



INHOUDSOPGAVE:

VOORWOORD

Pag. 2	Voorwoord
Pag. 4	§ 1. Algemene gegevens
Pag. 5	§ 2. Holding Woningstichting Den Helder
Pag. 8	§ 3. Raad van Commissarissen
Pag. 14	§ 4. Stichting Huurdersbelang
Pag. 16	§ 5. Strategisch beleid en Taakvelden
Pag. 40	§ 6. Personeel & Organisatie
Pag. 44	§ 7. Financiën
Pag. 50	§ 8. Balans, verlies/winstrekening en kasstroomoverzicht
Pag. 54	§ 9. Geconsolideerde balans, verlies/winstrekening en kasstroomoverzicht
Pag. 58	§ 10. Controleverklaring



Woningstichting brengt sinds 2008 ook een Maatschappelijk Jaarverslag uit. Het Maatschappelijk Jaarverslag is gelijktijdig met dit Volkshuisvestelijk/Financieel Jaarverslag uitgebracht. U vindt beide verslagen op onze website: www.wsdh.nl.

Foto voorpagina: Centrumplan Marsdiepstraat

100 JAAR VOLKSHUISVESTING EN EEN TERUGBLIK OP RUIM EEN KWART EEUW VOLKSHUISVESTING.

Het jaar 2010 stond in het teken van 100 jaar volkshuisvesting. Samen met vele inwoners van onze stad genoten wij van een geweldig festijn en keken we terug in de tijd naar de geweldige ontwikkeling die onze stad doormaakte en de rol die Woningstichting daar bij speelde.

2010 is ook voor mij persoonlijk een gedenkwaardig jaar, omdat ik na 25 jaar algemeen directeur van Woningstichting te zijn geweest, besloot dat het goed is dat een ander het roer van mij overneemt. Dit voorwoord is dus het laatste voorwoord bij een jaarverslag dat ik schrijf als bestuurder van Woningstichting. Ik maak graag van deze gelegenheid gebruik om met u terug te kijken op ruim een kwart eeuw volkshuisvesting. Onze relatie met de overheid is de rode draad in de geschiedenis van Woningstichting.

Relatie rijksoverheid en Woningstichting

Op basis van een kwart eeuw ervaring benoem ik het hier en wil ik u mijn analyse niet onthouden, opdat onze opvolgers er hun voordeel mee kunnen doen. Woningstichting is een private organisatie met een publieke taak. En juist die publieke taak is het grondwettelijke domein van de gekozen volksvertegenwoordigers, zowel op lokaal als op landelijk niveau. Daarmee hebben we de eerste bron van potentiële spanningen in beeld.

De volksvertegenwoordiging bepaalt de spelregels waarbinnen de corporaties moeten functioneren. Daarbij blijft de overheid zoekende: in de afgelopen 25 jaar werd eerst na een periode van strakke regelgeving meer ruimte gegeven, om deze vervolgens weer in te perken onder het motto 'terug in je hok'. Zo heerst de volksvertegenwoordiging over onze belangrijkste inkomstenbron, de huren, terwijl tegelijk de markt onze uitgaven bepaalt.

De corporatiesector bewees een uitstekende rentmeester te zijn. Nergens ter wereld is zo'n unieke en kwalitatief hoogwaardige volkshuisvesting tot stand gekomen als in ons land. Ik durf de stelling aan, mede op grond van het deficit van de gemeentelijke woonbedrijven, dat dit in de kern van de publiek/private constructie is gelegen. De overheid heeft er dus verstandig aangedaan om de bedrijfsvoering niet zelf ter hand te nemen, maar neer te leggen bij de corporaties. Terecht daarom, dat de nota volkshuisvesting van begin jaren negentig met belangrijkste doelstellingen, decentralisatie, deregulering en verzelfstandiging van de corporaties, kamerbreed werd geaccepteerd.

Met de brutering (wet Balansverkorting) in 1995 kwam het risico van huurprijs- en renteontwikkelingen geheel bij de corporatie te liggen. Opmerkelijk is, dat nu de politiek niet langer verantwoordelijk is voor het risico van de exploitatie zij aanhanger blijkt te zijn van gemiddeld lagere huurstijgingen en dat in 1998 de ingrijpende wijziging van het Besluit

Beheer Sociale Huursector (BBSH) leidt tot uitbreiding van de taken van de corporaties. In 1999 verscheen van de hand van staatssecretaris J. Remkes de nota 'Wonen in de 21e eeuw'. Woningstichting kon zich prima vinden in de opvattingen van de staatssecretaris, die zijn visie kort en bondig samenvatte in 'uitsluitend regelen wat moet en niet wat mag'.

