



Jaarverslag

2011

gewoon **fijn** geregeld

Inhoud

Voorwoord	2
Inleiding	3
Verslag van de Raad van Commissarissen	7
Personeel en Organisatie	15
Volkshuisvestingsverslag	21
<i>Leefbaarheid</i>	30
Wonen en zorg.....	31
Het toewijzen en verhuren van woningen	34
Zakelijke verhuringen.....	37
<i>Het betrekken van bewoners bij beleid en beheer</i>	40
Overige diensten	42
Relaties met de overheid.....	42
Relaties met collega-corporaties	43
Financieel-economische zaken	44
Verbindingen	46
Financieel beleid en beheer	47
Kengetallen.....	52
Jaarrekening 2011	54
Geconsolideerde Balans per 31 december 2011	55
Geconsolideerde Winst- en Verliesrekening 2011 (en 2010).....	57

Voorwoord

Dit is het jaarverslag van Wetland Wonen Groep over 2011.

We hebben ons afgelopen jaar vol enthousiasme ingespannen om weer een bijdrage te leveren aan het wonen in de Kop van Overijssel.

De Inleiding geeft een kort overzicht van hetgeen we hebben bereikt.

In het eerste hoofdstuk doet de Raad van Commissarissen verslag van de wijze waarop zij haar toezichthoudende rol heeft vervuld.

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.

Dit jaarverslag is te downloaden van onze website www.wetlandwonen.nl.

Vollenhove, maart 2012

Drs. Marcel M. Timmerman MGM, directeur-bestuurder

Inleiding

Goede waardering

Wetland Wonen is dit verslagjaar gevisiteerd. De beoordeling is overwegend zeer positief. Het doet ons deugd dat onze prestaties en inzet op het gebied van het wonen in de Kop van Overijssel en onze houding jegens onze belanghouders door de visitatiecommissie én onze belanghouders worden gewaardeerd. Wij zullen er alles aan doen om dit resultaat en de verwachtingen de komende jaren gestand te doen. Het visitatierapport is openbaar en te downloaden van onze website.

Om nog beter richting te kunnen geven aan onze investeringen, hebben wij in 2011 kernvisies opgesteld. Begin 2012 stemmen wij deze af met onze belanghouders. Dit vormt een verdere uitwerking van onze beleidsvisie "Wetland Wonen, in de kern aanwezig".

Ook onze klanten waarderen ons goed: we hebben het KWH-label in 2011 wederom weten te behouden.

De eerste sociale huurwoningen van Wetland Wonen in Vollenhove dateren van 1911: aan het eind van het verslagjaar hebben we daar kort bij stilgestaan. Alle huishoudens van Vollenhove hebben van ons het boekje *100 jaar volkshuisvesting in Vollenhove in beeld!* als geschenk gekregen. Dit werd zeer op prijs gesteld.

Het realiseren van onze ongoing business, het bouwen, beheren en verhuren van sociale huurwoningen en maatschappelijk vastgoed, heeft in 2011 (uiteraard) wederom onze prioriteit gehad.

Opleveringen

In 2011 is ons eerste project in de stad Steenwijk gerealiseerd: een kinderdagopvang voor Jabadoe. In Vollenhove zijn, als onderdeel van de zorgboulevard, de tandartsenpraktijk en de opbaarruimte in exploitatie genomen.

In Sint Jansklooster zijn 4 sociale huurwoningen en 2 koopwoningen opgeleverd. In Blokzijl is de eerste fase van de herstructurering van de Nieuwe Buurt opgeleverd: het gaat om 10 sociale huurwoningen en 5 koopwoningen.

Nieuwbouw in aanbouw en in voorbereiding

Twee projecten die in 2011 zouden worden opgeleverd, zijn in januari 2012 opgeleverd: het project de Zaaier in Blokzijl, 2 groepswoningen voor pg-bewoners, is vertraagd als gevolg van een faillissement van een onderaannemer.

het project FRION in Zwartsluis, 48 appartementen voor mensen met een beperking, is eveneens vertraagd door faillissementen van enkele onderaannemers.

In de meeste kernen waar wij actief zijn hebben wij nieuwbouwprojecten in voorbereiding. Het betreft zowel woningbouw als maatschappelijk vastgoed. Voor Wetland Wonen is het daarbij van belang dat er voldoende draagvlak is voor haar investeringen.

Vastgoedbeheer

In 2011 zijn de voorbereidingen getroffen voor de vernieuwing van ons dynamisch vastgoedmanagement (DVM), waarin ook de duurzaamheidsmaatregelen zijn verwerkt. Het DVM zal begin 2012 worden vastgesteld.

Al onze huurwoningen zijn voorzien van een energielabel. Het gemiddelde label op 31 december was C. Wetland Wonen heeft als doelstelling een CO₂-uitstoot gelijk aan gemiddelde label B in 2020. Deze doelstelling is verwoord in het Energiebeleid van Wetland Wonen. In dat kader is een pilot gerealiseerd met financiële steun van de gemeente Steenwijkerland: 4 jaren dertig woningen in Vollenhove hebben een verbeterd energielabel gekregen en zijn van label G naar label A gegaan.

De voorgenomen planmatig en grootonderhoudswerkzaamheden zijn grotendeels uitgevoerd en binnen de begroting gebleven, met dien verstande dat voor een tweetal projecten een andere keuze is gemaakt:

- Het grootonderhoud aan woningen in de wijk Rollecate in Vollenhove is doorgeschoven naar 2012. Er worden niet alleen onderhoudswerkzaamheden voorzien, maar ook ingrepen in het uiterlijk van de woningen.
- Het grootonderhoud aan de woningen aan de Vicariehof e.o. in Hasselt is uitgesteld; hier wordt in de nabije toekomst een volledige herstructurering voorzien.

Daarnaast is een aantal onderhoudswerkzaamheden vanwege praktische redenen doorgeschoven of vervallen.

Herstructurering en herontwikkeling

In Hasselt, Zwartsluis, Vollenhove, Blokzijl, Sint Jansklooster en Belt-Schutsloot worden herstructureringsplannen uitgevoerd of voorbereid. Wetland Wonen is betrokken bij de centrumontwikkelingsplannen in Genemuiden, Zwartsluis en Vollenhove.

Verhuur en verkoop

In ons jaarverslag over 2010 constateerden we een stagnerende woningmarkt. Het aantal verhuizingen in ons werkgebied was beduidend lager dan voorgaande jaren. Desondanks heeft Wetland Wonen 222 huishoudens aan woonruimte geholpen in 2011. Van alle verhuringen behoorde 93,2% van de huishoudens tot de inkomenscategorie tot € 33.614.

Onze woningen worden met ingang van dit verslagjaar via internet te huur aangeboden.

Wij hebben 21 woningen verkocht, één meer dan begroot. Het totaal aantal woningen dat wij eind 2011 in beheer hebben, is 3.187.

Leefbaarheid

De bouw-, onderhoud- en herstructureringsprojecten van Wetland Wonen hebben over het algemeen direct als functie de leefbaarheid in een stad, dorp of wijk te verbeteren.

Ter ondersteuning van lokale leefbaarheidsinitiatieven heeft Wetland Wonen het Wikafonds eind 2010 in het leven geroepen. In 2011 zijn twintig aanvragen ingediend en zijn er elf door dit fonds gehonoreerd en is € 14.875 toegekend.

Wonen en zorg

Wetland Wonen onderhoudt met veel zorginstellingen nauwe banden. Wij hebben vastgoed in eigendom dat wij verhuren aan onze zorgpartners. Bovendien hebben wij een aantal (kleinschalige) zorgprojecten in voorbereiding en in ontwikkeling.

Contacten met onze belanghouders

De contacten met twee van onze belangrijkste belanghouders, de gemeente Zwartewaterland en Steenwijkerland zijn goed. Voor bestuurders en ambtenaren hebben we dit verslagjaar een goed bezochte *Masterclass Volkshuisvesting* georganiseerd.

Met zorginstellingen in ons werkgebied onderhouden we nauwe banden: we beheren het vastgoed en we ontwikkelen gezamenlijk nieuwbouw.

De Huurdersvereniging Zwartewaterwiede is onze gesprekspartner waar het gaat om huurdersbelangen: er vindt regelmatig bestuurlijk en operationeel overleg plaats.

Bedrijfsvoering en financieel resultaat

Er is ingezet op verbetering van de inrichting en hantering van de bedrijfsprocessen. Daartoe zijn onder meer procesanalyses gemaakt en naar aanleiding daarvan verbeteringen doorgevoerd. In deze onzekere tijden heeft het risicomangement op zowel bedrijfs- als projectniveau onze bijzondere belangstelling gehad. Specifiek aandachtspunt is de optimalisering van het gebruik van ons automatiseringssysteem.

Het aantal fte's bedraagt in 2011 34,4.

Het begrote resultaat bedroeg € 3,7 mln. Het feitelijk resultaat bedraagt, als gevolg van lagere onderhoudslasten, lagere rentelasten en geen vennootschapsbelastingplicht alsmede hoge herwaarderingen, € 14,9 mln.

De kredietwaardigheid op lange termijn is goed: de solvabiliteit bedroeg ultimo 2011 41%.

Bedrijfsdoelstellingen 2011

In de begroting van 2011 zijn de volgende jaardoelstellingen opgenomen:

1. *het behouden van het KWH-label als toetssteen voor ons klantgericht handelen*

Gerealiseerd.

2. *het opstellen van beleid op het gebied van duurzaamheid en energiebesparing met daarbij behorende doelstellingen en het verwerken daarvan in het strategisch voorraadbeheerbeleid: op deze wijze willen we bijdragen aan een gezonder milieu en beperking van de woonlasten van onze klanten.*

Gerealiseerd. Energiebeleid is vastgesteld en wordt verwerkt in het dynamisch

vastgoedmanagement. Ons concept "Warm voor weinig" helpt onze huurders energie te besparen en daarmee de woonlasten te beperken.

3. *de implementatie van het aanbodmodel voor woonruimteverdeling: hiermee willen we de klant betere mogelijkheden bieden om in zijn woonbehoefte te voorzien*

Gerealiseerd.

4. *een kernvisie voor elke kern waar Wetland Wonen woningbezit heeft: met de kernvisies willen we richting geven aan onze investeringsopgaven*

Gerealiseerd.

5. *een financieel resultaat op basis van operationele kasstromen waardoor eventuele tegenvallers voor een deel worden gecompenseerd*

Gerealiseerd.

6. *professionalisering van het vastgoedbeheer van het maatschappelijk vastgoed door een format en*

procesbeschrijving voor het meerjarenonderhoud met richtlijnen voor materiaalgebruik, onderhoudscycli c.a.

Niet gerealiseerd. Er zijn stappen gezet op weg naar professionalisering, maar dit betreft niet een format en procesbeschrijving voor het meerjarenonderhoud c.a. Onvoorziene operationele activiteiten, zoals de inventarisatie van open verbrandingstoestellen, zijn hier mede debet aan. Dit zal in 2012 verdere aandacht krijgen.

