte van 2009 gedaald.

Verkregen Urgenties	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Sociaal	49	51	51	12	7	19	18	13
Medische	4	15	13	7	11	17	14	6

Verleende urgenties 2003 – 2010, vanaf 2008 inclusief Genemuiden

- Asielzoekers

Asielzoekers en vluchtelingen behoren tot de zwakkere groepen op de woningmarkt. Wetland Wonen Groep rekent ze dan ook tot haar doelgroep.

Met beide gemeenten vindt geregeld overleg plaats over de gemeentelijke taakstelling voor huisvesting van asielzoekers. Wetland Wonen heeft in 2010 16 asielzoekers gehuisvest.

Zakelijke verhuringen

De zakelijke verhuur maakt slechts een beperkt deel uit van de vastgoedportefeuille van Wetland Wonen. Het betreft hoofdzakelijk winkel- en kantoorruimte.

Het voormalig gemeentehuis in Wanneperveen is in 2008 aangekocht om een leerwerkproject te realiseren voor mensen met een verstandelijke beperking en of een achterstand tot de arbeidsmarkt. Na realisatie is de beoogde huurder failliet gegaan. Er wordt een nieuwe afnemer gezocht.

In Wanneperveen is een voormalig dorpswinkel aangekocht om deze na verbouwing te verhuren voor dagactiviteiten voor mensen met een beperking. Helaas heeft dit maatschappelijke project geen doorgang kunnen vinden vanwege het faillissement van de beoogde huurder. Er wordt nog gezocht naar alternatieve oplossingen.

Het verkopen, ontduplexen en slopen van woningen

Beleid

Het verkopen, slopen, ontduplexen, aankopen en opleveren van woningen en ander vastgoed vindt plaats in het kader van het strategisch voorraadbeheerbeleid en onze maatschappelijke taak.

De basis voor een verkoopbesluit van bestaand bezit zijn markt- en/of leefbaarheidontwikkelingen. Een woning wordt verkocht als er teveel huurwoningen van eenzelfde type in een wijk of buurt zijn, of als de samenstelling van de buurt erg eenzijdig is en de verwachting is dat dit zal verbeteren door een gedeelte te verkopen.

Een bijkomende overweging kan zijn het bieden van keuzevrijheid (om te huren of te kopen) voor de bewoners. Als Wetland niet definitief afscheid wil nemen van een woning, wordt de woning verkocht met terugkooprecht. Zodoende kan deze in de toekomst weer in de sociale voorraad worden opgenomen.

De technische staat van een woning is in principe geen reden om een woning te verkopen.

Verkopen

Huurwoningen worden verkocht als zij op grond van hun marktpositie niet meer op de verhuurmarkt voldoen. Bovendien ondersteunt de verkoop van huurwoningen het streven naar een gedifferentieerde wijkopbouw en bedient het ook een specifieke doelgroep, nl. starters. Verkopen vinden eveneens plaats om te voorzien in de financieringsbehoefte van de corporatie.

Wetland Wonen verkoopt haar woningen tegen getaxeerde marktwaarde. De feitelijke verkoop aan huurders geschiedt door Wetland Wonen; verkoop aan niet-huurders geschiedt door tussenkomst van twee plaatselijke makelaars, waarmee werkafspraken zijn gemaakt.

Het Fijn Kiezen concept is in 2010 niet verder uitgerold. Dit had effect op het aantal verkochte woningen: 12 (2009, 24). Ook de verslechterde economische situatie en het stringentere beleid van banken als het gaat om het verstrekken van hypothecaire leningen is hier debet aan: 4 transacties stuiten op financieringsproblemen. We verwachten dat de komende jaren deze omstandigheid niet wijzigt.

Eind 2010 zijn 486 woningen aangemerkt als Fijn Kiezen woning ofwel 15,1% van het totaal aantal woningen.

