

gewoon

De Woonplaats

Jaarverslag 2010

de **woonplaats**

alle ruimte!

→ Jaarverslag 2010

→ Jaarrekening 2010

de **woonplaats**

alle ruimte!

Inhoud

Jaarverslag

Voorwoord	
Hoofdstuk 1 Gewoon De Woonplaats	6
Hoofdstuk 2 Organisatie	10
Hoofdstuk 3 Huisvesting	14
Hoofdstuk 4 Projecten	26
Hoofdstuk 5 Wonen & Zorg	38
Hoofdstuk 6 Samenwerking	42
Hoofdstuk 7 Financiën	48
Hoofdstuk 8 Governance, directieverklaring en Raad van Commissarissen	58

Jaarrekening

Kengetallen	68
Vennootschappelijke balans per 31 december 2010	70
Vennootschappelijke winst- en verliesrekening over 2010	72
Vennootschappelijk kasstroomoverzicht 2010	73
Grondslagen voor balanswaardering en resultaatbepaling	74
Grondslagen voor balanswaardering	75
Grondslagen voor bepaling van het resultaat	81
Toelichting op de vennootschappelijke balans	84
Toelichting op de vennootschappelijke winst- en verliesrekening	94
Geconsolideerde balans per 31 december 2010	101
Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2010	103
Toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening	105
Overige gegevens	105

Voorwoord

Als er iets is wat De Woonplaats kenmerkt, dan is dat misschien wel onze eigenzinnige manier van werken. We hebben een duidelijke visie waarop we ons beleid maken en waarop we vervolgens te werk gaan. Een werkwijze die ons in het bloed zit. We willen onze klanten actief betrekken en werken daarom aan vernieuwende concepten, bij voorkeur samen met de klant. Gewoon, omdat we het belangrijk vinden en gewoon, omdat we vinden dat het onze verantwoordelijkheid is.

Veel van onze projecten zijn niet zo gewoon als wij wel eens denken. Het samenstellen van het jaarverslag is weer zo'n moment waarop we de balans opmaken en waarin we kunnen concluderen dat we unieke projecten neerzetten. We nemen u dan ook graag mee in ons overzicht van het jaar 2010, dat toch ook weer een buitengewoon jaar was. In veel opzichten. Te beginnen met de komst van directeur Marion Wolters, waarmee we de continuïteit van onze organisatie beter gewaarborgd hebben.

De woningmarkt veranderde in 2010 dramatisch als gevolg van drie ingrijpende ontwikkelingen: een financiële crisis, een overheid die weigerde de woningmarkt fundamenteel te veranderen en een demografische ontwikkeling waardoor structureel minder woningen nodig zijn. Er kwam een einde aan de groeiemarkt. Huizenprijzen daalden. En er bleef ook nog eens lange tijd grote onduidelijkheid over de gevolgen van nieuwe Europese regels.

Veel ontwikkelingen hebben we zien aankomen. We konden daar dan ook tijdig op anticiperen. Bijvoorbeeld door niet in de uitleggebieden te bouwen en te pleiten voor de vermindering van het aantal nieuwbouwplannen. In de Achterhoek vonden we in 2009 al gehoor. In 2010 hebben we met andere corporaties onder de noemer 'Aandacht voor de stad' het Enschedese gemeentebestuur opgeroepen tot een herbezinning van haar bouwplannen. We drongen aan op investeren in de kwaliteit en het vervolmaken van de stad.

'Aandacht voor de stad' leidde een cruciale prioriteringsdiscussie in over een krachtige bijsturing van de plannen. Het enerverende, maar open debat resulteerde in een substantiële verlaging van het bouwvolume van nieuwbouwwoningen naar 600 tot -uiteindelijk- 300 woningen per jaar. Dat was een drastische daling, voor ons ongewoon. Wij leverden ook in; de nieuwbouw in Oost-Boswinkel gaat op een latere datum van start (2015) en Mekkelholt is tot nader order uitgesteld. De prioriteringsdiscussie is niet alleen in Enschede, maar ook in de Achterhoek gevoerd. Hier leiden komende demografische veranderingen tot 'aandacht' voor de bestaande dorpen met als 'thema' versterking van de bestaande bebouwing in de kernen.

Intern hadden al deze ontwikkelingen ook gevolgen. We gingen strategischer over onze producten nadenken. Bij ieder besluit over nieuwbouw en renovatie keken we

nadrukkelijk naar de waarde van de woningen, complexen en wijken op de lange termijn. Het leidde onder meer tot het inzicht dat we voorzichtig(er) om moeten springen met sloop. Sloop is een grof middel. Je moet er niet voor terug schrikken als het nodig is, maar het 'patina van de veroudering' geeft ook charme en sfeer. In Velve-Lindenhof is juist daarom een aantal blokken gerenoveerd -mede doordat de bewoners daar zelf uitdrukkelijk voor hebben gekozen.

2010 was ook een jaar met grote opstakers. Zoals de gunstig verlopen aanbesteding van Velve-Lindenhof, de zeer bemoedigende verkoopcijfers in die wijk, het succes van GOS (ons samenwerkingsverband met FC Twente, Domijn en het ROC) een leuk project koopwoningen aan het Lasonder, de Nationale Reisopera die koos voor een nieuw onderkomen in Velve-Lindenhof en de ontwikkeling van het nieuwbouwproject de Hooge Grindte in Aalten. En het was opnieuw het jaar van de innovatie op het gebied van energiebesparing en duurzaamheid. Door de crisis moesten we terug naar de realiteit, naar onze essentie. We moesten extra kritisch naar onze kosten kijken en van daar uit weer goede dingen doen. Product leadership en Customer intimacy; daar draaide het om en back to basic, terug naar gewoon dus. Gewoon, De Woonplaats.

2011 wordt zeker zo dynamisch als 2010. Zoveel is nu al duidelijk. De nieuwe toewijzingsregels voor een huurwoning

zijn van kracht geworden en de administratieve organisatie van woningcorporaties moet worden aangepast aan deze interimregeling staatssteun. Verder bereiden we ons voor op het voornemen van de overheid om corporaties in 2014 een stevige belasting op te leggen, die neerkomt op een bedrag van € 250 tot € 300 per woning per jaar. Of het ook daadwerkelijk gaat gebeuren, staat nog niet vast, maar we houden er wel rekening mee, door nog efficiënter en effectiever te werken.

Onze investeringscapaciteit komt enorm onder druk te staan. Maar we blijven optimistisch. Juist omdat we met fantastische projecten bezig zijn. Het Balengebouw, de Lage Bothof, Stroinkslanden, Spek-Ende, Oranjelaan, de samenwerking met zorginstellingen en het Family Help Programme: gewoon mooie ontwikkelingen om vol vertrouwen naar uit te kijken!

Fons Catau
directievoorzitter

Marion Wolters
directeur

Gewoon De Woonplaats

Identiteit

Wij zijn De Woonplaats, één van de grotere woningcorporaties van Oost-Nederland met landelijk bezit. Bij ons draait het om mensen en hun individuele kansen. Onze doelgroep is divers, maar bestaat voor een belangrijk deel uit groepen met een economisch of sociaal-maatschappelijk zwakkere positie. Wij investeren in de talenten van iedere klant door mogelijkheden te bieden op het gebied van werk en opleiding, persoonlijke ontwikkeling en groei. Het moet niet, het mag. Ons doel is onze klant verder helpen op de maatschappelijke ladders. Dat bereiken we met vernieuwende projecten die mensen stimuleren en motiveren. Wij zoeken onze klanten op, gaan met hen in gesprek en vragen feedback op plannen en ontwikkelingen. Hun mening telt en wij gaan er serieus mee aan de slag.

Missie

Wij realiseren zo veel mogelijk rendement op ons bezit en op onze projecten om te herinvesteren in vastgoed voor de doelgroep en de maatschappij als geheel. Een samenleving kan niet zonder zorgvoorzieningen, ontmoetingsplaatsen en vooruitgang. Dat kost geld, maar levert nog veel meer op. Wij willen toekomstbestendig en waardevast bouwen. Dat doen we door te kijken naar de maatschappij van nu, maar ook door te anticiperen op de wereld van de toekomst. Energieneutraal bouwen wordt steeds belangrijker, daar zijn wij van overtuigd. We werken met onze partners aan duurzaamheid. We zien dat de behoefte aan wonen met zorg toeneemt, dus kijken we met zorgpartijen hoe deze doelgroep zo zelfstandig mogelijk kan wonen. Zorg bieden waar dat moet en zelfredzaamheid stimuleren waar dat kan. Innovatie is onmisbaar en wie wil innoveren, moet experimenteren. Zowel in eigen huis als in ons werkgebied. Daarom starten wij elk jaar pilotprojecten en stimuleren we onze medewerkers om steeds door een nieuwe bril naar zichzelf en naar onze prioriteiten als organisatie te kijken.

Opgave

In onze opgave vinden onze identiteit en missie elkaar. Alleen door samen met onze klanten te werken aan wijken en buurten, creëren wij een leefbare en prettige omgeving, waar mensen goed kunnen werken, leren en leven. Deze opgave is ook intern van toepassing. Medewerkers krijgen de ruimte voor nieuwe ideeën en

groei, hebben inspraak in het beleid en kunnen zich ontwikkelen door (bij)scholing en carrièrekansen.

Strategie

Wij willen onze missie en opgave gericht uitvoeren, met een transparant beleid in het kader van Corporate Governance. Dat wil zeggen, een goede, efficiënte en verantwoorde bedrijfsvoering, waar onze partners, huurders, medewerkers en de samenleving als geheel op kunnen vertrouwen. We gaan graag wat dieper in op hoe wij dat doen, door te vertellen over onze prioriteiten en het meetbaar maken van resultaten.

Prioriteiten stellen en meten

In het ondernemingsplan 2008 - 2012 hebben wij drie groepen prioriteiten geformuleerd. Richting onze klanten, stakeholders en eigen organisatie. Het dilemma bij het bepalen van die prioriteiten is de vraag wie de grenzen van ons investeringsvermogen bepaalt en wie zegt wat we mogen of juist moeten doen. Wij zijn een private instelling, met een publieke taak. Dat willen wij blijven. Een instelling die binnen de kaders van het Besluit Beheer Sociale Huursector opereert en in alle openheid maatschappelijke verantwoording aflegt. Prestatiemanagement is een tool om op onze prioriteiten te kunnen sturen, onze successen te meten, onze strategie te toetsen en deze waar nodig snel bij te stellen.

Strategische driehoek

De Woonplaats wil bekend staan als maatschappelijke vastgoedinnovator. Dit doen we door de nadruk te leggen op de twee strategieën Product Leadership en Customer Intimacy. Daarbij verliezen wij het derde aspect van de driehoek, Operational Excellence, niet uit het oog.

Customer Intimacy

Wij kijken door de ogen van onze klant, spelen snel in op veranderende behoeftes, leveren maatwerk en bieden een unieke, waar mogelijk zelfs individuele service.

Product Leadership

Wij ontwikkelen innovatieve producten, zijn vernieuwend en creatief en vervullen de rol van marktleider en voorloper.

Operational Excellence

Wij leveren een goede prijs-/prestatieverhouding. Verder leveren wij snel, zo goed mogelijk en zijn we betrouwbaar.

Onze prioriteiten

Zoals gezegd onderscheiden wij drie groepen prioriteiten.

Prioriteiten richting klant

Inspelen op de toekomstige vraag naar woonwensen en het bevorderen van zelfstandigheid en zelfredzaamheid.

Mensen individueel, maar ook als buurt of wijk versterken, geeft een impuls aan de samenleving als geheel.

Verhoging van dienstverlening naar onze klanten en overleg met individuele klanten, huurdersplatformen en huurdersverenigingen. Zijn mensen tevreden met wat wij bieden?

Door met klanten in gesprek te gaan, kansen te bieden en naar hun wensen te luisteren, groeit het draagvlak voor ons beleid.

Maatschappelijk vastgoed als sociale katalysator

Multifunctionele wijkvoorzieningen, zoals Prismare in Roombeek en gezondheidscentra, beschouwen we als ons maatschappelijk vastgoed. Dynamische centra in het hart van de buurt, waar veel gebeurt en die belangrijk zijn voor de bewoners. We beschouwen maatschappelijk vastgoed als een middel om mensen met elkaar te verbinden en te activeren. Bovendien heeft maatschappelijk vastgoed invloed op de waarde van het omliggende vastgoed.

Stedelijke vernieuwing

Herstructurering gaat nooit alleen over stenen of over het versterken van bewoners. Die twee facetten gaan hand in hand bij ieder stedelijk vernieuwingsproject. In 2010 waren we actief in drie herstructureringsgebieden in Enschede: Velve-Lindenhof, Stroinkslanden-Zuid en Oost-Boswinkel.

Bijzondere doelgroepen

Bijzondere doelgroepen behoren primair tot onze doelgroep van beleid. Ook als de huisvesting een onconventionele aanpak vereist.

Wonen, zorg en welzijn: een zo zelfstandig mogelijke woonsituatie voor ouderen of mensen met een beperking.

Het bevorderen van zelfredzaamheid betekent ook dat wij mensen niet meer zorg bieden dan noodzakelijk. Waar zelfstandigheid mogelijk is, moeten we die kans benutten.

Ontwikkelen van onroerend goed in de koopsector, het creëren van differentiatie in een wijk.

Door een woonwijk een gedifferentieerde invulling te geven, maken we een reële afspiegeling van de samenleving als geheel. Wij ontwikkelen koopwoningen, zoals we die bijvoorbeeld ook gaan bouwen in Velve-Lindenhof, uitsluitend binnen projecten met een ander hoofdoel.

Prioriteiten richting maatschappij en stakeholders

Ontwikkelen van maatschappelijk onroerend goed, samen met andere partijen. Door samen met andere partijen maatschappelijk vastgoed te realiseren, kunnen we de exploitatie ook op termijn zeker stellen.

Investeren in open en transparant overleg met maatschappij en stakeholders.

De mening van onze klanten en samenwerkingspartners is belangrijk bij beslissingen.

Prioriteiten De Woonplaats

Vergroten van efficiency en effectiviteit met een structurele kostenverlaging als doel.

Daarvoor werken we slim samen met partijen binnen ons werkgebied: één plus één is drie. En we vergroten efficiency en effectiviteit door interne processen te verbeteren en te versnellen.

Versterken en waarborgen van de financiële positie van De Woonplaats.

Dat bereiken we door goed in te spelen op toekomstige ontwikkelingen binnen en buiten onze vastgoedportefeuille en door waardevast te bouwen.

De Woonplaats staat voor innovatie

We passen innovatieve duurzame concepten toe in woningen en laten anderen delen in nieuwe ontwikkelingen. Daarvoor geven we alle ruimte.

Family Help Programme Holland - Sri Lanka (FHP)

Het Family Help Programme helpt de leefomstandigheden van de allerarmste mensen in Sri Lanka te verbeteren. Bijvoorbeeld door zorg en inkomen te bieden, voorzieningen toegankelijk te maken en mensen te verzelfstandigen. Dit streven sluit aan op de visie van De Woonplaats. FHP heeft al veel projecten ondersteund op het gebied van onderwijs, werkgelegenheid, gezondheidszorg en huizenbouw.

De Woonplaats sponsort het programma onder andere door de administratieve en fondsenwervende organisatie van FHP in Nederland te faciliteren, het onderhouden en beheren van het vastgoed in het Welkom Dorp en het ondersteunen van concrete woningbouwprojecten van FHP.

Eén van de meest succesvolle projecten is het Nederlandse Welkom Dorp, gebouwd door het FHP. Hier worden 300 voorheen dakloze ouderen liefdevol opgevangen. Het Welkom Dorp is inmiddels vijftien jaar oud en volledig afhankelijk van donaties. Tijdens de bouw is onvoldoende rekening gehouden met de zware eisen die het klimaat stelt aan het onderhoud. De Woonplaats werkt met FHP samen, geeft professioneel onderhoudsadvies en betaalt de kosten van het onderhoud. Dit onderhoud wordt nu op een planmatige manier

uitgevoerd en is voor jaren gewaarborgd. Een professionele onderhoudsplanning staat garant voor een efficiënte en effectieve aanpak en op die manier wordt het dorp in optimale conditie gehouden.

Begin 2010 startte FHP in nauwe samenwerking met De Woonplaats een opmerkelijk project in één van de voormalige oorlogsgebieden in het noorden van Sri Lanka. In de omgeving van Mannar zal door particuliere donaties een klein nieuw dorpje ontstaan, waar huizen komen voor de oorlogsslachtoffers. In dat dorp kunnen de bewoners opleidingen volgen en werkgelegenheid wordt (onder meer) gecreëerd door de bouw van een gemeenschapscentrum. Dat centrum krijgt een ontmoetingsfunctie en biedt ook ruimte voor opleidingen.

De kosten van de steun aan Sri Lanka vallen binnen de regelgeving voor buitenlandse projecten vanuit het BBSH (Besluit Beheer Sociale Huursector) waarin woningcorporaties niet meer dan 0,3 promille van hun balanstotaal mogen besteden aan projecten met een volkshuisvestelijk karakter.

Meer informatie over Family Help Programme Holland-Sri Lanka vindt u op www.fhpholland.nl.

Organisatie

Korte kijk op onze medewerkers

Wij hebben de ambitie een lerende organisatie te zijn. Voor ons is leren meer dan het volgen van een opleiding of cursus. Leren is kritisch naar jezelf en de organisatie durven kijken en van daaruit verbeteren en vernieuwen. Onszelf vragen stellen als: wat gaat goed en wat kan beter? Wat willen we behouden en wat kunnen/willen we anders doen? In 2010 hebben we dit leren onder andere vormgegeven door het traject met The 8-Team en GROEI!. Net als in 2009 stond het samenwerken in projecten centraal.

The 8-TEAM

In 2009 formeerden we i8, een groep van kritische medewerkers die in een aantal sessies met de directie discussieerde over de kracht van De Woonplaats. i8 kreeg in 2010 een vervolg: The 8-TEAM. Dit keer werden acht jonge collega's met verschillende functies bij elkaar gezet. Ook zij spraken met de directie over organisatievraagstukken en onze toekomst als corporatie. Opnieuw zagen we dat deze wijze van werken en de open dialogen erg stimulerend werkten voor alle betrokkenen. The 8-TEAM wordt afgerond in 2011 met opnieuw een aantal aanbevelingen voor de organisatie.

GROEI!

GROEI! is de naam van het ontwikkeltraject voor onze teamleiders dat in 2010 van start ging. GROEI! past in ons streven om onszelf en onze organisatie blijvend te ontwikkelen. Het versterken van de teamleiders, die de 'backbone' van onze organisatie vormen, vinden we belangrijk. Als zij samen flexibel en creatief zijn en anticiperen op de snel veranderende wereld om ons heen, maakt dat ons als corporatie alleen maar sterker en beter. GROEI! is een doorlopend traject waarbij de teamleiders zelf de doelstellingen bepalen. Kortom: voor teamleiders door teamleiders!

Projectmatig samenwerken

In 2009 startten we het programma waarin het samenwerken binnen onze projecten centraal staat. In 2010 namen we met zoveel mogelijk betrokken medewerkers het proces 'Projectmatig werken' onder de loep. Het resultaat is een aangepast proces door het oplossen van de belangrijkste knelpunten. Verder hebben de medewerkers workshops en masterclasses over projectmatig werken gevolgd en is een aantal concrete projecten in de praktijk begeleid.

Opleidingen/opleidingsniveau

We hebben een ruim ontwikkelbudget, omdat we ontwikkeling van onze medewerkers belangrijk vinden. Het vergroot de employability, mensen worden breder inzetbaar en minder afhankelijk van de eigen werkplek. Dat is een goede zaak. Onze medewerkers kunnen met hun leidinggevende afspraken maken over het volgen van opleidingen en het vormgeven van hun ambities.

Leergang woningcorporaties

Een gedegen opleiding voor leidinggevendenden en potentials binnen corporaties ontbrak. Tot 2009, toen we samen met de Universiteit Twente en een aantal collega-corporaties zoals Domijn en Sité Woondiensten, de Leergang Publiek Management Woningcorporaties hebben ontwikkeld. De rol van de betrokken corporaties was groot. We bepaalden het programma en leverden expertise. Sleutelwoord van de opleiding was: 'Maatschappelijk ondernemen'. Het is een interactieve opleiding waarbij persoonlijke ontwikkeling wordt gecombineerd met gedegen kennis.

In 2009 begon de eerste lichting van 15 studenten, onder wie drie collega's. Deze lichting studeerde in 2010 bijna in z'n geheel af. In 2010 begon een nieuwe groep studenten die naar verwachting in 2011 afstudeert.

Personeel

Personeelsdag

De tweejaarlijkse personeelsdag kreeg in 2010 een andere vorm en inhoud. Wij vinden maatschappelijk verantwoord ondernemen erg belangrijk. De groep medewerkers die de dag organiseerde, nam dat thema voor de personeelsdag mee, onder de noemer It's Your Energy! dat draaide om energie ontvangen, geven en doorgeven.

Met een grote groep van zo'n 200 collega's gingen we naar de Achterhoek. We splitsten ons in groepen en bezochten in Winterswijk en omgeving verschillende locaties die allemaal een connectie hebben met De Woonplaats. We speelden bingo met bewoners in verzorgingshuizen, plaatsten speeltoestellen in speeltuinen en verrichtten diverse hand- en spandiensten bij zorgboerderijen. We timmerden hekjes, schilderden ruimtes en maakten tuinen aan kant. Het was hard werken, maar prettig om samen te werken en op een

andere manier met onze klant in contact te zijn. Aan het eind van de middag keerde iedereen moe, maar voldaan terug met genoeg gespreksstof en energie voor de afsluiting van de dag. De personeelsdag nieuwe stijl is een vervolg waard.

Personeelsbestand

In 2010 bleef ons personeelsbestand met 251 medewerkers stabiel. De gemiddelde leeftijd van de medewerkers was 43 jaar. Het aantal mannen (51%) en vrouwen (49%) was in balans. Ook de leeftijdsopbouw was opmerkelijk gelijkmatig.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim liep terug tot 3,07% en dat nadert het streefpercentage van 3%. We keken onder meer hoe we frequent ziekteverzuim kunnen voorkomen, wat we

kunnen doen om medewerkers fitter te maken en te houden. Leidinggevendenden volgden workshops over het voeren van een zinvol verzuimgesprek.

Stageplaatsen/afstudeerders

Zeven jonge studenten liepen in 2010 stage bij De Woonplaats, waarvan twee bij team ICT. De anderen werden over verschillende teams verspreid. Het ging om HBO-afstudeerders en MBO-stagiairs. Het plaatsen van stagiairs en het beschikbaar stellen van werkplekken voor jonge mensen die afstuderen, hoort bij onze maatschappelijke taak als werkgever, maar is ook goed voor onszelf. Nieuwe, jonge mensen hebben een frisse kijk op zaken, waar we van kunnen leren. Volgend jaar willen we stagiaires nog bewuster gaan inzetten, zodat het voor onze organisatie extra ondersteuning oplevert en de stages nog leerzamer worden.

Gegevens directie 2010				
Naam	Functie	Huidige functie sinds	Werkzaam bij organisatie sinds	Nevenfuncties
Fons Catau	Directievoorzitter	01-07-1996	01-03-1977	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Directeur Family Help Programme Holland - Sri Lanka ☞ Voorzitter Stichting Sociaal Economisch Overleg Achterhoek in Doetinchem ☞ Voorzitter Algemeen Bestuur Theater De Storm in Winterswijk ☞ Bestuurslid Kennis Instituut Stedelijke Samenleving ☞ Penningmeester Stichting Pioneering ☞ Lid Raad van Toezicht Stichting DIGH ☞ Bestuurslid Stichting De Glazen Lift
Marion Wolters	Directeur	15-02-2010	15-02-2010	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Lid Raad van Toezicht Stichting Kinderopvang Arnhem (SKAR)

Beloning directie (bedragen in €)					
Naam	Jaar	Belastbaar loon	Pensioenlasten (werkgeversdeel/werknemersdeel)	Vergoedingen	Totaal
Fons Catau	2010	164.535	55.895	2.400	222.830
	2009	163.364	50.900	2.400	216.664
Marion Wolters *	2010	118.924	39.363	2.100	160.387

* In dienst per 15-02-2010

Bovenstaande optelling van salariscomponenten is conform de Wet Openbaarmaking uit Publieke middelen gefinancierde Topinkomen (WOPT). Het totaal van de salariscomponenten van Fons Catau overstijgt de WOPT grens. Hiervan is conform de WOPT melding

gemaakt bij het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

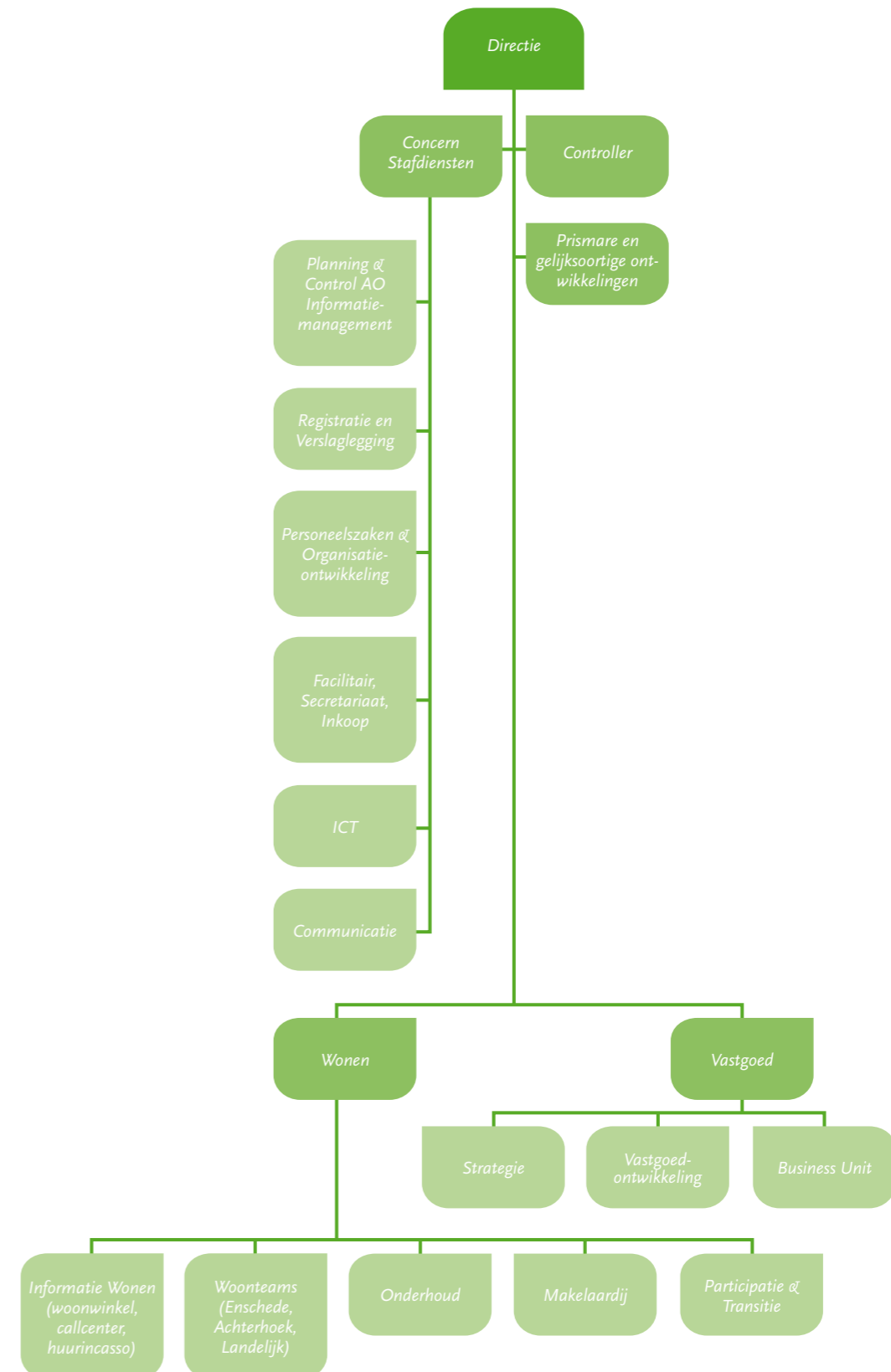
Op 1 januari 2010 zijn de directiesalarissen aangepast conform de daartoe geldende salarisregeling voor woningcorporaties.

Eénmalige uitkering directie (bedragen in €)		
Naam	Jaar	Eénmalige uitkering in belastbaar loon
Fons Catau	2010	0
	2009	10.271
Marion Wolters	2010	0

De variabele bonus van 7% bij goed functioneren is afgeschaft. Dit bedrag is voortaan opgenomen in het vaste salaris.

De bezoldiging van de gezamenlijke bestuurders over 2010 bedraagt € 366.288,-.

Organigram De Woonplaats 2010



Huisvesting

Hoe gaan we om met ons bezit?

Onze primaire taak is het huisvesten van mensen met een economisch of sociaal-maatschappelijk zwakkere positie op de woningmarkt. Wij zorgen ervoor dat de woningvoorraad eerlijk, doelmatig en transparant wordt verdeeld, de doelgroep van beleid optimaal wordt bediend, actieve woningzoekenden worden beloond, de onderlinge concurrentiepositie van complexen wordt verbeterd en dat -waar mogelijk- rendement wordt behaald.

Tekorten aan woningen zijn er niet, we hebben ruim voldoende aanbod om aan de vraag te kunnen voldoen. Het regelen van verhuur, verkoop, woonruimteverdeling en onderhoud zijn vastgoedvraagstukken waarbij onze huurders centraal staan. We hebben contact met huurders, we bieden hulp bij betalingsachterstanden en het voorkomen van ontruimingen.

Samenwerking, service, soepelheid, maar ook innovatie, efficiency en verbinding waren begrippen die ons in 2010 kenmerkten. Zeker voor wat de huisvesting, leefbaarheid en het betrekken van de bewoner betreft. Het leidde in 2010 op die terreinen tot vernieuwingen, een grotere tevredenheid bij zowel onze huurders als bij onszelf.

Huisvesten bijzondere doelgroepen

Studenten

In januari 2010 verscheen het rapport 'Thuis op de campus of in de stad' met daarin de prognose dat voor de komende tien, vijftien jaar de vraag naar studenten-huisvesting zal stijgen. Naar aanleiding van deze prognose is een werkgroep opgericht, waar wij onderdeel van uit maken. Deze werkgroep monitort of de vraag naar studentenhuisvesting zich ook daadwerkelijk voordoet en onderzoekt welke eisen studenten aan hun woningen stellen, waar ze het liefst wonen en welk type woning de voorkeur heeft. 'Thuis op de campus of in de stad' kreeg en krijgt veel aandacht omdat de gemeente Enschede vindt dat er, naast promotie van Enschede als studentenstad, op het gebied van studentenhuisvesting nog veel valt te winnen. De uitkomst van de meest recente onderzoeken gebruiken we mede voor het ontwikkelen van onze nieuwe woonvisie.

Overleg met huurders

Wij vinden het belangrijk goed in te spelen op de wensen van onze huurders. Gestructureerd overleg is daarom goed verankerd in afspraken die voldoen aan artikel 17 van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) en in de Overlegwet. In 2010 spraken we regelmatig met huurdersverenigingen en het Huurdersplatform. De huurdersverenigingen behartigen de belangen van de huurders en het Huurdersplatform behartigt de belangen van de huurdersverenigingen. Er zijn acht huurdersverenigingen aangesloten bij De Woonplaats: drie in de Achterhoek, twee in Enschede en drie landelijk.

Vorig jaar bespraken we met de huurdersverenigingen onder andere de volgende onderwerpen:

- ➔ Prestatieafspraken Winterswijk. De huurdersvereniging bracht haar advies uit, in 2011 volgt ondertekening van de afspraken.
- ➔ Prestatieafspraken Aalten. Huurdersvereniging 't Walfort in Aalten bracht advies uit en de prestatieafspraken werden in 2010 vastgesteld en ondertekend.
- ➔ Energiebus Stevenfenne. De Woonbond en Huurdersbelangenorganisatie Enschede brachten samen een rapport uit over de energetische staat van de woningen in Stevenfenne. We gingen aan de slag met de aanbevelingen uit dit rapport. Samen met de Huurdersbelangenorganisatie Enschede en de bewonerscommissie stelden we een onderzoek in naar de mogelijkheden voor een lager energieverbruik in de woningen.
- ➔ Tijdens het themaoverleg 'Energie' in de Oranje in Groenlo, gaven we een toelichting op ons beleid, onze plannen en de ontwikkelingen.
- ➔ De Huurdersbelangenorganisatie Enschede startte in november met een internetpanel. De HBE legt het panel vragen voor over tevredenheid, wensen, en meningen op het gebied van wonen en leefomgeving.
- ➔ Prioritering Enschede. We informeerden de huurdersverenigingen in Enschede op hoofdlijnen over de prioritering op het gebied van stedelijke vernieuwing in Enschede.
- ➔ Europalaan Winterswijk. Een beleidsmedewerker schoof aan bij een overleg van de huurdersvereniging Winterswijk om een toelichting te geven op de sloop- en herstructureringsplannen voor de Europalaan. Omwonenden werden door middel van een nieuwsbrief geïnformeerd.

Huurdersplatform

In 2010 bespraken we met het Huurdersplatform de volgende onderwerpen:

- De statutenwijziging Raad van Commissarissen. Het Huurdersplatform adviseerde positief.
- De vernieuwde algemene huurvoorwaarden. We kregen een positief advies van het Huurdersplatform. De opmerkingen werden in de nieuwe voorwaarden verwerkt.
- De aanpassing van de financiële afspraken. Die waren nodig in verband met de wettelijk vereiste vergoeding van de kantoorkosten voor huurdersverenigingen. Ook hiervoor kregen we instemming.
- De politieke ontwikkelingen in Nederland en de gevolgen voor de woningmarkt, de prioritering in Enschede op het terrein van stedelijke vernieuwing, de krimp en de gevolgen van de nieuwe Europese regelgeving voor het toewijzingsbeleid, kwamen aan de orde tijdens de jaarlijkse themabijeenkomst met de directie.
- Het bestuur van het Huurdersplatform leverde een bijdrage aan een artikel over de samenwerking met ons als corporatie voor in ons huurdersmagazine.
- Verder informeerden we het Huurdersplatform over woningen, wet, verkoop van complexen in Hoogeveen, het terugbrengen van het aantal weigeringen op het woningaanbod, de begroting, de samenstelling van de component huismeester als onderdeel van de servicekosten, de Gold Service actie in verband met verruiming van het lidmaatschap Gold Service, de gemiddelde reactietijd bij het zoeken naar een woning en het onderzoek naar risicowoningen voor branddoorslag.