7. het realiseren van de ongoing business conform vastgestelde prestatie indicatoren.

Gerealiseerd. Hier past enige nuancering. Met name nieuwbouwprojecten in voorbereiding blijven een ongewisse factor. Verschuivingen in planning en uitvoering als gevolg van marktomstandigheden en ontwikkelingen bij onze belanghouders, leiden tot vertragingen en op korte termijn positievere financiële resultaten ten opzichte van de begroting.

Verslag van de Raad van Commissarissen

Inleiding

De Raad van Commissarissen voert het interne toezicht uit op het bestuur en op het functioneren van Wetland Wonen 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. Zo nodig wordt over voorgenomen besluiten geadviseerd.

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 2011 gewijzigd.

Het lidmaatschap van de Raad van mevrouw Zanen is per 1 januari 2011 conform het rooster van aftreden beëindigd. Op basis van een functieprofiel en een open procedure is mevrouw Stekelenburg geselecteerd en benoemd in de ontstane vacature.

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

De heer Colon is op 10 juli 2011 overleden. Wij zullen de heer Colon blijven herinneren als een zeer deskundig, betrokken en verbindend lid van de Raad van Commissarissen van Wetland Wonen.

Op basis van een functieprofiel en een open procedure is de heer Aukema geselecteerd en benoemd in de ontstane vacature.

Naam en Functie	Aftredend	Aangetreden	Beroep en nevenfuncties en expertise
B.M.J.M. Blum (1948), Voorzitter, man	2013*)	2001	Secretaris ondernemingsraad Regiopolitie IJsselland Lid tijdelijke ondernemingsraad van de te vormen regionale Nederlandse Politie Eenheid Oost Nederland; Lid adviescommissie Centraal Georganiseerd Overleg Politie (CGOP); Adviseur Stichting Actief Voor Ouderen Steenwijkerwold (stichting AVOS) <i>Expertise: volkshuisvesting en financiën</i>
Ing. G. W. Kamp MSRE (1947), vice-voorzitter, man	2015*)	2007	Verhuurderslid huurcommissie; Voorzitter verantwoordingsorgaan Pensioenfonds Woningcorporaties, Voorzitter van de afdeling Overijssel in de Bondsraad van de ANWB; Voorzitter districtscommissie Overijssel Natuurmonumenten; Lid Raad van Commissarissen Mercatus Woondiensten, Emmeloord <i>Expertise: volkshuisvesting, projectontwikkeling, financieel-economische vraagstukken</i>
Drs. F.A. Colon, (1948), Lid, man	2012*)	2003	Organisatieadviseur/docent organisatieadviesbureau Human Result; Portefeuillehouder financiën van het Bestuur van het Openbaar Onderwijs Zwolle

(overleden 10 – 7 – 2011)			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)
Mr. C.J. Netjes (1953), lid, man	2013	2009	<i>Expertise:</i> woon- en zorgsector, onderwijs, P&A, organisatieontwikkeling en managementvraagstukken Regiomanager Noord-Nederland Royal Haskoning, Ingenieurs, Consultants en Architecten Lid Noordelijke Regieraad Bouw; Lid ledenraad Rabobank Meppel-Steenwijkerland; Lid ledenraad Menzis Zorgverzekeraar; Voorzitter Business Club Steenwijkerland (tot 1 april 2011); Lid bestuur VNO-NCW IJsseldelta; Lid regiocommissie Zwolle e.o. Kamer van Koophandel Oost-Nederland; Lid ledenraad Philadelphia Support <i>Expertise:</i> ruimtelijke ordening, proces-, project- en contractmanagement, juridische zaken, aanbestedingsrecht, politiek en bestuur.
A.Stekelenburg, (1965), Lid, vrouw	2015	2011**)	Zelfstandig adviseur Voorzitter PCOB Meppel <i>Expertise:</i> wonen, welzijn, zorg en leefbaarheid
Drs. G. Aukema (1947), Lid, man	2017	2012 ***)	Gemachtigde College Sanering Zorginstellingen te Utrecht Zelfstandig adviseur Vicevoorzitter Raad van Toezicht Stichting PuurZuidgroep, woonzorgcentra + organisatie voor maatschappelijke dienstverlening te Amsterdam; Voorzitter Raad van Toezicht SSVO, scholen voor VO te Steenwijk en Wolvega; Lid commissie van beroep Actiz, branche organisatie sector VVT, te Utrecht; Bestuurslid KAE, alumnivereniging Economische Faculteit UvA; Bestuurslid Vereniging Dorpsbelangen Dwarsgracht; Bestuurslid New School, HBO communicatie/marketing, te Amsterdam; Bestuurslid Steunfonds Sedidea,uitgaande van de Doopsgezinde kerk gericht op kinderrfysiotherapie in Tanzania, te Amsterdam <i>Expertise:</i> bedrijfseconomie en zorg

*) niet herbenoembaar

***) benoemd 15-2-2011

****) benoemd 29-11-2011

Samenstelling Raad van Commissarissen, 2011

Namens de huurders hebben op voordracht van de Huurdersvereniging Zwartewaterwiede zitting in de Raad de heren Blum en Colon; de heer Colon is tussentijds opgevolgd door de heer Kamp. 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, 2011

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

Positionering

De Raad onderschrijft 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. Het verheugt de Raad dat de visitatiecommissie concludeert dat Wetland Wonen een in alle opzichten open en makkelijk toegankelijke corporatie is.

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 en in de relatie met belanghouders en opdrachtnemers. Wetland Wonen beschikt daarom over een integriteitscode, klokkenluidersregeling, een vertrouwenspersoon, een procuratieregeling waarin transactielimiteringen zijn opgenomen, en een uitgebreide beschrijving van de Administratieve Organisatie.

Het integriteitbeleid is extern gecommuniceerd en intern geëvalueerd. Het is onderwerp geweest in het medewerkertevredenheidsonderzoek (MTO). Voor 2011 zijn er geen zaken geconstateerd die mogelijk kunnen duiden op niet integer handelen van leden van de Raad, het bestuur en de medewerkers. De externe accountant heeft evenmin zaken geconstateerd die mogelijk strijdig zijn met integer handelen. Het functioneren van de externe accountant wordt jaarlijks door de Raad geëvalueerd.

In haar eigen evaluatie heeft de Raad geconcludeerd dat er zich geen feiten of omstandigheden hebben voorgedaan op grond waarvan de leden elkaar hebben moeten aanspreken op mogelijke belangenverstremgeling of op zaken of relaties die mogelijk nadelig voor Wetland Wonen zouden kunnen zijn.

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

Risicoanalyses worden gemaakt en geëvalueerd 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 is van mening dat Wetland Wonen haar middelen dient in te zetten voor de volkshuisvesting in de Kop van Overijssel.

De Raad vindt dat, met het schaarser worden van de middelen, een breed maatschappelijk draagvlak voor de investeringen door Wetland Wonen, steeds belangrijker wordt. Dit draagvlak moet in eerste instantie worden gevonden bij de klanten van Wetland Wonen. Echter, niet uitsluitend. Ook de beide gemeenten, de zorgpartijen, en waar relevant, andere belanghouders dienen in investeringsbeslissingen gekend te worden. De Raad ziet de kernvisies van Wetland Wonen als een goed instrument daartoe.

In de regio zijn, 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. Overheidsheffingen die een beslag op deze middelen leggen en daarmee de investeringen in onze regio beperken, wijst de Raad af.

Het kabinetsvoornemen corporaties 75% van hun huurwoningvoorraad te laten verkopen vindt de Raad zeer onwenselijk gezien de behoefte aan goede en betaalbare huurwoningen en het relatief kleine marktaandeel dat Wetland Wonen heeft in haar regio. Woonbehoefteonderzoeken wijzen uit dat de omvang van de huidige huurwoningvoorraad in onze regio juist voldoende is. De Raad ondersteunt juridische stappen indien dit voornemen in wetgeving wordt omgezet.

Een integrale benadering van de woningmarktproblematiek, met oog voor regionale verschillen en kenmerken, is een meer constructieve benadering dan het tot op heden gevoerde kabinetsbeleid.

Thema's

Belangrijke thema's voor de Raad van Wetland Wonen dit jaar waren ontwikkelingen in de sector, betaalbaarheid van het wonen, duurzaamheid en de toepassing van de Governance Code. Zij is nauw betrokken geweest bij de visitatie die door Raeflex in het verslagjaar is uitgevoerd.

De Raad heeft haar functioneren in een tweedaagse sessie met externe ondersteuning geëvalueerd.

De Raad heeft deelgenomen aan de door Wetland Wonen georganiseerde "Masterclass Volkshuisvesting" voor bestuurders en ambtenaren van beide gemeenten.

In het voorjaar heeft de Raad zich laten voorlichten over de ontwikkelingen in en de toekomst van de sector door de directeur van het Centraal Fonds, de heer drs. J. van der Moolen.

Het jaarlijkse werkbezoek was in het verslagjaar aan collega-corporatie het Groninger Huis in Zuidbroek. De thema's die daar zijn besproken zijn o.m. duurzaamheid, leefbaarheid van het platteland, projectontwikkeling en strategisch voorraadbeheer.

De leden van de Raad hebben zich in hun voortdurende kennisbehoefte en –ontwikkeling laten informeren over diverse ontwikkelingen die Wetland Wonen en het zijn van lid van de Raad van Commissarissen betreffen.

Besluitvorming

De Raad is zes keer in vergadering bijeen geweest. Het betrof vier formele vergaderingen, een informele bijeenkomst waarin de heer drs. J. van der Moolen van het Centraal Fonds een toelichting heeft gegeven op de ontwikkelingen in de sector en een evaluatiebijeenkomst.

In de formele vergaderingen zijn de jaarstukken 2010 en de begroting 2012, de meerjarenbegroting en het Treasury Jaarplan 2012 goedgekeurd. Het Energiebeleid van Wetland Wonen is goedgekeurd, alsmede een aantal begrotingswijzingen en een aantal kengetallen voor financiële sturing. De Raad heeft ter vervulling van vacatures twee nieuwe leden benoemd.

De accountant heeft aan de Raad van Wetland Wonen een toelichting gegeven op de actuele ontwikkelingen in de volkshuisvesting en op de jaarstukken 2010.

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 manager FPC, 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 kennis genomen van rapportages van het Centraal Fonds en haar accountant.

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 niet in 2011 plaatsgevonden, maar begin 2012. Besproken is onder meer het krachtenveld waarin de corporatie zich bevindt.

De leden van de Raad zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW).

Honorering

De Raad van Commissarissen heeft in 2011 de honorering van de leden aangepast op basis van de Honoreringscode Commissarissen van de VTW (1-7-2010).

