

W
O
O
N
K
R
A
C
H
T
O
V
E
R
S
L
A
G
2
0
1
0

W
O
O
N
K
R
A
C
H
T
O

MOGON KRAACHT OF

Tellen vereist abstractie van datgene wat je telt.
Eén katern kan 1 blad zijn, 8 vellen of 16 pagina's.
Van tellen komt optellen. En kan leiden tot meer dan de som der delen.
Dit jaarverslag dankt zijn vorm aan een optelsom.

MOGON KRAACHT OF

Jaarverslag

1	Van onze bestuurders	11
2	Alblasserdam	21
3	Papendrecht	53
4	Zwijndrecht	85
5	Organisatie	117
6	Governance	133

Jaarrekening

7	Jaarrekening	183
---	--------------	-----

Overige gegevens

8	Overige gegevens	224
---	------------------	-----

Woonkracht10 is er voor iedereen in de regio Drechtsteden (met de nadruk op de West-Alblasserwaard en de Zwijndrechtse Waard) die niet zelfstandig in zijn woonbehoeften kan voorzien. Samen met klanten, lokale partners, gemeenschappen en overheden werken wij aan de kwaliteit van het wonen, aan vitale kernen en wijken, aan gebiedsontwikkeling, en aan de kansen van de verschillende (vooral kwetsbare) klantgroepen.

Woonkracht10 is ondernemend, betrokken en klantgedreven.

Papier
 'Uit goed beheerde bossen'.
 Munken polar 90 g/m²

De missie van Woonkracht10 luidt:

'Stuwende kraakvormensen'

Meer dan de som der delen

Woonkracht10 is formeel opgericht op 1 juli 2010. Dat maakt 2010 voor voorgangers Forta en Westwaard Wonen tot een bijzonder jaar omdat de organisaties halverwege juridisch samengingen. De 'som' Woonkracht10 is meer dan het optellen van de afzonderlijke delen. Voor de nieuwe corporatie in de Zwijndrechtse Waard en West Alblasserwaard is **1+1** zelfs **10!** We willen een stuwende kracht zijn voor mensen en wijken. Dat is onze missie, daar staan we voor.

De komende jaren krijgt deze meerwaarde verder gestalte. De formele fusie, na een aanlooptijd van een kleine twee jaar op 1 juli 2010 een feit, was een spannende en soms vermoeiende klus. Onze medewerkers hebben zich voor de volle honderd procent ingezet, hoe lastig het af en toe ook was. Ook onze belangrijkste stakeholders, gemeenten en huurdersverenigingen hebben zich gedurende het hele fusieproces positief opgesteld.

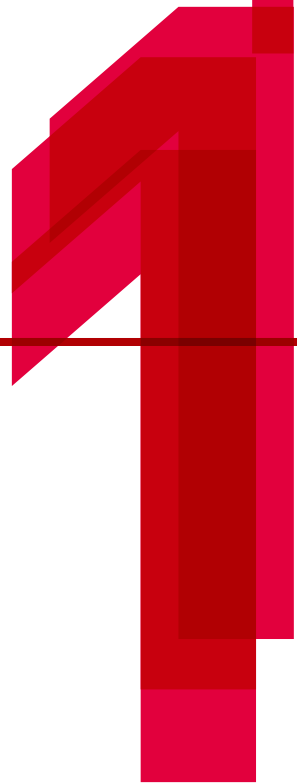
Sinds januari 2011 zijn we voor onze klanten fysiek zichtbaar als Woonkracht10. In het hele fusietraject bleef onze lokale betrokkenheid een van de belangrijkste speerpunten. Ook na de fusie moeten onze huurders en woningzoekenden zich blijven herkennen in de organisatie. Dichtbij houdt dus in dat we in Zwijndrecht, Papendrecht én Alblasserdam een volwaardig kantoor hebben. Een grotere organisatie hoeft niet per se meer afstand in te houden, integendeel. Voor veel van onze klanten is de dienstverlening na de fusie weer (letterlijk en hopelijk ook figuurlijk) dichterbij gekomen.

De redenen om de fusie door te zetten waren voor ons duidelijk. Directie en ook andere medewerkers van Westwaard Wonen en

ch t

w i j k e n ' ■

Az helyi és a nemzeti szavakról és a helyi nyelvről



XXVI XLII LVIII LXXIV XC CVI

XXVII XLIII LIX LXXV XCI CVII



Forta ontmoetten elkaar al veelvuldig in Drechtstedenverband. Hier bleek al langer dat we op veel punten hetzelfde dachten. Zo zien we het Drechtstedengebied als één markt waarin toch iedere kern zijn eigen sfeer en stijl heeft. Beide organisaties onderschrijven verder de prestatieafspraken op de langere termijn die we in PALT-verband voor onze regio maken.

Maar er was meer. Een fusie zorgt enerzijds voor kostenbesparingen en schaalvoordelen; anderzijds biedt het meer kansen. We werken nu met één afdeling financiën, één afdeling personeelszaken, één afdeling projectontwikkeling en ga zo maar door. Daarnaast biedt de fusie meer kansen om zelf meer projecten te ontwikkelen. De expertise hebben we in huis en de aanwezige kennis uit de twee oude organisaties geeft een extra steun om dit goed te doen. In deze economisch nog steeds lastige tijden praten banken voor financiering bovendien liever met wat grotere organisaties.

Ook de landelijke ontwikkelingen in de volkshuisvesting speelden mee in het doorzetten van de fusie tussen Westwaard Wonen en Forta. De overheid verwacht steeds meer van corporaties en roomt aan de andere kant het vermogen af. Zo werd drie jaar geleden de vennootschapsbelasting voor corporaties ingevoerd, ongeveer tegelijk met de heffing voor de Krachtwijken. Dit samen vraagt om een inventieve manier van ondernemen. Ondernemen waarin we meer dan ooit aandacht besteden aan het evenwicht tussen inkomsten en uitgaven.

De zorg voor onze organisaties en de financiële huishouding waren belangrijke drijfveren voor de fusie. Forta zocht schaal om de organisatie goed in stand te kunnen houden en Westwaard Wonen kon die grotere omvang bieden. Westwaard Wonen vroeg vermogen om de volkshuisvestelijke opgaven in de West-Ablasserwaard goed in te kunnen vullen en Forta kon dat bieden. Zo bleken we op volkshuisvestelijk, organisatorisch en financieel gebied heel goed bij elkaar te passen. Natuurlijk kost een fusie ook geld, maar die kosten verdienen

we door alle andere doorgevoerde besparingen en resultaatgerichter ondernemen vrij snel terug.

Voor ons personeel waren de fusievoorbereidingen een goede en tegelijk spannende tijd. Samen werken aan iets nieuws geeft mensen energie en enthousiasme. Aan de andere kant zijn er natuurlijk vragen en onzekerheden. Houd ik mijn baan wel? En wat ga ik straks precies doen? We hebben dit traject laten begeleiden door een extern bureau. Zoiets vraagt om zorgvuldigheid, kennis en kunde. Al in een vroeg stadium wisten onze medewerkers waar ze aan toe waren zodat iedereen zich kon voorbereiden op de nieuwe situatie. Op 10 januari 2011 zat daadwerkelijk iedereen op de nieuwe werkplek in de nieuwe werkorganisatie Woonkracht10.

We zijn er trots op dat we alle medewerkers een baangarantie hebben kunnen geven, waarbij een aantal mensen van functie en soms van standplaats wisselde. Het is dan mooi om te zien hoe de medewerkers achter het traject stonden: niemand diende bezwaar in toen bekend werd wat de nieuwe functie zou worden.

De komende jaren blijven spannend voor de volkshuisvesting. Belangrijk punt hierin is de Europese maatregel dat we mensen met een inkomen boven de € 33.614 nog maar heel beperkt mogen bedienen. Het vinden van een nieuwe huur- of koopwoning wordt deze groep dus erg lastig gemaakt. Toch zijn er oplossingen. Woonkracht10 wil meer woningen met Koopgarant aanbieden. We willen ook meer bouwen in de vrije sector huur, zodat deze middengroepen niet in de kou blijven staan.

De implementatie van de Europese regelgeving, de nieuwe Woningwet, een woningmarkt in crisis én de continue druk op onze financiën door allerlei overheidsmaatregelen en heffingen, vormen de turbulente omgeving waarbinnen Woonkracht10 haar werk zal blijven uitvoeren. In 2011 presenteren wij in ons ondernemingsplan de koers van onze organisatie. Duurzaamheid is een thema dat Woonkracht10 steeds nadruk-

1

0

Aankomst van de recht

XXX
 XLVI
 LXII
 LXXVIII
 XCIV
 CX
 CVV
 LXXIX
 LXIII
 XLVII
 XXXI



kelijker wil invullen. Onze woningen leggen we steeds meer langs de meetlat van milieu, energieverbruik en het gebruik van duurzame materialen. Dit geldt voor nieuwbouw maar zeker ook bij onze renovatieprojecten. Goed voorbeeld is de afspraak die we met vaste leveranciers hebben gemaakt voor het leveren van FSC gecertificeerde materialen. Bovendien willen we al onze woningen voorzien van een beter energielabel. De maatregelen die we hiervoor nemen, zorgen voor energiebesparing en zijn bovendien goed voor de portemonnee van onze bewoners. Onze klanten blijven sowieso centraal staan in het duurzaamheidsbeleid. We sturen dus op betaalbare woonlasten.

Daarnaast blijven maatschappelijke projecten, zoals multifunctionele (gezondheids)centra, brede scholen en passende seniorenhuisvesting hoog op ons lijstje staan. Aandacht voor leefbaarheid en veiligheid in de pijler wijken is een ander aandachtspunt. Samen met bewoners geven we hier verder vorm aan, onder andere in de *Doe Mee*-activiteiten. De derde pijler dienstverlening stemmen we nog beter af op de wensen van onze huurders en woningzoekenden. Als lerende organisatie zijn we altijd bezig onze dienstverlening te verbeteren, waarbij individuele wensen van de klant steeds vaker leidend zijn. Woonkracht10 gaat de uitdagingen van de toekomst graag aan. Daar gaan en staan we voor! **1+1=10**.

Ben Meijering, voorzitter bestuur
Jaap de Gruijter, bestuurder

Atlas

J¹a²a³r⁴v⁵e⁶r⁷s⁸l⁹a¹⁰g '10

Alblasserdam

Hobbels en mooie resultaten

In Alblasserdam kunnen we gerust spreken van een afwisselend jaar. De oplevering van het multifunctionele centrum Maasplein in de wijk Kinderdijk is een mooi voorbeeld van onze maatschappelijke betrokkenheid. Het pand verenigt voorzieningen die anders niet meer in de wijk aanwezig zouden zijn. We willen aan onze klantwensen tegemoet komen en Kinderdijk leefbaar houden. Daar hebben wij ons dus hard voor gemaakt. Gelukkig zaten we met gemeente en de betrokken zorg- en onderwijsinstellingen op één lijn. De bouw van dit centrum is daarvan het prachtige resultaat.

Maar er waren ook hobbels: zo verliep het bouwtraject aan het Cortgene erg moeizaam. Het was bovendien een tegenvaller dat we een deel van de woningen die voor verkoop in aanmerking kwamen, niet aan de man brachten. De begane grond van het woongebouw in hartje Alblasserdam is ingericht als ons nieuwe Woonkracht10 kantoor. We verhuisden hier begin 2011 naartoe; dit verliep gelukkig volgens plan.

Op leefbaarheidsgebied springen de *Doe Mee*-projecten in het oog. Onze medewerkers organiseerden samen met betrokken bewoners een aantal gezamenlijke activiteiten. Dit succesvolle concept waarmee we in 2009 begonnen, smaakt naar meer. We breiden dit soort acties in 2011 verder uit naar het totale Woonkracht10-werkgebied. *Doe Mee* maakt zijn naam ook letterlijk waar: het gaat om het uitvoeren van bewonersideeën, Woonkracht10 is faciliterend en waar nodig sturend.

In Alblasserdam veranderen we de huurdersparticipatie stap voor stap. Naast de traditionele vormen als de huurdersvereniging en de verschillende bewonerscommissies, willen we graag werken met klantenpanels. Dit kan een echt panel zijn en daarnaast een digitaal panel, waar bewoners hun mening kunnen geven over alles wat met wonen en wijken te maken heeft.

Het jaar 2011 is het eerste echte volle jaar na de fusie. Ik ben ervan overtuigd dat we de meerwaarde ervan duidelijk gaan zien. Een uitdaging voor ons allemaal.

Aad Snijders
vestigingsdirecteur Alblasserdam

Wonen

Doelen en beleid

Woonkracht10 zet zich in voor het realiseren en in stand houden van een goed en betaalbaar woningaanbod voor mensen in kwetsbare posities. Parallel daaraan streven we naar een aantrekkelijke en leefbare woonomgeving. De meerjarenbegroting 2010-2019 van rechtsvoorganger Westwaard Wonen vormde de leidraad voor ons woonbeleid in Alblasserdam. Het jaar 2010 stond voor Alblasserdam in het teken van de fusie en de oplevering van een aantal projecten. Verder lag de focus op het verder uitwerken van het *Doe Mee*-concept, een leefbaarheidsinitiatief dat we al in 2009 startten.

Onze opgave in vastgoed

In Alblasserdam leverden we in het verslagjaar een aantal projecten op, zoals het multifunctioneel centrum Maasplein. Verder bouwde Woonkracht10 volop, onder andere in het centrum. We sloopten in 2010 geen woningen en voerden in het verslagjaar geen grote renovatieprojecten uit.

Nieuwbouw

Opgeleverde projecten

Aan de Maasstraat in de wijk Kinderdijk leverde Woonkracht10 in de zomer van 2010 het multifunctionele centrum Maasplein op. Naast de algemene ruimtes voor vele gebruikers uit de hele wijk, telt het project 27 seniorenwoningen en 28 koopeengezinswoningen. Bovendien zijn er 21 zorgappartementen voor cliënten van onze zorgpartner Yulius gerealiseerd. Dit prachtige centrum komt helemaal tegemoet aan de zorg- en welzijnsvragen van deze tijd. Verder past dit gebouw in ons streven om voorzieningen terug te brengen naar de wijk. Het gebouw telt een brede school met – naast onderwijs – een kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang. Daarnaast heeft sociale werkvoorziening Drechtwerk er een leerwerkbedrijf waardoor het gebouw nu de meeste conciërges van Nederland telt.

Ook de oplevering van de brede school Het Palet aan de Van Eesterensingel komt tegemoet aan de vraag naar moderne en gecombineerde onderwijsvoorzieningen en andere gebruiksmogelijkheden. Hiervoor moesten we in 2009 achttien portiekwoningen en een bedrijfsruimte slopen. Wij vonden het de ideale locatie om voor twee locaties van de openbare basisschool Het Palet een nieuw onderkomen te maken. De brede school huisvest de nieuwe openbare basisschool, ruimten voor buitenschoolse opvang en een peuterspeelzaal.

Projecten in uitvoering

Na een lang en erg lastig traject konden we eindelijk bouwen aan het Cortgene. We bouwen hier 31 appartementen: twintig hiervan zijn sociale huurappartementen en twee vrije sector huur. Op de begane grond leverden we in december ons Alblasserdamse vestigingskantoor op. Hiermee hebben we als opvolger van onze vroegere Woonwinkel weer een volwaardige Woonkracht10-vestiging in het dorp.

Eind 2010 begon de bouw van tien woningen aan de Cornelis Smitstraat. Het is de bedoeling om in totaal zeventien woningen te bouwen waarvan negen voor Woonkracht10. De eerste negen woningen leveren we eind 2011 op en reserveren we voor die mensen die door de nieuwe Europese regelgeving geen sociale woning meer toegewezen mogen krijgen.

Projecten in voorbereiding

Op de locatie de Oude Boerderij aan de Randweg willen we een project met wonen en zorg voor bijzondere doelgroepen realiseren. De locatie is in 2010 aangekocht.

In 2009 heeft Woonkracht10 het terrein van de oude mavo gekocht. Het oude gebouw is in 2010 gesloopt. In de omliggende wijken bezitten we veel eengezinswoningen waarvan veel 'bewoners van het eerste uur' op leeftijd raken. Daarom willen we juist op deze locatie levensloopbestendige woningen bouwen: mensen kunnen hier ook op hoge leeftijd wonen, eventueel met zorg op maat. In 2010 zijn we gaan nadenken welke woningtypen we precies willen realiseren. De gesprekken die we hierover onder andere met de huurdersvereniging Alblasserdam en wijkvertegenwoordigers voeren, ronden we naar verwachting in 2011 af.

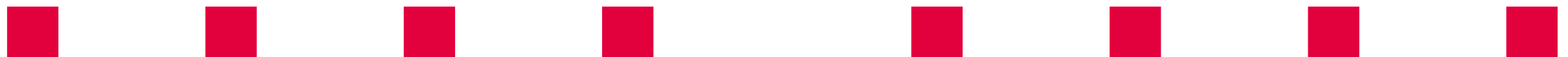
Ablasserdam

1



XLII
XXVI

XLIII
XXVII



Ook op de Wipmolenlocatie staat een woonzorg-bouwprogramma op de rol. Deze locatie van het oude dorpshuis heeft Woonkracht10 in 2009 gekocht. Het dorpshuis is meteen gesloopt. We wilden in 2010 definitieve knopen doorhakken over wat we exact op deze mooie plaats in het dorp willen realiseren. Dat is helaas niet gelukt en zal moeten wachten tot 2011.

Strategisch voorraadbeleid

Voor het woningbezit van voorganger Westwaard Wonen rondde we in 2010 de eerste fase van het strategisch voorraadbeleid af. In 2011 ontwikkelen we dit verder en voegen we het strategisch voorraadbeleid met voorganger Forta samen. We communiceren het voorraadbeleid dan breed. Hiermee hebben we een prima houvast in het managen van ons complete bezit en zicht op de toekomstige houdbaarheid van alle woningen. Daarbij gaat het om financiële zaken, onderhoud en renovatie, duurzaamheid, levenscycli van de woningen en om de kwantiteit.

Onderhoud

Goed onderhoud van bestaande woningen draagt bij aan het woongenot van onze huurder, de verhuurbaarheid en een langere levenscyclus. We voeren daarom regelmatig planmatig onderhoud aan onze woningen uit. Hierbij gaat het onder andere om schilderwerk, cv-vervanging of vervanging van keukens en sanitair. We gaven aan planmatig onderhoud in Alblasserdam in totaal € 1.674.000 uit.

Daarnaast is er het mutatieonderhoud. Dit vindt plaats bij het vrijkomen van een woning. In 2010 was hier een bedrag mee gemoeid van € 1.381.000.

Ten slotte is er het serviceonderhoud. Dit gebeurt na meldingen van bewoners. Het zijn klussen aan woningen die voor rekening van Woonkracht10 komen. We gaven hier in 2010 € 665.000 aan uit.

Woningbezit Alblasserdam

Onderverdeeld naar woningtypen is ons woningbezit in Alblasserdam per 31 december 2010 als volgt opgebouwd.

Beneden/bovenwoning	252
Corridorflat met lift	124
Eengezinswoning	964
Galerijflat met lift	721
Galerijflat zonder lift	-
Maisonnette met lift	-
Maisonnette zonder lift	12
Woning mindervaliden	4
Portiekflat met lift	-
Portiekflat zonder lift	526
Totaal aantal woningen	2603

Onderverdeeld naar 'gebruik' ziet ons bezit er zo uit:

Berging	-
Garage	66
Kantoor/bedrijfsruimte	24
Maatschappelijk vastgoed	3
Overig	-
Winkel	3
Woning	2603
Eindtotaal	2699

Woonruimteverdeling

De woonruimteverdeling in de Drechtsteden vindt plaats via Stichting Woonkeus Drechtsteden. We werken sinds april 2009 met het combi-model: de verdeling van woningen verloopt deels via het aanbodmodel en deels via het optie- of lotingmodel.

Via de aanbodmodule adverteren we leeggekomen woningen. Een geïnteresseerde woningzoekende reageert hierop en de woningzoekende met het meest opgebouwde aantal punten krijgt de woning aangeboden. Deze module is zeer geschikt voor reguliere woningzoekenden.

1



Ablasserdam

XLVI
XXX

XLVII
XXXI



De optiemodule kent een wachtlijst met optiehouders. De woningzoekende die het langst een optie heeft op een leeg te komen woning, binnen de gekozen groep woningen met vergelijkbare kenmerken, krijgt de woning aangeboden. Deze module is zeer geschikt voor woningzoekenden die exact weten wat voor woning ze waar willen en bereid zijn langer op woonruimte te wachten.

Bij de lotingmodule bepaalt niet het aantal opgebouwde punten de plaats in de rij, maar het lot bepaalt of een woningzoekende de woning krijgt toegewezen. Deze module is geschikt voor woningzoekenden die met spoed een woning nodig hebben.

Gebleken is dat het aantal weigeringen bij optiewoningen erg hoog is in vergelijking met de andere twee modellen. De corporaties in de Drechtsteden, verenigd in Stichting Woonkeus Drechtsteden, hebben daarom besloten om het optiemodel per 1 januari 2011 af te schaffen.

In Alblasserdam waren 198 woningen bestemd voor de optie.

Aantal reacties en weigeringen

Per woning waren er in Alblasserdam 91,5 reacties. In de regio is het gemiddelde 122 reacties. De druk op de markt is behoorlijk wat lager dan gemiddeld in het werkgebied.

Het gemiddeld aantal weigeringen per woning lag in 2010 voor heel Woonkracht10 op 1,9. In Alblasserdam was het aantal weigeringen gemiddeld 1,1.

Nieuwe overeenkomsten en mutaties

In het verslagjaar sloot Woonkracht10 in totaal 774 nieuwe huurovereenkomsten af. In Alblasserdam waren er 228 toewijzingen waarvan 204 huurovereenkomsten werden afgesloten in 2010. De mutatiegraad voor Alblasserdam bedroeg 8,1% en is hoger dan in de andere kernen van ons werkgebied.

Toewijzingen

In de tabel staat het jaaroverzicht van het aantal toewijzingen in Alblasserdam, uitgesplitst naar huurprijzen en samenstelling van het huishouden.

Aantal toewijzingen 2010

1-persoon		Huur ≤ € 357,36	Huur € 357,37 - € 511,50	Huur ≥ € 511,51	Totaal
< 65 jaar	< € 21.450	11	14	1	26
	≥ € 21.450	4	11	5	20
≥ 65 jaar	< € 20.200	4	11	13	28
	≥ € 20.200	1	1	1	3
Subtotaal		20	37	20	77

2-persoon		Huur ≤ € 357,36	Huur € 357,37 - € 511,50	Huur ≥ € 511,51	Totaal
< 65 jaar	< € 29.125	6	30	3	39
	≥ € 29.125	1	16	6	23
≥ 65 jaar	< € 27.575	1	8	15	24
	≥ € 27.575	0	2	8	10
Subtotaal		8	56	32	96

≥ 3 personen		Huur ≤ € 357,36	Huur € 357,37 - € 548,18	Huur ≥ € 548,18	Totaal
< 65 jaar	< € 29.125	2	18	3	23
	≥ € 29.125	0	9	2	11
≥ 65 jaar	< € 27.575	0	0	0	0
	≥ € 27.575	0	1	0	1
Subtotaal		2	28	5	35
onbekend		6	9	5	20
Totaal		36	130	62	228

Verkoop bestaand bezit

In 2010 verkochten we in Alblasserdam twee woningen op de vrije markt. Er zijn in Alblasserdam nog geen woningen bestemd voor verkoop in Koopgarant. Bij koopgarant kopen huurders een woning van ons met een korting. Als ze de woning weer willen verkopen koopt Woonkracht10 de woning terug, winst of verlies worden gedeeld. Koopgarant krijgt in Alblasserdam in 2011 verder vorm.

Energie en milieu

Op het gebied van energie en milieu ronden we al in 2009 de labeling af van het woningbezit. Ons bestaande bezit telt veel woningen met label C en D. Bij nieuwbouw realiseren we uitsluitend A-labels. We hielden ons in Alblasserdam aan de prestatieafspraken die we in Drechtsteden-verband hebben gemaakt.

In het nieuwe multifunctionele centrum Maasplein passen we zogeheten warmte-koude opslag (WKO) toe. Het systeem vangt zomerwarmte op waarmee de ruimtes en woningen in de winter worden verwarmd. Aan de andere kant slaat het WKO-systeem de winterkou op die 's zomers de gebouwen heerlijk koel houdt.

Maatschappelijke inbedding en resultaten

Onze maatschappelijke inbedding blijkt vooral uit onze aandacht voor bijzondere doelgroepen. Een prachtig voorbeeld hiervan is in Alblasserdam het multifunctionele centrum Maasplein waar mensen en voorzieningen op het gebied van zorgen, werken, wonen en leren bij elkaar komen. Dit gebouw 'leeft' en is een echt centrum in de wijk Kinderdijk. In hetzelfde project laten we onze maatschappelijke betrokkenheid zien in de 21 zorgappartementen die we aan zorgorganisatie Yulius verhuren. Ook sociale werkvoorziening Drechtwerk heeft hier met een mooi leerwerkbedrijf een onderkomen.

Wijken

Doelen en beleid

Alblasserdam kent een meer dorpse sfeer dan de andere kernen in ons werkgebied. Toch is de omvang van het dorp dusdanig dat er ook in Alblasserdam soms problemen zijn op het gebied van leefbaarheid. Daarom stelden we onszelf ten doel te investeren in wijken. We wilden maatschappelijke partners huisvesten en nieuwe projecten realiseren zoals bijvoorbeeld de brede school Het Palet en het multifunctioneel centrum Maasplein. Hierbij hebben we voorzieningen weer in de wijken gebracht.

Ook het contact met belanghouders stond in 2010 op de agenda. We vinden het contact en het belang ervan groot, zeker ook doordat we in het dorp de enige sociale verhuurder zijn. Er blijft verder altijd ruimte voor verbetering: we kunnen nog transparanter zijn in de zaken waarin onze belanghouders ook daadwerkelijk ons beleid en ons handelen kunnen beïnvloeden.

Onze opgave in herstructurering

In Alblasserdam liepen in het verslagjaar geen herstructureringsprojecten.

Maatschappelijke inbedding en resultaten

De omvang van het dorp Alblasserdam is dusdanig dat er toch ook problemen zijn op het gebied van leefbaarheid. Onze medewerkers zijn daarom zeer actief in de wijken en overleggen veel met bewoners en bewonersvertegenwoordigingen, politie, wijkplatforms en andere belanghouders. Toch is alles 'behapbaar' en kunnen we door de menselijke maat van ons dorp problemen goed aanpakken. Woonkracht10 zet zich in om wonen in de buurten en wijken zo aangenaam mogelijk te maken. Dit doen we samen met belanghouders én bewoners. In het sociaal platform hebben we overleg met gemeente en maatschappelijke partners over sociaal psychische problemen van inwoners.

Leefbaarheid: Doe Mee!

Het verbeteren van de leefbaarheid in straten en wijken kunnen wij niet alleen, we hebben hier de bewoners bij nodig. Onder het label *Doe Mee* proberen we bewoners bij allerlei concrete leefbaarheidsacties te betrekken. In de *Doe Mee*-activiteiten die we in Alblasserdam introduceerden, geven we bewoners een actieve rol. De focus lag in 2010 op meedenken en meedoen. Bewoners kunnen hun ideeën ventileren en uiteindelijk ook meebeslissen. Laagdrempeligheid is bij alle *Doe Mee*-projecten het sleutelwoord.

Doe Mee Groen Idee vond plaats in de Oranjestraat. Bewoners zorgden samen met ons voor een opknappbeurt van de tuintjes.

De burendag is een ander onderdeel binnen *Doe Mee*. Het gaat hier om ontmoeten en samen de handen uit de mouwen steken. Mensen die elkaar anders nooit spreken, krijgen zo de kans elkaar op een informele manier te leren kennen. Op 25 september organiseerden we tijdens de landelijke burendag een verkiezing voor het beste wijkidee voor de Nicolaas Beetsstraat in Alblasserdam. Het gekozen idee werd het opfleuren van de hal van de woongebouwen. Muren zijn gesausd en zitmogelijkheden geplaatst om het wachten op bijvoorbeeld een taxi te veraangemen. Tijdens deze dag kregen bewoners iets te drinken, kinderen konden zich laten schminken en we waren met bewoners in gesprek.

Tijdens het *Doe Mee festival* – dat we in 2009 voor het eerst organiseerden in Alblasserdam en Papendrecht – praatten bewonerscommissies mee over alle zaken die in en rond de woningen spelen. Die informatie is ons heel wat waard, omdat het een goed beeld geeft

wat we volgens onze klanten prioriteit moeten geven bij de aanpak van wijken en buurten.

Door alle drukte rond de fusie hebben we niet alle *Doe Mee*-activiteiten zo kunnen organiseren als we wilden. Het is er niet van gekomen om het *Doe Mee* festival in 2010 te organiseren.

Klantenpanel

In 2009 hebben we klantenpanels gehouden met bewoners uit Papendrecht en Alblasserdam. Tijdens zo'n bijeenkomst kunnen aangemelde bewoners dan vrijuit praten over hun ervaringen met ons werk en met hun eigen ideeën komen. Om een neutrale blik te houden wordt zo'n avond geleid door een onafhankelijke gespreksleider. Onze medewerkers nemen niet aan de discussies deel, maar kunnen achteraf de resultaten via een video terugzien. In 2010 hebben we geen klantenpanels ingezet. We bekijken hoe we dit soort panels in het totale werkgebied van Woonkracht10 kunnen inzetten, naast bijvoorbeeld een online klantenpanel.

Samenwerking met onderwijs

In Alblasserdam realiseerden we in 2010 twee brede scholen: Het Palet en Maasplein. Het dorp telt hiermee bijzonder moderne onderwijsvoorzieningen. We zijn er trots op dat we deze projecten na uitgebreide besprekingen samen met onze maatschappelijke partners en de gemeente hebben gerealiseerd.

Samen met de huurdersvertegenwoordigingen

Met de huurdersvereniging Alblasserdam voerden we heel regelmatig formeel en - vaak nog belangrijker - ook informeel overleg. Hier ging het bijvoorbeeld over huurbeleid, woonruimteverdeling en de fusie. De huurdersvereniging staat achter de fusie en gaf ons een positief advies.

Onze woonconsulenten hebben op complexniveau jaarlijks minimaal eenmaal overleg met de bewonerscommissies. Onderwerpen die worden besproken zijn servicekosten en huur, onderhoud en andere woonwensen. Bovendien hebben we informele contacten en besprekingen met de bewonerscommissies. Vooral onze seniorenwoningen en appartementen hebben een bewonerscommissie, voor overige woonblokken geldt dit veel minder.

Sponsoring

De maatschappelijke betrokkenheid laat Woonkracht10 ook zien in sponsoring. Zo steunden we in 2010 diverse activiteiten in onze buurten financieel. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om diverse buurtbarbecues en activiteiten voor ouderen. Ook het Alblasserdamse Havenfestival en kinderboerderij De Plantage kenden we een financiële bijdrage toe.

Dienstverlening

Doelen en beleid

We wilden dat tijdens het fusiejaar 2010 onze Alblasserdamse 'winkel' gewoon open bleef voor het publiek. Daar mogen onze klanten natuurlijk ook op rekenen, maar het trok wel een grote wissel op onze werkorganisatie. Het verder verbeteren van onze dienstverlening blijft hoog op ons aandachtslijstje staan, ondanks de mooie uitslagen in de KWH-meting.

Maatschappelijke inbedding en resultaten

Jaarlijkse KWH meting

Het KWH meet jaarlijks via vragen aan huurders en andere meetinstrumenten het dienstverleningsniveau van vele woningcorporaties. Voorganger Westwaard Wonen scoorde in 2010 gemiddeld bijna een 8. Die resultaten gelden overigens voor Westwaard Wonen als totaal en zijn niet te splitsen naar Papendrecht en Alblasserdam. We voldeden hiermee weer aan de eisen van het KWH-Huurlabel en daar zijn we trots op. De score ligt boven het landelijk gemiddelde van 7,8.

Uiteraard zijn er altijd aandachtspunten. Zo gaan we de afspraken en plannings nog beter bewaken, zodat onze huurders weten waar ze aan toe zijn. Verder nemen we de afhandeling van huurdersklachten nog voortvarender ter hand.

Ablasserdam

1



XLII
XXVI

XLIII
XXVII



KWH meting 2010 (Westwaard Wonen)

Labelonderdeel

Corporatie bezoeken	7,9
Woning zoeken	7,9
Woning betrekken	8,0
Huur betalen	8,1
Reparatie uitvoeren	7,8
<hr/>	
Gemiddeld	7,94

Geschillen

De Geschillenadviescommissie Zuid-Holland Zuid ontving vanuit Alblasserdam in het verslagjaar geen geschillen.

Ontruimingen

Woonkracht10 ontruimde in 2010 twee woningen in Alblasserdam; er waren zeventien ontruimingen aangezegd. In een groot aantal gevallen kwam het dus alsnog tot een oplossing, zoals een betalingsregeling of vrijwillig vertrek van de huurder.

Onze doelen gehaald?

In Alblasserdam behaalden we wat wonen betreft niet alle gestelde doelen. Met name projecten die in voorbereiding zijn, liepen vertraging op. Dit had onder andere te maken met de complexiteit van de projecten en het aantal samenwerkingspartners dat bij de projecten is betrokken. Gelukkig konden we het bijzondere multifunctionele centrum Maasplein openen.

Op het terrein van leefbaarheid zetten we in het verslagjaar vooral de *Doe Mee*-activiteiten verder op de kaart. Helaas konden we door alle fusiewerkzaamheden niet alle geplande zaken organiseren.

De dienstverlening bleef in 2010 op peil en voldeed weer ruimschoots aan de KWH-eisen. Daar zijn we trots op. Onze medewerkers bleven hun uitvoerende en dienstverlenende werk dus goed doen, terwijl ze ook hun handen vol hadden aan de fusievoorbereiding. We konden onze Woonwinkel in Alblasserdam goed laten draaien en daarnaast verhuisden we volgens planning in januari 2011 naar de nieuwe Woonkracht10-vestiging aan het Cortgene. In de filosofie van Woonkracht10 blijven we in de kernen van het werkgebied zichtbaar met een volwaardige vestiging en met alle service die onze klanten van ons vragen.

Speerpunten voor 2011

Onze inzet voor leefbare wijken en buurten vergroten we verder in 2011. Zo pakken we het *Doe Mee*-concept nog actiever aan. Dit alles helpt ons om te peilen wat er en de wijken en bij onze bewoners leeft. Andere speerpunten zijn duurzaamheid en het omschrijven van de basiskwaliteit van onze woningen. Ook starten we in Alblasserdam met het aanbieden van Koopgarant.