Overleg met huurdersverenigingen

Het overleg met de lokale huurdersorganisaties verliep ook in 2010 gestructureerd en efficiënt. De organisaties waardeerden de duidelijke communicatie, het vaste aanspreekpunt, de consequente werkwijze en snelle afhandeling van acties.

We informeerden de verenigingen schriftelijk over:

- Buurt-/wijkacties
- Energielabeling
- Wijkwerk
- Bewonersenquête
- Taakstelling huisvesting statushouders

- Brieven naar bewoners (over onderwerpen als onderhoud of leefbaarheidsacties in de wijk)
- Het afsluitende rapport over de Generaal Pardonregeling uit 2009
- Alle overige zaken die huurders aangingen

Huurverhoging

Sinds 2009 wordt er gewerkt met marktconforme huurprijzen. Huurprijzen worden na mutatie in redelijkheid aangepast aan de prijs die de klant maximaal bereid is te betalen. Doelstelling is om de huurprijzen op gemiddeld 85% van maximaal redelijk te laten uitkomen. In 2010 leverde de aanpassing van de huurprijzen na mutatie een gemiddeld percentage op van 83%.

Net als voorgaande jaren zijn wij van mening dat het huidige huurverhogingsbeleid van de overheid onvoldoende rekening houdt met de financiële positie van de woningcorporatie. Tegelijkertijd heeft de overheid de afgelopen jaren een groter beslag op onze financiële middelen gelegd. Wij realiseren ons dat deze ontwikkelingen van invloed zijn op de uitdagingen die er liggen en de investeringen die daarvoor worden gevraagd. Enkele van de uitdagingen zijn:

- Het verbeteren van de energiezuinigheid van onze woningen
- Het herstructureren van een aantal wijken
- Het financieel opvangen van demografische ontwikkelingen, vergrijzing en krimp

In 2010 zijn de in 2009 vastgestelde huurprijzen opnieuw geactualiseerd. Deze actualisatie wordt door de beleidsmedewerker, de verhuurmakelaars en teamleiders tijdens een aantal sessies gedaan. De complexen worden besproken aan de hand van het aantal verhuringen in het afgelopen jaar en de daarbij gedane huurprijsaanpassingen.

De overheid heeft voor het vierde achtereenvolgende jaar de huurverhoging gekoppeld aan de inflatie van het voorgaande kalenderjaar. Dit betekent dat de maximale huurverhoging per 1 juli 2010 1,2% bedroeg. Tevens heeft de overheid besloten om de huurtoeslag jaarlijks op 1 januari aan te passen in plaats van op 1 juli. De grens voor de huurprijsliberalisatie is om deze reden in 2010 niet verhoogd.

Huurincassobeleid om schulden te voorkomen

Wonen is een primaire levensbehoefte. Onze klanten moeten prioriteit geven aan de huurbetaling. Om problemen te voorkomen, hanteerden we ook in 2010 een duidelijk en consequent incassobeleid. Zodra er een huurachterstand ontstaat, doen we het volgende:

- De bewoner krijgt eerst een herinneringsbrief.
- Volgt er geen betaling, dan sturen wij een aanmaningsbrief waarin we een betalingsregeling voorstellen.
- Daarna krijgt de bewoner een tweede aanmaningsbrief.
- Voordat we de vordering uit handen geven aan een incassobureau, proberen we telefonisch contact te krijgen om samen een oplossing te zoeken. We kunnen de bewoner eventueel verwijzen naar het meldpunt huurschulden (Enschede), naar de stadsbank of de afdeling sociale zaken van de gemeente. In geval van sociale problematiek schakelen we één van onze woonconsulenten in. Bovendien hebben we in 2010 een consulent huurschulden aangesteld.
- Tussen het ontstaan van de achterstand en het uit handen geven aan een incassobureau, zit gemiddeld 50 dagen.
- Hierna volgt een wettelijk traject dat gemiddeld 100 dagen duurt, tot er uiteindelijk ontruiming plaatsvindt.

Vanuit onze maatschappelijke doelstelling bieden wij waar nodig ondersteuning, waarbij onze doelen zijn:

- Voorkomen van huurschuld
- Prestaties van huurincasso meten
- Een consequent en helder incassobeleid, met ruimte om af te wijken waar dat nodig is
- Eigen verantwoordelijkheid nemen, zowel door de organisatie (de klant aanspreken op verantwoordelijkheid) als door de klant (betalen)

Huurachterstanden

We sprongen in 2010 soepeler om met betalingsregelingen en de termijnen voor aflossing. Die koerswijziging werd ingegeven door de crisis. Want ondanks ons preventiebeleid zagen ook wij steeds meer huurders met geldproblemen en huurachterstanden. We namen in 2010

snell(er) contact op met huurders. Onze medewerkers beoordeelden of de huurder recht had op uitstel en een betalingsregeling. Bij twijfel werd de situatie van huurachterstand besproken. Was de reden voor achterstand onduidelijk, dan kreeg de huurder vroegtijdig een uitnodiging voor een gesprek op kantoor.

Deze nieuwe werkwijze leverde in 2010 anderhalf keer zoveel regelingen op als in 2009, terwijl het totale bedrag aan huurachterstanden door het nieuwe beleid enigszins afnam. Huurders bleken bereid te betalen en waren blij dat we meedachten over oplossingen. Bovendien kregen we zelf meer grip op de situatie van huurders door de vroege interventie.

Preventiebelavonden

Om huurachterstanden te beteugelen en terug te dringen, ondernamen we vorig jaar verschillende acties. Zo waren er de eerste 'preventie belavonden'. Onze medewerkers namen telefonisch contact op met huurders die een betalingsachterstand hadden. Dat gebeurde in de avonduren, omdat er dan meer mensen thuis zijn. Dit leidde tot meer en soepele afbetalingsregelingen.

Consulent huurschulden

We trokken in 2010 een gespecialiseerde consulent huurschulden aan, die intensief samenwerkt met onze woonconsulenten. In de Enschedese gebiedsdelen Centrum en 't Ribbelt/Laares-West heeft de consulent een aantal huishoudens met een huurachterstand bezocht.

De consulent huurschulden heeft oog voor meer dan alleen financiële problemen en handelt naar eigen inzicht. Ze schakelt waar nodig en mogelijk de hulpverlening in voor het oplossen van andere moeilijke en/of hardnekkige problemen.

De eerste categorie huurders die de consulent bezocht, waren alleenstaande huurders die op de nominatie stonden voor ontruiming in verband met hun huurachterstand en andere problemen. In de meeste gevallen ging het om mannen jonger dan 50 jaar. De meeste ontruiming vinden in deze doelgroep plaats. In 2010 waren er 74 ontruiming, maar door de interventie van de nieuwe consulent huurschulden is dat aantal een stuk lager dan voorgaande jaren. Ook voor deze categorie waren we soepeler met het innen van huurschuld en

geduldiger met de afbetaling. Resultaat was dat we meer huur ontvingen die we weer konden inzetten voor anderen.

We boden huurders met financiële problemen de workshop 'Meer doen met je geld' aan. Daar bleek geen behoefte aan bij de genodigden.

Wij vinden de resultaten van onze inspanningen op het terrein van huurachterstanden bemoedigend. We doen het vanuit sociaal oogpunt, maar ook om zakelijke redenen. Uiteindelijk wordt iedereen er beter van: zowel onze huurders, als wij als verhuurder. Deze werkwijze pakt zakelijk onder andere goed uit omdat iedere ontruiming De Woonplaats € 3.500,- kost. Dat geld krijgen we na een ontruiming zelden of nooit terug.

In 2011 willen we het aantal ontruiming nog verder terugdringen. Dat gaan we doen door nog meer direct contact te leggen met onze huurders en in 2011 niet één consulent maar een team in te zetten. Ook wordt het werkgebied van twee wijken uitgebreid met meerdere stadsdelen.

Samen ontruiming voorkomen

Eind 2009 ging in de Achterhoek het convenant 'Openbare Geestelijke Gezondheidszorg' (OGGz) van start, een samenwerking tussen gemeenten, zorgpartijen en woningcorporaties. Het doel van het convenant is ontruiming bij multiprobleemsituaties voorkomen door intensievere begeleiding. Binnen de gemeenten Aalten, Winterswijk en Oost Gelre zijn zorgcoördinatoren aangesteld. De samenwerking tussen de zorgcoördinator en de corporaties verloopt goed. In 2010 zijn de eerste resultaten geboekt, waaronder een daling van het aantal ontruiming.

Europa dossier

Vanaf 1 januari 2011 is de interim-regeling staatssteun van kracht. Staatsteun aan woningcorporaties wordt daarmee aan banden gelegd. Corporaties moeten minimaal 90% van de gereguleerde woningen toewijzen aan de doelgroep met een inkomen van maximaal € 33.614,- per jaar. Daarnaast worden voorwaarden gesteld aan de borging van leningen voor het ontwikkelen van (maatschappelijk) vastgoed. Het speelveld van de corporatie wordt verkleind. WSW-borging is vanaf 1 januari 2011 slechts beschikbaar voor het bouwen

(inclusief renoveren) van huurwoningen die tegen maximaal de huurliberalisatieprijs worden verhuurd. Daarnaast geldt een nieuwe lijst voor borgbaar 'maatschappelijk' vastgoed.

Om het aantal ontruiming terug te dringen, zijn we in 2010 al gestart met inkomenstoetsingen. Alle inkomens werden aan de hand van een zelf ontwikkeld formulier getoetst, beoordeeld en vastgelegd. De stukken moeten vanaf januari 2011 door zowel de huurder als verhuurder worden ondertekend. De zorgvuldige registratie voerden we niet alleen in ter voorbereiding op de nieuwe interim-regeling: we willen de informatie die de registratie oplevert ook gebruiken om aan te tonen of het nieuwe beleid 'past' of om aan te tonen dat een aanpassing noodzakelijk is. In 2010 was al een daling van het aantal ontruiming merkbaar.

Mutatieprocedure

In 2010 is de nieuwe mutatieprocedure geëvalueerd. Uit de evaluatie is gebleken dat de geoptimaliseerde mutatieprocedure een succes is. Er wordt efficiënter gewerkt, er is minder leegstand, de nadruk ligt nu meer op de nieuwe huurder en minder op de vertrekkende huurder. De klanttevredenheid is omhoog gegaan.

Kwaliteit van bezit

Kwaliteit kent binnen De Woonplaats vier gradaties: woontechnische kwaliteit, consument gericht bouwen, duurzaamheid en veiligheid & gezondheid. In 2010 hebben we veel energie gestoken in de onderdelen woontechnisch en consument gericht bouwen. Conform ons beleid dienen onze woningen gemiddeld een onderhoudsconditie 3 te hebben. Wij investeren op grond van markttechnische overwegingen, om kwaliteit op andere punten aan te passen. Wij willen in 2018 minimaal 20% CO₂-reductie realiseren ten opzichte van de nulmeting in 2008.

Vernieuwing onderhoudsbeleid

In 2009 zijn we gestart met de evaluatie van ons bestaande onderhoudsbeleid, met de teams Strategie en Onderhoud. In 2010 hebben deze teams samengewerkt aan een vernieuwd onderhoudsbeleid. Het concept wordt naar verwachting in 2011 omgezet in een definitief onderhoudsbeleid waarna er mee gewerkt kan worden.

Complexbeheerplannen

In 2009 actualiseerden we de complexbeheerplannen. Sindsdien koppelen we het onderhoud aan strategieën met behulp van labels. Dat gebeurde ook in 2010. Per complex hanteerden we een beheerplan waarin vastligt hoe we omgaan met de verschillende soorten onderhoud. Dat is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- ➔ Het onderhoudsbeleid is gekoppeld aan de hoofdstrategie.
- ➔ In de begroting nemen we voor complexen met de strategie 'individueel verkopen' alleen planmatige werkzaamheden op, met een cyclus van een jaar of korter.
- ➔ De bouwelementen moeten een minimum conditie 3 hebben. Incidenteel is conditie 4 toelaatbaar.

In de grafiek onder aan deze pagina worden de gerealiseerde onderhoudskosten van 2008 tot en met 2010 weergegeven.

Niet Planmatig Onderhoud

We richtten de wijken opnieuw in per opzichter, voor een nog betere communicatie met de klantbegeleiders van Reparaad. Ook schonken we in 2010 veel aandacht aan procuratie, opdrachtformulering en registratie.

Aandacht voor wetgeving, leefbaarheid en milieu

Met het oog op wetgeving, leefbaarheid en milieu is alles binnen onze organisatie gericht op duurzaamheid en energiebesparing. We voeren een zeer actief milieubeleid.

Wetgeving

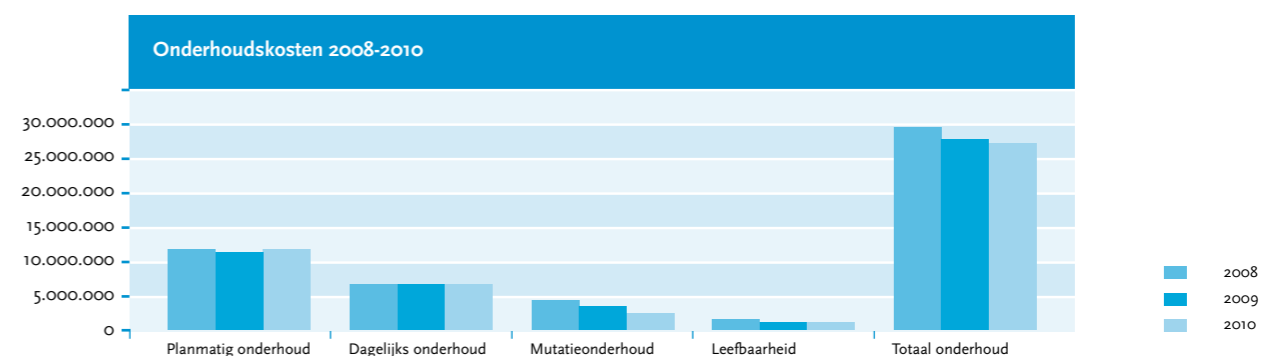
- ➔ Maatregelen in het kader van vluchtwegen en brandveiligheid
- ➔ Veiligheidsvoorzieningen aan gestapelde woongebouwen (dakveiligheid en veilig glasbewassen)
- ➔ Maatregelen in het kader van Legionellabestrijding
- ➔ Maatregelen in liften in verband met Arbo

Milieubeleid

Binnen tien jaar willen we 20% CO₂-reductie realiseren op onze woningvoorraad. Daarmee verminderen we de CO₂-uitstoot en verlagen we de woonlasten voor onze huurders. Dat willen we bereiken door cv-ketels te vervangen, zonneboilers te plaatsen en gevels, daken en vloeren te isoleren. Aan deze energiemaatregelen zijn voorwaarden gekoppeld die we vraaggestuurd uitvoeren. De voorwaarden zijn:

- ➔ De huurder moet Gold Servicelid zijn. De woningen moeten de strategie 'consolideren', 'verkoop Gold Service' of 'verkoop' hebben.
- ➔ Woningen met de strategie 'verkoop Gold Service' en 'verkoop' komen ook in aanmerking om de daadwerkelijke verkoop te bevorderen.
- ➔ De energiemaatregelen moeten technisch mogelijk zijn. De ruimte en de ligging ten opzichte van de zon en eventuele obstakels bekijken we per situatie.
- ➔ De energiemaatregelen worden tegen huurverhoging aangeboden, waarbij het voordeel voor de huurder altijd groter is dan de huurverhoging.

Door oudere -vaak open- cv-ketels te vervangen, verhogen we bovendien de veiligheid.



Energielabels in WoonVinder

Sinds 2009 labelen we ons woningbezit. De labels dienen als nulmeting voor onze energiedoelstelling (peildatum 1 januari 2008). Hierdoor wisten we in 2010 welke maatregelen we waar moesten treffen wat bijdroeg aan ons strategisch voorraadbeheer. Bij de verkoop of start verhuur van een huis kreeg de koper of huurder energiecertificaten. Sinds 2010 vermelden we de energielabels bij het woningaanbod op onze website. Het energiecertificaat is ook te printen voor onze huurders via hun persoonlijke account op onze site.

Energiemaatregelen Het Leunenbergh en De Kiepe tijdens Duurzaamheidsdag in Enschede

Tijdens de Duurzaamheidsdag op 26 januari bezocht een groep medewerkers een aantal 55+ complexen aan Het Leunenbergh en De Kiepe in Enschede om bewoners enthousiast te maken voor energiebesparende maatregelen voor hun woning. Deze maatregelen bestonden uit:

- ➔ Vervangen van centrale cv-ketels
- ➔ Plaatsen van gasabsorptiepompen
- ➔ Renoveren van liften (vervangen van oude, veel verbruikende motoren)
- ➔ Aanbrengen van spouwisolatie aan de galerijzijde
- ➔ Vervangen van verlichting van de algemene ruimtes door LED
- ➔ Plaatsen van windmolens en pv-panelen op het dak voor energievoorziening van de algemene ruimtes
- ➔ Vervangen van cv-meters in de woningen
- ➔ Vervangen van radiatorkranen

Bij het nemen van maatregelen streven we er naar om van energielabel D/E naar een B-label te gaan. Dat komt neer op een woonlastenverlaging van € 12,- per maand. Doel van deze maatregelen is:

- ➔ Het aanbrengen van energiebesparende maatregelen om woonlasten betaalbaar te houden
- ➔ Terugdringen van CO²-uitstoot
- ➔ Geriefsverbetering en comfortverhoging voor de bewoners

In totaal zijn er tijdens de Duurzaamheidsdag 500 adressen bezocht, verdeeld over zes gebouwen. In alle gebouwen hadden we 70% instemming nodig om de energiematregelen te kunnen uitvoeren. Dit is de eerste dag al gelukt bij de drie gebouwen Herikeberg,

Kuiperberg en De Kiepe. Na een vervolgactie hebben de Holterberg en de Tankenberg ook de benodigde 70% behaald. In totaal worden de energiematregelen bij 420 van de 500 adressen uitgevoerd. De uitvoering is gestart in 2010 en de werkzaamheden worden naar verwachting medio 2011 volledig afgerond.

We hebben Gold Serviceleden in de Achterhoek aangeboden om zonneboilers te plaatsen. De huurders zijn uitgebreid over de mogelijkheden geïnformeerd en kunnen bij De Woonplaats aangeven of ze interesse hebben.

Halmaherastraat

Door duurzame aanpassingen aan de woning Halmaherastraat 11, heeft deze woning het energielabel A gekregen. Dat betekent een grote verbetering van het wooncomfort en een verlaging van de woonlasten. De proef met deze woning en de inzichten die dit heeft opgeleverd, vertaalden we naar drie samengestelde pakketten. Bewoners in de directie omgeving van de Halmaherastraat worden benaderd met deze pakketten om hun woning te verbeteren naar het label C, B of A. We vragen ze om tegen een huurverhoging veranderingen in hun woningen aan te brengen, met een lagere energierekening als positief resultaat voor de huurder.

Praktijkervaring van onze klant

Nieuwe energieconcepten die wij toepassen in onze woningen vragen vaak om een aangepast gedrag van onze klanten. Uit de praktijk blijkt dat onze keuze voor mooie technische oplossingen voor de bewoners niet altijd even gebruiksvriendelijk zijn. Wij merken bijvoorbeeld dat een goede voorlichting over de inrichting van de woning van cruciaal belang is voor een goede werking van de vloerverwarming. Ook de uitleg over de toepassing van een Warmte Terug Win (WTW) installatie in de woning is essentieel voor een gezond binnenklimaat.

In 2011 starten we met een onderzoek naar leefstijlen- en doelgroepen. Zo willen we vaststellen hoe onze klanten het beste en meest effectief geïnformeerd kunnen worden. We werken samen met het Kenniscentrum van Saxion Hogeschool om dit in kaart te brengen. Met de resultaten willen we onze dienstverlening naar de klant verder verbeteren en bewoners van bijvoorbeeld de

complexen De Hofwachter, De Buigerij en de Usselerweg beter voorlichten over het gebruik van de technische voorzieningen in hun woning.

Samenwerking tussen De Woonplaats en Reparaad

In 2010 hebben we de samenwerking met Reparaad vormgegeven door de werkprocessen verder op elkaar af te stemmen met als doel om op basis van de raam- en prestatieovereenkomst de service op een hoger plan te brengen. Verder willen we een kostenreductie op niet-planmatig onderhoud en een hogere klanttevredenheid realiseren door invoering van eenheidsprijzen.

Mede door het inrichten van een eigen technisch callcenter, kregen we meer grip op de onderhoudsvragen van onze klanten. Zij worden snel en efficiënt geholpen en weten direct wanneer de vakman ingepland is om de reparatie uit te voeren.

RGVO (Resultaatgericht Vastgoedonderhoud)

Het doel van RGVO is een langdurige samenwerking met een onderhoudspartner aan te gaan, waarbij ketenintegratie wordt bevorderd om de door de opdrachtgever gevraagde kwaliteit en functionaliteit voor bijvoorbeeld een periode van 25 jaar te kunnen borgen. Bij het tot stand komen van RGVO-contracten wordt veel gebruik gemaakt van kennisdeling binnen de werkplaats RGVO van de stichting Pioneering en eventuele begeleiding van adviseurs van TNO.

In navolging op de in 2009 afgesloten RGVO-samenwerkingsovereenkomst met Vastbouw voor 154 woningen in Plein West-Indië in Enschede, is er in 2010 de meeste tijd gestoken in het opstarten van een soortgelijke samenwerking voor de Enschedese wijk Pathmos. OC-Pathmos (OnderhoudsCombinatie Pathmos) is een consortium bestaande uit Gebroeders Van der Geest schilderwerkzaamheden, Klein Poelhuis Voltman BV installatiewerkzaamheden en WBC bouwkundige werkzaamheden. Het is het eerste wijkgerichte totaal onderhoudstraject op deze schaal (circa 1200 verhuureenheden) waarin wordt gewerkt aan de onderhoudsscenario's voor zowel bouwkundige, schilder- en installatietechnische onderdelen en de daarbij behorende inspecties en onderzoeken in de wijk. OC-Pathmos is ook verantwoordelijk voor het dagelijks

en mutatieonderhoud om al doende zoveel mogelijk kennis en ervaring te krijgen wat kan leiden tot een verbetering van kwaliteit en verlaging van de kosten.

Vrije huursector

De door de crisis vastgelopen verkoopmarkt van huizen boven de € 200.000,- was voor ons een kans om meer te focussen op de vrije huursector. Hierdoor is de leegstand in de vrije sector gedaald. We kregen de gelegenheid om goede oplossingen te vinden voor moeilijk te verhuren appartementen in het hogere segment. De verhuur van dit type appartementen in de Achterhoek verloopt daarentegen goed: het aanbod is daar namelijk beperkter. Het valt op dat appartementen met een geliberaliseerde huurprijs tot maximaal € 800,- goed verhuuren. Dit segment blijft de komende jaren ook aantrekkelijk. In de prijsklasse van € 800,- tot € 1.200,- zien we dat het kwaliteitsniveau en de locatie van groot belang is voor de verhuurbaarheid.

We voerden nieuwe concepten in, zoals 'Short Stay gestoffeerd', 'Short Stay gemeubileerd' en 'Short Stay volledig ingericht'. Vooral de formule 'Short Stay volledig ingericht' bleek een voltreffer. Zo'n vijftien smaakvol ingerichte woningen werden verhuurd aan bijvoorbeeld werknemers die voor een langere periode in Twente waren gedetacheerd en aan mensen die in verband met de verbouwing van hun eigen huis hun intrek namen in één van onze volledig ingerichte appartementen.

Van 'Short Stay volledig ingericht' hebben we veel geleerd. We kunnen nu binnen een tijdsbestek van twaalf werkdagen een compleet appartement naar wens inrichten voor de verhuur. Naast de Short Stay-woningen bekeken we een aantal van onze moeilijk verhuurbare appartementen met een huurprijs van € 1.200,-. Een huurprijs waar voor in Enschede veel luxere appartementen beschikbaar zijn. We besloten daarom de betreffende appartementen flink te moderniseren, zoals de woningen aan het Ruwenbos en in het buitensingel gebied. Die ingreep pakte goed uit; na een restyling van de appartementen was er weer belangstelling voor.

Verkoopprogramma

We staken in 2010 veel energie in het ontwikkelen van concepten en producten om de verkoop van woningen te stimuleren. Wij vinden dat iedereen kooprecht heeft. Veel van onze huizen komen voor verkoop in aanmerking. Uitzonderingen zijn woningen jonger dan tien jaar en huizen die bedoeld zijn voor Wonen & Zorg en woningen die op de nominatie staan voor sloop, renovatie of herstructurering. Met het ambitieuze verkoopprogramma van ons bestaand bezit willen we voldoende geld voor investeringen genereren. Bovendien is het een uitstekend middel om de gemiddelde leeftijd van het woningbestand laag en de kwaliteit hoog te houden.

In 2010 overtroffen de gerealiseerde verkopen onze verwachtingen. Er werden 134 woningen in Enschede, 50 in Aalten, 31 in Oost Gelre en 61 woningen in Winterswijk verkocht. Dat kwam onder meer door de lage rente en het feit dat huurders als koper op de lange termijn voordeliger uit zijn. Ook waren veel meer potentiële kopers door strengere eisen van banken gedwongen te kijken naar woningen onder de € 200.000,-. Dat is de prijsklasse waarin wij een groot aanbod hebben. De gemiddelde verkoopprijs van deze woningen was ongeveer € 125.000,-.

We verkochten onze woningen aan zittende huurders en mensen die niet bij De Woonplaats huren. De laatste

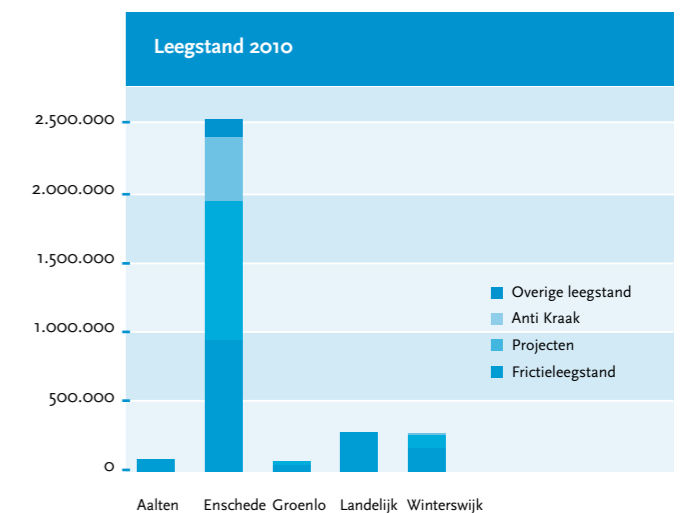
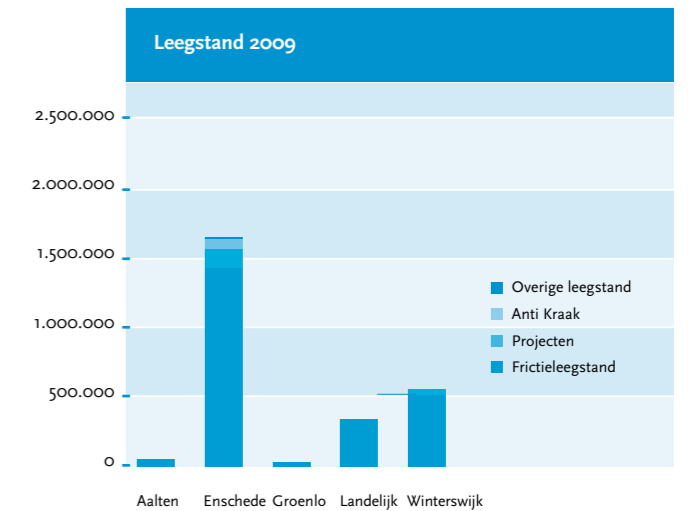
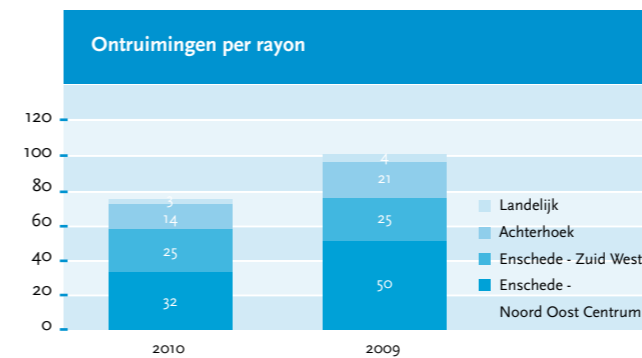
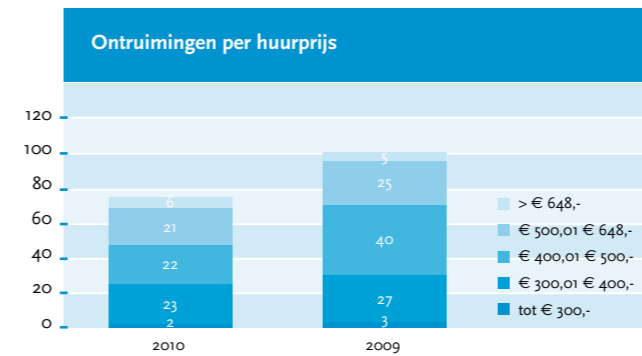
categorie was veruit de grootste. In Hoogeveen verkochten we 132 woningen (Eikenlaan en Dekkerpassage) aan wooncorporatie Domesta, voor een bedrag van € 7 miljoen.

De verkoop van veel woningen in de moeilijke woningmarkt van 2010 was zeker ook een gevolg van ons actief verkoopbeleid. Zo kregen Gold Serviceleden die een woning kochten, een cheque ter waarde van € 2.000,- voor woningverbetering.

En dan was er nog het succes van de financiële regelingen die we toepasten bij de verkoop van de nieuwbouw in de wijk Velve-Lindenhof, Koopgarant, Aankoopgarant en Doe-Het-Zelf. Vooral van de Koopgarantregeling werd veel gebruik gemaakt. De financiële regelingen hebben we bewust ingezet voor Velve-Lindenhof, omdat we er toekomstbestendige, duurzame, energiezuinige woningen bouwen (energieklasse A++), gebouwd volgens het Passief Huisprincipe.

Met het stimuleren van de verkoop dienden we nog een belangrijk doel: het verzekert ons van een gezonde mix van koop- en huurwoningen, waar 337 oude huizen wijken voor 260 nieuwe woningen. De eerste woningen worden in 2011 gerealiseerd.

Overzicht subsidiabele verhuureenheden				
Rayon	Gegevens	Geliberaliseerd		Eindtotaal
		Ja	Nee	
Aalten	Aantal woningen	7,1%	92,9%	1.360
	Gemiddelde subsidiabele huur per woning	€ 701,94	€ 500,93	€ 515,12
Enschede-Noord/Centrum	Aantal woningen	9,3%	90,7%	3.776
	Gemiddelde subsidiabele huur per woning	€ 761,30	€ 476,85	€ 503,29
Enschede-Oost/Varvik	Aantal woningen	4,8%	95,2%	2.030
	Gemiddelde subsidiabele huur per woning	€ 724,39	€ 492,75	€ 503,93
Enschede-West	Aantal woningen	6,6%	93,4%	2.329
	Gemiddelde subsidiabele huur per woning	€ 725,56	€ 483,44	€ 499,45
Enschede-Zuid	Aantal woningen	0,4%	99,6%	2.685
	Gemiddelde subsidiabele huur per woning	€ 692,05	€ 510,39	€ 511,07
Groenlo	Aantal woningen	7,4%	92,6%	801
	Gemiddelde subsidiabele huur per woning	€ 795,97	€ 486,95	€ 509,71
Landelijk	Aantal woningen	11,4%	88,6%	1.303
	Gemiddelde subsidiabele huur per woning	€ 898,66	€ 477,00	€ 524,90
Winterswijk	Aantal woningen	6,7%	93,3%	2.493
	Gemiddelde subsidiabele huur per woning	€ 885,74	€ 479,57	€ 506,62
Totaal aantal woningen in exploitatie per peildatum 01-07-2010		6,4%	93,6%	16.777
Eindtotaal gemiddelde van subsidiabele huur per woning		€ 792,66	€ 488,27	€ 507,52



Overzicht verkopen landelijk 2010 (bedragen in €)				
Plaats	Adres	Datum	Koopsom (in €)	VHE's
Dordrecht	Jupiterlaan 31	19-01-2010	325.000	1
Grijpskerk	Grutto 12	19-08-2010	100.000	1
Hoogeveen	Eikenlaan 2 t/m 148 en Dekkerpassage 6 t/m 138	09-11-2010	7.000.000	132
Nieuwleusen	Wethouder Nijboerstraat 38	29-09-2010	125.000	1
Nieuwleusen	Wethouder Nijboerstraat 62	29-12-2010	115.000	1
Nieuwleusen	Wethouder Nijboerstraat 81	10-08-2010	125.000	1
Oldenzaal	Erve Klopper 1	18-03-2010	159.000	1
Oldenzaal	Erve Klopper 29	01-12-2010	186.500	1
Velp	Noorder Parallelweg 11	12-01-2010	305.000	1
Totaal			8.440.500	140

Verkopen 2010		
Plaats	Aantal	%
Aalten	50	12,0
Enschede	134	32,2
Oost Gelre	31	7,5
Winterswijk	61	14,7
Landelijk	140	33,7
Totaal	416	100

Bezit De Woonplaats 31 december 2010						
	Aalten	Enschede	Oost Gelre	Landelijk	Winterswijk	Totaal
Woningen en woongebouwen						
31 december 2009	1.368	10.999	818	1.245	2.538	16.968
Verkoop	-48	-134	-29	-138	-57	-406
Sloop/samenvoegen uit administratie	0	-305	-4	0	0	-309
Aankoop/administratieve redenen	-2	97	1	-19	5	82
Nieuw	15	47	0	50	0	112
31 december 2010	1.333	10.704	786	1.138	2.486	16.447
Garages, carports, parkeerplaatsen						
31 december 2009	10	827	3	128	209	1.177
Verkoop	-2	0	-2	0	-3	-7
Sloop/samenvoegen uit administratie	0	-7	0	0	-8	-15
Aankoop/administratieve redenen	0	26	0	0	78	104
Nieuw	18	25	0	23	0	66
31 december 2010	10	871	1	128	276	1.325
Woonwagens en standplaatsen						
31 december 2009	0	39	2	0	5	46
Verkoop	0	0	0	0	-1	-1
Sloop/samenvoegen uit administratie	0	0	0	0	0	0
Aankoop/administratieve redenen	0	1	0	0	0	1
Nieuw	0	0	0	0	0	0
31 december 2010	0	40	2	0	4	46
Overige vhe's						
31 december 2009	34	229	51	56	85	455
Verkoop	0	0	0	-2	0	-2
Sloop/samenvoegen uit administratie	-2	-2	-7	0	0	-11
Aankoop/administratieve redenen	3	15	-1	-8	-3	6
Nieuw	0	4	0	11	1	16
31 december 2010	35	246	43	57	83	464
Totaal bezit De Woonplaats						
31 december 2009	1.451	12.094	874	1.429	2.837	18.646
Verkoop	-50	-134	-31	-140	-61	-416
Sloop/samenvoegen uit administratie	-2	-314	-11	0	-8	-335
Aankoop/administratieve redenen	1	139	0	-27	80	193
Nieuw	33	76	0	84	1	194
31 december 2010	1.394	11.861	832	1.346	2.849	18.282

Projecten

Bouwen aan goed wonen

Als corporatie met een bezit van 18.000 verhuureenheden en gedreven door ambitie, bouwen we aan leefbaarheid, bewonersparticipatie en stedenbouwkundige ontwikkeling. Bouwen aan goed wonen, vraagt om visie, alertheid, flexibiliteit en doortastendheid. Dat hadden we in 2010 nodig om ons te kunnen herbezinnen na de financiële crisis.