Naam	Functie	Honorering 2011
B.M.J.M. Blum	Voorzitter	9.100
G.W. Kamp	Vicevoorzitter	7.800
F.A. Colon	Lid	3.405
C.J. Netjes	Lid	6.500
A. Stekelenburg	Lid	5.688
G. Aukema	Lid	542
Totaal		33.035

Honorering Raad van Commissarissen 2011

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. Mede op grond van de Sectorbrede beloningscode bestuurders woningcorporaties(1-7-2010) is de honorering van de directeur-bestuurder bevroren.

Naam	Functie	Honorering 2011
M.M. Timmerman	Bestuurder	
		Fiscaal belastbaar loon 141.380
		Pensioenpremies (werkgever en werknemer) 42.908
		Premie vroegpensioen 9.625

Honorering directeur-bestuurder, 2011

Er is geen ontslagvergoeding overeengekomen.

De voorzitter en de vicevoorzitter hebben 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 het zaak om de risico's te signaleren en daarop te anticiperen. De Raad heeft de directeur-bestuurder geadviseerd inzake risicobeperking aangaande Wetland Wonen in het algemeen en specifiek ten aanzien van bepaalde projecten en bepaalde risicovelden: de directeur-bestuurder heeft gehandeld conform deze adviezen.

- Marktrisico

De woningmarkt waarin Wetland Wonen opereert kenmerkt zich door gebrek aan doorstroming. Het aantal verhuizingen in de huurwoningvoorraad is flink afgenomen. Veel woningen staan te koop, maar het aantal transacties is sterk gedaald.

Door de bank genomen zijn er (nog steeds) geen grote vraagtekorten of aanbodoverschotten.

Vraagtekorten in de sociale huur, voor zover 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 grotere eengezinshuurwoningen in ons bezit dreigen uit de markt te lopen. Zij worden te koop aangeboden, of we laten de (toekomstige) bewoner de keuze 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. Dit programma noemen we "warm voor weinig".

Nieuwbouw in het kader van herstructurering wordt afgestemd op het absorptievermogen van de markt om zo leegstand in de bestaande voorraad en de nieuwbouw te voorkomen. Zo nodig worden plannen getemporeerd. Projectrisico's zijn voor de Raad inzichtelijk.

Wetland Wonen Groep bewaakt de verhuurbaarheid via het aantal woningzoekenden, het aantal reacties op woningen, demografische ontwikkelingen en woonbehoefteonderzoeken. Met makelaars en gemeenten vindt regelmatig overleg plaats over woningmarktontwikkelingen.

De dynamiek van de woningmarkt (of juist een gebrek daaraan) vraagt om een actueel voorraadbeheerbeleid. De Raad verwacht dat begin 2012 een geactualiseerd beleid kan worden vastgesteld en door haar goedgekeurd.

- 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 elk kwartaal 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.

De Raad toetst de financiële positie ondermeer op basis van een aantal ratio's waarvan de belangrijkste zijn solvabiliteit en rentedekkingsgraad.

- 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 2011 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. De financiële toets vindt plaats aan de hand van het IRR-kengetal.

Wetland Wonen is terughoudend in het doen van investeringen die weliswaar in verband kunnen worden gebracht met een bouwproject, maar niet perse des corporatie zijn, zoals infrastructuur, riolering en inrichting van de woonomgeving. Gezien de (voorzien) overheidshellingen zal Wetland Wonen hierin een meer terughoudende positie innemen.

Maatschappelijk vastgoed wordt zoveel mogelijk zo gebouwd dat het alternatief aanwendbaar is. Nieuwe af te sluiten huurcontracten met bijvoorbeeld zorgaanbieders, kennen bij voorkeur een lange duur, dat wil zeggen 15 jaar of langer.

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.

- 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. Het begin 2012 vast te stellen geactualiseerde voorraadbeleid dient met de voorgenomen verduurzaming van het woningbestand vertaald te worden in de meerjarenonderhoudsbegroting. Van woningen die niet anders dan door (te) hoge investeringen in exploitatie kunnen worden gehouden, wordt afscheid genomen.

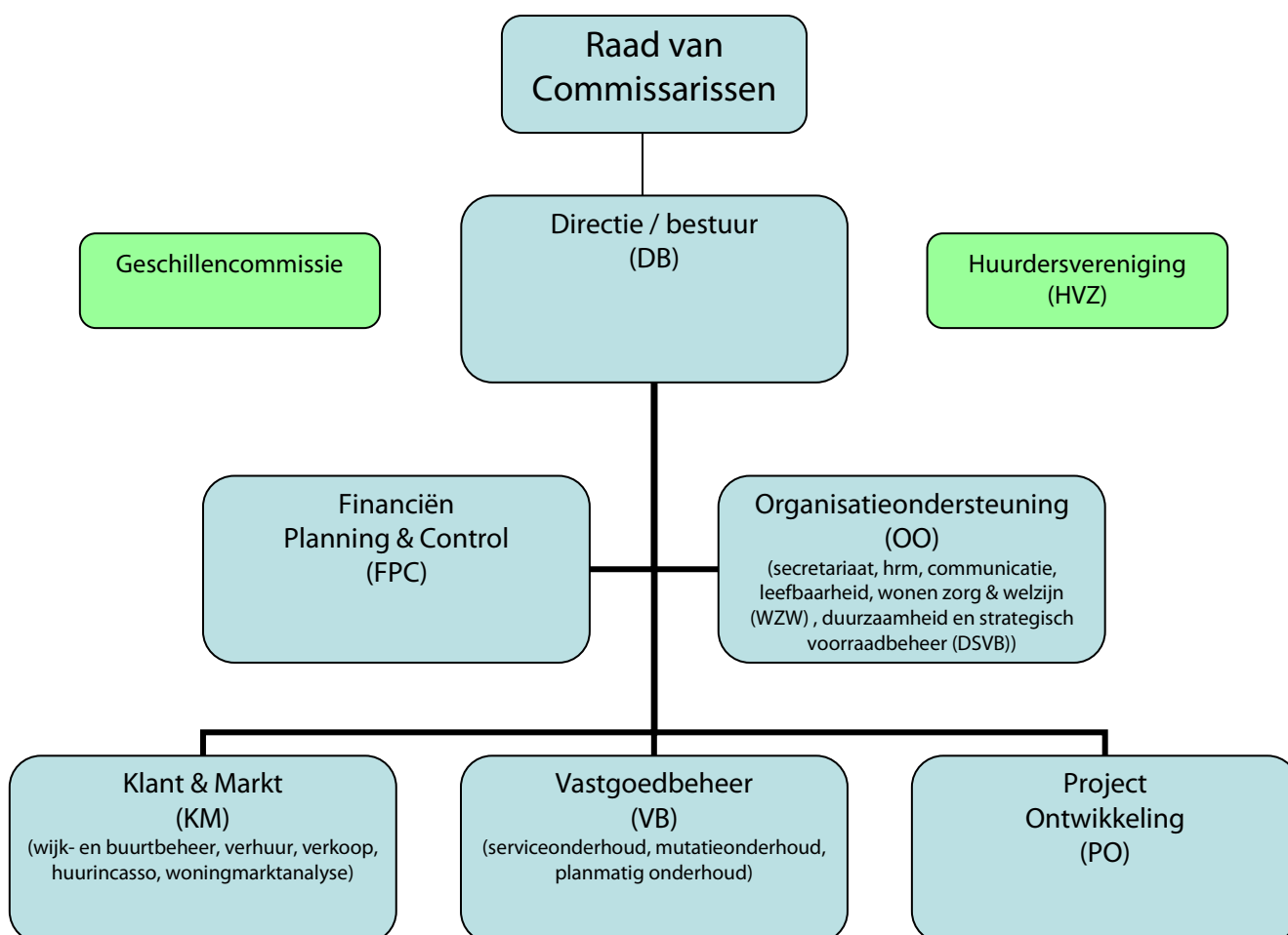
- Risico's als gevolg van wet- en regelgeving

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 2011

De organisatiestructuur zag er in 2011 als bovengenoemd uit.

Het totaal aantal fte's bedraagt per ultimo 2011 : 34,4 ; in 2010 was dit 33,6.
Het aantal medewerkers is 40.

	Functie	Naam
Bestuur	Directeur-bestuurder	M.M. Timmerman
Managementteam	Accountmanager Wonen Zorg en Welzijn	H. Bron
	Manager Projectontwikkeling	H. Wittingen
	Manager Financiën Planning en Control	W. Kuipers
	Manager Vastgoedbeheer	J. Dekker
	Manager Klant en Markt	K. Langevoort

Management Wetland Wonen Groep per 31 december 2011

Kwaliteitsbeleid

Wetland Wonen werkt aan de verbetering van de kwaliteit van de organisatie en haar dienstverlening. Daarvoor is in 2011 een project gestart om het gebruik en de inrichting van onze automatiseringssystemen te optimaliseren.

- visitatie

In 2011 is Wetland Wonen door Raeflex gevisiteerd. De bevindingen van de visitatiecommissie over Wetland Wonen waren positief. De aanbevelingen en verbeterpunten worden ter harte worden genomen en er wordt daarvoor een plan van aanpak opgesteld. In 2012 wordt de visitatie teruggekoppeld aan onze belanghouders. Het rapport is te downloaden van onze website.

- 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.

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 35 medewerkers (2004: 22; 2005: 17; 2006: 21; 2007:27; 2008:32; 2009:28; 2010: 28) een opleiding of cursus gevolgd. In totaal heeft dit € 80.420 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 zijn er convenanten 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. In 2011 hebben 8 mbo- en hbo-

studenten hun stageperiode bij Wetland Wonen vervuld. Onder hen was een stagiaire uit Jekaterinenburg (Rusland) die kennis op heeft gedaan over ondermeer vve-beheer.

Personeelssamenstelling

	<i>Dienstverband voor onbepaalde tijd</i>		<i>Dienstverband voor bepaalde tijd</i>	
	Fulltime	Part-time	Fulltime	Part-time
1 januari	19	13	5	2
In dienst getreden			2	
Wijziging dienstverband	3	2	-3	-2
Uit dienst getreden			-1	-2
31 december	22	15	3	0
Vacature(s) per 31 december			1	

Personeelsbestand Wetland Wonen Groep, 1 januari 2011 – 31 december 2011

Per 31 december 2011 heeft Wetland Wonen Groep 40 medewerkers in dienst, waarvan 18 vrouwen en 22 mannen ; 25 fulltime en 15 parttime.

Het totaal aantal fte's bedraagt per ultimo 2011 : 34,4. Er is één vacature (projectleider Vastgoedbeheer).

In 2011 zijn de volgende mutaties geweest in het personeelsbestand.