1



Ablasserdam

XLVI
XXX

XLVII
XXXI



Papen

J¹a²a³r⁴v⁵e⁶r⁷s⁸L⁹a¹⁰g 10

drecht

Veel aandacht voor herstructurering en leefbaarheid

Papendrecht kent relatief veel woningen uit de jaren '60. Destijds groeide dit gebied razendsnel. Die wijken zijn nu dus zo'n veertig jaar oud en dat beginnen we te merken. We besteedden in 2010 veel aandacht aan de plannen voor de toekomst van ons bezit. Hoe we dat de komende jaren vorm gaan geven? De mogelijkheden zijn legio: enigszins opknappen, grondige renovatie of sloop en vervangende nieuwbouw. We hebben hier natuurlijk alle andere partijen keihard bij nodig. Woonkracht10 praat dus met gemeente, bewoners, onderwijs- en zorginstellingen en ondernemers. De komende periode moet duidelijk worden wat we precies gaan doen in Papendrecht.

Erg bijzonder vind ik de samenwerking met het Golden Tulip hotel. Bij dit hotel bouwen we seniorenappartementen. De bewoners kunnen straks gebruik maken van allerlei hotelfaciliteiten, zoals roomservice, stomerij en schoonmaak.

Het *Doe Mee*-concept introduceerden we in 2009. We gingen er in het verslagjaar onverminderd mee door en bouwen dit de komende jaren verder uit. Samen met enthousiaste bewoners en hun inbreng verbeteren we de leefbaarheid in straten en buurten. *Doe Mee* blijft dicht bij de bewoners en geeft ze een actieve rol: het zijn hun eigen ideeën

om de buurt leefbaarder te maken. Dat kunnen buurtfeesten zijn, maar ook gezamenlijke acties om tuinen op te knappen of zwerfvuil te lijf te gaan.

De huurdersparticipatie bewandelde een nieuw pad. Voor het eerst konden bewoners meepraten in een heus klantenpanel over allerlei zaken die zij belangrijk vinden. De gesprekken werden gevoerd onder leiding van een onafhankelijke gespreksleider. Onze medewerkers reageerden pas achteraf op de besproken items. We gaan hier zeker mee door.

Ondanks alle drukte rond de fusie, was 2010 voor de vestiging Papendrecht een succesvol jaar. Ik verwacht dat 2011 binnen de nieuwe Woonkracht10-werkorganisatie niet anders zal zijn.

Wim van den Herik
vestigingsdirecteur Papendrecht

Wonen

Doelen en beleid

Ook in het verslagjaar zetten we ons in Papendrecht in voor het realiseren en in stand houden van voldoende aanbod van goede en betaalbare woningen. Deze zijn vooral bedoeld voor mensen in kwetsbare posities. We streven daarnaast naar een aantrekkelijke en leefbare woonomgeving. De meerjarenbegroting 2010-2019 van voorganger Westwaard Wonen vormde de leidraad voor het beleid van Woonkracht10 in Papendrecht. Het verslagjaar stond vooral in het teken van de fusie en de verhuizing naar ons nieuwe kantoor in De Oude School. Bij projecten lag de nadruk op bouwen en voorbereiding; we leverden geen nieuwbouw op. In Papendrecht lopen de *Doe Mee*-activiteiten volop: we organiseerden een groot aantal van dit soort leefbaarheidsinitiatieven in 2010.

Onze opgave in vastgoed

In Papendrecht had Woonkracht10 in het verslagjaar diverse projecten in uitvoering en in voorbereiding.

Renovatie

Grote renovatie Breitnerstraat

In onze galerijflats aan de Breitner-, Maris- en Israëlstraat ronden we in 2010 een grootschalige renovatie af. Hiermee verlengen we de exploitatietijd van deze woningen uit de jaren '60 met vijftien jaar. We vernieuwden de galerijen, maakten de entrees afsluitbaar en vernieuwden toiletten, douches en keukens. Verder installeerden we een collectieve warmwaterinstallatie die zijn energie uit zonnepanelen haalt.

Galerijen Constantijn Huygenslaan

De jaren '70 seniorenflat aan de Constantijn Huygenslaan is voorzien van een opgehoogde galerij waardoor de woningen beter toegankelijk zijn voor rolstoelen en rollators.

Ook verbouwden we de voormalige basisschool De Oude School tot het Papendrechtse vestigingskantoor van Woonkracht10. Het klassieke schoolgebouw onderging een uitgebreide renovatie en is voorzien van warmte-koudeopslag.

Door deze nieuwe functie kwam er een einde aan de jarenlange onzekerheid over de toekomst van dit historische gebouw in het centrum van Papendrecht. Veel Papendrechtse bewoners hebben aangegeven blij te zijn met de restauratie én de nieuwe functie voor het gebouw. Papendrecht heeft niet veel cultuurhistorische gebouwen en daarom is het des te belangrijker dat De Oude School behouden blijft.

Nieuwbouw

Opgeleverde projecten

In het verslagjaar leverden we in Papendrecht geen projecten op.

Projecten in uitvoering

We hadden in 2010 een aantal projecten in uitvoering. Met project Marktmeester leveren we een bijdrage aan betaalbare koopappartementen. Woonkracht10 bouwt er 37 in Koopgarant-constructie. Aan de andere kant van de Markt realiseren we twaalf sociale huurwoningen. Bestaande woningen worden voorzien van galerijophogingen en een galerijoverkapping op de bovenste verdieping. Daarbij wordt het woongebouw voorzien van een nieuw entree en extra lift. Ook krijgt het gebouw een facelift.

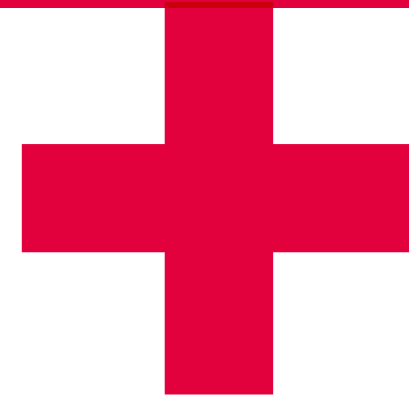
De voormalige AZC-locatie in de wijk Oostpolder hebben we in 2010 aangekocht. We bouwen op deze locatie 29 eengezinswoningen en 50 appartementen. De appartementen ontwikkelen we samen met zorgpartner Yulius. De appartementen en de algemene (kantoor)ruimtes verhuren we na oplevering aan Yulius. De huurcontracten voor de 29 eengezinswoningen zijn eind 2010 allemaal getekend. De oplevering vindt naar verwachting in het tweede kwartaal 2011 plaats.

De appartementen bouwen we levensloopbestendig: ze zijn dus ook te gebruiken voor andere doelgroepen. Ook kunnen we twee kleinere appartementen eventueel later weer samenvoegen tot één groot appartement. Zo garanderen we de verhuurbaarheid ook op de langere termijn.

Eind 2010 heeft Woonkracht10 zeven starterswoningen 'De Lagedijkke' aangekocht. Door deze aankoop kon het project, ontwikkeld door BM van Houwelingen, ook werkelijk starten. Woonkracht10 wil hiermee bijdragen aan de herontwikkeling van het centrum in Papendrecht.

Papendrecht

1



LXXIV
LVIII

LXXV
LIX



Projecten in voorbereiding

Op de locatie Sportcluster aan de hoek van de Burgemeester Keijzerweg en de Veerweg bouwen we vanaf voorjaar 2011 31 appartementen. Het vormt straks één geheel met het Golden Tulip hotel. De vrije sector huurwoningen voor senioren maken onderdeel uit van een hoofdgebouw met op de eerste tot en met derde etage hotelfuncties en congresruimten. Op de begane grond is de gescheiden entree voor de appartementen en het hotel. De bewoners kunnen gebruik maken van hotelvoorzieningen als de hotelbar en de lounge, roomservice, ontbijtservice, schoonmaakservice, stomerij en wasserij.

Dit segment woningen voor deze doelgroep ontbrak nog in Papendrecht; de gemeente die binnen de regio Drechtsteden het snelst vergrijst. Bijkomend effect is een verwachte waardeinstijging van omliggende woningen in Kraaihoek. We verwachten dit project begin 2012 op te leveren.

Woonkracht10 wil aan de Pieter Zeemanlaan dertig levensloopbestendige appartementen ontwikkelen voor zorgpartner Philadelphia. De appartementen zijn een begeleid wonen voorziening voor cliënten met een verstandelijke beperking. In dit project willen we voor zorgorganisatie Gemiva graag een 'groenderij' realiseren. Cliënten kunnen hier terecht voor hun dagbesteding.

Aan de Amberdreef zijn we van plan om negen bestaande woonwagens te vervangen door nieuwe woonwagenwoningen. Daarnaast staan er zes patiowoningen op de planning.

Strategisch voorraadbeleid

Voor het woningbezit van voorganger Westwaard Wonen ronden we in 2010 de eerste fase van het strategisch voorraadbeleid af. In 2011 ontwikkelen we dit verder en voegen we het strategisch voorraadbeleid met voorganger Forta samen. We communiceren het voorraadbeleid dan breed. Hiermee hebben we een prima houvast in het managen van ons complete bezit en zicht op de toekomstige houdbaarheid van alle woningen. Daarbij gaat het om financiële zaken, onderhoud en renovatie, duurzaamheid, levenscycli van de woningen, maar ook om de (toekomstige) marktvraag en om de kwantiteit.

Onderhoud

Goed onderhoud van bestaande woningen draagt bij aan het woongenot van onze huurders, verhuurbaarheid en een langere levenscyclus. We voeren daarom regelmatig planmatig onderhoud aan onze woningen uit.

Hierbij gaat het onder andere om schilderwerk, cv-vervanging of vervanging van keukens en sanitair. We gaven aan planmatig onderhoud in Papendrecht in totaal € 3.386.000 uit.

Daarnaast is er het mutatieonderhoud. Dit vindt plaats bij het vrijkomen van een woning. In 2010 was hier een bedrag mee gemoeid van €1.376.000.

Ten slotte is er het serviceonderhoud. Dit gebeurt na meldingen van bewoners. Het zijn klussen aan woningen die voor rekening van Woonkracht10 komen. We gaven hier in 2010 € 1.106.000 aan uit.

Woningbezit Papendrecht

Onderverdeeld naar woningtypen ziet ons Papendrechtse bezit er per 31 december 2010 als volgt uit:

Beneden/bovenwoning	155
Corridorflat met lift	507
Eengezinswoning	1956
Galerijflat met lift	821
Galerijflat zonder lift	300
Maisonnette met lift	-
Maisonnette zonder lift	325
Woning mindervaliden	-
Portiekflat met lift	-
Portiekflat zonder lift	18
Totaal aantal woningen	4082

Onderverdeeld naar 'gebruik' ziet ons bezit er zo uit:

Berging	4
Garage	23
Kantoor/bedrijfsruimte	8
Maatschappelijk vastgoed	4
Overig	1
Winkel	2
Woning	4082
Eindtotaal	4124

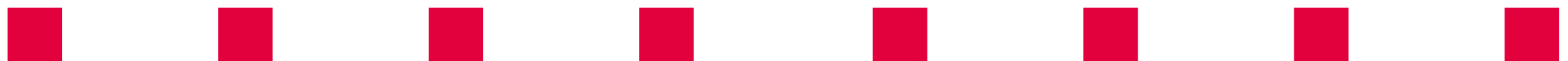
1



Papendrecht

LXXVIII
LXII

LXXIX
LXIII



Woonruimteverdeling

De woonruimteverdeling in de Drechtsteden vindt plaats via Stichting Woonkeus Drechtsteden. We werken sinds april 2009 met het combi-model: de verdeling van woningen verloopt deels via het aanbodmodel en deels via het optie- of lotingmodel. Een toelichting op deze modellen is te lezen in het hoofdstuk Alblasserdam.

In Papendrecht waren 306 woningen bestemd voor de optie, alle overige woningen werden verdeeld via het aanbodmodel.

Aantal reacties en weigeringen

Per woning waren er in Papendrecht gemiddeld 141,3 reacties. In de regio is het gemiddelde 122 reacties. De druk op de markt is in Papendrecht daarmee wat hoger dan gemiddeld in het werkgebied.

Het gemiddeld aantal weigeringen per woning lag in 2010 voor heel Woonkracht10 op 1,9. In Papendrecht was het aantal weigeringen gemiddeld 1,8.

Nieuwe overeenkomsten en mutaties

In het verslagjaar sloten we Woonkracht10-breed 774 nieuwe huurovereenkomsten af. In Papendrecht waren er 284 toewijzingen waarvan 241 huurovereenkomsten werden afgesloten in 2010. De mutatiegraad voor Papendrecht bedroeg 6,0% en is daarmee wat lager dan in de andere kernen van ons werkgebied.

10 verslagen

Toewijzingen

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het aantal toewijzingen in Papendrecht, uitgesplitst naar huurprijzen en samenstelling van het huishouden.

Aantal toewijzingen 2010

1-persoon		Huur ≤ € 357,36	Huur € 357,37 - € 511,50	Huur ≥ € 511,51	Totaal
< 65 jaar	< € 21.450	25	22	0	47
	≥ € 21.450	12	16	4	32
≥ 65 jaar	< € 20.200	0	10	5	15
	≥ € 20.200	0	7	1	8
Subtotaal		37	55	10	102
2-persoonen		Huur ≤ € 357,36	Huur € 357,37 - € 511,50	Huur ≥ € 511,51	Totaal
< 65 jaar	< € 29.125	4	23	3	30
	≥ € 29.125	2	15	10	27
≥ 65 jaar	< € 27.575	0	8	5	13
	≥ € 27.575	0	3	7	10
Subtotaal		6	49	25	80
≥ 3 personen		Huur ≤ € 357,36	Huur € 357,37 - € 548,18	Huur ≥ € 548,18	Totaal
< 65 jaar	< € 29.125	6	34	11	51
	≥ € 29.125	0	7	12	19
≥ 65 jaar	< € 27.575	0	0	0	0
	≥ € 27.575	0	0	0	0
Subtotaal		6	41	23	70
Onbekend		9	20	3	32
Totaal		58	165	61	284

Verkoop bestaand bezit

In 2010 verkochten we in Papendrecht geen woningen op de vrije markt.

Energie en milieu

Op het gebied van energie en milieu rondde Westwaard Wonen al in 2009 de labeling af van het woningbezit. Ons bestaande bezit telt veel woningen met label C en D. Bij nieuwbouw streven we naar B labels. In 2010 hielden we ons in Papendrecht aan de prestatieafspraken die we in Drechtsteden-verband hebben gemaakt.

Bij renovatie van De Oude School brachten we de duurzame voorziening warmte-koude opslag aan. Ook plaatsten we zonnepanelen in onze galerijflats aan de Brëitner-, Maris- en Israëlstraat.

Maatschappelijke inbedding en resultaten

Onze maatschappelijke inbedding komt in Papendrecht vooral naar voren uit onze aandacht voor bijzondere doelgroepen. Dit doen we bijvoorbeeld in de projecten die we samen met Yulius en Gemiva realiseren. Een mooi voorbeeld is het inloophuis aan de Staringlaan dat we al in 2009 voor het Leger des Heils hebben opgeleverd. In 2010 was de officiële opening. Het inloophuis Bij Bosshardt is een huiskamerproject waarbij iedereen uit de wijk welkom is om elkaar te ontmoeten.

Koopgarant

Binnen Koopgarant kopen huurders een woning van ons met een korting. Als ze de woning weer willen verkopen, koopt Woonkracht10 de woning terug. Winst of verlies worden gedeeld. Koopgarant-kopers weten dus zeker dat ze hun woning altijd weer kunnen verkopen. Deze constructie biedt mensen meer kansen om een woning te kopen en het bevordert de doorstroming op de woningmarkt.

In Papendrecht hebben we in 2010 negen woningen onder Koopgarant verkocht.

Wijken

Doelen en beleid

We leveren in Papendrecht een bijdrage aan leefbare wijken en buurten. Dit doen we door ook andere maatschappelijke ondernemingen huisvesting te bieden in wijken waar we veel bezit hebben. In beperkte mate bieden we die huisvesting ook aan buurtwinkels en bedrijven. Daarnaast willen we leefbaarheid samen met bewoners verbeteren. Zonder hun steun is dat een lastig karwei.

Woonkracht10 heeft in Papendrecht een goed contact met de belanghouders. Dat belang is groot, zeker ook doordat we in het dorp de enige sociale verhuurder zijn. Er blijft altijd ruimte voor verbetering; we kunnen nog transparanter zijn daar waar onze belanghouders ook daadwerkelijk ons beleid en ons handelen kunnen beïnvloeden.

Onze opgave in herstructurering

Een groot deel van onze woningvoorraad in Papendrecht is gebouwd eind jaren zestig en begin jaren zeventig. De jaren waarin Papendrecht erg snel groter werd. De woningen zijn rond de vijftig jaar oud en daarmee op een 'leeftijd' waarbij we moeten nadenken over de toekomst. Er zijn veel mogelijkheden om die toekomst vorm te geven: van beperkte maatregelen en gewoon doorexploiteren, energiemaatregelen nemen, hoogwaardige renovatie tot aan sloop-nieuwbouw. In de komende jaren maken we per woningblok de definitieve keuze samen met huurdersorganisaties, bewonerscommissies en gemeente.

Maatschappelijke inbedding en resultaten

Woonkracht10 is actief in de Papendrechtse wijken. Onze medewerkers overleggen veel met bewoners en bewonersvertegenwoordigingen, politie en wijkplatforms. Samen met de buurtagenten hebben we in het verslagjaar de wijkronde geïntroduceerd. De wijkronde is een vast weekonderdeel, waarbij we vaak samen met de buurtagent fysiek aanwezig zijn in de wijk. Tijdens de wijkronde legt de medewerker leefbaarheid ook huisbezoeken af aangaande meldingen overlast, onderhoud tuin en/of huurincasso. De wijkrondes met de buurtagent zijn vooral gericht op signalering. De wijkrondes geven een duidelijke (visuele) inventarisatie van wat er speelt in de wijk waar we verdere acties op ondernemen, eventueel in samenwerking met onze partners.

Leefbaarheid: *Doe Mee!*

Het verbeteren van de leefbaarheid in straten en wijken kunnen wij niet alleen, we hebben hier de bewoners bij nodig. Het project *Doe Mee* waarmee we in 2009 begonnen, probeert bewoners bij allerlei concrete leefbaarheidsacties te betrekken.

De focus lag in 2010 op meedenken en meedoen door bewoners. De *Doe Mee*-activiteiten passen hier uitstekend bij. Onder de *Doe Mee*-vlag organiseerden we in de wijk Molenvliet wijktafels. Op 8 mei konden buurtbewoners tijdens een bijeenkomst in de Stellingmolen hun ideeën over hun eigen wijk kwijt. Met ruim honderd ideeën mogen we dit succesvol noemen. De ideeën leverden ook echt resultaten op: zo is in de zomer het buurtteam Stellingmolen opgericht.

We organiseerden *Doe Mee Groen Idee* op 22 mei in de wijken Kraaihoek, Molenvliet en Wilgendonk. Wij vroegen huurders van deze wijken om samen met ons bloembakken te vullen. De activiteit ontstond naar aanlei-

ding van bewonersvragen om meer aandacht te besteden aan de uitstraling en het groenonderhoud. In Molenvliet en Wilgendonk stond *Doe Mee Groen Idee* vooral in het teken van ontmoeting, samen de handen uit de mouwen steken en de wijk opfleuren. In Kraaihoek hebben we met de gevulde bloembakken de saaie gevels van de boven- en benedenwoningen opgefleurd. Ook betrokken we een medewerker groenvoorziening van de gemeente bij het gemeentegroen.

Tijdens het vijverparkfestival op 5 juni brachten we *Doe Mee* ook onder de aandacht. Festivalbezoekers konden stemmen op wijkideeën voor de wijk Kraaihoek via een speciale wijkidee-stembus. Het winnende idee was 'kleur je wijk' en wordt in 2011 verder uitgewerkt.

Eind september fleurden we samen met buurtkinderen het Bij Bosshardt huis van het Leger des Heils op met een muurschildering. Het is nu echt een gebouw van de buurt geworden.

Tijdens het *Doe Mee festival* – dat we in 2009 voor het eerst organiseerden in Alblasterdam en Papendrecht – praatten bewonerscommissies mee over alle zaken die in en rond een woongebouw spelen. Die informatie is ons heel wat waard, omdat het een goed beeld geeft wat we volgens onze klanten prioriteit moeten geven bij de aanpak van wijken en buurten.

Door alle drukte rond de fusie hebben we niet alle *Doe Mee*-activiteiten zo kunnen organiseren als we wilden. Het is er niet van gekomen om in 2010 het *Doe Mee festival* te organiseren.

Klantenpanel

In 2009 hebben we klantenpanels gehouden met bewoners uit Papendrecht en Alblasterdam. Tijdens zo'n bijeenkomst kunnen aangemelde bewoners dan vrijuit praten over hun ervaringen met ons werk en met hun eigen ideeën komen. Om een neutrale blik te houden wordt zo'n avond geleid door een onafhankelijke gespreksleider. Onze medewerkers nemen niet aan de discussies deel, maar kunnen achteraf de resultaten via een video terug zien. In 2010 hebben we geen klantenpanels ingezet. We bekijken hoe we dit soort panels in het totale werkgebied van Woonkracht10 kunnen inzetten, naast bijvoorbeeld een online klantenpanel.

Samenwerking met onderwijs

In Papendrecht willen we een brede school ontwikkelen. Hiervoor is in 2009 al een covenant getekend; in het verslagjaar lagen deze ontwikkelingen stil vanwege de complexiteit van het project en samenwerking met meerdere partijen. We pakken de draad in 2011 weer op. Het is nog niet duidelijk welke voorzieningen de brede school naast het onderwijs straks heeft.

Samen met de huurdersvertegenwoordigingen

Met de huurdersvereniging Papendrecht voerden we regelmatig formeel overleg. Daarnaast waren er informele bijeenkomsten. Het ging daarbij onder andere over het huurbeleid, de woonruimteverdeling en de financiële continuïteit. We spraken ook over de fusie. De huurdersvereniging ziet de meerwaarde hiervan in en gaf hierover een positief advies.

Op complexniveau hebben met name onze woonconsulenten jaarlijks minimaal eenmaal overleg met de bewonerscommissies. Onderwerpen die tijdens deze vergadering aan bod komen zijn servicekosten en huur, onderhoud en andere woonwensen. Verder hebben onze medewerkers ook veel informeel overleg met de bewonerscommissies. Vooral onze seniorencomplexen hebben een bewonerscommissie, voor overige woningen geldt dit veel minder. Vaak richten bewoners tijdens grote projecten wel een commissie op zoals bij de renovatie aan de Breithnerstraat.

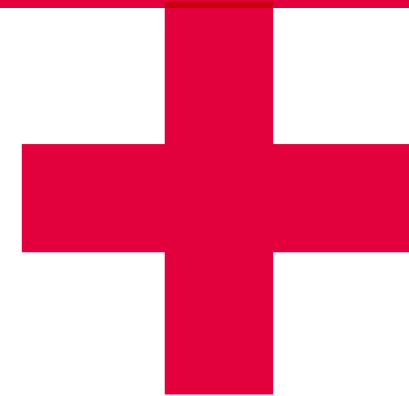
Sponsoring

Onze maatschappelijke betrokkenheid uiten we ook in sponsoring. We kiezen de activiteiten die we ondersteunen zorgvuldig uit op maatschappelijk belang. In het verslagjaar ondersteunden we in Papendrecht de buurtvereniging Westpolder, Stichting Welzijn Ouderen Papendrecht (SWOP), het Oranje comité en speeltuinvereniging de Wip-Wap.

Daarnaast ondersteunden we het G-team van korfbalvereniging PKC financieel. Het G-team is er speciaal voor kinderen met een verstandelijke beperking in de leeftijd van 10 tot 16 jaar.

Papendrecht

1



LXXIV
LVIII

LXXV
LIX



Dienstverlening

Doelen en beleid

Verbetering van de dienstverlening is een proces waar we voortdurend aandacht aan blijven schenken. Ook in dit turbulente fusiejaar konden onze huurders en woningzoekenden altijd terecht in onze Papendrechtse vestiging: de winkel bleef draaien!

Maatschappelijke inbedding en resultaten

Jaarlijkse KWH meting

Met onze dienstverlening zit het volgens het onafhankelijke KWH wel goed. Het KWH meet jaarlijks via vragen aan huurders en andere meet-instrumenten het dienstverleningsniveau van vele woningcorporaties. Voorganger Westwaard Wonen scoorde in 2010 gemiddeld bijna een 8. We voldeden hiermee weer aan de eisen van het KWH-Huurlabel.

Deze score ligt boven het landelijk gemiddelde van 7,8. Uiteraard zijn we hier blij mee, maar er zijn altijd aandachtspunten. Zo gaan we in Papendrecht de afspraken en planningen nog beter bewaken, zodat onze huurders nog beter weten waar ze aan toe zijn. Verder gaan we de afhandeling van huurdersklachten voortvarender ter hand nemen.

KWH meting 2010 (Westwaard Wonen)

Labelonderdeel

Corporatie bezoeken	7,9
Woning zoeken	7,9
Woning betrekken	8,0
Huur betalen	8,1
Reparatie uitvoeren	7,8

Gemiddeld	7,94
-----------	------

Geschillen

In Papendrecht zijn in 2010 geen geschillen ingediend bij de Geschillenadviescommissie Zuid-Holland Zuid.

Ontruiming

In Papendrecht ontruimde Woonkracht10 in 2010 drie woningen; er waren negen ontruiming aangezegd. In de meeste gevallen kwamen we dus alsnog tot een oplossing, zoals een betalingsregeling of een vrijwillig vertrek van de huurder.

Onze doelen gehaald?

In Papendrecht lopen de bouwactiviteiten volgens plan. Wel lagen nog veel projecten op de tekentafels, zoals het Sportcluster: een unieke samenwerking tussen Golden Tulip hotel, de gemeente en Woonkracht10.

Een behoorlijk aantal *Doe Mee*-activiteiten was in het verslagjaar speerpunt van onze Papendrechtse leefbaarheidsinitiatieven. Helaas konden we door alle fusiewerkzaamheden niet alle geplande zaken organiseren. Nieuw was het fysieke klantenpanel waarmee we een geslaagde proef hielden. We willen dit concept graag Woonkracht10-breed invoeren.

We zijn er trots op dat onze dienstverlening in dit fusiejaar op peil bleef: het voldeed weer ruimschoots aan de KWH-eisen. Onze vestiging aan de Poldermolen bleef gewoon doordraaien. In februari 2011 verhuisden we naar onze nieuwe Woonkracht10 vestiging De Oude School. Zo blijven we in de kernen van het werkgebied goed zichtbaar met een volwaardige vestiging en met alle service die onze klanten van ons vragen.

Speerpunten voor 2011

In het kader van leefbare wijken en straten pakken we het *Doe Mee*-concept in 2011 actiever én Woonkracht10-breed aan. Dit helpt ons enerzijds om voeling te houden met wat er bij onze bewoners leeft; anderzijds geeft het diezelfde bewoners een serieuze stem bij het organiseren van verbeteringen voor hun wijk. Ander speerpunt is duurzamer werken, bijvoorbeeld bij bouwprojecten en meer gebruik maken van onder andere warmte-koude opslag. Ook willen we de basiskwaliteit van onze woningen omschrijven.

1



Papendrecht

LXXVIII
LXII

LXXIX
LXIII



ZWIJN

J a a r v e r s l a g ' 1 0

drecht

Leefbare wijken en aandacht voor ouderen

Zwijndrecht en Hendrik-Ido-Ambacht zijn samen in vergelijking met de andere gebieden in de regio Drechtsteden wat groter. Vooral in Zwijndrecht leven de mensen wat anoniemer. Daarom vinden wij in contact komen en blijven met onze bewoners een speerpunt. Problemen proberen we vroeg te signaleren en samen met de betrokken bewoners tot een oplossing te komen. Het KANZO-project dat we met de gemeente, collega-corporatie Trivire, GGD en maatschappelijk werk hebben opgezet, is hiervan een prachtig voorbeeld.

We hebben veel aandacht voor leefbaarheid in de wijken. Zo geven we onze bewoners een actieve rol in bijvoorbeeld tuinopruimacties, kinderspeeldagen of andere feestelijke ontmoetingsmomenten. We merken dat bewoners zich graag willen inzetten.

Onze bouwproductie kende in Zwijndrecht helaas de nodige problemen. Zo moesten we het project Archipel afblazen en konden we nog niet starten met de bouw van woningen aan de Koninginneweg. Verder is nog niet duidelijk hoe de nieuwbouw voor senioren aan de Van Kijfhoekstraat er precies gaat uitzien. Naast het bouwen van nieuwe woningen inventariseerden we de klachten van een groot aantal bewoners van de (56) optop appartementen op Zonnestein Eemstein. Vanwege de complexe bouwsystematiek van deze optop appartementen konden we dit jaar helaas nog niet beginnen met de benodigde herstelwerkzaamheden.

We leverden in 2010 woningen op in de Volgerlanden in Hendrik-Ido-Ambacht en het project Pecunia aan de Rotterdamseweg.

Om de mening van onze huurders te meten maakten we twee maal gebruik van het digitale klantenpanel. Dit gebeurt naast traditionele inspraakorganen als huurdersraad en bewonerscommissies. Het is de bedoeling dat we dit digitale panel ook in de rest van het Woonkracht10-werkgebied gaan inzetten.

Er was nog meer: er liep een pilot energieverbetering. De resultaten vormen straks de leidraad bij de aanpak van het overige Zwijndrechtse bezit. We vinden dit een erg belangrijk onderdeel in ons werk, omdat duurzamer wonen en leven straks iedereen voordeel oplevert. Wonen blijft betaalbaar en minder energieverbruik is goed voor mens en milieu.

2010 was een lastig, inspannend, maar toch ook succesvol jaar voor onze Zwijndrechtse vestiging. Ik ben dan ook positief gestemd over 2011, het eerste volle jaar in de nieuwe Woonkracht10-organisatie. Onze vestiging heeft de fusieovergang in elk geval goed doorstaan.

Christa Uithol
vestigingsdirecteur Zwijndrecht

Wonen

Doelen en beleid

Centraal staat het bieden van kwalitatief goede huurwoningen voor mensen met lagere inkomens. In Zwijndrecht en Hendrik-Ido-Ambacht werkten we in het verslagjaar met duidelijke werkplannen waarin per 'veld' onze doelen en plannen staan vermeld. De focus lag bij leefbaarheid op senioren en op het betrekken van bewoners bij een groot aantal Woonkracht10-initiatieven. Bij projecten lag de nadruk op oplevering en voorbereiding.

Onze opgave in vastgoed

In Zwijndrecht leverden we in het verslagjaar het project Pecunia aan de Rotterdamseweg op. Verder waren er vooral projecten in voorbereiding.

Renovatie

In Zwijndrecht bereidden we in 2010 de ingrijpende renovatie voor van twintig woningen aan de Jeroen Boschlaan in de Sterrenbuurt (complex Laurensvliet). Al in het verslagjaar hebben we een modelwoning ingericht. Op basis van de ervaringen bij de renovatie van de modelwoning bereiden we de plannen voor de overige woningen in 2011 verder voor. Daarna bekijken we of we de 76 andere woningen ook aanpakken.

Verder renoveerden we dertig eengezinswoningen aan de Emmastraat en Julianastraat. We plaatsten dakkapellen waardoor de woningen een extra slaapkamer kregen.

Nieuwbouw

Opgeleverde projecten

Aan de Rotterdamseweg werd in september het nieuwbouwproject Pecunia opgeleverd. Oorspronkelijk realiseerde een projectontwikkelaar 26 appartementen. Deze kwam in financieel zwaar weer terecht. De hoofdaannemer ging helaas failliet. Woonkracht10 besloot in 2009 om vijftien appartementen over te nemen, gelet op de volkshuisvestelijke situatie en het economisch belang van de betrokken overige bedrijven. Hiervan is er in 2010 één verkocht. De rest van de appartementen verhuuren we.

In uitbreidingsgebied de Volgerlanden in Hendrik-Ido-Ambacht leverden we 44 appartementen op. Het gaat om twee blokken op een toplocatie voor sociale huur.

Projecten in uitvoering

In 2010 waren er in Zwijndrecht en Hendrik-Ido-Ambacht geen nieuwbouwprojecten in uitvoering.

Projecten in voorbereiding

Goed wonen wordt mede bepaald door de kwaliteit van de stad. Zo is de Koninginneweg een belangrijke entree voor Zwijndrecht. Aan deze weg staan vooral oudere woningen die al meer dan vijftig jaar oud zijn en niet meer voldoen aan de kwaliteit die we nu en in de nabije toekomst aan de woningen stellen. De Koninginneweg moet een aantrekkelijke groene stadsas worden met ruimte voor de bus. Daarmee gaan we concreet starten met twintig riante klassieke herenhuizen in een tijdloze bouwstijl, 'De Royaen' In 2010 hebben we het project voorbereid en de bouw- en bestemmingsplanprocedure opgestart. De verkoop van de eerste woningen start in 2011.

Op de hoek van de Koninginneweg en Burgemeester Jansenlaan willen we samen met Kanters Bouw en Projectontwikkeling BV graag rond de honderd appartementen realiseren. Het plan bestaat vooralsnog uit dertig sociale huurappartementen, zeven stadswoningen en tien commerciële ruimten. De overige appartementen worden of verkocht op de vrije markt of verhuurd in het duurdere segment. Of we kunnen starten met dit project hangt vooral ook van de markt af.

Voorafgaand aan de bouw moeten er vier woningen aan het Koningsplein worden gesloopt en moet het bestemmingsplan worden aangepast.

Aan de Van Kijfhoekstraat in Hendrik-Ido-Ambacht willen we de komende jaren een multifunctioneel gebouw voor senioren realiseren. Wonen, welzijn en zorg gaan hier hand in hand.

Het nieuwe pand vervangt het bestaande Wielzate. De stichting ouderenzorg GOW, stichting jongerenzorg Dumas, zorginstelling De Blijde Borgh en medisch centrum De Schoof hebben voorganger Forta hiervoor in 2009 al benaderd. De seniorenflats naast het nieuwe gebouw zijn ook van Woonkracht10.