Woonvisie

Aansluitend begonnen we met de ontwikkeling van een compleet nieuwe woonvisie tot en met 2025 met een doorkijk tot 2040. In deze visie houden we rekening met nieuwe ontwikkelingen in de markt, de vergrijzing en de krimp. De woonvisie wordt naar verwachting eind 2011 afgerond. Die woonvisie moet de basis worden voor de nieuwe prestatieafspraken met de gemeente Enschede. Het is echter de vraag of die prestatieafspraken al in 2011 gemaakt kunnen worden.

Prioritering woningbouwprogramma's

Prioritering woningbouwprogramma Enschede

In de komende planperiode 2010-2014 zijn voor de huidige woningmarkt in Enschede te veel plannen voor nieuwe woningen in ontwikkeling. Om een overaanbod op de markt en mogelijk leegstand te voorkomen, heeft de gemeente Enschede in nauw overleg met haar partners het woningbouwprogramma opnieuw geprioriteerd. Dit leidt tot een herbezinning ten aanzien van de voorgenomen bouw in enkele uitbreidingslocaties. Daarnaast wordt de voortgang van de in voorbereiding zijnde bouwprojecten getemporeerd. In deze discussie hebben de gezamenlijke Enschedese corporaties benadrukt, dat de focus van nieuwbouw en herstructurering gericht moet zijn op de bestaande stad. Zeker omdat door de demografische verandering op lange termijn geen grote nieuwbouw te verwachten is. Daarom is het nu urgent om het stedelijk weefsel waar mogelijk te versterken. Door de prioritering wordt een aantal woningbouwprogramma's vertraagd of mogelijk in het geheel niet uitgevoerd. Voor ons zijn de gevolgen relatief beperkt. Een aantal plannen wordt vertraagd. In het kader van de Europese beschikking die het taakveld van de corporaties inperkt, gaan wij sommige plannen heroverwegen. Wij verwachten dat de herstructurering van Oost-Boswinkel iets later zal zijn dan verwacht. In 2014 verwachten we de woningen van De Woonplaats te kunnen slopen. De herbouw van dit wijkgedeelte

start in 2015. Wij gaan er van uit dat de locatie die is vrijgekomen door het slopen van de ringwoningen in Stroinkslanden, gehandhaafd blijft voor toekomstige woningbouw. Vooral nog is daar geen datum of planning aan verbonden.

Dit betekent dat het aantal geplande nieuwbouwwoningen wordt uitgesteld. Deze fasering zorgt tot 2015 voor een halvering van het aantal nieuwbouwwoningen van circa 600 naar 300 woningen per jaar. Deze maatregel is noodzakelijk om een aantrekkelijke gemeente te blijven om te wonen, werken en recreëren. Door de invoering van deze maatregel is een aantal van onze projecten doorgeschoven tot na 2015. Het gaat om de volgende projecten:

- ➔ Zuiderval, Janninkskwartier
- ➔ Oost-Boswinkel
- ➔ Lage Bothof, fase IV (mogelijk afzien van bouw duurdere appartementen)
- ➔ Stadsveld Triangel en de Muziekschool
- ➔ Lipperkerkstraat, Wilheminastraat en de Kneedweg
- ➔ Stroinkslanden (Broekheurnering)

Prioritering woningbouwprogramma Achterhoek

De komende jaren zal in de Achterhoek de demografische verandering meer en meer voelbaar zijn. In 2005 is een einde gekomen aan de stijging van de bevolking in de Achterhoek. Inmiddels zijn er de eerste signalen dat de bevolking geleidelijk gaat dalen. In de Achterhoek doet de krimp zich eerder voor dan in andere delen van de regio waar wij werkzaam zijn, omdat naast een achterblijvend geboortecijfer, de regio ook geconfronteerd wordt met een proces van ontgroening door het wegtrekken van jongeren uit de regio naar andere delen van het land. De komende jaren zal eerst het aantal inwoners dalen en op iets langere termijn (\pm 2020) zal ook het aantal huishoudens een dalende trend gaan vertonen. Dat betekent dat we zeer voorzichtig en gericht om moeten gaan met toevoegingen aan de woningvoorraad. Daarbij ligt de nadruk op het versterken van steden, dorpen en buurtschappen.

Tot 2009 had de regio Achterhoek het bouwvoornemen om tot en met 2020 in totaal 14.800 woningen aan de woningvoorraad toe te voegen. Uit nieuw onderzoek kwam naar voren dat dit aantal gereduceerd moest worden tot 5.900 woningen, uitgaande van

een woningtekort van nul. De corporaties namen het standpunt in dat het verdwijnen van een totaal woningtekort ongewenst is. De corporaties vinden een woningbouwprogramma van 4.400 woningen gewenst, om in geval van woningtekort een vraag van 1,8% in de markt te houden. De gemeenten in de Achterhoek hebben de keuze gemaakt voor een woningbouwprogramma van 5.900 woningen tot 2020. De corporaties hebben daarmee ingestemd, met wel uitdrukkelijk de aantekening dat de voortgang van het programma gemonitord moet worden. Leegstand moet voorkomen worden. Daarbij vormt verlies aan waarde van het vastgoed een bedreiging voor burgers in de Achterhoek. Dit moet dus worden voorkomen. Uitgaande van een bouwprogramma van 5.900 woningen worden enkele van onze projecten in de gemeenten Winterswijk, Aalten en Oost Gelre getemporiseerd. Een voorbeeld daarvan is het project dat wij wilden plannen aan de Ludgerstraat in Aalten.

Gevolgen van de prioritering zowel in Enschede als in de Achterhoek in algemene zin

De discussies rond de prioriteringsgebieden waar wij actief zijn, hebben ons een aantal algemene conclusies en uitgangspunten opgeleverd:

- ➔ Onze visie en beleid op demografische verandering om geen grondposities in uitbreidingslocaties in te nemen heeft voor ons gunstig uitgepakt. Wij worden in het licht van deze discussie nu niet geconfronteerd met verliezen op gronden die in de toekomst niet gebouwd gaan worden.
- ➔ Ons beleid om terughoudend te zijn met het bouwen van woningen in de koopsector wordt bevestigd door de ontwikkelingen van nu. Daardoor zijn wij in beperkte mate geconfronteerd met een onverkooptbare voorraad koopwoningen.
- ➔ Nog meer dan voorheen ligt voor ons de nadruk op herstructurering. Wij zien sloop alleen als alternatief voor groot onderhoud en renovatie als de woning economisch of technisch verouderd is en geen plaats heeft op de toekomstige woningmarkt.

Ons beleid is erop gericht om met voorrang te investeren in de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. Met onze investeringen op langere termijn houden wij er rekening mee, dat bij een daling

van het aantal huishoudens, voor een aantal projecten geen plaats meer is op de markt. Dit stelt hoge eisen aan het Strategisch Voorraad Beheer van de corporatie. In 2010 hebben wij extra aandacht besteed aan dit onderwerp.

Herstructureringsgebieden

Hoewel de prioriteringsdiscussie alle aandacht kreeg, bleven we natuurlijk werken aan onze bestaande herstructureringsgebieden. En wij niet alleen: we vroegen input van onze huurders en werkten met allerlei partijen samen aan waardevast vastgoed. We legden verbindingen en we motiveerden.

Velve-Lindenhof

Velve-Lindenhof is ons grootste herstructureringsgebied, waarvoor we ambitieuze plannen hebben en een sociaal plan. In 2010 verlieten al 335 huurders hun woningen. Van hen keren 260 mensen terug naar een nieuw huis of een hoogwaardig gerenoveerde woning. We zorgen ervoor dat het nieuwe Velve-Lindenhof een gevarieerde en duurzame wijk wordt. Dat doen we door een mix van koop- en huurwoningen te bouwen en HuurWensWoningen te introduceren. Het ontwerp van die HuurWensWoning, waarbij huurders met de architect bepalen hoe hun huis eruit moet gaan zien, leverde in 2010 niet zo zeer spraakmakende architectuur op, als wel woningen met ieder een eigen, op de levensstijl aangepaste indeling. Verder gaan we in Velve-Lindenhof uiteraard energiezuinig bouwen. De houtskeletbouw huizen in Velve-Lindenhof zijn straks energieklassen A++ woningen, gebouwd volgens het Passief huisprincipe.

Nog voor de jaarwisseling naar 2011, velde de sloophamer in Velve-Lindenhof 312 woningen. Een operatie die zichtbaar maakte hoe omvangrijk het project is. Tijdens de sloopwerkzaamheden werd de wijk steeds leger. We hebben toen samen met alle partners de veiligheid in de wijk gewaarborgd en opgetreden waar nodig. Voor de afgebroken huizen komen er straks ruim 200 terug. De funderingen voor de eerste veertig nieuwe woningen zijn gestort.

In Velve-Lindenhof kregen de bewoners veel inspraak. Huurders mochten aangeven of ze voor sloop en nieuwbouw kozen of dat renovatie de voorkeur had. De meeste huurders (80%) kozen voor de meest

verstreckende optie, nieuwbouw. Maar nog altijd 25 van onze huurders keerden vorig jaar terug in huizen die we hoogwaardig renoveerden. De kopgevels van die huizenblokken sierden we op met abstracte schilderwerken die verwijzen naar wetenschappers als Watt, Ampère en Van Leeuwenhoek, de naamgevers van de straten. Er is veel energie gestoken in de begeleiding van de bewoners. Zo mochten terugkeerders zelf een wisselwoning uitzoeken en kregen kopers invloed op het hoge afwerkingsniveau in en rond de 'energetische' woning.

Lekker in je Velve!

Onder de noemer 'Lekker in je Velve!' startten we op donderdag 11 november de verkoop van de nieuwbouw in Velve-Lindenhof. De belangstelling voor de woningen was groot. Na de eerste avond lagen er meteen al 20 opties vast. Het aantal opties breidde zich in de weken erna uit zodat aan het einde van het jaar driekwart van de koopwoningen in Velve-Lindenhof onder optie stond. Het succes van de verkoop is mede te danken aan de drie koopregelingen die wij kopers aanbieden. De meeste kopers maken gebruik van de Koopgarantregeling.

Hart van de Wijk

In Velve-Lindenhof begonnen we in 2010 ook met de voorbereidingen voor de nieuwe, multifunctionele wijkaccommodatie, het Hart van de Wijk. We hebben het stedenbouwkundig plan op een nieuwe manier gemaakt, namelijk door middel van charrettes (ontwerpsessies). In november brachten we toekomstige gebruikers van het Hart van de Wijk, zoals medewerkers van kinderopvang en jeugdgezondheidszorg, scholen, gemeente, corporaties buurtbewoners, ouders en ouderen bij elkaar. Onder leiding van een stedenbouwkundige bouwde deze groep vertegenwoordigers met piepschuim naar eigen inzicht een wijkgebouw met veel functies. Twee dagen lang sneden en plakten ze en dat leverde drie ontwerpen op. De stedenbouwkundige verwerkt die plannen in een voorstel, waar in een later stadium een architect bij betrokken gaat worden. Een voorstel dat in 2011 moet leiden tot een bruisend 'Hart van de Wijk' met een park.

Stroinkslanden-Zuid

De herstructurering van Stroinkslanden-Zuid duurt tot 2015. In mei 2010 begon de bouw van een nieuwe multifunctionele wijkvoorziening aan 't Stroink. Als het pand klaar is, worden er scholen, welzijnswerk,

jeugdgezondheidszorg en tal van andere instanties en instellingen gehuisvest om het kloppend hart van de wijk te worden. Bedoeling is dat deze accommodatie ook verhuurd gaat worden aan organisaties met een (zeer) smalle beurs. Zij kunnen terecht in de wijkvoorziening tegen aantrekkelijke tarieven, maar moeten wel een tegenprestatie leveren door iets te doen of te organiseren voor de wijk. We noemen dat 'ruilhandel'. Het nieuwe centrum is naar verwachting klaar in de zomer van 2011. Dat de wijk uitziend naar de opening van het pand blijkt uit de grote betrokkenheid van de wijkbewoners bij diverse activiteiten die de wijkvoorziening al aan het opstarten is.

Groenfase I

Groenfase I is een leefbaarheidsproject waarvoor we samenwerkten met de gemeente Enschede en bewoners in Stroinkslanden. We ontwikkelden een plan voor verbetering van het openbaar groen, een duidelijk samenhangende groenstructuur door het openbaar gebied en de verbinding van de openbare ruimte en het bos. Door deze verbinding is een natuurlijke overgang van de wijk naar het bos en vice versa ontstaan.

Groenfase II

Hier worden openbaar en particulier groen ook met elkaar verbonden. Een samenhangende groenstructuur vormt een belangrijk onderdeel, waarbij we bewoners inspraak geven. De voorbereidingen namen we in 2010. Dat hield onder meer een ingrijpende boodschap in voor een aantal huurders. Want in 2011 gaan we 39 van onze E1-woningen slopen om de veiligheid, de leefbaarheid en groenvoorziening in de wijk naar een hoger niveau te tillen.

De boodschap is met veel zorg gebracht en de betrokken (veelal oudere) huurders zijn zeer uitgebreid geïnformeerd. Onze medewerker in de wijk beantwoordde de vragen. In 2010 verlieten de eerste huurders hun woning en met alle huurders werd een overeenkomst gesloten over vertrek. De Woonplaats hanteerde voor dit vertrek niet de gebruikelijke termijn van een half jaar, maar een periode van minimaal een jaar. In dit traject is die tijdsduur zelfs opgerekt tot 2,5 jaar. Slechts 5 huurders wonen nog in hun huizen, maar zullen uiterlijk 1 januari 2012 zijn vertrokken. Zij keren niet terug in de wijk, maar ontvangen wel een tegemoetkoming in de kosten van € 5.300,-. Groenfase II is een stevig en spannend project, vanwege het ingrijpende karakter. Als corporatie moeten

we ervoor zorgen dat het over 25 jaar ook nog goed vertoeven is in deze wijk. Dat dwingt ons een lange termijn visie te ontwikkelen.

Sloop ringwoningen

In 2009 zijn de ringwoningen gesloopt; in 2010 zouden we hier starten met particulier opdrachtgeverschap om een mooie open rand van de wijk te realiseren. Deze plannen zijn door de prioritering van de woningbouw in Enschede in ieder geval uitgesteld tot na 2015.

KOEK

Naast het ontwikkelen van activiteiten voor en door de wijk, loopt in de wijk Stroinkslanden het project Klimmen Op Eigen Kracht (KOEK). Een project dat mensen met ambities en dromen stimuleert deze tot werkelijkheid te laten komen, waar uiteindelijk ook de wijk van profiteert. Zo wordt er op korte termijn bijvoorbeeld een dartclub en een minimuziekschool gerealiseerd door de inzet van mensen met talenten. Ze worden daarin begeleid, maar zoeken voornamelijk steun bij bekenden in hun naaste omgeving. Dit bevordert de samenwerking en het versterkt de band tussen mensen.

Oost-Boswinkel

Voor ons is Boswinkel een uitdagend project. Wij willen iets bijzonders doen met deze wijk en haar duidelijk positioneren in de stad Enschede. We denken erover om een visie te ontwikkelen op basis van levensstijlen voor de doelgroep in de leeftijdscategorie 50+. Daarover spraken we uitvoerig met bewoners. In 2010 begonnen de voorbereidingen voor die grote operatie. In Boswinkel zullen we in de toekomst de bestaande woningen uit de zestiger jaren vervangen door nieuwbouw. De andere corporatie die in Boswinkel aan zet is, Ons Huis, houdt renovatie van de woningen ook nog als optie open. Ten aanzien van de woningbouwprioritering is met de gemeente Enschede en andere betrokken partijen afgesproken dat de huizen in 2014 worden gesloopt. In 2015 volgt de nieuwbouw. Het sociaal plan houdt rekening met deze planning.

Sociaal plan

Oost-Boswinkel wacht dus grootschalige herstructurering. Daarvoor ging in januari 2010 het sociaal plan in, waarin de rechten en plichten van huurders en verhuurder zijn vastgelegd. In de wijk gaan

we 329 woningen slopen. In het sociaal plan is vastgelegd welke huurders recht hebben op terugkeer in de naar schatting 200 nieuwe huizen die we er gaan bouwen.

De bedoeling was om in 2012/2013 al met de sloop te beginnen, maar als gevolg van de economische crisis en de malaise in de woningmarkt, is het project uitgesteld tot 2014. Die beslissing is eind 2010 genomen in overleg met de gemeente Enschede en wooncorporatie Ons Huis. De voorbereidingen gaan wel door.

In het afgelopen jaar is een begin gemaakt met huur-opzeggingen in de wijk. Huurders van zo'n 170 huizen verlieten hun woning. Na aftopping van de huren met € 10,- tot € 30,- werden de huizen toegankelijk voor jongeren tot 22 jaar en trokken studenten in de huizen. In totaal hadden 150 huurders recht op terugkeer naar Boswinkel, 75 hebben aangegeven terug te willen, 20 huurders twijfelen nog. De huurders die niet terugkeren, hebben elders een woning gevonden. Het uitstel van de reconstructieplannen stuitte niet op bezwaren van huurders, op voorwaarde dat we het onderhoud aan de woningen weer zouden oppakken. Dat doen we, tot een jaar voor de sloop. In die laatste twaalf maanden worden onbewoonde woningen veilig, wind- en waterdicht gemaakt, in afwachting van de sloophamer. Tot die tijd blijven we wel alert op de leefbaarheid en veiligheid in de wijk.

Sleutels voor Kansen

Sleutels voor Kansen speelde zich in 2010 af in de wijk Boswinkel. Mensen mochten aangeven wat ze wilden verbeteren voor zichzelf en hun wijk. Daarbij kregen ze hulp van medewerkers van de deelnemende organisaties zoals Alifa, Taal en Inburgering en Saxion Hogescholen. Zij bezochten de mensen huis aan huis en vroegen wat ze graag wilden en wat zij daarvoor nodig hadden. Het leverde onder meer taalcursussen en hulp bij inburgering op.

Een ander initiatief: de Groenclub. Deze werd opgericht door een aantal actieve wijkbewoners. Aan deze Groenclub stelden we een stuk grond beschikbaar voor de aanleg van een moestuin. De oogst van die moestuinging naar wijkcentrum 't Ni-je Terphoes, waar een kookclub uit de wijk de ingrediënten verwerkte in maaltijden voor wijkbewoners. Het initiatief werd beloond met grote aantallen wijkbewoners die een vorkje meeprikten van de groenten uit de wijk. De Groenclub maakte zich ook

nog verdienstelijk als hulp bij tuinonderhoud. Dat waardeerden we door te zorgen voor gereedschap.

Leefbaarheid

Wij investeren in leefbaarheid op verschillende gebieden tijdens herstructurering en projecten, maar ook in de reguliere (dagelijkse) leefbaarheid in wijken en complexen. Onze huismeesters en consultants bewaken bijvoorbeeld elke dag de leefbaarheid door hun aanwezigheid in wijken en buurten.

Uitgaven reguliere leefbaarheid

In 2010 hebben we een bedrag van ongeveer € 1.100.000,- aan leefbaarheid uitgegeven. Met reguliere leefbaarheidsuitgaven willen we ontmoetingen tussen bewoners bevorderen, bewoners actiever deel laten nemen aan het maatschappelijk leven door activiteiten te organiseren en bewoners actief betrekken bij activiteiten en medeverantwoordelijk maken voor de realisatie van plannen in hun wijk of buurt.

Verbeteringen

In samenwerking met de woonteamsondergingen verschillende complexen aan de buitenkant een metamorfose. Deze werkzaamheden varieerden van het reinigen van gevels, het schilderen van beton en panelen van entrees en galerijen tot het vervangen van postkasten.

Leefbaarheidsprojecten

Enschede

Tuinenproject Wethouder Haantjesstraat

Op verzoek van huurders plaatsten we hekken als afscheiding en huurders knapten hun tuin op.

Transformatie tuinen Gladiolenstraat

We hebben alle tuinpaden opnieuw bestraat. De bewoners knapten hun tuinen op en de gemeente pakte de groenstroken aan.

Inrichting nieuw binnenterrein Ranonkel-, Akelei-, Speenkruid- Aronskelstraat

Het 'Buurt in Actieplan' van de gemeente was de aanleiding om het binnenterrein opnieuw in te richten, compleet met hondenveld, voetbalveld en een speeltuin voor de kinderen. We doneerden een vogelnestschommel.

Activiteitenkalender Pathmos

De wijkraad ontwierp in 2010 samen met ons en de gemeente een activiteitenkalender. Alle bewoners kregen een exemplaar en de kalender wordt in 2011 ook uitgegeven.

Tuinenwedstrijd

In een aantal wijken schreven we een tuinenwedstrijd uit. Bewoners konden zich voor deze wedstrijd aanmelden en een jury van bewoners en medewerkers bepaalde wie de mooiste tuin had. In 2010 was er voor het eerst zo'n wedstrijd in de wijk Stadsveld, waar opvallend veel huurders aan meededen.

Ontwikkelingen in Tattersall

- ➔ In 2010 hebben we de overlast door een groep jongeren in de wijk Tattersall aangepakt. Dat deden we samen met welzijnsorganisatie Alifa, die extra jongerenwerkers inzette. Het werd een stimulerende aanpak; jongeren die meededen aan tal van activiteiten en actief werden, kregen daarvoor een beloning.
- ➔ Er werd een compleet nieuwe speeltuin aangelegd en we droegen bij aan een ontmoetingsplek voor ouderen. De verbeteringen in 2010 vierden we met een buurtbarbecue.

SelectaDNA

In februari 2010 hebben wij samen met de gemeente Enschede, woningcorporatie Domijn en RJ Security ongeveer 800 woningen in de wijk Wesselerbrink-Noord (waarvan ongeveer 350 woningen van De Woonplaats) van een SelectaDNA pakket voorzien. SelectaDNA is een kunstmatig, ongevaarlijk DNA waarmee waardevolle spullen gemerkt kunnen worden om inbrekers en gestolen voorwerpen op te sporen.

Wijkzorgteams

Binnen de wijkzorgteams werkten we met gemeente en zorgpartners samen. Alle signalen over buurtbewoners of ontwikkelingen in de wijk werden besproken. Waar nodig bepaalden de wijkzorgteams welke hulp nodig was en wat er allemaal moest gebeuren om problemen (of escalatie van problemen) te voorkomen. De wijkzorgteams hebben een groot mandaat en dat maakt ze uniek voor Nederland.

Achterhoek

Wijkwerk Winterswijk

In Winterswijk werkten we in 2010 binnen het samenwerkingsverband Wijkwerk Winterswijk verder aan de verbetering van de leefbaarheid en de sociale samenhang. In de wijken Batavier, Hakkelerkamp, Pelkwijk, Oostervoort, Hazelder, Scholtenenk, Alma en Kreil werd in buurtbasisteams gewerkt. Zij lieten in wijkwerkplaatsen bewoners meedenken en werken aan activiteiten en verbeteringen van hun wijk. Vorig jaar was er onder andere een multiculturele kookworkshop in Pelkwijk, plaatsten we een voetbalkooi in de wijk Oostervoort en voerden we tuinenprojecten uit in De Batavier en Wheme.

Buurtbemiddeling Winterswijk en Oost Gelre

Buurtbemiddeling zorgt ervoor dat (geschoolde) vrijwilligers burenc conflicten helpen oplossen. Buurtbemiddeling wordt gefinancierd uit de gelden van het Kleinstedenbeleid. De Woonplaats neemt een groot deel van de financiering voor Oost Gelre op zich.

Landelijk

Recreatieruimte Parkzicht, Zwolle

Nadat bewoners een stem hadden gehad in de inrichting van de nieuwe recreatieruimte, namen we deze in 2010 officieel in gebruik. Een poging om Parkzicht energiezuiniger te maken, was niet zo succesvol. We denken wel een geriefsverbetering te bereiken door de borstwering te isoleren, tochtwerende maatregelen te treffen en door aanpassing van de radiatoren.

Compleet Wonen, Zwolle

Gold Serviceleden kregen korting op een sleutelkluisje ten behoeve van zorgverleners.

Gold Service

Gold Service is één van onze instrumenten om huurders te activeren, onze service te verbeteren, onze waardering voor goede huurders uit te drukken en om huurders enthousiast te maken om bij te dragen aan de leefbaarheid in hun wijk. Gold Service biedt onder andere een breed pakket aan voordelen, aanbiedingen en kortingen. Dat gaat van gewaardeerde extra's als de verloting van 37 seizoenkaarten van FC Twente, tot het recht van huurders om een woning na een aantal jaren te kopen.

Met Gold Service maken we onderscheid tussen huurders. Huurders die geen overlast veroorzaken en hun huur op tijd betalen, kunnen lid worden. Gold Serviceleden krijgen drie keer per jaar een Irischeque ter waarde van € 10,- als blijk van waardering. We zagen ook in 2010 dat buurten cheques opspaarden om iets voor de wijk aan te schaffen. In zo'n geval verdubbelden we het totaalbedrag, omdat dit initiatieven zijn die de sociale samenhang in een gemeenschap vergroten. In 2010 wijzigden we op aandringen van het Huurdersplatform een belangrijke voorwaarde voor het lidmaatschap van Gold Service. Niet langer konden alleen de huurders die hun huur automatisch laten afschrijven Gold Servicelid worden, maar ook mensen die de huur trouw voor de 1^e van de maand betalen. Daarmee werd het Gold Servicelidmaatschap ook haalbaar voor mensen die geen automatische machtiging kunnen afgeven.

We streven er naar dat steeds meer huurders lid worden van Gold Service. Dat willen we bereiken door nieuwe producten te ontwikkelen en verbinding in de wijk te stimuleren, met als uiteindelijk doel vermindering van huurachterstand, vergroting van de zelfstandigheid van huurders, minder verhuizingen, stijging op de sociale ladders en een hoge kwaliteit van de woningen. Op dit moment is het percentage Gold Serviceleden 50%.

Woonplaats magazine

Oorspronkelijk werd het nieuwe magazine 'Woonplaats' gemaakt voor de Gold Serviceleden. Een tijdschrift vol wetenswaardigheden, verhalen en artikelen. Vorig jaar besloten we het tijdschrift naar alle huurders te sturen, omdat het een geschikt communicatiemiddel is gebleken. We kunnen er onze informatie in kwijt, het tijdschrift wordt gewaardeerd en goed gelezen, de huurders zijn enthousiast en ook zagen wij de animo voor Gold Service toenemen door de vermelding van de verschillende acties in het magazine.

FC Twente

Gold Serviceleden en mensen die op een positieve manier actief zijn in hun wijk, konden zich inschrijven voor de verloting van toegangskaarten voor wedstrijden van FC Twente. We gingen daarvoor een samenwerking aan met de Vriendenkring van de voetbalclub. We kregen een eigen hoek in het nieuwe 'home' waar wij onze huurders kunnen verwelkomen. Voor de Vriendenkring is

dit een kans om onze huurders te laten zien wat zij allemaal voor haar leden en FC Twente doet.

Maatschappelijk vastgoed

De multifunctionele wijkvoorzieningen beschouwen we als ons maatschappelijk vastgoed. Het zijn dynamische centra in het hart van de buurt, waar veel gebeurt en die belangrijk zijn voor de bewoners. Het maatschappelijk vastgoed benutten we om mensen in een wijk met elkaar te verbinden en te activeren. Bovendien heeft maatschappelijk vastgoed invloed op de waarde van het omliggende vastgoed. Wij zijn investeerder, ontwikkelaar, operationeel beheerder en activator van samenwerkingspartners en bewoners.

Ons maatschappelijk vastgoed moet zich ontwikkelen tot een voorzieningencluster, een plek voor bedrijven, instellingen, scholen, multiculturele verenigingen, cultuur, sport, muziek en wijkactiviteiten. Een organisatie met een coördinerende, stimulerende, motiverende en uitdagende functie op het gebied van leefbaarheid en welzijn in het stadsdeel. Ook in 2010 investeerden we in ons maatschappelijk vastgoed.

Prismare

Prismare is een wijkvoorziening van De Woonplaats waar maatschappij, cultuur, zorg, samenleving en bedrijfsleven samensmelten. Een wijkvoorziening maakt het mogelijk om burgers, overheid en bedrijfsleven een zinvolle bijdrage te laten leveren aan de samenleving. Een hart van de wijk moet voor iedereen zijn. Prismare is een afspiegeling van de wijk en samenleving. Inspiratie, uitdaging, educatie en beleving staan centraal. Een concept dat onderscheidend is van een buurthuis, Kulturhus of welzijnsorganisatie.

Resultaten 2010

De manier van werken in Prismare heeft ondertussen geresulteerd in 49 arbeidsplaatsen voor mensen met een achterstand in de maatschappij of lichamelijke of geestelijke beperking. Zo wordt de bibliotheek gerund door mensen met een verstandelijke beperking, is er een winkel waar mensen met een beperking cadeautjes maken en verkopen en krijgt de horeca ondersteuning van mensen uit reïntegratietrajecten.

Uit onderzoek blijkt de waardering van de consument voor Prismare. Uit dit nog af te ronden onderzoek komt naar voren dat door de manier van werken in en om Prismare een zichzelf corrigerende maatschappij ontstaat. De wijkagent heeft aangegeven dat kan worden aangetoond dat door deze manier van samenwerken de jeugdcriminaliteit in Roombeek minder snel toeneemt in vergelijking met andere wijken. Daarnaast voelen bewoners met een problematiek zich meer betrokken bij de maatschappij, doordat ze meer worden beschouwd als individu.

Nationale Reisopera

De Nationale Reis Opera (NRO) besloot te verhuizen naar de Lage Bothof, waar we een nieuw pand voor ze gaan bouwen, dat het toekomstige culturele hart van de wijk gaat worden. De komst van de NRO brengt werkgelegenheid met zich mee en bij de aanbesteding gaan we aannemers verplichten om leerwerkplekken te creëren. Als het pand klaar is, kunnen bewoners voorstellingen bijwonen of zelfs produceren, als deelnemer meedoen aan een educatief project of aan de slag gaan als stagiair.

Balengebouw

Het oude Balengebouw in Roombeek transformeren we in een multifunctioneel voorzieningencluster. Het bruto vloeroppervlak is 3000 vierkante meter. Architect Rem Koolhaas maakte het ontwerp en de bouw ging vorig jaar van start. Om voldoende ruimte te krijgen, moest het pand geknipt en gevijzeld worden. De verbouwing van het Balengebouw wordt in 2011 voltooid. Dan is het een cluster waarin tal van maatschappelijke en educatieve voorzieningen samen komen die elkaar aanvullen en versterken.

Grolsch Veste

In de Grolsch Veste gaan we de laatste ruimten verhuren in onze Gezondheid Onderwijs & Sport (GOS) locatie die we samen met collega-corporatie Domijn in 2009 al realiseerden. We spraken in 2010 onder meer met het Medisch Spectrum Twente en het Streekziekenhuis Koningin Beatrix uit Winterswijk over het onderbrengen van een sporttraumatologisch centrum in het GOS. Verder zijn er de CIOS-opleiding, de Cruiff Academy, de Vriendenkring, supportershome vak P ondergebracht en is er kantoorruimte beschikbaar.

Diverse projecten

Naast stedelijke vernieuwing en maatschappelijk vastgoed, doen we nog meer bijzondere projecten.

Projecten Enschede

De Carré in de Lage Bothof

Samen met Koopmans Projecten b.v. ontwikkelen we op de hoek van de Oostveenweg en de Lage Bothofstraat in Enschede het nieuwbouwcomplex De Carré. Dit complex krijgt 41 benedenbovenwoningen en zeven stadswoningen. De bouw startte in 2009. Zestien van de 41 benedenbovenwoningen en de zeven stadswoningen gingen in 2010 in de verhuur. De overige benedenbovenwoningen gaan in de verkoop. De Carré is bij uitstek geschikt voor starters. Het complex is de eerste activiteit op deze ontwikkellocatie nabij het centrum van Enschede. De locatie staat aan het begin van een grondige metamorfose en de komende jaren worden hier ook commerciële ruimtes en appartementen gerealiseerd.