- Per 28 februari in dienst treden Manager Vastgoedbeheer
- Per 17 oktober in dienst treden Projectleider
- Per 12 december uit dienst treden Projectleider
- Per 1 november projectleider Duurzaamheid en Dynamisch Vastgoedmanagement van fulltime naar 66,66%
- Van 2 parttime medewerkers zijn de contracten van bepaalde naar onbepaalde tijd omgezet
- Van 3 fulltime medewerkers zijn de contracten van bepaalde naar onbepaalde tijd omgezet

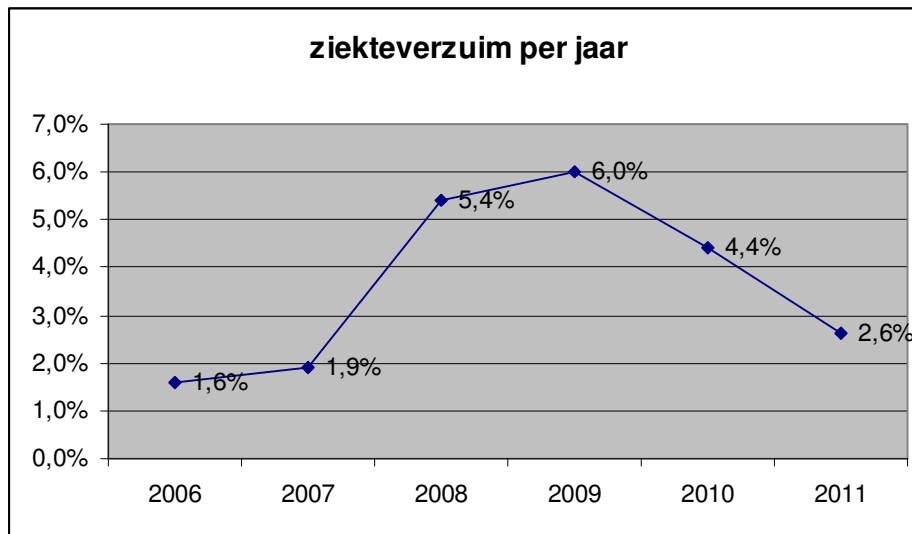
Integriteit

Er is een integriteitcode van toepassing voor medewerkers, bestuur en leden van de Raad van Commissarissen. In 2011 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



Ziekteverzuim, 2006 – 2011

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

Twee maal is een ontruimingsoefening gehouden. De medewerkers beschikken over het geactualiseerde arbobeleidsplan, het ziekteverzuimreglement en het personeelsreglement: deze documenten zijn voor de medewerkers te raadplegen op ons vernieuwde intranet.

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.

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 Raad van Commissarissen-vergaderingen, waarin de vergaderstukken van de Raad worden doorgenomen, heeft de OR onder meer haar instemming verleend aan de beloningssystematiek gebaseerd op ons huidige beoordelingssysteem en de regeling omgang met privacygevoelige gegevens.

	Functie	Naam
Ondernemingsraad	Voorzitter	J. Mulder
	Secretaris	D. Greven
	Lid	P. Rook

Samenstelling ondernemingsraad 31 december 2011

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.

In het verslagjaar is een vernieuwde website geïntroduceerd, die ruime mogelijkheden biedt tot verdere virtualisatie van onze dienstverlening. Zo worden onze woningen via deze website te huur aangeboden.

In 2011 is een project gestart om tot optimalisering van onze processen en verbetering van de automatiseringsperformance te komen. De resultaten worden in 2012 operationeel.

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.

In 2011 is de "Huistest" geïntroduceerd, 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.

Onze huurwoningen worden in het kader van het aanbodmodel vanaf medio 2011 aangeboden via onze website. Daarvoor werden de woningen verhuurd volgens het distributiemodel.

Volkshuisvestingsverslag

Woningmarktontwikkelingen 2011

Het woningbezit van Wetland Wonen Groep is in 2011 afgenomen met 28 woningen tot 3.187 woningen. Dit is een afname van bijna 1%.

De mutatie in het woningbezit is als volgt verklaard:

- Oplevering nieuwbouw woningen : + 14
- Verhuur van koopwoning : + 1
- Slopen woningen : - 22
- Verkoop eengezinswoningen : - 21

In de ontwikkeling van de woningvoorraad zien we resultaat van de uitvoering van het beleid: meer senioren geschikte woningen en afbouw van kwalitatief matige eengezinswoningen.

Het jaar 2011 kenmerkt zich als een jaar met weinig doorstroming. Door de overheidsmaatregelen en de economische omstandigheden hebben weinig mutaties plaatsgevonden. In 2011 hebben "slechts" 222 (7,0%) mutaties plaatsgevonden. Dat is ruim een kwart minder dan in 2010 (303). Verwacht wordt dat het aantal verhuizingen de komende jaren laag zal blijven.

Met geringe doorstroming heeft Wetland Wonen bij het bepalen van het aantal verkochte woningen voor 2011 vooraf al rekening gehouden. Het aantal verkochte woningen is 21; in 2010 was dit nog 26. Begroot was 20 woningen.

Door de lage mutatiegraad is de wachttijd voor de woningzoekenden in 2011 sterk toegenomen. Het absolute aantal woningzoekenden is nagenoeg gelijk gebleven. Ondanks dat de wachttijd is toegenomen lijkt de druk op de huurwoningmarkt niet zo hoog. De introductie van het aanbodmodel heeft dit beeld bevestigd. Het aantal reacties per vrijgekomen woning is relatief laag ten opzichte van collega-corporaties.

Het huurdersbestand vergrijst. De tendens is echter dat mensen zolang mogelijk in hun woning willen blijven wonen. De bereidheid om van een eengezinswoning te verhuizen naar een senioren geschikte woning is klein. Uiteindelijk verhuist een belangrijk deel van de "oude" bewoners vanuit een eengezinswoning naar een verzorgingshuis.

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 is bezig om met haar belanghouders voor elke kern waar zij actief is een toekomstvisie opstellen op basis waarvan Wetland Wonen haar investeringsprogramma mede kan bepalen.

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 is om in 2020 onze woningvoorraad op gemiddeld label B te hebben. Daartoe is o.m. een Energiebeleid opgesteld.

Onze *projectmanager Duurzaamheid en Strategisch Voorraadbeheer* draagt zorg voor de implementatie van ons energiebeleid en de realisatie van onze duurzaamheidsdoelstellingen. Van elke woning is de energetische situatie bekend.

Er is een duurzaamheidsconvenant gesloten met de gemeente Steenwijkerland en er is er een in voorbereiding met de provincie Overijssel.

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.

Wetland Wonen behoorde met haar Warm voor weinig – programma tot de drie genomineerden voor de Enexis Energie Transitieprijs 2011.

Als experiment zijn vier jaren dertig woningen met een F en G-label opgewaardeerd tot een A-label. De ervaring die we hiermee hebben opgedaan gebruiken we voor verduurzaming van ons woningbestand.

Ontwikkelingen in de huurwoningvoorraad

- Kwantitatieve ontwikkeling

	Voorraad 1-1-2011	Nieuwbouw 2011	Verkoop 2011	Omzetting van Koop naar Huur	Aankoop 2011	Sloop / uit exploitatie 2011	Voorraad 31-12-2011
Belt-Schutsloot	20					3	17
Blokzijl	145	10		1		16	140
Giethoorn	264		1				263
St. Jans klooster	135	4	1				138
Vollenhove	684		3			3	678
Wanneperveen	152		6				146
Steenwijkerland	1.400	14	11	1	0	22	1.382
Zwartsluis	624		5				619
Hasselt	610		4				606
Genemuiden	581		1				580
Zwartewaterland	1.815	0	10	0	0	0	1.805
Totaal	3.215	14	21	1	0	22	3.187

Ontwikkeling en samenstelling van de woningvoorraad, 1-1-2011 – 31-12-2011

In 2011 zijn 14 nieuwbouw huurwoningen opgeleverd en in exploitatie genomen. Daarnaast is een woning in afwachting op definitieve verkoop als huurwoning in exploitatie genomen. Er zijn 22 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.

Het aantal verkochte woningen bedraagt in 2011 21, waar 20 waren begroot. Van de verkochte woningen behoorden er 5 tot de goedkope huurprijscategorie en 16 tot de betaalbare; 13 werden verkocht in het kader van het Fijn kiezen-concept.

De totale verkoopopbrengst (€ 2,7 mln.) ligt 12% boven de begrote opbrengst.

In Steenwijkerland werden 11 woningen verkocht en in Zwartewaterland werden 10 woningen verkocht.

In de periode 2001 – 2011 werden in totaal 308 woningen verkocht. Eind 2011 zijn nog 173 huurwoningen voor de verkoop via het Fijn Kopen – concept bestemd en zijn er 473 woningen gelabeld als Fijn Kiezen woning.

In totaal werden veertien huurwoningen opgeleverd en toegevoegd aan het bezit. In de begroting was sprake van zestien, maar bij de start van het project van zes zijn er op verzoek van de gemeenschap een tweetal als koopwoning gerealiseerd.

De totale investering bedroeg € 2.070.000; de totale bedrijfswaarde € 1.159.000. In totaal is €912.000 als waardeverandering van het eigen vermogen afgeboekt.

Er zijn tweeëntwintig woningen gesloopt of uit exploitatie genomen.

- Ontwikkelingen per gemeente en kern: Zwartewaterland

Er zijn 5 woningen verkocht in **Zwartsluis**, alle Fijn-Kiezen.

Het project van 48 appartementen voor mensen met een verstandelijke beperking, samen met FRION, is nagenoeg gereed om opgeleverd te worden.

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.

Er is een start gemaakt met de planvorming voor de herontwikkeling van woon- en zorgcentrum De Schans dat nu nog eigendom is van woonzorgconcern IJsselheem. Gelijktijdig hiermee worden plannen ontwikkeld voor het tegenovergelegen Besto-terrein in het licht van de verder te ontwikkelen woonservicegebied.

In **Hasselt** zijn 4 woningen verkocht in 2011, waarvan een in het kader van het Fijn-Kiezen concept. In voorbereiding blijft een project van 10 appartementen voor senioren in de wijk Santvoirt. Hiervoor zijn 8 woningen in 2010 uit exploitatie genomen. Een aanvang is gemaakt met de realisatie van 7 huur- en 9 koopwoningen in het uitbreidingsplan Om de Weede en een dagactiviteitencentrum voor mensen met een verstandelijke beperking van de JP van den Bentstichting.

Ten behoeve van voornoemde stichting wordt onderzocht de herontwikkeling van een klein appartementencomplex tot woonruimte voor haar cliënten.

In 2011 is in **Genemuiden** 1 woningen verkocht 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.

Met belanghouders gemeente, stichting welzijn De Meente, ouderenvertegenwoordigingen en woonzorgconcern IJsselheem is een toekomstvisie in de maak voor seniorenhuisvesting in Genemuiden.

- 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 verstraagd. De verkoop is gestart, maar er zijn geen kopers.

Er zijn 3 huurwoningen verkocht waarvan 2 Fijn Kiezen.

De invulling van herstructurering van Canneveltstraat 2^e en 3^e fase krijgt steeds meer vorm: naast huurwoningen wordt samen met de JP van den Bentstichting een project gerealiseerd voor mensen met een verstandelijke beperking. Deze organisatie heeft het plan overgenomen van Triade.