	<i>realisatie</i>	<i>begroting 2010</i>		<i>bijgestelde begroting</i>	
aantal verkopen	26	30	87%	23	77%
verkoopbedrag	€ 3.544.000	€ 3.472.000	102%	€ 3.169.000	91%
gemiddeld bedrag	€ 136.308	€ 115.733	118%	€ 137.783	119%
Fijn Kopen	14	13	108%	13	100%
Fijn Kiezen	12	17	71%	10	59%

Overzicht verkopen 2010

In 2010 zijn 26 woningen verkocht. Begroot waren 30 woningen; als gevolg van de woningmarktontwikkelingen is de begroting tussentijds bijgesteld naar 23 woningen met een opbrengst van € 3,5 mln. Uiteindelijk zijn er 14 Fijn Kopen woningen verkocht (2009, 16). Ultimo

2010 zijn er 180 woningen of wel 5,6% van het totaal aantal woningen aangewezen voor Fijn Kopen.

Aankopen

Aankoop van woningen heeft tot doel herstructurering mogelijk te maken of om woningen in een gespannen markt (tijdelijk of permanent) aan de huurvoorraad toe te voegen. Daarnaast worden panden aangekocht die een maatschappelijke functie (kunnen gaan) vervullen. In 2010 is een woning aangekocht in Vollenhove ten behoeve van toekomstige herstructurering.

Slopen

Het slopen van veelal verouderde woningen vindt plaats in het kader van herstructurering en is het middel om ruimte te creëren voor nieuwbouw van woningen die beter aansluiten bij de woningvraag. In 2010 zijn 60 woningen gesloopt of uit exploitatie genomen.

Opleveringen

Huur.

Het aantal opgeleverde sociale nieuwbouwwoningen in de huursector bedroeg 19. De woningen zijn gerealiseerd voor een totaal investering van € 3.331.000,-. Ten laste van het eigen vermogen is totaal € 1.291.000 geboekt ofwel € 68.000 per woning.

Daarnaast zijn er 31 verpleegplaatsen en 30 verzorgingsplaatsen opgeleverd. De totale investering bedroeg € 10.500.000,-. De definitieve financiële afrekening vindt plaats in 2011.

Koop

Er is een koopproject van 6 woningen opgeleverd. Hiervan zijn 5 woningen verkocht in het boekjaar en de laatste is in 2011 getransporteerd.

Voorgaande jaren.

Jaar	Aantal huur	Aantal zorg	Aantal koop
2009	80	24	12
2008	5	0	0
2007	71	0	17
2006	19	0	6

Het betrekken van bewoners bij beleid en beheer

Beleid

Wetland Wonen Groep hecht veel waarde aan een goede relatie met haar klanten. Die relatie wordt in hoge mate bepaald door de kwaliteit van de dienstverlening. Daarvoor hanteert Wetland Wonen het kwaliteitslabel voor woningcorporaties (KWH) als norm en onderzoekt Wetland Wonen alle facetten van haar dienstverlening voortdurend. Aan de hand van de uitkomsten van het onderzoek worden verbeteringen doorgevoerd.

Wetland Wonen informeert haar klanten en betreft hen bij de totstandkoming van beleid en beheer "op maat".

Bij renovatie- en wijkverbeteringsprojecten is het met de Huurdersvereniging Zwartewaterwiede afgesproken sociaal statuut van kracht.

Zaken van algemene aard worden gecommuniceerd via de maandelijks, in drie huis-aan-huis-bladen, verschijnende Wetland Woonkrant.

Bij onderwerpen, zoals grootonderhoud, die een beperkte groep huurders betreffen, wordt deze groep er apart bij betrokken en geïnformeerd.

Herstructureringsprojecten worden begeleid door bewonerscommissies.

Zaken die het beleid van de corporatie raken, zoals onderhoudsbeleid en huurbeleid worden besproken met de overkoepelende Huurdersvereniging Zwartewaterwiede.

Naast haar directe klanten, betreft Wetland Wonen Groep diverse belangengroepen bij het tot stand komen en evalueren van haar beleid.