De latere minister Dekker (kabinet Balkenende II) had eveneens een behoorlijke dosis realiteitszin waar het de verhouding tussen overheid en corporatie betrof. Zo wilde zij prikkels doorvoeren die snel moesten leiden tot prestatieafspraken tussen corporaties en gemeenten. Maar tegelijk zag zij mogelijkheden om de corporaties financieel af te romen. Het wetsvoorstel 'Betaalbaarheidshoofden huurwoningen' uit die periode (2005) lijkt model te hebben gestaan voor de in 2010 opgevoerde bijdrage van de corporaties aan de huurtoeslag.

Maar nog vóór de invoering van de bijdrage aan de huurtoeslag legde de overheid in 2007 de corporaties de integrale vennootschapsbelasting en de Vogeljaarheffing op. Met het opleggen van deze heffingen behandelt het rijk zo het uitkomst de corporatie als commerciële partij, terwijl diezelfde corporatie niet meer is dan uitvoerder van rijksbeleid waar het de vaststelling van de hoogte van de huren en de huurverhoging betreft. Van een 'gelijk speelveld' tussen commerciële ontwikkelaars en corporaties, waar Den Haag zo graag mee koketteert, is allang geen sprake meer. Op grond van de overheidsmaatregelen waren wij genoodzaakt ruim 160 miljoen uit onze investeringsbegroting te schrappen, investeringen die onze stad keihard nodig heeft. Ook het gemeentebestuur realiseert zich dat en trekt vanaf 2008 samen met ons ten strijde tegen het aangedane onrecht uit Den Haag.

Relatie gemeente en woningstichting

Nog specialer is de relatie tussen gemeente en Woningstichting. Deze wordt gekenmerkt door ups en downs, wat veel te maken heeft met het feit dat de bestuurlijke continuïteit permanent in een soort wankel evenwicht verkeert. Zo hebben we in 2005/2006, in een periode van 12 maanden, drie colleges van b en w gehad. Bovendien kreeg Den Helder in de afgelopen 5 jaar 5 keer een nieuwe burgemeester. Bij onze projecten 'verslijten' we gemiddeld 7 gemeentelijke projectleiders.

Maar net als in een huwelijk zijn corporatie en gemeente wederzijds complementair: de overheid zet de piketpalen uit en de corporatie heeft zich - met in acht neming van wat basisprincipes als financiële continuïteit en efficiënte bedrijfsvoering - in hoge mate te richten naar die overheid. Daarbij is de corporatie wel veel slagvaardiger dan de overheid, omdat de besluitvorming langs kortere lijnen loopt en nauwelijks hinder ondervindt van politieke randverschijnselen.

Deze samenwerking, hoewel niet op basis van gelijkwaardigheid, kan succesvol zijn als partijen op basis van open agenda's goede afspraken met elkaar maken. Daaronder verstaan wij concrete (SMART) afspraken waarin over en weer, gericht op een te behalen win-win situatie, de door beide partijen te leveren prestaties stapsgewijs worden vastgelegd. Vervolgens is het van belang dat partijen het nakomen van de afspraken bewaken en elkaar langs korte lijnen daarover (ook informeel) kunnen aanspreken. In het ideale geval fungeert één wethouder als eerste aanspreekpunt voor de corporaties, ook op onderwerpen die niet direct behoren tot de portefeuille van deze wethouder. Dit beperkt het risico dat hangdossiers ontstaan. Bovendien valt bij een periode van bestuurlijke instabiliteit terug te grijpen op eerdere afspraken.

Belangrijk is ook de gemeenteraad mee te nemen in ontwikkelingen. Tijdige en uitgebreide voorlichting aan de raad doet de raad meedenken met de plannen en voorkomt dat partijen krampachtig staan in zaken die nog moeten worden uitgewerkt.

Al met al tekent zich de laatste twee jaar een voorzichtige, maar onmiskenbare verbetering af in onze relatie met de gemeente. De contacten op bestuurlijk niveau zijn constructief. Een en ander heeft er toe geleid, dat in 2010 drie hangdossiers zijn opgelost. Dit bood weer openingen naar een verdere verbetering van de relatie. Inmiddels kwalificeren wij onze relatie met de gemeente als 'goed'.

Naast de ups en downs in onze relatie met de overheid kenden we de afgelopen kwart eeuw nog andere noemenswaardige hoogte- en dieptepunten.