De voorbereiding van de herontwikkeling van de wijk Doelenstraat, Molenberg en omgeving is gestart.

De herstructurering in **Sint Jansklooster** is weer een fase verder. Een project dat is gestart als 6 sociale huurwoningen is opgeleverd als 4 sociale huur- en 2 koopwoningen. De volgende fase (Fase 3) wordt de komende jaren uitgevoerd en bestaat uit 16 sociale huurappartementen en 9 sociale huurwoningen.

In 2011 is een Fijn Kiezen woning verkocht.

De geplande aankoop van gronden voor een nieuwbouwproject in **Giethoorn** in het plaatselijke uitleggebied is i.v.m. de marktsituatie uitgesteld. De woningvoorraad is door verkoop met 1 (Fijn Kopen) woning verminderd.

De realisatie van fase 1 van de herstructurering van de Nieuwe Buurt in **Blokzijl** is afgerond: 10 sociale huur- en vijf koopwoningen. In 2011 is wederom een nieuwbouwwoning die bestemd was voor de verkoop voorlopig aan de huurvoorraad toegevoegd.

In de voormalige kerk (de Zaaier), naast het wooncomplex voor senioren De Vierhoek, is de realisatie van 12 verpleegplaatsen vrijwel afgerond: de oplevering is januari 2012.

De woningvoorraad in **Wanneperveen** is afgenomen. 4 Fijn Kiezen en 2 Fijn Kopen woningen veranderden van eigenaar.

Twee panden die bestemd waren voor een maatschappelijke invulling staan inmiddels te koop.

- Ontwikkelingen in woningtypologie

	Eengezins woning	Appartement	Eenpersoons woning	Levensloop woning	Aanleun woning	Senioren woning	Senioren appartement	Woonwagen	Totaal
Belt-Schutsloot	11					6			17
Blokzijl	73			26	30	11			140
Giethoorn	146	4	4	18	35	56			263
St. Jansklooster	93			26		19			138
Vollenhove	495	10	19	12	78	29	31	4	678
Wanneperveen	90	1	12	4	32	7			146
Steenwijkerland	908	15	35	86	175	128	31	4	1.382
Genemuiden	300		45		137	92		6	580
Hasselt	423	23	13		30	68	37		594
Zwartsluis	406	63	35	20	56	31	8		619
Zwartewaterland	1129	86	93	20	223	191	45	6	1.793
Totaal	2037	101	128	106	398	319	76	10	3.175

Aantal woningen naar verhuurtype per 31-12-2011, dit is exclusief 12 appartementen in de Hazelaar.

In 2011 is het aandeel senioren geschikte woningen verder toegenomen tot 899 woningen (28,3% van de totale voorraad). Per saldo is het aantal met 11 toegenomen. Dit wordt veroorzaakt door 14 nieuwbouw levensloopwoningen en 3 sloop seniorenwoningen. 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 woningen verhuurd Wetland Wonen zorgcentra, zorgplaatsen, verpleegplaatsen, bedrijfspanden, winkels, kantoorruimten en 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 en dure huurwoningen. De jaarlijkse huurverhoging, de huurharmonisatie en de doorberekening van woningverbetering in de huurprijs leiden tot een in absolute zin duurder wordend woningbestand.

<i>Steenwijkerland</i>	<i>goedkoop</i>	<i>%</i>	<i>betaalbaar</i>	<i>%</i>	<i>duur</i>	<i>%</i>	<i>totaal</i>
31-12-2011	283	20,5	1.004	72,6	95	6,9	1.382
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 verder afgenomen als gevolg van sloop en harmonisatie; het aandeel betaalbaar blijft vrijwel gelijk en het aandeel duur is toegenomen o.a. als gevolg van nieuwbouw en harmonisatie.

<i>Zwartewaterland</i>	<i>goedkoop</i>	<i>%</i>	<i>betaalbaar</i>	<i>%</i>	<i>duur</i>	<i>%</i>	<i>totaal</i>
31-12-2011	351	19,4	1.202	66,6	252	14,0	1.805
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 blijft het aantal goedkope woningen afnemen en het aantal dure woningen toenemen. Het aantal betaalbare woningen blijft vrijwel gelijk.

	<i>Wettelijk toegestaan maximum</i>	<i>Begroot</i>	<i>Gerealiseerd WWG</i>	<i>Gemiddelde huur</i>
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
2011	1,3%	1,50%	1,30%	€ 425

Gemiddelde huurverhogingpercentages, 2007 – 2011

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 huurderonderhoud 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 2011 dat financieel en technisch is afgewikkeld bedroeg 4.241. Het gemiddelde bedrag per reparatieverzoek was € 142,20.

De eigen dienst heeft 51% van de reparatieverzoeken voor haar rekening genomen. De in 2011 gemelde reparatieverzoeken waren gemiddeld binnen 8,73 dagen opgelost. In 2010 was dit 12,2 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 2011 is rekening gehouden met 275 mutaties en een gemiddeld bedrag van € 1319 per mutatie. Er zijn in 2011 minder woningen gemuteerd dan begroot nl. 214. De totale kosten van mutatieonderhoud in 2011 bedragen € 361.000. Dit komt overeen met een gemiddelde van € 1.687 per mutatie. In de totale kosten zijn eveneens kosten van eerdere jaren verwerkt die in het verslagjaar zijn geboekt. Verbeteringen worden doorgaans uitgevoerd wanneer een woning beschikbaar komt door het vertrek van de huurder.

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 huurprijsconsequenties 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 € 5,7 mln. Hiervan is € 1,5 mln. bestemd voor energiebesparende maatregelen. In 2011 is het programma Warm voor Weinig geïntroduceerd. Huurders krijgen hierbij de mogelijkheid om tegen een aantrekkelijke prijs hun woning volledig te isoleren. Van deze regeling is in 2011 187 maal gebruik gemaakt.

Planmatig Onderhoud	Bedrag
Begroting	5.682
Nieuw toegevoegd	419
Diversen	-2
Aangepaste begroting	6.099
Vervallen posten	-609
Totaal besteed 2011	3.607
Ontvangen facturen	3.555

Totaal Planmatig Onderhoud, 2011 bedragen x €1.000,-

Een belangrijk deel van de begroting is doorgeschoven naar 2012. Dit heeft vooral te maken met heroverwegingen en in het kader daarvan nieuwe wijkvisies, zoals voor de wijk Rollecate in Vollenhove en de Vicariehof in Hasselt. Voor deze zaken zijn tussentijdse begrotingswijzigingen geaccordeerd. De renovatie van 4 woningen Bisschopstraat in Vollenhove was begroot in 2010 maar uitgevoerd in 2011.

Verder zijn er in enkele zorgcomplexen noodzakelijke aanpassingen uitgevoerd welke in een later jaar waren voorzien.

Groot Onderhoud	Gefactureerd 2011	Begroot 2011
Sint Jans klooster; Monnikenweg	299	220
Belt Schutsloot; Steenakkers	49	66
Vollenhove; Bisschopsstraat	457	407
Hasselt; Eikenlaan	79	78
Hasselt; Ruitenstraat	369	398
Hasselt; Dr H A W van der Vechtlaan	186	179
	1.439	1.348

Groot Onderhoud 2011 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.

Bij de woningen in Sint Jans klooster zijn de houten kozijnen vervangen door kunststof kozijnen. In het eerste deel van het jaar hebben wij geprofiteerd van de verlaging van het btw-tarief op een aantal werkzaamheden.

De woningen Bisschopstraat hebben extra isolatiemaatregelen gekregen.

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 dorps huis 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 leefbaarheidniveaus die elkaar deels overlappen: de 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 "leefbaarheidactiviteiten" voor positieve resultaten in sterke mate afhankelijk is van haar belanghouders. Daarom is per kern een visie over de ontwikkelingsrichting opgesteld. Deze kernvisies worden in 2012 besproken met onze belanghouders.

In het kader van het communicatiebeleid zijn uitgangspunten voor sponsoring 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 2011 is er voor € 23.000 aan diverse samenbindende evenementen uitgegeven zoals de bloemencorso's in Vollenhove en Sint Jans klooster en de survivalrun in Vollenhove.

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 2011</i>	<i>Begroot 2011</i>
Vrouwenopvang Overijssel	€ 17.773	€ 17.889
Opvang daklozen	€ 10.281	€ 10.000
In Balans	€ 18.050	€ 15.000
Sponsoring en evenementen	€ 22.643	€ 22.372
Tuinonderhoud c.a.	€ 10.390	€ 35.000
Overig	€ 8.508	€ 7.111
Totaal	€ 87.645	€ 107.372

Leefbaarheid 2011

Projecten

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 het 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.

In het verslagjaar zijn ontwikkelingstudies verricht voor de wijken en buurten Rollecate in Vollenhove, Vicariehof in Hasselt, Giethoorn Noord, Schrijverswegje in Hasselt en Scheepvaartlaan in Zwartsluis.

Ter ondersteuning van duurzame leefbaarheidsinitiatieven in de kernen is het Wikafonds door Wetland Wonen in het leven geroepen. Hiervoor is jaarlijks € 25.000 beschikbaar. In het verslagjaar is in totaal € 14.875 uit het fonds toegekend voor 11 initiatieven.

Overlast

Overlastsituaties worden voor zover mogelijk opgelost volgens een standaardprocedure. In totaal waren er in 2011 69 meldingen van sociale overlast en 48 meldingen van achterstallig tuinonderhoud. Dit levert een totaal van 117 meldingen. Dit is nagenoeg gelijk aan het voorgaande jaar.

In 2011 heeft een ontruiming plaats gevonden als gevolg van overlast. Er was sprake van hennepsteelt en geluidsoverlast, daarnaast een betalingsachterstand.

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 2011 had Wetland Wonen ondernemende contacten met de volgende zorginstellingen: Woonzorgconcern IJsselheem, Zorggroep Oude en Nieuwe Land, Zorgcombinatie Noorderboog, Thuiszorg Icare, Philadelphia Zorg, JP van den Bentstichting, FRION, Interakt Contour en Triade Flevoland.

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 de woningen 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 verhuurt in Hasselt ten behoeve van woonzorgconcern IJsselheem een verzorging- en verpleeghuis van resp. 30 en 31 plaatsen.

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, die worden geëxploiteerd door Zorggroep Oude en Nieuwe Land.

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. De geplande oplevering in 2011 is helaas niet gelukt en uitgesteld tot januari 2012.

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

Verzorgingshuiszorg

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 geplande oplevering in 2011 is helaas niet gelukt en uitgesteld tot januari 2012.

Wetland Wonen werkt nauw samen met de JP van den Bentstichting. Wetland Wonen verhuurt aan haar een woonvoorziening voor meervoudig gehandicapten als onderdeel van de Hazelaar in Hasselt en een gelijksoortige woonvoorziening in Genemuiden. In Hasselt is in voorbereiding een dagbesteding en een woonvoorziening. In Vollenhove is eveneens een woonvoorziening in voorbereiding.