Klantgerichtheid en het kwaliteitslabel voor huurwoningen (KWH)

Het KWH-label is in 2010 wederom toegekend. Wij zijn erg blij met de positieve klantwaardering. Hieronder vindt u de uitslag van de laatste meting.

	2010	2009	2008	2007	2006	Landelijk
Corporatie bezoeken	8,0		7,9		7,9	7,8
Corporatie bellen		7,4		7,2	6,2	7,6
Woning zoeken	7,7		7,7		7,8	7,6
Woning betrekken	7,8		7,9		7,5	8,0
Huur betalen	8,1		7,8		7,4	7,9
Reparatie uitvoeren	8,0		7,7		7,5	7,8
Woning onderhouden		7,4		7,4	8,0	7,8
Klachten afhandelen		6,7		6,8		6,8
Woning verlaten		8,6		8,3		8,4
Rond de woning						6,7
Kopen woning						6,9
Totaalscore	7,8	7,7	7,7	7,6	7,6	7,7

Resultaten KWH-meting

Geschillencommissie

Als klanten zich onheus bejegend voelen door de corporatie of door één van haar medewerkers en het bestuur heeft uiteindelijk in de ogen van de klant in zijn nadeel beslist, kan de klant dit geschil voorleggen aan de Geschillencommissie.

	Positie
J.J. Barendregt	Voorzitter
A.A. Timmermans	Lid, namens de huurders
A. Vosjan	Lid, namens de huurders
H. de Boer	Lid, namens de corporatie
D.L.R. Bruins – Lemmers	Lid, namens de corporatie

Samenstelling Geschillencommissie

In 2005 zijn de geschillencommissies van woningstichting de Veste en van Wetland Wonen samengevoegd.

In 2010 is geen geschil voorgelegd. In de periode 2002 – 2009 zijn in totaal twee geschillen namens Wetland Wonen aan de commissie voorgelegd.

In 2009 is één geschil voorgelegd. Wetland is hierin in het gelijk gesteld.

In de periode 2002 – 2008 is slechts in 2006 één geschil namens Wetland Wonen aan de commissie voorgelegd.

Huurdersvereniging Zwartewaterwiede

De Huurdersvereniging Zwartewaterwiede is de erkende overlegpartner van Wetland Wonen Groep als het gaat om beleidszaken. Haar positie is vastgelegd in de statuten alsmede in een uit 2001 stammende samenwerkingsovereenkomst, die in 2006 is herzien.

Namens de huurders hebben, conform de statuten van Wetland Wonen Groep, twee leden zitting in de Raad van Commissarissen. Er is in 2010 drie keer bestuurlijk overleg geweest, m.n. over de rapportages, huurbeleid en woonruimteverdeelsysteem.

Bewonersorganisaties

Er zijn diverse bijeenkomsten geweest met bewonerscommissies. Deze hadden betrekking op Bewonerscommissie Sint Jans klooster, Bewonerscommissie Perelaar, Vierhoek, NC, 't Westerholt en Santvoirt.

Er zijn bewonersavonden geweest in en over projectontwikkeling in Wanneperveen, Vollenhove en Blokzijl.

Ouderenorganisaties

Er is regulier overleg met vertegenwoordigers van regionale ouderenorganisaties. Deze organisaties hebben o.a. een adviserende rol bij nieuwbouwprojecten. Er is vier maal overleg geweest met de commissies wonen van deze organisaties.

Plaatselijke vertegenwoordigingen

Met plaatselijk belangorganisaties in de voormalige gemeente Brederwiede wordt regelmatig overleg gevoerd. Onderwerpen zijn de leefbaarheid van de kernen en ontwikkelingen op het gebied van wonen en van wonen en zorg.