Interne organisatie

In 1986 bestond er ernstig verschil van inzicht tussen directeur en bestuur van Woningstichting, De directeur vertrok, waarna ik samen met de heer Van der Veer tijdelijk als directie werd aangesteld. Bureau Berenschot adviseerde in een uitvoerig rapport de instelling van een bestuursadviescommissie. Deze adviseerde het bestuur over de gewenste topstructuur en cultuur bij Woningstichting. Als belangrijk resultaat ging begin 1987 ruim 80 % van de medewerkers over naar de Cao van woningcorporaties en kwam een eind aan de onduidelijke rechtspositie ten opzichte van de gemeente Den Helder. In dat zelfde jaar werd ik formeel benoemd tot directeur van Woningstichting.

In 1989 verscheen de 'Nota Volkshuisvesting in de negentiger jaren'. De rol van de corporaties zou ingrijpend wijzigen. Van uitvoerder van rijksbeleid werden de corporaties beleidsmakers die met minder middelen meer taken moesten oppakken. Dit was voor Woningstichting een belangrijke reden om een raad van toezicht in te stellen. Daarmee verviel het algemeen bestuur. In 1994 werd het bestuur van de stichting aan de directie opgedragen en werd de Raad van Commissarissen ingesteld als toezichthoudend orgaan.

Vanaf begin jaren '90 groeiden wij in een meer actieve rol in de volkshuisvesting, Dit leidde ertoe, dat wij in 1991 de Stichting Schilderwerken Volkshuisvesting en de Stichting Dienstverlening Volkshuisvesting oprichtten, gevolgd door de oprichting van Stadsherstel BV in 1992 en de Helderse Maatschappij tot Stadsherstel in 1993. Doelstelling van beide laatste genoemde instellingen was de aanpak van slechte panden in de binnenstad. Door deze op te kopen, te herstellen of vernieuwen en weer in verkoop te brengen zou langzaam maar zeker de zo noodzakelijke kwaliteitskentering bij het particuliere bezit in gang gezet worden. Deze opzet slaagde jammer genoeg niet, waarna wij in 2003 Stadsherstel liquideerden. Ook het in 1997 samen met de gemeente Den Helder gevormde Fonds Woonomgeving redde het niet. Door verschil van inzicht tussen Woningstichting en de gemeente over de aanpak en uitvoering kwam dit Fonds al in 1999 weer ten einde.

Eind 2000 stuurde het ministerie in haar nota 'Mensen, Wensen, Wonen in de 21e eeuw' aan op aanpak van probleembuurten en op meer keuzevrijheid voor de woonconsument. Naar aanleiding hiervan stelden wij in onze strategische beleidsvisie 'Woningstichting Den Helder in de 21e eeuw' de herstructurering en de bevordering van het eigen woningbezit centraal.

In 2002, elf jaar na de oprichting van onze eerste dochterbedrijven, stemde het ministerie van VROM in met de holding structuur zoals wij die vandaag de dag bij Woningstichting aantreffen. Het onderscheid tussen enerzijds de Toegelaten Instelling (TI) en anderzijds de bv's markeerde het onderscheid naar fiscaal regime. Onder de vlag van Wonen Den Helder bv functioneert een zestal bv's en Vof de Poort. Ook verwierven wij in dat jaar een aandeel van 45 % in aannemingsbedrijf Dozy. Inmiddels is dat aandeel uitgegroeid tot 100%.

Met de aankoop van Delatron Nederland Holding bv verkregen wij een groot aantal horecapanden in het stadshart. Ons doel was met deze panden strategische posities in het stadshart te verwerven van waaruit wij samen met de gemeente de verloedering van het stadshart zouden aanpakken. De samenwerking met de gemeente op dit punt verliep echter moeizaam en de verloedering kon niet tijdig worden gestopt.

De herstructurering van Nieuw Den Helder en het vervangen van gedateerde seniorenwoningen door moderne, levensloopbestendige appartementen verliep echter wel voorspoedig. Woningstichting lag 'op stoom' en investeerde vele miljoenen in Den Helder. Bijna elke kraan die zich boven de skyline van Den Helder aftekende, markeerde een bouwproject van Woningstichting. Daarom kreeg in 2005 de nieuwe strategische beleidsvisie als titel 'Woningstichting zichtbaar aanwezig in Den Helder'. Deze ambitieuze, nog lang niet afgeronde investeringsopgave, botst met de financiële verplichting die de overheid ons sinds een aantal jaren oplegt. Dit begon met een ons inziens onterechte, maar nog relatief bescheiden Vogeljaarheffing. Inmiddels dreigt echter een afroming die het fundament onder ons bestaan vandaan slaat.