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 te huisvesten.

Voor mensen met een niet aangeboren hersenletsel was samen met Interakt Contour de ontwikkeling van een dagbestedingvoorziening in Steenwijk voorzien. In 2012 heeft Interakt Contour meegedeeld te stoppen met dit project.

Voor deze organisatie is in voorbereiding een woonproject in Steenwijk (Onnastraat) en een overname van een woonproject in Zwolle (Stuwwal).

[Kinderdagopvang](#)

Voor Jabadoe kinderdagopvang heeft Wetland Wonen in 2011 een kinderdagopvang in Steenwijk gerealiseerd. Het is het eerste project van Wetland Wonen in de stad Steenwijk.

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.

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. 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.

Tot 1 juli 2011 wees Wetland Wonen huurwoningen toe volgens het "distributiemodel". Vanaf deze datum is het "aanbodmodel" voor woonruimteverdeling van toepassing: woningzoekenden kunnen, nadat zij zich hebben ingeschreven als woningzoekende bij Wetland Wonen reageren op vrijkomende huurwoningen die via onze internetsite worden aangeboden. Toewijzing geschiedt vervolgens op basis van inschrijvingsduur, inkomen en gezinssamenstelling.

Woningzoekenden

In vergelijking met 2010 is het aantal woningzoekenden nagenoeg gelijk gebleven (2010:1.416).

	<i>Actief</i>	<i>Passief</i>	<i>Totaal</i>	<i>Totaal</i>	<i>Totaal</i>
Aantal woningzoekenden:	2011	2011	2011	2010	2009
Belt-Schutsloot	11	1	12	12	8
Blokzijl	37	5	42	52	49
Giethoorn	76	18	94	88	80
Sint Jansklooster	46	10	56	61	56
Vollenhove	183	89	272	277	274
Wanneperveen	35	8	43	60	53
Gemeente Steenwijkerland	388	131	519	550	523
Hasselt	91	28	119	398	402
Zwartsluis	271	87	358	220	254
Genemuiden	178	73	250	133	134
Gemeente Zwartewaterland	540	188	728	751	791
Geen voorkeur	143	23	166	115	110
Totaal	1.072	342	1.414	1.416	1.423

Woningzoekenden Wetland Wonen per 31 december 2011 , 2010 en 2009

Van alle woningzoekenden is 75,8% actief op zoek naar een woning (2010: 66,6% ; 2009: 68,8%). Dit percentage is toegenomen. Doordat sinds de 2^e helft van 2011 woningzoekenden zelf kunnen reageren op een woning is het exact invullen van de gewenste bewoningsdatum minder belangrijk geworden. Dit zou een verklaring kunnen zijn voor deze toename.

In 2011 werden 222 huishoudens gehuisvest. Ten opzichte van 2010 is dit een daling van 81. Deze afname is met name toe te schrijven aan externe factoren (lage mutatiegraad). In 2011 zijn 14 huurwoningen opgeleverd. Dit aantal wijkt niet sterk af van het aantal nieuwbouw huurwoningen in 2010.

Eenderde (33,0%) van alle woningzoekenden heeft in 2011 een aanbod voor een woning gekregen, door de introductie van het aanbodmodel is dit percentage minder goed vergelijkbaar (2010: 52,5%) en 14,6% van alle woningzoekenden heeft in 2011 een aanbod voor een woning geaccepteerd.

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Eengezinswoning	58,1	62,2	63,4	50,0	60,0	60,3	56,0	57,1
Eenpersoons-/etagewoning	63,6	65,4	60,3	65,5	57,9	66,0	70,3	74,6
Seniorenwoning	70,6	73,3	73,1	71,3	76,2	65,2	73,9	72,4
Alle woningtypen	64,6	67,2	63,4	64,6	63,0	65,2	66,2	67,4

Aandeel woningzoekenden behorend tot de sociale doelgroep (huurtoeslagafhankelijk op basis van huishoudensamenstelling en inkomen) 2004-2011 (vanaf 2008 inclusief Genemuiden)

Uit inkomensgegevens van woningzoekenden in 2011 blijkt dat 67,4% van alle woningzoekenden afhankelijk is van huurtoeslag. In Steenwijkerland is dit aandeel hoger dan in Zwartewaterland (69,6% versus 64,4%).

Ruim viervijfde (82,2%) 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 (82,1% versus 73,5%).

Mutaties en acceptatiegraad

Acceptatiegraad									
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Steenwijkerland	1,7	2,0	2,7	2,1	2,1	2,0	2,2	2,1	2,2
Zwartewaterland	1,9	1,8	2,2	2,1	2,4	2,0	2,4	2,6	2,1
Totaal	1,8	1,9	2,4	2,1	2,2	2,0	2,3	2,4	2,2
Mutatiegraad									
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Steenwijkerland	7,5	6,4	6,0	5,7	13,1	9,4	9,0	9,7	9,0
Zwartewaterland	7,2	7,6	8,4	9,7	8,6	7,2	11,0	9,1	5,5
Totaal	7,4	7,0	7,1	7,5	11,0	8,1	10,1	9,4	7,0

Acceptatiegraad en mutatiegraad, 2003 – 2011, (vanaf 2008 inclusief Genemuiden)

Woningen worden toegewezen naar aanleiding van een reactie op het woningaanbod op grond van inschrijvingsduur, de gezinssituatie en de relatie huur - inkomen.

De acceptatiegraad is in 2011 afgenomen. Bij het interpreteren van dit getal moet rekening worden gehouden met het hanteren van 2 woonruimteverdeelsystemen in 2011.

In de gemeente Zwartewaterland is de acceptatiegraad afgenomen i.c. verbeterd, in gemeente Steenwijkerland is sprake van een lichte verslechtering (toename acceptatiegraad).

Tussen beide gemeenten is een groot verschil in mutatiegraad. De mutatiegraad ligt in Steenwijkerland aanzienlijk hoger t.o.v. de gemeente Zwartewaterland.

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 eenpersoonshuishoudens op grond van huurprijs, leeftijd en inkomen.

	Inkomen	Kwaliteits kortingsgrens <= €361,66	Kwaliteits kortingsgrens € 361,66<= € 517,64	Laagste aftoppingsgr. > € 517,64	Totaal
<65	<= € 21.625,--	18	29	4	51
	> € 21.625,--	2	28	4	34
>=65	<= € 20.325,--	2	26	8	36
	> € 20.325,--	0	7	0	7
Totaal		22	90	16	128

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

	Inkomen	Kwaliteits kortingsgrens <= €361,66	Kwaliteits kortingsgrens € 361,66<= € 517,64	Laagste aftoppingsgr. > € 517,64	Totaal
<65	<= € 29.350,--	7	17	6	30
	> € 29.350,--	0	3	9	12
>=65	<= € 27.750,--	1	6	8	15
	> € 27.750,--	0	4	1	5
Totaal		8	30	24	62

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

	Inkomen	Kwaliteits kortingsgrens <= €361,66	Kwaliteits kortingsgrens € 361,66<= € 554,76	Laagste aftoppingsgr. > € 554,76	Totaal
<65	<= € 29.350,--	1	24	1	26
	> € 29.350,--	0	4	1	5
>=65	<= € 27.750,--	0	0	0	0
	> € 27.750,--	0	0	0	0
Totaal		1	28	2	31

In 2011 zijn 29 woningen scheef toegewezen (13,1%). Dit aantal is aanzienlijk. Dit wordt met name veroorzaakt 65 plussers die naar een levensloopwoning of seniorenappartement zijn verhuisd. Bij 2 woningen is er sprake van goedkope scheefheid bij de overige 27 woningen om dure scheefheid.

Wetland Wonen heeft geen volledig zicht meer op het huurtoeslag gebruik onder haar huurders.

- EU-regelgeving

Van de huishoudens aan wie in 2011 een woning is een verhuurd, heeft 6,8% een inkomen dat boven de EU-inkomensnorm van € 33.614 ligt. Hiermee blijven we binnen de norm van 10%.

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.

Verkregen Urgenties	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Sociaal	51	51	12	7	19	18	13	16
Medische	15	13	7	11	17	14	6	4

Verleende urgenties 2004 – 2011, vanaf 2008 inclusief Genemuiden

- Statushouders

Statushouders 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 statushouders. Wetland Wonen heeft in 2011 10 statushouders 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. In december 2011 is een akte getekend die moet leiden tot een verkooptransactie per april 2012.

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.

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.

Wetland Wonen onderscheidt in haar verkoopbeleid Fijn Kiezen en Fijn Kopen. Bij Fijn Kiezen heeft de huurder de keuze of hij wil huren of kopen, waarbij Wetland Wonen bij verkoop het recht van terugkoop heeft. Op deze wijze blijft de verkochte woning (op termijn) beschikbaar voor de sociale huurwoningvoorraad.

Het Fijn Kiezen concept is in 2011 niet verder uitgerold. Het aantal verkochte woningen in 2011 was 13 (in 2010 was dit 12). Eind 2011 zijn 473 woningen aangemerkt als Fijn Kiezen woning ofwel 14,8% van het totaal aantal woningen.

	<i>Realisatie 2011</i>		<i>begroting 2011</i>	
aantal verkopen		21	20	105%
verkoopbedrag	€	2.650.500	€ 2.369.000	112%
gemiddeld bedrag	€	126.214	€ 118.450	107%
Fijn Kopen		8	10	80%
Fijn Kiezen		13	10	130%

Overzicht verkopen 2011

In 2011 zijn 21 woningen verkocht. Begroot waren 20 woningen. Er zijn 8 Fijn Kopen woningen verkocht (2010, 14). Ultimo 2011 zijn er 173 woningen ofwel 5,4% 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 2011 zijn de volgende aankopen gedaan.

Het pand Franse pad 2 in Vollenhove is aangekocht voor een bedrag van € 158.000 en verbouwd tot een tandartspraktijk. Het pand Julianastraat 20 in Genemuiden is aangekocht voor € 157.000 om toekomstige nieuwbouw mogelijk te maken.

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 2011 zijn 22 woningen gesloopt of uit exploitatie genomen.

Opleveringen

- Huurwoningen

Het aantal opgeleverde sociale huurwoningen bedroeg 14. De woningen zijn gerealiseerd voor een totaal investering van € 2.070.000,-. Ten laste van het eigen vermogen is totaal € 912.000 geboekt ofwel € 77.000 gemiddeld per woning. Begroot waren 16 woningen.

- Koopwoningen

Er zijn twee koopprojecten opgeleverd van respectievelijk 2 (Sint Jans klooster) en 5 woningen (Blokzijl). Begroot waren de woningen in Blokzijl. De woningen in Sint Jans klooster waren begroot als huurwoningen.