Overige diensten

- GoedeBuurService

Huurders van Wetland Wonen zijn gratis lid van de thuiszorgorganisatie. Samen met Zorggroep Oude en Nieuwe Land en Thuiszorg Icare heeft Wetland Wonen Groep een dienstenpakket ontwikkeld voor haar huurders. Sommige diensten zijn gratis, voor andere geldt een korting bij afname. Dit pakket wordt onder de naam "GoedeBuurService" aan de huurders aangeboden. Er werd door de huurders slechts in zeer beperkte mate gebruik gemaakt van deze dienst. Dit heeft ons doen besluiten om deze dienst per 1 januari 2011 te stoppen.

- VVE

WWG voert de administratie voor twee vereniging van eigenaren, te weten Voorpoort - Landpoortsteeg in Vollenhove en Den Heuvel in Genemuiden.

Relaties met de overheid

Rijksoverheid

- VROM

De beoordeling van de naleving van de wet- en regelgeving en de financiële situatie over 2009 was voor VROM geen aanleiding voor het maken van opmerkingen

- Centraal Fonds Volkshuisvesting

Het CFV-oordeel over de solvabiliteit als continuïteit was positief. Het vermogen per balansdatum 31 december 2009 is groter dan het door het CFV vastgestelde risicobedrag plus vermogensbeklemming (solvabiliteit). Op basis van de prognosegegevens 2010-2014 stelt het CFV dat de voorgenomen activiteiten passen bij de vermogenspositie.

Provincie Overijssel

De provincie stimuleert de bouwproductie zoveel mogelijk. Zij stuurt daarbij op basis van gemeentelijke woonvisies en –plannen. Ouderen en starters hebben haar bijzondere aandacht.

Wetland heeft de uitdaging van de provincie aanvaard om deel te nemen in de koplopersgroep inzake energiebesparende maatregelen.

Gemeente Zwartewaterland

Wetland Wonen Groep is nauw betrokken geweest bij de totstandkoming van het woonplan van de gemeente . In 2010 zijn er prestatieafspraken ondertekend.

Daarnaast is er ambtelijk en bestuurlijk overleg geweest over de voortgang van een aantal projecten. Er zijn met de gemeente prioriteitsprojecten afgesproken.

Gemeente Steenwijkerland

De gemeente Steenwijkerland heeft in 2003 een woonvisie opgesteld. In 2005 is een convenant prestatieafspraken tot stand gebracht. Hierin zijn afspraken vastgelegd over o.m. het aantal te bouwen woningen en de kwaliteit daarvan.

In 2006 is de gemeente gestart met een herijking van de woonvisie mede naar aanleiding van het woonbehoefteonderzoek. Begin 2009 zijn op basis hiervan de nieuwe prestatieafspraken getekend.

Ambtelijke en bestuurlijke overleggen hebben vooral betrekking gehad op (herstructurerings) projecten in de diverse kernen. Ook met deze gemeente zijn prioriteitsprojecten afgesproken.

Financieel-economische zaken

Beleid

In 2009 is het herziene Statuut Financieel Beheer vastgesteld. In dit statuut zijn de referentiekaders voor het te voeren financieel beleid en beheer als infrastructuur binnen Wetland Wonen Groep vastgelegd. Het vormt de basis voor een professioneel en verantwoord financieel beheer.

Treasury

Het Treasury Jaarplan 2010 is vastgesteld en door de Raad van Commissarissen goedgekeurd.

Er zijn twee nieuwe leningen aangetrokken voor een totaalbedrag van € 11 mln. Het renterisico voor 2010 kon worden opgelost na de afspraken die met geldgevers zijn gemaakt, conform het Treasury Jaarplan.

Begin 2010 bedroeg de totale leningenportefeuille € 85,4 miljoen tegen een gemiddelde rente van 5,00%. Ultimo 2010 is dit € 92,6 miljoen tegen een gemiddelde rente van 4,79%.