In het verslagjaar hebben we de plannen verder ontwikkeld en voorgelegd aan de betrokkenen en bewoners. Dit ontwerp heeft het niet gered: we passen dat nu verder aan. Het is onze hoop om in 2012 met de bouw te starten. De oplevering staat gepland in 2013.

De plannen voor de ontwikkeling van het reeds tien jaar leegstaande schoolgebouw van het Da Vinci College aan de Vorrinklaan in Dordrecht kregen in 2010 vorm. De Vorrinklaan ligt in de wijk Crabbehof wat destijds een Vogelaaarwijk was. De ontwikkeling van twee woongebouwen met ieder 29 appartementen past binnen het gemeentelijk beleid voor Dordrecht West. De her-

Zwijndrecht

10

CVI
XC

CVII
XCI



structurering van de wijk Crabbehof is daar een onderdeel van. In juli 2010 is de verkoop van 29 appartementen in één toren aan collega corporatie Trivire afgerond. Met de herontwikkeling van deze locatie komen we tegemoet aan de wens van omwonenden om de locatie een functie te geven.

Strategisch voorraadbeleid

Onze strategische keuzes hebben we vastgelegd in het nieuwe strategisch voorraadbeleid dat we in 2009 ook intern en extern communiceerden. In-tussen bleven we in 2010 de woonwensen onderzoeken om een dynamische portefeuillestrategie te realiseren die goed aansluit bij de marktontwikkelingen. In het verslagjaar voerden we de geplande renovaties uit en boden we daarbij de gewenste keuzevrijheid.

Het strategisch voorraadbeleid geeft ons een prima houvast in het managen van ons complete bezit. Daarbij gaat het om financiële zaken, onderhoud en renovatie, duurzaamheid, levenscycli van woningen en om de kwantiteit. In 2011 ontwikkelen we het strategisch voorraadbeleid verder en voegen we het volledig samen met strategisch voorraadbeleid van voorganger Westwaard Wonen.

Onderhoud

Goed onderhoud van bestaande woningen draagt bij aan verhuurbaarheid, klanttevredenheid en een langere levenscyclus. We voeren daarom regelmatig planmatig onderhoud aan onze woningen uit. Hierbij staan onder andere schilderwerk, cv-vervanging of vervanging van keukens en sanitair op het programma. We gaven aan planmatig onderhoud in Zwijndrecht in totaal € 6.708.000 uit.

Daarnaast is er het mutatieonderhoud. Dit vindt plaats bij het vrijkomen van een woning. In 2010 was hiermee een bedrag gemoeid van € 1.979.000.

Ten slotte is er het serviceonderhoud. Dit gebeurt na meldingen van bewoners. Het zijn kleinere klussen aan woningen die voor rekening van Woonkracht10 komen. We gaven hieraan in 2010 € 1.108.000 uit.

Herstelwerkzaamheden

In 2010 is verder onderzoek gedaan naar de klachten van een groot aantal bewoners van de (56) optop appartementen op Zonnestein Eemstein.

Vanwege de complexe bouwsystematiek van deze optop appartementen konden we in 2010 nog niet beginnen met de benodigde herstelwerkzaamheden. In 2010 hebben we, met ondersteuning van diverse adviseurs, speci-

alisten en de hoofdaannemer van de nieuwbouw, wel de oorzaak van de klachten kunnen achterhalen. Ook is in 2010 begonnen met het uitwerken van het plan van aanpak. Medio 2011 wordt gestart met de uitvoering van de herstelwerkzaamheden. Hierover hebben we goed contact met de technische commissie van de Vereniging van Eigenaren. De huurders van de onderliggende appartementen hebben we in juni 2010 geïnformeerd over de klachten en de problematiek en bij aanvang van de werkzaamheden zullen we hen informeren over de overlastaspecten en de duur van de werkzaamheden.

Woningbezit Zwijndrecht, Hendrik-Ido-Ambacht en Dordrecht

Onderverdeeld naar woningtypen ziet ons bezit in Zwijndrecht en Hendrik-Ido-Ambacht er per 31 december 2010 zo uit.

	Zwijndrecht	Hendrik-Ido-Ambacht
Beneden/bovenwoning	75	41
Corridorflat met lift	418	53
Eengezinswoning	1497	159
Galerijflat met lift	527	283
Galerijflat zonder lift	24	-
Maisonnette met lift	251	-
Maisonnette zonder lift	84	-
Woning mindervaliden	12	-
Portiekflat met lift	675*	44
Portiekflat zonder lift	464	-
Woonwagen	-	6
Totaal aantal woningen	4027	586

* inclusief 24 woningen in Dordrecht

Onderverdeeld naar 'gebruik' ziet ons bezit er zo uit:

	Zwijndrecht	Hendrik-Ido-Ambacht
Berging	2	10
Garage	160	1
Kantoor/bedrijfsruimte	22	3
Maatschappelijk vastgoed	4	-
Overig	-	-
Winkel	21	-
Woning	4027*	586
Eindtotaal	4236	600

* inclusief 24 woningen in Dordrecht

10

Zwijndrecht

CX

CXI

XCIV

CVV



Woonruimteverdeling

De woonruimteverdeling in de Drechtsteden vindt plaats via Stichting Woonkeus Drechtsteden. We werken sinds april 2009 met het combimodel: de verdeling van woningen verloopt deels via het aanbodmodel en deels via het optie- of lotingmodel. Een toelichting op deze modellen is te lezen in het hoofdstuk Alblasserdam.

In Zwijndrecht en Hendrik-Ido-Ambacht waren woningen 103 bestemd voor de optie en 246 woningen voor verhuur via loting. Alle overige woningen worden via het aanbodmodel aangeboden.

Aantal reacties en weigeringen

Per woning waren er in Zwijndrecht 135,6 reacties. In de regio is het gemiddelde 122 reacties. De druk op de markt is hier wat hoger dan gemiddeld in het werkgebied. In Hendrik-Ido-Ambacht is de druk met 91,7 reacties per woning juist wat lager.

Het gemiddeld aantal weigeringen per woning lag in 2010 voor heel Woonkracht10 op 1,9.

In Zwijndrecht was het gemiddeld aantal weigeringen per woning op 2,7. In Hendrik-Ido-Ambacht was dit met 0,7 een stuk lager.

Nieuwe overeenkomsten en mutaties

In het verslagjaar sloot Woonkracht10 in totaal 774 nieuwe huurovereenkomsten af. In Zwijndrecht waren er 285 toewijzingen waarvan 241 huurovereenkomsten werden afgesloten in 2010. In Hendrik-Ido-Ambacht waren er 36 toewijzingen en 40 huurovereenkomsten afgesloten. Een deel van deze huurovereenkomsten was al in 2009 toegewezen. De mutatiegraad voor Zwijndrecht bedroeg 7,2%. Dit is wat hoger dan gemiddeld in het werkgebied. In Hendrik-Ido-Ambacht lag dit percentage met 6,9% wat lager.

Toewijzingen

In de tabel op de volgende pagina staat het jaaroverzicht van het aantal toewijzingen in Zwijndrecht, uitgesplitst naar huurprijzen en samenstelling van het huishouden.

Voor Zwijndrecht ziet deze tabel er als volgt uit.

Aantal toewijzingen 2010

1-persoon		Huur ≤ € 357,36	Huur € 357,37 - € 511,50	Huur ≥ € 511,51	Totaal
< 65 jaar	< € 21.450	32	31	2	65
	≥ € 21.450	5	6	5	16
≥ 65 jaar	< € 20.200	1	19	3	23
	≥ € 20.200	0	3	1	4
Subtotaal		38	59	11	108

2-persoonen		Huur ≤ € 357,36	Huur € 357,37 - € 511,50	Huur ≥ € 511,51	Totaal
< 65 jaar	< € 29.125	10	27	2	39
	≥ € 29.125	3	14	12	29
≥ 65 jaar	< € 27.575	0	11	5	16
	≥ € 27.575	0	4	4	8
Subtotaal		13	56	23	92

≥ 3 personen		Huur ≤ € 357,36	Huur € 357,37 - € 548,18	Huur ≥ € 548,18	Totaal
< 65 jaar	< € 29.125	2	37	4	43
	≥ € 29.125	0	18	10	28
≥ 65 jaar	< € 27.575	0	0	0	0
	≥ € 27.575	0	0	0	0
Subtotaal		2	55	14	71
Totaal		2	10	2	14
Totaal		55	180	50	285

Voor Hendrik-Ido-Ambacht ziet deze tabel er als volgt uit.

Aantal toewijzingen 2010

1-persoon		Huur ≤ € 357,36	Huur € 357,37 - € 511,50	Huur ≥ € 511,51	Totaal
< 65 jaar	< € 21.450	1	6	0	7
	≥ € 21.450	0	3	0	3
≥ 65 jaar	< € 20.200	2	11	0	13
	≥ € 20.200	0	2	0	2
Subtotaal		3	22	0	25

2-persoonen		Huur ≤ € 357,36	Huur € 357,37 - € 511,50	Huur ≥ € 511,51	Totaal
< 65 jaar	< € 29.125	0	0	0	0
	≥ € 29.125	1	1	2	4
≥ 65 jaar	< € 27.575	1	1	0	2
	≥ € 27.575	1	0	0	1
Subtotaal		3	2	2	7

≥ 3 personen		Huur ≤ € 357,36	Huur € 357,37 - € 548,18	Huur ≥ € 548,18	Totaal
< 65 jaar	< € 29.125	0	0	1	1
	≥ € 29.125	0	1	2	3
≥ 65 jaar	< € 27.575	0	0	0	0
	≥ € 27.575	0	0	0	0
Subtotaal		0	1	3	4
Totaal		6	25	5	36

Verkoop bestaand bezit

In 2010 verkochten we woningen en garageboxen aan het Wooninvesteringsfonds. Het Wooninvesteringsfonds is een landelijk opererende woningcorporatie die als doel heeft vastgoed van woningcorporaties te kopen. Uit de opbrengst kunnen corporaties investeringen in de volkshuisvesting betalen. Het Wooninvesteringsfonds verkoopt de woningen bij mutatie aan particulieren. We verkochten 24 sociale huurappartementen aan de Admiraal de Ruyterweg en 18 aan de Lisstraat. We verkochten ook de 17 garageboxen in deze flatgebouwen.

In Zwijndrecht en Hendrik-Ido-Ambacht verkochten we in het verslagjaar veertien woningen op de vrije markt. We verkochten in beide kernen samen negen woningen met Koopgarant.

Energie en milieu

Al eerder stelde voorganger Forta een basisnorm woonkwaliteit op voor het Zwijndrechtse en Ambachtse bezit. Hieraan moeten alle woningen voldoen. Duurzaamheid vormt een belangrijk onderdeel. Zo voerden we FSC-gecertificeerd hout in als basisnorm bij renovatie en onderhoud. Ook willen we voor bestaande woningen het energielabel met twee stappen laten stijgen. Dit doen we onder andere door HR++ glas en HR-ketels te plaatsen. In 2010 voerde Woonkracht10 een pilot uit in de Laurensvliet en het complex van de W.H. Vliegenstraat om het energielabel met twee stappen te verbeteren. Dit project gebruiken we om te bekijken wat voor energiebesparende maatregelen we voor de rest van ons bezit kunnen nemen.

Maatschappelijke inbedding en resultaten

Een voorbeeld van onze brede rolopvatting is de uitgebreide en prettige samenwerking met Syndion in woongebouw De Lus. Syndion is een organisatie die dienstverlening en ondersteuning biedt aan mensen met een verstandelijke handicap. Wij hadden woonruimte waar eenvoudig een doelgroep als deze begeleid kon wonen, zij hadden tijdelijk behoefte aan huisvesting voor hun cliënten. Daarom is in De Lus een grote groep cliënten van Syndion gehuisvest. Het merendeel is in afwachting van de oplevering van een nieuwbouwcomplex voor Syndion. Het is prettig dat een kleine groep cliënten hun vaste thuis heeft gevonden in De Lus. Zij kunnen onder begeleiding wonen, werken en leven. Het onderzoek naar multifunctioneel gebruik van het gebouw is helaas door gewijzigde subsidies in 2009 niet doorgegaan.

Koopgarant

De Koopgarant-constructie biedt mensen meer kansen om een woning te kopen en het bevordert de doorstroming op de woningmarkt. Binnen Koopgarant kopen huurders een woning van ons met een mooie korting. Als ze de woning weer willen verkopen, koopt Woonkracht10 de woning terug. Winst of verlies worden gedeeld. Koopgarant-kopers weten dus zeker dat ze hun woning altijd weer kunnen verkopen.

In Zwijndrecht boden we zo'n 180 woningen met deze constructie te koop aan aan zittende huurders. Het ging om woningen aan de Beinemastraat en De Were. In het verslagjaar kochten uiteindelijk negen huurders hun woning met Koopgarant, een lager aantal dan we van te voren verwacht hadden. Ook in 2011 kunnen bewoners de woning nog kopen. Mocht er een woning vrijkomen, dan zetten we deze te koop voor iedere belangstellende, ook met Koopgarant.

We blijven het Koopgarant-concept voor nieuwbouw en bestaande woningen toepassen.

Wijken

Doelen en beleid

Stedelijke problemen spelen in Zwijndrecht wat sterker dan in Alblasterdam, Papendrecht en Hendrik-Ido-Ambacht. Aandacht voor leefbaarheid blijft dus een belangrijk punt op onze Zwijndrechtse agenda. Het zorgen voor een veilige en prettige woonomgeving pakken we altijd samen aan met onze belanghouders en natuurlijk met de bewoners. Ondanks de grotere schaal hebben we in Zwijndrecht een hecht contact met onze belanghouders.

Binnen het thema leefbare wijken past ook het huisvesten van maatschappelijke ondernemingen, zoals diverse zorgvoorzieningen, kinderdagverblijven en andere publieke voorzieningen.

Ook gingen we in 2010 door met het interventieprogramma KANZO, een zogenaamd 'achter de voordeur' project. Dit programma moet bewoners met minder kansen in de samenleving een steuntje in de rug geven. Huisbezoeken door een interventiemeedewerker vormen hier een onderdeel van.

Onze opgave in herstructurering

In Zwijndrecht liepen in het verslagjaar geen grote herstructureringsprojecten.

Maatschappelijke inbedding en resultaten

Onze medewerkers overleggen in de wijken veel met bewoners en bewonersvertegenwoordigers, politie, wijkplatforms en andere belanghouders. Op deze manier houden we voeling met zaken die spelen in de wijken en kunnen we gericht actie ondernemen als dat nodig is.

Leefbaarheid: huisbezoeken KANZO

Binnen het project KANZO bieden we samen met collega-corporatie Trivire, de gemeente Zwijndrecht, GGD en maatschappelijk werk kwetsbare groepen meer kans om te stijgen op de sociale ladder. Dit doen we in Zwijndrecht in de hoogbouwflats, maar ook in andere buurten waar bewoners het moeilijker hebben.

Een interventiedeadwerker legde in het verslagjaar 108 huisbezoeken af. Het ging vooral om mensen met financiële of andere problemen. Ook houdt de interventiedeadwerker bij overlastzaken de vinger aan de pols en bezoekt de betrokken bewoners. Zij helpt mensen om kansen te zien, te benutten en om belemmeringen weg te nemen.

Het KANZO-project gaat ook 2011 verder. Voor het eind van 2011 staat een evaluatie op het programma.

Leefbaarheid: aandacht voor ouderen

Binnen het project Vivera bekijkt Woonkracht10 hoe we samen de huisvesting van senioren in Zwijndrecht kunnen vernieuwen en verbeteren. In dit gemeentelijk project hebben naast Woonkracht10 ook collega-corporatie Trivire en vertegenwoordigers van de Swinhove-groep zitting. Het Vivera-project besteedt erg veel aandacht aan de ontwikkeling van woonzorgzones. Deze voorzieningen zijn in Zwijndrecht, dankzij deze samenwerking, inmiddels zeer goed op orde.

Zwijndrecht telt relatief veel seniorenwoningen: een aantal is echter verouderd en voldoet niet meer aan de huidige eisen. Hierop richten we de komende jaren ons beleid.

Leefbaarheid: werken mét de wijk

Het zorgen voor leefbare wijken en buurten is een van onze pijlers. We kunnen dit niet alleen; we betrekken hierbij de bewoners zoveel mogelijk. De activiteiten geven bewoners die belangrijke rol.

We lichten er een aantal zaken uit:

- In Zwijndrecht Noord organiseerden we samen met Trivire, het wijkplatform, welzijnspartner Diverz en de gemeente voor bewoners een High Tea. Die bracht oudere bewoners uit de wijk met elkaar in contact. De bewoners konden daarna opnieuw afspreken of samen deelnemen aan activiteiten georganiseerd in wijkcentrum Xiejezo;
- Ook in Noord en met dezelfde partijen staken bewoners en medewerkers van de betrokken organisaties de handen samen uit de mouwen. Tijdens de Groendagen werd speciaal aandacht besteed aan de tuinen, het openbaar groen en het opruimen van zwerfafval;
- Ook in Kort Ambacht hielden we samen met Trivire, de betrokken bewonerscommissie en de gemeente een tuinenopknappactie. Dit gebeurde in het kader van 'schoon, heel en veilig';
- Voor de kleintjes organiseerden betrokken bewoners van Bosch, Turk, Langeraarstraat en Schuitenvaardersstraat (BTLS) een kinderspeeldag. Diverz en Woonkracht10 ondersteunden dit initiatief;
- Voor de senioren in Duivenvoorde organiseerden de bewonerscommissie en de Stichting Welzijn Ouderen Zwijndrecht (SWOZ) een buffet met bingo;
- Tijdens de opening van speelgoeduitleen De Witte Schuur was er groot feest voor de kinderen van het Fazantplein. De Witte Schuur bevindt zich in een garagebox van Woonkracht10. Vrijwilligers zorgen ervoor dat de schuur van april tot oktober open is voor kinderen van 4 tot en met 12 jaar.

Klantenpanel

In Zwijndrecht en Hendrik-Ido-Ambacht was in 2010 voor het tweede achtereenvolgende jaar een digitaal klantenpanel actief. Huurders kunnen zich hier zelf voor aanmelden. Het panel telde in december 2010 zo'n vierhonderd deelnemers uit Zwijndrecht en Hendrik-Ido-Ambacht.

In het verslagjaar hebben we op twee momenten vragenlijsten verstuurd over:

- Voor- en nadelen van het kopen van een woning;
- Het functioneren van bewonerscommissies en huurdersorganisaties.

Woonkracht10 breidt het digitaal klantenpanel in 2011 uit met bewoners uit het hele werkgebied, zodat we beter kunnen meten wat onze klanten echt willen.

Zwijndrecht

10

CVI
XC

CVII
XCI



Samen met de huurdersvertegenwoordigingen

We overleggen formeel en op structurele basis met de Combikoepel. Deze bewonersvertegenwoordiging spreekt namens onze huurders in Zwijndrecht en Hendrik-Ido-Ambacht. Het ging bijvoorbeeld over huurbeleid, woonruimteverdeling en de fusie. De Combikoepel steunt de fusie en adviseerde hier positief over. Daarnaast waren er in het verslagjaar informele contacten en bijeenkomsten met de Combikoepel.

Onze woonconsulenten hebben op complexniveau jaarlijks minimaal eenmaal overleg met de bewonerscommissies. Onderwerpen die worden besproken zijn servicekosten en huur, onderhoud en andere woonwensen. Bovendien hebben we informele contacten en besprekingen met de bewonerscommissies. Vooral onze senioren- en appartementencomplexen hebben een bewonerscommissie, voor overige woonblokken geldt dit minder.

In 2010 waren er in Zwijndrecht en Hendrik-Ido-Ambacht 21 bewonerscommissies actief, waarvan er in 2010 drie zich hebben opgeheven.

Sponsoring

De maatschappelijke betrokkenheid laat Woonkracht10 ook zien in sponsoring. In 2010 waren we hoofdsponsor van het Noordparkfestival. Ook ondersteunden we diverse andere mooie initiatieven van vrijwilligers en de Stichting Drugspreventie Jongeren. Voor kinderen zorgden we onder meer voor de uitbreiding van het Jeugdspeelpark en een kinderverkeer spel. Verder steunden we Stichting Forever Fun, die kampeervakanties organiseert in het Develpark voor de kinderen van de absolute minima.

Dienstverlening

Doelen en beleid

Onze Zwijndrechtse en Ambachtse klanten hebben weinig gemerkt van de fusie-activiteiten achter de schermen. We zijn tevreden dat we onze organisatie gewoon konden laten doordraaien. Onze klanten hebben daar ook recht op.

Ook de jaarlijkse KWH-meting gaf weer mooie resultaten. Toch blijft het verder verbeteren van de dienstverlening hoog op ons lijstje staan.

Maatschappelijke inbedding en resultaten

Jaarlijkse KWH meting

Het KWH meet jaarlijks via vragen aan huurders en andere meetinstrumenten het dienstverleningsniveau van vele woningcorporaties. Voorganger Forta scoorde in 2010 gemiddeld bijna een 8. We voldeden hiermee weer aan de eisen van het KWH-Huurlabel.

Deze score ligt boven het landelijk gemiddelde van 7,8. Ondanks de mooie cijfers, blijven er altijd aandachtspunten. Zo kan vooral het proces rond het zoeken van een woning nog verder verbeteren.

KWH meting 2010 (Forta)

Labelonderdeel

Corporatie bezoeken	7,8
Woning zoeken	7,4
Woning betrekken	7,8
Huur betalen	8,3
Reparatie uitvoeren	8,3

Gemiddeld	7,92
-----------	------

De Geschillenadviescommissie Zuid-Holland Zuid ontving vanuit Zwijndrecht en Hendrik-Ido-Ambacht één melding in 2010. Dit geschil is ongegrond verklaard.

Ontruimingen

Woonkracht10 ontruimde in 2010 zeven woningen in Zwijndrecht; er waren 57 ontruimingen aangezegd. In zeer veel gevallen kwam er alsnog een oplossing, zoals een betalingsregeling of vrijwillig vertrek van de huurder. We voorkwamen veel ontruimingen doordat onze medewerkers erg dicht op de problemen zitten, zodat ze die in een vroeg stadium kunnen aanpakken.

Onze doelen gehaald?

In Zwijndrecht en Hendrik-Ido-Ambacht behaalden we de doelen uit ons werkplan voor een groot deel. Heel veel zaken realiseerden we volgens planning. Zo breidden we de keuzemogelijkheden voor bewoners bij renovatie uit en voerden we FSC-gecertificeerd hout in als basisnorm bij renovatie en onderhoud. Ook hebben we hoge kwaliteit aangebracht bij al onze mutatiewoningen. Op het terrein van leefbaarheid hadden we vooral

10

Zwijndrecht

CX

CXI

XCIV

CVV



aandacht voor het signaleren van problemen om overlast zoveel mogelijk te beperken en breidden we ons digitale klantenpanel volgens planning wel verder uit. De ontwikkeling van het gebouw De Lus/Archipel is niet gelukt.

Verder stond het jaar natuurlijk in het teken van de fusie en de verhuizing van onze frontoffice naar een nieuw kantoor aan de Rotterdamseweg. Binnen de organisatie professionaliseerden we onder andere de automatisering en interne processen en plannings verder. Dit gold bij financiële zaken ook voor het risicomangement en interne controle. Ook deze gestelde doelen behaalden we in 2010 voor het voormalige Forta werkgebied. Dit was ook het geval voor onze projectontwikkeling waar we volgens planning een aantal projecten konden overhevelen van het acquisitietraject naar de voorbereidingsfase. Er waren geen projecten in aanbouw.

We vinden het grote aantal behaalde doelen een mooie prestatie. Alle medewerkers staken naast hun normale werk namelijk ook veel tijd in de fusievoorbereidingen.

Speerpunten voor 2011

In het kader van leefbare wijken en straten pakken we het *Doe Mee*-concept in 2011 actief én Woonkracht10-breed aan. Dit helpt ons enerzijds om voeling te houden met wat er bij onze bewoners leeft; anderzijds geeft het diezelfde bewoners een serieuze stem bij het organiseren van verbeteringen voor hun wijk. Een ander speerpunt is duurzamer werken, bijvoorbeeld bij bouwprojecten en het gebruik maken van onder andere warmte-koude opslag. Ook gaan we in Zwijndrecht en Hendrik-Ildo-Ambacht verder met het werken aan uitstekende dienstverlening.

Het nieuwe kantoor voor Zwijndrecht en Hendrik-Ildo-Ambacht aan de Rotterdamseweg functioneert inmiddels volledig. Aandachtspunten voor 2011 zijn onder andere het verbeteren van onze telefonische bereikbaarheid. Verder laten we een KWH 0-meting uitvoeren op alle labelonderdelen.

Organ

Woonkracht10 is juridisch opgericht op 1 juli 2010. De nieuwe werkorganisatie kreeg na een grondige voorbereiding in het verslagjaar gestalte op 10 januari 2011. Ons organogram ziet er als volgt uit:

Organogram



Nevenstructuren

Voormalig Forta en Westwaard Wonen zijn verbonden met een aantal dochter- en zusterondernemingen. Sinds de fusie vallen deze ondernemingen juridisch onder Woonkracht10. De ondernemingen blijven verder hun eigen naam en activiteiten houden. Onze nevenstructuur is hieronder schematisch weergegeven.



isatie

Stadsherstel Drechtsteden NV

In 2009 zijn Stadsherstel NV en een dochteronderneming daarvan, Voorstraat-Noord, opgericht. Het belang van Stadsherstel is financieel-materieel niet zo groot, maar is wel een belangrijk en tastbaar symbool van de samenwerking tussen de Drechtstedencorporaties. Alle aandelen zijn in handen van de regionale woningcorporaties. Stadsherstel richt zich op verwerving, herstel en exploitatie van rijksmonumenten en beeldbepalende gebouwen in de Drechtsteden. De bv Voorstraat-Noord richt zich op verwerving, herstel en exploitatie van niet-rijksmonumenten en beeldbepalende gebouwen in het gebied Voorstraat-Noord en omgeving in Dordrecht. In 2010 zijn geen panden verworven of verkocht. Bestuurder Jaap de Gruijter van Woonkracht10 is directeur van de nv Stadsherstel.

Volgerlanden Ontwikkelingscombinatie vof (VOC)

Woonkracht10 is vennoot van de Volgerlanden Ontwikkelingscombinatie (VOC). Ben Meijering, bestuursvoorzitter van Woonkracht10, is bestuursvoorzitter van de VOC. De VOC realiseert in de VINEX-locatie Volgerlanden in Hendrik-Ido-Ambacht circa 1.800 nieuwbouwwoningen, waarvan zo'n 900 woningen in de sociale huur en 450 in de sociale koop. De andere woningen vallen in de vrije sector. In 2010 leverde de VOC 75 eengezinswoningen op. Al deze opgeleverde koopwoningen zijn verkocht: 50 met een MGE-constructie en twee vrije sectorwoningen met een kostprijs boven € 200.000. De 23 voor huur bestemde woningen zijn overgedragen aan collega-corporatie Rhiant. Hiernaast heeft de VOC in 2010 nog dertig sociale huurappartementen opgeleverd aan collega-corporatie Trivire. Eind 2010 leverde de VOC zestien onverkochte woningen op waarvan zes woningen met een kostprijs boven € 200.000. Het vermogensbeslag hiervan is € 2.823.000.

Stichting Woonkeus Drechtsteden

Voor de distributie van leegkomende woonruimte aan nieuwe huurders maakt Woonkracht10 gebruik van de diensten van Stichting Woonkeus Drechtsteden. Woningtoewijzing is een kernfunctie van de corporatie en daarmee is de toegevoegde waarde groot.

In Woonkeus hebben wij bestuurlijke zeggenschap. De financiële risico's zijn zeer beperkt. Ook zijn wij om fiscale redenen aandeelhouder van Woningnet BV. Deze organisatie heeft een uitvoerende taak op het gebied van gegevensverwerking voor de Stichting Woonkeus Drechtsteden.

Forta Ontwikkeling bv

Forta Ontwikkeling ontwikkelt en realiseert (risicovolle) woningbouwprojecten voor zowel de koop- als huursector. De projecten die Forta Ontwikkeling realiseert, moeten een bijdrage leveren aan de leefbaarheid van de wijk en aan de kwaliteit van het wonen.

Forta Beheer bv

Forta Beheer bv verzorgt het financieel en administratief VvE beheer voor derden op het gebied van onroerend goed in de Drechtsteden. In 2009 besloten we om de VvE activiteiten van Forta Beheer te stoppen. In 2010 hebben we de VvE's overgedragen. De reden hiervan was dat, ondanks de grote inspanningen van de medewerkers, het VvE beheer niet winstgevend geworden is. Ook voor de komende jaren zagen we hierin geen verbetering komen. Omdat Stichting Forta de enige aandeelhouder van Forta Beheer is, vonden we dit niet langer verantwoord.

WWW Diensten BV & WWW Herstructurering BV

Westwaard Wonen heeft in 2008 een beperkte nevenstructuur ingericht in het kader van de introductie van de (toen nog) partiële vennootschapsbelasting (VSO 1). Er zijn twee dochters opgericht.

Deze twee bv's zijn als honderd procent dochters van Woonkracht10 gepositioneerd. Het gaat om Westwaard Wonen Diensten BV en Westwaard Wonen Herstructurering BV. Er vinden voornamelijk geen activiteiten in deze BV's plaats.

Koningshof Zwijndrecht vof

Forta Ontwikkeling bv is voor de helft vennoot van Koningshof Zwijndrecht. Koningshof Zwijndrecht ontwikkelt en realiseert de Koningshof-locatie in Zwijndrecht en koopt en verkoopt de appartementsrechten.

Lidmaatschappen / samenwerking

Aedes

Woonkracht10 is lid van Aedes Vereniging van woningcorporaties en heeft de Aedescode ondertekend. Ook past Woonkracht10 de principes van de door Aedes opgestelde GovernanceCode toe.

KWH

Woonkracht10 – en haar rechtsvoorgangsters – is houder van het KWH-Huurlabel. De Stichting KWH controleert jaarlijks de kwaliteit van de dienstverlening van woningcorporaties op veel verschillende onderdelen en aspecten.

FSC-Nederland

Woonkracht10 is sinds 2007 convenantpartner van FSC Nederland. Dat wil zeggen dat Woonkracht10 in alle renovatie- en nieuwbouwprojecten hout met het FSC-keurmerk gebruikt. Het onafhankelijke FSC-keurmerk geeft zekerheid: hout en houtproducten die het keurmerk dragen, komen uit verantwoord beheerde bossen. De FSC-standaard stelt eisen aan de bosbeheerders, op het gebied van milieu, sociale aanpak en economie.

Koopgarant®

Woonkracht10 is licentiehouder van Koopgarant®. Dit product wordt gevoerd door de stichting Opmaat in Amersfoort en is bedoeld om een brug te slaan tussen de huur- en de koopmarkt.

Vereniging van Woningcorporaties Zuid-Holland Zuid

Woonkracht10 is lid van de vereniging van woningcorporaties Zuid-Holland Zuid, een samenwerkingsverband voor gemeenschappelijke rekening. De toegevoegde waarde van deze vereniging beperkt zich tot ontmoeting en afstemming.

Prestatie Afspraken Lange Termijn (PALT) Drechtsteden

Afspraken over de regionale woningbouw tussen de corporaties en de gemeenten zijn vastgelegd in PALT Drechtsteden (Prestatie Afspraken Lange Termijn). De hoofdlijnen van de nieuwe woonvisie zijn duidelijk: kwaliteit is belangrijker dan kwantiteit, ook in de sociale huursector. Ook streven we naar meer keuzevrijheid.

Communicatie

Door de fusie hielden we in 2010 de productie van communicatiemiddelen voor voormalig Forta en Westwaard Wonen beperkt. Uiteraard ontwikkelden we in 2010 wel nieuwe middelen voor Woonkracht10. We ontwikkelden een volledig nieuwe huisstijl. Hieronder vielen nieuwe correspondentiemiddelen, een nieuw bewonersblad, website, intranet, vlaggen en belettering van auto's. Verder lieten we give-aways en zes nieuwe folders produceren. Bijna alle middelen zijn of biologisch afbreekbaar of waar mogelijk duurzaam geproduceerd. Alles wat het logo droeg van de oude organisaties is geschonken aan diverse goede doelen.

Personeel

We hechten veel waarde aan goede arbeidsomstandigheden. Het fusiejaar 2010 bracht voor iedereen spanning met zich mee, maar alle medewerkers vonden een plek in de nieuwe organisatie. In goed overleg met de ondernemingsraad en de vakbonden zijn het sociaal statuut, het nieuwe personeelsbeleid en de arbeidsvoorwaarden tot stand gekomen. Per 31 december 2010 hadden we 131 medewerkers in dienst.

Instroom, doorstroom en uitstroom

We leverden de nodige inspanningen om de fusie in goede banen te laten lopen. In 2010 is er één medewerker aangenomen, vier medewerkers hebben de voormalige corporaties Forta en Westwaard Wonen verlaten. Door de fusie ontstonden er veel nieuwe en gewijzigde functies waar medewerkers op hebben gesolliciteerd. Iedere medewerker heeft een plek gevonden in de fusieorganisatie

Ziekteverzuim

Het verzuimcijfer van voormalig Forta is met 4,8% hoger dan de afgelopen jaren. Dit komt met name door een aantal langdurig zieken in het eerste kwartaal. Het verzuimcijfer van Westwaard was 3,6%. Het landelijk ziekteverzuim is gemiddeld 3,8%.

Verzuimpercentage	Forta	Westwaard Wonen
2010	4,8%	3,6%
2009	4,4%	3,4%
2008	2,9%	4,8%

Az helyi és a nemzeti szavakról és ról

1

0

XXVI XLII LVIII LXXIV XC CVI
XXVII XLIII LIX LXXV XCI CVII



Door intensieve begeleiding van medewerkers, het aanbieden van interventies, het nemen van maatregelen om verzuim te voorkomen of te beperken en te kijken naar wat een medewerker wel kan, werken we aan een verschuiving van re-integratie naar preventie van verzuim.

Sportmogelijkheden

Medewerkers in Zwijndrecht konden al langer gebruik maken van mogelijkheden voor bedrijfsfitness bij Capital Sports. In 2010 maakten we ook afspraken met Health City zodat nu alle medewerkers tegen voordelige tarieven kunnen bewegen.

Performance management

Voormalig Forta werkte sinds 2009 met performance management. Woonkracht10 neemt dit over. Dit betekent dat leidinggevende en medewerker in het begin van het jaar met elkaar afspreken welke resultaten er moeten worden gehaald en hoe de medewerker kan werken aan de ontwikkeling van specifieke competenties. In een voortgangsgesprek bespreken medewerker en leidinggevende de status van de afspraken en wat er nog voor nodig is. In een beoordelingsgesprek evalueert de leidinggevende in hoeverre de afspraken zijn behaald.