- Overige opleveringen

Er is een kinderdagopvang opgeleverd in Steenwijk, conform begroting, en in Vollenhove een tandartspraktijk en opbaarruimte.

Jaar	Aantal huur	Aantal zorg	Aantal koop
2011	14	-	7
2010	19	61	6
2009	80	24	12
2008	5	0	0
2007	71	0	17
2006	19	0	6

Opleveringen 2006 – 2011

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 2011 wederom toegekend. Wij zijn erg blij met de positieve klantwaardering. Hieronder vindt u de uitslag van de laatste meting.

	2011	2010	2009	2008	2007	2006	landelijk
Corporatie bezoeken		8,0		7,9		7,9	7,8
Corporatie bellen	7,1		7,4		7,2	6,2	7,5
Woning zoeken		7,7		7,7		7,8	7,6
Woning betrekken		7,8		7,9		7,5	7,9
Huur betalen		8,1		7,8		7,4	7,9
Reparatie uitvoeren		8,0		7,7		7,5	7,9
Woning onderhouden	7,7		7,4		7,4	8,0	7,8
Klachten afhandelen	7,1		6,7		6,8		6,9
Woning verlaten	8,6		8,6		8,3		8,5
Rond de woning	6,4						6,7
Kopen woning							6,9
Totaalscore	7,8	7,8	7,7	7,7	7,6	7,6	7,8

Resultaten KWH-meting 2006-2011

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 2011 is er een geschil voorgelegd. Wetland Wonen is uiteindelijk in het gelijk gesteld. In de periode 2002 – 2011 zijn in totaal drie geschillen 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 2011 zes keer bestuurlijk overleg geweest, m.n. over de rapportages, huurbeleid, woonruimteverdeelsysteem en het vernieuwen van de samenwerkingsovereenkomst.

Bewonersorganisaties

Er zijn diverse bijeenkomsten geweest met bewonerscommissies. Deze hadden betrekking op Bewonerscommissie Sint Jansklooster, 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

- 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 2010 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 2010 is groter dan het door het CFV vastgestelde risicobedrag plus vermogensbeklemming (solvabiliteit). Op basis van de prognosegegevens 2011-2015 stelt het CFV dat de voorgenomen activiteiten passen bij de vermogenspositie.

Provincie Overijssel

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. Er zijn aparte afspraken gemaakt over de centrumontwikkelingsplannen in Zwartsluis en Genemuiden.

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

Gemeente Steenwijkerland

Begin 2009 zijn prestatieafspraken gemaakt die in 2011 zijn aangevuld met afspraken over het verbeteren van de energetische kwaliteit van de woningvoorraad.

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

Relaties met collega-corporaties

Wetland Wonen is lid van de koepelorganisatie Aedes.

Wetland Wonen participeert in het NoWoZo – overleg van corporaties in noord en west Overijssel. Met woningstichting de Veste uit Ommen wordt gezamenlijk de Geschillencommissie gevoerd. Samen met corporaties in en rondom Zwolle heeft Wetland Wonen geïnvesteerd in de daklozenopvang (de Herberg) en de vrouwenopvang. Een gezamenlijke investering in studentenhuisvesting in Zwolle is wat Wetland Wonen betreft niet haalbaar gebleken.

Woningstichtingen Omnia Wonen, Woonconcept en Wetland Wonen hebben gezamenlijk prestatieafspraken met de gemeente Steenwijkerland.

Met woningstichting Openbaar Belang uit Zwolle wordt samenwerking op projectniveau onderzocht.

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.

In 2011 is een sturingskader geïmplementeerd waarbij de een nieuwe set is toegevoegd aan de reeds aanwezige kengetallen. Zo doen IRR, Loan-to-Value en Interest Dekkingsratio hun intrede. Met deze kengetallen is meer helderheid te verschaffen over gevolgen van het sturen van de organisatie (waarbij de kasstromen leidend zijn).

Treasury

Het Treasury Jaarplan 2011 is vastgesteld en door de Raad van Commissarissen goedgekeurd.

Er is een nieuwe lening aangetrokken voor een totaalbedrag van € 3,5 mln. Het renterisico voor 2011 kon worden opgelost na de afspraken die met geldgevers zijn gemaakt, conform het Treasury Jaarplan.

Begin 2011 bedroeg de totale leningenportefeuille € 92,6 miljoen tegen een gemiddelde rente van 4,79%. Ultimo 2011 is dit € 94,5 miljoen tegen een gemiddelde rente van 4,71%.

De ontwikkeling van de afgelopen jaren is als volgt :

2011	€ 94,5	mln	4,71%
2010	€ 92,6	mln	4,79%
2009	€ 85,4	mln	5,00%
2008	€ 75,3	mln	5,17%
2007	€ 54,8	mln	5,21%

Huren

- Huurbeleid

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

	<i>Wettelijk toegestaan maximum</i>	<i>Begroot</i>	<i>Gerealiseerd WWG</i>
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%
2011	1,3%	1,50%	1,30%

Gemiddelde huurverhogingpercentages, 2007 – 2011

In 2011 is een gemiddelde jaarlijkse huurverhoging gerealiseerd van 1,3%.

- 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.

	2011	2010	2009	2008	2007	2006
WWG	0,92	1,39	1,18	0,81	0,90	0,96

Huurachterstanden als percentage van de jaarhuur, 2006 – 2011

De huurachterstanden zijn behoorlijk gedaald en zijn weer op het niveau van een aantal jaren geleden (mede door een groot aantal afboekingen).

	Aantal vonnissen					
	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Steenwijkerland	21	24	19	7	9	21
Zwartewaterland	21	32	26	13	0	8
Totaal	42	56	45	20	9	29
	Aantal ontruiming					
	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Steenwijkerland	4	3	1	6	3	3
Zwartewaterland	2	7	6	2	0	0
Totaal	6	10	7	8	3	3

Aantal vonnissen en ontruiming 2006-2011

In 2011 is het aantal vonnissen afgenomen. Naast het aantal vonnissen is het aantal ontruiming ook afgenomen. In 2011 zijn 6 woningen ontruimd. De ontwikkeling in 2010, waar 5 huurders met stille trom zijn vertrokken en vervolgens een ontruiming moest plaatsvinden, heeft zich gelukkig niet doorgezet in 2011.

- 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 € 246.000. Dit is 1,3% van de bruto jaarhuur. Dit is net als het vorige jaar en lager dan voorgaande jaren.

	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Derving	1,3	1,3	1,7	1,9	3,1	2,9

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.

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,-.

In 2011 waren de activiteiten zeer beperkt. Wel is er een afwaardering van de grondpositie Zomerdijk geweest van € 235.000,-.

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 2011 was geen sprake van geldstromen van Wetland en de financiële risico's van deze verbinding zijn beperkt.

Algemeen

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

Het jaarresultaat over 2011 bedraagt 14.930.000,- positief. Dit is € 11.231.000 hoger dan begroot. De verklaring van dit verschil op hoofdlijnen is als volgt (bedragen x €1.000,-):

	+/+	-/-
Huuropbrengsten		418
Verkoopresultaat	335	
Overige bedrijfsopbrengsten	221	
Lonen en salarissen		208
Onderhoudslast	1.376	
Rentebaten	461	
Rentelasten	154	
Waardeveranderingen materiële vaste activa	3.524	
Mutatie actuele waarde	4.659	
Vennootschapsbelasting	1.174	

De *huuropbrengsten* vallen lager uit als gevolg van een lagere dan begrote huurverhoging per 1 juli en het later opleveren van een aantal complexen.

Het *verkoopresultaat* is hoger dan begroot doordat er 1 woning meer is verkocht en de gemiddelde opbrengst per woning hoger is dan begroot.

De *onderhoudslasten* zijn voornamelijk lager vanwege heroverwegingen ten aanzien van de uitvoering: zo is er in de loop van het jaar besloten tot grootschaliger ingrepen in de wijk Rollecate in Vollenhove die meer voorbereidingstijd vergen en daardoor later worden uitgevoerd, en is onderhoud aan de Vicariehof in Hasselt in verband met visievorming uitgesteld.

Een aantal nieuwbouwprojecten gaat, op grond van gewijzigde inzichten en of veranderde marktomstandigheden niet door, op een later tijdstip of in een andere omvang. In eerdere jaren zijn daarvoor IFEC-momenten geweest op grond waarvan de projecten in de begrotingen zijn verwerkt. Hierbij was er sprake van onrendabele investeringen. Het betreft o.m. nieuwbouw sociale huurwoningen 2^e fase Nieuwe Buurt Blokzijl (andere vorm), sociale huurwoningen Noordwal Vollenhove (vervallen), sociale huurwoningen in Giethoorn Noord (vervallen), en sociale huurwoningen in Om de Weede Hasselt (andere aantallen). Het is wenselijk deze feitelijke situatie in dit jaarverslag te verwerken. Dit leidt tot *waardeveranderingen materiële vaste activa*, omdat onrendabele investeringen worden "teruggenomen".

De *actuele waarde van ons bezit* is bijgesteld op grond van gewijzigde parameters, met name voor mutatieonderhoud. Ervaringscijfers wijzen uit dat hiervoor een lager gemiddeld bedrag wenselijk is met als gevolg dat de actuele waarde (bedrijfswaarde) van ons bezit toeneemt.

Begroot was een aanzienlijke aanslag *vennootschapsbelasting*. Door gebruik te maken van fiscale mogelijkheden, zoals herbestedingsreserve en herinvesteringsreserve, is de heffing naar nihil teruggebracht.

Balanscijfers x € 1.000	31-12-2011	31-12-2010
Vaste activa	166.921	151.289
Vlottende activa	7.514	9.713
	174.435	161.002
Eigen Vermogen	71.322	56.386
Voorzieningen	3.408	6.667
Schulden lang	94.500	92.631
Schulden kort	5.205	5.318
	174.435	161.002

Financiële verhoudingen

	Realisatie 2011	Begroting 2011	Realisatie 2010
Bedrijfsopbrengsten	22.142	22.276	22.941
Bedrijfslasten	8.776	13.427	9.196
Saldo baten en lasten	13.367	8.613	13.745
Renteresultaat	-3.977	-4.593	-4.094
Resultaat deelneming	-235	0	0
Waardeverandering vaste activa	5.513	854	-13.612
Vennootschapsbelasting	28	1.174	1.259
Jaarresultaat	14.930	3.699	-2.702

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 waarderen we vanaf het boekjaar 2010 op bedrijfswaarde.

De financiële positie van Wetland Wonen wordt zodanig ingeschat dat er voldoende mogelijkheden zijn om de volkshuisvestelijke opgaven te realiseren. De meerjarenbegroting 2012 e.v. heeft dit aangetoond. Overigens was dit gebaseerd op het voor 2011 begrote resultaat van € 3,7 mln. Het werkelijke resultaat heeft een positieve uitwerking op onze loan to value en solvabiliteit.

Het niet doorgaan van een aantal projecten heeft – ten opzichte van de begroting 2012 e.v. – een lagere waarde van onze Materiële Vaste Activa tot gevolg.