Kotmanpark

In 2011 gaan wij gewoon door met vernieuwende concepten op het gebied van milieu en duurzaamheid. We richten dan ons vizier bijvoorbeeld op het Kotmanpark aan de Zuiderval in Enschede. Het complex bestaat uit 54 woningen en wordt gekarakteriseerd door lage woonlasten, aandacht voor het comfort, gezond leefklimaat en een goede toekomstwaarde. Het project wordt in opdracht van De Woonplaats gerealiseerd door BAM Woningbouw in samenwerking met Installatiebureau Crone, Cauberg Huygen en Klunder architecten. In dit complex willen we voor het eerst woonlastenafspraken maken met bewoners. Dat wil zeggen dat we niet alleen de huur innen, maar ook een vast bedrag voor energie vaststellen. Dat moet voorkomen dat onze huurders in de toekomst met verwachte (sterk stijgende) energielasten geconfronteerd worden.

Kotmanpark leent zich voor een experiment omdat er een bijzonder energiezuinige installatie op het dak wordt aangebracht. Er zijn geen gasaansluitingen nodig en het is één van de eerste projecten waarbij een warmtepomp-boiler wordt gecombineerd met zonnecollectoren (op het

dak). Om het energiezuinige en groene karakter van het complex aan de buitenkant zichtbaar te maken, is gekozen voor de 'beleving' van een groene gevel. Aan de galerijzijde van het complex komen plantenbakken met Hedera's te hangen die gevoed worden door een slim bewateringssysteem. De oplevering van het complex is in het voorjaar van 2011.

Lasonder II

In de wijk Lasonder realiseren wij 17 grondgebonden huurwoningen in het duurdere segment. Lasonder is een wijk met veel potentie. Het ligt nabij de cultuurmijl en voorzieningen als het station en het Muziekwartier liggen op loopafstand. Het project lift mee in de opwaartse spiraal die de laatste jaren is ontstaan in deze wijk en sluit aan bij de toekomstige ontwikkeling van de Spoorzone. De plek waar de woningen komen, ligt al jaren braak en wordt hiermee ingevuld. De woningen worden turn-key afgenomen van Plegt Vastgoed, conform het Programma van Eisen van De Woonplaats. De huurprijzen liggen gemiddeld op een niveau van € 725,-. Het is een mix van twee-onder-een-kap- en rijwoningen, deels met een eigen parkeerplek. Door toevoeging van huurwoningen in dit segment wordt de differentiatie in de wijk bevorderd. De overige woningen in de wijk liggen in het koopsegment.

Projecten Achterhoek en Landelijk

Het Venne, Almelo

Appartementencomplex Het Venne in Almelo, gelegen in het nieuwbouw plangebied Almelo-Noord, is geheel opgeleverd. Dit complex met een hoogwaardige architectonische uitstraling, is een gezamenlijke ontwikkeling van Trebbe Bouw Oost & Noord BV en Rabo Vastgoed. Het nieuwe complex aan de Aadijk bestaat uit 60 appartementen, waarvan 20 appartementen voor de reguliere verhuur, 36 zorgappartementen en 4 appartementen voor ondersteunde zorg. In de zorgappartementen wonen 34 cliënten van AvelijnSDT (begeleid wonen), daarnaast zijn gemeenschappelijke kantoorruimtes gerealiseerd.

Oranjelaan, Aalten

Het project Oranjelaan in Aalten bestaat uit eengezinswoningen (koop) en appartementen (huur). De locatie is gelegen aan de oostkant van Aalten, grenzend aan landgoed 't Smees. De locatie staat bekend als de oude huishoudschool. De voormalige school is omgebouwd tot 8 eengezinswoningen. Alle karakteristieke elementen van de Delftse bouwstijl, zoals hoge ramen met kleine vensters en fraai metselwerk, zijn bewaard gebleven. Naast de voormalige school zijn 15 moderne appartementen gerealiseerd. De appartementen zijn allemaal voorzien van een groot balkon en een parkeerplaats in de parkeerkelder. Het totale terrein van 7500 m² is onder architectuur in een parkachtige setting aangelegd. Alle eengezinswoningen en huurappartementen waren binnen twee maanden na oplevering verkocht of verhuurd.

't Spek-Ende, Winterswijk

Al meer dan 10 jaar was een aantal panden in het laatste deel van de hoofdwinkelstraat van Winterswijk (de Misterstraat) vervallen. Dat zorgde voor een verloedering van dit deel van Winterswijk. In 2007 hebben wij in opdracht van PPS Impuls panden en percelen aan de Misterstraat te Winterswijk gekocht voor het herontwikkelen van locatie 't Spek-Ende in Winterswijk.

PPS Impuls is ontstaan onder het motto 'Werken aan Winterswijk' en op initiatief van de gemeente Winterswijk, RaboBouwfonds, OBW (ontwikkelende bouwers Winterswijk) en De Woonplaats. Na een intensief voortraject waarbij door middel van charrettes alle betrokkenen (waaronder de buurtbewoners) mochten meedenken over de nieuwe invulling, heeft Maas Architecten uit Lochem de verschillende wensen vertaald in een plan. Het plan kenmerkt zich aan de voorzijde als versterking van de winkelstraat en aan de achterzijde tot woonplek met een eigen binnenhofje. In december 2009 is gestart met het bouwen van 16 sociale huurappartementen, 4 luxe appartementen, 750 m² commerciële ruimte en een parkeerkelder. Voor alle appartementen is een EPC van 0,4 bereikt. In de zomer van 2011 wordt het complex opgeleverd.

Inzet middelen

De Woonplaats heeft in Enschede een samenwerkingsverband waarin zij met enkele andere woningcorporaties en derden werkt aan gebieds- en wijkontwikkeling. Dit betreft Wijk Ontwikkelings Maatschappij De Laares (WOM De Laares). WOM De Laares is opgericht ten behoeve van de stadsvernieuwing van de wijk De Laares. In het gehele project worden circa 100 huurwoningen en 350 koopwoningen gerealiseerd. In WOM De Laares is in 2010 een (deel)project met 5 koopwoningen opgeleverd waarvan de gemiddelde stichtingskosten circa € 220.000,- bedragen. Een gezonde gebieds- en wijkontwikkeling, waarin ook differentiatie in de wijk ontstaat, maakt het noodzakelijk dat verschillende woningen in verschillende prijsklassen worden gerealiseerd.

In 2010 heeft De Woonplaats 3 woningen aangekocht met een koopsom tussen € 232.500,- en € 365.000,-. Het betreft woningen die zijn ingeruild bij de verkoop van appartementen Tricot in Winterswijk. Twee van die woningen zijn in 2010 weer verkocht. Eén woning (koopsom € 235.000,-) staat eind 2010 in de verkoop. Daarnaast zijn in 2010 aan de Kneedweg in Enschede 2 koopwoningen gerealiseerd waarvan de gemiddelde stichtingskosten € 202.500,- bedragen. Voor het overige heeft De Woonplaats in 2010 geen woningen opgeleverd of aangekocht met een gemiddeld stichtingskostenniveau hoger dan € 200.000,-.

Strategische grondposities

De Woonplaats bezit geen strategische grondposities. Wij kopen alleen grond aan bij het daadwerkelijk realiseren van een vastgoedproject.

Projecten 2010

	GEMEENTE	COMMERCIELE RUIMTE	EENGEZINSWONINGEN	PARKEERGELEGENHEID	GRONDEXPLOITATIE	APPARTEMENTEN	OVERIGE EENHEDEN	SOCIAAL- MAATSCHAPPELIJKE RUIMTE	WOONZORGEENHEDEN	RENOVATIE	KOOPEENHEDEN	GESTART IN 2010	IN UITVOERING IN 2010	IN VOORBEREIDING IN 2010	OPGELEVERD IN 2010
In voorbereiding															
↳ Ludgerstraat	Aalten		6	54		39					14				x
↳ Lage Bothof, fase 2 NRO	Enschede	1													x
↳ Muziekschool, Stadsveld*	Enschede			24		0					24				x
↳ Triangel, Stadsveld	Enschede		0								26				x
↳ Wolvecampwoningen, Stadsveld	Enschede		9												x
↳ Lage Bothof, fase 2, Ariëns Zorgpalet	Enschede			24		1			6						x
↳ Lage Bothof, fase 2, aanbesteden zorg	Enschede			14					25						x
↳ Stroinkslanden, E1 pilot	Enschede		10												x
↳ Pathmos, Spinnerstraat	Enschede	1				2						x			
↳ Stroinkslanden, ringwoningen	Enschede						1								x
↳ Lichtenvoordseweg 51, herontwikkeling	Oost Gelre			9					3						x
↳ Houtwal, Groenlo*	Oost Gelre							1	18						x
↳ Graafschapcollege	Oost Gelre	1													x
↳ Meddosestraat,	Winterswijk	2	0	11		2			16		2				x
↳ Haitzma Mulierweg	Winterswijk		0								11				x
↳ Notaristuin, fase 1	Winterswijk			11		0					11				x
↳ Springplank	Winterswijk	1													x
↳ Geurdenstraat	Aalten	0		53					78		1		x	x	
↳ Landstraat	Aalten							1	20			x			
↳ Polstraat 2	Aalten					1		1				x			
↳ Laaressingel/Oldenzaalsestraat	Enschede								14			x			
↳ Velve-Lindenhof, nieuwbouw*	Enschede	1	127								85	x			
↳ Kotmanpark	Enschede			73		54						x			
↳ FC Twente, Gezondheid Onderwijs en Sport (GOS)	Enschede	7											x		
↳ Lage Bothof, fase 0, sanering	Enschede				2							x			
↳ Lage Bothof, fase 1 (beneden- bovenwoningen)	Enschede		7			16					25		x		
↳ Stroinkslanden-Zuid, Hart van de Wijk	Enschede	1										x			
↳ Wilhelminastraat/Lipperkstraat/ Kneedweg	Enschede	1	0	30		22					2		x		x
↳ Lasonder II	Enschede		17	10								x			
↳ Laares, fase 5, deel 2	Enschede		7									x			
↳ Klaaskateplein	Enschede	1		70				1	124				x		
↳ Balengebouw	Enschede	2						3					x		
↳ Velve-Lindenhof, openbaar gebied	Enschede						1						x		
↳ Pathmos, fase 3*	Enschede		2								9	x			
↳ 't Spek-Ende, fase 1	Winterswijk	1		37		20						x			
↳ Meddo-Noord	Winterswijk		8									x			
↳ Sleeswijk*	Winterswijk			27		27					11	x			
↳ Boerderij Hesselink	Winterswijk		4					1	14				x		
↳ TPG Post	Landelijk								16				x		
Opgeleverd															
↳ Oranjelaan	Aalten			18		15									x
↳ Laares, fase 5, deel 1*	Enschede		7									x			x
↳ Velve-Lindenhof, HuurWensWoningen	Enschede		5										x		x
↳ Lage Bothof, fase 1, Oostveenweg	Enschede		0								4		x		x
↳ Artemis*	Enschede			26		26						x			x
↳ Hofkwartier II*	Enschede		10									x			x
↳ Velve-Lindenhof, buurtmuseum	Enschede							1				x			x
↳ Velve-Lindenhof, renovatie	Enschede								16	9		x			x
↳ De Berke, scootmobielruimte	Enschede						1								x
↳ Het Venne, Almelo	Landelijk			24				1	54				x		x
↳ Eerstelijns Gezondheidscentrum, Velp	Landelijk			1				1					x		x
Totaal		20	219	516	2	225	3	11	388	16	234				

*) In deze projecten heeft in 2010 een grondaankoop plaatsgevonden.

Wonen & Zorg

Onze kijk op Wonen & Zorg

Wonen & Zorg was ook in 2010 een speerpunt van ons beleid. De vraag naar zelfstandig wonen met zorg of begeleiding was al groot en zal naar verwachting de komende jaren verder groeien door de vergrijzing. Bovendien vinden we als maatschappij dat mensen met een beperking het recht hebben om zo zelfstandig mogelijk te wonen in een volwaardig huis. Met de groeiende vraag signaleerden we ook meer diversiteit in woonwensen van de doelgroep.

We ontwikkelen en bouwen flexibele en schakelbare woningen die geschikt zijn voor allerlei doelgroepen binnen Wonen & Zorg, maar ook voor de reguliere woningmarkt. Rolstoeltoegankelijke woningen, clusters zorgappartementen en groepswoonruimtes die we eenvoudig weer kunnen verbouwen tot separate woningen, worden steeds populairder. Zorginstellingen leveren binnen deze concepten zorg op maat aan de bewoners. Voor veel woonzorgproducten hebben we een gedeelde visie met onze zorgpartners. We hebben langdurige samenwerkingsverbanden met allerlei instellingen, zoals thuiszorgorganisaties, verzorgingshuizen en instellingen voor gehandicaptenzorg. De wensen en behoeften van onze klant staan centraal. Wij vinden het belangrijk dat bewoners keuzevrijheid hebben in de manier waarop ze wonen en de zorg die ze krijgen.

Voor 2015 moeten er volgens de voormalige ministeries van VROM en VWS nieuwe woningen worden gebouwd en bestaande huizen worden aangepast voor de huisvesting van ouderen en specifieke doelgroepen. De overheid had alleen landelijke cijfers, dus heeft team Strategie zelf de wensen en eisen van de lokale markt achterhaald. We ontdekten de noodzaak van verschuiving van een kwantitatieve naar een kwalitatieve opgave. We doen geen ingrijpende aanpassingen aan het bestaande bezit, maar kijken met andere betrokken partijen als gemeente of zorgpartner, hoe we mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen laten wonen.

Vastgoedplan Wonen & Zorg

In het Vastgoedplan omschrijven we sterke ambities om innovaties in Wonen & Zorg tot stand te brengen. De speerpunten voor de komende jaren zijn:

- ➔ Realiseren van woonzorgprojecten in opdracht van

de bewoner of bewoners

- ➔ Aanbesteden van zorgvastgoed en dienstverlening
- ➔ Verwerken van de risico-inventarisatie in de bestaande voorraad en proactief voorbereiden op toekomstige financiering van de gezondheidszorg

Onze woonzorgprojecten in 2010

Landstraat, Bredevoort

De sloop van Landstraat 15-17 in Bredevoort begon in 2009. In 2010 startte de bouw van 20 woonzorgappartementen, een Grand Café en een aantal commerciële ruimtes. Qua architectuur past het complex in het historische beeld van Bredevoort. Het complex wordt naar verwachting begin 2011 opgeleverd.

Roetendael Plus, Meddo

In 2010 werd gebouwd aan 8 grondgebonden woningen in Meddo, een onderdeel van Roetendael Plus. In verband met de infra- en serviceruimte in het complex, heeft Stichting Zorgcombinatie Marga Klompé bij de verhuur het eerste recht van voordracht voor een nieuwe huurder. Bij mutatie krijgt de zorgpartij drie maanden de tijd om een nieuwe huurder voor te dragen. In die periode dragen zij de leegstandskosten. De woningen worden in 2011 opgeleverd.

Tramstraat, Groenlo

Het voormalige kantoor van De Woonplaats aan de Tramstraat 2 in Groenlo is omgebouwd tot ongeveer 600 m² kantoorruimte voor zorginstelling Lindenhout. Naast het kantoor is een appartementencomplex van twee bouwlagen gebouwd in een U-vorm waarmee een semi-openbaar binnenplein is ontstaan.

De appartementen en studio's worden verhuurd aan mensen met een zorgvraag. De zorgpartners, Lindenhout, De Lichtenvoorde, Estinea en Siza Dorpgroep, maken gezamenlijk een zorgteam dat op de vraag van de bewoners afgestemde zorg aanbiedt. De studio's worden tijdelijk bewoond door jongeren in een crisissituatie en/of in een kamertrainingstraject. In 2010 is dit pand officieel geopend.

De Hooge Grindte, Aalten

Voor Stichting Zorgcombinatie Marga Klompé bouwen we in het centrum van Aalten 34 appartementen en 44 luxe appartementen met parkeergarage voor eigen

verhuur. Ook komt er een servicecentrum dat Marga Klompé gaat kopen. De werkzaamheden vorderden gestaag in 2010. Het complex wordt begin 2011 opgeleverd.

Klaaskateplein, Enschede

We bouwden in 2010 ook voortvarend aan de S.N. Menkostraat, aan het project Klaaskateplein. We beschouwen dit project als een voorbeeld om samen met onze zorgpartners kwalitatief hoogwaardig vastgoed te realiseren. Het totale project bestaat uit 124 toekomstbestendige appartementen met ruim balkon en overdekte parkeergarage. Hiervan huurt AriënsZorgpalet 64 appartementen. AriënsZorgpalet biedt toekomstige bewoners een servicepakket. Het stijlvolle Grand Café in het complex en de woningen staan in een parkachtige omgeving. De oplevering is in 2011. Uit eerste peilingen komt een zeer grote belangstelling voor deze woningen naar voren. Wij denken dat hiermee een vorm van huisvesting voor ouderen in combinatie met noodzakelijke zorg gerealiseerd wordt, die invulling geeft aan de vraag van de Enschedese consument.

Exploitatie van Wonen & Zorg

Voor de exploitatie van Wonen & Zorg projecten hebben we in 2010 de volgende, primaire, doelen nagestreefd:

Zorgpartners

We hebben relatiedossiers ingericht en het aantal professionele zorgpartners uitgebreid tot meer dan vijftig. Verder inventariseerden we alle overlegstructuren met externe partners, zoals zorgpartijen, gemeenten en overige belanghebbenden. Onze zorgpartners zoeken steeds effectiever naar oplossingen voor hun huisvesting, met een toenemende focus op zorg. Sommige partijen zoeken een fullservice huisvester, terwijl anderen locaties huren. Met flexibele verhuurafspraken proberen we zoveel mogelijk de huisvesting naar wens van de zorgpartner te organiseren.

Bewoners

De interesse voor bestaande woonzorgwoningen is in veel zorgsectoren lager dan verwacht, terwijl de vraag naar nieuwe woonzorgwoningen explosief stijgt. Huurders met een zorgvraag zijn mondiger als het gaat om de kwaliteit van huisvesting en dankzij de keuzevrijheid van zorgleverancier kunnen en willen mensen verhuizen. Daardoor krijgen we meer vraag naar mooiere, grotere zorgwoningen met nieuwe domoticsystemen. Onze uitdaging is om ons bestaande bezit continu te beoordelen op geschiktheid, zodat we ons bestaande woonzorg vastgoed op tijd kunnen updaten. Onder de vlag van Compleet Wonen steunen we bewoners in bepaalde complexen bij levensloopbestendige maatregelen, zodat ze langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen.

Interne klanten

We overleggen regelmatig met de verschillende betrokkenen om input te leveren bij de nieuwbouwprojecten, maar ook om trends en ontwikkelingen op te pakken die zichtbaar zijn in de dagelijkse praktijk. We informeren het management over trends en ontwikkelingen en formuleren in nauwe samenwerking met de werkvloer even concrete als succesvolle beleidsuitgangspunten.

Afspraken met externe klanten

We leggen de voorwaarden rond verhuur en onderhoud bij nieuwbouwprojecten beter vast. De verantwoordelijkheid komt vaker te liggen bij professionele zorgpartners die van ons huren. Dat maakt hen zelfstandiger. We beoordelen bij ieder individueel verhuurcontract of dit efficiënt is, zodat we de totale kosten voor beide partijen altijd zo laag mogelijk houden. We hebben een contractmonitor opgezet om de voortgang en status van huurovereenkomsten bij Wonen & Zorgprojecten te bewaken en waar nodig bij te sturen.

Procesmanagement

Dankzij intensiever procesmanagement tijdens de ontwikkeling van woonzorgprojecten, wisselen interne projectmanagers meer informatie uit. We slaan een brug tussen alle teams die betrokken zijn bij een project, van het eerste idee tot aan de oplevering en ingebruikname. Hierdoor verbetert de samenwerking per project. Bij ieder project zijn andere mensen betrokken, met andere expertises, ervaringen en rollen. Door ook uitgebreid te evalueren na afloop van een project, wordt de samenwerking steeds verder geoptimaliseerd.

Inzicht in portfolio en resources Wonen & Zorg

We hebben bijna 4.000 woningen waar bewoners een vorm van zorg krijgen. Onze definities van de verschillende vormen van zorg konden beter en daarom verbeterden we die. Hiermee spelen we beter in op de vele combinaties van Wonen & Zorg die zijn ontstaan. We begonnen met de inventarisatie van alle medewerkers van de projectteams Wonen & Zorg. Vanuit ons Human Resource Managementbeleid keken we welke kennis we nodig hebben bij de projecten, om iedereen optimaal in te kunnen zetten.

Verbeteren veiligheid

Zowel onze zorgpartners als de toenemende controles van de brandweer, houden ons scherp op het gebied van preventie. Ons totale bezit van Wonen & Zorg is gescand om brandmeldinstallaties in beeld te brengen en deze te controleren.

Stroomlijnen, standaardiseren en automatiseren

Het team Strategie ontwikkelde een standaard programma van eisen met hulp van de informatie van de beheersafdelingen. Verder stroomlijnden we ons incassobeleid omwille van de efficiency: verschillende zorgpartners hanteerden verschillende betalingswijzen. In overleg met de partners pasten we het incassobeleid aan.

Waar mogelijk werken we nu met één gespecialiseerde verzamelfactuur en automatische incasso. In 2009 onderzochten we hoe we het opstellen van een huurovereenkomst konden automatiseren. Dat bleek toen al technisch mogelijk en het bood voordelen zoals vermindering van het risico op fouten en meer uniforme contracten. De uitvoering en juridische verfijning gingen in 2010 van start.

Interne en externe communicatie

Via intranet blikten we ieder kwartaal terug op gerealiseerde nieuwbouwprojecten, om collega's te informeren en te laten zien dat we best trots mogen zijn op de behaalde resultaten. Ook de externe profilering van Wonen & Zorg staat nu beter op de kaart.

Beleidsvorming en afdelingsdoelen

Het beleid voor de projectontwikkeling en -exploitatie binnen Wonen & Zorg is geëvalueerd. Door een uniform beleid neer te leggen, losten we veel voorkomende vraagstukken op. Dit beleid is organisatiebreed geborgd en ook op het gebied van Beheer hakten we praktische knopen door, zoals het verhuurbeleid voor scootmobielruimtes en glasverzekeringen.



Samenwerking

Samenwerkingspartners

Wij werken samen met tientallen partners. Actieve maatschappelijke betrokkenheid en aanwezigheid in de samenleving is een belangrijk deel van onze kracht. Huurders profiteren daar van, want participatie maakt bewoners tot samenwerkingspartners en daarmee onderdeel van ons netwerk. Onze projecten zijn een collectieve inspanning met zichtbare effecten. We inspireren en worden geïnspireerd.

De gemeente als partner

Ons werkgebied bestaat voornamelijk de Achterhoek en Twente. Met de gemeenten en de collega-corporaties die hier ook werken, maken we een gezamenlijke visie en prestatieafspraken. Zo bepalen we samen hoe onze steden, dorpen en landelijke gebieden er uit zien.

Gemeente Enschede

Met de gemeente Enschede is intensief samengewerkt gedurende de prioriteringsdiscussie over het woningbouwprogramma. De woningbouwplannen van alle stakeholders in de stad zijn geïnventariseerd en er zijn scenario's uitgewisseld om tot een optimale verdeling te komen van de beschikbare woningbouwcapaciteit. Na afronding van dit traject is gestart met het opstellen van een nieuwe Woonvisie. De gemeente Enschede heeft zich voorgenomen deze Woonvisie in nauw overleg met de verschillende stakeholders (waaronder de corporaties) op te stellen. Het doel is het opstellen van een breed gedragen Woonvisie met realistische doelstellingen.

Regiovisie Achterhoek

De bevolking in de Achterhoek krimpt, maar het aantal huishoudens blijft op korte termijn gelijk door de gezinsverdunding. Die ontwikkelingen hebben invloed op het woningbouwprogramma en gevolgen voor de bestaande voorraad. De afgelopen jaren hebben we demografische ontwikkelingen in de Achterhoek op regioniveau aan de orde gesteld. Dit moet uitmonden in een regionale afstemming van de woningbouw, want de planning van de gemeenten voor nieuwbouw overtrof de behoefte aan nieuwbouw. Een aanpassing was noodzakelijk.

Eind 2010 is in elke gemeente de ontwikkelde regiovisie door de gemeenteraad vastgesteld. Het moeilijkste onderdeel van de regiovisie is het bijstellen van de nieuwbouwprogrammering van zo'n 14.800 naar 5.900 woningen. Naar aanleiding van deze bijstelling is in de regiovisie voor elke gemeente vastgesteld hoeveel woningen er in die gemeente gebouwd mogen worden. Gedurende het besluitvormingsproces, is ook een stuur- en werkgroep Geld en Kwaliteit van start gegaan om de financiële consequenties van het terugbrengen van de nieuwbouwprogrammering in kaart te brengen. Dit onderzoek is in het voorjaar van 2011 klaar. De Woonplaats is samen met haar Achterhoekse collega's actief betrokken bij dit gehele proces.

Gemeente Aalten

Nultredenwoningen voor senioren en een aantrekkelijk centrum. Daarover spraken we veelvuldig met de gemeente Aalten. We legden de prestatieafspraken vast en we maakten ook een jaarprogramma, met daarin een tijdpad voor de uitvoering van alle afspraken. Die jaarprogramma's verbonden we aan prestatieafspraken, omdat onze overeenkomsten geen papieren tijgers mogen worden, maar ook daadwerkelijk iets moeten opleveren. De gesprekken met de gemeenten dienden bovendien een tweede, belangrijk doel: het onderhouden van de goede contacten en het blijven bouwen aan onderling vertrouwen.

In de prestatieafspraken met de gemeente Aalten beloofden we onze medewerking bij het realiseren van het centrumplan. We willen meehelpen om de winkels buiten het kernwinkelgebied te herbestemmen tot woning, waardoor het winkelcentrum compacter wordt. Een aantrekkelijk winkelcentrum is zeker op het platteland belangrijk.

Gemeente Winterswijk

De prestatieafspraken die we met de gemeente Winterswijk maakten, zijn vergelijkbaar met die van Aalten. Ook in de overeenkomst met Winterswijk legden we vast bij te zullen dragen aan binnenstedelijke herstructurering. In dit geval gaat het niet zozeer om het maken van één nieuw centrum, maar om het verbeteren

van diverse locaties in het centrum. Ook zegden we toe in Winterswijk nultredenwoningen voor ouderen te bouwen, zodat ze zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. We constateerden dat de keuze voor bouwlocaties van die nultredenwoningen redelijk beperkt is. Dat heeft te maken met het feit dat de seniorenwoningen dicht bij voorzieningen moeten worden gebouwd. Daarvoor zijn we aangewezen op het centrum.

Gemeente Oost Gelre

In 2010 focusten we ons in de prestatieafspraken voor Oost Gelre vooral op Groenlo, waar we ons bezit hebben. In de prestatieafpraak legden we vast dat we de gemeente gaan helpen bij het verkrijgen van grond voor een kwaliteitsverbetering van het centrum. In Groenlo is de voortrekkersrol voor de gemeente. Zij zal de ondernemers van Groenlo moeten bewegen om stappen te zetten. Ook in Oost Gelre is sprake van vergrijzing, maar daar anticipeerden we eerder op. In Groenlo hebben we al geschikte complexen voor senioren. In 2011 gaan we zorgwoningen realiseren in een voormalig kantoorpand in de binnenstad. Het pand is al enige tijd in ons bezit.

Innovatiepartners

We leven in een snel veranderende wereld, waarin veel zaken vluchtig zijn. Vastgoed is dat niet. Wat we nu bouwen moet over twintig jaar nog voldoen aan de eisen die dan gesteld worden. Dat vraagt om visie en vooruitstrevend bouwen, onderhouden en ontwikkelen. Met onderstaande partners vullen we die agenda in, met aandacht voor de positie van de Twentse bouwbranche en voor landelijke en Europese vraagstukken.

Saxion Hogescholen

Op het gebied van innovatie werken we samen met Saxion Hogescholen. In 2010 troffen we onder meer de voorbereidingen voor een onderzoek op basis van leefstijlen, dat in 2011 wordt uitgevoerd.

Stichting Pioneering

De Woonplaats participeert in de stichting Pioneering, onderdeel van het Innovatie Platform Twente. De stichting is opgericht op 7 oktober 2008 en heeft als

centraal thema 'Vernieuwend ondernemen in de bouw'. Ongeveer 25 Twentse bedrijven doen hier actief aan mee.

De Stichting Pioneering stelt zich de volgende doelen:

- ➔ Versterken van de economische kracht van bouwgerichte ondernemingen in Twente
- ➔ Bevorderen van innovatie binnen de Twentse bouw zodat deze vernieuwend en vooruitstrevend is en blijft
- ➔ Bevorderen en veilig stellen van werkgelegenheid in de Twentse bouwsector
- ➔ Uitvoeren van het programma van de 'cluster bouw' van het Innovatie Platform Twente

De Stichting Pioneering heeft in totaal 8 werkplaatsen, met ieder een eigen aandachtsgebied. Hierin participeren medewerkers van aangesloten Twentse bedrijven, onder andere van De Woonplaats.

In 2010 behaalde Pioneering een concreet resultaat in de vorm van de oprichting van OC-Pathmos. We zijn blij met het resultaat, zeker gezien het feit dat de bouwsector niet gewend is om zich te committeren voor een lange(re) termijn.

Innovatie Platform Twente

Het Innovatie Platform Twente is een initiatief van de provincie Overijssel en werkt nauw samen met de Universiteit Twente en Saxion Hogescholen. De leden van het Platform zijn bestuurders uit overheden, bedrijven en het onderwijs- en onderzoeksleven, die de innovatieagenda van Twente uitvoeren. Zo is het Platform onder andere verantwoordelijk voor de Twentse Innovatieroute.

Resultaatgericht Bouwen in de Achterhoek

Wij hebben hoge ambities op het gebied van duurzaamheid en consumentgericht bouwen. Daarnaast blijkt uit landelijk onderzoek dat de faalkosten in de bouw te hoog zijn. Het gaat gemiddeld om 10% van de bouwkosten. Dit zijn allemaal redenen om het bouwproces anders aan te pakken. Daarom hebben we onder de noemer 'Resultaatgericht Bouwen' (RGBO) pilots opgestart, waarbij een andere manier van aanbesteden komt kijken. Dit RGBO is een vervolg op het Resultaat-

gericht Vastgoedonderhoud (RGVO) waarmee we de afgelopen jaren pilots hebben uitgevoerd voor het planmatig onderhoud binnen ons bestaande woningbezit. De pilots RGBO en RGVO worden begeleid vanuit TNO. Bij zowel RGBO als RGVO wordt de markt uitgedaagd om op basis van resultaten (functionele eisen) met oplossingen te komen.

Bij RGBO ligt de verantwoordelijkheid voor het ontwerpen, bouwen en onderhouden bij een consortium. Binnen de pilots komen naast de integrale aanpak, de thema's energieneutraal, C2C (Cradle to Cradle), TCO (Total Cost of Ownership) en BIM (Building Information Modeling) aan de orde.

Stichting European Foundation for Living (EFL)

De Woonplaats participeert in de Stichting EFL. Dit is een samenwerkingsverband tussen Nederlandse en Duitse bedrijven en instellingen. De deelnemende partijen wisselen kennis uit op het gebied van energiezuinig bouwen. Wij brachten ons project Kotmanpark aan de Zuiderval in.

KISS (Kennis Instituut Stedelijke Samenleving)

De Woonplaats is lid van KISS, een Overijssels forum dat praktijkgerichte ondersteuning bij kwaliteitsverbetering van de stedelijke samenleving biedt. Leden van KISS zijn afkomstig uit publieke partijen, kennisinstellingen en private partijen. KISS organiseert jaarlijks diverse themabijeenkomsten over actuele onderwerpen, die ook van belang zijn voor woningcorporaties. Op 25 november 2010 was er de conferentie met als titel 'De toekomstbestendige stad'.

Achterhoekse Centrum Technologie (ACT)

Het ACT ondersteunt de Achterhoekse maakindustrie bij vragen op technologisch en bedrijfskundig gebied. Het ACT maakt daarbij gebruik van de in Oost-Nederland aanwezige kennis en brengt door haar werkwijze vraag en aanbod met elkaar in contact. Het ACT is van en voor ondernemers. De werkwijze van het ACT is snel, praktisch en vooral gericht op doen. Het ACT is mede gefinancierd door bijdragen van de provincie Gelderland

en het Europese Fonds Regionale Ontwikkeling met als motto 'Hier wordt geïnvesteerd in uw ontwikkeling'.

In 2010 heeft De Woonplaats samen met het ACT een initiatief ontwikkeld om het betaalbaar duurzaam bouwen in de Achterhoek te stimuleren. Dit door bouwbedrijven, adviesbureaus, leveranciers of architecten uit te nodigen deel te nemen aan unieke bouwprojecten. Het is de bedoeling consortia de ruimte te geven om hun ideeën te realiseren in woningbouwprojecten in de Achterhoek. Een uitdaging voor iedereen die hard werkt aan vernieuwende en innoverende oplossingen met betrekking tot duurzaam bouwen en wonen in de regio.

Onze stakeholders

Overall in Twente en de Achterhoek zijn onze stakeholders te vinden. Het zijn grote en kleine organisaties, gemeenten, zorgpartijen en collega-corporaties. Hieronder geven we een toelichting op allerlei vormen van samenwerking en de stakeholders die erbij betrokken zijn.

Europäische Tisch

Een onafhankelijk overleg tussen Nederlandse en Duitse woningcorporaties. De Europäische Tisch komt twee keer per jaar anderhalve dag bijeen en bespreekt actuele onderwerpen met betrekking tot volkshuisvesting.