Het werken met performance management biedt de medewerker onder andere inzicht in wat écht belangrijk is en hulp bij het stellen van prioriteiten. Ook laat het de eigen bijdrage aan de organisatiedoelen zien. De leidinggevende geeft het houvast bij het coachen van de medewerker zodat we de juiste dingen blijven doen en de medewerkers zich optimaal ontwikkelen.

In 2010 stelden we het performance management-beleid voor Woonkracht10 op in nauw overleg met het MT en de ondernemingsraad. In 2011 krijgen alle medewerkers die nog niet eerder met het systeem werkten, een workshop en trainen we leidinggevendenden voor de verschillende gesprekken.

Personeelsstatistieken per 31 december 2010

Aantal medewerkers	131
Aantal mannen	70
Aantal vrouwen	61
Bezetting in fte	112,47
Gemiddelde leeftijd	44 jaar
Gemiddelde diensttijd	10 jaar

Personeelsvereniging

Woonkracht10 richtte in het verslagjaar een nieuwe personeelsvereniging op.

Opleidingen en cursussen

In het fusiejaar 2010 stapten veel medewerkers over naar een andere of veranderde functie. Dit bracht een aantal functiespecifieke trainingen met zich mee. Door de fusie kozen we ook voor één van de twee primaire informatiesystemen (SG Tobias), telefoonsystemen (Avaya), één personeelsinformatiesysteem, één Office versie en één intranet. Dit betekende dat de helft van de medewerkers getraind moest worden.

Opleidingskosten

In onderstaand schema staan de opleidingskosten.

Opleidingkosten	€ 210.956
Opleidingskosten per fte	€ 1.848
Opleidingskosten in % van de loonsom	2,81%

Ondernemingsraad

De ondernemingsraad (OR) heeft een enorme bijdrage geleverd aan de fusie en met name bij het personeelsbeleid, de arbeidsvoorwaarden en de plaatsingsprocedure. Om dat goed te kunnen doen, werkten de OR van Forta en de OR van Westwaard Wonen intensief samen in een fusiegroep die de medewerkers van beide organisaties vertegenwoordigde. Zij hadden daarbij hulp van externe adviseurs. De OR was ook nauw betrokken bij het overleg over het sociaal plan tussen bestuur en vakbonden.

Integriteit

In de Governancecode is vastgelegd dat iedere corporatie zowel een integriteitscode als een klokkenluidersregeling moet hebben. Ook Woonkracht10 heeft een integriteitsregeling met als bijlage een protocol voor het melden van misstanden: de klokkenluidersregeling. Woonkracht10 gelooft in mensen en heeft het positieve uitgangspunt dat iedereen geneigd is om integer te handelen. Integer handelen is ook wat onze collega's, klanten en relaties van ons verwachten. Daarom is de integriteitscode opgesteld, zodat deze als leidraad kan worden gebruikt.

In de code staan een aantal kernbegrippen centraal: eerlijk, betrouwbaar, open, zorgvuldig, elkaar aanspreken en het scheiden van werk en privé. Iedere werknemer van Woonkracht10 is hierop aanspreekbaar. Wanneer het vermoeden bestaat van een misstand wordt dit eerst besproken met degene bij wie de misstand wordt vermoed. Lukt dit niet, dan is dit be-

1

0

Axioms der recht

CX

CXI

XCIV

CVV

LXXVIII

LXXIX

LXII

LXIII

XLVI

XLVII

XXX

XXXI



spreekbaar met de leidinggevende, het bestuur of de interne of externe vertrouwenspersoon. Voelt iemand zich hier toch niet prettig bij, dan kan er een melding worden gedaan bij een centraal meldpunt. Woonkracht10 is daartoe een overeenkomst aangegaan met een extern bureau. Via internet of telefoon kan er melding worden gedaan van het vermoeden van een misstand. De terugkoppeling naar de organisatie is anoniem. Elke medewerker ontvangt een exemplaar van dit protocol. Deze is ook op de website geplaatst, zodat iedereen daarvan kan kennisnemen. Zonodig worden leveranciers en andere relaties apart geïnformeerd over bepaalde onderwerpen, zoals relatiegeschenken. Overtreding van deze regels door medewerkers kan leiden tot disciplinaire maatregelen of zelfs, in zeer ernstige gevallen, tot ontslag. Ook van leveranciers en externe relaties wordt verwacht dat zij zich, waar het van toepassing is, hieraan houden. Ernstige overtreding kan leiden tot het verbreken van bestaande contacten of samenwerking. In 2010 zijn er geen meldingen van misstanden gedaan.

Maatschappelijk verantwoord ondernemen

In het kader van duurzaam en verantwoord ondernemen blijven we kiezen voor milieuvriendelijke alternatieven en investeren we in milieubesparende maatregelen. In 2010 printten we op FSC-papier en gebruikten we bij alle renovatie- en nieuwbouwprojecten hout met FSC-keurmerk.

G o v e

Bericht van de raad van commissarissen

De raad van commissarissen houdt toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken van Woonkracht10 en staat verder het bestuur met raad ter zijde.

De raad houdt onder andere toezicht op:

- Realisering van de doelstellingen van Woonkracht10;
- Realisering van de volkshuisvestelijke opgaven;
- Strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- Opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- Kwaliteitsbeleid;
- Kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- Financieel verslaggevingproces;
- Naleving van toepasselijke wet- en regelgeving, inclusief Governance.

Dit toezicht strekt zich ook uit tot de met Woonkracht10 verbonden ondernemingen.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de raad van commissarissen zijn in de statuten van Woonkracht10 omschreven. Dit is verder uitgewerkt in het reglement voor de raad van commissarissen, zoals dat op 5 juli 2010 is vastgesteld en is gepubliceerd op de website van Woonkracht10. In dit reglement staat ook een profiel waarin de gewenste deskundigheid en achtergrond van de leden van de raad worden omschreven.

Woonkracht10 heeft de principes en uitwerkingen zoals opgenomen in de Governancecode Woningcorporaties in 2010 in zijn geheel opgevolgd. Tevens is er via de Interne Controle systematische aandacht voor beheersing van frauderisico's.

In het jaarverslag legt de raad van commissarissen, als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de manier waarop zij haar taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar uitvoerde. In het

r n a n c e

fusiejaar 2010 vindt deze verantwoording over het eerste half jaar plaats over het functioneren van de oude Raden van zowel Forta als Westwaard Wonen afzonderlijk en vanaf 1 juli voor de nieuwe raad van Commissarissen van Woonkracht10.

Als leidraad voor haar taken hanteert de raad van commissarissen van Woonkracht10:

- Het Besluit Beheer Sociale Huurwoningen (BBSH);
- De door haar goedgekeurde bestuurlijke missie en strategie;
- Ondernemingsplan;
- Jaarplan;
- Begroting;
- Treasurystatuut;
- Balanced Score Card, inclusief risico analyses;
- Een concrete norm voor financiële continuïteit in de vorm van een solvabiliteits-eis van 10-15% (op basis van de balanswaardering van het vastgoed tegen historische kostprijs);
- Financiële en managementrapportages en de overige rapportages van het bestuur;
- Benchmarkanalyses van het Centraal Fonds Volkshuisvesting;
- Aedescode, inclusief de Governancecode Woningcorporaties;
- Sectorbrede Beloningscode Woningcorporaties;
- Voortgangsrapportages van onderhanden projecten;
- Afspraken met externe belanghebbenden.

Dit toezichtkader gebruikte de raad van commissarissen in 2010 bij het nemen van beslissingen, het beoordelen van bestuursvoorstellen en de bewaking van de strategie.

Fusie

2010 was een bijzonder jaar. Tot 1 juli 2010, de fusie tussen Woningstichting Westwaard Wonen en Stichting Forta, hadden beide fusiepartners ieder hun eigen raad van commissarissen.

Een prominent onderwerp in de reguliere afzonderlijke vergaderingen voor de fusie was natuurlijk de fusie zelf. De afzonderlijke vergaderingen van de rechtsvoorgangers zijn met het oogmerk van goede onderlinge afstemming op één na allemaal op dezelfde data gehouden. Belangrijke onderwerpen waren de voortgang van de fusie in het algemeen, het fusievoorstel, de profielen van commissarissen en bestuur, de Governance met bijbehorende reglementen en het sociaal plan. Ook prominent aanwezig waren de adviezen van de ondernemingsraden en huurdersorganisaties en de zienswijzen van gemeenten in het werkgebied van beide corporaties. Het proces is zowel zorgvuldig als voortvarend verlopen.

Op 25 januari 2010 keurden beide afzonderlijke raden van commissarissen het fusievoorstel en de voorgestelde statuten goed. Toen alle seinen op groen stonden, ondertekenden beide afzonderlijke raden van commissarissen op 31 mei 2010 het uittreksel uit de notulen van de vergadering van de raad van commissarissen over het besluit tot finale goedkeuring van de fusie. Daarna is aan de minister van Wonen, Wijken en Integratie toestemming voor de fusie gevraagd. Op basis van het positieve advies van de huurdersorganisaties, de gemeenten en het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting en na positieve toetsing aan diverse criteria die van belang zijn voor de volkshuisvesting, keurde de minister op 24 juni de fusie goed.

Na de fusie is er uit de beide toezichtsorganen een nieuwe raad van commissarissen voor Woonkracht10 gevormd. Die bestaat uit acht leden waarvan twee leden voor de voortgang na de fusie tijdelijk tot 31 december 2010 zitting hadden.

Naam	Functie in RvC	Commissies/ aandachtsvelden
mr. dr. R.J. de Folter	voorzitter	governance remuneratie
mr. H.J. Touw	vice-voorzitter	governance remuneratie audit commissie
Ch. Goedhart	benoemd op voordracht huurders	huur/klant
A. van der Hoek-Kaaijk	benoemd op voordracht huurders	middenveld
drs. M. Meulman		vastgoed beheer auditcommissie
drs. P. Rutte		vastgoed projecten vastgoed beheer
Tot 31 december 2010		
mr. M.E. van Prooyen Schuurman		juridische zaken
mr. H. Treure		auditcommissie

Zoals bij de twee fusieorganisaties heeft Woonkracht10 als bestuursmodel de zogenaamde tweelagenstructuur. Het bestuur wordt gevormd door beide bestuurders van de twee fusieorganisaties. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur zijn in de statuten omschreven en uitgewerkt in het bestuursreglement.

De raad van commissarissen oefent het toezicht uit op het bestuur en de algemene gang van zaken in Woonkracht10 en legt in het jaarverslag verantwoording af over de manier waarop zij dat toezicht heeft uitgeoefend.

De raad van commissarissen bestaat per 31 december 2010 uit zes leden, die in eerste instantie voor een periode van vier jaar zijn benoemd. Deze leden kunnen overeenkomstig de statuten voor één volgende zittingstermijn van vier jaar worden herbenoemd. De reguliere datum van aftreden is per 31 december aan het einde van de zittingstermijn. De benoemingstermijnen van vóór de fusie tellen mee. Met het oog op een evenwichtige samenstelling van de raad van commissarissen heeft de raad besloten de benoemingstermijn van de heer R.J. de Folter met één jaar te verlengen tot 31 december 2011. De selectie van de leden van de raad van commissarissen is gebaseerd op de in het reglement van de raad omschreven profielschets.

In de vergadering van 13 december 2010 zijn de heer H.J. Touw en mevrouw A. van der Hoek-Kaaijk voor vier jaar herbenoemd als commissaris en nam de raad afscheid van mevrouw M.E. van Prooyen Schuurman en de heer H. Treure. De persoonsgegevens van de leden van de raad en de overige relevante gegevens staan vermeld aan het einde van dit hoofdstuk.

Als eerste besluit na de fusie stelde de raad van commissarissen op 5 juli 2010 tijdens haar constitutionerend beraad de Governance van Woonkracht10 vast. Deze Governance is beschreven in de volgende documenten en staat op de website van Woonkracht10.

- 1 Statuten Woonkracht10
- 2 Bestuursreglement
 - bijlage governance bij verbindingen
 - integriteitsregeling met als bijlage het protocol melden van misstanden/kloekenluidersregeling
- 3 Reglement raad van commissarissen
 - profielschets raad van commissarissen
 - rooster van afreden raad van commissarissen
 - reglement auditcommissie
 - reglement remuneratie- en beoordelingscommissie
- 4 Reglement voordracht huurdersorganisaties

Taak en werkwijze raad van commissarissen Westwaard Wonen voor de fusie

De raad van commissarissen kwam voor de fusie drie maal in plenaire zitting bijeen. In de vergadering waarin de jaarrekening 2009 is goedgekeurd, was tevens de controlerend accountant aanwezig. De jaarlijkse zelfevaluatie van de raad van commissarissen, die normaal eind van het verslagjaar plaats vond met als uitgangspunt de Governancecode Woningcorporaties en het rapport "Toezicht op scherp" is verplaatst naar 7 maart 2011 om de evaluatiecyclus in lijn te brengen met die van de raad van commissarissen van Forta.

Gespreksonderwerpen:

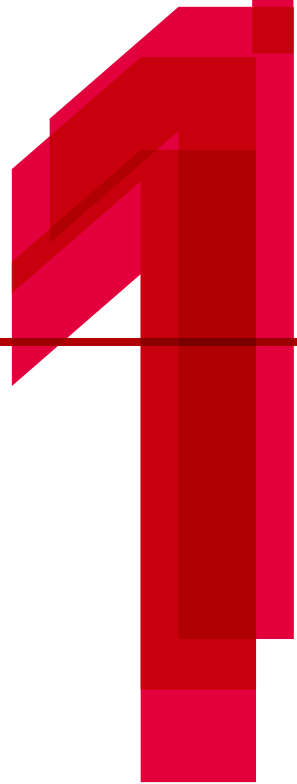
- Voortgang van de fusievoorbereidingen;
- Kwartaalrapportages; strategische en financiële voortgang;
- Garantielening Drechtsteden corporaties aan DIGH;
- Oordeelsbrief VROM over 2009;
- Workshop VTW; de jaarlijkse evaluatie van de RvC;
- Corporatie in perspectief; Analyse CFV – Westwaard Wonen;
- Corporatie in perspectief; Analyse CFV – Forta;
- Reactie op oordeelsbrief WWI en Corporatie in perspectief CFV;
- Managementletter interim controle 2009;
- Eindrapport visitatie;
- Europese richtlijn;
- Sponsorbeleid;
- Voortgang projecten.

Belangrijkste besluiten:

- Vaststelling van de profielen voor het bestuur na de fusie;
- Vaststelling van de profielschetsen raad van commissarissen na de fusie;
- Investeringsbesluit voor ontwikkeling van dertig appartementen in het sportcluster in Papendrecht;
- Vaststelling geactualiseerde meerjarenbegroting 2010-2019;
- Accordering van het opgestelde strategisch voorraadbeleid (notitie 'SVB en huurbeleid in samenhang');
- Decharge aan de directeur-bestuurder voor het gevoerde beleid in 2009;
- Goedkeuring van het besluit tot fusie, onder voorbehoud van finale goedkeuring door de minister van WWI/VROM.

In de laatste vergadering voor de fusie is onder dankzegging voor haar brede maatschappelijke inzet en haar inbreng vanuit de huurders in Papendrecht in de raad afscheid genomen van mevrouw W. Dannijs als commissaris.

Az hylia's der bedam



CVI XC CVII XCI
LXXIV LXXV
LVIII LIX
XLII XLIII
XXVI XXVII



Taak en werkwijze raad van commissarissen Forta voor de fusie

De raad van commissarissen kwam voor de fusie drie maal in plenaire zitting bijeen. In de vergadering waarin de jaarrekening 2009 is goedgekeurd, was tevens de controlerend accountant aanwezig en is er gesproken over frauderisico. Naast de aanwezige frauderisicoanalyse heeft Deloitte kennis van de bedrijfshuishouding van Forta. Er is geen aanleiding geweest om in te zoomen op onderdelen hiervan.

Op 10 maart vond de interne vergadering van de raad plaats waarin het eigen functioneren is besproken. In deze besloten vergadering buiten aanwezigheid van het bestuur heeft de raad van commissarissen zijn eigen inrichting en functioneren als collectief en de bijdrage van de afzonderlijke leden beoordeeld. De raad heeft uitdrukkelijk ook de visie van het bestuur gevraagd en deze betrokken in de bespreking. Tijdens deze vergadering is ook het functioneren van de bestuurder besproken en is zijn variabele beloning over 2009 vastgesteld. Verder is de eerdere afspraak over het vervallen van de variabele beloning vanaf het boekjaar 2010 herbevestigd.

Gespreksonderwerpen:

- Voortgang van de fusievoorbereidingen;
- Kwartaalrapportages; strategische en financiële voortgang;
- Stand van zaken en oplossingen inzake gebreken optop-appartementen Zonnestein Eemstein. De raad wordt maandelijks geïnformeerd over de voortgang;
- Onderzoek en rapportage Riskmanagement;
- Kwartaalrapportages, strategische en financiële voortgang;
- Voortgang projecten;
- Voortgang activiteiten VOC;
- Het aanbestedings- en inkoopbeleid;
- Managementletter interim-controle 2009.

Belangrijkste besluiten:

- Goedkeuring, onder diverse voorwaarden, van de aankoop van de grond gelegen aan de Vorrinklaan in Dordrecht;
- Goedkeuring aan doorverkoop van één appartement Pecunia (bouwnummer 13). Tevens instemming met een verkoopbesluit voor het gehele complex Pecunia. Voorwaarde voor verkoop is dat woningen worden uitgepondd boven de kostprijs van de woning;
- Goedkeuring aan de invoering van twee PMC's vanaf de jaarrekening 2009;
- Goedkeuring van de beëindiging van VvE-activiteiten in Forta Beheer BV

en toestemming om de overeenkomst met VP&A inzake overdracht van de activiteiten van Forta Beheer BV te ondertekenen;

- Vaststelling van het door Ecorys opgestelde visitatierapport dat op de website wordt geplaatst;
- Goedkeuring aan het besluit van de directeur-bestuurder tot aankoop van vijf appartementen Cannenburgh van Forta Ontwikkeling BV;
- Goedkeuring aan een tijdelijke financiering in rekening-courant aan Forta Ontwikkeling BV voor een totaalbedrag van € 2.425.000 onder voorbehoud van diverse voorwaarden;
- Goedkeuring van de jaarrekeningen 2009 van Forta Vastgoed BV - geconsolideerd, Forta Ontwikkeling BV en Forta Beheer BV;
- Goedkeuring van de jaarrekening en het jaarverslag 2009 van Forta;
- Decharge aan de directeur-bestuurder voor het in 2009 gevoerde beleid;
- Goedkeuring van het besluit tot fusie, onder voorbehoud van finale goedkeuring door de minister van WWI/VROM.

Taak en werkwijze raad van commissarissen ná de fusie

De raad van commissarissen is na de fusie drie maal in plenaire zitting bijeen geweest. Naast de zaken die hiervoor al zijn vermeld voor de eerste vergadering op 5 juli, kwamen de volgende zaken aan de orde.

Gespreksonderwerpen:

- Voortgang van de fusie (onder andere plaatsingsgesprekken en integratie medewerkers, huurdersorganisaties, impactanalyse, naam en logo van de nieuwe organisatie, integratie ICT en harmonisatie bedrijfsprocessen, financiën en huisvesting);
- Risico-inventarisatie over tochten en kraken optopappartementen Zonnestein Eemstein;
- Voortgang nieuw Treasurystatuut;
- Eerste verkenning consequenties Europese richtlijn, 'de € 33.000 maatregel' per 1 januari 2011;
- Vergadering auditcommissie op 6 september;
- Voortgang integratie huurdersorganisaties;
- Kwartaalrapportages, strategische en financiële voortgang;
- Voortgang projecten;
- Melding van het bestuur over de aankoop één woning Van Oldenbarneveldtstraat in Alblisserdam;
- Presentatie uitgangspunten ondernemingsplan 2011 t/m 2014 (definitieve versie in 2011);
- Grondpositie Rotterdamseweg;
- (Positieve uitspraak) rechtszaak VOC/stuurgroep over de zettingenproblematiek in De Volgerlanden;

1

0

Aankomst van de recht

XXX
 XLVI
 LXII
 LXXVIII
 XCIV
 CX
 CVV
 LXXIX
 LXIII
 XLVII
 XXXI



- Concept Managementletter 2010;
- Verkoop van het pand Notenhof 15 in Papendrecht;
- Voorstel randvoorwaarden projecten;
- Implementatieplan Europese Regelgeving;
- Oordeelsbrief 2010 Woningstichting Forta-WwW, v/h Woningstichting Westwaard Wonen. Brief Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 29 november 2010;
- Oordeelsbrief 2010 Woningstichting Forta-WwW. Brief Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 29 november 2010;
- Planning overleg met stakeholders.

Belangrijkste besluiten:

- Bevoegdheden bestuur
- Instemming met de voortgang van de ontwikkeling Koninginneweg onder bepaalde voorwaarden
- Goedkeuring voor het opstarten van de verkoop van deelplan 2.1 van het project Koninginneweg
- Besluit tot statutenwijziging in verband met de nieuwe naam: Woonkracht10
- Mandatering van het bestuur om binnen de bestaande financiële kaders en de regelgeving het bij het WSW aan te vragen faciliteringsvolume te verhogen
- Goedkeuring van de begrotingen 2011 van de bv's
- Goedkeuring van de meerjarenbegroting 2011 t/m 2020
- Goedkeuring aan het initiatiefbesluit d.d. 10 december 2010 tot turn-key aankoop van zeven grondgebonden starterswoningen 'De Lagedijcke' in het centrum van Papendrecht voor een maximaal investeringsbedrag van € 1.100.000.
- Rooster van aftreden 2010 inclusief (later toegevoegd) eventuele vacature/herbenoeming van commissarissen

Op 11 december bracht de raad samen met het managementteam een informatief werkbezoek aan een groot aantal projecten en complexen van het woningbezit.

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen, liet de raad van commissarissen zich regelmatig mondeling en schriftelijk door het bestuur informeren. Het betrof de financiële resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen, de wensen en behoeften van belanghebbenden en strategische ontwikkelingen.

Jaarverslag 10

Om kennis te nemen van de ontwikkelingen in wetgeving en overige zaken in het werkveld van Woonkracht10 overlegde de raad van commissarissen in het afgelopen boekjaar in een extra vergadering met het bestuur en de externe accountant. De remuneratiecommissie heeft begin 2011 met de ondernemingsraad over het functioneren van het bestuur en de evaluatie van het fusieproces gesproken. In 2010 overlegde de raad van commissarissen niet met de huurdersvertegenwoordigingen. Wel heeft het bestuur in 2010 veelvuldig met hen gesproken over de fusie.

De leden van de raad namen kennis van de belangrijkste publicaties van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) en Aedes. Verder woonden enkele leden van de raad speciale workshops bij van de VTW en andere aanbieders.

Geen van de leden van de raad was in het verslagjaar frequent afwezig bij vergaderingen.

Onafhankelijkheid

De raad van commissarissen waakt ervoor dat de meerderheid van haar leden onafhankelijk is in de zin van de in de Governancecode Woningcorporaties bepaling III 2.2 aangeduide criteria.

Alle leden van de huidige raad zijn onafhankelijk van Woonkracht10. Er bestaan geen overlappingen met andere bestuursfuncties. Geen van de commissarissen is of was in het verleden in dienst van de corporatie, onderhoudt een directe of indirecte band met toeleveranciers of afnemers. Geen van de commissarissen verleent andere diensten dan die die voortvloeien uit het lidmaatschap van de raad van commissarissen of onderhoudt banden met Woonkracht10, hetzij direct, hetzij indirect, buiten het commissariaat. In het verslagjaar was geen sprake van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de raad of de directeur-bestuurder betrokken waren. Het reglement van de raad bevat bepalingen met mogelijk tegenstrijdige belangen.

Deskundigheid en samenstelling

De raad van commissarissen werkt met een profielschets. Die is gerelateerd aan de omvang, samenstelling en activiteiten voor de gewenste deskundigheid en achtergrond van de leden. De profielschets is in 2010 herijkt en vastgesteld.

De raad van commissarissen maakte in het verslagjaar gebruik van de diensten van de remuneratiecommissie en de auditcommissie. Deze hebben tot taak de besluitvorming van de raad voor te bereiden.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie werkt conform het 'Reglement Remuneratie- en beoordelingscommissie' dat in 2010 door de raad van commissarissen is vastgesteld. Dit

reglement staat op de website van Woonkracht10. Hierin zijn de taken en bevoegdheden van de remuneratiecommissie omschreven. De remuneratiecommissie is op basis van dit reglement namens de raad van commissarissen onder meer belast met de voorbereiding van besluitvorming van de raad van commissarissen over de bezoldiging en beoordeling van de leden van het bestuur.

Tot de fusie bestond de remuneratiecommissie bij Westwaard Wonen uit de heren De Folter en Goedhart. Bij Forta vulde de voltallige raad van commissarissen deze rol in. Vanaf de fusie bestaat de remuneratiecommissie uit de heren De Folter en Touw.

Hoofdpijnen remuneratierapport bestuur

De nieuwe raad van commissarissen beoordeelde in het verslagjaar beide bestuurders. De gevolgde methode is de 360 graden feedback. In dit geval vroeg de raad bij zowel ondernemingsraad als managementteam feedback. In komende jaren zal de raad ook de Huurdersvereniging om hun feedback vragen.

De jaardoelen, die zijn vastgesteld op basis van de afzonderlijke jaarplannen van de twee fusieorganisaties, zijn in de beoordeling geëvalueerd. Conclusie is dat beide bestuurders erin geslaagd zijn om vrijwel alle doelen binnen de voorwaarden van tijd, kwaliteit, draagvlak en effectiviteit te realiseren. Belangrijkste resultaat is dat de fusie met draagvlak van alle betrokken partijen kon worden gerealiseerd.

Voor de honorering van het bestuur in het verslagjaar wordt verwezen naar de betreffende passage in het jaarverslag. De honorering van het bestuur vindt plaats conform de Sectorbrede beloningscode Bestuurders Woningcorporaties.

Auditcommissie

De auditcommissie werkt conform het 'Reglement Auditcommissie' dat de raad van commissarissen in 2010 vaststelde. Dit reglement, waarin de taken en bevoegdheden van de auditcommissie zijn omschreven, staat op de website van Woonkracht10. De auditcommissie is op basis van dit reglement namens de raad van commissarissen onder meer belast met het toezicht op de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, de financiële informatieverschaffing door Woonkracht10 en het beleid voor belastingplanning. Daarnaast is de auditcommissie belast met de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van en de relatie met de externe accountant, de financiering van de corporatie en de toepassing van informatie- en communicatietechnologie. Verder brengt de commissie advies uit aan de raad van commissarissen bij de benoeming van de accountant. De commissie doet in voorkomende gevallen voorstellen aan de raad van commissarissen bij het te hanteren beleid over de onafhankelijkheid van de externe accountant en eventuele (potentiële) tegenstrijdige belangen tussen de externe accountant en Woonkracht10. Verder bereidt de commissie specifieke (financiële) onderwerpen

voor de vergadering van de raad van commissarissen met het bestuur voor. Bij deze vergadering worden met name de jaarrekening, de managementletter, het jaarverslag en de begroting besproken.

Tot de fusie bestond de auditcommissie bij Westwaard Wonen uit mevrouw Meulman en de heer Treure. Bij Forta vulde de voltallige raad van commissarissen deze rol in. In deze fase werden er geen officiële verslagen van de auditcommissies gemaakt, maar werd er mondeling verslag gedaan in de vergaderingen van de raden van commissarissen. Vanaf de fusie gebeurt dit wel.

Vanaf de fusie bestaat de auditcommissie uit de heer Touw en mevrouw Meulman.

Voor de uitvoering van haar taken kwam de auditcommissie na de fusie in 2010 twee maal bijeen, één keer in aanwezigheid van de externe accountant. Er is afgesproken om voortaan bijeen te komen in de week voor het verzenden van de stukken voor de vergaderingen van de raad van commissarissen. Als er aanleiding voor is, kan de commissie een extra vergadering inlassen.

In de vergadering van 6 september is de komende interimcontrole besproken met de accountant. Naast reguliere onderwerpen vroeg de auditcommissie daarbij speciale aandacht voor het in de administratie verankeren van de fusiekosten en (toekomstige) besparingen. De vorm is vooraf besproken met de accountant.

Vooruitlopend op de fusie harmoniseerden beide corporaties de parameters voor de meerjarenbegroting. Hierbij is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de parameters van het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Voor de meerjarenbegroting 2011-2020 wordt deze lijn gehandhaafd.

Andere besproken onderwerpen

- De invloed van de Europese staatssteunregels op de meerjarenbegroting;
- Het treasurystatuut;
- Opgenomen scenario's in de meerjarenbegroting;
- Stresstest grootschalige terugkoop verkochte woningen onder voorwaarden;
- Voorziening projecten;
- De Managementletter 2010.

Het bestuur en de auditcommissie beoordelen ten minste eenmaal in de vier jaar het functioneren van de externe accountant in de diverse entiteiten. In verband met de fusie en continuïteit is ervoor gekozen om tot en met het boekjaar 2011 verder te gaan met Deloitte.

Honorering raad van commissarissen

De honorering van de raad van commissarissen is gekoppeld aan de zwaarte van de

functie van de leden en houdt rekening met maatschappelijke waarden en normen. De honorering is niet gekoppeld aan de prestaties van de Woonkracht10 en was dat ook niet aan die van haar rechtsvoorgangers. De basis voor de honorering is de 'Honoreringcode commissarissen' van de vereniging van toezichthouders in woningcorporaties (VTW). In onderstaand overzicht zijn alle vergoedingen over het gehele jaar (voor en na de fusie) bij elkaar opgeteld. In dit overzicht staan de bedragen van zowel voor als na de fusie.

Naam	Functie	Basis vergoeding €	Commissie Vergoeding €	Totaal
C. Goedhart	Lid en remuneratiecommissie	7.671,02	262,22	7.933,23
W. Dannijs	Lid	3.671,02		3.671,02
R.J. de Folter	Voorzitter en remuneratiecommissie	11.244,31	262,22	11.506,53
A.van der Hoek – Kaaijk	Lid	7.375,00		7.375,00
M.M. Meulman	Lid, auditcommissie en secretaris	7.671,02	524,43	8.195,45
M.E. van Prooyen Schuurman	Lid	7.375,00		7.375,00
P. Rutte	Lid	7.375,00		7.375,00
H.J. Touw	Vice-voorzitter	10.750,00		10.750,00
H. Treure	Lid en auditcommissie	8.195,45	262,22	8.457,67
Totaal		71.327,81	1.311,08	72.638,88

Onafhankelijkheid en integriteit

Het is beleid van Woonkracht10 dat elke vorm en schijn van belangenverstrengeling tussen de corporatie en het bestuur wordt vermeden. In de arbeidsovereenkomsten van het bestuur zijn bepalingen omtrent onafhankelijkheid en tegenstrijdige belangen vastgelegd. Voor besluiten tot het aangaan van transacties waarbij tegenstrijdige belangen van het bestuur spelen of die van materiële betekenis zijn voor de corporatie of het bestuur, is de goedkeuring van de raad van commissarissen nodig. Over eventuele transacties met een tegenstrijdig belang dient te worden gerapporteerd in de bestuursrapportages.

In 2010 is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij het bestuur was betrokken.

Beloning van het bestuur

Bij het vaststellen van de beloningsstructuur zijn in principe de bepalingen en uitgangspunten van de Sectorbrede Beloningscode Woningcorporaties gevolgd. De beloning van de voorzitter van het bestuur voldeed hier in 2010 nog niet aan omdat deze

beloning zijn oorsprong vindt in afspraken die dateren van voor de periode van invoering van de Belonings- en Governancecode. Echter met ingang van 2011 vervalt de variabele beloning van de voorzitter van het bestuur. Daarmee past de beloning wel binnen de kaders gesteld door de Sectorbrede Beloningscode.

Het andere lid van het bestuur had in 2010 recht op een van Aedes verkregen vergoeding van € 15.449 voor het ingevulde algemeen bestuurslidmaatschap van de koepelorganisatie. Dit bedrag komt ter beschikking van de corporatie en wordt niet doorgestort naar de bestuurder.

De beloning van de bestuurders bestaat uit de volgende componenten:

	2010	2009	2010	2009
	B. Meijering	B. Meijering	J. de Gruijter	J. de Gruijter
Bruto salaris	€ 148.700	€ 138.680	€ 105.875	€ 97.500
Bruto variabele beloning	€ 10.000	€ 19.195	n.v.t.	€ 2.500
Pensioenlasten	€ 36.250	€ 34.383	€ 24.779	€ 22.753
Fiscale bijtelling auto	€ 11.999	€ 14.793	€ 7.452	n.v.t.
Overige vergoedingen				
inhoudingen	€ 9.304	€ 7.398	€ 6.777	€ 6.608
Functie	voorzitter bestuur	directeur/ bestuurder	bestuurder	directeur/ bestuurder

Beide bestuurders hebben een fulltime dienstverband. De voorzitter van het bestuur heeft een dienstverband voor onbepaalde tijd en het totaalbedrag van zijn beloning overschrijdt de Wopt-norm die voor 2010 is vastgesteld op € 193.000. Deze afwijking van de Governance Code vindt zijn oorsprong in de indiensttreding die dateert van voor de periode van invoering van de Governancecode.

Het dienstverband van de andere bestuurder is conform de Belonings- en Governancecode aangegaan voor een bepaalde periode van vier jaar. In 2010 is met de bestuurder een nieuw dienstverband van vier jaar overeengekomen. In 2010 bedroeg de duur van het dienstverband van de voorzitter van het bestuur dertien jaar. Het dienstverband van de andere bestuurder bedroeg drie jaar.

Verklaring van de raad van commissarissen

Zowel beide afzonderlijke corporaties voor de fusie als Woonkracht10 na de fusie hebben zich in 2010 geprofileerd als corporaties met oog voor de belangen op het gebied van wonen, zorg en welzijn.