Omdat wij, en met ons nog meer corporaties, dit niet stilzwijgend laten gebeuren, geniet de volkshuisvesting in Den Helder de laatste paar jaar volop belangstelling vanuit het Haagse. Woningstichting is zich bescheiden bewust van de voortrekkersrol die zij hierbij speelt. De 'strijd' tegen Den Haag kost ons veel energie en geld. Het is dan ook goed te kunnen melden, dat onze interne organisatie deze strijd mentaal en financieel nog steeds goed aan kan. Mede omdat onze beheerskosten zo'n kwart lager liggen dan landelijk gemiddeld, zijn wij in financieel opzicht nog steeds een redelijk gezonde organisatie. Daarbij draait onze organisatie op enthousiaste medewerkers die weinig ziek zijn.

Ontwikkelingen in Den Helder

Woningstichting benadert huisvesting al heel lang integraal: Den Helder is niet alleen gebaat bij een goede huisvesting van de primaire doelgroep, ook de huisvesting van andere doelgroepen bepaalt de uitstraling van de stad. Al in 1988 maakten wij ons zorgen over de dalende bevolking. Een kwalitatief goed woningbestand is een belangrijk element in de strijd om het behoud van inwoners. Daarom was vanaf eind jaren tachtig stadsherstel al een van onze aandachtspunten, waren wij nauw betrokken bij de introductie van kabeltelevisie in Den Helder en stelden wij het bestuur van de gemeente Den Helder reeds in 1990 voor een convenant woonomgeving af te sluiten.

In 1998 gaven wij in de nota 'Stad in de Duinen, Duinen in de Stad' onze visie op de herstructurering van het centrum van de wijk Nieuw Den Helder. Nog in datzelfde jaar verleende het gemeentebestuur ons een vergunning voor de sloop van 372 hoogbouwoningen. De sloop was de start van de herstructurering, die uiteindelijk zo'n 12 jaar tijd in beslag zou nemen. Pas in 2011, met de oplevering van het prestigieuze 38 miljoen euro kostende centrum met winkels, brede school, kinderdagverblijf, bibliotheek, sporthal, etc. wordt de herstructurering van het centrum van Nieuw Den Helder afgerond. Deze lange doorlooptijd is voor een belangrijk deel het gevolg van de ernstige vertraging die het project ondervond van de gemeentelijke bestuurscrisis in 2005, die leidde tot opstappen van het voltallige college. Inmiddels wordt de aanpak van de aangrenzende buurten voorbereid. Er is nog een lange weg te gaan...

Naast de herstructurering van Nieuw Den Helder startte Woningstichting in overleg met de gemeente in 2001 op basis van de visie 'as station- Marsdiep' met aankopen in het stadshart. Maar in de daarop volgende jaren slingerde de discussie over de aanpak van het stadshart in combinatie met de Rijkswerk Willemsoord nogal heen en weer. Dit leidde tot stagnatie in plaats van vooruitgang met de revitalisering.

Wel boekten we in het afgelopen decennium op maatschappelijk terrein winst met 'laatste kansbeleid', de huisvesting van bijzondere aandachtsgroepen, de vervanging van bestaande

seniorenwoningen in de Schooten door levensloopbestendige woningen, de aanpak van de woonomgeving via het Convenant Wijkplan Plus, ons preventief incassobeleid en onze energetische maatregelen. Dankzij het preventieve incassobeleid zetten wij relatief heel weinig huurders op straat en is onze huurachterstand beduidend lager dan het landelijk gemiddelde. Alle energiebesparende maatregelen die wij de afgelopen jaren troffen, resulteerden in een gemiddeld energielabel C, waar het landelijk gemiddelde op E ligt.

Het jaar 2010

Eind 2010 hebben we de eerste winkels van het Centrumplan Nieuw Den Helder opgeleverd.

De overige winkels, de brede school, bibliotheek, kinderdagverblijf, de sporthal van OKK en de huurappartementen worden vanaf januari 2011 tot en met mei 2011 opgeleverd en in gebruik genomen. Ook is dit verslagjaar het multifunctioneel centrum 't Wijkhuis in Nieuw Den Helder betrokken door de huurders. In het stadshart zijn twee gaten gevuld, te weten het pand Boedelstaete en het gezondheidscentrum met 10 huurwoningen aan de Molenstraat/Westgracht. Met de start van het bouwplan De Werviaan aan de Californiëstraat is eind 2010 begonnen. De oplevering van deze woningen zal begin 2012 geschieden. Eind 2010 hebben we ook een voorstel aan de gemeente uitgebracht over de realisatie van de bibliotheek in School 7 aan de Weststraat.