De Vernieuwde Stad

De Vernieuwde Stad is een landelijke beweging en vertegenwoordigt 22 woningcorporaties. De leden zijn corporaties die groot, grootstedelijk, ontwikkelend en ondernemend zijn. Samen zijn ze verantwoordelijk voor meer dan 800.000 sociale huurwoningen, dat is ruim een derde van de sociale huursector. De uitgaven van De Vernieuwde Stad worden gedragen door de 22 deelnemende corporaties.

Partners

Verregaande bewonersparticipatie, het effect van bevolkingskrimp en de mogelijkheden in energiebesparing. Het is slechts een kleine greep uit de onderwerpen die voor een corporatie van belang zijn. Wij gaan graag in gesprek over al deze uiteenlopende thema's en starten en participeren in pilots. Dat doen we regelmatig, samen met de volgende partners:

Landelijke woonwagencorporaties

In 2008 startten we samen met de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) de Taskforce Woonwagens, om tot normalisatie van woonwagencorporaties te komen. Bij deze normale behandeling hoort in ieder geval een directe relatie met een woningcorporatie. Corporaties kunnen wettelijk gezien 'nee' zeggen tegen deze doelgroep en sommige corporaties doen dat ook. Wij hanteren geen afwijkend beleid ten opzichte van huurders, dus ook niet als de woonvorm een woonwagen is. Op onze woonwagencorporaties gaat het goed en de woonwens om in familieverband te wonen respecteren we.

Deelnemers in de Taskforce zijn de SEV, Woningcorporatie Wooninc. uit Eindhoven, de VROM-inspectie, De Woonplaats en een externe adviseur.

Begin 2009 besloten we op basis van gesprekken met woonwagencorporaties, professionals, corporaties en rijksoverheidsdiensten om een landelijk kenniscentrum op te richten voor het bundelen van versnipperde kennis en een Taskforce voor bestuurlijke agendering van woonwensrealisatie en respectvolle normalisatie. Er werd een beleidsplan geschreven en we informeerden een aantal Tweede Kamerleden over de ontwikkelingen. Toenmalig minister Van der Laan zegde steun toe voor extra inzet vanuit het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Een aantal corporaties waaronder Wooninc. uit Eindhoven neemt locaties weer in eigen beheer of wil dit gaan doen. Vooruitkijkend willen we de Taskforce en het kenniscentrum operationeel inrichten en starten met de volgende stappen op de weg naar normalisatie.

In 2010 hebben wij, uitgaande van bovenstaande standpunten, geprobeerd een aantal ontwikkelingen in gemeenten op gang te brengen op het gebied van woonwagencorporaties. Dit bleek lastig. Vanwege het ontbreken van concrete resultaten, waren wij van plan om onze inzet op dit punt per 1 januari 2011 te beëindigen. Mede in overleg met de vertegenwoordiger van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, is besloten in 2011 alsnog te bekijken of initiatieven van de grond kunnen komen. De stichting Taskforce Woonwagencorporaties die inmiddels is opgezet, streeft in 2011 met inschakeling van een projectleider dit doel na. Wel is voor alle deelnemers het jaar 2011 bepalend voor de verdere voortgang waarbij wij de noodzaak om te komen tot een werkelijke aanpak blijven onderschrijven.

Collega-corporaties

Woningcorporaties kunnen samen veel bereiken. De onderstaande platformen en contactgroepen stimuleren de samenwerking en kennisuitwisseling.

Platform Enschedese Woningcorporaties (PEW)

De Woonplaats participeert in het Platform Enschedese Woningcorporaties, dat de samenwerking tussen corporaties bevordert. De andere deelnemende partijen zijn wooncorporatie Ons Huis, woningcorporatie Domijn, Stichting Jongerenhuisvesting Twente en De Veste uit Ommen (de vertegenwoordiging van studenten-huisvesting Acasa). Het PEW komt ongeveer vier keer per jaar bijeen. Tijdens de overleggen worden actuele volkshuisvestelijke onderwerpen en de samenwerking met de gemeente Enschede besproken. Verder stellen we agendapunten op voor de Contactgroep Wonen, een overleg van de Enschedese corporaties en de gemeente Enschede.

De Contactgroep Wonen komt vier keer per jaar bijeen. In deze vergaderingen bespreken we zaken als woonruimteverdeling, leefbaarheid, participatie, studenten-huisvesting en diverse onderzoeken. In 2010 stonden de onderwerpen woonvisie, prestatieafspraken, convenant energiebesparing, prioritering van het

woningbouwprogramma in Enschede en het Europa dossier regelmatig op de agenda. Het bestuurlijk Overleg Wonen, Welzijn en Zorg is een vergelijkbaar overleg van de gemeente Enschede met woningcorporaties, behalve dat in deze overlegvorm ook zorgpartijen aan tafel zitten.

Achterhoeks Corporatie Overleg (ACO)

De Woonplaats participeert in het platform Achterhoeks Corporatie Overleg. Hierin bespreken we zaken als woonruimteverdeling en de afstemming tussen corporaties. De andere deelnemende partijen zijn Wonion uit Ulft, Sité Woondiensten uit Doetinchem, ProWonen uit Eibergen, Woningstichting Dinxperlo uit Dinxperlo en Woningstichting Bergh uit 's Heerenberg. In 2010 werd veelvuldig gesproken over de regionale woonvisie Achterhoek.

Vereniging WoON

In januari 2009 werden we lid van de vereniging WoON, een regionale vereniging van en voor Twentse corporaties. WoON biedt een platform voor onderlinge ondersteuning en het delen van kennis. Bovendien functioneert de vereniging als vertegenwoordiger van externe partijen. Jaarlijks zijn er drie ledenvergaderingen en is er één excursie. WoON organiseert met regelmaat themabijeenkomsten voor medewerkers, bestuurders en toezicht-houders van de aangesloten corporaties.

We leveren een financiële bijdrage aan WoON op basis van ons aantal verhuureenheden (inclusief Bedrijfs Onroerend Goed en woonzorgeenheden) in de regio Twente. In 2010 is er binnen WoON een convenant getekend over energieneutraal bouwen. De Woonplaats geeft hieraan invulling door in de Wijk Stroinkslanden tien energieneutrale woningen te realiseren. De Woonplaats heeft in 2010 in totaal € 52.691,75 bijgedragen aan de vereniging WoON.

Financiën

Financiële positie

2010 was in financieel opzicht een uitdagend jaar. Een aanhoudende financiële crisis, nieuwe richtlijnen vanuit Europa, gecombineerd met een woningmarkt die op slot zit, laat ten opzichte van voorgaande jaren een daling zien in het aantal verkochte woningen. De projectenportefeuille werd inhoudelijk beoordeeld en het aantal nieuwe initiatieven werd drastisch ingeperkt.

Ondanks alles valt onze financiële positie ultimo 2010 als goed te kwalificeren. Dat is ook noodzakelijk gezien de vooruitzichten. Deze zijn niet gunstig. Nieuwe wet- en regelgeving (Europa en de nieuwe interimregeling staatssteun), de vennootschapsbelasting en nieuwe heffingen die voortvloeien uit het regeerakkoord, zullen veel impact hebben en een fors beslag leggen op onze kasstromen. Het vroegtijdig anticiperen op deze veranderingen, gecombineerd met ons actieve treasury beleid zorgt ervoor dat onze financiële positie en liquiditeitspositie goed blijven.

Financiële continuïteit

Een stijgende bedrijfswaarde als gevolg van een daling van de disconteringsvoet heeft een positieve bijdrage geleverd aan het resultaat over 2010. De onrendabele investeringen van om en nabij € 20 miljoen zijn substantieel, maar toch fors lager dan in het jaar 2009. Bij de woningverkoop is in het jaar 2010 goed gepresteerd. Van het bestaande bezit werden 416 huizen verkocht. Een belangrijk aandeel daarin was de verkoop van complexen in Hoogeveen (Dekkerpassage en Eikenlaan) we stootten daar 132 appartementen af. We verwachten 269 woningen te verkopen in 2011.

Ook in 2010 was het jaarlijkse solvabiliteitsoordeel (over 2009) positief en kregen we de A-status van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting. Het door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) af te geven faciliteringsvolume is voor een woningcorporatie van groot belang. Dit volume stelt ons in staat gebruik te maken van de borging van het WSW en zo tegen gunstige voorwaarden leningen aan te trekken om investeringen in de sociale woningbouw te financieren. Het WSW heeft de mogelijkheid om het faciliteringsvolume voor drie, twee of één jaar af te geven. Uitslag van de toetsing door het WSW kan voor een corporatie ook maatwerk tot gevolg hebben. Om de borging van het WSW effectief te kunnen

gebruiken, hebben wij in 2010 gestreefd naar de realisatie van een volledige toekenning van het aangevraagde volume. Het WSW heeft ons als 'onverminderd kredietwaardig' beoordeeld. Het faciliteringsvolume is voor de volledige drie jaar vastgesteld.

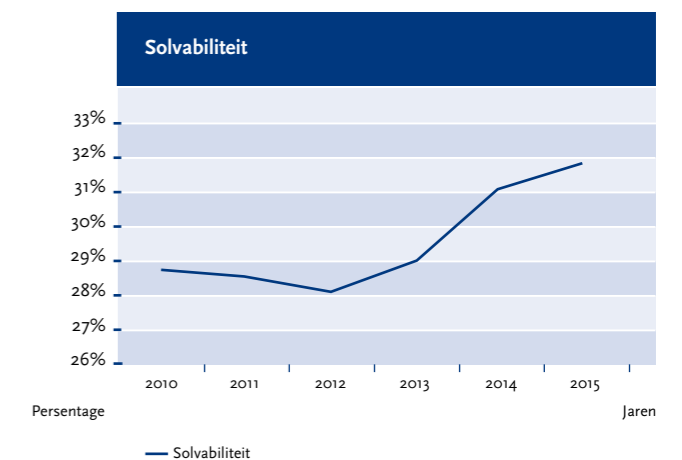
Doelstellingen voor 2011

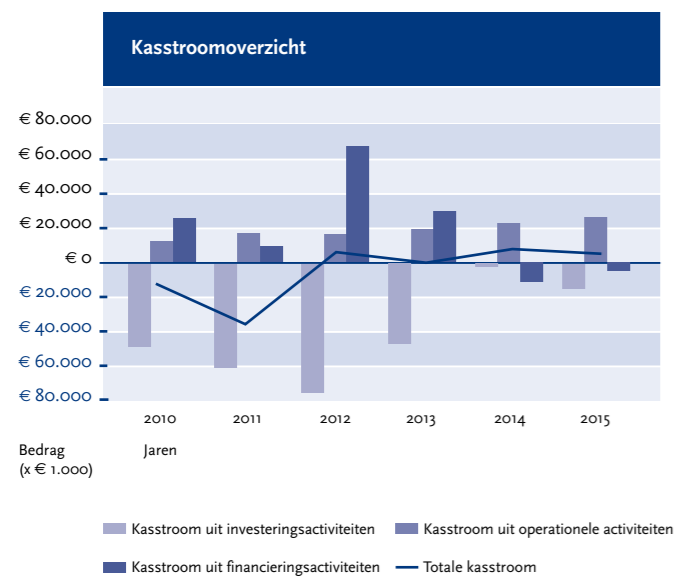
Alle aandacht in 2011 gaat uit naar de vernieuwde richtlijn R) 645 voor jaarverslaglegging die toegepast moet worden voor het verslagjaar 2012, waarbij er een sterke voorkeur wordt uitgesproken voor toepassing in het verslagjaar 2011. Ook de interimregeling staatssteun heeft naar verwachting een forse impact, met alle gevolgen van dien voor de financiële administratie. Op dit moment bestaat daar nog teveel onduidelijkheid over. We streven opnieuw naar volledige toekenning van het faciliteringsvolume door het WSW.

Prognose 2012 en verder

Onze solvabiliteit is goed en onze meerjarenprognose wijst uit dat de solvabiliteit in de komende jaren verder toeneemt. Operationele kasstromen laten een geleidelijk toenemend verloop zien, met daarbij de kanttekening dat eventuele financiële heffingen uit het regeerakkoord hier nog niet in zijn meegenomen.

Tot 2012 is sprake van een toenemende uitgaande investeringskasstroom, na 2012 neemt dat af. Dit is een logisch gevolg van de prioriteringsdiscussie en het daarop volgende besluit om bouwprojecten uit te stellen of stop te zetten. We voorzien voor 2012 nog een forse piek in verband met grote investeringen, maar na 2012 neemt dat af. Na 2012 is ook sprake van een licht positieve totale kasstroom.

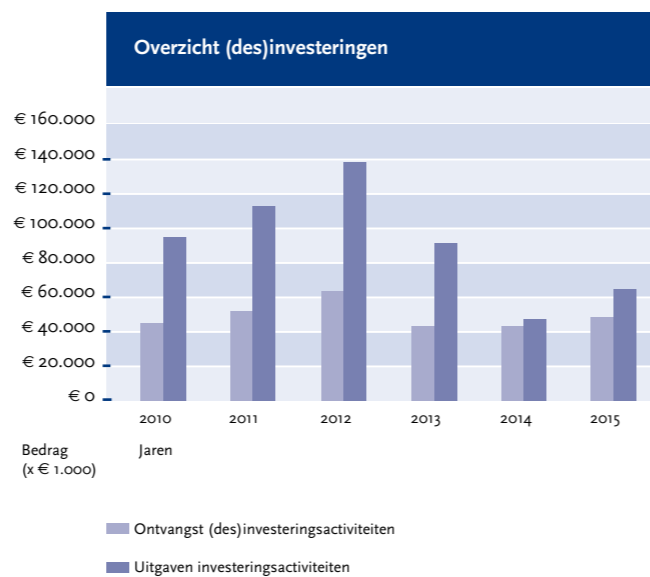




Treasury

We wilden tegen zo gunstig mogelijke voorwaarden en zo min mogelijke risico's leningen afsluiten en renteaftspraken maken. Hiervoor voeren wij een actief treasury beleid. Als gevolg van de financiële crisis leende de markt met haar uitzonderlijk lage rentestanden, zich daar goed voor. De leningen zijn nodig voor de herfinanciering van de bestaande portefeuille en voor de financiering van vastgoedontwikkeling. De basis voor ons rentemanagement is het treasury jaarplan.

In het jaarplan 2010 gaf de Raad van Commissarissen een mandaat af, waarbinnen we drie nieuwe leningen met een totale hoofdsom van € 60 miljoen afsloten. Het ging om zogenaamde basisrenteleningen waarbij de liquiditeitsopslag is losgekoppeld van de rente. De rente is voor respectievelijk 45, 49 en 45 jaar vastgelegd, waarbij de liquiditeitsopslag periodiek wordt herzien. We kozen voor deze constructie omdat de opslagen voor langlopende leningen historisch gezien erg hoog zijn. Daarnaast hebben de drie leningen een terugstortfaciliteit, waardoor geen rente verschuldigd is zolang de leningen niet zijn opgenomen. De rente voor een 50-jarige lening fluctueerde tussen 3,75 en 2,75%. Met het gebruik van derivaten (afgeleide financiële producten) maakten we een aantal toekomstige renteaftspraken met een gemiddelde rente van 2,97% per jaar. Deze renteaftspraken maakten we in 2010 door het afsluiten van swaps met een totale onderliggende waarde van € 115 miljoen. Ook dat gebeurde binnen het door de Raad van Commissarissen verstrekte mandaat en binnen de gestelde kaders van het financieel beleidsplan.



Een actief treasury beleid staat of valt met relatie-management. We staken daarom in 2010 veel energie in het onderhouden van contacten met internationale bankinstellingen. Dat resulteerde in de aanwezigheid van faciliteiten waardoor in 2010 rente-instrumenten konden worden ingezet.

Beleggingen

Wij beleggen niet in aandelen of staatsobligaties. Als gedurende een korte periode overtollige liquide middelen voorhanden zijn, dan worden deze rentedragend weggezet op spaarrekeningen bij Nederlandse banken.

Deelnemingen

GOS Enschede VOF

In samenwerking met woningcorporatie Domijn realiseerden we een Gezondheid, Onderwijs & Sport (GOS) locatie onder een tribune in de Grolsch Veste, het voetbalstadion van FC Twente. De bouw is medio 2010 afgerond. Het resultaat over 2010 bedraagt € 353.854,- positief.

Wijk Ontwikkelings Maatschappij De Laares

Voor de stadsvernieuwing van de wijk De Laares in Enschede is een BV in combinatie met een CV opgericht. De Woonplaats neemt voor 20% deel in de BV en voor 19% in de CV (als commanditair vennoot). De overige deelnemers zijn woningcorporatie Domijn, wooncorporatie Ons Huis, bouwcombinatie Nijhuis-Hegeman en AM wonen BV. In de Laares zijn circa 100 huurwoningen en 350 koopwoningen gerealiseerd. Het gezamenlijke resultaat

van WOM Laares Beheer BV en Laares CV over het boekjaar 2010 bedraagt € 152.455,- negatief.

Winterswijk Regio Stad

De Publiek Private Samenwerking (PPS) begon als samenwerking tussen de gemeente Winterswijk, Rabo Vastgoed, De Ontwikkelende Bouwers Winterswijk en De Woonplaats. Bij het aangaan van de PPS was de verwachting dat tot een kostendekkende grondexploitatie gekomen kon worden, door het ontwikkelen van locaties met een deels positieve grondexploitatie en locaties die verliesgevend waren. Op deze manier kon een aantal reeds lang gestagneerde projecten in Winterswijk in beweging worden gebracht.

Mede door veranderingen in de markt en beperking van de omvang van het gebied waarin de PPS haar activiteiten ontplooit, kon dit uitgangspunt niet gerealiseerd worden. Er ontstond een situatie waarin alle locaties waarop de PPS activiteiten wilde ontwikkelen, verliesgevend waren. De partijen hebben gezamenlijk besloten om de activiteiten van de PPS te beperken tot die projecten waarin al concrete stappen waren genomen. Voor ons waren dit overigens wel de meest essentiële projecten. Inmiddels is gestart met project 't Spek-Ende en is de ontwikkeling rond de Notaristuin volop in beweging.

In 2010 werd de PPS in haar huidige vorm beëindigd, omdat het Bouwfonds (voorheen Rabo Vastgoed) per 31 december 2009 uit de samenwerking stapte. De achterblijvende partijen blijven samenwerken, maar in een andere vorm. Het financiële resultaat over 2010 bedraagt € 1.810.211,- positief.

Neighbourhood Corporation Enschede BV

Op 2 november 2001 richtten woningcorporaties Ons Huis en Vooruit (nu De Woonplaats) en de gemeente Enschede de Neighbourhood Corporation Enschede BV (NCE) op. In eerste instantie voor de Lipperkerkstraat en omgeving. Doel van deze vennootschap was het aan- en verkopen, huren en verhuren, exploiteren, beheren en aanpassen van vastgoed, om het economisch functioneren van het gebied te stimuleren en de leefbaarheid te verbeteren. De behaalde resultaten worden ten behoeve van dat doel geïnvesteerd. De Woonplaats is voor 33% aandeelhouder in deze BV. In 2007 trok aandeelhouder gemeente Enschede zich terug in verband met mogelijke belangenverstrengelingen. Woningcorporatie Domijn

heeft de aandelen van de gemeente overgenomen. NCE heeft over 2010 een winst geboekt van € 1.705.193,-.

PreWon Beheer BV

In het verleden beheerde PreWon Beheer BV financiële en technische zaken voor Verenigingen van Eigenaars (VvE's) binnen De Woonplaats. Sinds 2008 beheert Prewon geen VvE's meer en heeft zij geen medewerkers meer in dienst. Prewon Beheer BV heeft over 2010 een negatief resultaat van € 3.416,- behaald. De werkzaamheden zijn gestaakt.

HomeTeam BV

Eind 2009 is de relatie tussen HomeTeam BV en De Woonplaats beëindigd. In 2010 heeft De Woonplaats het aandelenbelang in HomeTeam BV verkocht aan collega-corporatie Woonconcept in Meppel.

Stedelijk Wonen

Stedelijk Wonen bestaat uit de Stedelijk Wonen Holding BV, met daaronder Stedelijk Wonen BV, Stedelijk Wonen Vastgoed BV, Stichting Stadsherstel Enschede en Stichting Stedelijk Wonen Onderhoud. Stedelijk Wonen is er voor (toekomstige) eigenaren van vastgoed en levert producten waarbij waardeontwikkeling centraal staat. Niet alleen een financiële waarde, maar ook waarden zoals leefbaarheid, duurzaamheid en aangenaam wonen en werken. De uitdaging is het behalen van het maximale rendement uit minimale middelen. De belangrijkste producten van Stedelijk Wonen zijn het beheer van Verenigingen van Eigenaars en het uitvoeren van bouwtechnische keuringen. Het resultaat over 2010 bedraagt € 89.891,- negatief.

VOF In de Groene Bogen

Een viertal vennoten richt zich met VOF In de Groene Bogen op de ontwikkeling van het binnenstedelijke gebied in de wijk Horstlanden/Veldkamp in Enschede. Zij nemen ieder voor 25% deel in de VOF: De Woonplaats, wooncorporatie Ons Huis en de aannemers Nijhuis en Hegeman. Het totale project bestaat uit circa 250 woningen, waarvan 200 koop- en 50 huurwoningen. Inmiddels zijn er al 183 woningen/appartementen gerealiseerd en zijn er nog 35 in ontwikkeling. In 2010 is van 20 woningen de bouw gestart, waarvan de verwachte oplevering in 2011 is. Het resultaat over het boekjaar 2010 bedraagt € 92.793,- positief.

VOF De Rikker II

De Woonplaats heeft een aandeel van 22,5% in VOF De Rikker II. De andere deelnemers zijn aannemersbedrijf Bussman Winterswijk BV, Enning Makelaardij BV, WBC Projecten BV en W.A.M. Bouwprojecten BV. Doel is het verwerven van grond in het gebied de Rikker II in Winterswijk. Op 22 december 2009 is er een intentie-overeenkomst tussen de gemeente Winterswijk en VOF de Rikker II ondertekend. VOF de Rikker II gaat een aantal ruimtelijk en financieel moeilijke locaties in de gemeente Winterswijk ontwikkelen. In ruil daarvoor zorgt de gemeente Winterswijk ervoor dat uitvoering kan worden gegeven aan het ontwikkelen van de vervolgfase van De Rikker. De totale grondpositie bedroeg op 31 december 2010 € 1,5 miljoen. Over 2010 heeft VOF De Rikker een resultaat behaald van € 38.096,- negatief.

Stichting Woontotaal

De Woonplaats richtte de Stichting Woontotaal op samen met Stichting Siza Dorp Groep. Onze gezamenlijke doelstelling is het verwerven en exploiteren van en het investeren in zorgaccommodaties voor de doelgroep van Stichting Siza Dorp Groep. In 2010 vonden in Woontotaal geen activiteiten plaats. Momenteel is dit een 'slapende' stichting.

Stichting De Energiezuinige Woonplaats

De Woonplaats richtte in 2002 Stichting De Energiezuinige Woonplaats op. De doelstellingen van de stichting waren volledig gericht op energiebesparing. In 2004 droeg de stichting alle aangekochte installaties en bouwonderdelen over aan De Woonplaats. Over 2010 is een negatief resultaat behaald van € 26,-. Momenteel is dit een 'slapende' stichting.

Volion Projecten BV

Volion Projecten BV heeft als doelstelling het deelnemen in, beheren van, dienst verlenen aan en financieren van andere ondernemingen en vennootschappen. In 2010 hebben er geen activiteiten plaatsgevonden in deze BV. Het resultaat over 2010 bedraagt € 429,- positief. Volion Projecten BV wordt in 2011 geliquideerd.

Eenvoud IT BV

In deze BV worden de kosten en opbrengsten ondergebracht die het team ICT van De Woonplaats maakt voor derden. Het resultaat over boekjaar 2010

bedraagt € 22.103,- positief. Klanten van EenvoudIT zijn direct of indirect gerelateerd aan het werkerrein van corporaties.

Planning en control

Prestatiemanagement

Het project Prestatiemanagement implementeerden we in 2009. In 2010 hebben we de laatste puntjes op de i gezet. We evalueerden en keken nadrukkelijk naar de aandachtspunten. Helder werd dat we nog duidelijker de meest essentiële indicatoren (kpi's) moeten benoemen en onderscheid moeten maken tussen strategisch, tactisch en operationeel niveau.

Dashboards

In 2010 introduceerden we het werken met zogenaamde dashboards. Dat wil zeggen: inzichtelijke informatie voor sturing en goed onderbouwde analyses van marktontwikkelingen. De dashboards bevatten zeer actuele informatie, afgestemd op de functie. We konden daardoor beter sturen op vraag en aanbod, het maakte kostenontwikkelingen meetbaar en de effecten van processen zichtbaar. Onder anderen onze leegstandcijfers, huurachterstanden, mutatiecijfers, klachtafhandeling en verkoopresultaten werden inzichtelijk gemaakt via de dashboards.

Ook de informatievoorziening aan de Raad van Commissarissen werd in 2010 gebaseerd op de dashboard informatie en in een nieuwe vorm aangeboden. Voorheen ontving de Raad van Commissarissen vooral veel tekst en cijfers, in 2010 was de informatie primair visueel en vrijwel volledig grafisch, weergegeven in statistieken, staatjes en tabellen. De informatie werd beknopter, de informatieve waarde bleek groter.

Planning- en controlcyclus

De planning- en controlcyclus wordt op dit moment geactualiseerd. De aanpassing is nodig door het gebruik van dashboards. Er is niet langer sprake van informatie per kwartaal, maar een dagelijkse informatiestroom die anders is van vorm en veel actueler. We maken in 2011 een analyse en leggen dan een link naar Prestatiemanagement. We streven naar afronding in 2011.

Tax control framework

Voor de invoering van vennootschapsbelasting bracht ons ertoe het thema fiscaliteit nadrukkelijk 'in te bedden' in reguliere processen. Onze medewerkers moeten zich bewust zijn van de implicaties van BTW, overdrachtsbelasting en vennootschapsbelasting. Het Tax Control Framework (TCF) is een (fiscaal) risicobeheersings- en controlesysteem dat een (normatief) kader geeft waarbinnen (fiscale) doelstellingen op een beheersbare en controleerbare wijze kunnen worden bereikt. Het TCF is een onlosmakelijk verbonden onderdeel van het risicobeheersings- en controlesysteem en borgt (fiscale) processen in de primaire verslagleggings- en controleprocessen. Begin 2010 is een kernteam met hulp van een fiscaal adviseur begonnen met het opstellen van een plan van aanpak. De daaropvolgende uitwerking in fase 1 bestond uit het bepalen van de aandachtsgebieden en het verhogen van de fiscale bewustwording bij de medewerkers, met als doel dat in de besluitvorming fiscale overwegingen als vanzelfsprekend een belangrijke rol gaan spelen. Op dit moment is een speciale werkgroep bezig met fase 2 en 3; het opstellen en implementeren van het TCF.

Governance, Risk & Compliance (GRC)

Op de terreinen van goed bestuur, de aandacht voor risicobeheersing en het voldoen aan wet- en regelgeving is de afgelopen jaren flinke vooruitgang geboekt. Het bekendste voorbeeld daarvan in Nederland is de Code-Tabaksblad en, meer specifiek voor de corporatiesector, de Governance Code Woningcorporaties.

Naast de verplichting om te voldoen aan deze wet- en regelgeving, wordt risicobeheersing steeds meer gezien als basis voor verdere bedrijfsoptimalisaties, waarmee de aanleiding voor de verdere focus op GRC-beleid is weergegeven. Meer specifiek kunnen de verschillende onderdelen als volgt worden uitgelegd:

Governance

Het geheel van beleid, procedures en maatregelen om een organisatie te kunnen laten functioneren in overeenstemming met haar strategische doelstellingen.

Riskmanagement

Het geheel van procedures en maatregelen dat zich richt op het systematisch identificeren van risico's, het nemen

van verzachtende maatregelen en het rapporteren over het functioneren van riskmanagement aan de leiding.

Compliance

Het geheel aan maatregelen en procedures dat er voor zorgt dat een organisatie voldoet aan wet- en regelgeving en daarover verantwoording aflegt.

Voor woningcorporaties vormen het BBSH en Titel 9 van Burgerlijk Wetboek Boek 2, het belangrijkste wettelijke toetsingskader voor hun (financiële) verantwoording.

GRC 2010

In 2010 is het GRC-beleid verder aangescherpt. Zoals in het jaarverslag 2009 al werd aangekondigd, heeft 2010 in het teken gestaan van de verdere implementatie van een integraal risicomanagementsysteem, conform het COSO II model.

Bij het bepalen en monitoren van de beheersmaatregelen, is nadrukkelijk aandacht geschonken aan Governance en Compliance.

Aangezien Governance, Risk & Compliance elementen zijn die doorlopend aandacht verdienen, zal hier ook in 2011 verder aan worden gewerkt. Daarbij kan men denken aan het verder integreren in de planning- en controlcyclus, de bedrijfsprocessen en het performance managementsysteem.

Risicomanagement

De Woonplaats ziet risicomanagement als een middel om waarde te creëren. Daarbij is de inrichting van het risicomanagement een afgeleide van de ondernemingsdoelstellingen en -strategie, waarbij de samenstelling van de beheersmaatregelen een bijdrage levert aan het 'in control' zijn en tegelijkertijd zoveel mogelijk recht doet aan het vernieuwende karakter van de organisatie.

Risico's horen nu eenmaal bij het ondernemen. De mogelijkheden voor het uitsluiten van risico's of de afkoop door ons te verzekeren zijn beperkt. De grootste risico's die wij lopen zijn strategisch van aard en liggen in onze omgeving, zoals de politiek, demografische veranderingen, maatschappelijke ontwikkelingen en veranderende wensen van onze klant.

De Woonplaats gebruikt risicomanagement om risico's in kaart te brengen en daar waar nodig aanvullende beheersmaatregelen te nemen. Wij letten dan vooral op de kans en de impact van een risico voor onze organisatie.

Wij onderscheiden risico's in de omgeving en in onze organisatie. Wij vermelden hieronder de voor ons belangrijkste risico's met daaronder de wijze hoe wij hiermee omgaan om de mogelijke impact daarvan te verminderen.

Omgevingsrisico's

Politiek maatschappelijk veld

De afgelopen jaren is er een brede discussie gevoerd en nog steeds gaande over de rol van woningcorporaties. De bijdrage die corporaties leveren beoordeelt Den Haag niet meer vanzelfsprekend als positief. Een aantal corporaties is in ernstige problemen gekomen en in een aantal gevallen zijn de grenzen van de wet- en regelgeving overschreden. Dit vindt onder andere zijn oorzaak in onvoldoende toezicht en soms het 'Zonnekoning' gedrag van de bestuurders. Hierdoor is een maatschappelijke indruk ontstaan dat corporaties op hun geld zitten of met dat geld verkeerde dingen doen. Nu het rijk geconfronteerd wordt met grote begrotingstekorten door de kredietcrisis, wordt aan corporaties nu een aanzienlijke bijdrage gevraagd om de overheidstekorten aan te vullen. Op basis van hun vermogen hebben corporaties meerjarenplanningen gemaakt om het maatschappelijke doel te halen op basis van de toen geldende spelregels van de overheid: verkoop van bezit en commerciële activiteiten gebruiken voor onrendabele investeringen in de maatschappij.

Beheersmaatregelen

- ➔ Wij gaan het maatschappelijk debat aan en zoeken de ruimte om vernieuwend met gewijzigde spelregels om te gaan.
- ➔ Wij maken onze prestaties nog beter zichtbaar en meetbaar.
- ➔ Wij besteden extra aandacht aan het functioneren van de corporatie binnen het kader van de wet- en regelgeving en streven naar transparantie over ons functioneren.

Europese beschikking

Doordat Europa van mening is dat woningcorporaties oneerlijk concurreren met commerciële vastgoedorganisaties, is ons vanuit Den Haag de maatregel opgelegd om 90% van onze woningvoorraad te verhuren aan lagere inkomensgroepen. Dit terwijl wij juist op verzoek van Den Haag bezig waren gedifferentieerde buurten te bouwen waar meer kansen ontstaan voor sociale stijging. Veel commerciële partijen vinden het risico om in wijken met veel sociale huurwoningen te investeren namelijk te groot en gaan dat waarschijnlijk ook niet doen. Wij zien het inperken van corporaties tot slechts één kerntaak daarom als reëel risico voor het behalen van ons maatschappelijk doel en het behoud van de waarde van ons vastgoed. Hierdoor ontstaan minder gevarieerde wijken met minder kansen voor sociale stijging.

Beheersmaatregelen

- ➔ Wij voeren een actief verkoopbeleid om de meervoudige samenstelling van wijken overeind te houden.
- ➔ Wij hanteren een beleid waardoor ten minste 90% van onze woningvoorraad wordt toegewezen aan lagere inkomensgroepen.

Bevolkingskrimp

In bepaalde gebieden waar wij woningen bezitten gaat de bevolking in de (nabije) toekomst krimpen door de structureel lage geboortecijfers. Daar zien wij nu al voortekenen van door stabilisering van de bevolking. Het risico op leegstand is dan groot. Woningen van goede kwaliteit zullen dan sneller verhuurd worden dan woningen van lagere kwaliteit.

Beheersmaatregelen

- ➔ In de krimpgebieden bouwen wij geen extra woningen, maar verbeteren of vervangen we de woningvoorraad. Daarbij is er veel aandacht voor duurzaamheid en de wens van de klant.
- ➔ Wij richten ons vooral op de stedelijke kernen en de dorpskernen.

Ontwikkeling huizenmarkt

De verkoopbaarheid van de woningvoorraad zal ook in de toekomst vragen om een zorgvuldige bouwplanning van soorten woningen. Daarnaast is de ontwikkeling van de woningmarkt van invloed op de mogelijkheden voor

onrendabele investeringen. Bij het bouwen van nieuwe woningen en het beheren van de voorraad is een lange termijn visie en strategie essentieel. Investeringen in vastgoed worden pas na zeer lange tijd terugverdiend. Foute investeringsbeslissingen nu kunnen tot grote verliezen leiden over 20 of 40 jaar.