Ontwikkelingen korte termijn

Op grond van bovengenoemde wijzigingen ten opzichte van de oorspronkelijke begrotingen (financieel resultaat, projectvoortgang, onderhoudslasten) en de wijzigingen in de regelgeving voor de jaarverslaglegging (RJ645) wordt ten behoeve van de halfjaarrapportage een nieuw meerjarenperspectief opgesteld.

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 2011 bedroeg het saldo van de liquide middelen € 3,2 miljoen tegen € 4,4 miljoen aan het begin van het boekjaar.

Vervroegd afgelost

In 2011 heeft er geen vervroegde aflossing van een lening plaats gevonden.

Nieuwe leningen

In 2011 zijn nieuwe leningen aangetrokken voor in totaal een bedrag van € 13.000.000,- .

- € 3.500.000,- 4,230% 12 jaar
- € 4.000.000,- 4,340% 12 jaar storting 2012
- € 3.000.000,- 4,09% 10 jaar ""
- € 2.500.000,- 4,01% 9 jaar ""

Renterisico

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

Ontwikkeling renterisico (bedragen x € 1 mln)					
	2012	2013	2014	2015	2016
huidige portefeuille inclusief storting 2012	€ 96,3	€ 104,1	€ 105,8	€ 114,0	€ 112,4
Reguliere aflossing	€ 1,7	€ 2,2	€ 10,1	€ 1,6	€ 7,4
renteherziening	€ 4,7	€ 5,1	€ 5,8	€ 3,3	€ -
Totaal risico	€ 6,4	€ 7,3	€ 15,9	€ 4,9	€ 7,4
WSW-norm (15%)	€ 14,4	€ 15,6	€ 15,9	€ 17,1	€ 16,9
totaal risico	6,7%	7,0%	15,0%	4,3%	6,6%
WSW-norm	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%

Renterisico's 2012 - 2016

In 2014 staat een contractuele aflossing van een hoge lening die zorgt dat het risico op het door WSW gestelde maximum komt. In 2012 (2 jaar voor de aflossingsdatum) worden de mogelijkheden onderzocht van de vervolgfinanciering.

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 2011 onderzocht en akkoord bevonden.

27 maart 2012

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 C.J. Netjes,
Lid Raad van Commissarissen

De heer G. Aukema,
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 2011 door hem zijn vastgesteld en dat het resultaat is toegevoegd aan de reserve. De batige middelen zijn uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting.

27 maart 2012

M.M. Timmerman, directeur-bestuurder

.....

Kengetallen

	2011	2010	2009	2008
Gegevens woningbezit				
<i>aantal vhe's in exploitatie :</i>				
Woningen	3.187	3.215	3.280	3.235
Woonwagens	4	3	3	2
Woonwagenstandplaatsen	10	10	10	6
Garages	37	37	37	37
Winkels	2	3	3	3
Bedrijfspannen	7	6	6	6
Restaurant + 4 appartementen	0	0	0	5
Zorgcentra	4	4	4	4
Verzorgingshuisplaatsen	100	100	110	110
Verpleegplaatsen	86	86	55	31
Kantoorruimten	3	3	3	3
Overige ruimten	2	1	1	1
Totaal verhuureenheden in exploitatie	3.441	3.468	3.512	3.445
<i>Mutaties in het woningbezit</i>				
Aantal opgeleverd	14	19	80	5
Aantal aangekocht	1	1	4	0
Aantal verkocht	-21	-26	-40	-59
Aantal gesloopt / uit exploitatie genomen	-22	-60	-0	-42
Aantal van koop naar huur	1	1	1	0
Aantal ontduplexingen	0	-0	-0	-0
Per saldo	-27	-65	45	-96
<i>Aantal woningen naar huurprijsklasse</i>				
Goedkoop	634	695	874	921
Betaalbaar	2.206	2.218	2.185	2.146
Duur	347	302	221	168
totaal	3.187	3.215	3.280	3.235

	2011	2010	2009	2008
Kwaliteit				
- aantal reparatieverzoeken per woning	1,33	1,32	1,04	1,07
- aantal keren mutatieonderhoud per woning	0,07	0,09	0,08	0,06
Prijs / kwaliteit verhouding				
- gemiddeld aantal punten W.W.S.	145	146	144	144
- gemiddelde netto huurprijs per maand	425	411	406	387
Het verhuren van woningen				
- mutatiegraad in %	7,0	9,4	10,1	8,1
- acceptatiegraad	2,2	2,4	2,3	2,0
- huurachterstand in %	0,92	1,39	1,18	0,82
- huurderving in %	1,31	1,34	1,67	1,91
Financiële continuïteit 1)				
- solvabiliteit	41,0%	35,0%	37,1%	15,5%
- liquiditeit	1,4	1,8	1,0	1,4
- rentabiliteit eigen vermogen	20,9%	-4,8%	21,9%	-68,4%
- rentabiliteit vreemd vermogen	4,7%	4,8%	4,9%	5,18%
- interne financiering per vhe	21.084	16.909	19.444	5.748
- loan-to-value	55%	59%	55%	58%
- Interest Dekkingsratio	2,36	2,33	1,84	1,59
Balans en Winst- en Verliesrekening 1)				
- eigen vermogen per vhe	20.916	16.259	16.825	4.622
- overige voorzieningen per vhe	991	1.922	2.622	1.752
- totaal opbrengsten per vhe	6.435	6.615	6.817	7.119
- bedrijfslasten per vhe	2.550	2.651	6.753	3.473
- rentelasten per vhe	1.290	1.290	1.189	1.131
- jaarresultaat per vhe	4.339	-779	3.677	-3.160

1) met ingang van boekjaar 2010 is een stelselwijziging naar actuele waarde doorgevoerd. De vergelijkende cijfers over het boekjaar 2009 zijn herrekend teneinde vergelijkbaarheid met 2010 mogelijk te maken. Cijfers 2008 zijn gebaseerd op basis van historische kostprijs.

Jaarrekening 2011

Geconsolideerde Balans per 31 december 2011

(na voorgestelde resultaatbestemming) bedragen x € 1.000,-

ACTIVA	31-12-2011	31-12-2010
Vaste activa		
Materiële vaste activa		
- onroerende en roerende zaken in exploitatie	155.329	145.075
- onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	9.399	3.893
- onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.175	2.303
	<u>166.903</u>	<u>151.271</u>
Financiële vaste activa		
- deelnemingen	0	0
- overige financiële vaste activa	18	18
	<u>18</u>	<u>18</u>
Totaal Vaste Activa	166.921	151.289
Vlottende activa		
Vorraden		
Voorraad Materialen	26	21
Voorraad Koopwoningen	365	715
	<u>391</u>	<u>736</u>
Onderhanden projecten	407	683
Vorderingen		
- huurdebiteuren	138	233
- gemeenten	0	0
- belastingen en sociale premies	1.996	1.996
- overige vorderingen	1.164	1.402
- overlopende activa	165	207
	<u>3.463</u>	<u>3.838</u>
Liquide middelen	<u>3.253</u>	<u>4.456</u>
Totaal Vlottende Activa	7.514	9.713
BALANSTOTAAL	<u>174.435</u>	<u>161.002</u>

PASSIVA	31-12-2011	31-12-2010
Eigen vermogen	<u>71.322</u>	<u>56.386</u>
Voorzieningen		
- aanvulling VP	0	6
- persoonlijk opleidingsbudget	72	0
- latente belastingplicht	419	447
- onrendabele investeringen	<u>2.918</u>	<u>6.214</u>
	<u>3.409</u>	<u>6.667</u>
Langlopende schulden		
- leningen overheid	24.963	25.625
- leningen kredietinstellingen	<u>69.537</u>	<u>67.006</u>
	<u>94.500</u>	<u>92.631</u>
Kortlopende schulden		
- schulden aan gemeenten	0	0
- schulden aan leveranciers	1.775	1.623
- belastingen en premies sociale verzekering	372	396
- overige schulden	284	115
- overlopende passiva	<u>2.773</u>	<u>3.184</u>
	<u>5.204</u>	<u>5.318</u>
BALANSTOTAAL	<u>174.435</u>	<u>161.002</u>

Geconsolideerde Winst- en Verliesrekening 2011 (en 2010)

(na voorgestelde resultaatbestemming) bedragen x € 1.000,-

Bedragen x € 1.000,-	2011	2010
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
Huren	18.524	17.934
Vergoedingen	664	700
Overheidsbijdragen	0	16
Verkopen onroerende zaken	2.718	3.509
Overige bedrijfsopbrengsten	236	245
	22.142	22.404
BEDRIJFSLASTEN		
Afschrijvingen op materiële vaste activa	186	274
Overige waardeveranderingen vaste activa	-1.441	-1.023
Lonen en salarissen	1.896	1.752
Pensioenlasten	350	312
Sociale lasten	241	205
Lasten onderhoud	3.948	3.819
Overige bedrijfslasten	3.595	3.319
	8.775	8.658
Saldo opbrengsten minus lasten	13.367	13.746
Rentebaten	461	378
Opbrengsten financiële vaste activa	0	0
Rentelasten	-4.439	-4.472
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	9.389	9.652
Resultaat deelnemingen	0	0
Mutatie actuele waarde materiële vaste activa	5.513	-13.612
Belastingen	28	1.259
JAARRESULTAAT na belastingen	14.930	-2.702

Kasstroomoverzicht volgens de indirecte methode
bedragen x € 1.000,-

	2011	2010
Saldo liquide middelen begin boekjaar	€ 4.456	€ 2.872
Kasstroom operationele activiteiten		
Bedrijfsresultaat	€ 13.367	€ 13.746
afschrijvingen	€ 186	€ 274
mutaties in de voorzieningen	€ 3.259-	€ 2.541-
mutaties overig	€ -	€ -
veranderingen in werkkapitaal:		
Voorraden	€ 345-	€ 73
Vorderingen	€ -2.091	€ 2.549-
Kortlopende schulden	€ 113	€ 246
interest	€ 3.977-	€ 4.095-
dividend	€ -	€ -
Vennootschapsbelasting	€ 28	€ 1.259-
	€ 4.712	€ 3.895
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
investeringen in materiële vaste activa	€ 10.830-	€ 11.834-
desinvesteringen in materiële vaste activa	€ 3.048	€ 2.318
investeringen in financiële vaste activa	€ -	€ -
investeringen in financiële vaste activa	€ -	€ -
	€ 7.782-	€ 9.516-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
contractaflossingen	€ 1.631-	€ 3.795-
nieuwe leningen	€ 3.500	€ 11.000
contractbijschrijvingen	€ -	€ -
mutatie egalisatierekening	€ -	€ -
mutatie in de voorzieningen	€ -	€ -
mutatie overige schulden lang	€ -	€ -
	€ 1.869	€ 7.205
Saldo liquide middelen einde boekjaar	€ 3.253	€ 4.456