De ontwikkeling van de afgelopen jaren is als volgt :

2010	€ 92,6 mln	4,79%
2009	€ 85,4 mln	5,00%
2008	€ 75,3 mln	5,17%
2007	€ 54,8 mln	5,21%
2006	€ 51,1 mln	5,37%
2005	€ 51,3 mln	5,48%
2004	€ 52,8 mln	5,65%
2003	€ 55,3 mln	6,21%
2002	€ 56,1 mln	7,28%

Huren

- Huurbeleid

Het huurbeleid is gericht op matiging van de jaarlijkse verhoging. De jaarlijkse huurprijsaanpassing is in belangrijke mate afhankelijk van het rijksbeleid.

	Wettelijk toegestaan maximum	Begroot	Gerealiseerd WWG
2001	3,8%		2,60%
2002	4,7%		2,70%
2003	5,0%	2,50%	3,08%
2004	5,0%	2,75%	3,05%
2005	2,7%	2,50%	1,60%
2006	3,2%	2,75%	2,50%
2007	1,1%	1,75%	1,10%
2008	1,6%	2,00%	1,60%
2009	2,5%	1,75%	2,50%
2010	1,2%	1,00%	1,20%

Gemiddelde huurverhogingpercentages, 2001 – 2010

In 2010 is een gemiddelde jaarlijkse huurverhoging gerealiseerd van 1,2%.

- Huurachterstand

Wetland Wonen Groep hanteert een "strakke" incassoprocedure. Een huurder met een betalingsprobleem wordt in een zo vroeg mogelijk stadium gesignaleerd en benaderd. Hierbij is de

eerste inzet het zo nodig komen tot een betalingsregeling en het voorkomen van toekomstige betalingsproblemen. In dit kader wordt ook gestreefd naar een zo hoog mogelijk percentage huurders dat gebruik maakt van de automatische incasso.

	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002
WWG	1,39	1,18	0,81	0,90	0,96	1,14	0,93	0,92	1,12

Huurachterstanden als percentage van de jaarhuur, 2002 – 2010

De huurachterstanden zijn gestegen en behoorlijk hoger dan het begrote percentage van 0,80, met name als gevolg van de economische omstandigheden.

	Aantal vonnissen					
	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Steenwijkerland	24	19	7	9	21	27
Zwartewaterland	32	26	13	0	8	19
Totaal	56	45	20	9	29	46
	Aantal ontruiming					
	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Steenwijkerland	3	1	6	3	3	3
Zwartewaterland	7	6	2	0	0	2
Totaal	10	7	8	3	3	5

Aantal vonnissen en ontruiming 2005-2010

In 2010 is het aantal vonnissen wederom toegenomen. Naast het aantal vonnissen is het aantal ontruiming ook toegenomen. In 2010 zijn maar liefst 10 woningen ontruimd.

- Huurderving

De derving is naast een beperkte frictieleegstand het gevolg van herstructurering: enerzijds staan woningen leeg in afwachting van uit exploitatie nemen vanwege sloop; anderzijds staan woningen leeg in verband met de herhuisvesting van huurders die in een te slopen woning wonen. Ook leegstand als gevolg van verkoop draagt bij aan de derving.

De derving is uitgekomen op € 243.000. Dit is 1,34% van de bruto jaarhuur. Dit is lager dan voorgaande jaren.

	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
derving	1,3	1,7	1,9	3,1	2,9	1,9	2,4

Huurderving in procenten van de bruto jaarhuur.

- Huurtoeslag

Huurders die in aanmerking komen voor huurtoeslag kunnen kiezen de huur direct te laten matigen via de corporatie of door storting op de eigen rekening, waardoor de volledige huur wordt betaald aan de corporatie. Huurtoeslag wordt jaarlijks via de belastingdienst automatisch gecontinueerd zonder tussenkomst van de corporatie.

Het aantal huurders met huurtoeslag via Wetland Wonen in december 2010 is 549. Eind december 2009 was dit 579. In december 2008 was dit 679.

Verbindingen

Wetland Wonen Ontwikkeling B.V.