Beheersmaatregelen

- ➔ Veel aandacht voor strategische keuzes en lange termijn visie.
- ➔ Wij kijken bij nieuwbouw nog scherper naar de (toekomstige) woonwens van de klant.
- ➔ Wij gaan flexibel om met het tempo van investeringen ten opzichte van de aantallen verkopen en de mogelijke transactiepreizen.

Wonen & Zorg

Wij zien in de nabije toekomst overcapaciteit ontstaan in zorgwoningen met onvoldoende kwaliteit gebouwd aan de hand van de uitgangspunten van zorgpartijen. Producten van onvoldoende kwaliteit zullen in de toekomst overgeslagen worden door de consument. Hierdoor ontstaat het risico dat zorgpartijen die deze woningen meerjarig van ons huren en deze doorverhuren een zwakkere financiële positie krijgen. Bij een faillissement kunnen ze dan het huurcontract met De Woonplaats niet meer uitdienen.

Beheersmaatregelen

- ➔ Wij ontwikkelen alleen woonzorgproducten waarvan wij de verwachting hebben dat deze over 20 tot 30 jaar nog steeds afgenomen worden.

Ontwikkeling winkelcentra, plintruimtes

Door het veranderde koopgedrag van consumenten bestaat het reële risico dat winkelruimten niet meer zo vanzelfsprekend verhuurd gaan worden. Internet wordt een grote concurrent van winkelruimten. Hierdoor is onze verwachting dat de vraag naar winkelruimten afneemt en daardoor leegstand ontstaat met alle gevolgen voor de leefbaarheid. Wij zien al een aantal jaren dat winkels wegtrekken uit kleine kernen. Doordat ouderen graag in een omgeving wonen waar het peil van de voorzieningen hoog is, is de kans groot dat ouderen minder in kleine kernen gaan wonen. Dit heeft dus ook gevolgen voor de verhuurbaarheid van de woningen.

Beheersmaatregelen

- ➔ Wij zullen zeer terughoudend omgaan met de bouw van nieuwe winkelruimten.
- ➔ Daar waar mogelijk zullen wij aandacht blijven besteden aan het in stand houden van maatschappelijke voorzieningen om het risico te verminderen dat bewoners gemeenschappen gaan verlaten.

Energiezuinigheid, woonlasten en duurzaamheid

Het energiegebruik van een woning zal tengevolge van de te verwachten energieprijsstijging steeds meer bepalend worden voor de totale woonlasten. Dit zal de verhuurbaarheid en verkoopbaarheid van woningen beïnvloeden. Duurzaamheid is steeds meer een maatschappelijk thema, waar de corporatie op aan wordt gesproken.

Beheersmaatregelen

- ➔ Door de energiemaatregelen in zowel onze nieuwbouwpoging als in onze bestaande woningvoorraad, kunnen we deze ook bij stijgende energiekosten blijven verhuren.
- ➔ Door -waar mogelijk- te kiezen voor C2C, spelen wij in op de maatschappelijke vraag naar duurzaamheid.

Interne risico's

Kosten organisatie

Met de inperkingen vanuit Europa en Den Haag, wisselende omstandigheden in onze omgeving en een organisatie die is ingericht op een breder maatschappelijk speelveld dan voorheen, is een organisatie ontstaan die relatief duur is. Daarbij zijn wij een maatschappelijke vastgoedonderneming die in bepaalde opzichten nog te veel stuurt op maatschappelijk gewenste outcome en te weinig gericht is op het beheersen van kosten. Wij zijn nog te weinig een bedrijf. In de periode 2011-2012 willen wij in dat opzicht de organisatie ingrijpend veranderen. Het risico om bij deze noodzakelijke transitie teveel op de kosten te focussen en te weinig op de opbrengsten, is daarbij aanwezig.

Beheersmaatregelen

- ➔ Uitgaande van het gegeven dat onze organisatie gericht is op het creëren van waarde voor de klant, zullen wij nagaan hoe wij de processen van onze organisatie kunnen verbeteren en vernieuwen.

- Wij zullen zelf of in samenwerking met anderen de organisatie flexibeler maken en deze aanpassen aan een flexibel speelveld.
- Wij gaan onze huisvestingskosten heroverwegen.
- Kosten van inspanningen die niet in verhouding staan tot de doelen van onze organisatie gaan wij reduceren tot het gewenste niveau.

Kosten bureaucratie

Door de overheidsregelgeving en het moeten voldoen aan een veelvoud van regels, ontstaat het risico dat wij bureaucratischer worden in plaats van bedrijfsmatiger.

Beheersmaatregelen

- Door slim om te gaan met onze bedrijfsprocessen en deze te harmoniseren met de verwachting van de externe omgeving, kunnen wij dit risico enigszins terugdringen. Echter bij ongewijzigd overheidsbeleid blijft dit risico bestaan.

Productontwikkeling

Wij lopen bij de ontwikkeling van nieuwe woonvormen, het risico dat deze zo innovatief en ingewikkeld worden dat ze niet aansluiten op het gedrag van consumenten. Consumenten vragen niet per definitie om een volledig geïsoleerde woning met superslimme installaties die lastig te gebruiken of te bedienen zijn. Hierdoor gebruikt de consument het product niet zoals het theoretisch bedacht is. Ze gaan dan om het product heen, wat veiligheidsrisico's kan opleveren en een hoger energieverbruik dan berekend. Ook ontstaat het risico dat de consument het plezier aan het product verliest en gaat verhuizen.

Beheersmaatregelen

- Door onze klanten verregaand te betrekken bij het ontwikkelen van woonproducten en de installaties daarin, blijven wij producten ontwikkelen die vernieuwend zijn, gemakkelijk in gebruik en aansluiten op gedrag en woonwensen.
- Na het opleveren van woonproducten blijven wij in contact met onze klant en geven wij nazorg.

Financiering en treasury

De komende jaren worden financiering en treasury steeds belangrijker voor De Woonplaats. Daarmee neemt ook het risico toe. Vanaf 2011 zijn leningen ten behoeve van vastgoed, bestemd voor vastgoed van niet DAEB-activiteiten (Dienst Algemeen Economisch Belang) niet langer borgbaar door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Daarom moeten wij naar duurdere financieringsarrangementen zoeken. Daarnaast wordt, door de komst van het Basel III akkoord, financiering tegen lage rentes via de BNG en NWB minder vanzelfsprekend. Voeg daar de onzekerheid over de renteontwikkeling naar de toekomst bij, dan kan het tijdperk van zeer lage rente wel eens tot het verleden gaan behoren.

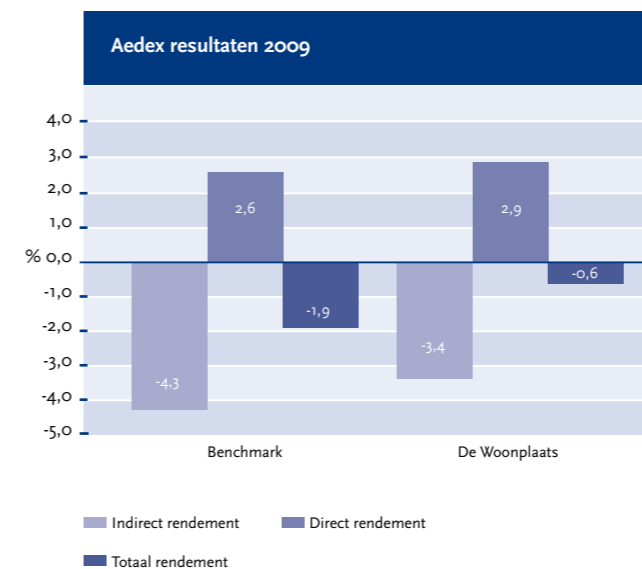
Beheersmaatregelen

- De financiering aanpassen. Samen met anderen nieuwe financieringsarrangementen ontwikkelen. Waar mogelijk de afhankelijkheid van een financier verminderen.
- Rente-instrumenten optimaal inzetten voor het verminderen van risico's. Daarbij wordt alleen gekozen voor instrumenten gericht op vermindering van risico's. Het financierings- en treasurybeleid worden periodiek aangepast aan nieuwe ontwikkelingen.

Benchmarking

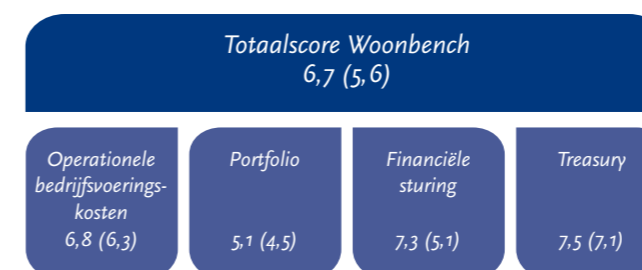
AeDex

Wij nemen deel aan de AeDex/IPD Corporatie Vastgoedindex, de Benchmark voor woningcorporaties in Nederland. Deze Benchmark geeft inzicht in zowel de maatschappelijke als bedrijfseconomische prestaties van vastgoed. Deelnemers kunnen zich onderling optimaal vergelijken, maar AeDex streeft ook naar optimale vergelijkbaarheid met andere Benchmarks, die de prestaties van vastgoed meten. De uitkomsten van 2010 laten zien dat ook voor ons de financiële crisis gevolgen had, maar dat wij het nog steeds goed doen ten opzichte van Oost-Nederland en de rest van Nederland:



Woonbench

Woonbench zijn in feite vier verschillende benchmarks, gestoeld op het INK model: klanttevredenheid, medewerker tevredenheid, financiële operationele kengetallen en maatschappelijk. Op het terrein van financiële operationele kengetallen deden we in 2010 mee aan de benchmark. Meetpunten waren onder meer onderhoudskosten per verhuureenheid, leegstandspercentage, huurachterstanden, beheerskosten per verhuureenheid en het aantal fte's per 100 verhuureenheden. De gemiddelde score van corporaties was een 5,6. Wij scoorden bovengemiddeld met een 6,7.



Cijfers:
score De Woonplaats

Cijfers tussen (haakjes):
gemiddelde scores woningcorporaties (Benchmark).

Governance, directieverklaring en Raad van Commissarissen

Governance, directieverklaring en Raad van Commissarissen

Wij voeren een duidelijk beleid ten aanzien van corporate governance. Ons beleid is gebaseerd op de pijlers integriteit, openheid, transparantie, toezicht en verantwoording. Door de Raad van Commissarissen wordt namens de eigenaren (maatschappij) toezicht gehouden op de activiteiten van het bestuur van de corporatie. De Raad van Commissarissen stelt het speelveld voor de activiteiten van de organisatie vast, door aan te geven welke activiteiten niet ontplooid dienen te worden (policy limitations). Dit uiteraard met inachtneming van het wettelijk kader waarbinnen corporaties functioneren.

Wij zijn van mening dat er met de bestaande codes Code-Tabaksblad en de Governancecode Woningcorporaties een goed kader is om invulling te geven aan de Corporate Governance. De organisatie en het toezicht handelen in lijn met deze code. Voorkomen moet worden dat de sector overbelast wordt door toezichthouders. Daarom stellen wij ons positief op ten aanzien van een instrument als visitatie, maar wel met enige bedenkingen. Visitatie is op zich een goed instrument, maar de tendens is dat instrumenten gestapeld worden, waardoor de kosten hoog worden en de belasting van de organisatie navenant. Dit is niet in het belang van de effectiviteit, efficiency, creativiteit en flexibiliteit van de organisatie. Wel is belangrijk dat de Raad van Commissarissen en de directie zich een duidelijk beeld vormen over wat 'verantwoord besturen' is. In 2011 laten we De Woonplaats visiteren. De voorbereidingen daarvoor troffen we in 2010.

Verklaring directie

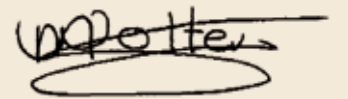
In 2010 hebben wij vanuit onze verantwoordelijkheid als directie van De Woonplaats voortdurend de prestaties, de beheersomgeving en de risico's van De Woonplaats geanalyseerd en beoordeeld. Rekening houdend met beperkingen die inherent zijn aan het systeem van interne beheersing, zijn wij van mening dat de interne risicobeheersing en controlemaatregelen die door ons worden geïmplementeerd een basis vormen om met een redelijke mate van zekerheid te kunnen verklaren dat:

- Wij voldoende inzicht hebben in de mate waarin de operationele, volkshuisvestelijke en financiële doelstellingen worden gerealiseerd.
- De Woonplaats haar middelen in het verslagjaar uitsluitend heeft besteed in het belang van de volkshuisvesting.
- De Woonplaats zich houdt aan de geldende wet- en regelgeving.
- De interne en externe (financiële) rapportages betrouwbaar zijn.
- Er geen risico's zijn gelopen die in tegenspraak waren met het vooraf gedefinieerde en goed-gekeurde beleid.

Fons Catau
directievoorzitter



Marion Wolters
directeur



Enschede, donderdag 19 mei 2011

Het jaar van de ondernemingsraad

Het afgelopen jaar beheerste de financiële crisis en de gewijzigde CAO de agenda van de OR. Het langer aanhouden van de crisis en een overheid die de regelgeving steeds strakker aantrekt, werd bij ons steeds merkbaarder. Gevolg was dat we nog kritischer gingen kijken naar ons eigen beleid. Zo werd de vervanging van een werknemer bijvoorbeeld nog zorgvuldiger afgewogen. Financiële investeringen werden van alle mogelijke invalshoeken bekeken en besproken. Dit waren de belangrijkste punten die we aan de vergadertafel met de directie bespraken.

Verder vormde de nieuwe CAO woondiensten, en dan vooral de daarin voorgestelde reiskostenregeling, in 2010 een belangrijk onderwerp van gesprek. De CAO werd op een laat tijdstip vastgesteld, waardoor de directie en OR in een zeer kort tijdsbestek tot overeenstemming moesten komen. Zeker geen gemakkelijke opgave, want de CAO trof iedere medewerker, direct of indirect, in zijn of haar portemonnee en de formulering van de CAO liet ook nog eens veel ruimte voor interpretatie. Uiteindelijk kwam er een oplossing waarin de meeste medewerkers zich goed konden vinden. De Woonplaats stelde enkele pool-auto's beschikbaar en handhaafde de bestaande dienstvergoeding. Ook is er tot tevredenheid van de OR zorgvuldig aan een nieuw mobiliteitsplan gewerkt.

Met het langer aanhouden van de crisis en gewijzigde randvoorwaarden van de overheid, ziet de OR ook dat, om kosten te sparen, de primaire en secundaire arbeidsvoorwaarden in de toekomst opnieuw belangrijke aandachtspunten zullen zijn. Wij zullen er voor waken dat er zorgvuldig met de factor arbeid zal worden omgegaan. Per slot bepaalt die het uiteindelijke succes van de organisatie.

Maarten Brandjes
voorzitter ondernemingsraad

Verslag Raad van Commissarissen 2010

Samenstelling Raad van Commissarissen

In 2010 bestond de Raad van Commissarissen uit de volgende personen:

- De heer T.R. Doesburg, voorzitter
- De heer O.A.M. Fisscher, vice-voorzitter
- De heer J.A. Schoo
- Mevrouw H.P. Jaspers
- De heer R.J. de Redelijkheid
- De heer H. Fleurij
- De heer A.B.J. Winkelman

De Raad van Commissarissen vergaderde in het jaar 2010 vijf keer. In deze vergaderingen is onder andere gesproken over:

- Oordeelsbrief ministerie van VROM 2010
- Convenant energiebesparing met de gemeente Enschede
- Visitatie
- Jaarnota 2011
- Prioritering woningbouwprogramma's Enschede en Achterhoek
- Governance
- Statutenwijziging
- Begroting 2011
- Functioneren directie
- Functioneren RvC

Themavergadering

Ieder jaar heeft de RvC één á twee themavergaderingen. In 2010 stonden Governance en de prioritering van de woningbouwprogramma's in Enschede en de Achterhoek op de agenda. Daarnaast zijn zaken als financiële ontwikkelingen, de bedrijfsvoering van De Woonplaats, marktontwikkelingen en actuele ontwikkelingen in de corporatiesector terugkerende onderwerpen in veel vergaderingen. De Raad van Commissarissen voldoet aan de verplichtingen zoals deze in het reglement zijn opgenomen. Naast bovenstaande onderwerpen werd ook over de volgende zaken gesproken:

- Het functioneren van de Raad
- Het gewenste profiel, de samenstelling en competentie van de Raad
- Het functioneren van de directie en dat van haar individuele leden, en de conclusies die hieraan verbonden moeten worden
- Het introductie-, trainings- en opleidingsprogramma

- De strategie en de risico's verbonden aan de onderneming
- De beoordeling door de directie van de opzet en werking van interne risicobeheersings- en controlesystemen en de uitkomsten van die beoordeling
- Belangrijke wijzigingen in de opzet en werking van interne risicobeheersings- en controlesystemen

Van iedere Raadsvergadering wordt een verslag gemaakt. Alle genomen besluiten worden in een aparte besluitenlijst vastgelegd. Dat geldt ook voor alle acties. Hieronder ziet u een overzicht van de besluiten die de RvC in 2010 heeft genomen.

Overzicht besluitenlijst RvC 2010	
Besluitnummer	Genomen besluit
04.02.10-01	De RvC gaat akkoord met het Treasury Jaarplan 2010. Voor dit jaar vraagt de directie een treasury mandaat van € 159 miljoen. Daarnaast vraagt de directie een mandaat van € 219 miljoen om eventuele renterisico's af te dekken.
04.02.10-02	De RvC gaat akkoord met het 3e Kwartalbericht 2009.
17.05.10-01	De RvC gaat akkoord met het accountantsverslag 2009.
17.05.10-02	De RvC gaat akkoord met het jaarverslag/-rekening 2009.
17.05.10-03	De RvC geeft het bestuur decharge.
17.05.10-04	De RvC gaat akkoord met het directiereglement, rekeninghoudend met de gemaakte opmerkingen/aanvullingen tijdens de vergadering.
17.05.10-05	De RvC gaat akkoord met het voorstel tot Statutenwijziging.
25.10.10-01	De RvC gaat akkoord met het voorstel 'Beloningssystematiek RvC' om met ingang van 1 januari 2010 over te gaan op uitbetaling van bruto presentiegelden via onze salarisadministratie.
25.10.10-02	De RvC gaat akkoord met het opstarten van de formele procedure tot statutenwijziging.
25.10.10-03	De RvC gaat akkoord met de begroting 2011.
25.10.10-04	De RvC gaat akkoord met het vergaderschema 2011.
29.11.10-01	De RvC gaat akkoord met het voorstel vergoedingen RvC 2011.
29.11.10-02	De RvC gaat akkoord met het salarisvoorstel 2011 voor de directie.

Auditcommissie (Code III, 3)

De auditcommissie ziet er op toe dat de organisatie sluitende procedures en controlesystemen onderhoudt ter beheersing van de financiële en operationele risico's. Daarnaast houdt zij controle op de integriteit van de financiële rapportage. De auditcommissie vergaderde drie keer in 2010. In deze vergaderingen zijn onder andere de volgende onderwerpen besproken:

- Het 3^e kwartaalbericht van 2009
- Het treasuryjaarplan 2010
- Een scenarioanalyse van de Citibank
- De jaarrekening 2009
- Het 1^e kwartaalbericht van 2010 in nieuwe en oude stijl

- De nacalculatie van grote projecten
- Het halfjaarbericht
- De interne controle en risicobeheersing
- De begroting 2011
- De accountantscontrole

De auditcommissie bestaat uit twee leden van de Raad van Commissarissen en de controller, aangevuld met de manager Concern Stafdiensten en één van de directeuren van De Woonplaats.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie bestaat uit de voorzitter en vice-voorzitter van de Raad van Commissarissen. Zij houden zich adviserend bezig met de volgende taken:

- De benoeming en het ontslag van directieleden
- Een voorstel doen voor de profielschets van de Raad
- Het werven, selecteren en voordragen van nieuwe commissarissen
- Een voorstel doen voor de bezoldiging van het bestuur (de bezoldiging van de Raad is in lijn met de inflatie gestegen met 1%)
- Het opmaken van een remuneratierapport

Op 4 oktober 2010 is de commissie bijeen geweest om het salarisvoorstel voor de directie te bespreken. Het beloningsvoorstel voor de directie is op 29 november 2010 in de RvC-vergadering besproken en goedgekeurd.

Risicobeheersing

Dit onderwerp is in 2010 diverse keren aan de orde geweest. In een themavergadering is uitgebreid gesproken over risico's. Toen is tevens afgesproken dat projecten met een investering van € 8 miljoen en hoger besproken worden met een lid van de Raad (de heer De Redelijkheid is hiervoor als contactpersoon aangewezen). Dit lid rapporteert hetgeen besproken aan de Raad van Commissarissen.

Accountant

De externe accountant van De Woonplaats was aanwezig bij de RvC-vergadering van 17 mei 2010 waarin de jaarrekening 2009 werd besproken en vastgesteld en goedgekeurd door de Raad. Tevens was de externe accountant aanwezig bij de vergadering van de Audit-commissie op 18 oktober 2010. In deze vergadering kwamen de begroting 2011, de managementletter, het halfjaarbericht, het derde kwartaalbericht, interne controle en risicobeheersing en de interim controle aan de orde.

Inhoudelijk toezicht

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op de directie van de stichting en de algemene gang van zaken van de stichting en de met haar verbonden onderneming. Daarnaast adviseert zij de directie op diverse gebieden. De Raad richt zich hierbij op het belang van de stichting en de met haar verbonden onderneming. De Raad weegt de belangen van een ieder die bij de stichting is betrokken (waaronder personeel, huurders, stakeholders et cetera) goed af. De Raad is zelf verantwoordelijk voor de kwaliteit van haar functioneren.

Daarnaast heeft de Raad de volgende taken:

- ➔ Toezicht houden op het functioneren van de directie
- ➔ De directie adviseren over haar functioneren
- ➔ De directie adviseren over het functioneren van de organisatie
- ➔ Toezicht houden op het uitvoeren van de strategie
- ➔ Toezicht houden op de realisatie van de doelstellingen
- ➔ Waken over de risico's verbonden aan de ondernemingsactiviteiten

Verder let de Raad op de opzet en werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, het financiële verslaggevingsproces en de naleving van de wet- en regelgeving.

Aanstelling Marion Wolters

Op 15 februari 2010 is Marion Wolters aangesteld als bestuurder van De Woonplaats. Gegeven de ervaringen uit het verleden, heeft de Raad bij het zoeken naar een bestuurder gebruik gemaakt van haar eigen netwerk. Indien dit geen resultaat zou opleveren, kon alsnog gebruik worden gemaakt van de diensten van een extern bureau. Gegeven het functioneren van mevrouw Wolters, is de Raad zeer tevreden met de gemaakte keuze. Bij de aanstelling van Marion Wolters is gekozen voor een contract voor onbepaalde tijd. De Raad heeft hiervoor gekozen omdat naar haar mening op deze manier de continuïteit van het bestuur van de organisatie het beste wordt gewaarborgd.

Functioneren Raad - zelfevaluatie

In maart 2010 is de RvC samen met de directie voor een werkbezoek naar Sri Lanka geweest. Naast het bezoeken van projecten was er aandacht voor het versterken van de samenwerking binnen de RvC en tussen de RvC en de directie. In een speciale themavergadering is het functioneren van de RvC en de directie aan de orde geweest. Voor het werkbezoek aan Sri Lanka hebben de RvC-leden een eigen bijdrage van € 1.000,- per persoon betaald, op een totale reissom van € 2.100,- per persoon.

Functioneren directie

In de RvC-vergadering van 29 november 2010 stond de Raad stil bij het functioneren van de directie. De RvC is van mening dat de directie het afgelopen jaar naar tevredenheid invulling heeft gegeven aan haar taken.

Klachtencommissie

In 2010 zijn er in totaal 543 klachten bij De Woonplaats ingediend. 139 Personen dienden een klacht in over de organisatie en/of medewerkers van De Woonplaats en 404 personen meldden een technische klacht of klaagden over overlast.

Alle klachten die schriftelijk binnen komen bij De Woonplaats, worden beantwoord met een ontvangst-bevestiging. In deze bevestiging zegt De Woonplaats toe de klacht binnen tien werkdagen af te handelen. Tevens wordt de naam van de medewerker van De Woonplaats aan wie de klacht is toegewezen vermeld in de brief.

In 2010 kwamen vijf klachten bij de Klachtencommissie terecht. Twee klachten werden niet ontvankelijk verklaard. De Klachtencommissie adviseerde De Woonplaats om één klacht af te wijzen, één klacht schriftelijk af te handelen en bij één klacht de door partijen getroffen minnelijke regeling na te komen.

Verklaring Raad

De Raad verklaart dat er in het boekjaar 2010 geen transacties met een tegenstrijdig belang (zoals bedoeld in de best practice bepaling) plaatsvonden.

Enschede, 19 mei 2011



Ton Doesburg
voorzitter Raad van Commissarissen

Overzicht Raad van Commissarissen 2010 (inclusief Code III)					
Naam	Functie	Leeftijd	Beroep	Relevante nevenfuncties	Deskundigheidsgebied (indien van toepassing) en overige opmerkingen
De heer T.R. Doesburg	Voorzitter	61	Directeur Alliander AG Berlijn, Duitsland	<ul style="list-style-type: none"> ☒ Vz. RvT St. Woontotaal ☒ Vz. INSEAD Mgt. Roundtable ☒ Vz. RvT De Drie Gasthuizen Groep Arnhem ☒ Penningmeester St. Loesje 	Overheidsbeleid, regelgeving en algemeen management
De heer O.A.M. Fisscher	Vice-voorzitter	63	Hoogleraar Universiteit Twente	<ul style="list-style-type: none"> ☒ RVC Bouwconsulting Twente (tot 1-10-2010) ☒ RvC Soweco (tot 1-7-2010) ☒ RvT Stichting Carmel College ☒ Lid bestuur SIOO 	Management en organisatie
De heer J.A. Schoo	Lid	62	Universitair docent Universiteit Twente	<ul style="list-style-type: none"> ☒ RvC AB Oost ☒ RvT-lid Stichting Kinderopvang Enschede 	Financieel en strategisch management
Mevrouw H.P. Jaspers	Lid	50	Programmameider Saxion, Kennistransfer Gezondheid, Welzijn & Technologie	<ul style="list-style-type: none"> ☒ Vz. RvT van de St. Beroepsregister Agogisch en Maatschappelijk werk ☒ Lid RvT Stichting Maatschappelijke Dienstverlening Enschede - Haaksbergen 	Voordracht huurders Wonen, Welzijn en zorg
De heer H.G.A. Fleurij	Lid	69	Gepensioneerd/ organisatieadviseur en interim-management	-	Voordracht huurders Volkshuisvesting en bedrijfskunde
De heer R.J. de Redelijkheid	Lid	60	Zelfstandig adviseur op het gebied van interim- en projectmanagement	<ul style="list-style-type: none"> ☒ Vice-voorzitter en secretaris Stichting Nederlands IJzermuseum 	Management en projectontwikkeling, bestuurlijke expertise op gemeentelijk niveau en aandachtsgebied Achterhoek
De heer A.B.J. Winkelman	Lid	65	Gepensioneerd	-	Financiën en Openbaar bestuur

Beloningsoverzicht Raad van Commissarissen 2010 (x € 1.000,-)				
Naam	Functie	Beloning	Onkostenvergoeding	Totaal
De heer T.R. Doesburg	Voorzitter	12.469	-	12.469
De heer O.A.M. Fisscher	Vice-voorzitter	10.629*	-	10.629
De heer J.A. Schoo	Lid	10.013	-	10.013
Mevrouw H.P. Jaspers	Lid namens huurders	10.013	-	10.013
De heer H.G.A. Fleurij	Lid namens huurders	10.013	-	10.013
De heer R.J. de Redelijkheid	Lid	10.013	-	10.013
De heer A.B.J. Winkelman	Lid	7.559	-	7.559

*) Dit bedrag is op basis van voorschriften van de Universiteit Twente (inclusief BTW).

Schema van aftreden Raad van Commissarissen			
Naam	1 ^e benoeming	Herbenoeming in	Jaar van aftreden
De heer T.R. Doesburg	2002 2007 (benoemd als voorzitter van de RvC)	2008	2012
De heer O.A.M. Fisscher	2004	2009	2013
De heer J.A. Schoo	2004	2009	2012
Mevrouw H.P. Jaspers	2003	2008	2011
De heer H.G.A. Fleurij	2009	-	2013 ¹
De heer R.J. de Redelijkheid	2009	-	2011 ²
De heer A.B.J. Winkelman	2010	-	2014 ³

- 1) De heer Fleurij is toegetreden in september 2009 en als nieuw lid benoemd voor een periode van 4 jaar.
- 2) De heer De Redelijkheid is in februari 2009 toegetreden en als nieuw lid benoemd ter vervanging van een vertrekkend RvC-lid halverwege de benoemingstermijn. Conform de statuten maakt de heer De Redelijkheid de benoemingsperiode van het vertrekkende lid af, tot 2011.
- 3) De heer Winkelman is toegetreden in april 2010 en als nieuw lid benoemd voor een periode van 4 jaar.

gewoon

De Woonplaats

→ Jaarrekening 2010

de woonplaats

alle ruimte!