Met de gemeente Den Helder hebben we in 2010 de laatste hangdossiers tot een goed einde weten te brengen. Op zowel bestuurlijk als ambtelijk niveau is de relatie aanmerkelijk verbeterd. Vanzelfsprekend zijn we het niet altijd eens met elkaar, maar we weten elkaar te vinden en op zakelijke grondslagen veelal tot een oplossing te komen.

De nabije toekomst

'Woningbouwcorporaties stevenen af op een faillissement.' Met deze kop opende De Volkskrant op 18 november 2010. De kassen van de woningcorporaties stromen leeg. De crisis, strengere eisen van de Haagse en Brusselse politiek en fouten van de sector zelf leiden de komende jaren tot faillissementen, fusies en ontslagen, voorspellen kenners van de sector. Nog maar een paar jaar geleden klotste het geld tegen de vensterbanken, nu zou het een bluttede bende zijn. De Volkskrant schetst vervolgens de zeven plagen die de corporaties bedreigen.

De grootste plaag die de sector overkomt, is de graaizucht van de overheid. Met de vennootschapsbelastingplicht graait de overheid al in de kassen van de corporaties en int zelfs belasting over onrendabele toppen, dus over het verlies op huurwoningen die wij voor de primaire doelgroep realiseren. De overheid als 'rupsje nooit genoeg' heeft nu het plan opgevat om vanaf 2014 nog eens zo'n 760 miljoen als bezitsheffing naar zich toe te halen. Voor de doelgroep die net als andere woonconsumenten verlangt naar een goed dak boven het hoofd, maar ook voor de stad Den Helder zijn deze maatregelen desastreus. Wij

hebben dit uitvoerig aangekaart bij het ministerie van WWI. Inmiddels zijn we bijna twee jaar in overleg over dit onderwerp, maar hebben het gevoel al die tijd alleen maar aan het lijntje te zijn gehouden.

Wij zien daarom geen andere stap dan uit te treden uit het volkshuisvestelijk bestel en als 'commercieel' investeerder verder te gaan. De commerciële vastgoedpartijen worden namelijk minder zwaar door de overheid gepakt dan de partijen die onrendabel voor de minst draagkrachtige woonconsumenten bouwen. Maar zoals te verwachten viel, geeft de Raad van State ons geen toestemming om uit te treden. Normaal gesproken mag de rechtspersoon enige rechtsbescherming van de overheid verwachten. Duidelijk is dat deze bescherming niet van de Nederlandse overheid komt. Wij zullen schouder aan schouder moeten optrekken richting Den Haag om het tij te keren en doen eventueel een beroep op Europa.

Nawoord

Met veel plezier heb ik ruim 30 jaar een bijdrage mogen leveren aan de volkshuisvesting in Den Helder. Ik realiseer me daarbij dat ik aan heel veel mensen en instellingen dank verschuldigd ben. Zonder hun positieve inbreng had ik dit mooie werk niet kunnen verrichten. Een bijzonder woord van dank spreek ik uit richting onze commissarissen voor het in mij gestelde vertrouwen. Mijn collega's (al onze medewerkers) wil ik dankzeggen voor het enthousiasme waarmee zij hun aandeel in het werk op zich nemen. Zonder hun aandeel maak ook ik geen deuk in een pakje boter.

Aan mijn opvolger draag ik het estafettestokje over. Ik heb er alle vertrouwen in, dat hij met net zoveel arbeidsvreugd deze fantastische baan gaat vervullen.



Ik groet u allen,
Gerrit Seegers



ALGEMENE GEGEVENS

Naam van de instelling:
Oprichtingsdatum:
Gemeente waar de instelling haar woonplaats heeft:
Adres:
Datum en nummer van het koninklijk besluit, waarbij de instelling is toegelaten:

Datum en nummer inschrijving bij Kamer van Koophandel:

In de stichting zijn destijds opgegaan:

Conform de beschikking voorschriften beredeneerd verslag van de werkzaamheden, alsmede inrichting administratie toegelaten instelling 1977 biedt het bestuur van Woning-stichting Den Helder hierbij de verslaglegging aan over het jaar 2010.