Ten behoeve van het uitvoeren van bepaalde nevenactiviteiten is in maart 2002 door Wetland Wonen Groep een ontwikkelings-B.V. opgericht; Wetland Wonen Ontwikkeling B.V. Als doelstelling is o.m. geformuleerd de koop en verkoop, huur en verhuur en de exploitatie van onroerende zaken alsmede de projectmatige ontwikkeling van terreinen, bestemd voor de burgerlijke en utiliteitsbouw en het optreden als bestuurder c.q. administrateur van verenigingen van eigenaren (vve's).

De BV heeft een gestort kapitaal van € 18.000,-.

WWO participeert voor 50% in de VOF Priwet. Voor de andere 50% participeert Prins Kampen Ontwikkeling bv.

In 2010 is VOF Priwet beëindigd, na oplevering van het project in 2009. verder hebben in 2010 geen activiteiten plaatsgevonden in Wetland Wonen Ontwikkeling B.V., zodat geen sprake was van geldstromen van Wetland en financiële risico's.

Stichting Sluziger Kulturhus

Wetland Wonen Groep is voor de directie vertegenwoordigd in het bestuur van deze stichting. Het secretariaat wordt vervuld door WWG.

Het doel van de stichting is te komen tot het gezamenlijk beheer van het onroerend goed en het uitdragen van het Kulturhus-gedachtengoed.

In 2010 was geen sprake van geldstromen van Wetland en de financiële risico's van deze verbinding zijn beperkt.

Financieel beleid en beheer

Algemeen

Alle uitgaven in het verslagjaar zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting.

Het jaarresultaat over 2010 bedraagt 2.702.000,- negatief. Dit is € 96.000 hoger dan begroot. De verklaring van dit verschil op hoofdlijnen is als volgt:

	+ / +	- / -
Minder huuropbrengsten		208
Hoger verkoopresultaat	54	
Overige bedrijfsopbrengsten	231	
Lagere onderhoudslast	1.015	
Hogere lonen en salarissen		35
Hogere rentebaten	349	
Hogere rentelasten		192
Hogere bedrijfslasten		481
Waardeveranderingen materiële vaste activa	3.480	
Mutatie actuele waarde		6.563
vennootschapsbelasting	2.454	

balanscijfers x € 1.000	31-12-2010	31-12-2009
Vaste activa	151.289	153.779
Vlottende activa	9.713	5.507
	161.002	159.286
Eigen Vermogen	56.386	59.088
Voorzieningen	6.667	9.209
Schulden lang	92.631	85.426
Schulden kort	5.318	5.564
	161.002	159.286

Tabel: Financiële verhoudingen

	Realisatie 2010	Begroting 2010	Realisatie 2009
Bedrijfsopbrengsten	22.941	22.848	23.940
Bedrijfslasten	9.196	13.151	23.717
Saldo baten en lasten	13.745	9.697	223
Renteresultaat	-4.094	-4.251	-3.990
Resultaat deelneming	0	0	-22
Waardeverandering vaste activa	-13.612	-7.050	-17.939
Vennootschapsbelasting	1.259	-1.195	-1.282
Jaarresultaat	-2.702	-2.797	12.912

Tabel: Jaarresultaat (bedragen x € 1.000)

Ontwikkelingen middellange termijn

De (nog te ontwikkelen) nieuwbouw- en voorraadbeheerplannen, waarbij rekening wordt gehouden met omvangrijke onrendabele investeringen, hebben een grote invloed op het eigen vermogen. De invloed van economische ontwikkelingen en politieke besluiten zorgen ook voor een aanspraak op ons eigen vermogen. Om deze gevolgen goed te beheersen is besloten om vanaf het boekjaar 2010 over te gaan op waardering op bedrijfswaarde.

De hieronder vermelde tabellen laten zien dat er voldoende financiële ruimte is om de plannen uit te voeren.