Kengetallen					
	2010	2009	2008	2007	2006
Gegevens over het bezit					
Aantal verhuureenheden					
Woningen en woongebouwen	16.447	16.968	17.211	17.597	17.982
Garages, carports en parkeerplaatsen	1.325	1.177	1.076	1.042	876
Woonwagens en standplaatsen	46	46	46	7	26
Overige verhuureenheden	464	455	443	372	345
Totaal	18.282	18.646	18.776	19.018	19.229
Onderverdeling woningbezit in procenten					
Rijtjeswoningen en tweekappers	47,6	48,6	49,1	49,7	50,6
Portiek- en galerijflats	40,7	39,9	30,3	30,2	29,0
Overige stapelwoningen	9,4	9,3	7,9	8,0	7,6
Intramuraal/woonzorg	0,8	0,7	12,4	11,2	12,0
Overige eenheden	1,5	1,4	0,3	0,9	0,8
Totaal	100,0	100,00	100,00	100,00	100,00
Mutaties in woningen en woongebouwen					
Aantal opgeleverd	112	244	225	188	274
Aantal aangekocht c.q. administratieve reden	82	29	5	29	14
Aantal verkocht	406	430	602	526	696
Aantal gesloopt c.q. samengevoegd	309	71	14	76	231
Totaal	-521	-228	-386	-385	-639
Mutaties in het overige bezit					
Aantal opgeleverd/aangekocht	204	120	24	201	60
Aantal mutaties adm. reden	-27	47	160	9	23
Aantal verkocht	10	49	16	30	19
Aantal gesloopt	10	5	24	6	3
Totaal	157	113	144	174	61
Gemiddelde waarde per woning					
Boekwaarde per woning	50.755	48.503	46.393	43.093	37.840
Bedrijfswaarde per woning	62.757	60.206	60.480	58.074	57.610
Waardering volgens de Wet WOZ	131.904	128.521	126.532	118.737	111.460
Gemiddelde opbrengst verkochte woningen	95.488	109.504	114.128	108.079	126.430

Kengetallen					
	2010	2009	2008	2007	2006
Gegevens over balans en winst- en verliesrekening					
Balans (bedragen per woning)					
Eigen vermogen	16.744	15.116	14.852	10.392	13.190
Voorzieningen	2.080	2.358	1.908	2.877	371
Langlopende schulden	35.302	34.731	31.573	29.100	26.464
Kortlopende schulden	4.232	3.055	3.566	3.684	5.398
Materiële vaste activa	53.186	49.388	48.929	43.367	43.050
Financiële vaste activa	1.548	1.240	185	222	263
Vlottende activa	3.624	4.633	2.785	2.464	2.110
Totaal vermogen	58.358	55.260	51.899	46.054	45.422
Winst- en verliesrekening (bedragen per woning)					
Huren en vergoedingen	5.890	5.713	5.492	5.291	5.084
Verkoop onroerende zaken	1.237	1.527	2.456	2.261	2.579
Wijziging in onderhanden werk	126	234	201	-17	74
Bijdragen en overige opbrengsten	64	76	49	73	26
Afschrijvingen	724	673	646	567	523
Waardeverandering materiële vaste activa	48	2.338	-1.948	5.404	161
Salarissen en sociale lasten	721	597	691	735	673
Lasten onderhoud	1.308	1.309	1.386	1.419	1.396
Kosten onderhanden projecten	734	234	201	-17	74
Overige bedrijfslasten	1.254	1.352	1.248	1.101	950
Financiële baten en lasten	-1.664	-1.579	-1.564	-1.488	-1.368
Belastingen en resultaat deelnemingen	340	624	-103	44	-67
Jaarresultaat	1.205	87	4.303	-3.047	2.550
Gegevens over huur en verhuur					
Gegevens over huur					
Totaal huren (x € 1.000,-)	96.348	96.113	95.604	93.082	91.188
Totaal vergoedingen (x € 1.000,-)	5.089	5.024	5.057	5.430	5.082
Gemiddelde netto huurprijs per maand	442	435	421	406	393
Gemiddelde jaarlijkse huurverh. in procenten	1,20	2,14	1,46	0,88	2,3
Huurachterstanden en -derving					
Huurachterstand in procenten v.d. jaarhuur	2,22	2,37	2,00	1,86	1,93
Totale huurderving in procenten v.d. jaarhuur	3,23	2,64	2,27	2,34	2,18
Huurderving door leegstand in % v.d. jaarhuur	1,54	2,38	1,85	1,47	2,10
Gegevens over financiële continuïteit					
Solvabiliteit	28,69	27,38	28,62	22,56	29,04
Current ratio (liquiditeit)	0,9	1,5	1,0	0,9	0,4
Rentabiliteit eigen vermogen	7,47	0,58	33,89	-25,57	21,4
Rentabiliteit vreemd vermogen	4,42	4,48	4,55	4,73	4,95
Rentabiliteit totaal vermogen	4,98	3,08	11,73	-3,55	8,73

Vennootschappelijke balans per 31 december 2010 (voor verwerking resultaatbestemming) (bedragen x € 1.000,-)				
Activa	Ref.	31-12-2010	31-12-2009	
Vaste activa				
Materiële vaste activa	I-a			
Onroerende en roerende zaken in exploitatie		829.481	803.981	
Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling		66.040	48.930	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		20.443	21.466	
Totaal materiële vaste activa		915.964	874.377	
Financiële vaste activa	I-b			
Deelnemingen		10.273	8.093	
Belastinglatenties		16.288	13.719	
Overige vorderingen		104	140	
Totaal financiële vaste activa		26.665	21.952	
Totaal vaste activa		942.629	896.329	
Vlottende activa				
Voorraden en onderhanden werk	I-c			
Voorraden	I-c-1	13.158	16.059	
Onderhanden werk	I-c-2	3.948	4.759	
Totaal voorraden en onderhanden werk		17.106	20.818	
Vorderingen	I-d			
Huurdebiteuren	I-d-1	1.417	2.339	
Gemeenten	I-d-2	469	377	
Vorderingen op deelnemingen	I-d-3	275	1.249	
Overige vorderingen	I-d-4	3.642	671	
Overlopende activa	I-d-5	2.004	2.242	
Totaal vorderingen		7.807	6.878	
Liquide middelen	I-e	37.507	54.322	
Totaal vlottende activa		62.420	82.018	
Totaal generaal		1.005.049	978.347	

Passiva				
Passiva	Ref.	31-12-2010	31-12-2009	
Eigen vermogen				
Overige reserves	I-f	267.614	266.070	
Resultaat boekjaar		20.756	1.544	
Totaal eigen vermogen		288.370	267.614	
Voorzieningen	I-g			
Voorziening deelnemingen		0	1.553	
Voorziening onrendabele investeringen		32.156	35.965	
Voorziening onderhoud verkochte woningen		3.499	3.292	
Voorziening latente belastingverplichting		0	169	
Overige voorzieningen		167	776	
Totaal voorzieningen		35.822	41.755	
Langlopende schulden	I-h			
Leningen overheid	I-h-1	8.469	9.948	
Leningen kredietinstellingen	I-h-1	584.600	590.237	
Vooruit ontvangen bedragen	I-h-2	14.904	14.698	
Totaal langlopende schulden		607.973	614.883	
Totaal lang vermogen		932.165	924.252	
Kortlopende schulden	I-i			
Schulden aan kredietinstellingen	I-i-1	46.652	22.235	
Schulden aan gemeenten	I-i-2	1.051	3.225	
Schulden aan leveranciers	I-i-3	9.028	9.255	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	I-i-4	1.953	5.133	
Overige schulden	I-i-5	129	233	
Overlopende passiva	I-i-6	14.071	14.014	
Totaal kortlopende schulden		72.884	54.095	
Totaal generaal		1.005.049	978.347	

Vennootschappelijke winst- en verliesrekening over 2010 (bedragen x € 1.000,-)					
	Ref.	Begroting 2010	2010	2009	
Bedrijfsopbrengsten					
Huren	l-k	99.233	96.348	96.113	
Vergoedingen	l-l	5.813	5.089	5.025	
Overheidsbijdragen	l-m	472	629	726	
Verkoop onroerende zaken	l-n	17.670	21.299	27.039	
Wijziging in onderhanden werk		0	2.173	4.136	
Overige bedrijfsopbrengsten	l-o	1.317	480	614	
Totaal bedrijfsopbrengsten		124.505	126.018	133.653	
Bedrijfslasten					
Afschrijvingen op materiële vaste activa	l-p	12.564	12.468	11.919	
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	l-q	8.800	835	41.396	
Erfpacht	l-r	151	67	59	
Lonen en salarissen	l-s	9.027	9.268	7.258	
Sociale lasten	l-t	1.570	1.345	1.401	
Pensioenlasten	l-t	2.038	1.804	1.917	
Lasten onderhoud	l-u	19.820	22.521	23.182	
Kosten onderhanden projecten	l-v	0	12.641	4.136	
Overige bedrijfslasten	l-w	23.111	21.522	23.944	
Totaal bedrijfslasten		77.081	82.471	115.212	
Exploitatieresultaat		47.424	43.547	18.441	
Financiële baten en lasten					
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	l-x	364	725	408	
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten			0	-106	
Rentelasten en soortgelijke kosten		-29.058	-26.003	-26.369	
Resultaat derivaten			-3.375	-1.884	
Totaal financiële baten en lasten		-28.694	-28.653	-27.951	
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		18.730	14.894	-9.510	
Belastingen	l-y	-3.254	5.513	11.236	
Resultaat deelnemingen	l-z	71	349	-182	
Totaal belastingen en resultaat deelnemingen		-3.183	5.862	11.054	
Resultaat na belastingen		15.547	20.756	1.544	

Vennootschappelijk kasstroomoverzicht 2010 (bedragen x € 1.000,-)					
	Begroting 2010	2010	2009		
Kasstroom uit operationele activiteiten					
Exploitatieresultaat	47.424	43.547	18.441		
Afschrijvingen en waardeveranderingen	21.364	3.983	53.315		
Mutatie voorzieningen	-340	-571	-1.503		
<i>Veranderingen in werkkapitaal:</i>					
Mutatie voorraden/onderhanden projecten	-2.190	3.712	-5.594		
Mutatie vorderingen	2.366	2.133	5.388		
Mutatie kortlopende schulden	2.401	12.127	1.248		
Totaal	23.601	21.384	52.854		
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	71.025	64.931	71.295		
Ontvangen interest / resultaat financiële vaste activa	435	1.074	120		
Derivaten		-3.375	-1.884		
Belastingen	-3.254	2.678	11.236		
Betaalde interest	-29.058	-26.003	-26.369		
Totaal	-31.877	-25.626	-16.897		
Totaal kasstroom uit operationele activiteiten	39.148	39.305	54.398		
Kasstroom uit investeringsactiviteiten					
Investeringsactiviteiten in materiële vaste activa	-141.972	-68.033	-68.671		
Desinvesteringen materiële vaste activa	8.102	18.652	26.624		
Investeringsactiviteiten in financiële vaste activa	-10	-6.271	-19.374		
Desinvesteringen financiële vaste activa	104	5	732		
Totaal kasstroom uit investeringsactiviteiten	-133.776	-55.647	-60.689		
Kasstroom uit financieringsactiviteiten					
Ontvangsten uit langlopende schulden	110.000	30.000	65.000		
Aflossing langlopende schulden	-31.793	-36.910	-30.245		
Mutatie kortlopend deel langlopende schulden	1.157	6.437	2.543		
Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten	79.364	-473	37.298		
Netto kasstroom	-15.264	-16.815	31.007		

Grondslagen voor balanswaardering en resultaatbepaling

Algemeen

De waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat berusten op de grondslag van nominale waarde, tenzij hierna anders is vermeld. De baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben.

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 herziene Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing verklaard. 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. Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

Resultaten op intercompany-transacties tussen in de consolidatie opgenomen groepsmaatschappijen worden volledig uit zowel de balanswaardering als het groepsresultaat geëlimineerd voor zover deze resultaten nog niet door een overdracht van het verkregen actief of passief aan derden buiten de groep is gerealiseerd. Ongerealiseerde verliezen op intercompany-transacties worden ook geëlimineerd tenzij er sprake is van een bijzondere waardevermindering.

Grondslagen voor balanswaardering

Algemeen

Verwerking verplichtingen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van het definitieve ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

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. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) die leiden tot een waardeverhoging van het actief worden aangemerkt als activeerbare kosten van vernieuwing.

Uitgaven die betrekking hebben op toekomstige herstructureringen, waarvan de feitelijke verplichtingen dan wel de in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan worden in de waardering betrokken. Herstructurering onderscheidt zich van renovatie door het verbeteren of vergroten van de oorspronkelijke capaciteit.

De lasten van onderhoud waaronder renovatie onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief. De lasten van onderhoud worden direct in het resultaat verantwoord.

Complexen worden gedefinieerd op basis van groepen van gelijksoortige activa (kastroomgenererende eenheid). Deze worden gedefinieerd op basis van onderkende producten die zich als volgt laten omschrijven:

Producten

- A Galerijflat
- B Portiekflat
- C Overige gestapelde woningen
- D Intramuraal/woonzorg
- E Onzelfstandige wooneenheid
- F Rijtjeswoning
- G Tweekapper
- H Overige eenheden
- I Garage, parkeerplaats, box
- J Woonwagen
- K Sociaal/maatschappelijk
- L Overige bedrijfsobjecten

De indeling sluit aan op de wijze waarop het interne beleid en de bedrijfsvoering is gedefinieerd. Aansluiting is daarbij gezocht bij de differentiatie in het huur- en onderhoudsbeleid en levensduurschattingen.

Jaarlijks vindt toetsing plaats van de boekwaarde en reële waarde. De toetsing geschiedt op complexniveau.

Een bijzonder waardevermindingsverlies is het bedrag waarmee de boekwaarde de reële waarde duurzaam overschrijdt. De reële waarde wordt afhankelijk gesteld van de voorgenomen bestemming van complexen. De reële waarde van de onroerende zaken in exploitatie bestemd voor de verhuur is de bedrijfswaarde. De onroerende zaken kunnen voor langere of kortere termijn voor verhuur worden aangehouden.

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 aard van het bezit. Onderscheid wordt gemaakt in woningen bestemd voor de verhuur, woningen bestemd voor de verkoop op korte en langere termijn en bedrijfsmatige/overige onroerende zaken.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de organisatie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op intern geformaliseerde strategieën. De kosten van het onderhoud worden gebaseerd op extern vastgestelde globale gemiddelden (Vastgoed exploitatiewijzer). Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente evenals genormeerde lastenniveaus.

Bij de bedrijfswaarde berekening gelden de volgende uitgangspunten:

Uitgangspunten bedrijfswaardeberekening							
Omschrijving	Genormeerd bedrag	2011	2012	2013	2014	2015	2016 en verder
Inkomsten							
Huurverhoging		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Huurderving		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Desinvesteringsopbrengsten	120.393	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,75%	2,00%
Algemeen							
Inflatie algemeen		1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,75%	2,00%
Disconteringsvoet		5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%
Exploitatielasten							
OZB, verzekering en overige lasten	473,21	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,75%	3,00%
Dagelijks- en planmatig onderhoud	1.019,10	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerlasten							
Salarissen	430,58	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,75%	3,00%
Pensioenen en sociale lasten	153,86	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,75%	3,00%
Overige beheerlasten	515,65	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,75%	3,00%

Overige uitgangspunten:

- ➔ De mutatiegraad bedraagt 10%;
- ➔ Huurharmonisatie tot 80% van de maximaal redelijke huur;
- ➔ Investerings nieuwbouw en investeringen betreffende herstructurering op basis van feitelijke verplichtingen in casu voorgenomen en goedgekeurd extern gecommuniceerd beleid;
- ➔ Een restwaarde op basis van geschatte grondwaarde aan het einde van de exploitatieperiode of de verwachte opbrengstwaarde bij verkoop;
- ➔ De periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen/investering, de minimale levensduur is gesteld op 10 jaar tenzij vanuit planvorming (sloop/uitplaatsing) een kortere levensduur gerechtvaardigd is.

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde wordt rekening gehouden met de rentabiliteitswaardecorrectie van de bestaande leningenportefeuille. De rentabiliteitswaardecorrectie betreft het verschil tussen de contante waarde van de verwachte kasstromen uit hoofde van leningen en de waardering van deze post op de balans.

De verwachte opbrengstwaarde van woningen geoormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Ter bepaling van dit bedrag worden zonodig taxaties uitgevoerd door onafhankelijke externe deskundigen of worden vergelijkbare onroerende zaken als referentie gehanteerd. Gegeven het feit dat verkopen hoofdzakelijk worden verricht in het kader van de financiering van onrendabele investeringen in nieuwbouw worden deze verkopen voor een periode van vijf jaar in de waardering betrokken. Daarmee wordt recht gedaan aan het voorwaardelijke karakter van de geoormerkte verkopen.

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 de huidige vergelijkbare kavel of vierkante meterprijs voor een sociale huurwoning. Deze kavelprijs wordt geïndexeerd naar het einde van de levensduur. Indien

feitelijke dan wel in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan die consequenties hebben voor de bestemming van de grond dan wordt met deze gewijzigde bestemming in de waardering rekening gehouden.

Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling

Dit betreffen complexen in aanbouw die worden gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van een bijzondere waardevermindering uit hoofde van te dekken stichtingskosten. Bij de bepaling van de bijzondere waardevermindering worden de boekwaarde en de reële waarde van de kasstroomgenererende eenheid waartoe de onroerende zaken gaan behoren betrokken. Indien de reële waarde lager is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, dan wordt de bijzondere waardevermindering verantwoord onder de post overige waardeveranderingen materiële vaste activa en in mindering gebracht op de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling.

Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen aanschafprijs en bijkomende kosten of indien hiertoe aanleiding bestaat een lagere waarde.

Met betrekking tot zogeheten gecombineerde projecten wordt het aandeel van de koopwoningen verantwoord onder de post voorraad onderhanden werk, het aandeel huurwoningen wordt verantwoord onder de onroerende en roerende zaken in ontwikkeling. Voor wat betreft het onrendabele deel van het gecombineerde project wordt bij het aangaan van de verplichting het onrendabele deel verminderd met het verwachte verkoopresultaat in de winst- en verliesrekening verantwoord onder de post overige waardeveranderingen materiële vaste activa. Bij oplevering van het totale project wordt het verkoopresultaat zowel verantwoord onder de post verkoop onroerende zaken als onder de post overige waardeveranderingen materiële vaste activa. Daarmee wordt de economische realiteit van de transactie het best zichtbaar gemaakt.

Afschrijving vindt niet eerder plaats nadat de betreffende complexen in exploitatie zijn genomen.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de aanschafwaarde onder aftrek van lineaire/annuïtaire afschrijvingen. Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen verwachte directe opbrengstwaarde.

Financiële vaste activa

Deelnemingen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen en overige deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de nettovermogenswaardemethode. Invloed van betekenis wordt in ieder geval verondersteld aanwezig te zijn bij een aandeelhoudersbelang van meer dan 20%.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming. Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voorzover De Woonplaats in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen. Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of, indien hiertoe aanleiding bestaat, een lagere waarde.

Overige financiële vaste activa

De overige financiële vaste activa, die bestemd zijn om de uitoefening van de werkzaamheid van de onderneming duurzaam te dienen, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere marktwaarde. De vorderingen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde onder aftrek van een noodzakelijk geachte voorziening voor risico van oninbaarheid. Indien er bij de verstrekking van leningen of de verwerving van obligaties sprake is van disagio of agio, wordt dit gedurende de looptijd ten gunste respectievelijk ten laste van het resultaat gebracht.

Vorraden

Onderhanden projecten

Het onderhanden werk uit hoofde van onderhanden projecten in opdracht van derden wordt gewaardeerd tegen de vervaardigingsprijs.

Voor de projecten, waarbij de winst op de reeds verrichte prestaties op verantwoorde wijze kan worden bepaald, wordt de winst aan het boekjaar toegerekend naar de mate waarin de verrichte prestaties hun aandeel hebben gehad in het totaal van de voor het project te verrichten prestaties. De voortgang van projecten wordt bepaald op basis van de kostprijs van het verrichte werk in relatie tot de verwachte kostprijs van het project als geheel. Winstname geschiedt met inachtneming van de daadwerkelijke gerealiseerde verkoopcontracten. Als de winst niet op verantwoorde wijze kan worden bepaald wordt deze winst verantwoord in het boekjaar waarin het project wordt opgeleverd. In geval van meerjarige complexe projecten wordt niet eerder winst verantwoord dan nadat een projectvoortgang is bereikt waarbij een verantwoorde inschatting van de projectwinst kan worden gemaakt. Voorzieningen voor verwachte verliezen worden genomen in de periode waarin komt vast te staan dat er sprake is van verliesgevende projecten, en worden in mindering gebracht op de post onderhanden projecten. Verder zijn op de post onderhanden projecten de gedeclareerde termijnen en vooruit ontvangen betalingen in mindering gebracht. Gedeclareerde termijnen die de waardering van een individueel project overtreffen worden als passiefpost onder de kortlopende schulden opgenomen. Gereedgekomen niet verkochte eenheden worden verantwoord onder de balanspost voorraden.

Vorderingen

De vorderingen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde onder aftrek van een noodzakelijk geachte voorziening voor risico's van oninbaarheid.

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, tenzij anders vermeld.

Met verplichtingen van samenwerkingscombinaties in de vorm van een vennootschap onder firma wordt als gevolg van de hoofdelijke aansprakelijkheid slechts rekening gehouden indien en voor zover de financiële positie van één of meerdere partners daartoe aanleiding geeft.

Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd.

Voorziening deelnemingen

De voorziening deelneming betreft de negatieve nettovermogenswaarde van deelnemingen indien de corporatie zich aansprakelijk heeft gesteld voor de schulden van de deelneming respectievelijk zich stellig heeft voorgenomen de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen.

Overige voorzieningen

Hieronder is mede begrepen de contractuele verplichting uit hoofde van de aangekochte woningen in het kader van de regeling 'verzilverd wonen'. De verplichting bestaat uit het levenslange huurrecht van de bewoner alsmede de hier aan gekoppelde onderhoudsverplichting. De verplichting is opgenomen tegen contante waarde zijnde het verschil tussen de aankoopprijs bij vrije verkoop en de betaalde aankoopprijs. De vrijval vindt overeenkomstig de voorgecalculerde exploitatie plaats. Tevens heeft De Woonplaats bij verkochte woningen de kopers de mogelijkheid geboden het onderhoud voor de komende 30 jaar af te kopen. De ontvangen afkoopsom is opgenomen in een garantievoorziening onderhoud. Jaarlijks wordt aan de voorziening rente toegevoegd. De werkelijk betaalde onderhoudsuitgaven worden ten laste van de voorziening verantwoord.

Langlopende schulden

Langlopende schulden worden gewaardeerd tegen de kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Personeelsbeloningen/pensioenen

De Woonplaats volgt richtlijn 271.3 met betrekking tot pensioenen. Uitgangspunt van deze richtlijn is dat voor alle pensioenregelingen de te verwerken pensioenlast in principe gelijk is aan de verschuldigde pensioenpremie, tenzij sprake is van additionele verplichtingen op balansdatum.

Deze toepassing heeft niet geleid tot een wijziging in de grondslagen voor waardering en resultaatbepaling met de voorheen gehanteerde verwerkingswijze. Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan het pensioenfonds verschuldigde pensioenpremies. Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen. Als de op balansdatum reeds betaalde premies de verschuldigde premies overtreffen, wordt een overlopende actiefpost opgenomen voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door het fonds of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies.

Verder wordt op balansdatum een voorziening opgenomen voor bestaande additionele verplichtingen ten opzichte van het fonds en de werknemers, indien het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichtingen een uitstroom van middelen zal plaatsvinden en de omvang van de verplichtingen betrouwbaar kan worden geschat. Het al dan niet bestaan van additionele verplichtingen wordt beoordeeld aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst met het fonds, de pensioenovereenkomst met de werknemers en andere (expliciete of impliciete) toezeggingen aan de werknemers. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de contante waarde van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen op balansdatum af te wikkelen.

Voor een op balansdatum bestaand overschot bij het pensioenfonds wordt een vordering opgenomen als de onderneming de beschikkingsmacht heeft over dit overschot, het waarschijnlijk is dat het overschot naar de onderneming zal toevloeien en de vordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Bedrijfsopbrengsten

Opbrengsten voortvloeiend uit de verkoop van zelfvervaardigde of van derden verkregen goederen worden in het verslagjaar verwerkt indien aan alle volgende voorwaarden wordt voldaan:

- ➔ Alle belangrijke rechten op economische voordelen evenals alle belangrijke risico's met betrekking tot de goederen zijn overgedragen aan de koper.
- ➔ De voortgezette betrokkenheid bij de verkochte goederen is niet zodanig dat De Woonplaats feitelijk kan beschikken over die goederen en daarmee kan besluiten over de aanwending van die goederen.
- ➔ Het bedrag van de opbrengst kan op betrouwbare wijze worden bepaald.
- ➔ Het is waarschijnlijk dat de economische voordelen met betrekking tot de transactie De Woonplaats zullen toevloeien.
- ➔ De reeds gemaakte kosten en de kosten die (mogelijk) nog moeten worden gemaakt met betrekking tot de transactie kunnen op betrouwbare wijze worden bepaald.

Opbrengsten met betrekking tot het verlenen van diensten worden verwerkt naar rato van de verrichte prestaties. Het resultaat kan betrouwbaar worden geschat indien aan alle volgende voorwaarden is voldaan:

- ➔ Het bedrag van de opbrengst kan op betrouwbare wijze worden bepaald.
- ➔ Het waarschijnlijk is dat de economische voordelen met betrekking tot de transactie de corporatie zullen toevloeien.
- ➔ De mate waarin de dienstverlening op de balansdatum is verricht op betrouwbare wijze kan worden bepaald.
- ➔ De reeds gemaakte kosten en de kosten die (mogelijk) nog moeten worden gemaakt om de dienstverlening te voltooien kunnen op betrouwbare wijze worden bepaald.

Opbrengsten met betrekking tot onderhanden projecten in opdracht van derden bestaan uit de contractueel overeengekomen tegenprestaties, meer- en minderwerk en claims en vergoedingen voor zover het waarschijnlijk is dat die opbrengsten zullen worden gerealiseerd en betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

Huren

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. De opbrengsten uit hoofde van huur voortvloeiend uit contracten waar 'Huurvast' geldt worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

Verkoop onroerende zaken

De winst op verkochte verhuureenheden wordt genomen op het moment van juridische levering (passeren transportakte) en bestaat uit de verkoopopbrengst minus de boekwaarde. De omzet op verkochte nieuwbouwwoningen wordt verantwoord bij oplevering van het project (passeren transportakte).

Wijziging in onderhanden werk

De productieverantwoording van de nieuwbouwwoningen bestemd voor de verkoop wordt gelijkmatig met de voortgang van het project verantwoord. Hiertoe wordt een wijziging in onderhanden werk opgenomen bestaande uit de opgenomen investeringskosten met betrekking tot de koopwoningen in ontwikkeling.

De winstverantwoording wordt gelijkmatig met de productie van de verkochte woningen verantwoord, voor zover deze op verantwoorde wijze is te bepalen. Eventuele verliezen op nieuwbouwwoningen bestemd voor de verkoop worden verantwoord zodra deze bekend zijn.

Bedrijfslasten

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 lineaire methode dan wel de annuïtaire methode op basis van de geschatte economische levensduur.

Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

De overige waardeveranderingen worden gebaseerd op de waardering van de betreffende activaposten. De 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 reële waarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op boekwaarde.

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. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

Kosten onderhanden projecten

Hieronder zijn de investeringskosten met betrekking tot de koopwoningen in uitvoering opgenomen.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten zowel de traditionele financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als afgeleide financiële instrumenten, ook wel derivaten genaamd. De Woonplaats maakt in de normale bedrijfsuitoefening zowel gebruik van de traditionele financiële instrumenten alswel derivaten, die De Woonplaats blootstellen aan diverse financiële risico's.

De belangrijkste financiële risico's zijn hieronder toegelicht.

Valutarisico

De Woonplaats is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valuta risico.

Prijsrisico

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

Renterisico

De Woonplaats 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). Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt De Woonplaats risico ten aanzien van toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt De Woonplaats risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot de vorderingen worden geen financiële derivaten met betrekking tot renterisico gecontracteerd.

Kredietrisico

De Woonplaats heeft geen significante concentraties van kredietrisico. De Woonplaats maakt gebruik van meerdere banken teneinde over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten.

De Woonplaats maakt gebruik van interest derivaten om interestrisico's af te dekken. Daarbij wordt kostprijs hedge accounting toegepast. Bij het toepassen van kostprijs hedge accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de winst- en verliesrekening van het derivaat afhankelijk van de afgedekte positie. Dit betekent dat als de afgedekte positie tegen kostprijs in de balans wordt verwerkt, ook het derivaat tegen kostprijs wordt gewaardeerd. Zolang de afgedekte positie in de kostprijs hedge nog niet in de balans is verwerkt wordt het derivaat niet geherwaardeerd. Om het kostprijs hedge accounting model toe te passen wordt voldaan aan de vereisten die zijn uiteengezet in RJ 290.

Belastingen

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst- en verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Voor latente belastingen wordt een voorziening getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving en de fiscale boekwaarde van die posten.

Er wordt uitsluitend een actieve belastinglatentie opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van het tijdelijke verschil kunnen worden aangewend. Actieve belastinglatenties worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

Verwerking integrale belastingplichting per 1 januari 2008
De toegelaten instelling is met ingang van 1 januari 2008 integraal belastingplichtig voor de vennootschapbelasting. In 2007 was nog sprake van partiële belastingplicht. Bij aanvang van deze belastingplicht is de fiscale openningsbalans opgemaakt op basis van de geldende fiscale waarderingsgrondslagen. Voor het verschil tussen de waardering van de fiscale balans (fiscale boekwaarde) en de waardering in de commerciële balans (commerciële boekwaarde) is een belastinglatentie bepaald voor zover sprake is van verrekenbare tijdelijke verschillen. Een actieve belastinglatentie kan aan de orde zijn in het geval dat de commerciële waardering lager is dan de fiscale waardering, bij een passieve latentie is de omgekeerde situatie van toepassing. De actieve latentie dient te worden gevormd tot het bedrag waarvan het

waarschijnlijk is dat de fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening.

Eind januari 2009 is de tekst van de Vaststellings-overeenkomst VSO 2 beschikbaar gekomen. Hierin hebben Aedes en de Belastingdienst algemene richtlijnen vastgesteld hoe om te gaan met de integrale belastingplicht. In deze VSO 2 zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openningsbalans en de wijze van resultaatbepaling.

Op basis van de VSO 2 kunnen daarmee tevens de hoogte van de te vormen belastinglatentie met terugwerkende naar 1 januari 2008 bepaald worden. Bij het opstellen van de fiscale openningsbalans per 1 januari 2008 is de fiscale waarderingsgrondslag conform de VSO 2 gehanteerd. In de toelichting op de post belastingen zijn de gevolgen voor de belastingheffing van de tijdelijke waarderingsverschillen en compensabele verliezen opgenomen en nader uitgewerkt.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. Bij deze methode wordt het nettoresultaat aangepast voor posten van de winst- en verliesrekening die geen invloed hebben op ontvangsten en uitgaven in het verslagjaar, mutaties in de balansposten en posten van de winst- en verliesrekening waarvan de ontvangsten en uitgaven niet worden beschouwd als behorende tot de operationele activiteiten.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financierings-activiteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Toelichting op de vennootschappelijke balans

(bedragen x € 1.000,-)

I-a Materiële vaste activa				
	Onroerende en roerende zaken in exploitatie	Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Totaal
1 januari				
Verkrijgingsprijzen	1.126.374	85.808	34.170	1.246.352
Cumulatieve afschrijvingen	-163.353	0	-12.704	-176.057
Cumulatieve waardeverminderingen	-159.040	-36.878	0	-195.918
Boekwaarde	803.981	48.930	21.466	874.377
Mutaties				
Verkrijgingsprijs				
Investeringen	6.023	78.992	432	85.447
Activering projecten	39.031	-39.031		0
Desinvesteringen verkoop	-21.121		-251	-21.372
Desinvesteringen sloop	-5.852			-5.852
Overboekingen overig	-4.919	603	-9.828	-14.144
Overboeking naar voorraad	214	-1.847		-1.633
Afschrijvingen				
Afschrijvingen	-11.109		-1.359	-12.468
Correctie afschrijvingen i.v.m. verkoop	5.319		155	5.474
Correctie afschrijvingen i.v.m. sloop	4.069			4.069
Correctie afschrijvingen overig	4.919		9.828	14.747
Overboeking naar voorraad	296			296
Waardeverminderingen				
Waardeverminderingen	19.501	-19.545		-44
Overboeking waardeverminderingen	-5.670	5.670		0
Mutaties vanuit voorziening onrend. invest.	-4.910	-7.732		-12.642
Overboeking naar voorraad	-291			-291
Totaal mutaties	25.500	17.110	-1.023	41.587
31 december				
Verkrijgingsprijzen	1.139.750	124.525	24.523	1.288.798
Cumulatieve afschrijvingen	-159.859	0	-4.080	-163.939
Cumulatieve waardeverminderingen	-150.410	-58.485	0	-208.895
Boekwaarde	829.481	66.040	20.443	915.964

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Grond	Geen afschrijvingen	
Stichtingskosten	annuïtair/lineair	50 jaar
Bedrijfsruimten	lineair	30 / 35 jaar
Garages	annuïtair	50 jaar
Woonwagens	lineair	15/25 jaar
Inventarissen en inrichtingskosten	lineair	10 jaar
Aanpassingen aan en in woningen	annuïtair	20 jaar
Aankopen panden et cetera	annuïtair	diverse jaren

Verzekeringen

De onroerende zaken in exploitatie zijn verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade. De premie berekening is gebaseerd op het aantal woningen, wat inhoudt dat onder- of oververzekering is uitgesloten. De bedrijfsgebouwen en inventarissen zijn per 31 december 2010 verzekerd voor € 15,0 miljoen.

Zekerheden

Het onroerend goed is voor een groot deel gefinancierd met gemeenteleningen of met kapitaalmarktleningen. Deze leningen worden nagenoeg geheel gegarandeerd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De Woonplaats heeft geen hypothecaire zekerheden afgegeven. In de post materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie zijn geen posten begrepen die door middel van financial lease worden gefinancierd.

I-b Financiële vaste activa					
	Deelnemingen groepsmaat- schappijen	Overige deelnemingen	Belasting- latenties	Overige financiële vaste activa	Totaal
Boekwaarde 1 januari	405	7.688	13.719	140	21.952
Mutaties					
Investeringen		3.403			3.403
Desinvesteringen		-5			-5
Afschrijvingen/aflossingen/overboeking		-1.553	2.569	-36	980
Waardeverandering					0
Resultaat deelnemingen	19	316			335
Dividend					0
Totaal mutaties	19	2.161	2.569	-36	4.713
Boekwaarde 31 december	424	9.849	16.288	104	26.665

Per balansdatum waren verplichtingen aangegaan met betrekking tot materiële vaste activa voor een bedrag van € 74,3 miljoen. Ingebruikname zal in de volgende boekjaren plaatsvinden.

Actuele waarde

De actuele waarde van de onroerende en roerende zaken in exploitatie, gebaseerd op reële waarde, bedraagt € 1.032.161.000. De hierin opgenomen rentabiliteitswaardecorrectie bedraagt € 28.016.000. De rentabiliteitswaarde (contante waarde van de rente- en aflossingsverplichtingen uit hoofde van bestaande leningscontracten) bedraagt € 659.596.000.

Ten opzichte van voorgaand verslagjaar is de reële waarde met € 68.567.000 afgenomen. Voor de toelichting op deze mutatie wordt verwezen naar de toelichting op de winst- en verliesrekening.

Overzicht deelnemingen			
	Aandeel	Resultaat boekjaar	Netto- vermogens- waarde per 31-12-2010
Groepsmaatschappijen			
Eenvoud IT BV	100%	22	155
Stichting De Energiezuinige Woonplaats	100%	0	3
PreWon Beheer BV	100%	-3	6
Volion Projecten BV	100%	0	260
Overige deelnemingen			
GOS Enschede VOF	50%	177	7.887
Stedelijk Wonen Holding BV	50%	-45	216
VOF De Rikker II	22,5%	-8	218
Winterswijk Regio Stad Beheer BV	25%	0	40
Winterswijk Regio Stad CV	33,2%	601	336
VOF In de Groene Bogen	25%	23	396
WOM Laares Beheer BV	20%	-2	710
Laares CV	19%	-27	0
Neighbourhood Corporation Enschede BV	33,3%	568	26
Vof V&A	50%	0	0
Maastricht CV 3		0	20
Totaal		1.306	10.273

I-c-1 Voorraden		
	2010	2009
Boekwaarde 1 januari	16.059	14.601
Mutaties		
Bij: Gereedgekomen nieuwbouwprojecten bestemd voor verkoop	453	245
Bij: Investeringen in voorraad	-46	1.256
Bij: Leegstaande woningen tbv verkoop (uit exploitatie)	-729	6.111
Af: Verkopen	-2.297	-6.148
Gerealiseerd projectresultaat	-282	-6
Totaal mutaties	-2.901	1.458
Af: voorziening voor verliezen	0	0
Boekwaarde 31 december	13.158	16.059

I-c-2 Onderhanden werk		
	2010	2009
Boekwaarde 1 januari	4.759	0
Mutaties		
Bij: bestede kosten projecten (voor verkoop) in ontwikkeling zonder verkoopcontract	2.626	4.759
Af: Gereed gekomen nieuwbouwprojecten bestemd voor verkoop	-453	
Totaal mutaties	2.173	4.759
Af: voorziening voor verliezen	-2.983	0
Boekwaarde 31 december	3.948	4.759

I-d-1 Huurdebiteuren		
	2010	2009
Zittende huurders	723	861
Vertrokken huurders	1.314	1.320
Huurdebiteuren WSNP	177	158
Totaal huurdebiteuren vóór aftrek voorziening	2.214	2.339
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-797	0
Totaal huurdebiteuren	1.417	2.339

Met ingang van 2010 worden de vooruit ontvangen huren niet langer gesaldeerd met het saldo huurdebiteuren, maar verantwoord onder de overlopende passiva. Daardoor wijkt het totaalsaldo huurdebiteuren 2009 in de jaarrekening 2010 af van het bedrag in de jaarrekening 2009 (€ 2,3 miljoen i.p.v. € 1,4 miljoen).

De huurachterstand van de zittende huurders bedraagt 0,73% van de jaarhuur (2009: 0,78%).