Juist met het oog op deze brede taak stond een groot deel van 2010 in het teken van de fusie tussen Westwaard Wonen en Forta tot Woonkracht10. De

Az hylia s der bedam Ravolq n der ecant

1

0

XXVI XLII LVIII LXXIV XC CVI
CVII XCI LXXV LIX XLIII XXVII



missie van de fusieorganisatie luidt dan ook: 'stuwende kracht voor mensen en wijken'. De fusie geeft de volkshuisvestelijke prestaties een extra impuls en leidt ertoe dat de nieuwe corporatie beter in staat is om haar volkshuisvestelijke opgaven te realiseren. De uitvoering van de bestaande opgaven en het dagelijks beheer zijn in de fusieonderneming onverminderd geborgd. Door de fusie zijn er mogelijkheden voor nieuw beleid en intensivering van bestaand beleid.

De raad van commissarissen heeft de jaarrekening 2010 goedgekeurd welke goedkeuring het bestuur voor haar bestuur en de raad van commissarissen voor haar toezicht tot decharge strekt.

De raad van commissarissen wisselde van gedachten met de accountant over de concept jaarrekening, het interne risicobeheersingssysteem en het accountantsverslag.

Het resultaat over het verslagjaar bedraagt € 21.000. Het resultaat is ten bate van de algemene reserve gebracht. Een nadere financiële analyse is opgenomen in paragraaf 7.4.

De raad van commissarissen hield in 2010 onder meer toezicht op het aanwenden van eventueel niet-noodzakelijke middelen en de woningverkoop. De zes verantwoordingsvelden van het BBSH in 2010 worden behandeld in dit jaarbericht. Woonkracht10 maakt daarin duidelijk dat de corporatie een actieve bijdrage levert aan de volkshuisvesting in de Drechtsteden en meer in het bijzonder in Alblasterdam, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Zwijndrecht en in beperkte mate in Dordrecht.

De raad van commissarissen verklaart dat de corporatie het uitgangspunt 'werkzaam in het belang van de volkshuisvesting', adequaat invult (artikel 11 van het BBSH).

De raad van commissarissen verklaart dat de corporatie in 2010 haar werkzaamheden binnen het statutair vastgestelde werkgebied heeft uitgevoerd.

De raad van commissarissen verklaart dat het financieel beleid en beheer is gericht op financiële continuïteit en dat batige saldi worden ingezet voor de volkshuisvesting.

De raad van commissarissen zegt alle betrokkenen, waaronder ook de huurdersorganisaties en de ondernemingsraden, dank voor de geleverde inspanningen bij de uitvoering van de taken, zeker gezien alle extra drukte in het kader van de fusieprocessen. Het bestuur en de medewerkers heb-

ben met grote inzet de fusie tot stand gebracht. Vanaf de fusiedatum is er een nieuwe sterke corporatie ontstaan met als doel de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen en opgaven te blijven realiseren.

Zwijndrecht, mei 2011

mr. dr. R.J. de Folter, voorzitter

mr. H.J. Touw, vice-voorzitter

Ch. Goedhart

A. van der Hoek-Kaaijk

drs. M. Meulman

drs. P. Rutte

1

0

Aankomst van de recht

XXX
 XLVI
 LXII
 LXXVIII
 XCIV
 CX
 CVV
 LXXIX
 LXIII
 XLVII
 XXXI



mr. dr. R.J. de Folter (m., 1952), voorzitter
In functie getreden op 01-07-1999
Huidige zittingstermijn eindigt op 31-12-2011
Hierna niet herbenoembaar
Lid van de remuneratiecommissie
Huidige andere functies:
Directeur- eigenaar van De Folter Holding BV Advies en Management.
Huidige nevenfuncties:
Lid raad van commissarissen Linde Gas N.V.
Lid Raad van toezicht RAVU
Voorzitter bestuur LEV
Voorzitter bestuur Zorgcentrum De Alblashof te Alblasserdam
Vertrouwenspersoon Johan de Witt Gymnasium te Dordrecht
Vroegere (neven)functies:
Voorzitter raad van bestuur Amphia Ziekenhuis
Voorzitter College Ziekenhuisopleidingen (CZO)
Voorzitter raad van toezicht CCKL
Vice-voorzitter raad van commissarissen Oasen N.V.

mr. H.J. Touw (m., 1943)
In functie getreden in 2006
Huidige zittingstermijn eindigt op 31-12-2014
Hierna niet herbenoembaar
Lid van de remuneratie- en auditcommissie
Huidige andere functies:
Directeur DAP Holding N.V.
Huidige nevenfuncties:
Commissaris Onderlinge Verzekeringen Overheid OVO
Commissaris Stichting Wonen Breburg
Vroegere (neven)functies:
Commissaris NRG Holding N.V.

Ch. Goedhart (m., 1949)
In functie getreden op 01-01-2005
Huidige zittingstermijn eindigt op 31-12-2012
Hierna niet herbenoembaar
Benoemd op voordracht van de Huurdersvereniging Alblasserdam
Lid van de remuneratiecommissie tot de fusie
Huidige andere functies:
Bestuursadviseur Drechtwerk (tot 1 januari 2011)
Secretaris Stichting Dumas Hendrik-Ido-Ambacht
Adviseur projectontwikkeling
Huidige nevenfuncties:
Geen
Vroegere (neven) functies:
Wethouder en 1e loco-burgemeester van de gemeente Alblasserdam
Projectleider control KPN Telecom
Voorzitter Ondernemingsraad VW Netwerk Bouw

A. van der Hoek-Kaaijk (v., 1947)
In functie getreden in 2006
Huidige zittingstermijn eindigt op 31-12-2014
Hierna niet herbenoembaar
Benoemd op voordracht van de Huurdersvereniging Combikoepel Zwijndrecht
Huidige andere functies:
Geen
Huidige nevenfuncties:
Voorzitter Stichting Vrienden van het Beeldenpark Drechtoevers (onbetaald)
Vroegere (neven) functies:
Voorzitter Stichting Sociëteit Zwijndrechtse Waard

drs. M.M. Meulman MBA BRE (v., 1965)
In functie getreden op 1 januari 2009
Huidige zittingstermijn eindigt op 31-12-2011
Hernoembaar met ingang van 01-01-2012
Lid van de auditcommissie
Huidige andere functie:
Directeur-eigenaar van Lymos BV Real Estate Capital Advisors
Educational Director/Clustermanager Built Environment Hogeschool InHolland
Nevenactiviteiten:
Lid Raad van Toezicht Kinderdam
Lid Raad van Commissarissen NWS
Vroegere (neven)functies:
Lid Raad van Commissarissen Wijkontwikkelings BV
Adviseur Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam

Drs. P. Rutte (m., 1957)
In functie getreden in 2008
Huidige zittingstermijn eindigt op 31-12-2011
Hernoembaar met ingang van 01-01-2012
Huidige andere functie:
Directeur NS Poort Ontwikkeling
Huidige nevenfuncties:
Lid Raad van Toezicht Virium
Vroegere (neven) functies:
Ontwikkelaar Aegon Vastgoed
Ontwikkelaar Amvest
Directeur Projecten MAB
Commissaris Woningbedrijf Velsen

10 jaar verslagen

Interne risicobeheersings- en controlesystemen

Algemeen

Niet alleen vanuit de Governance Code van Aedes, maar ook vanuit eigen verantwoordelijkheid zijn er interne risicobeheersings- en controlesystemen ontwikkeld. Wat dat betreft was 2010 een bijzonder jaar. Een jaar waarin veel energie en tijd is gaan zitten in de fusie van Woonkracht10. Haar voorgangers Westwaard Wonen en Forta hadden hun eigen beheersings- en controlesystemen. Deze systemen zijn ook voor 2010 grotendeels intact gebleven.

Het beleid van Woonkracht10 en haar verbindingen is erop gericht de risico's zoveel mogelijk te beperken.

Het is heel belangrijk om een 'in beweging zijnde' organisatie te monitoren op het gebied van risicobeheersing. Niets is echter zo eenvoudig om juist in zo'n periode dergelijke intensieve werkzaamheden op een wat lager pitje te plaatsen. Daar heeft Woonkracht10 niet voor gekozen. Integendeel. Tijdens het fusieproces hebben we de voor deze fusie gebudgetteerde kosten nauwlettend gemonitord. Rapportages vormden een integraal onderdeel van de reguliere planning & controlcyclus. Ook legden we afzonderlijke rapportages over de ontwikkeling van deze uitgaven ter kennisgeving aan de raad van commissarissen voor.

Risicobeheersing

Voor oud-Forta is in samenwerking met ABN AMRO Bank een risicomodel ontwikkeld dat in combinatie met een breed draagvlak onder de medewerkers de aanwezige risico's onderkent. De rapportages vanuit dit model zijn besproken in het reguliere MT-overleg en ter kennisname van de raad van commissarissen gebracht.

We bevinden ons in een 'woelige wereld'. We bedoelen hier niet alleen externe factoren mee, maar zeker ook de nieuwe interne organisatie die zich de komende periode gaat 'zetten'. We behandelen hieronder een aantal onderwerpen die vanuit de optiek van risicobeheersing de nodige aandacht kregen en ook blijven krijgen.

Strategische risico's

Factoren uit de omgeving die in ons werk meespeelden waren onder andere:

- De val van het Kabinet Balkenende in februari 2010.
- De aansluitende lange formatieperiode tot het aantreden van een nieuw kabinet.
- Regelgeving vanuit Brussel (Europadossier) voor toewijzing van woningen.
- Kerntaken-discussie die nog volop in beweging is.

Vanuit de landelijke politiek liggen woningcorporaties onder een vergrootglas.

Zo zijn er:

- Bezuinigingsoperaties van de overheid waarbij de financiële positie van woningcorporaties nog verder lijkt te worden uitgesteld.
- Een voortdurend inflatievolgend huurbeleid.
- In het regeerakkoord voorgestane maatregelen om bijvoorbeeld het 'scheefwonen' aan te pakken.
- In de praktijk blijken die (nog) niet uitvoerbaar.

Dit is al met al geen omgeving om goede randvoorwaarden te creëren voor een stabiele toekomst voor woningcorporaties én woningzoekenden.

Risico's die voortkomen uit een niet stabiele omgeving, kunnen we moeilijk inschatten. In de meerjarenbegroting 2011-2014 proberen we met diverse scenario's te anticiperen op actuele ontwikkelingen.

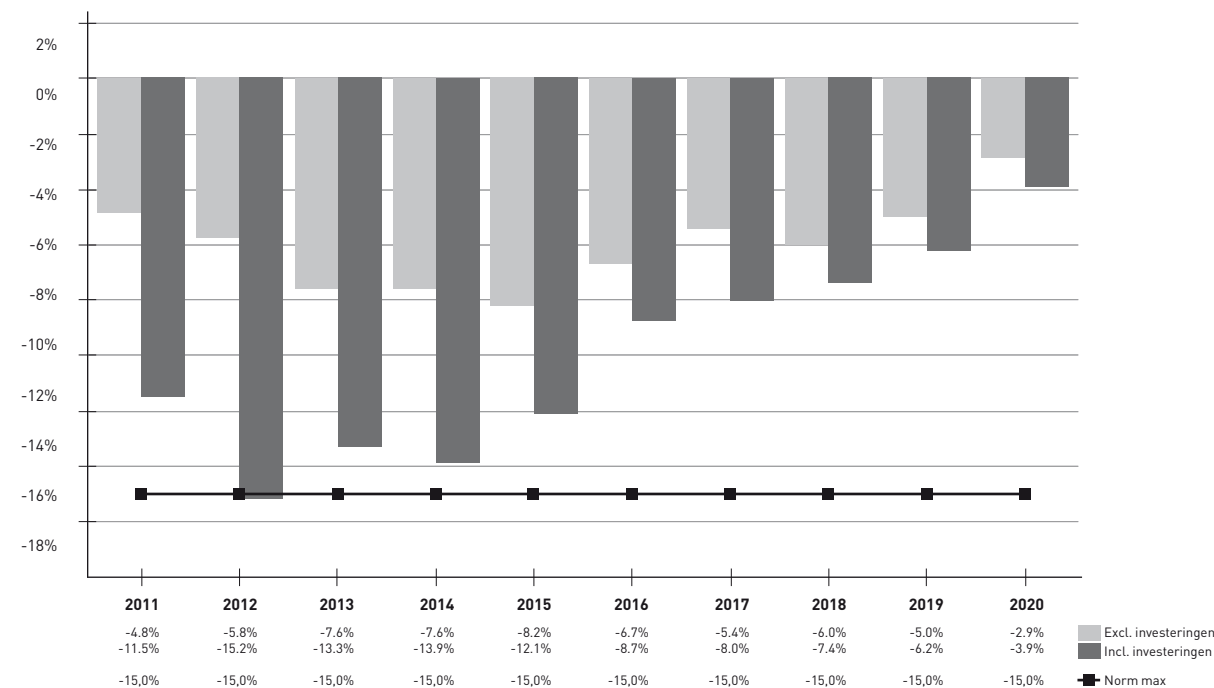
Wanneer dergelijke ontwikkelingen zich voordoen is het belangrijk om snel inzicht te krijgen over de gevolgen daarvan voor uitgezette strategie, het ondernemingsplan en bedrijfsvoering. Bij Woonkracht10 kunnen we dit.

Financiële risico's

(Her-)financiering en rente

In het verslagjaar hebben we veel aandacht besteed aan de samenvoeging van leningportefeuilles, afstemming van (her)financieringsmomenten en renterisico-momenten. Samen met een gerenommeerde externe partij is een op de nieuwe organisatie afgestemd nieuw treasury-statuut opgesteld en een nieuwe treasury-commissie benoemd. De commissie zette in 2010 de eerste stappen om de aanwezige risico's in de leningportefeuille te onderkennen. Op basis daarvan zijn diverse risicobeperkende transacties uitgevoerd. Binnen het bestaande treasury-statuut en het treasuryjaarplan kan de treasury-commissie zodanige acties ondernemen dat de risiconorm van 15% niet wordt overschreden.

Renterisico: jaarlijks relatief risico (bedrijfseconomisch)



Het herfinancieren van ons bezit volgens de Europese regelgeving had de nodige aandacht. Hoewel deze regelgeving pas op 1 januari 2011 inging, was het nodig om de mogelijke effecten ervan op tijd te onderkennen. Daarom volgen we ook de ontwikkelingen vanuit het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) nauwlettend. Een relatief beperkt deel van ons bezit wordt volgens de nieuwe regelgeving als commercieel vastgoed gezien. Hiervoor gelden beperktere herfinancieringsmogelijkheden tegen minder gunstige condities. Een risico-inventarisatie laat zien dat de effecten, met de kennis en gegevens van dit moment, goed zijn te overzien.

Liquiditeit

De beschikbaarheid van liquiditeiten was altijd al een belangrijk onderwerp. Door de toegenomen belangstelling voor kasstromen, onder andere als maatstaf voor kredietwaardigheid door WSW, is de sturing hierop nog belangrijker.

In de management- en voortgangsrapportage is daarom standaard aandacht voor het kasstroomoverzicht, vooral voor de 'operationele kasstromen'.

Door het samenvoegen van meerjaren-kasstroomprognoses hebben we nu inzicht in de ontwikkelingen op langere termijn. Hieruit blijkt dat Woonkracht10 geen bovenmatige risico's heeft als het gaat om positieve operationele kasstromen. We

moeten hier wel bij aantekenen dat eventuele wijzigingen in wet- en regelgeving dit beeld (flink) kunnen verstoren.

Woonkracht10 sloot in het verslagjaar een (kort geld) kredietfaciliteit met de Bank Nederlandse Gemeenten af van € 20 miljoen.

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaardeberekeningen laten in totaal een duidelijke overwaarde zien ten opzichte van de boekwaarde. Op rayonniveau (Alblasserdam, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht en Zwijndrecht) is dat beeld genuanceerder. Voor het rayon Hendrik-Ido-Ambacht leidt dit tot een afboeking van het vermogen.

De druk op deze overwaarde neemt de komende periode alleen maar toe door lopende projecten en volkshuisvestelijke opgaven. Het wordt meer en meer usance dat dergelijke projecten en opgaven een mogelijk negatieve rendementsverwachting laten zien.

Reden te meer om naast het totaalniveau oog te hebben voor de ontwikkeling van deze belangrijke indicator op rayonniveau.

Onderhoudsuitgaven zijn een belangrijke onderdeel in dergelijke berekeningen. Er is een beleid ingezet om te sturen op taakstellende begrotingsuitgangspunten bij deze uitgaven.

Huurprijs

Al enige jaren hebben woningcorporaties geen vrijheid als het gaat om 'huurbeleid'. Een vanuit de overheid bepaalde jaarlijkse maximale huurstijging is een gegeven.

Verkoop

De huidige crisis heeft ook effecten op de verkoop van zowel bestaand als nieuwbouw bezit.

In de prognoses voor de komende jaren hebben we significante opbrengsten van verkoop van bestaand bezit opgenomen. Het is maar de vraag of we dit daadwerkelijk realiseren. Risico-effecten van het achterblijven op de prognosecijfers hebben we in verschillende scenarioanalyses uitgewerkt. De uitkomsten van deze analyses laten zien dat, door de beschikbaarheid van voldoende bijsturingmogelijkheden, de effecten draagbaar zijn.

Nieuwbouwwoningen die per balansdatum nog niet verkocht waren bevonden zich alle in de toegelaten instelling Woonkracht10 en niet in een van de nevenstructuren. Het gaat dan om tien woningen van het project Zonnestein Eemstein (Zwijndrecht). Het totale vermogensbeslag hiervan bedraagt € 2.364.000. Voorlopig vindt Woonkracht10 het niet nodig om op basis van een beoordeling van de verkoopprijs een voorziening te vormen.

Door het aanbieden van aantrekkelijke koopvormen voor specifieke doelgroepen proberen we adequaat in te springen op gewijzigde marktomstandigheden. Hierdoor ondervangen we eventuele negatieve effecten als leegstand, onverkoopbaarheid en niet haalbare combinatieprojecten zoveel mogelijk.

Investerings/Projectontwikkeling

Financiële risico's hebben met name betrekking op herstructureringsactiviteiten en nieuwbouwprojecten. De risico's worden vooral bepaald door de omvang en complexiteit van de projecten. Het gaat hierbij niet alleen om de grootte (qua techniek) maar ook om de samenwerking met stakeholders. Veranderende omstandigheden bij stakeholders waarmee we samen investeren, kunnen risico's met zich mee brengen. Met name de (komende) wijzigingen in de financieringsstructuur van de 'zorg' vraagt om flexibiliteit en een hoger risicoprofiel. Langlopende huurcontracten zijn bijvoorbeeld voor dit soort vastgoed niet (meer) mogelijk.

In de voorbereidingsfase stellen we uitgebreide investeringscalculaties op. Er wordt gebruik gemaakt van externe kostendeskundigen en interne bedrijfswaarde- en rendementsberekeningen. De afsluiting van elke fase in het ontwikkelingsproces leggen we vast met een afzonderlijk besluit. De voortgangsactiviteiten worden periodiek beoordeeld. Hierbij hebben we aandacht voor de voortgang in de bouwactiviteiten, (eventuele) verkoopactiviteiten, budgetconfrontatie, etc.

De rapportage daarvan komt terug in het MT-overleg. Over de voortgang wordt gerapporteerd.

Ultimo 2010 zijn er geen voor verkoop bestemde woningen in aanbouw die nog niet zijn verkocht.

Voor de verwachte herstelkosten van een al eerder opgeleverd project hebben we wel een voorziening gevormd.

Nevenactiviteiten/Verbindingen

Elders in dit jaarverslag staat een overzicht van organisaties waarin Woonkracht10 een deelname heeft of waarmee we nauw zijn verbonden. Hierbij maken we onderscheid tussen de 100%-dochters van Woonkracht10 en de deelnemingen die op enige afstand staan.

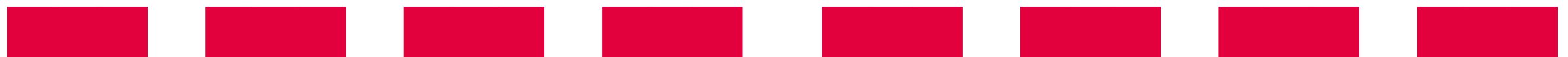
In het vastgestelde Financial Audit Plan is het hoofdstuk 'Verbindingen' opgenomen. Daarin zijn activiteiten uitgewerkt die in de reguliere planning & controlcyclus aandacht nodig hebben. Bijzondere aandacht hebben we daarin voor de verbindingen waarin Woonkracht10 niet voor 100% deelneemt.

Az helyi és a nemzeti szavazás a referendumon

1

0

XXVI XLII LVIII LXXIV XC CVI
CVII XCI LXXV LIX XLIII XXVII



We sturen zoveel mogelijk aan op tussentijdse informatieoverdracht vanuit de verbindingen. We zorgen ervoor dat deze informatiecycli gelijk lopen met de management-/voortgangsrapportages van Woonkracht10. Het komend jaar krijgt de integratie van de informatie vanuit de verbindingen in de reguliere Woonkracht10-rapportages de nodige aandacht.

Een bijzondere positie neemt Stadsherstel Drechtsteden NV in. Het komend jaar voeren we een discussie over de Europese regelgeving: in hoeverre valt financiering van deze verbinding nog onder de DAEB-activiteiten van een woningcorporatie.

Woonfraude

In het verslagjaar kwamen geen meldingen van woonfraude binnen.

Planning & Controlcyclus

Woonkracht10 kent als basisuitgangspunt het zogenaamde vier ogen principe. Elke procedure, elke besluitvorming moet aan dit principe voldoen. Het managementteam is zelf verantwoordelijk voor opzet, bestaan en werking van deze afspraak. De adequate werking van deze afspraken (inclusief procedures) wordt met de reguliere planning & controlcyclus bewaakt. In de management-/voortgangsrapportages besteden we telkens aandacht aan de uitkomsten van deze controlecyclus. Waar nodig worden aanbevelingen gedaan en procedurewijzigingen voorgesteld. In het hec-tische jaar 2010 geven we aan de bewaking van dit uitgangsprincipe niet altijd de aandacht die het in een reguliere cyclus wel krijgt. Wel hebben we medio 2010 diverse kernprocedures in werkgroepen tegen het licht gehouden, opnieuw beschreven en uitgewerkt. Deze nieuwe beschrijvingen stonden model voor de inrichting van het primaire bedrijfsinformatiesysteem (SG|Tobias).

Voor een nieuwe organisatie is het belangrijk om de verantwoordelijkheden en bevoegdheden bij 'procuratie' tijdig op orde te hebben. Eind 2010 stelden we het procuratieschema voor de nieuwe organisatie vast. Het basisuitgangspunt van Woonkracht10, het vier ogen principe, is hier uiteraard in verwerkt.

Dit schema vormt de basis voor de digitale verwerking van de facturen in de nieuwe organisatie. Een gedigitaliseerde uitwisseling van gegevens met het primaire bedrijfsinformatiesysteem maakt onderdeel uit van de inrichting. In 2011 verbeteren we de digitale verwerking op basis van praktijkervaringen verder. Waar mogelijk maken we verdere efficiencylagen.

In 2010 hebben we het Financial Audit Plan herschreven en toegespitst op de nieuwe organisatie. Dit plan is de basis voor de planning & controlcyclus

2011; in 2010 hebben we de bestaande cycli van beide organisaties nog gebruikt voor de management-/voortgangsrapportages. Deze cycli zijn in 2010 'gewoon' doorgegaan, omdat beide organisaties met hun eigen primaire bedrijfsinformatiesysteem gegevens vastlegden.

Voor beide organisaties hebben we in 2010 tevens de individuele Balanced Scorecards opgemaakt, besproken in MT-overleg en ter kennisname aan de raad van commissarissen voorgelegd. De externe audit door Deloitte Accountants maakt gebruik van deze interne rapportages. Mede naar aanleiding van de managementletter rapporteren we over de bevindingen van de interne controle- en beheersingssystemen en doen we (indien nodig) aanbevelingen voor verbetering.

Het bestuur is van oordeel dat de interne risicobeheersings- en controlemaatregelen die door Woonkracht10 en haar rechtsvoorgangers in 2010 zijn geïmplementeerd, een basis vormen om te kunnen verklaren dat:

- Er voldoende inzicht is in de mate waarin de operationele, volkshuisvestelijke en financiële doelstellingen van Woonkracht10, haar rechtsvoorgangers en haar deelnemingen worden gerealiseerd.
- Woonkracht10 en haar rechtsvoorgangers en deelnemingen zich houden aan de geldende wet- en regelgeving.
- De interne en externe (financiële) rapportages van Woonkracht10, haar rechtsvoorgangers en deelnemingen betrouwbaar zijn.
- Geen risico's zijn gelopen die in tegenspraak waren met het vooraf gedefinieerde en goedgekeurde beleid.

1

0

Aankomst van de recht

XXX
 XLVI
 LXII
 LXXVIII
 XCIV
 CX
 CVV
 LXXIX
 LXIII
 XLVII
 XXXI



j a a r v e r s l a g ' 1 0

Jaarre

7	Jaarrekening	
	7.1 Balans (geconsolideerd) per 31 december 2010	184
	7.2 Winst- en Verliesrekening (geconsolideerd) over 2010	186
	7.3 Kasstroomoverzicht (geconsolideerd) over 2010	187
	7.4 Financiële resultaten	188
	7.5 Waarderingsgrondslagen	191
	7.6 Toelichting op de geconsolideerde balans	196
	7.7 Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening	208
	7.8 Overige informatie over de geconsolideerde jaarrekening	213
	7.9 Kengetallen op basis van de geconsolideerde jaarrekening	214
	7.10 Enkelvoudige jaarrekening	216
8	Overige gegevens	
	8.1 Statutaire resultaatbestemming	224
	8.2 Gebeurtenissen na balansdatum	224
	8.3 Nevenvestigingen	224
	8.4 Controleverklaring	225

k e n i n g

7.1. Balans (geconsolideerd) per 31 december 2010

Activa	Ref.	[Bedragen x € 1.000]	
		31-12-2010	31-12-2009
Vaste activa			
Materiële vaste activa	7.6.1		
Onroerende en roerende zaken in exploitatie	7.6.1.1	366.825	349.717
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.6.1.2	35.808	31.679
Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	7.6.1.3	27.359	21.263
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	7.6.1.4	5.998	5.300
		<u>435.990</u>	<u>407.960</u>
Financiële vaste activa	7.6.2		
Te vorderen BWS-subsidies	7.6.2.1	461	664
Deelnemingen	7.6.2.2	2.342	2.307
Lening u/g	7.6.2.3	5.205	5.390
Actieve belastinglatenties	7.6.2.4	2.770	3.031
Overige vorderingen	7.6.2.5	550	17
		<u>11.328</u>	<u>11.408</u>
Vlottende activa			
Voorraden	7.6.3		
Voorraad materiaal	7.6.3.1	102	98
Voorraad onderhanden werk	7.6.3.2	5.906	9.510
		<u>6.008</u>	<u>9.608</u>
Vorderingen	7.6.4		
Huurdebiteuren	7.6.4.1	608	569
Gemeenten	7.6.4.2	97	183
Te verrekenen vennootschapsbelasting	7.6.4.3	838	949
Overige vorderingen	7.6.4.4	710	1.167
Overlopende activa	7.6.4.5	454	468
		<u>2.707</u>	<u>3.336</u>
Liquide middelen	7.6.5	2.505	6.717
Totaal activa		<u>458.538</u>	<u>439.030</u>

Passiva	Ref.	[Bedragen x € 1.000]	
		31-12-2010	31-12-2009
Eigen vermogen	7.6.6		
Overige reserves	7.6.6.1	81.381	86.467
Resultaat boekjaar		21	-5.086
		<u>81.402</u>	<u>81.381</u>
Egalisatierekening	7.6.7	677	938
Voorzieningen	7.6.8		
Overige voorzieningen	7.6.8.1	1.652	0
		<u>1.652</u>	<u>0</u>
Langlopende schulden	7.6.9		
Leningen overheid en kredietinstellingen	7.6.9.1	281.071	274.483
Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	7.6.9.2	34.221	29.978
Waarborgsommen	7.6.9.3	22	28
		<u>315.314</u>	<u>304.490</u>
Kortlopende schulden	7.6.10		
Schulden aan kredietinstellingen	7.6.10.1	417	5.970
Schulden aan gemeenten	7.6.10.2	229	1.708
Schulden aan leveranciers	7.6.10.3	4.512	8.479
Belastingen en premies sociale verzekeringen	7.6.10.4	2.904	1.253
Onderhanden projecten	7.6.10.5	955	328
Overige schulden	7.6.10.6	1.888	778
Aflossingsverplichting komend boekjaar	7.6.10.7	40.412	25.555
Overlopende passiva	7.6.10.8	8.177	8.150
		<u>59.493</u>	<u>52.221</u>
Totaal passiva		<u>458.538</u>	<u>439.030</u>

7.2. Winst- en verliesrekening (geconsolideerd) over 2010

	Ref.	2010	(Bedragen x € 1.000) 2009
Bedrijfsopbrengsten			
Huren	7.7.1	58.808	56.865
Vergoedingen	7.7.2	5.282	5.275
Overheidsbijdragen	7.7.3	275	355
Verkoop onroerende zaken	7.7.4	5.673	497
Projectopbrengsten	7.7.5	3.577	7.593
Overige bedrijfsopbrengsten	7.7.6	777	933
Totaal bedrijfsopbrengsten		74.393	71.519
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen op materiële vaste activa	7.7.7	9.220	7.808
Overige waardeveranderingen van activa	7.7.8	3.027	925
Projectkosten	7.7.5	4.952	7.249
Erfpacht	7.7.9	3	3
Lonen en salarissen	7.7.10	6.855	6.914
Sociale lasten	7.7.10	648	600
Pensioenlasten	7.7.10	1.093	1.052
Lasten onderhoud	7.7.11	18.914	26.349
Overige bedrijfslasten	7.7.12	15.591	15.070
Totaal bedrijfslasten		60.302	65.969
Bedrijfsresultaat		14.091	5.549
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	7.7.13	1.310	811
Rentelasten en soortgelijke kosten	7.7.14	-14.195	-13.985
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		1.206	-7.625
Belastingen	7.7.15	-1.221	2.487
Resultaat deelnemingen	7.7.16	36	52
Netto resultaat na belastingen		21	-5.085

7.3. Kasstroomoverzicht (geconsolideerd) over 2010

volgens de indirecte methode

	2010	(Bedragen x € 1.000) 2009
Operationele activiteiten		
Huren	58.808	56.865
Vergoedingen	5.282	5.275
Overheidsbijdragen	275	355
Overige bedrijfsopbrengsten	777	933
Ontvangen rente	1.310	811
Resultaat deelnemingen	36	52
Totaal ontvangsten	66.488	64.291
Personeelskosten	8.596	8.566
Onderhoudslasten	18.914	26.349
Erfpacht	3	3
Overige bedrijfslasten	15.528	15.070
Betaalde rente	14.194	13.985
Vennootschapsbelasting	960	-243
Totaal uitgaven	58.195	63.728
Vlottende activa	4.229	3.523
Passiva	-2.299	-509
Totaal mutaties balansposten	1.930	3.014
Kasstroom uit operationele activiteiten	10.223	3.577
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaand bezit	6.721	1.322
Verkoopontvangsten nieuwbouw koop	3.577	7.593
Desinvesteringen	564	657
Inkomsten financiële vaste activa	-178	602
Totaal ontvangsten	10.684	10.174
Aankoop	99	772
Nieuwbouw huur	29.254	31.453
Nieuwbouw koop	3.300	7.249
Woningverbeteringen	6.514	1.784
Uitgaven financiële vaste activa	66	1.284
Investerings activa t.d.v. de exploitatie	1.778	741
Totaal uitgaven	41.010	43.283
Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten	-30.326	-33.109
Financieringsactiviteiten		
Stortingen leningen o/g	47.000	49.600
Aflossingen leningen o/g	-25.555	-22.504
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	21.445	27.096
Totale mutatie liquide middelen	1.341	-2.436
Aansluiting met liquide middelen balans		
Liquide middelen beginstand	747	3.182
Liquide middelen eindstand	2.088	747
Mutatie liquide middelen	1.341	-2.436

Toelichting kasstroomoverzicht

De kasstroom uit operationele activiteiten bedraagt € 10.222.800 en is daarmee aanmerkelijk positiever dan het bedrijfsresultaat. Dit wordt met name veroorzaakt doordat de afschrijvingslasten en waardeveranderingen niet zorgen voor daadwerkelijke kasstromen. De kasstroom uit investeringsactiviteiten betreft het saldo van de investeringen in het bezit en de verkopen. Deze investeringen worden grotendeel gefinancierd door de positieve kasstroom uit financieringsactiviteiten: het aantrekken van nieuwe leningen.

7.4. Financiële resultaten

7.4.1. Resultatenanalyse

Woonkracht10 heeft het jaar financieel afgesloten met een positief resultaat van € 21.000 (2009 € 5.085.000 negatief). De solvabiliteit bedraagt 17,8% ten opzichte van 18,5% ultimo 2009. De daling van het percentage, ondanks de resultaattoevoeging aan het eigen vermogen, komt door een hoger balanstotaal. Het hogere balanstotaal wordt voornamelijk veroorzaakt door investeringen nieuwbouw en de daarbij behorende financiering.

Het resultaat over 2010 is € 558.000 hoger dan begroot (€ 537.000 negatief). De belangrijkste afwijkingen worden hieronder toegelicht. De begroting is alleen op enkelvoudige basis beschikbaar. Daarom is het vergelijk op basis van de enkelvoudige jaarrekening weergegeven. Effecten bij Forta Vastgoed bv en de oud WwW bv's zijn als resultaat deelneming opgenomen.

Een nadelig verschil ten opzichte van de begroting wordt weergegeven door (↓). Een positief verschil met (↑).

Verkoop onroerende zaken € 770.000 (↓)

De definitieve bieding van het Wooninvesteringsfonds op 42 woningen valt lager uit dan begroot. Hiertegenover staat een lager aandeel in de vorm van certificaten. Dit heeft een gunstig effect op de liquide middelen. Voorts zijn negen woningen verkocht onder koopgarant terwijl twintig woningen zijn begroot. De opbrengst op vrije verkoop is hoger dan begroot.

Overige bedrijfsopbrengsten € 199.000 (↓)

De lagere opbrengst komt door beëindiging van VVE-activiteiten waarvoor personeelskosten werden doorbelast. Ook de doorbelasting aan de VOC is gestopt door een beëindigd dienstverband van een gedetacheerde medewerker. Hiernaast is de doorbelasting van de eigen onderhoudsdienst in mindering gebracht op onderhoud terwijl dit nog onder de overige bedrijfsopbrengsten is begroot. Dit geeft een juistere presentatie. Deze nadelige effecten worden deels gecompenseerd door uniformering van de rekensystematiek voor directe projecturen. Ook voor oud Westwaard-projecten worden deze uren vanaf 2010 geactiveerd.