Tabel 3 Ontwikkeling balansposten (bedragen x € 1.000,-)						
	2011	2012	2013	2014	2015	
ACTIVA						<i>mutatie</i>
Vaste Activa	182.031	190.559	195.414	194.316	190.740	8.709
Vlottende Activa	72	497	889	697	4.576	4.504
	182.103	191.056	196.303	195.013	195.316	13.213
PASSIVA						
Eigen Vermogen	66.503	67.159	67.985	69.790	72.460	5.957
Voorzieningen	3.893	1.853	764	446	446	-3.447
Schulden lang	104.244	114.591	119.882	117.420	115.795	11.551
Schulden kort	7.463	7.453	7.672	7.357	6.615	-848
totaal	182.103	191.056	196.303	195.013	195.316	13.213

De uitvoering van de plannen voor nieuwbouw, verkoop en sloop leiden per saldo tot een stijging van 19% van de Vaste Activa. Het Eigen Vermogen stijgt ten opzichte van 2009 met 11%. Alleen in 2010 wordt een negatieve exploitatie voorzien.

Ontwikkeling solvabiliteit

Ontwikkeling Solvabiliteit (bedragen x € 1.000,-)						
	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Eigen Vermogen + Voorzieningen	63.053	70.396	69.012	68.749	70.236	72.906
Totaal Passiva	161.002	182.103	191.056	196.303	195.013	195.316
solvabiliteit	39,2%	38,7%	36,1%	35,0%	36,0%	37,3%

De solvabiliteit laat een redelijk stabiele ontwikkeling zien. Het vermogen is groot genoeg om de nu voorziene risico's op te vangen.

Meerjarenprognose Resultatenrekening

	2011	2012	2013	2014	2015
bedrijfsopbrengsten					
Huren	18.942	19.917	20.754	21.458	22.700
Vergoedingen	1.049	1.070	1.091	1.113	1.135
Verkopen huurwoningen	2.369	2.548	2.524	2.520	2.461
Verkoopresultaat koop	14	133	30	0	58
Overige opbrengsten	15	15	16	16	17
Totaal	22.389	23.683	24.415	25.107	26.371
Bedrijfslasten					
Afschrijvingen	199	154	140	129	103
Onrendabele investeringen	2.083	3.922	3.013	1.904	697
Lonen en Sociale lasten	2.279	2.359	2.413	2.473	2.547
Onderhoud	5.324	7.728	5.819	4.733	5.879
Servicekosten	1.049	1.070	1.091	1.113	1.135
Overige bedrijfslasten	2.843	2.881	2.952	3.028	3.104
Totaal	13.777	18.114	15.428	13.380	13.465
Saldo baten -/- lasten	8.613	5.573	8.995	11.734	12.906
Rentebaten	0	0	0	0	44
Rentelasten	4.593	4.940	5.240	5.023	5.117
Waardeverandering vaste activa	854	1.018	1.830-	3.786-	4.263-
Resultaat voor belasting	4.873	1.652	1.925	2.925	3.567
Te betalen VPB	1.174	995	1.100	1.119	897
Jaarresultaat	3.699	657	825	1.806	2.670

De gehanteerde parameters voor de meerjarenprognose zijn:

	Huurverhoging	Bouwkosten	Salarissen en overige kosten	Rente aan te trekken leningen
2011	1,00%	1,50%	1,50%	5,00%
2012	1,25%	2,00%	1,95%	5,50%
2013	1,50%	2,25%	2,25%	6,00%
2014	1,75%	3,00%	2,50%	6,00%
2015	2,00%	3,00%	3,00%	6,00%

Treasury

In 2009 is het Statuut Financieel Beheer Wetland Wonen Groep herzien. Deze herziening is goedgekeurd en vastgesteld. Het betreft een vernieuwing van de het document dat sinds 2001 werd gehanteerd en in 2007 is herzien. In het statuut zijn de referentiekaders voor het te voeren financieel beleid en beheer als infrastructuur binnen WWG vastgelegd.