I-d-2 Gemeenten		
	2010	2009
Gemeente Enschede	459	375
Gemeente Oost Gelre	5	0
Gemeente Aalten	3	0
Gemeente Winterswijk	2	2
Totaal gemeenten	469	377

I-d-3 Vorderingen op deelnemingen		
	2010	2009
Neighbourhood Corporation Enschede BV	275	1.245
Casnet	0	4
Totaal vorderingen op deelnemingen	275	1.249

I-d-4 Overige vorderingen		
	2010	2009
Vorderingen vennootschapsbelasting	3.062	0
Vorderingen op personeel	15	11
Overige debiteuren	565	660
Totaal overige vorderingen	3.642	671

I-d-5 Overlopende activa		
	2010	2009
Te ontvangen rente	527	356
Overige overlopende activa	1.477	1.886
Totaal overlopende activa	2.004	2.242

I-e Liquide middelen		
	2010	2009
Kas en bank	143	12.322
Spaarrekening korte termijn	37.364	42.000
Totaal liquide middelen	37.507	54.322

De Woonplaats heeft een kredietfaciliteit van € 35 miljoen. Hierop worden kasgeldleningen en bankgaranties in mindering gebracht. Per 31 december 2010 staan er geen bankgaranties uit.

I-f Eigen vermogen		
	2010	2009
Saldo 1 januari	267.614	266.070
Jaarresultaat	20.756	1.544
Saldo 31 december	288.370	267.614

I-g Voorzieningen						
	Voorziening onrendabele investeringen	Onderhoud verkochte woningen	Voorziening latente belastingplicht	Voorziening deelnemingen	Overige voorzieningen	Totaal
Saldo 1 januari	35.965	3.292	169	1.553	776	41.755
Mutaties						
Dotaties	18.871	131	240			19.242
Onttrekkingen	-12.642	-88	-2.807	-1.553	-498	-17.588
Vrijval	-10.038				-111	-10.149
Toevoeging rente		164				164
Overige mutaties			2.398			2.398
Totaal mutaties	-3.809	207	-169	-1.553	-609	-5.933
Saldo 31 december	32.156	3.499	0	0	167	35.822

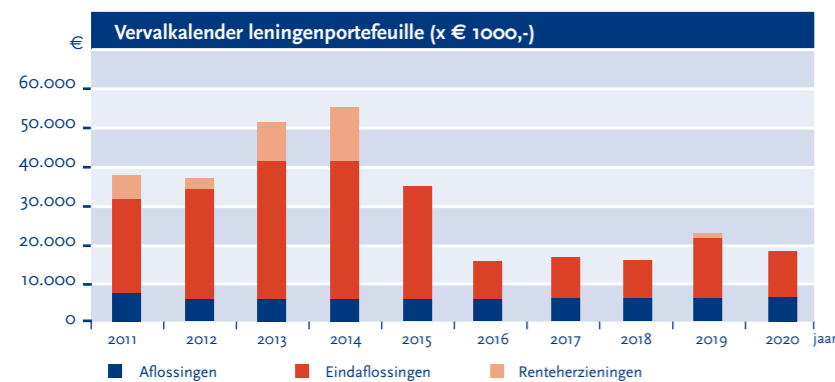
Het kortlopende deel van de voorzieningen bedraagt € 87.000,-

I-h Langlopende schulden						
	2010 Looptijd korter dan 5 jaar	2010 Looptijd langer dan 5 jaar	2010 Totaal	2010 Rentevoet	2009 Totaal	2009 Rentevoet
Leningen overheid	3.198	5.271	8.469	5,04%	9.948	4,77%
Leningen kredietinstellingen	90.570	494.030	584.600	4,19%	590.237	3,81%
Overige langlopende schulden	0	14.904	14.904	6,00%	14.698	6,00%
Totaal	93.768	514.205	607.973		614.883	

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting voor 2011 bedraagt € 31,9 miljoen.

I-h-1 Leningen overheid en kredietinstellingen			
	Leningen overheid	Leningen krediet instellingen	Totaal
1 januari	9.948	590.237	600.185
Mutaties			
Nieuwe leningen		30.000	30.000
Aflossingen	-468	-4.751	-5.219
Overboeking naar kortlopende schulden	-1.051	-30.846	-31.897
Totaal mutaties	-1.519	-5.597	-7.116
31 december	8.469	584.600	593.069

Op basis van de leningcontracten ziet de vervalkalender en daarmee de het renterisico er als volgt uit. Van het totale renterisico zijn de aflossingen en eindaflossingen tot en met 2020 reeds afgedekt met leningen en/of payerswaps.



I-h-2 Overige langlopende schulden		
	2010	2009
Vooruitontvangen huur Prismare	14.904	14.698
Totaal overige langlopende schulden	14.904	14.698

I-i Kortlopende schulden

I-i-1 Schulden aan kredietinstellingen		
	2010	2009
Kortlopend deel van de langlopende schulden	30.846	22.235
Bankrekeningen met debetsaldo	15.806	0
Totaal overige langlopende schulden	46.652	22.235

I-i-2 Schulden aan gemeenten		
	2010	2009
Kortlopend deel van de langlopende schulden	1.051	3.225
Totaal overige langlopende schulden	1.051	3.225

I-i-3 Schulden aan leveranciers		
	2010	2009
Schulden aan leveranciers	9.028	9.255
Totaal schulden aan leveranciers	9.028	9.255

I-i-4 Belastingen en premies sociale verzekeringen		
	2010	2009
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	387	363
Omzetbelasting	1.566	4.033
Vennootschapsbelasting	0	737
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	1.953	5.133

I-i-5 Overige schulden		
	2010	2009
Overige schulden	129	233
Totaal overige schulden	129	233

I-i-6 Overlopende passiva		
	2010	2009
Niet vervallen rente leningen	12.112	12.318
Vooruitontvangen huren	1.152	911
Overige overlopende activa	807	785
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	14.071	14.014

I-j Niet in de balans opgenomen verplichtingen

I-j-1 Obligo WSW

WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. 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 de actuele meerjarenliquiditeitsprognose geen beroep te doen op deze obligoverplichting.

De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85%. De grondslag waarover het obligotarief wordt berekend is het schuldrestant van de geborgde lening, met uitzondering van het leningstype variabele hoofdsom en voor collegiale financiering. Voor het type lening met variabele hoofdsom is bepaald dat over 75% van de maximale hoofdsom obligo is verschuldigd. Voor collegiale financieringen is bepaald dat over 1/3 van het schuldrestant obligo is verschuldigd.

Het schuldrestant van de door het WSW geborgde leningen bedraagt per ultimo 2010 € 746,0 miljoen. Het obligo bedraagt hiermee € 28,7 miljoen.

I-j-2 Leningen

In 2010 heeft De Woonplaats een drietal leningen afgesloten met een zogenaamde terugstortfaciliteit. Eén van deze leningen, groot € 25 miljoen, heeft een ingangsdatum van 1 oktober 2010. De andere twee, met een totale hoofdsom van € 35 miljoen, hebben een ingangsdatum van 3 januari 2011. Deze drie leningen zijn per 31 december 2010 nog niet opgenomen en worden om die reden in deze paragraaf toegelicht.

De lening met ingangsdatum in 2010 is een zogenoemde basisrentelening waarbij het rentepercentage voor het eerste jaar gebaseerd wordt op het 1-maands euribortarief. Na deze periode is de basisrente 3,05%. De liquiditeitsopslag wordt periodiek herzien en is voor de eerste twee jaar vastgesteld op 4 basispunten. De totale looptijd van de leningen is 45 jaar.

De twee overige leningen zijn ook basisrenteleningen, echter hier is de te betalen rente gedurende de volledige looptijd variabel. Voor een periode van 3 jaar is deze gebaseerd op het 1-maands euribortarief en de restant looptijd op het 6-maands euribortarief. De totale looptijd van de leningen is respectievelijk 45 en 49 jaar.

I-j-3 Rente-instrumenten (derivaten)

De Woonplaats gebruikt rente-instrumenten om huidige en toekomstige renterisico's te beperken. Naast leningen met een toekomstige ingangsdatum zijn er in 2010 ook een aantal rente-instrumenten afgesloten. In 2010 zijn negen swaps afgesloten met een totale hoofdsom van € 115 miljoen. Het zijn zogenaamde 'plain-vanilla' payerswaps waarbij het vaste rentepercentage gemiddeld 2,97% bedraagt. De looptijd van de swaps is gemiddeld 40 jaar.

De Woonplaats past hedge accounting toe bij het gebruik van derivaten. Met andere woorden: voor elk derivaat dat wordt aangetrokken bestaat een lening met dezelfde modaliteiten (hoofdsom, looptijd, betaaldatum, etc.) of er staat een zekere toekomstige verplichting (of groep verplichtingen) tegenover. In het geval van De Woonplaats heeft het gros van de portefeuille een onderliggende lening en waar dit niet het geval is staat er een bedrag aan toekomstige aflossingen tegenover die overeenkomen met de omvang van de swap.

Hieronder volgt een opsomming van de afgesloten rente-instrumenten per ultimo 2010:

Nr.	Hoofdsom	Type payers/receivers	Rente (vast)	Rente (var)	Startdatum	Einddatum	Hedge
1	25.000.000	Payer	5,33% (Cap)	3M euribor	01-08-2007	01-08-2027	Ja
2	25.000.000	Payer	5,33% (Cap)	3M euribor	01-09-2007	01-09-2030	Ja
3	20.000.000	Payer	5,33% (Cap)	3M euribor	01-07-2009	01-07-2034	Ja
4	15.000.000	Payer	5,33% (Cap)	3M euribor	01-03-2010	01-03-2039	Ja
5	15.000.000	Payer	5,33% (Cap)	3M euribor	01-09-2010	01-09-2041	Ja
6	20.000.000	Payer	3,900%	3M euribor	01-12-2008	01-12-2048	Ja
7	15.000.000	Payer	3,860%	6M euribor	01-07-2015	01-07-2065	Ja
8	15.000.000	Payer	3,860%	6M euribor	01-07-2015	01-07-2065	Ja
9	30.000.000	Receiver	3,875%	6M euribor	01-07-2011	02-04-2026	Ja
10	30.000.000	Receiver	3,895%	6M euribor	02-04-2012	02-04-2027	Ja
11	15.000.000	Payer	3,880%	6M euribor	01-04-2014	01-04-2064	Ja
13	15.000.000	Payer	3,930%	6M euribor	03-06-2013	02-06-2059	Ja
14	15.000.000	Payer	3,980%	6M euribor	01-07-2014	01-07-2064	Ja
15	15.000.000	Payer	3,980%	6M euribor	01-07-2013	01-07-2063	Ja
16	30.000.000	Payer	5,25% (Cap)	6M euribor	01-07-2011	01-07-2026	Ja
17	30.000.000	Payer	5,33% (Cap)	6M euribor	02-04-2012	02-04-2027	Ja
18	10.000.000	Payer	3,510%	6M euribor	01-12-2020	01-12-2058	Ja
19	10.000.000	Payer	3,490%	6M euribor	01-11-2019	01-11-2057	Ja
20	10.000.000	Payer	3,390%	6M euribor	01-02-2019	01-02-2057	Ja
21	10.000.000	Payer	3,270%	6M euribor	01-05-2018	01-05-2057	Ja
22	25.000.000	Payer	2,865%	6M euribor	01-04-2013	01-04-2056	Ja
23	10.000.000	Payer	2,860%	6M euribor	01-03-2013	01-03-2060	Ja
24	10.000.000	Payer	3,070%	6M euribor	01-12-2017	01-12-2059	Ja
25	15.000.000	Payer	2,465%	3M euribor	01-03-2039	01-03-2060	Ja
26	15.000.000	Payer	2,475%	3M euribor	01-09-2041	01-09-2060	Ja

Het gebruik van rente-instrumenten levert tegenpartijrisico op. Om dit risico te beperken heeft De Woonplaats afspraken gemaakt met de meeste tegenpartijen van bovenstaande transacties om de marktwaarde van deze transacties onderling te verrekenen. Deze marktwaardeverrekening kan in de toekomst een liquiditeitsrisico opleveren. Om dit risico te beperken worden transacties over meerdere banken verspreid en zijn er maatregelen genomen om aan een mogelijke liquiditeitsvraag te kunnen voldoen.

De marktwaarde van de in het overzicht opgenomen rente-instrumenten is ultimo 2010 -/- € 42 miljoen. Dit heeft niet geleid tot een bijstortverplichting en heeft geen consequenties voor de liquiditeitspositie van De Woonplaats. De marktwaarde is een afspiegeling van de

waarde van de portefeuille ten opzichte van de markt. Deze waarde is onderhevig aan renteschommelingen. Bij een lage rente zal deze marktwaarde over het algemeen negatief zijn en bij een hogere rente positief. De huidige trend is een stijgende rentecurve, wat een positief effect zal hebben op de ontwikkeling van de marktwaarde van de huidige portefeuille.

I-j-4 Terugkoopgarantie Wesselerbrink

In de zuidwijk Wesselerbrink in Enschede worden appartementen verkocht. In eerste instantie zijn ze aangeboden aan de zittende bewoners, bij mutatie worden de appartementen op de vrije markt verkocht. Aan zittende bewoners die besloten tot aankoop, werd indien men dit wenste een terugkoopgarantie verstrekt. In deze overeenkomst verplichten wij ons

het appartement terug te kopen tegen 90% van de marktwaarde op het moment van wederverkoop. Voor 10 gevallen is deze garantie verstrekt.

I-j-5 Verbonden partijen

Met de meeste van haar deelnemingen heeft De Woonplaats naast haar aandelenbelang ook een zakelijke relatie, waarbij producten (veelal onroerende zaken bestemd voor de verhuur) en/of diensten van de betreffende deelnemingen worden afgenomen. Deze transacties zijn steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

Een aantal deelnemingen heeft de vorm van een Vennootschap onder Firma (VOF). Bij deze deelnemingen is vanwege deze structuur De Woonplaats hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen van de deelneming.

Toelichting op de vennootschappelijke winst- en verliesrekening

(bedragen x € 1.000,-)

I-k Huren			
	Begroting 2010	2010	2009
Woningen en woongebouwen	89.645	88.548	88.670
Onroerende zaken niet zijnde woningen	11.611	11.017	10.051
Bruto huuropbrengsten	101.256	99.565	98.721
Af: huurderving	-2.023	-3.217	-2.608
Totaal netto huuropbrengsten	99.233	96.348	96.113
Specificatie huurderving:			
Derving door frictieleegestand	965	1.534	2.347
Derving door projecten	698	1.110	187
Derving door antikraak	288	458	63
Derving door overige oorzaken	72	115	11
Totaal huurderving	2.023	3.217	2.608
De geografische onderverdeling van de huuropbrengsten:			
Aalten	7.562	7.580	7.404
Groenlo	5.368	5.260	5.154
Winterswijk	15.828	15.266	14.821
Enschede	59.929	59.284	59.781
Landelijk	10.546	8.958	8.953
Totaal netto huuropbrengsten	99.233	96.348	96.113

I-l Vergoedingen			
	Begroting 2010	2010	2009
Overige goederen, leveringen en diensten	5.932	5.193	5.193
Af: vergoedingsderving wegens leegstand	-119	-104	-168
Totaal vergoedingen	5.813	5.089	5.025

I-m Overheidsbijdragen			
	Begroting 2010	2010	2009
Overheidsbijdragen	303	629	510
Bijdragen woningaanpassingen gehandicapten	169	0	216
Totaal overheidsbijdragen	472	629	726

I-n Verkoop onroerende zaken			
	Begroting 2010	2010	2009
Opbrengst verkopen bestaand bezit	27.551	38.768	45.821
Te verminderen met:			
Boekwaarde	-8.102	-15.793	-17.406
Derving door verkopen	-929	-1.003	-950
Directe verkoopkosten	-850	-859	-1.980
Verkoopresultaat bestaand bezit	17.670	21.113	25.485
Verkoopresultaat projecten voor derden	0	186	1.554
Totaal verkoop onroerende zaken	17.670	21.299	27.039

I-o Overige bedrijfsopbrengsten			
	Begroting 2010	2010	2009
Verhuur ruimten Prismare		238	339
Overige bedrijfsopbrengsten	1.317	242	275
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	1.317	480	614

I-p Afschrijvingen op materiële vaste activa			
	Begroting 2010	2010	2009
Afschrijving onroerende zaken in exploitatie	11.297	11.109	10.680
Afschrijving (on)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.267	1.359	1.239
Totaal afschrijvingen	12.564	12.468	11.919

I-q Overige waardeveranderingen materiële vaste activa			
	Begroting 2010	2010	2009
Onrendabele toppen nieuwbouw	14.558	20.336	45.761
Toepassing minimumwaarderingsregel bestaand bezit	-5.758	-19.501	-4.365
Totaal waardeveranderingen materiële vaste activa	8.800	835	41.396

Specificatie onrendabele toppen nieuwbouw		
	2010	2009
Velve-Lindenhof	10.430	21.531
Boswinkel	3.838	0
Kotmanpark	3.133	1.320
Sleeswijk	2.080	0
Stroinkslanden-Zuid	3.399	1.922
Artemis	1.081	0
't Kleine Vaert	-4.332	-1.000
Weijnsbosch	-1.860	119
SN Menkostraat	0	13.507
Het Venne	0	4.232
Geurdenstraat	-767	-3.316
Landstraat	-51	2.493
Haaksbergerstraat	67	2.388
Lage Bothof	160	2.031
Hofkwartier	0	-1.787
't Spek-Ende	-42	1.448
Boerderij Hesselink	-982	-397
Lasonder II	543	194
Kneedweg	590	691
Lage Bothof-Zuid	53	628
Meddo-Noord	640	31
Hofwachter II	0	615
Laares fase 2	493	-49
Overige projecten	1.863	-840
Totaal	20.336	45.761

I-r Erfpacht			
	Begroting 2010	2010	2009
Betaalde erfpacht	151	67	59
Totaal erfpacht	151	67	59

I-s Lonen en salarissen			
	Begroting 2010	2010	2009
Salarissen	10.397	10.169	9.534
Gratificaties	360	333	443
Uitzendkrachten	974	937	1.374
Saldo	11.731	11.439	11.351
Doorberekend	-2.704	-2.171	-4.093
Totaal lonen en salarissen	9.027	9.268	7.258

Gedurende het jaar 2010 had De Woonplaats gemiddeld 223,5 werknemers in dienst (2009: 222,4). Dit aantal is gebaseerd op fulltime equivalenten.

Een specificatie van de salarissen van de directie is opgenomen in het jaarverslag onder hoofdstuk 2, tabel Beloning directie.

I-t Sociale lasten en pensioenlasten			
	Begroting 2010	2010	2009
Sociale lasten	1.570	1.515	1.401
Pensioenlasten	2.038	2.032	1.917
Saldo	3.608	3.547	3.318
Doorberekend	o	-398	o
Totaal sociale lasten en pensioenlasten	3.608	3.149	3.318

De Woonplaats heeft een pensioenregeling die wordt geclassificeerd als een zogenaamde toegezegdpensioenregeling. De pensioenregeling is ondergebracht bij het SPW (Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties). Dit betreft een bedrijfstakpensioenfonds. De Woonplaats heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in het geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds,

anders dan het voldoen van hogere toekomstige premies. De pensioenregeling is derhalve verwerkt als zou sprake zijn van en toegezegde bijdrageregeling. De pensioenlast in de winst- en verliesrekening bestaat bij een toegezegde bijdrageregeling uit de verschuldigde premies over het lopende jaar. De door SPW gepubliceerde dekkingsgraad per 31 december 2010 bedraagt 104%.

I-u Lasten onderhoud			
	Begroting 2010	2010	2009
Onderhoudsuitgaven	19.862	22.521	23.649
Af: geactiveerde onderhoudsuitgaven	-42	o	-467
Totaal lasten onderhoud	19.820	22.521	23.182
De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:			
Planmatig onderhoud	13.195	12.018	11.818
Mutatieonderhoud	1.813	2.764	3.749
Klachtenonderhoud	3.740	6.446	6.887
Leefbaarheid	979	1.128	1.195
Overig onderhoud	135	165	o
Totaal	19.862	22.521	23.649

I-v Kosten onderhanden projecten			
	Begroting 2010	2010	2009
Kosten onderhanden projecten	o	2.173	4.136
Dotatie voorziening voor verliezen onderhanden projecten	o	10.468	o
Totaal kosten onderhanden projecten	o	12.641	4.136

I-w Overige bedrijfslasten			
	Begroting 2010	2010	2009
Beheerkosten			
Algemene beheer- en administratiekosten	6.930	5.608	5.982
Automatiseringskosten	1.246	1.249	892
Bestuurskosten	94	87	64
Subtotaal beheerkosten	8.270	6.944	6.938
Heffingen			
Belastingen	3.750	3.589	3.638
Verzekeringen	903	870	735
Subtotaal heffingen	4.653	4.459	4.373
Overige bedrijfslasten			
Servicekosten	5.931	5.241	6.565
Diverse bedrijfslasten	4.257	4.878	6.068
Subtotaal overige bedrijfslasten	10.188	10.119	12.633
Totaal overige bedrijfslasten	23.111	21.522	23.944

In 2010 heeft De Woonplaats € 155.552 financiële ondersteuning gegeven aan buitenlandse instellingen. Dit is minder dan 0,3 promille van het balanstotaal van de toegelaten instelling.

Honoraria van de accountant

De volgende honoraria van KPMG Accountants zijn ten laste gebracht van De Woonplaats, haar dochtermaatschappijen en andere maatschappijen die zij consolideert, een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a BW.

	KPMG Accountants N.V.	Overig KPMG netwerk	Totaal KPMG
2010			
Controle van de jaarrekening	94		94
Andere controlewerkzaamheden	26		26
Fiscale adviesdiensten			
Andere niet-controlediensten			
Totaal	120	o	120
2009			
Controle van de jaarrekening	88		88
Andere controlewerkzaamheden	6		6
Fiscale adviesdiensten			
Andere niet-controlediensten			
Totaal	94	o	94

I-x Financiële baten en lasten			
	Begroting 2010	2010	2009
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten			
Overige rentebaten		45	32
Correctie transitorische rente			-141
Rente op liquide middelen	364	680	517
Totaal rentebaten	364	725	408
Waardeveranderingen financiële vaste activa			
Deelnemingen			-106
Totaal waardeveranderingen financiële vaste activa	0	0	-106
Rentelasten en soortgelijke kosten			
Toegevoegde rente voorzieningen		-164	-152
<i>Rente langlopende schulden:</i>			
Leningen overheid en kredietinstellingen	-29.058	-24.897	-25.146
<i>Rente kortlopende schulden</i>			
Overige schulden		-942	-1.071
Totaal rentelasten	-29.058	-26.003	-26.369
Resultaat derivaten			
Ontvangen rente derivaten		848	1.275
Betaalde rente derivaten		-4.223	-3.159
Totaal resultaat derivaten	0	-3.375	-1.884
Totaal financiële baten en lasten	-28.694	-28.653	-27.951

I-y Belastingen			
	Begroting 2010	2010	2009
Acute vennootschapsbelasting	3.254	-2.776	2.495
Mutatie belastinglatentie	0	-2.737	-13.731
Totaal belastingen	3.254	-5.513	-11.236

I-z Resultaat deelnemingen				
	Aandeel	Begroting 2010	2010	2009
Groepsmaatschappijen				
Eenvoud IT BV	100%		22	19
Stichting De Energiezuinige Woonplaats	100%		0	0
PreWon Beheer BV	100%		-3	-8
Volion Projecten BV	100%		0	8
Overige deelnemingen				
GOS Enschede VOF	50%		157	52
Stedelijk Wonen Holding BV	50%		-45	0
HomeTeam BV *	50%		-53	-697
CasaNet BV **	25,5%		0	745
VOF De Rikker II	22,5%		-8	76
Winterswijk Regio Stad Beheer BV	25%		0	0
Winterswijk Regio Stad CV	33,2%		340	-773
VOF In de Groene Bogen	25%		23	30
WOM Laares Beheer BV	20%		-823	-18
Laares CV	19%		172	-312
Neighbourhood Corporation Enschede BV	33,3%		552	696
Vof V&A	50%		0	0
Maastricht CV 3			0	0
Nagekomen kosten beëindigde deelnemingen			15	0
Totaal resultaat deelnemingen		71	349	-182

* Het aandelenbelang in HomeTeam BV is in 2010 verkocht.

** CasaNet BV is in 2009 geliquideerd.

Mutatie reële waarde materiële vaste activa

De reële waarde is in het verslagjaar afgenomen met een bedrag van € 68.567.000 ten opzichte van de reële waarde ultimo het voorgaande verslagjaar. De mutatie in de reële waarde laat zich als volgt verklaren:

Mutatie bedrijfswaarde		
	2010	2009
Bedrijfswaarde per 1 januari *	1.100.728	1.067.901
Bedrijfswaarde per 31 december	1.032.161	1.062.679
Mutatie in de reële waarde van de materiële vaste activa	-68.567	-5.222
Jaarresultaat		
a) effect contante waarde en restant levensduur	16.063	-1.478
Gevolgen van nadere interne inschattingen parameters		
a) in de huurprijscomponent	-15.039	16.344
b) in de onderhoudslasten	12.141	8.011
c) in de overige lasten	-10.605	-5.037
d) in de vermogenskostenvoet	73.786	0
e) in de levensduur	-81.034	18.339
f) in de restwaarde-inschatting	-8.903	0
g) in de voorgenomen investeringen / verkopen	727	693
h) in de inflatie	-14.234	-1.307
i) overig	-5	0
Mutatie als gevolg van aanpassingen van beleidsparameters en uitgangspunten	-43.166	37.043
Gevolgen van mutaties in het bezit		
a) toevoeging bezit	16.805	0
b) verkocht bezit	-36.587	-46.860
Mutatie als gevolg van mutaties in bezit	-19.782	-46.860
Gevolgen van mutaties in de rentabiliteitswaardecorrectie		
a) rentabiliteitswaardecorrectie	-21.682	6.073
Mutatie in de bedrijfswaarde van de MVA	-68.567	-5.222

* De bedrijfswaarde per 1 januari 2010 wijkt af van de bedrijfswaarde per 31 december 2009 als gevolg van de overgang naar een nieuwe berekeningsmodule. Het verschil wordt veroorzaakt door een andere berekeningsmethodiek

voor de huren. In de oude module werd de jaarlijkse huurverhoging doorgevoerd per 1 januari. In de nieuwe module gaat de huurverhoging jaarlijks in per 1 juli. Deze berekeningswijze doet meer recht aan de werkelijkheid.

Geconsolideerde balans per 31 december 2010

(bedragen x € 1.000,-)

De geconsolideerde balans per 31 december 2010 vindt u op pagina 102 en 103.

Geconsolideerde balans per 31 december 2010 (voor verwerking resultaatbestemming) (x € 1.000,-)			
Activa	31-12-2010	31-12-2009 ^{*)}	
Vaste activa			
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken in exploitatie	829.481	803.981	
Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	66.040	48.930	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	20.466	21.510	
Totaal materiële vaste activa	915.987	874.421	
Financiële vaste activa			
Deelnemingen	9.849	7.686	
Belastinglatenties	16.288	13.719	
Overige vorderingen	104	140	
Totaal financiële vaste activa	26.241	21.545	
Totaal vaste activa	942.228	895.966	
Vlottende activa			
Voorraden en onderhanden werk			
Voorraden	13.158	16.059	
Onderhanden werk	3.948	4.759	
Totaal voorraden en onderhanden werk	17.106	20.818	
Vorderingen			
Huurdebiteuren	1.417	2.339	
Gemeenten	469	377	
Vorderingen op deelnemingen	275	1.249	
Overige vorderingen	3.539	781	
Overlopende activa	2.010	2.250	
Totaal vorderingen	7.711	6.996	
Liquide middelen	37.937	54.768	
Totaal vlottende activa	62.753	82.582	
Totaal generaal	1.004.981	978.549	

Geconsolideerde balans per 31 december 2009 (voor verwerking resultaatbestemming) (x € 1.000,-)			
Passiva	31-12-2010	31-12-2009 ^{*)}	
Eigen vermogen			
Overige reserves	267.614	266.070	
Resultaat boekjaar	20.756	1.544	
Totaal eigen vermogen	288.370	267.614	
Voorzieningen			
Voorziening deelnemingen	0	1.553	
Voorziening onrendabele investeringen	32.156	35.965	
Voorziening onderhoud verkochte woningen	3.499	3.292	
Voorziening latente belastingverplichting	0	169	
Overige voorzieningen	167	776	
Totaal voorzieningen	35.822	41.755	
Voorraden en onderhanden werk			
Leningen overheid	8.469	9.948	
Leningen kredietinstellingen	584.600	590.237	
Overige schulden	14.904	14.698	
Totaal langlopende schulden	607.973	614.883	
Totaal lang vermogen	932.165	924.252	
Kortlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen	46.652	22.235	
Schulden aan gemeenten	1.051	3.225	
Schulden aan leveranciers	9.053	9.418	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.953	5.133	
Overige schulden	0	233	
Overlopende passiva	14.108	14.053	
Totaal kortlopende schulden	72.816	54.297	
Totaal generaal	1.004.981	978.549	

^{*)} De cijfers van 2009 zijn aangepast voor vergelijkingsdoeleinden. Zie ook de toelichting op de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening

Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2010 (x € 1.000,-)			
	2010		2009*)
Bedrijfsopbrengsten			
Huren	96.348		96.113
Vergoedingen	5.089		5.025
Overheidsbijdragen	629		726
Verkoop onroerende zaken	21.299		27.039
Wijziging in onderhanden werk	2.173		4.136
Overige bedrijfsopbrengsten	567		733
Totaal bedrijfsopbrengsten	126.105		133.772
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen op materiële vaste activa	12.489		11.936
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	835		41.396
Erfpacht	67		59
Lonen en salarissen	9.268		7.258
Sociale lasten	1.345		1.401
Pensioenlasten	1.804		1.917
Lasten onderhoud	22.521		23.182
Kosten onderhanden projecten	12.641		4.136
Overige bedrijfslasten	21.572		24.038
Totaal bedrijfslasten	82.542		115.323
Bedrijfsresultaat	43.564		18.449
Financiële baten en lasten			
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	726		412
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	0		-106
Rentelasten en soortgelijke kosten	-26.003		-26.369
Resultaat derivaten	-3.375		-1.884
Totaal financiële baten en lasten	-28.652		-27.947
Groepsresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	14.911		-9.498
Belastingen	5.513		11.232
Resultaat deelnemingen	332		-190
Totaal belastingen en resultaat deelnemingen	5.845		11.042
Groepsresultaat na belastingen	20.756		1.544

*) De cijfers van 2009 zijn aangepast voor vergelijkingsdoeleinden. Zie ook de toelichting op de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening.

Toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening

(bedragen x € 1.000,-)

Grondslagen voor consolidatie

In de consolidatie worden opgenomen de financiële gegevens van De Woonplaats en haar groepsmaatschappijen. Dit betreft alle maatschappijen waarmee zij een organisatorische en economische eenheid vormt. Deelnemingen waarin beslissende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend worden integraal in de consolidatie opgenomen. In het algemeen betreft het deelnemingen waarin het belang meer dan 50% bedraagt.

Waarderingsgrondslagen van groepsmaatschappijen zijn waar nodig gewijzigd om aansluiting te krijgen bij de geldende waarderingsgrondslagen van De Woonplaats. In gevallen waarin de gegevens in totaliteit geen belangrijke invloed hebben op de geconsolideerde winst- en verliesrekening, is van correctie van de grondslagen afgezien.

Intercompany-transacties, inclusief resultaten in de onderlinge vorderingen en schulden, tussen groepsmaatschappijen worden geëlimineerd. De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

Volledig geconsolideerd

Eenvoud IT BV
Stichting De Energiezuinige Woonplaats
PreWon Beheer BV
Volion Projecten BV

Overige niet in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

Niet geconsolideerd

Stedelijk Wonen Holding BV *
GOS Enschede VOF *
VOF De Rikker II
Winterswijk Regio Stad Beheer BV
Winterswijk Regio Stad CV
VOF In de Groene Bogen
WOM Laares Beheer BV
Laares CV
Neighbourhood Corporation Enschede BV
Vof V&A
Maastricht CV 3

* In de jaarrekening 2009 waren de deelnemingen Stedelijk Wonen Holding BV en GOS Enschede VOF volledig geconsolideerd. Omdat er bij deze deelnemingen geen sprake is van beslissende zeggenschap, worden deze deelnemingen m.i.v. 2010 niet geconsolideerd (conform RJ-richtlijn 215 en 217). De vergelijkende cijfers over 2009 zijn aangepast.

Overige gegevens

Resultaatbestemming

Zoals uit dit verslag blijkt, zijn de uit de bedrijfsvoering verkregen middelen uitsluitend aangewend ten behoeve van de op basis van de doelstelling te verrichten volkshuisvestelijke activiteiten. Voorgesteld wordt om het resultaat over 2010 ad € 20,756 miljoen toe te voegen aan de overige reserves.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: Woningstichting De Woonplaats

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2010 van Woningstichting De Woonplaats, statutair gevestigd te Enschede gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2010 en de winst- en verliesrekening over 2010 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens. Het bestuur van de toegelaten instelling is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden en het controleprotocol in rubriek A van bijlage III bij het Besluit beheer sociale-huursector. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting De Woonplaats, statutair gevestigd te Enschede per 31 december 2010 en van het resultaat over 2010 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, onderdeel a, van het Besluit beheer sociale-huursector melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2: 392 lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag en het volkshuisvestingsverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391, vierde lid, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Verder vermelden wij dat is voldaan aan de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen zoals bedoeld in de MG 2005-04, MG 2008-03 en MG 2010-03, alsmede aan de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van grondaankopen zoals bedoeld in de MG 2001-26 en de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van sponsoractiviteiten zoals bedoeld in MG 2006-04.

Amsterdam, 19 mei 2011

KPMG ACCOUNTANTS N.V.

K.G.P. Tegel RA



 www.de-woonplaats.nl

de woonplaats

alle ruimte!

Colofon

Eindredactie:

De Woonplaats

Teksten:

Tekstbureau ter Doest

De Woonplaats

Ontwerp en realisatie:

Neerlandsvlak

Druk:

Laserline

Uitgave:

Woningcorporatie De Woonplaats

postbus 23

7500 AA Enschede

*Dit document
is volledig gedrukt
op FSC-papier.*