Afgeschrijvingen € 1.083.000 (↓)

De afschrijvingslast valt hoger uit dan begroot. Oorzaken zijn:

- in 2010 is besloten om de parameters voor de berekening van annuïtaire afschrijvingen aan te passen conform de parameters van het Centraal Fonds Volkshuisvesting. De verlaging van het percentage naar 5,25% (Forta was 5,5%, WwW 6,0%) resulteert in een stijging van de afschrijvingslasten. Effect € 384.000 nadelig;
- extra afschrijving op het kantoorgebouw Poldermolen 2 te Papendrecht van ruim € 400.000.

Dit betreft het verwachte boekverlies bij verkoop begin 2011;

- voor na-investeringen werd bij Forta een afschrijvingstermijn gehanteerd van de levensduur van de na-investering. Bij Westwaard Wonen werd deze termijn gelijk gesteld aan de restant levensduur van de woning zelf. Vanaf 1 januari 2010 wordt de systematiek van Westwaard Wonen gehanteerd voor alle na-investeringen. Deze wijziging leidt tot € 149.000 hogere afschrijvingskosten in 2010;
- in 2009 zijn de afboekingen uit het verleden voor de PMC Zwijndrecht teruggenomen (€ 4,7 miljoen). Hierdoor ontstaat een extra afschrijvingslast voor de complexen over de restant levensduur;
- hogere afschrijving op activa ten dienste van de bedrijfsvoering.

Waardeveranderingen vaste activa € 3.027.000 (↓)

Dit betreft een onvoorziene afwaardering van onderhanden werk van € 472.000 en de afwaardering op basis van de minimumwaarderingregel voor de PMC Hendrik-Ido-Ambacht voor een bedrag van € 2.555.000.

Projectkosten en opbrengsten € 1.397.000 (↓)

Dit negatief effect wordt grotendeels verklaard door de vorming van een voorziening ten behoeve van verwachte kosten inzake een reeds in eerdere jaren opgeleverd project.

Onderhoud € 4.016.000 (↑)

Een aantal oorzaken verklaren de lagere onderhoudslast.

- Een relatief groot deel van het planmatig onderhoud is doorgeschoven naar volgende jaren;
- Tijdelijk lager btw tarief op arbeid bij renovatie en herstel van woningen ouder dan twee jaar;
- Minder mutaties;
- Lagere kosten per reparatieverzoek;
- Herrubricering doorbelaste uren van de onderhoudsdienst.

Dotatie voorziening onrendabele toppen € 2.062.000 (↑)

- De begrote dotatie aan de voorziening onrendabele toppen is door de invoering van de PMC's vervallen.

Overige bedrijfslasten € 337.000 (↓)

- De fusiekosten zijn in 2010 € 400.000 hoger dan begroot als gevolg van hogere proceskosten en voor 2011 grote uitgaven zijn naar voren gehaald;
- De kosten voor het ondernemingsplan vallen € 205.000 lager uit dan begroot doordat een aantal bedrijfsplanonderdelen als gevolg van de fusie niet zijn uitgevoerd in 2010;
- De pro rata-regeling heeft geleid tot een btw teruggave van € 225.000;
- Er zijn voorzieningen opgenomen voor opgebouwde rechten door het personeel voor loopbaanontwikkeling (€ 148.000) en gratificaties bij jubilea (€ 175.000).

Financiële baten en lasten € 1.695.000 (↑)

- Uniformering van de rekensystematiek heeft ertoe geleid dat ook voor het Westwaard-deel rente wordt geactiveerd op projecten. Hierdoor ontstaat een beter beeld van de werkelijke projectkosten. In de winst- en verliesrekening wordt deze activering van rente zichtbaar gemaakt als een rentebate.
- Lagere rentelasten is een direct gevolg van de aanhoudend lage rente op de kredietfaciliteit. Ook zijn er nieuwe leningen aangetrokken tegen lagere percentages dan begroot.

Resultaat deelnemingen € 671.000 (↓)

Het geprognosticeerde resultaat van de VOC is sterk naar beneden bijgesteld (€ 572.000).

Het resultaat van Forta Vastgoed bv is € 96.000 lager dan begroot.

Vennootschapsbelasting € 157.000 (↑)

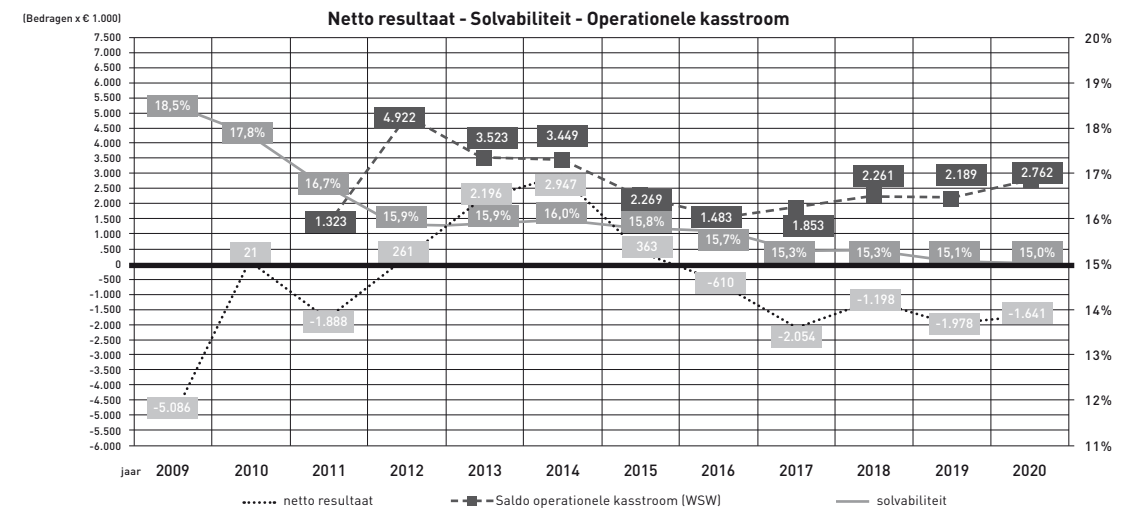
De verantwoorde last is in positieve zin beïnvloed door nagekomen baten over de jaren 2008 en 2009 van € 691.000. De jaarlast over 2010 is dus feitelijk € 534.000 hoger dan begroot. Deze hogere last wordt veroorzaakt door een hoger fiscaal resultaat dan begroot, vooral als gevolg van lagere onderhoudslasten.

7.4.2. Meerjarenprognose

Volkshuisvesting is dynamisch en op onderdelen ook onzeker. Onderstaande cijfers zijn afkomstig uit onze meerjarenbegroting. Bij de totstandkoming van de begroting is nog geen rekening gehouden met de effecten van het gewijzigd kabinetsbeleid. Ten tijde van het opstellen van de begroting bestond hieromtrent nog te veel onduidelijkheid. Wel is in scenario's doorgerekend dat de effecten van dit beleid zijn op te vangen door te wijzigen bedrijfsbeleid. Hiernaast speelt de gewijzigde Europese regelgeving een rol.

Het commerciële bezit dient tegen commerciële condities gefinancierd te worden. Het financiële effect hiervan is niet in de meerjarenbegroting verwerkt. Er is wel een indicatieve berekening gemaakt. Hieruit is gebleken dat de effecten beperkt van omvang zijn, aangezien ons commerciële bezit minder dan twee procent van het totale bezit bedraagt.

De financiële doorrekening van de meerjarenbegroting kan worden samengevat in onderstaande grafiek met kengetallen:



De grafiek laat zien dat Woonkracht10 in alle jaren kan voldoen aan de voorwaarden van een positieve kasstroom na 2% aflossingsfictie (norm gehanteerd door het WSW) en renteverplichtingen (— lijn). Dit is de eerste toets van het WSW bij haar beoordeling van de kasstroomprognoses.

Voor het jaar 2011 bedraagt het verwachte resultaat bijna € 1,9 miljoen negatief (.....lijn). Dit is een daling van bijna € 1,9 miljoen ten opzichte van 2010. De oorzaak van deze daling is vooral de verwachte afboeking (€ 3,1 miljoen) als gevolg van geplande onrendabele investeringen vanuit strategisch voorraad beleid (SVB). Gedurende de gehele begrotingsperiode wordt het jaarlijkse resultaat in belangrijke mate beïnvloed door de hoogte van de afwaarderingen van onrendabele investeringen en de hoogte van de opbrengst verkopen van bestaand bezit.

De geprognosticeerde resultaten over de jaren 2011 tot en met 2020 zijn gemiddeld € 0,4 miljoen per jaar negatief. Een belangrijke oorzaak hiervoor is dat de inflatie op de beheer- en onderhoudskosten sneller stijgt dan de huuropbrengsten. Vanaf 2015 zijn de jaarresultaten structureel negatief.

De solvabiliteit (— lijn) blijft boven de 15%. Het eigen vermogen daalt van ultimo 2009 tot en met 2020 met bijna € 2 miljoen tot € 78 miljoen.

7.4.3 Treasury

Woonkracht10 heeft een treasurycommissie ingesteld bestaande uit de bestuurder en medewerkers van Woonkracht10 en een externe treasury specialist. Deze commissie heeft een treasury statuut gemaakt, normen vastgesteld, risico's geïnventariseerd en acties voorgesteld. Jaarlijks wordt het treasury statuut geactualiseerd, vervolgens door het bestuur vastgesteld en door de raad van commissarissen goedgekeurd. Vier maal per jaar worden meerjarenprognoses gemaakt op grond waarvan, binnen de richtlijnen van het door de raad van commissarissen goedgekeurde treasury statuut, acties worden ondernomen. Bij het opstellen van de meerjarenprognoses zijn ook de renterisico's voor de komende jaren in beeld gebracht.

Renterisico's worden gedefinieerd als de som van de kasstroommutatie en het bedrag dat voor renteconversie in aanmerking komt ten opzichte van de totale vreemd vermogensbehoefte. Ultimo december 2010 ligt het renterisico in de periode 2010 tot en met 2019 ruim onder de norm van 15%. Dit is berekend inclusief alle geplande investeringen. Alleen in 2012 wordt de norm met 15,2% net overschreden. Hiervoor zijn in 2011 maatregelen genomen. Renterisico's worden enerzijds voor een groot deel veroorzaakt door mutaties in de leningportefeuille en anderzijds door geplande investeringen. Daar investeringen een grote mate van onzekerheid in zich dragen worden niet alle toekomstige renterisico's in één keer afgedekt.

Storting financiële contracten

In 2010 zijn zeven leningen gestort voor in totaal € 47 miljoen. Het betreft een rollover lening van € 7 miljoen met een looptijd van acht jaar en zes fixe leningen met een totale hoofdsom van € 40 miljoen en een gemiddelde looptijd van vijftien jaar.

7.5. Waarderingsgrondslagen

7.5.1. Regelgeving

De jaarverslaggeving door toegelaten instellingen volkshuisvesting dient te voldoen aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in het Besluit Beheer Sociale Huursector. In dit besluit wordt BW2 Titel 9 voorgeschreven behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Door de Raad voor de Jaarverslaggeving is de Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting uitgegeven. In deze richtlijn zijn onder meer specifieke modellen voor de balans en de winst- en verliesrekening opgenomen en zijn voor de sector specifieke presentatie-, waarderings- en verslaggevingsvoorschriften geformuleerd.

Eventuele wijzigingen zijn bij de betreffende grondslagen toegelicht. De baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben.

7.5.2. Grondslagen voor consolidatie

De cijfers van de volgende rechtspersonen zijn in de geconsolideerde jaarrekening verwerkt:

Forta Vastgoed bv	100%
Forta Ontwikkeling bv	100%
Forta Beheer bv	100%
Westwaard Wonen Diensten bv	100%
Westwaard Wonen Herstructurering bv	100%
Koningshof Zwijndrecht vof	50%

De grondslagen van deze rechtspersonen voor de waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat zijn conform de toegelaten instelling Stichting Woonkracht10. Het boekjaar van Koningshof Zwijndrecht vof loopt van 1 december tot en met 30 november. Dit heeft geen materiële invloed op de jaarrekening. De Koningshof Zwijndrecht vof betreft een joint venture en wordt proportioneel geconsolideerd.

7.5.3. Stelselwijzigingen

In het verslagjaar heeft Woonkracht10 een wijziging doorgevoerd in de verslaggeving en presentatie van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. Met ingang van 1 januari 2010 worden onroerende zaken, die in het kader van verkoop onder voorwaarden zijn verkocht op de balans verwerkt als 'onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' en gewaardeerd tegen taxatieprijs onder aftrek van de verleende aankoopkorting. Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen. Jaarlijks worden beide waarderingsgrondslagen geactualiseerd op basis van de actuele marktwaarde van de onroerende zaken.

De vergelijkende cijfers over het boekjaar 2009 zijn herrekend naar de nieuwe waarderingsgrondslagen en als zodanig verwerkt in de jaarrekening. Het effect van de stelselwijziging op het vermogen bedraagt per eind 2010 € 1.587.000 positief en het effect op het resultaat van 2010 bedraagt € 114.000 negatief. De totale effecten van de stelselwijziging zijn als volgt weer te geven:

	(Bedragen x € 1.000)	
	2010	2009
Eigen vermogen 1 januari	79.680	84.123
Invloed van stelselwijziging (cumulatief effect)	1.701	2.344
Herrekend eigen vermogen 1 januari	81.381	86.467
Resultaat boekjaar:		
Voor stelselwijziging	135	-/- 4.443
Effect stelselwijziging	-/- 114	-/- 643
Na stelselwijziging	21	-/- 5.086
Eigen vermogen 31 december	81.402	81.381

7.5.4. Schattingswijzigingen

Vooruitlopend op de fusie per 1 januari 2010 hebben Forta en Westwaard Wonen bij het opstellen van de jaarrekening 2009 de waarderingsgrondslagen al grotendeels op elkaar afgestemd. In de jaarrekening 2010 zijn als gevolg van de fusie daarom geen stelselwijzigingen noodzakelijk. Op een aantal punten moesten nog wel de uitgangspunten voor een aantal schattingen op elkaar worden afgestemd. Het gaat om de volgende punten:

Door Westwaard Wonen werden de annuïtaire afschrijvingen bepaald op basis van een rentepercentage van 6,0%, terwijl Forta hiervoor een percentage van 5,5% hanteerde. Op basis van de huidige lange termijn renteverwachting is besloten om vanaf 1 januari 2010 een rentepercentage van 5,25% te hanteren. Dit zorgt in 2010 voor een stijging van de afschrijvingskosten met circa € 384.000.

Ook op het gebied van afschrijvingstermijnen voor na-investeringen is een kleine wijziging doorgevoerd. Bij Forta werd een na-investering in een woning afgeschreven over de levensduur van de na-investering. Bij Westwaard werd deze termijn gelijk gesteld aan de restant levensduur van de woning. Eventueel eerdere vervanging hoort in dat geval tot de onderhoudskosten. Vanaf 1 januari 2010 wordt de systematiek van Westwaard Wonen gehanteerd voor alle na-investeringen. Deze wijziging leidt tot € 149.000 hogere afschrijvingskosten in 2010.

Bij Forta werden rente en directe personeelskosten toegerekend aan de projecten (materiële vaste activa en onderhanden werk/projecten), bij Westwaard Wonen gebeurde dit niet. Vanaf 1 januari 2010 worden aan alle projecten zowel rente, algemene kosten als directe personeelskosten toegerekend. Voor de projecten van Westwaard Wonen is hierdoor ten opzichte van de oude systematiek circa € 681.000 rente toegerekend en circa € 359.000 personeelskosten.

7.5.5. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken in exploitatie

De oorspronkelijke investeringen in complexen worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs onder aftrek van cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven, eventueel vermeerderd met na-investeringen. Ook worden hierbij de rente tijdens de bouw, AK en directe personeelskosten toegerekend. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de werkelijke rentekostenvoet, waarbij rekening wordt gehouden met de verhouding tussen eigen en vreemd vermogen.

Afschrijvingen vinden plaats volgens de annuitaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Op grond wordt niet afgeschreven. De geschatte economische levensduur is bij nieuwbouw maximaal vijftig jaar. Na-investeringen worden afgeschreven over de resterende levensduur van het complex, tenzij er door de na-investering een langere resterende levensduur wordt verwacht. In dat geval vinden vanaf het moment van oplevering de afschrijvingen voor het gehele complex plaats op basis van deze langere levensduur.

Bijzondere waardeverminderingen treden op wanneer de bedrijfswaarde binnen een bepaalde PMC duurzaam lager is dan de boekwaarde op basis van historische kostprijs. Van duurzaamheid is sprake wanneer de bedrijfswaarde gedurende een periode van langer dan vijf jaar lager is dan de boekwaarde. Aangezien het beleid van Woonkracht10 vooral geografisch wordt bepaald is er gekozen voor één PMC per gemeente: Alblasserdam, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht en Zwijndrecht. Bij toepassing van de minimumwaarderingsregel vindt derhalve alleen afboeking naar lagere bedrijfswaarde plaats op PMC niveau.

Uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen), die leiden tot een waardeverhoging van het actief doordat er een huurverhoging tegenover staat of een levensduurverlenging van het actief, worden aangemerkt als activeerbare kosten van vernieuwing. Er kan ook sprake zijn van een na-investering bij een kwalitatieve verbetering, terwijl hier geen directe huurverhoging tegenover staat, bijvoorbeeld bij het aanbrengen van energiebesparende maatregelen of het voldoen aan verhoogde veiligheidseisen. Activering vindt echter alleen plaats voorzover binnen de desbetreffende PMC de (nieuwe) boekwaarde niet hoger is dan de (nieuwe) bedrijfswaarde.

De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering. Daarbij wordt rekening gehouden met de voorgenomen bestemming en de aard van het bezit. De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van het bestuur weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de intern geformaliseerde meerjarenbegroting. De kosten van planmatig onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjaren onderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede afgeleide lastenniveaus van het voorgaande jaar. De periode waarover contant gemaakt wordt is gelijk aan de geschatte resterende levensduur van de complexen/investering.

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde wordt rekening gehouden met de rentabiliteitswaarde correctie van de bestaande leningenportefeuille en beleggingen. De rentabiliteitswaarde correctie betreft het verschil tussen de contante waarde van de verwachte kasstromen uit hoofde van leningen en beleggingen en de waardering van deze posten op de balans. Bij de bedrijfswaardeberekening wordt ook rekening met verkopen gehouden. De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt, voor zover er nog geen herbestemming van de grond heeft plaatsgevonden, plaats op basis van historische kostprijs.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de woningcorporatie een terugkoopverplichting kent of een terugkooprecht waarbij de te betalen prijs aanmerkelijk lager is dan de marktwaarde, worden aangemerkt als financieringsconstructie. De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde, zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste waardering) en daarna de marktwaarde onder aftrek van de verstrekte korting. Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij de overdracht ontstane verplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden.

Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling

De onroerende en roerende zaken in ontwikkeling zijn gewaardeerd tegen de tot en met balansdatum bestede bedragen onder aftrek van voorziene verliezen.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van aanschafwaarde onder aftrek van afschrijvingen. Evenals bij de materiële vaste activa wordt over investeringen in het boekjaar niet afgeschreven. Het jaar daaropvolgend zal de eerste afschrijvingstermijn over een geheel jaar plaatsvinden.

Financiële vaste activa

Te vorderen BWS-subsidies

Het te vorderen bedrag wordt alleen gemuteerd door de daadwerkelijke ontvangsten van jaarlijkse bijdragen. Het rentedeel van deze bijdrage wordt toegevoegd aan het saldo, de totale jaarlijkse bijdrage wordt van het te vorderen bedrag afgehaald. De mutatie in het te vorderen bedrag bedraagt dus per saldo het aflossingsbestanddeel van de jaarlijkse bijdrage. Deze methode zorgt ervoor dat het financiële vaste actief en de egalisatierekening BWS-bijdragen gelijkmatig worden afgebouwd.

Deelnemingen

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de netto vermogenswaardemethode. Deze waarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening. Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Zo nodig wordt voor een tekort een voorziening gevormd.

Lening u/g

De verstrekte leningen worden gewaardeerd tegen nominale waarde, eventueel verminderd met een afwaardering voor mogelijke oninbaarheid.

Belastinglatenties

Actieve belastinglatenties zijn opgenomen, rekeninghoudend met tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. De latentie is gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente. De nettorente bestaat uit de voor Woonkracht10 geldende rente voor langlopende leningen (4,5%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (tarief 2011: 25%).

Overige vorderingen

De overige vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde, eventueel verminderd met een afwaardering voor mogelijke oninbaarheid.

Voorraden

Voorraad materiaal

Waardering van de voorraad materiaal vindt plaats tegen de verkrijgingsprijs.

Voorraad onderhanden werk

Het onderhanden werk betreft de gemaakte kosten voor het onverkochte gedeelte van nieuwbouwprojecten. Hierop wordt eventueel een voorziening voor verwachte verliezen in mindering gebracht. Voorzieningen voor verwachte verliezen worden genomen in de periode waarin komt vast te staan dat er sprake is van een verlies, en worden in mindering gebracht op de post onderhanden werken.

Vorderingen

Huurdebiteuren

Waardering geschiedt tegen nominale waarde rekening houdend met een voorziening voor mogelijke oninbaarheid.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden.

Eigen vermogen

De overig reserve kan als een vrije reserve worden beschouwd met als doel besteding binnen de sociale volkshuisvesting.

Egalisatierekening

In de egalisatierekening BWS is in het jaar van ontstaan de hoofdsom van de toegekende BWS-budgetten verantwoord. De bijdragen worden jaarlijks ten gunste van het resultaat gebracht overeenkomstig de jaarlijkse voorgecalculerde tekorten van de betreffende exploitaties.

Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. Voorzieningen worden tegen nominale waarde opgenomen.

Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste waardering gewaardeerd tegen de reële waarde. Deze is over het algemeen gelijk aan de nominale waarde. Na eerste waardering worden de langlopende schulden gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Indien geen sprake is van agio of disagio is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde.

De aflossingsverplichting van de langlopende schulden voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Onderhanden projecten

Het verschil tussen de verantwoorde opbrengsten en de daadwerkelijk ontvangen termijnen wordt verantwoord onder de post onderhanden projecten. Als het saldo positief is, wordt de post afzonderlijk op de balans opgenomen tussen het onderhanden werk en de vorderingen. Indien het saldo negatief is, wordt het opgenomen onder de kortlopende schulden.

Overige activa en passiva

Voor zover in het bovenstaande niet anders is aangegeven, worden activa en passiva gewaardeerd op nominale waarde. Hierbij wordt op vorderingen, indien dit noodzakelijk is, een voorziening wegens mogelijke oninbaarheid in mindering gebracht.

7.5.6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de gerealiseerde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij te voorzien zijn.

Verkoop onroerende zaken

Deze post betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde (bestaand bezit) en de verkoopkosten, zowel van de reguliere verkopen als de verkopen onder voorwaarden. Een verkoop wordt verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

Projectopbrengsten

Deze opbrengsten betreffen de op grond van RJ 221 te verantwoorden opbrengsten van de door Woonkracht10 ontwikkelde koopwoningen. De te verantwoorden opbrengsten zijn enerzijds afhankelijk van de realisatie van de verkopen (transport) en anderzijds van de voortgang van de werkzaamheden.

Overige bedrijfsopbrengsten

Onder de overige bedrijfsopbrengsten zijn diverse vergoedingen voor verrichte diensten opgenomen. Ook interne uren die aan projecten worden toegerekend worden hier als dekking van de lonen en salarissen verantwoord.

Afschrijvingen op materiële vaste activa

De afschrijvingen op materiële vaste activa worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de annuïtaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Op grond wordt niet afgeschreven. Met een mogelijke restwaarde, anders dan de grond, wordt geen rekening gehouden.

Overige waardeveranderingen van activa

De overige waardeveranderingen worden gebaseerd op de waardering van de betreffende activaposten. De eventueel onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op een afboeking dan wel terugneming van een bijzondere waardevermindering. Deze bijzondere waardevermindering ontstaat door een jaarlijkse toets van de actuele waarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op boekwaarde.

Projectkosten

De projectkosten betreffen de op grond van RJ 221 te verantwoorden kosten van de door Woonkracht10 ontwikkelde koopwoningen. De te verantwoorden kosten betreffen de kosten van de verkochte woningen.

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

Pensioenen

De bij de Stichting Pensioenfonds voor Woningcorporaties ondergebrachte bedrijfstakpensioenregeling wordt volgens RJ 271 geclassificeerd als een toegezegde-pensioenregeling. Echter op grond van paragraaf 271.310 mag deze regeling onder RJ271 in de jaarrekening verwerkt worden als een toegezegde-bijdragerregeling. Dit is omdat de corporatie in geval van een tekort bij het pensioenfonds geen verplichting heeft tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

Lasten onderhoud

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief. De aan het onderhoud toegerekende kosten van eigen personeel worden in de winst- en verliesrekening in mindering gebracht op de onderhoudskosten, omdat deze kosten verantwoord moeten worden onder de lonen en salarissen.

Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 zijn woningcorporaties integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO2). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Activeren van rentelasten

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van het actief. De te activeren rente wordt berekend op basis van 3,51%.

Financiële instrumenten

Binnen het treasury beleid van Woonkracht10 dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-) risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van financiële instrumenten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met het belegde/gefinancierde vermogen kan worden gelegd, en de toepassing ervan tot een positie van de totale leningen-/beleggingenportefeuille leidt welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten. Zogenaamde 'open-eind-transacties' zijn niet toegestaan.

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als financiële derivaten verstaan. Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

Valutarisico

Woonkracht10 loopt geen valutarisico omdat alle transacties in euro's plaatsvinden.

Prijrisico

Woonkracht10 loopt risico's ten aanzien van de waardering van effecten, opgenomen onder financiële vaste activa en effecten.

Renterisico

Woonkracht10 loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa, effecten en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Hedge accounting

Voor de hedging activiteiten met interest rate swaps past Woonkracht10 hedge accounting toe. Woonkracht10 maakt daarbij gebruik van het kostprijs hedge accounting model, zoals opgenomen in de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, Richtlijn 290 Financiële Instrumenten, zoals herzien voor verslagjaren die aanvangen op of na 1 januari 2008. Deze richtlijn voorziet in de mogelijkheid om hedging instrumenten te waarderen op kostprijs, overeenkomstig de waardering voor de herziening van deze standaard en daarmee in lijn met voorgaande verslagjaren.

Hedge strategie, hedged item en hedging instrument

Woonkracht10 maakt gebruik van Payers Swaps. De rente op toekomstig aan te trekken financiering kan worden gefixeerd lang voordat de benodigde lening wordt aangetrokken (bijvoorbeeld voordat WSW borging beschikbaar is).

In het treasurystatuut van Woonkracht10 is bepaald dat het renterisico in enig jaar maximaal 15% bedraagt. Wanneer de kasstromen als 'hard' worden beoordeeld en het renterisico bovenmatig is, kan het afsluiten van een Payers Swaps een middel zijn om dit renterisico te reduceren. Payers Swaps bieden de mogelijkheid om de rente op belangrijke investeringsprojecten langdurig te 'verzekeren'. In het treasurystatuut van Woonkracht10 is opgenomen dat maximaal voor drie jaar vooruit transacties worden afgesloten. Op een later moment wordt de onderliggende financiering onder de Payers Swap aangetrokken. Doordat de te ontvangen kasstroom uit de swap wegvallt tegen de variabele rente op de onderliggende financiering, ontstaat per saldo een financiering met een vaste rente.

Type Hedge

Woonkracht10 past kostprijs-hedge accounting toe op basis van individuele hedge relaties. De effecten van een eventuele hedge ineffectiviteit worden in voorkomend geval in de resultaten verwerkt.

Hedge effectiviteit

Aan de hand van de kritische kenmerken (rentenconventie, -coupondata, looptijd en nominale waarde) van de leningen en de derivaten wordt hedge effectiviteit verwacht. Sinds de kredietcrisis zijn de liquiditeitsopslagen voor financiering gestegen. Naarmate de looptijd van een financiering langer wordt, neemt de liquiditeitsopslag toe. Omdat de verwachting is dat deze liquiditeitsopslagen de komende jaren wellicht weer afnemen, zijn roll-over leningen met een kortere looptijd dan de Payers Swaps afgesloten. Gezien de verwachte ontwikkeling van de toekomstige financieringsbehoefte is zeer waarschijnlijk dat na afloop van de bestaande financiering, opnieuw roll-over financiering onder de swaps wordt aangetrokken.

Meting hedge effectiviteit

De hedge effectiviteit wordt in ieder geval één keer per jaar, te weten op 31 december, beoordeeld aan de hand van de kritische kenmerken van de leningen en de derivaten. Een en ander vindt plaats aan de hand van een hedgetabel. Daarin worden de in- en uitgaande kasstromen van de swaps gerelateerd aan de rentebetalingen van de financiering. De marktwaarde van deze swaps is per ultimo 2010 circa € 3,9 miljoen negatief (inclusief de opgelopen rente van € 0,4 miljoen.). Zolang Woonkracht10 de swaps niet wil verkopen heeft de negatieve marktwaarde geen financiële consequenties. Met alle tegenpartijen is afgesproken dat bij negatieve marktwaarden geen tussentijdse marktwaardeverrekening plaatsvindt.

7.6. Toelichting op de geconsolideerde balans

Activa

	31-12-10	(Bedragen x € 1.000) 31-12-09
7.6.1 Materiële vaste activa		
7.6.1.1 Onroerende en roerende zaken in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	324.290	318.184
Onroerende goederen, niet zijnde woningen	42.231	31.177
Overige zaken	304	356
	<u>366.825</u>	<u>349.717</u>
Oorspronkelijke kosten	467.986	435.306
Cumulatieve afschrijvingen	-104.870	-98.924
Cumulatieve waardeverminderingen	-13.399	-6.225
Boekwaarde per 1 januari	<u>349.717</u>	<u>330.157</u>
Nieuwbouw	22.686	31.687
Aankopen	99	772
Overige (verbeterings)investeringen	6.514	1.784
Afschrijvingen	-8.139	-7.037
Desinvesteringen - oorspronkelijke kosten	-2.669	-1.562
Desinvesteringen - reeds afgeschreven	1.172	1.090
Waardeverminderingen	-2.555	-7.174
Totaal mutaties	<u>17.108</u>	<u>19.560</u>
Oorspronkelijke kosten	494.617	467.986
Cumulatieve afschrijvingen	-111.838	-104.870
Cumulatieve waardeverminderingen	-15.954	-13.399
Boekwaarde per 31 december	<u>366.825</u>	<u>349.717</u>

De nieuwbouw betreft met name de opgeleverde projecten Driehoek Kinderdijk 48 huurwoningen en multifunctioneel centrum (€ 14,8 miljoen) en Brede School Het Palet (€ 3,5 miljoen) in Alblasserdam. In Zwijndrecht is het project Pecunia veertien huurwoningen (€ 2,5 miljoen) in 2010 opgeleverd. Van het in 2009 opgeleverde project Cannenburgh zijn in 2010 drie onverkochte appartementen (€ 0,5 miljoen) van Forta Ontwikkeling aangekocht en in verhuur genomen.

De WOZ waarde van het bezit bedraagt per peildatum 1 januari 2009 € 1.747.061.000. Voor gegevens over de bedrijfswaarde van de woningen wordt verwezen naar paragraaf 7.6.13.

Het bezit is verzekerd tegen brand- en stormschade. De verzekerde waarde bedroeg per 1 januari 2010 € 1,1 miljard. Deze waarde is gebaseerd op de kosten van herbouw. Jaarlijks wordt de verzekerde waarde aangepast op basis van een indexclausule.

Van de woningvoorraad per 31 december 2010 zijn 297 woningen bestemd voor verkoop. Hiervan worden naar verwachting 91 woningen verkocht in de jaren 2011 tot en met 2015. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt € 13.681.000 en de boekwaarde bedraagt per eind 2010 € 1.929.000.

Bedrijfswaarde

De uitgangspunten voor de bedrijfswaardeberekening zijn conform de uitgangspunten van de meerjarenbegroting 2011-2020 waarbij zoveel mogelijk is aangesloten bij de parameters die gehanteerd worden door het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV).

Gehanteerde parameters	jaar-rekening	2011	2012	2013	2014	2015	2016 e.v.
Jaarlijkse huurverhogingen	2010 2009	1,00% 1,25%	1,25% 1,45%	1,50% 1,65%	1,75% 1,85%	2,00% 2,05%	2,00% 2,25%
Huurderving leegstand	2010 2009	1,00% 1,85%	1,00% 0,85%	1,00% 0,85%	1,00% 0,85%	1,00% 0,85%	1,00% 0,85%
Indexering reparatie- en mutatieonderhoud	2010 2009	1,65% 2,10%	2,05% 2,40%	2,45% 2,70%	2,85% 3,00%	3,00% 3,25%	3,00% 3,25%
Indexering planmatig en groot onderhoud	2010 2009	1,65% 2,10%	2,05% 2,40%	2,45% 2,70%	2,85% 3,00%	3,00% 3,25%	3,00% 3,25%
Indexering overige bedrijfslasten (belastingen verzekeringen en algemeen beheer)	2010 2009	1,65% 1,45%	2,05% 1,65%	2,45% 1,85%	2,85% 2,05%	3,00% 2,25%	3,00% 2,25%

De contante waarde van de mogelijke kasstromen voortkomend uit de in bezit zijnde grond wordt verondersteld gelijk te zijn aan de historische kostprijs. De disconteringsvoet bedraagt 5,25% (jaarrekening 2009 6,00%). De bedrijfswaarde is ten opzichte van vorig jaar toegenomen met € 18,8 miljoen. Het verloop ten opzichte van 2009 is als volgt.

Contante waarde	(Bedragen x € 1.000)		
	31-12-10	31-12-09	Mutaties
Huren	831.286	799.129	32.157
Bijdragen	863	884	-21
Verkopen	26.442	26.186	256
	<u>858.591</u>	<u>826.199</u>	<u>32.392</u>
Onderhoud dagelijks	-102.358	-112.739	10.381
Onderhoud planmatig	-134.793	-129.944	-4.849
Overige lasten	-235.020	-207.886	-27.134
	<u>-472.171</u>	<u>-450.569</u>	<u>-21.602</u>
	<u>386.420</u>	<u>375.630</u>	<u>10.790</u>
Restwaarde	50.438	47.812	2.626
RW correctie	12.057	6.712	5.345
	<u>448.915</u>	<u>430.154</u>	<u>18.761</u>

Door verlaging van de disconteringsvoet worden de toekomstige kasstromen tegen een lager rentepercentage contant gemaakt. Dit leidt ten opzichte van vorig jaar op zowel alle inkomende als uitgaande kasstromen tot een stijging van de contante waarden. Het effect van deze wijziging op de totale bedrijfswaarde is per saldo € 26,5 miljoen positief.