Woningstichting Den Helder
 26 oktober 1922
 Den Helder
 Middenweg 159
 Nr. 49 d.d. 27 augustus 1910

Nr.3036 d.d. 28 maart 1961

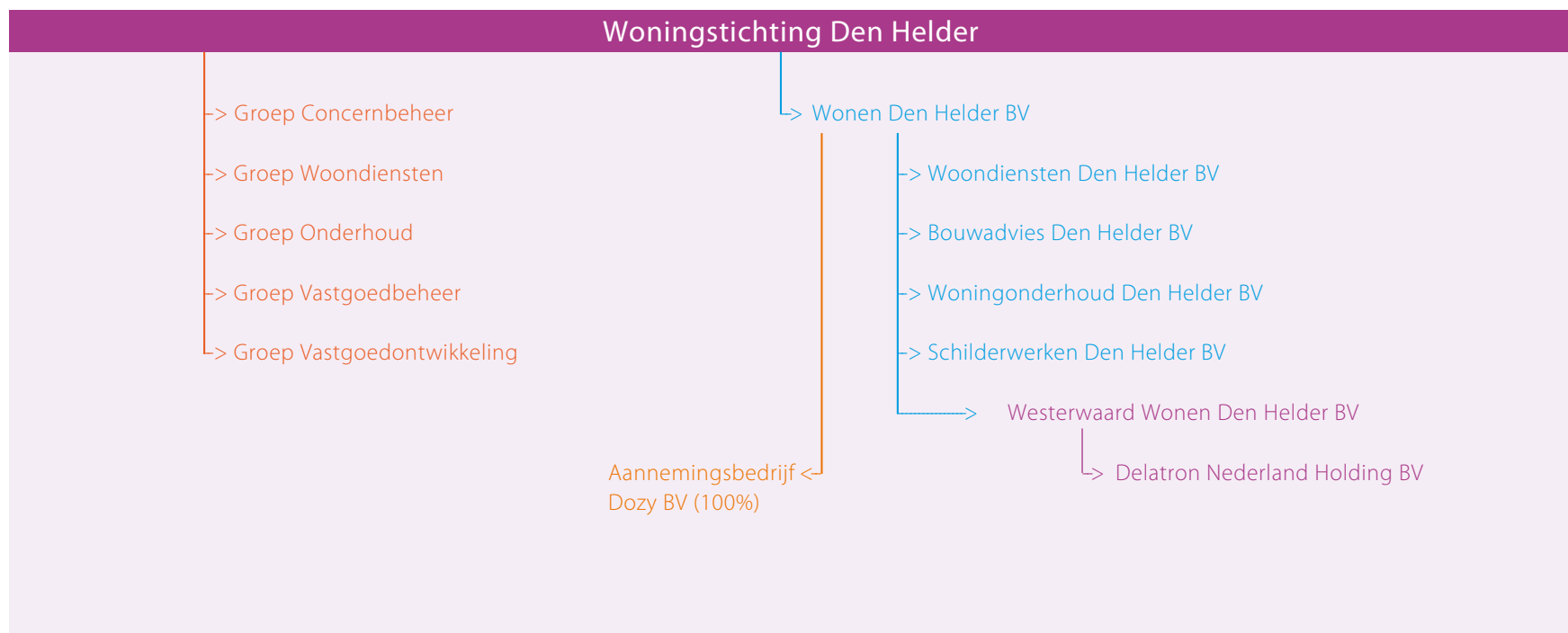
De Vereniging voor Volkshuisvesting 'Helder'
 (opgericht 13 juli 1910)
De Marine Woningbouwvereniging 'Algemeen Belang'
 (opgericht 4 november 1910)
De R.K. Woningbouwvereniging 'Verbeteren zij ons streven'
 (opgericht 31 juli 1919)
De Woningbouwvereniging 'Licht en lucht'
 (opgericht 7 oktober 1910)

Woningstichting Den Helder heeft een aantal dochterondernemingen en deelnemingen.
 In hoofdstuk 2 van dit verslag, de Holding Woningstichting Den Helder, is een overzicht daarvan opgenomen.

HOLDING WONINGSTICHTING DEN HELDER

De nevenactiviteiten van Woningstichting zijn altijd verricht vanuit daarvoor afzonderlijk opgerichte rechtspersonen. Een schematisch overzicht van de structuur is hieronder vermeld. De plaats waar onze nevenactiviteiten binnen onze holding zijn ondergebracht, sluit aan op de nieuwste ontwikkeling.

De directie van Woningstichting vormt ook de directie van de verbindingen, terwijl de Raad van Commissarissen ook het toezicht uitoefent op deze verbindingen.



Toelichting op de onderdelen van deze structuur

- 1 **Woningstichting Den Helder** voert de taken uit die bij haar berusten conform de taakvelden van haar status als Toegelaten Instelling Volkshuisvesting. De directie van Woningstichting wordt gevormd door G. Seegers (algemeen directeur) en P. Kramer (financieel directeur). Vanaf 1/1/2011 is R. Waltmann aan de directie toegevoegd. De bedrijfsleiders zijn A. van der Spoel, A. op 't Ende, H. Everhardus, M. de Winter, J. Bakker en P. Wiering.
- 2 **Wonen Den Helder B.V.** is de houdstermaatschappij van de dochtermaatschappijen, voert daarover de directie en functioneert als financier voor de dochtermaatschappijen.