Wetland Wonen Groep hecht veel waarde aan een professioneel en verantwoord financieel beheer. Jaarlijks wordt een Treasury Jaarplan opgesteld en worden de voortgang van de treasury-activiteiten getoetst.

Beleggingen

De reserves worden risicoloos belegd conform het financieel statuut.

Ultimo 2010 bedroeg het saldo van de liquide middelen € 4,4 miljoen tegen € 2,9 miljoen aan het begin van het boekjaar.

Het saldo van de liquide middelen is aanzienlijk gestegen. Er zijn twee leningen aangetrokken voor een totaalbedrag van € 11 mln.

Vervroegd afgelost

Een tweetal leningen van de gemeente Zwartewaterland met een schuldrest van € 383.000,- zijn vervroegd afgelost.

Nieuwe leningen

In 2010 zijn nieuwe leningen aangetrokken voor in totaal een bedrag van € 11.000.000,- .

- € 7.000.000,- 3,960% 10 jaar
- € 4.000.000,- 3,310% 7 jaar

Renterisico

Het volume waarover in enig jaar renterisico gelopen wordt is gelijk aan de som van de renteconversies en de herfinancieringen.

	2011	2012	2013	2014	2015
huidige portefeuille	€ 92,6	€ 91,0	€ 89,3	€ 87,1	€ 77,0
reguliere aflossing	€ 1,6	€ 1,7	€ 2,2	€ 10,1	€ 1,6
renteherziening	€ 3,3	€ 4,0	€ 3,3	€ 5,8	€ 3,3
Totaal risico	€ 4,9	€ 5,7	€ 5,6	€ 15,9	€ 4,9
WSW-norm (15%)	€ 13,9	€ 13,6	€ 13,4	€ 13,1	€ 11,6
totaal risico	5,3%	6,2%	6,2%	18,2%	6,4%
WSW-norm	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%

Tabel renterisico's 2010 - 2015

Wetland Wonen Groep blijft actief bezig om de renterisico's te beperken door het vervroegd maken van renteafspraken bij renteconversies en/of het vervroegd herfinancieren van leningen.

Het te voeren beleid van Wetland Wonen Groep is mede gebaseerd op de regelgeving van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Deze regelgeving voorziet in een maximaal voortschrijdend toegestaan renterisico binnen 12 maanden van 15 procent van het lang vreemd vermogen.

Zoals uit de tabel blijkt is er in 2014 sprake van een overschrijding voor de huidige leningenportefeuille.

De vele projecten die in de prognoses verwerkt zijn worden grotendeels gefinancierd met nieuw aan te trekken leningen. Dit heeft invloed op het bedrag en het percentage van de renterisico's. In het treasury jaarplan, welke als onderdeel van de begroting kan worden gezien, is dit reeds aangegeven. De voorgestelde transacties zijn met name bedoeld om deze risico's tot een aanvaardbaar niveau te beperken.

Onderzoek jaarstukken door de Raad van Commissarissen

Als Raad van Commissarissen hebben wij ingevolge de vigerende statuten de door het bestuur vastgestelde jaarstukken (het jaarverslag inclusief het Volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening) over 2010 onderzocht en akkoord bevonden.

18 mei 2010

De heer B.M.J.M. Blum, Voorzitter Raad van Commissarissen
--

De heer G. W. Kamp, Vice-voorzitter Raad van Commissarissen
--

Mevr. A. Stekelenburg, Lid Raad van Commissarissen

De heer F.A. Colon, Lid Raad van Commissarissen
--

De heer C.J. Netjes, lid Raad van Commissarissen

Vaststelling jaarstukken

Hierbij verklaart de directeur-bestuurder dat de jaarstukken (het jaarverslag inclusief het Volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening) over het boekjaar 2010 door hem zijn vastgesteld en dat het resultaat is onttrokken aan de reserve. De batige middelen zijn uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting.

18 mei 2010

M.M. Timmerman, directeur-bestuurder

.....