Door in 2010 opgeleverde nieuwbouw is de post huren met circa € 21 miljoen gestegen. De verdere toename van deze post is voornamelijk veroorzaakt door de verlaging van de disconteringsvoet. De contante waarde van dagelijks en planmatig onderhoud is met € 5,5 miljoen gedaald. Enerzijds hebben de lagere disconteringsvoet en opgeleverde nieuwbouw een verhogend effect gehad. Dit wordt echter geëlimineerd door de verhoging van zowel de jaarlijkse stijgingspercentages als de onderhoudsbedragen conform de meerjarenbegroting 2011-2020. In de meerjarenbegroting worden de onderhoudsuitgaven geleidelijk in overeenstemming gebracht met de lagere landelijke benchmark. Hierdoor is ook de kostenverhouding tussen dagelijks en planmatig onderhoud gewijzigd.

De contante waarde van de overige lasten zijn sterk gestegen. Naast reeds eerder genoemde oorzaken van verlaging van de disconteringsvoet en de opgeleverde nieuwbouw zijn de jaarlijkse stijgingspercentages, overeenkomstig de uitgangspunten van het CFV, verhoogd naar 1% boven inflatie.

De rentabiliteitswaarde correctie is met € 5,3 miljoen toegenomen. In voorgaande jaren werd deze correctie voor de PMC's Alblasserdam en Papendrecht niet in de bedrijfswaarde opgenomen. De rentabiliteitswaarde correctie voor deze PMC's bedraagt € 6,4 miljoen.

Op bedrijfsniveau bedraagt de overwaarde van de bedrijfswaarde ten opzichte van de boekwaarde (exclusief reeds toegepaste afwaardering) € 68,2 miljoen. In 2009 was dit € 76,4 miljoen. Op PMC niveau is bij PMC Hendrik-Ido-Ambacht sprake van een lagere bedrijfswaarde ten opzichte van de boekwaarde. Door toepassing van de minimum waarderingsregel heeft in voorgaande jaren op deze PMC reeds een afwaardering plaatsgevonden van € 13,4 miljoen. In 2010 is € 2.555.000 aanvullend afgewaardeerd.

7.6.1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-10	31-12-09
Oorspronkelijke contractprijs	27.476	25.564
Herwaarderingen	4.203	5.456
Boekwaarde per 1 januari	31.679	31.020
Nieuwe verkopen	4.840	2.667
Terugkopen	-593	-754
Herwaardering	-118	-1.254
Totaal mutaties	4.129	659
Oorspronkelijke contractprijs	31.723	27.476
Herwaarderingen	4.085	4.203
Boekwaarde per 31 december	35.808	31.679
Aantal woningen per 1 januari	214	203
Nieuwe verkopen	13	5
Terugkopen	-4	-5
Overige mutaties	16	11
Aantal woningen per 31 december	239	214

Sinds bijna tien jaar worden woningen onder voorwaarden verkocht, zowel bestaand bezit als nieuwbouw. Er zijn verschillende regelingen toegepast, waarbij er op het moment van verkoop steeds sprake is van een korting voor de verkoper. Hieraan is dan een terugkooprecht en soms een terugkoopplicht gekoppeld voor Woonkracht10. Bij de terugkoop wordt de eerder verstrekte korting weer verrekend en deelt Woonkracht10 voor een deel mee in de waardeontwikkeling van de woning sinds de verkoop. Als gevolg van de doorgevoerde stelselwijziging worden de verkochte woningen waarop nog een terugkoopplicht of -recht rust op de balans opgenomen. Daarnaast wordt onder de langlopende schulden de verplichting opgenomen.

7.6.1.3 Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling

Saldo begin boekjaar	21.263	15.247
Bij: Investeringen	30.996	27.051
Af: Opgeleverd nieuwbouw	-24.900	-21.035
Saldo einde boekjaar	27.359	21.263

In de investeringen 2010 is een bedrag opgenomen van € 716.000 aan geactiveerde rente.

Het saldo einde boekjaar betreft de volgende projecten:	31-12-10	31-12-09
- AZC locatie (Papendrecht)	9.228	0
- Cortgene/Haven (Alblasserdam)	7.522	1.932
- Marktmeester (Papendrecht)	4.508	853
- Wipmolen (Alblasserdam)	1.592	1.536
- School Dwarsstraat (Papendrecht)	1.574	272
- Oude Mavo (Alblasserdam)	629	611
- Corn Smitstraat (Alblasserdam)	587	376
- Boerderij Randweg	587	-
- Koningshof sociale huurwoningen (Zwijndrecht)	536	-
- Pieter Zeemanlaan (Papendrecht)	284	-
- Dam 143 (Alblasserdam)	234	172
- Overige projecten	78	155
- Verzorgingsdriehoek Kinderdijk (Alblasserdam)	0	10.782
- Entree Breitnerstraat (Papendrecht)	0	2.440
- Palet locatie Eesterensingel (Alblasserdam)	0	791
- Pecunia (Zwijndrecht)	0	1.141
- De Poort (Leger des Heils) (Papendrecht)	0	202
Totaal	27.359	21.263

7.6.1.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-10	31-12-09
Gebouwen	3.848	3.863
Inventaris	415	338
Vervoermiddelen	428	469
Kantoor- en automatiseringsapparatuur	1.307	630
Totaal	5.998	5.300
Boekwaarde begin boekjaar	5.300	5.699
Investeringen	1.778	741
Desinvesteringen	0	-368
Afschrijvingen	-1.080	-771
Boekwaarde einde boekjaar	5.998	5.300
De belangrijkste investeringen in 2010 betreffen:		
- diverse verbouwingen vestigingskantoren	€ 697.000	
- inventaris vestigingskantoren	€ 255.000	
- aanschaf diverse auto's	€ 87.000	
- ICT aanpassingen	€ 727.000	

Voor de onroerende zaken ten dienste van de exploitatie is een uitgebreide opstalverzekering afgesloten, alsmede een uitgebreide zaken- en inventarisverzekering en een glasverzekering. De premie is bepaald op basis van het aantal vhe's.

7.6.2 Financiële vaste activa

7.6.2.1 Te vorderen BWS-subsidies

Het verloop van deze post in het boekjaar is als volgt:

Saldo begin boekjaar	664	1.171
Bij: te ontvangen rente	30	39
Af: ontvangen bijdragen	-233	-546
Saldo einde boekjaar	461	664

7.6.2.2 Deelnemingen

Het verloop van deze post in het boekjaar is als volgt:

Saldo begin boekjaar	2.306	1.409
Bij: investeringen	0	739
Bij/Af: resultaten boekjaar	36	159
Saldo einde boekjaar	2.342	2.307

Per 31 december heeft Woonkracht10 de volgende deelnemingen:

Volgerlanden Ontwikkelings Combinatie v.o.f. (VOC)	1.258	1.221
Deelneming Stadsherstel Drechtsteden N.V. (Stadsherstel)	1.082	1.084
Woningnet N.V. (Woningnet)	2	2
Stichting Welzijn Ouderen Papendrecht	0	0
Totaal	2.342	2.307

Woonkracht10 heeft een belang van 24% in de VOC. De overige vennoten zijn de woningcorporaties Rhiant en Trivire. Deze corporaties realiseren gezamenlijk in Hendrik-Ido-Ambacht de nieuwbouwwijk De Volgerlanden. In dit voormalige tuinbouwgebied worden ongeveer 4.800 woningen gebouwd.

Stadsherstel is een samenwerkingsverband tussen de Drechtsteden corporaties. Woonkracht10 heeft een aandeel van 31% in Stadsherstel, dat in 2009 is opgericht om te werken aan het behoud van historisch erfgoed en aan gebiedsontwikkeling.

Voor meer financiële gegevens omtrent deze deelnemingen wordt verwezen naar het onderdeel 'Verbindingen' in paragraaf 7.6.12 in dit jaarverslag.

7.6.2.3 Lening u/g

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-10	31-12-09
Saldo begin boekjaar	5.390	5.091
Bij: rentebijdringen op certificaten	0	121
Bij: verstrekte leningen	0	225
Af: ontvangen aflossingen	-122	-47
Af: afwaardering lening	-63	0
Saldo einde boekjaar	5.205	5.390
Belegging BNG	2.269	2.269
Certificaten Wooninvesteringsfonds	2.736	2.810
Overige leningen	200	311
	5.205	5.390

De belegging bij de BNG heeft een rendement van 5,68% en een looptijd tot 1 juni 2014. De certificaten van het Wooninvesteringsfonds betreffen een achtergestelde lening met een onbepaalde looptijd. Het rendement bedraagt tot en met 2010 4,5%. Vanaf 2011 wordt dit percentage verlaagd naar 2,25% met hierboven een variabel deel afhankelijk van de financiële positie van het Wooninvesteringsfonds.

In het verslagjaar zijn geen nieuwe overige leningen verstrekt. Het doel is om de lopende leningen zo spoedig mogelijk af te lossen. Er zijn marktconforme rentetarieven berekend.

7.6.2.4 Actieve belastinglatenties

Waarderingsverschil leningen o/g	501	479
Waarderingsverschil materiële vaste activa (verkoop)	2.269	2.534
Voorwaartse verliescompensatie		18
	2.770	3.031
Saldo begin boekjaar	3.031	787
Bij: vermeerderingen actieve belastinglatenties	22	2.447
Af: verminderingen actieve belastinglatenties	-283	-203
Saldo einde boekjaar	2.770	3.031

De actieve belastinglatenties bestaan uit tijdelijke verschillen tussen de commerciële en de fiscale jaarrekening bij de waardering van leningen o/g en huurwoningen bestemd voor verkoop. De latenties zijn gewaardeerd op contante waarde. Hierbij is een belastingtarief van 25,0% gehanteerd (2009: 25,5%) en een disconteringsvoet van 4,49%. De nominale waarde van de latenties bedraagt € 3.050.000 (2009: € 3.373.000). In het boekjaar 2011 zal hiervan naar verwachting € 537.000 verrekenend kunnen worden.

7.6.2.5 Overige vorderingen

Rekening-courant tussen Forta Ontwikkeling BV en VOF Koningshof	541	16
Bijdrage regiokosten	8	0
Waarborgsom parkeerplaatsen kantoor	1	1
	550	17

7.6.3 Voorraden

7.6.3.1 Voorraad materiaal

Beginvoorraad	98	88
Bij: Inkopen	131	99
Af: Verbruik	-127	-89
Eindvoorraad	102	98

7.6.3.2 Voorraad onderhanden werk

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-10	31-12-09
Zonnestein Eemstein	2.364	4.126
Grote Beerstraat	0	370
Cannenburg	0	830
Merwehoofd	0	290
<i>subtotaal: gereed en onverkocht</i>	<i>2.364</i>	<i>5.616</i>
Koningshof	2.112	3.341
Koninginneweg	611	416
da Vinci Vorrincklaan	475	0
Cortgene	247	0
Diverse projecten in onderzoeksfase	97	136
<i>subtotaal: in ontwikkeling en onverkocht</i>	<i>3.542</i>	<i>3.893</i>
	5.906	9.510

7.6.4.1 Huurdebiteuren

De huurachterstand is als volgt opgebouwd:

Zittende huurders:

Periode		
minder dan 1 maand	144	132
1 tot 2 maanden	65	70
2 tot 3 maanden	48	41
meer dan 3 maanden	252	102
	509	345

Vertrokken huurders

WSNP	207	184
Betalingsregelingen	25	28
	54	56

Afwaarderingen

	795	613
	-187	-44
	608	569

De huurachterstand uitgedrukt in een percentage van de totaal te ontvangen huren en vergoedingen bedraagt voor 2010 1,21% en voor 2009 0,98%. Bij Westwaard Wonen was het niet gebruikelijk om een voorziening voor dubieuze debiteuren te treffen. Voor uniformering van de rekenmethodiek is dit nu wel gedaan.

7.6.4.2 Gemeenten

Wet voorziening gehandicapten	81	141
Gemeente Papendrecht	16	27
Gemeente Zwijndrecht	0	15
	97	183

7.6.4.3 Te verrekenen vennootschapsbelasting

Boekjaar 2008	88	367
Boekjaar 2009	750	582
	838	949

De post te verrekenen vennootschapsbelasting betreft de betaalde voorlopige aanslagen over deze boekjaren. Uit de meest recente berekeningen blijkt dat Woonkracht10 over deze jaren geen vennootschapsbelasting verschuldigd is.

7.6.4.4 Overige vorderingen

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-10	31-12-09
Diverse personen, schade aan woningen e.d.	355	283
Grond koopwoningen project Driehoek Kinderdijk	0	498
Te vorderen pensioenpremies (teveel betaalde voorschotten)	71	0
Diversen	355	386
Voorziening overige debiteuren	-71	
	<u>710</u>	<u>1.167</u>

7.6.4.5 Overlopende activa

Niet vervallen BWS-subsidie	53	85
Niet vervallen bijdrage regiokopkosten	8	8
Vooruitbetaalde kosten	176	143
Niet vervallen rente	198	170
Diversen	19	62
	<u>454</u>	<u>468</u>

7.6.5 Liquide middelen

Kassen	2	4
Rekening-courant Rabobank	2.042	479
Rekening-courant ING Bank	397	716
Rekening-courant BNG	36	
Deposito's ING Bank	0	5.500
Overige spaarrekeningen en deposito's	28	18
	<u>2.505</u>	<u>6.717</u>

Over alle vermelde tegoeden kan direct worden beschikt. Woonkracht10 heeft bij de Rabobank en BNG een krediet-faciliteit van respectievelijk € 817.000 en € 20.000.000.

Passiva

7.6.6 Eigen vermogen

7.6.6.1 Overige reserves

Saldo begin boekjaar	79.680	84.123
Invloed stelselwijziging	1.701	2.344
	<u>81.381</u>	<u>86.467</u>
Herrekenend eigen vermogen begin boekjaar		
Jaarresultaat	21	-5.086
	<u>81.402</u>	<u>81.381</u>

7.6.7 Egalisatierekening

Saldo begin boekjaar	938	1.196
Toevoeging rente	43	55
Vrijval ten gunste van de exploitatie	-304	-313
	<u>677</u>	<u>938</u>

7.6.8 Voorzieningen

7.6.8.1 Overige voorzieningen

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-10	31-12-09
Saldo begin boekjaar	0	0
Dotatie boekjaar	1.652	0
	<u>1.652</u>	<u>0</u>
Saldo einde boekjaar	1.652	0
Voorziening kosten reeds opgeleverde projecten	1.329	0
Voorziening loopbaanontwikkelplan	148	0
Voorziening jubileum gratificaties	175	0
	<u>1.652</u>	<u>0</u>

De verwachte looptijd van deze voorzieningen is langer dan 1 jaar.

7.6.9 Langlopende schulden

7.6.9.1 Leningen overheid en kredietinstellingen

Schuldrestant begin boekjaar	300.038	272.942
Nieuwe leningen	47.000	46.600
Mutatie variabele roll-over lening	0	3.000
Reguliere aflossingen	-25.555	-20.455
Vervroegde aflossingen	0	-2.049
	<u>321.483</u>	<u>300.038</u>
Schuldrestant einde boekjaar		
Af: Aflossingsverplichting komend boekjaar	-40.412	-25.555
	<u>281.071</u>	<u>274.483</u>

Eind 2010 bedraagt de gemiddelde vreemd vermogensvoet 4,5% (2009: 4,8%) voor de leningen met een vaste rente. Voor een bedrag van €157 miljoen betreft dit per eind 2010 schulden met een restant looptijd van 5 jaar of langer. Voor een bedrag van € 130 miljoen betreft het schulden met een restant looptijd tussen 1 en 5 jaar.

7.6.9.2 Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden

Saldo begin boekjaar	29.978	28.677
Nieuwe verkopen	4.839	2.668
Terugkopen	-518	-652
Herwaardering	-79	-715
	<u>34.221</u>	<u>29.978</u>

7.6.9.3 Waarborgsommen

Saldo begin boekjaar	28	165
Bij: ontvangen waarborgsommen	7	5
Af: terugbetaalde waarborgsommen	-13	-142
	<u>22</u>	<u>28</u>

7.6.10 Kortlopende schulden

(Bedragen x € 1.000)

	31-12-10	31-12-09
--	----------	----------

7.6.10.1 Schulden aan kredietinstellingen

	417	5.970
--	-----	-------

Dit betreft het rekening-courantsaldo bij huisbankier BNG. Woonkracht10 beschikt over een kredietfaciliteit van € 20.000.000.

7.6.10.2 Schulden aan gemeenten

gemeente Alblasserdam - aankoop Wipmolen	0	1.305
gemeente Zwijndrecht - diversen	62	105
gemeente Papendrecht - diversen	148	177
gemeente Alblasserdam - diversen	19	92
gemeente Hendrik Ido Ambacht - diversen	0	29
	<hr/>	<hr/>
	229	1.708

7.6.10.3 Schulden aan leveranciers

7.6.10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Loonheffing	245	259
Omzetbelasting	618	994
Vennootschapsbelasting	2.041	0
	<hr/>	<hr/>
	2.904	1.253

De posten Loonheffing en Omzetbelasting betreffen de afdrachten loonheffing en de aangifte omzetbelasting over december van het boekjaar. Het opgenomen bedrag voor de vennootschapsbelasting betreft de boekjaren 2008 (€ 863.000) en 2010 (€ 1.178.000). Voor 2008 komt dit bedrag voort uit het gebruik van de herbestedingsreserve in de aangifte voor Westwaard Wonen. Vooralsnog lijkt de belastingdienst het gebruik van de herbestedingsreserve bij woningcorporaties niet te accepteren. Voorzichtigheidshalve is daarom het bedrag gereserveerd dat moet worden betaald als de belastingdienst niet akkoord gaat. Het bedrag van 2010 betreft het verschil tussen het voorlopig berekende bedrag (zie de toelichting op de winst- en verliesrekening) en de reeds betaalde voorschotten.

7.6.10.5 Onderhanden projecten

Zonnestein / Eemstein	0	62
Grote Beerstraat	0	64
Cannenburg	0	147
G. Kögelerstraat	0	15
da Vinci Vorrincklaan	773	0
Koningshof	182	0
Lindtseboog	0	40
	<hr/>	<hr/>
	955	328

Deze posten onderhanden projecten betreft nog te verrekenen posten met kopers van nieuwbouwwoningen. Deze te verrekenen posten ontstaan wanneer de door de kopers betaalde termijnen vooruitlopen op de door Woonkracht10 betaalde kosten.

7.6.10.6 Overige schulden

Afrekening servicekosten	695	689
Af te dragen pensioenpremies	0	70
Rekening-courant tussen VOF Koningshof en Kanters Projektontwikkeling	1.041	0
Diversen	152	19
	<hr/>	<hr/>
	1.888	778

	31-12-10	31-12-09
--	----------	----------

7.6.10.7 Aftossingsverplichting komend boekjaar

	40.412	25.555
--	--------	--------

7.6.10.8 Overlopende passiva

Niet vervallen rente geldleningen en derivaten	6.656	6.468
Vooruitontvangen huren	680	718
Vooruitontvangen huurtoeslag	351	324
Reservering verlofdagen	363	320
Overige bedragen	127	320
	<hr/>	<hr/>
	8.177	8.150

7.6.11 Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Borgstelling Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Het WSW is het borgstellingsinstituut van en voor woningcorporaties die de status van Toegelaten Instelling hebben. Dankzij de borgstelling van het WSW hebben woningcorporaties toegang tot de openbare kapitaalmarkt en lenen zij tegen relatief gunstige condities. Als zekerheid houden corporaties een obligoverplichting aan bij het WSW. Indien nodig kan het WSW deze obligoverplichting opeisen. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. Het WSW verwacht voor de komende vijf jaar conform haar actuele meerjaren-liquiditeitsprognose geen beroep te doen op deze obligoverplichting. Deze verplichting hoeft daarom niet verplicht te worden opgenomen in de balans. De eind 2010 mogelijke financiële claim voor Woonkracht10 uit hoofde van haar obligoverplichting bedraagt maximaal € 12.517.380 (2009 € 11.788.587).

Deelname in Volgerlanden Ontwikkelings Combinatie v.o.f (V.O.C.)

Bij de v.o.f. is sprake van een hoofdelijke aansprakelijkheid. Woonkracht10 kan in theorie worden aangesproken voor 100% van de aange-gane verplichtingen. Na oplevering van de woningen in de clusters 1.2 t/m 1.4 en 1.8 (de projecten "De Kantelen" en "De Regenboog") zijn grondzettingen aan het licht gekomen die extremer zijn dan te doen gebruikelijk.

Trivire heeft inmiddels V.O.C. aansprakelijk gesteld en is voor haar woningen tot herstel overgegaan, waarvoor zij € 273.500 bij de V.O.C heeft geclaimd. Dit betreft een eerste fase van uitvoering. Een eventuele vervolgfase (tuin ophogen etcetera) zal enkele miljoenen kosten. V.O.C. heeft de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht daarop aansprakelijk gesteld, doch zij wenste hier verder niets aan te doen. De rechtbank heeft echter in haar vonnis de gemeente ondbelzinnig veroordeeld. Het bestuur van de V.O.C. ziet het door de gemeente ingestelde hoger beroep met vertrouwen tegemoet. Om die reden is in 2010 het volledige aan V.O.C. toekomstige deel van de ontvangen schadevergoeding inclusief rente van de gemeente (circa € 321.000) ten gunste van het resultaat van de V.O.C. gebracht en is door de V.O.C. geen voorziening getroffen voor eventuele terugbetaling na uitspraak in hoger beroep.

Stichting Woonkeus Drechtsteden

In de statuten van Stichting Woonkeus Drechtsteden is opgenomen dat de Raad van Toezicht van de stichting bij beëindiging van het deelnemerschap van een deelnemer kan bepalen dat de deelnemer die uittreedt een financiële vergoeding moet betalen aan de stichting vanwege haar aandeel in langlopende (financiële) verplichtingen die de stichting is aangegaan en die niet eerder kunnen worden beëindigd. Ook overige directe schade die de stichting ondervindt als gevolg van het uitreden van een deelnemer kan in rekening worden gebracht.

Wet Keten Aansprakelijkheid

Ingevolge de Wet Keten Aansprakelijkheid is Woonkracht10 hoofdelijk aansprakelijk voor loonheffing en premieheffing sociale verzekeringen bij uitbesteding van werk aan (onder)aanneemers. Het risico van aansprakelijkheid wordt grotendeels beperkt door een percentage van de opdracht te storten op een geblokkeerde bankrekening (G-rekening). Daarnaast kan Woonkracht10 ook aansprakelijk worden gesteld voor niet afgedragen omzetbelasting door (onder)aanneemers. Hier wordt gebruik gemaakt van de verleggingsregeling btw om deze aansprakelijkheid te voorkomen.

Voorziening voor pensioenen

Het bedrijfstakpensioenfonds is niet in staat de gegevens te leveren die voor Woonkracht10 zouden leiden tot een juiste weergave van de kosten, alsmede de rechten en verplichtingen zoals die voor een toegezegd pensioenrecht dienen te worden opgenomen. Derhalve worden de aan het fonds betaalde premies als toegezegde bijdragen in de resultatenrekening verwerkt en is geen voorziening in de jaarrekening verwerkt. Een overschot of tekort in het bedrijfstakpensioenfonds SPW kan invloed hebben op te betalen premies. Het fonds heeft per ultimo 2010 een dekkinggraad van 104%. Op grond van paragraaf 271.310 mag deze regeling onder RJ271 in de jaarrekening verwerkt worden als een toegezegde-bijdrageregeling. Dit is omdat de corporatie in geval van een tekort bij het pensioenfonds geen verplichting heeft tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

Leasing

In 2008 heeft Woonkracht10 een deel van haar wagenpark verkocht, en is overgegaan tot operational leasing van de bedrijfswagens. Het contract kent een looptijd van 27/08/2008 tot en met 27/08/2013 voor een bedrag van € 56.000 per jaar.

Aangegane verplichtingen

Per ultimo 2010 staat een bedrag van totaal € 5.055.000 uit aan aangegane verplichtingen. Een bedrag van € 4.725.000 heeft betrekking op nieuwbouw en/of renovatie van de projecten Marktmeester, Schooldwarsstraat en AZC-locatie te Papendrecht. Verder zijn vanuit Koningshof Zwijndrecht V.O.F. diverse verplichtingen aangegaan met betrekking tot het uitvoeren van constructieadvies werkzaamheden, het uitvoeren van bodemonderzoek en architectenwerkzaamheden voor het project Koningshof te Zwijndrecht. Per 30 november 2010 bedraagt de restantverplichting € 330.000. Woonkracht10 participeert voor 50% in het project Koningshof.

Rekening-courant krediet

Door de Rabobank is voor onbepaalde tijd een krediet in rekening-courant verstrekt aan Forta Ontwikkeling bv voor € 500.000. Forta Ontwikkeling bv heeft voor het krediet een positieve/negatieve hypotheekverklaring afgegeven met betrekking tot alle registergoederen.

Bankgaranties

Bij de BNG lopen bankgaranties voor Zonnestein Eemstein van € 149.812 en voor het project Pecunia van € 65.917.

Claims

Stichting Woonkracht10 heeft van A.B. van Pelt Projectontwikkeling B.V. een claim ontvangen van circa € 1 miljoen wegens gederfde projectomzet. Onze jurist verwacht dat deze claim door de rechter niet ontvankelijk wordt verklaard. Er is derhalve geen voorziening voor opgenomen.

Herstelkosten reeds eerder opgeleverde nieuwbouwwoningen

In een reeds afgesloten boekjaar heeft Woonkracht10 een aantal nieuwbouwwoningen opgeleverd. Na oplevering bleken er constructie- en bouwgebreken. Met de aannemer is nog geen overeenstemming bereikt over de herstelkosten. Voor de koopwoningen in dit project is in de waardering rekening gehouden met de herstelkosten. Voor de huurwoningen in dit project is geen verplichting opgenomen.

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

Woonkracht10 vormt met de volgende verbindingen een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en omzetbelasting: Forta Vastgoed BV, Forta Ontwikkeling BV en Forta Beheer BV. Op grond hiervan zijn Woonkracht10 en de overige vennootschappen binnen de fiscale eenheid ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de ter zake door de eenheid verschuldigde belasting.

Financiële instrumenten

Met diverse transacties worden de renterisico's over meerdere jaren gereduceerd en wordt de rente vastgelegd tegen het huidige renteniveau, zonder dat hiervoor al financiering moet worden aangetrokken. Een Payers Swap is een overeenkomst waarbij Woonkracht10 een vaste rente betaalt en een variabele rente ontvangt. Hiermee kan de rente van een nog aan te trekken Roll-over lening worden vastgelegd tegen een vast percentage. Hierbij wordt gebruikt gemaakt van de huidige lage kapitaalmarktrente. Randvoorwaarde is dat met partijen een speciale overeenkomst is afgesloten. Deze overeenkomsten zijn afgesloten met de BNG, Banque Artesia, Rabobank, ING en ABN-AMRO. Tegenover zes swaps (€ 34.000.000 nominaal) zijn roll-over leningen aangetrokken (€ 34.000.000), die gecombineerd een vast rentepercentage opleveren.

De marktwaarde van de zes swaps is negatief. Op 31 december 2010 bedroeg de marktwaarde € 3.867.000 negatief. De reden hiervan is dat de actuele rente op 31 december 2010 lager lag dan de rente van de derivaten. Als gevolg van renteontwikkelingen zijn de marktwaarden van de swaps continu aan verandering onderhevig.

Ten aanzien van de negatieve marktwaarde bestaat per balansdatum geen stortingsplicht aan de betreffende banken.

Kredietwaardigheid en faciliteringsvolume

Op basis van de beoordeling door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) van de kasstroomprognoses is Woonkracht10 onverminderd kredietwaardig. Het faciliteringsvolume voor de periode 2011-2013 zal naar verwachting € 154 miljoen bedragen. Dit is het bedrag waarvoor Woonkracht10 met garantstelling van het WSW financieringen kan aantrekken voor borgbare investeringen. Dit bedrag is hiervoor toereikend.

Aflopende leningen (inclusief roll-over leningen)					
Jaar	2011	2012	2013	2014	2015
Bedrag (x € 1.000)	40.412	41.068	30.863	35.826	34.309

Bovengenoemde bedragen kunnen bestaan uit één of meerdere leningen. De rentepercentages van de aflopende leningen fluctueren tussen de 2,79% en 7,45%.

7.6.12 Verbindingen

1. Forta Vastgoed bv

Aandeelhouder:	Stichting Woonkracht10 (100%)
Directeur/bestuurder:	B. Meijering
Doelstelling:	Beperken risico's Woonkracht10 als toegelaten instelling
Statutair gevestigd te:	Zwijndrecht
Oprichtingsdatum:	27 juni 2002
Waardering:	Netto vermogenswaarde
Geplaatst kapitaal:	€ 1.000.000
Schuldverhouding Woonkracht10:	€ 236
Eigen vermogen ultimo 2010:	€ 852.458
Omzet 2010:	€ 12.000
Resultaat 2010:	€ 108.953 -/-
Transacties 2010:	n.v.t.

2. Forta Ontwikkeling bv

Aandeelhouder:	Forta Vastgoed bv (100%)
Directeur/bestuurder:	B. Meijering
Doelstelling:	Ontwikkelen van commerciële en/of niet-commerciële projecten
Statutair gevestigd te:	Zwijndrecht
Oprichtingsdatum:	27 juni 2002
Waardering:	Netto vermogenswaarde
Geplaatst kapitaal:	€ 700.000
Schuldverhouding Woonkracht10:	€ 3.985.572
Eigen vermogen ultimo 2010:	€ 811.047
Omzet 2010:	€ 1.724.862
Resultaat 2010:	€ 79.294 -/-
Transacties 2010:	Levering 5 appartementen aan Woonkracht10 voor € 890.000 en inzet van projectleiders van Woonkracht10 ten behoeve van projecten van Forta Ontwikkeling bv.

3. Forta Beheer bv

Aandeelhouder:	Forta Vastgoed bv (100%)
Directeur/bestuurder:	B. Meijering
Doelstelling:	Beheer vastgoed voor derden
Statutair gevestigd te:	Zwijndrecht
Oprichtingsdatum:	27 juni 2002
Waardering:	Netto vermogenswaarde
Geplaatst kapitaal:	€ 150.000
Schuldverhouding Woonkracht10:	€ 9.915
Eigen vermogen ultimo 2010:	€ 64.769 -/-
Omzet 2010:	€ 27.372
Resultaat 2010:	€ 28.970 -/-
Transacties 2010:	Inzet van personeel van Woonkracht10 ten behoeve van Forta Beheer bv.

4. Westwaard Wonen Diensten bv

Aandeelhouder:	Stichting Woonkracht10 (100%)
Directeur/bestuurder:	J. de Gruijter
Doelstelling:	Onderbrengen van Vpb-belaste prestaties
Statutair gevestigd te:	Papendrecht
Oprichtingsdatum:	mei 2008
Waardering:	Netto vermogenswaarde
Geplaatst kapitaal:	€ 18.000
Schuldverhouding Woonkracht10:	€ 0
Eigen vermogen ultimo 2010:	€ 16.272
Omzet 2010:	€ 0
Resultaat 2010:	€ 196 -/-
Transacties 2010:	n.v.t.

5. Westwaard Wonen Herstructurering bv

Aandeelhouder:	Stichting Woonkracht10 (100%)
Directeur/bestuurder:	J. de Gruijter
Doelstelling:	Onderbrengen van herstructureringsprojecten mede in het kader van de partiële Vpb-plicht (VSO-1)
Statutair gevestigd te:	Papendrecht
Oprichtingsdatum:	mei 2008
Waardering:	Netto vermogenswaarde
Geplaatst kapitaal:	€ 18.000
Schuldverhouding Woonkracht10:	€ 0
Eigen vermogen ultimo 2010:	€ 16.767
Omzet 2010:	€ 0
Resultaat 2010:	€ 196 -/-
Transacties 2010:	n.v.t.

6. Stichting Woonkeus Drechtsteden

Deelnemers:	Woonkracht10 / Tablis wonen / Trivire / Krispijn wonen / Rhiant
Doelstelling:	Organiseren van een regionale marktgerichte verdeling van de bij de deelnemers en mogelijk andere verhuurders voor verhuur vrijkomende woonruimte
Oprichtingsdatum:	15 juni 1999
Transacties 2010:	Stichting Woonkeus Drechtsteden verzorgde de woonruimteverdeling van de aangesloten deelnemers

7. Volgerlanden Ontwikkel Combinatie v.o.f. (VOC)

Vennoten/bestuurders:	Woonkracht10 (24%) / Trivire (42%) / Rhiant (34%)
Directeur:	G. van den Beuken
Doelstelling:	Verwerven, ontwikkelen en realiseren van projecten op het gebied van volkshuisvesting binnen het gebied De Volgerlanden
Statutair gevestigd te:	Hendrik-Ido-Ambacht
Oprichtingsdatum:	1 januari 2000
Waardering:	Netto vermogenswaarde
Eigen vermogen ultimo 2010:	€ 3.725.738
Omzet 2010:	€ 2.937.337
Resultaat 2010:	€ 25.278 +/-
Transacties 2010:	n.v.t.

8. Koningshof Zwijndrecht v.o.f.

Vennoten/bestuurders:	Forta Ontwikkeling bv (50%) / Kanters Projectontwikkeling bv (50%)
Directie:	D. Aldenhoven / R. Honig
Doelstelling:	Ontwikkelen en realiseren van de Koningshof-locatie te Zwijndrecht en het kopen en verkopen van de appartementsrechten
Statutair gevestigd te:	Zwijndrecht
Oprichtingsdatum:	13 augustus 2008
Waardering:	Netto vermogenswaarde
Geplaatst kapitaal:	€ 500.000 (waarvan 50% door Forta Ontwikkeling bv)
Schuldverhouding Woonkracht10:	€ 2.082.788
Eigen vermogen ultimo 2010:	€ 496.463
Omzet 2010:	€ 0
Resultaat 2010:	€ 2.337 -/-
Transacties 2010:	de grondpositie van Woonkracht10 is verkocht aan de vof voor een koopsom van € 3.862.673 excl. btw.