- 3 **Woondiensten Den Helder B.V.** voert allerlei werkzaamheden uit op het terrein van de volkshuisvesting waaronder mede begrepen wordt het beheer van woningen en gebouwen van derden. Deze b.v. is opgericht d.d. 30 december 2002. Adjunct-directeur van deze b.v. is H. Everhardus.
- 4 **Woningonderhoud Den Helder B.V.** verzorgt onderhoudswerkzaamheden aan woningen en gebouwen van derden (inclusief kopers van huurwoningen), o.a. door middel van onderhoudsabonnementen. Deze b.v. is opgericht d.d. 30 december 2002. Adjunct-directeur van deze b.v. is M. de Winter.

- 5 **Schilderwerken Den Helder B.V.** verzorgt schilderwerken, glaswerken en gevelonderhoud aan woningen en gebouwen die eigendom zijn van particulieren (kopers huurwoningen), instellingen en verenigingen van eigenaars. Deze b.v. is opgericht d.d. 30 december 2002. Adjunct-directeur van deze b.v. is P. Wiering.
- 6 **Bouwadvies B.V.** geeft adviezen en verricht voorbereidingswerkzaamheden in opdracht van particuliere eigenaren (kopers huurwoningen), collega woningcorporaties, instellingen en verenigingen van eigenaars. Deze b.v. is opgericht d.d. 30 december 2002. Adjunct-directeur van deze b.v. is A. op 't Ende.



Schilderwerken geeft Meidoornstraat schilderbeurt

- 7 **Westerwaard Wonen Den Helder B.V.** is opgericht d.d. 10 oktober 1995 en voert projectontwikkelingsactiviteiten uit o.a. binnen herstructureringsgebieden. Adjunct-directeur van deze b.v. is A. van der Spoel.
- 8 **Van aannemingsmaatschappij J.J. Dozy B.V.** was per 1 januari 2002 45% van de aandelen in bezit van Wonen Den Helder B.V. Op 4 mei 2007 heeft Wonen Den Helder B.V. de 45% van de aandelen die J.M. Deurwaarder Beheer B.V. in bezit had overgenomen, waardoor het totale aandeel op 90% kwam. Op 8 juli 2007 heeft J.J. Dozy B.V. het 10% aandelenbelang van C.A.M. van den Berg Holding B.V. ingekocht. De aankoop is ten laste van de overige reserves van J.J. Dozy B.V. gebracht. Deze b.v. voert nieuwbouw- en verbeteringswerkzaamheden uit voor Woningstichting en voor Westerwaard Wonen. Directeur van deze b.v. was tot 1 juni 2010 de heer R. van der Berg. Vanaf 1 juni 2010 is de heer G. Seegers directeur. De Raad van Commissarissen werd tot 1 juni gevormd door de directie van Woningstichting Den Helder. Nu bestaat de Raad van Commissarissen uit de heren B. Mooiman (voorzitter) en de heer P. Kramer. In verband met de economische crisis en het niet goed op elkaar aansluiten van nieuwbouwprojecten heeft de directie besloten het personeelsbestand van Dozy B.V. in de zomer van 2011 terug te brengen met een vijftiental medewerkers. De orderportefeuille van Dozy B.V. is voldoende om de overige medewerkers de komende jaren aan het werk te houden.
- 9 **Delatron Nederland Holding B.V.** betreft een onroerend goed b.v. met daarin een aantal panden in de binnenstad dat is aangekocht in het kader van de herstructurering van de binnenstad van Den Helder. De aankoop van deze b.v. dateert van 31 december 2001. Adjunct-directeur van deze b.v. is H. van der Veen.

Alle B.V.'s zijn in het verslagjaar verder gegaan met het uitbouwen van activiteiten. Westerwaard Wonen toonde een verlies, met name door de relatief hoge rentelasten. Alle andere B.V.'s hadden een positief resultaat. Wonen Den Helder B.V. had een winst op operationele activiteiten, na belastingen, van bijna € 428.00. Deze winst wordt enkel uitgekeerd aan Woningstichting Den Helder en komt dus geheel ten goede van de volkshuisvesting.

In verband met de Europese Richtlijnen moet er een scherper onderscheid gemaakt worden tussen Daeb en Niet-Daeb activiteiten. Daeb staat voor Diensten van Administratief en Economisch belang. Woningstichting besloot om vanaf 2011 alle projectontwikkelingsactiviteiten uit te laten voeren door Westerwaard Wonen B.V. en om geleidelijk al het Niet-Daeb onroerend goed onder te brengen bij Delatron Holding B.V.