9. Stadsherstel Drechtsteden N.V.

Aandeelhouders:	Woonkracht10 (31%) / Trivire (38%) / Rhiant (5%) / Heerjansdam (1%) / Tablis (3%) / Woonbron Dordrecht (22%)
Directeur/bestuurder:	J. de Gruijter
Doelstelling:	Het op een maatschappelijk en economisch verantwoorde wijze verwerven, in stand houden, herstellen, beheren en vervreemden van hoofdzakelijk (rijks) monumenten in de zin van de monumentenwet 1988 en andere historische gebouwen in de regio Drechtsteden en omgeving.
Statutair gevestigd te:	Dordrecht
Oprichtingsdatum:	4 februari 2009
Waardering:	Netto vermogenswaarde
Geplaatst kapitaal:	€ 3.644.000
Eigen vermogen ultimo 2010:	€ 3.496.801
Omzet 2010:	€ 26.842
Resultaat 2010:	€ 8.382 -/-
Transacties 2010:	n.v.t.

7.7. Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening

Bedrijfsopbrengsten

	(Bedragen x € 1.000)	
7.7.1 Huren	2010	2009
Te ontvangen netto huren	59.342	57.525
Af: Huurderving	-534	-660
	<u>58.808</u>	<u>56.865</u>
7.7.2 Vergoedingen		
Ontvangen vergoedingen servicekosten	6.108	5.997
Af: Af te rekenen servicekosten	-746	-602
Af: Derving	-80	-120
	<u>5.282</u>	<u>5.275</u>

De vergoedingen betreffen de bedragen, die de huurders boven de (netto)huurprijs betalen voor de servicekosten (o.a. stookkosten, elektra-verbruik, tuinonderhoud, kosten warmtebemetering, schoonmaken hallen en portieken, kosten alarmering). De hoogte ervan is gebaseerd op de geraamde kosten en wordt, indien noodzakelijk, aangepast. De afrekeningen vinden jaarlijks plaats.

7.7.3 Overheidsbijdragen

Egalisatie BWS-subsidies	266	303
Egalisatie bijdrage regiokopkosten	0	43
Jaarlijkse bijdragen woningaanpassingen	9	9
	<u>275</u>	<u>355</u>

7.7.4 Verkoop onroerende zaken

Resultaat verkopen bestaand bezit	4.726	1.113
Resultaat verkopen onder voorwaarden	1.061	27
Aandeel in waardeveranderingen woningen verkocht onder voorwaarden	-114	-643
	<u>5.673</u>	<u>497</u>

Verkopen bestaand bezit

Opbrengst verkopen bestaand bezit	5.770	1.392
Boekwaarde	-934	-183
Verkoopkosten	-110	-96

Resultaat verkopen bestaand bezit 4.726 1.113

Verkopen onder voorwaarden

Opbrengst verkopen onder voorwaarden	1.751	784
Boekwaarde	-634	-738
Verkoopkosten	-56	-19

Resultaat verkopen onder voorwaarden 1.061 27

In 2010 zijn van het bestaand bezit 16 huurwoningen verkocht aan particulieren (2009: 8) en 9 huurwoningen verkocht onder voorwaarden (2009: 0). Daarnaast zijn in 2010 42 woningen verkocht aan het Wooninvesteringsfonds (2009: 0). Tenslotte zijn 4 woningen in 2010 teruggekocht (2009: 3) en weer opnieuw (onder voorwaarden) verkocht (2009: 5).

7.7.5 Projectopbrengsten en projectkosten

De projectkosten en -opbrengsten zijn afzonderlijk in de winst- en verliesrekening verantwoord, maar kunnen het best in relatie met elkaar worden toegelicht:

	(Bedragen x € 1.000)	
	2010	2009
Projectopbrengsten	3.577	7.593
Projectkosten	-4.952	-7.249
Resultaat projecten	<u>-1.375</u>	<u>344</u>
Het resultaat kan als volgt gespecificeerd worden per project:		
Cannenburg	46	171
Merwehoofd	20	-32
Da Vinci Vorrinklaan	3	0
Kögelerstraat	-1	173
Grote Beerstraat	-3	32
Grond Koningshof	-16	0
Afboeking diverse projecten	-92	0
Zonnestein / Eemstein	-1.329	0
	<u>-1.372</u>	<u>344</u>

7.7.6 Overige bedrijfsopbrengsten

Opbrengsten VVE Beheer	27	49
Administratiekostenvergoedingen stook- en servicekosten	120	124
Kosten toegerekend aan projecten	362	338
Vergoeding beheerwoningen	43	146
Erfpachtscanon	111	108
Diversen	113	168
	<u>777</u>	<u>933</u>

Bedrijfslasten

7.7.7 Afschrijvingen op materiële vaste activa

Woningen en woongebouwen	7.638	6.638
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	443	335
Overige zaken	58	64
Activa ten dienste van de exploitatie	1.081	771
	<u>9.220</u>	<u>7.808</u>

De toename van de afschrijvingslasten met € 1.412.000 wordt veroorzaakt door:

- aanpassing rente% voor annuïtaire afschrijving	€ 384.000
- het effect van de annuïtaire afschrijvingsmethode	€ 422.000
- herziening afschrijvingstermijn	€ 149.000
- extra afschrijving kantoor Poldermolen 2 Papendrecht	€ 415.000
- oplevering nieuwe complexen	€ 54.000
- sloop/verkoop	€ -36.000
- overige mutaties	€ 24.000
	<u>€ 1.412.000</u>

7.7.8 Overige waardeveranderingen van activa

Waardeveranderingen als gevolg van minimumwaarderingsregel	2.555	425
Afwaardering voorraad onderhanden werk	472	500
	<u>3.027</u>	<u>925</u>

2010 2009

7.7.9 Erfpacht

Voor één complex in Zwijndrecht is jaarlijks een erfpachtcanon verschuldigd.

3 3

7.7.10 Lonen en salarissen, Sociale lasten en Pensioenlasten

	(Bedragen x € 1.000)	
	2010	2009
Brutoloon	5.757	5.433
Kosten ingehuurd personeel	1.124	1.616
Ontvangen ziekengelden	-25	-135
subtotaal lonen en salarissen	6.855	6.914
Sociale lasten	648	600
Pensioenpremies	1.093	1.052
Totaal personeelskosten	8.596	8.566

Na doorbelasting van personeel, intern of aan derden, bedragen de totale personeelskosten per saldo:

Bruto personeelskosten	8.596	8.566
Vergoedingen derden	-43	-146
Vergoedingen servicekosten	-120	-124
Doorbelast aan projecten	-362	-338
Doorbelast aan onderhoud	-381	-356
Netto personeelskosten	7.690	7.602

7.7.11 Lasten onderhoud

Reparatieonderhoud	2.845	4.148
Mutatieonderhoud	4.681	5.739
Planmatig onderhoud	11.769	16.818
Af: loonkosten eigen dienst	19.295	26.705
	-381	-356
	18.914	26.349

De afname van de post onderhoudskosten ten opzichte van 2009 kan worden verklaard doordat:

- in de lasten van 2009 twee grote renovatieprojecten zijn verantwoord;
- een groter deel van het geplande onderhoud is doorgeschoven naar 2011;
- de gemiddelde kosten per reparatieverzoek in 2010 zijn gedaald;
- het aantal mutaties is gedaald;
- het btw tarief voor arbeidskosten bij renovatie en herstel van woningen ouder dan twee jaar is verlaagd naar 6%.

7.7.12 Overige bedrijfslasten

Beheerkosten	3.387	3.822
Servicekosten	5.393	5.271
Heffingen en verzekeringen	3.934	3.929
Leefbaarheid	172	195
Vogelaarheffing	610	580
Diverse overige bedrijfslasten	2.095	1.273
	15.591	15.070

De beheerkosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

Overige personeelskosten	836	554
Huisvestingskosten	435	386
Bestuurskosten	97	111
Algemene kosten	2.019	2.771
	3.387	3.822

In de overige personeelskosten zijn 2 bijzondere posten opgenomen. Het betreft opgenomen voorzieningen voor opgebouwde rechten voor het loopbaanontwikkelplan (€ 148.000) en gratificaties bij jubilea (€ 175.000). De post algemene kosten valt € 529.000 lager uit doordat in 2009 de kosten door een aantal incidentele posten hoger waren (afboeking DIGH, 90 jaar jubileum Westwaard Wonen, visitatie, afboeking project Kinderdijk).

Onder algemene kosten zijn de volgende accountants honoraria verantwoord:

	2010	2009
Onderzoek van de jaarrekening	€ 52.335	€ 72.726
Andere controleopdrachten	€ 39.169	€ 13.013
Adviesdiensten op fiscaal terrein	€ 58.993	€ 41.257
Andere niet-controlediensten	€ 41.075	€ 1.767
	€ 191.572	€ 128.763

De servicekosten worden doorbelast aan de huurders. Deze opbrengst is verantwoord onder de post vergoedingen. In deze vergoedingen zijn ook kosten begrepen die in de jaarrekening zijn opgenomen in de posten afschrijvingen en personeelskosten.

	(Bedragen x € 1.000)	
	2010	2009
De overige bedrijfslasten kunnen als volgt worden gespecificeerd:		
Fusiekosten	1.201	390
Bedrijfsplan	-94	325
Afboeking vorderingen	289	135
Overige lasten	699	422
	2.095	1.272

De fusiekosten bestaan met name uit kosten van externen ten behoeve van begeleiding en advisering, opstellen nieuwe procesbeschrijvingen, onderzoek, implementatie en conversie automatiseringssystemen, ontwikkelen bedrijfsnaam/-logo en opzetten nieuwe website. Voor de vorderingen van Westwaard Wonen is in 2010 voor het eerst ook een voorziening getroffen voor mogelijke oninbaarheid. De totale dotatie in 2010 bedraagt € 214.000.

7.7.13 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rente subsidies	31	45
Rente toegerekend aan projecten	723	387
Rente leningen u/g	463	262
Rente liquide middelen	53	105
Overige rentebaten	40	12
	1.310	811

Er wordt rente toegerekend aan projecten, tenzij op het project een verlies wordt verwacht (koopprojecten) of wanneer de onrendabele top op het project niet kan worden geactiveerd binnen de desbetreffende PMC (huur). De toegerekende rente bedraagt 3,51% (in 2009: 5,5%). De stijging wordt veroorzaakt doordat met ingang van 2010 ook aan de projecten van Westwaard Wonen rente wordt toegerekend.

7.7.14 Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente geldleningen en derivaten	14.180	13.747
Rente egalisatierekening	43	55
Heffingsrente aanslagen vennootschapsbelasting	-58	75
Overige rentelasten	30	108
	14.195	13.985

De stijging van de post rente geldleningen en derivaten wordt met name veroorzaakt door de toename van de leningportefeuille. De overige rentelasten zijn in 2010 lager doordat minder gebruik werd gemaakt van de kredietfaciliteit.

7.7.15 Belastingen

Jaarschijf 2007	0	-9
Jaarschijf 2008	295	323
Jaarschijf 2009	396	-71
Jaarschijf 2010	-1.651	0
Mutatie actieve belastinglatenties	-261	2.244
	-1.221	2.487

De VPB last over 2010 is als volgt bepaald:

	(Bedragen x € 1.000)
Resultaat volgens jaarrekening	21
Bij: vennootschapsbelasting	1.221
Bij: lagere fiscale afschrijvingen	8.008
Bij: afwaardering minimumwaarderingsregels fiscaal geen last	2.555
Bij: onderhoud dat fiscaal als verbetering wordt aangemerkt	590
Bij: Vogelaarheffing is fiscaal geen last	610
Af: lager resultaat op verkopen	-5.787
Af: BWS is fiscaal geen opbrengst	-222
Af: afschrijving op disagio leningportefeuille	-232
Af: energie investeringsaftrek	-95
Af: fiscale resultaat VOC wijkt af	-157
Af: deelnemingsvrijstelling	2
Fiscale resultaat	6.514

Het tarief voor 2010 is 20% voor de eerste € 200.000 en 25,5% daarboven.
De verschuldigde VPB bedraagt derhalve € 1.651.000.

Het verschil tussen fiscale en commerciële winst wordt met name veroorzaakt doordat de afschrijvingen en waardeveranderingen fiscaal aanzienlijk lager zijn. Daar staat tegenover dat door een afwijkende waardering in de fiscale openingsbalans de boekwinst op verkopen fiscaal lager is en er fiscaal een afschrijving op de disagio plaatsvindt. Deze laatste twee posten zijn echter opgenomen in de belastinglatenties, waardoor deze per saldo niet voor een afwijkende vpb last zorgen.

Het effectieve belastingtarief over het commerciële resultaat bedraagt in 2010 98,3% (2009: 32,8%).

7.7.16 Resultaat deelnemingen

	(Bedragen x € 1.000)	
	2010	2009
de Volgerlanden	38	96
Stadsherstel Drechtsteden nv	-2	-44
	36	52

7.8 Overige informatie over de geconsolideerde jaarrekening

7.8.1 Statutenwijziging

Op 4 januari 2011 zijn de statuten van Stichting Woonkracht10, vanwege de fusie, voor het laatst gewijzigd.

Op 22 november 2004 zijn de statuten van de Forta bv's voor het laatst gewijzigd. Teneinde de vertegenwoordiging van Stichting Woonkracht10 in haar verbindingen transparant te regelen is in de statuten duidelijk omschreven dat het uitoefenen van stemrecht door het bestuur in rechtspersonen waarin de stichting het bestuur is en het uitoefenen van stemrecht op de door de stichting gehouden aandelen in zulke rechtspersonen waarin de stichting de volledige zeggenschap uitoefent, is onderworpen aan de voorafgaande goedkeuring van de raad van commissarissen.

7.8.2 Naam en vestigingsplaats

Stichting Woonkracht10 en de bv's zijn statutair gevestigd in Zwijndrecht. Het bezoekadres is Burgemeester de Bruinelaan 97, 3331 AC Zwijndrecht.

7.8.3 Werknemers

Eind 2010 waren er 131 werknemers in dienst (2009 eveneens 131). Het aantal fte's ultimo 2010 bedroeg 112,46 (2009: 112,60).

7.8.4 Tegenstrijdige Belangen

De zakelijke gedragscode van Woonkracht10 verbiedt werknemers geschenken van commerciële waarde voor zichzelf of voor hun familieleden aan te nemen, om voordelen te bieden aan derden ten nadele van de onderneming of om te profiteren van zakelijke opportuniteiten die Woonkracht10 toekomen.

7.8.5 Geen leningen of garanties

Woonkracht10 heeft als beleid geen leningen of garanties te verlenen aan het personeel.

7.8.6 Verzekering

Woonkracht10 heeft een aantal risico's die betrekking hebben op eigendommen en aansprakelijkheid verzekerd bij gevestigde verzekeringsmaatschappijen. De bemiddeling wordt gedaan door ABN-AMRO Bank N.V. afd. Verzekeringen.

7.9. Kengetallen op basis van de geconsolideerde jaarrekening

	2010	2009	2008	2007
Woningbezit				
Woningen	11.139	11.169	11.047	11.109
Eenheden in verzorgingshuizen	51	51	51	51
Overige woongelegenheden	23	23	23	23
Garages	226	230	212	209
Bedrijfsruimten/winkels	61	63	63	62
Maatschappelijk vastgoed	17	3	2	1
Overig bezit	6	6	6	11
Totaal verhuureenheden in toegelaten instelling	11.523	11.545	11.404	11.466
Gewogen aantal vhe's (methodiek CFV)	11.354	11.359	11.232	11.291
Huurwoningen in aanbouw	145	128	135	201
Woningen in Forta Ontwikkeling BV	82	82	82	0
Woningen naar type				
Aantal eengezinswoningen	4.683	4.703	4.673	4.747
Aantal meergezinswoningen	6.456	6.461	6.374	6.362
Woningen naar gemeente				
Papendrecht	4.070	4.065	4.017	4.002
Zwijndrecht	3.918	3.960	3.960	4.052
Alblasserdam	2.570	2.558	2.575	2.560
Hendrik-Ido-Ambacht	580	580	494	494
Dordrecht	1	1	1	1
Bouwperiode (woningen exclusief garages)				
Tot 1945	290	313	312	312
1945 - 1959	2.116	2.118	2.141	2.223
1960 - 1969	2.514	2.559	2.557	2.599
1970 - 1979	2.920	2.935	2.942	2.949
1980 - 1989	1.475	1.484	1.484	1.484
1990 - 1999	989	989	989	991
2000 en later	835	766	622	551
Nettohuurcategorieën (woningen exclusief garages)				
Goedkoop	2.326	2.532	2.579	2.902
Betaalbaar	8.116	8.044	7.942	7.817
Duur (tot huurtoeslaggrens)	571	523	477	344
Duur (boven huurtoeslaggrens)	126	65	49	46
Mutaties woningbezit				
Huurwoningen opgeleverd	69	145	71	45
Huurwoningen aangekocht	2	7	5	0
Huurwoningen verkocht aan particulieren	25	8	14	18
Huurwoningen verkocht aan eigen verbinding	0	0	82	0
Huurwoningen verkocht aan andere TI	42	0	0	81
Huurwoningen gesloopt	35	22	42	0

	2010	2009	2008	2007
Waarde woningbezit (€ per gewogen VHE)				
Verzekerde waarde	98.483	95.633	86.227	85.163
WOZ waarde	155.487	159.070	152.543	143.657
Bedrijfswaarde	39.537	38.600	37.483	37.599
Boekwaarde	32.307	30.787	28.976	26.928
Kwaliteit/onderhoud woningen				
Kosten reparatie onderhoud (x € 1.000)	2.845	4.148	4.121	3.627
Kosten reparatie onderhoud per woning	255	371	373	326
Kosten mutatie onderhoud (x € 1.000)	4.681	5.739	4.773	4.829
Kosten mutatie onderhoud per mutatie	4.943	5.610	5.149	5.083
Kosten planmatig onderhoud (x € 1.000)	11.769	16.818	17.334	11.978
Kosten planmatig onderhoud per woning	1.057	1.506	1.569	1.078
Totale kosten onderhoud per woning	1.732	2.391	2.374	1.839
Prijs-kwaliteitverhouding				
Gemiddeld aantal punten WWS	128	128	127	127
Gemiddelde nettohuurprijs per woning	426	419	406	398
Gemiddelde puntprijs	3,33	3,28	3,19	3,13
Percentage nettohuurprijs t.o.v. maximaal redelijk	72,5	71,3	70,9	70,8
Verhuur en incasso				
huurderving in % van de jaarhuur	0,90	1,15	1,02	0,85
huurachterstand in % van jaarhuur	1,21	0,98	1,12	1,36
% gemiddelde huurverhoging per 1 juli	1,2	2,4	1,6	1,1
Aantal mutaties (excl. sloop en verkoop)	947	1.023	927	950
% mutaties ten opzichte van totaal aantal woningen	8,6	9,3	8,4	8,6
Financiële continuïteit				
% solvabiliteit (eigen vermogen / totaal vermogen)	17,8	18,5	21,8	22,4
Liquiditeit (current ratio)	0,19	0,38	0,54	1,11
Loan to value	82%	79%	68%	62%
interest coverage ratio	1,85	1,24	1,48	2,60
% rentabiliteit eigen vermogen	0,0%	-6,0%	-4,4%	19,4%
% rentabiliteit totaal vermogen	2,9%	1,7%	2,8%	7,3%
Netto kasstroom excl. verkopen per VHE (€)	1.820	1.214	1.413	1.910
Rentelasten en soortgelijke kosten per VHE (€)	1.250	1.231	1.233	1.229
Rentedekkingsgraad excl. verkopen	1,5	1,0	1,1	1,6
Resultaten en vermogen (per vhe)				
Eigen vermogen	7.308	7.286	7.490	7.571
Huuropbrengsten + resultaat projecten	5.517	4.487	5.042	5.821
Netto beheerkosten (excl. éénmalige posten)	1.528	1.512	1.351	1.128
Jaarresultaat per woning	2	-391	-346	1.233
Bedrijfsvoering				
Personeelskosten (€ per vhe)	847	817	754	685
Huisvestingskosten (€ per vhe)	39	35	32	33
Bestuurskosten (€ per vhe)	9	10	10	11
Algemene kosten (€ per vhe)	181	248	250	208
Aantal FTE's (incl. inlenen)	114,1	117,4	113,2	109,5
Aantal VHE per FTE	99,5	96,8	99,3	103,1
% ziekteverzuim (exclusief zwangerschapsverlof)	4,21	3,93	3,89	5,94

7.10. Enkelvoudige jaarrekening

7.10.1. Balans (enkelvoudig) per 31 december 2010

Activa	Ref.	(Bedragen x € 1.000)	
		31-12-2010	31-12-2009
Vaste activa			
Materiële vaste activa	7.10.3.1		
Onroerende en roerende zaken in exploitatie		366.825	349.717
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		35.808	31.679
Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling		27.359	21.263
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	7.10.3.1.1	5.997	5.295
		<u>435.989</u>	<u>407.955</u>
Financiële vaste activa	7.10.3.2		
Te vorderen BWS-subsidies		461	664
Deelnemingen	7.10.3.2.1	3.225	3.302
Lening u/g	7.10.3.2.2	5.455	5.577
Actieve belastinglatenties		2.770	3.030
Overige vorderingen		8	17
		<u>11.919</u>	<u>12.590</u>
Vlottende activa			
Vorraden	7.10.3.3		
Materiaal		102	98
Onderhanden werk	7.10.3.3.1	2.611	7.757
		<u>2.713</u>	<u>7.855</u>
Vorderingen	7.10.3.4		
Huurdebiteuren		608	569
Gemeenten		97	183
Vorderingen op groepsmaatschappijen	7.10.3.4.1	5.487	4.630
Te verrekenen vennootschapsbelasting		838	938
Overige vorderingen	7.10.3.4.2	797	1.035
Overlopende activa	7.10.3.4.3	436	451
		<u>8.263</u>	<u>7.806</u>
Liquide middelen	7.10.3.5	1.503	6.392
Totaal activa		<u>460.387</u>	<u>442.597</u>

Passiva	Ref.	(Bedragen x € 1.000)	
		31-12-2010	31-12-2009
Eigen vermogen			
Overige reserves		81.381	86.467
Resultaat boekjaar		21	-5.086
		<u>81.402</u>	<u>81.381</u>
Egalisatierekening		677	938
Voorzieningen			
Overige voorzieningen		1.652	0
Langlopende schulden			
Leningen overheid en kredietinstellingen		281.071	274.483
Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden		34.221	29.978
Waarborgsommen		22	28
		<u>315.314</u>	<u>304.490</u>
Kortlopende schulden	7.10.3.6		
Schulden aan kredietinstellingen	7.10.3.6.1	417	5.970
Schulden aan gemeenten		229	1.708
Schulden aan leveranciers	7.10.3.6.2	4.445	8.170
Schulden aan groepsmaatschappijen	7.10.3.6.3	37	221
Belastingen en premies sociale verzekeringen	7.10.3.6.4	2.826	1.220
Onderhanden projecten	7.10.3.6.5	0	63
Overige schulden	7.10.3.6.6	846	778
Aflossingsverplichting komend boekjaar		40.412	25.555
Overlopende passiva	7.10.3.6.7	12.130	12.104
		<u>61.342</u>	<u>55.788</u>
Totaal passiva		<u>460.387</u>	<u>442.597</u>

7.10.2. Winst- en verliesrekening (enkelvoudig) 2010

	Ref.	2010	(Bedragen x € 1.000) 2009
Bedrijfsopbrengsten			
Huren		58.808	56.865
Vergoedingen		5.282	5.275
Overheidsbijdragen		275	355
Verkoop onroerende zaken		5.673	497
Projectopbrengsten	7.10.4.1	2.451	3.782
Overige bedrijfsopbrengsten	7.10.4.2	837	1.010
Totaal bedrijfsopbrengsten		73.326	67.785
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen op materiële vaste activa	7.10.4.3	9.215	7.790
Overige waardeveranderingen van activa		3.027	925
Projectkosten	7.10.4.1	3.848	3.814
Erfpacht		3	3
Lonen en salarissen	7.10.4.4	6.855	6.853
Sociale lasten		648	600
Pensioenlasten		1.093	1.052
Lasten onderhoud		18.914	26.349
Overige bedrijfslasten	7.10.4.5	15.481	14.951
Totaal bedrijfslasten		59.084	62.336
Bedrijfsresultaat		14.242	5.449
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	7.10.4.6	1.303	770
Rentelasten en soortgelijke kosten	7.10.4.7	-14.189	-13.973
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		1.356	-7.754
Belastingen	7.10.4.8	-1.258	2.510
Resultaat deelnemingen	7.10.4.9	-77	158
Netto resultaat na belastingen		21	-5.085

7.10.3. Toelichting op de enkelvoudige balans

Activa

7.10.3.1 Materiële vaste activa

	31-12-10	(Bedragen x € 1.000) 31-12-09
7.10.3.1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		
Gebouwen	3.838	3.863
Werkplaats	10	0
Inventaris	414	338
Vervoermiddelen	428	470
Kantoor- en automatiseringsapparatuur	1.307	624
	<u>5.997</u>	<u>5.295</u>

Boekwaarde begin boekjaar	5.295	5.676
Investeringen	1.778	739
Desinvesteringen	0	-368
Afschrijvingen	-1.076	-752
	<u>5.997</u>	<u>5.295</u>

Boekwaarde einde boekjaar	5.997	5.295
---------------------------	-------	-------

7.10.3.2 Financiële vaste activa

7.10.3.2.1 Deelnemingen

Deelneming Stadsherstel Drechtsteden N.V.	1.082	1.084
Volgertanden Ontwikkelings Combinatie v.o.f.	1.259	1.221
Woningnet N.V.	2	2
Forta Vastgoed bv	849	961
Westwaard Wonen Diensten bv	17	17
Westwaard Wonen Herstructurering bv	16	17
Stichting Welzijn Ouderen Papendrecht	0	0
	<u>3.225</u>	<u>3.302</u>

Saldo begin boekjaar	3.302	2.298
Bij: investeringen	0	739
Bij/Af: resultaten boekjaar	-77	265
	<u>3.225</u>	<u>3.302</u>

7.10.3.2.2 Lening u/g

Belegging BNG	2.269	2.269
Certificaten Wooninvesteringsfonds	2.736	2.810
Overige leningen	450	498
	<u>5.455</u>	<u>5.577</u>

Saldo begin boekjaar	5.577	5.278
Bij: rentebijdraging op certificaten	-74	121
Bij: verstrekte leningen	0	225
Af: ontvangen aflossingen	-48	-47
	<u>5.455</u>	<u>5.577</u>

De negatieve rentebijdraging op certificaten betreft een correctie van de rentebijdraging in 2009 die in 2010 alsnog is uitgekeerd.

7.10.3.3 Voorraden

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-10	31-12-09
7.10.3.3.1 Onderhanden werk		
Zonnestein/Eemstein, optopwoningen en parkeerplaatsen	2.364	4.126
Merwehoofd	0	290
subtotaal: gereed en onverkocht	2.364	4.416
Koningshof	0	3.341
Cortgene	247	0
subtotaal: in ontwikkeling en onverkocht	247	3.341
	<hr/>	<hr/>
	2.611	7.757

7.10.3.4 Vorderingen**7.10.3.4.1 Vorderingen op groepsmaatschappijen**

WWW Diensten BV	0	3
WWW Herstructurering BV	0	3
r/c Forta Ontwikkeling	5.487	4.624
	<hr/>	<hr/>
	5.487	4.630

7.10.3.4.2 Overige vorderingen

Diverse personen, schade aan woningen e.d.	355	283
Grond koopwoningen project Driehoek Kinderdijk	0	498
Forta Ontwikkeling bv inzake project Koninginneweg	0	0
Te vorderen pensioenpremie	71	
Diversen	442	254
Voorziening overige debiteuren	-71	
	<hr/>	<hr/>
	797	1.035

7.10.3.4.3 Overlopende activa

Niet vervallen BWS-subsidie	53	85
Niet vervallen bijdrage regiokopkosten	8	8
Vooruitbetaalde kosten	177	143
Niet vervallen rente	198	169
Diversen	0	46
	<hr/>	<hr/>
	436	451

7.10.3.5 Liquide middelen

Kassen	2	4
Rekening-courant Rabobank	240	154
Rekening-courant ING Bank	397	716
Rekening-courant BNG	36	0
Deposito's ING Bank	0	5.500
Overige spaarrekeningen en deposito's	828	18
	<hr/>	<hr/>
	1.503	6.392

Passiva

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-10	31-12-09
7.10.3.6 Kortlopende schulden		
7.10.3.6.1 Schulden aan kredietinstellingen	417	5.970
7.10.3.6.2 Schulden aan leveranciers	4.445	8.170
7.10.3.6.3 Schulden aan groepsmaatschappijen		
Forta Vastgoed BV	0	56
Forta Beheer BV	10	0
Forta Ontwikkeling BV	27	165
	<hr/>	<hr/>
	37	221
7.10.3.6.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Loonheffing	245	259
Omzetbelasting	608	961
Vennootschapsbelasting	1.973	0
	<hr/>	<hr/>
	2.826	1.220
7.10.3.6.5 Onderhanden projecten	0	63
7.10.3.6.6 Overige schulden		
Afrekening servicekosten	695	689
Af te dragen pensioenpremies	0	70
Diversen	151	19
	<hr/>	<hr/>
	846	778
7.10.3.6.7 Overlopende passiva		
Niet vervallen rente geldleningen en derivaten	6.656	6.468
Vooruitontvangen huren	680	718
Vooruitontvangen huurtoeslag	351	324
Ongerealiseerde resultaten verkopen bezit	4.009	4.009
Reservering verlofdagen	363	320
Overige bedragen	71	265
	<hr/>	<hr/>
	12.130	12.104

7.10.4. Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening**Bedrijfsopbrengsten****7.10.4.1 Projectopbrengsten en projectkosten**

	(Bedragen x € 1.000)	
	2010	2009
Projectopbrengsten	2.451	3.782
Projectkosten	-3.848	-3.814
Subtotaal resultaat projecten	-1.397	-32
Het resultaat kan als volgt gespecificeerd worden per project:		
Merwehoofd (Papendrecht)	20	-32
Zonnestein/ Eemstein (Zwijndrecht)	-1.329	0
Cannenburg (Zwijndrecht)	20	0
Grond Koningshof (Zwijndrecht)	-16	
Afboekingen diverse projecten	-92	0
	-1.397	-32

7.10.4.2 Overige bedrijfsopbrengsten

Administratiekostenvergoedingen stook- en servicekosten	120	124
Kosten toegerekend aan projecten	363	372
Vergoeding personeel deelnemingen	94	92
Vergoeding beheerwoningen	43	146
Erfpachtscanon	111	108
Diversen	106	168
	837	1.010

Bedrijfslasten**7.10.4.3 Afschrijvingen op materiële vaste activa**

Woningen en woongebouwen	7.638	6.675
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	443	298
Overige zaken	58	64
Activa ten dienste van de exploitatie	1.076	753
	9.215	7.790

7.10.4.5 Overige bedrijfslasten

Beheerkosten	3.387	3.822
Servicekosten	5.393	5.146
Heffingen en verzekeringen	3.934	4.053
Leefbaarheid	172	195
Vogelaarheffing	610	580
Diverse overige bedrijfslasten	1.986	1.155
	15.482	14.951

Beheerkosten

Overige personeelskosten	836	554
Huisvestingskosten	435	386
Bestuurskosten	97	111
Algemene kosten	2.019	2.771
	3.387	3.822

Onder algemene kosten zijn de volgende accountantshonoraria verantwoord:

	2010	2009
Onderzoek van de jaarrekening	€ 52.335	€ 72.726
Andere controleopdrachten	€ 39.169	€ 13.013
Adviesdiensten op fiscaal terrein	€ 58.993	€ 41.257
Andere niet-controlediensten	€ 41.075	€ 1.767
	€ 191.572	€ 128.763

7.10.4.6 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	(Bedragen x € 1.000)	
	2010	2009
Rente subsidies	31	45
Rente toegerekend aan projecten	716	387
Rente leningen u/g	463	262
Rente liquide middelen	53	64
Overige rentebaten	40	12
	1.303	770

7.10.4.7 Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente geldleningen en derivaten	14.180	13.747
Rente egalisatierekening	43	55
Heffingsrente aanslagen vennootschapsbelasting	-58	75
Overige rentelasten	25	96
	14.190	13.973

7.10.4.8 Belastingen

Jaarschijf 2007	-80	-9
Jaarschijf 2008	-215	323
Jaarschijf 2009	-396	-71
Jaarschijf 2010	1.688	0
Mutatie actieve belastinglatenties	261	2.267
	1.258	2.510

7.10.4.9 Resultaat deelnemingen

de Volgerlanden	38	96
Forta Vastgoed bv	-112	106
Westwaard Wonen Diensten bv	0	0
Westwaard Wonen Herstructurering bv	0	0
StadsHerstel Drechtsteden nv	-3	-44
	-77	158

Wij hebben de informatie die u hebt overgenomen uit de informatiebronnen die u hebt aangeleverd, niet gecontroleerd. Het is niet mogelijk om de juistheid van de informatie te garanderen. Het is niet mogelijk om de juistheid van de informatie te garanderen. Het is niet mogelijk om de juistheid van de informatie te garanderen.

Wij zijn niet aansprakelijk voor schade van welke aard ook voortvloeiende uit het gebruik van de informatie die u hebt aangeleverd.

Verantwoordelijkheid de werkdag

Wij zijn niet aansprakelijk voor schade van welke aard ook voortvloeiende uit het gebruik van de informatie die u hebt aangeleverd. Het is niet mogelijk om de juistheid van de informatie te garanderen.

Verantwoordelijkheid overige bij de informatie die u hebt aangeleverd

Wij zijn niet aansprakelijk voor schade van welke aard ook voortvloeiende uit het gebruik van de informatie die u hebt aangeleverd. Het is niet mogelijk om de juistheid van de informatie te garanderen.

Deloitte, Wijk 10
Wijk 10, Wijk 10

Wij zijn niet aansprakelijk voor schade van welke aard ook voortvloeiende uit het gebruik van de informatie die u hebt aangeleverd.

WOONKRACHT10

Colofon

uitgave:
Woonkracht10
Burgemeester de Bruinelaan 97
3331 AC Zwijndrecht
Postbus 246
3330 AE Zwijndrecht
telefoon (078) 620 20 00
www.woonkracht10.nl

concept en grafisch ontwerp:
Maarten Evenhuis, Amsterdam

tekstproductie:
Soet & Blank, Breda

eindredactie:
Afdeling Communicatie

druk:
SanderVisual, Zaandam

bindwerk:
Boekbinderij Patist, Den Dolder

MOON
KRAUCHT
IO