Afronding Assisi in De Schooten

RAAD VAN COMMISSARISSEN

Personalia

Het bestuur van Woningstichting Den Helder bestond op 31 december 2010 uit ing. G. Seegers, directeur/bestuurder, 61 jaar, werkzaam bij de Woningstichting sinds 1978 en sinds 1987 als directeur/bestuurder. De heer Seegers vervult geen relevante nevenfuncties. Hij is voor onbepaalde tijd benoemd, maar heeft aangekondigd zijn functie als directeur/bestuurder bij het bereiken van de leeftijd van 62 jaar (d.w.z. per september 2011) neer te willen leggen.

De Raad van Commissarissen heeft inmiddels een opvolger gevonden, die per 1 januari 2011 aantreedt als directeur en op 1 september 2011 de bestuurder van Woningstichting zal worden. Het is de heer drs. R.P. Waltmann, 41 jaar, voorheen onder meer wethouder in Den Helder en Utrechtse Heuvelrug.

De Raad van Commissarissen van Woningstichting Den Helder was per 31 december 2010 als volgt samengesteld:

- Ir B.A.Mooiman, voorzitter, 69 jaar, in functie vanaf 1994, afgetreden op 31 december 2010. Met zijn bestuurlijke achtergrond is zijn voornaamste deskundigheidsgebied externe processen en contacten;
- Mevrouw A.J.Verhoog- Bokma, lid op voordracht van de ondernemingsraad, 65 jaar, in functie vanaf 2000, herkozen in 2009, uiterlijk aftredend in 2013. Relevante (neven-) functies zijn: Organisatieadviseur, Voorzitter Klachtencommissie Gemeente Castricum. Met haar bestuurlijke achtergrond liggen haar voornaamste deskundigheidsgebieden binnen zorg en wonen en bij politieke processen;
- Drs F.W.Chalmers Hoyneck van Papendrecht RC, vice-voorzitter, lid op voordracht van de Stichting Huurderbelang, 54 jaar, in functie vanaf 1998, herkozen in 2010, uiterlijk aftredend eind 2011. Relevante (neven)functie is die van Directeur Divisie Logistieke Diensten van het Marinebedrijf. Met zijn bedrijfseconomische achtergrond zijn de voornaamste deskundigheidsgebieden financiën en automatisering;
- Mr. M.C. van der Jagt, lid, 62 jaar, in functie vanaf 2005, herkozen in 2009, uiterlijk aftredend in 2016. Relevante (neven)functie is die van Directeur Bedrijfsvoering van de Rechtbank te Alkmaar. Met zijn juridische achtergrond betreft zijn voornaamste deskundigheidsgebied alle juridische zaken. Met ingang van 1 januari 2011 is de heer Van der Jagt voorzitter van de RvC;
- Mevrouw M.D. van Luijk, lid, 46 jaar, in functie vanaf 2009, herkiesbaar in 2013. Zij is lid op voordracht van de ondernemingsraad. Relevante (neven)functie is die van directeur van DHTC (Den Helder Training Centre B.V.). Zij onderscheidt zich door kennis van bedrijfsvoering en opleidingen. Gezien de vele actuele ontwikkelingen die Woningstichting Den Helder op deze terreinen meemaakt, dienen deze twee gebieden stevig in de Raad verankerd te worden;
- Mevrouw drs J.J.Lobles, lid op voordracht van de Stichting Huurderbelang, 48 jaar, in

functie vanaf 2000, herkozen in 2009. Op 1 februari 2010 is mevrouw Lobles wegens privéomstandigheden gestopt met haar lidmaatschap van de Raad. Met haar sociaal-maatschappelijke achtergrond waren haar voornaamste deskundigheidsgebieden leefbaarheid en bewonerszaken.

Met ingang van 1 januari 2011 zijn twee nieuwe leden toegetreden tot de Raad:

- Mevrouw drs. A. van Langen-Visbeek, 42 jaar, herkiesbaar in 2013. Lid op voordracht van de Stichting Huurdersbelangen. Relevante (neven)functies zijn: directeur regionale Stichting WonenPlus Noord-Holland Midden en voorzitter van de VVD-fractie in de gemeenteraad van Medemblik. Met haar bestuurlijke achtergrond is haar voornaamste deskundigheidsgebied politieke processen en wonen.
- Drs. N.L.T.J. Hufner MBA RBA, 51 jaar, herkiesbaar in 2014. De heer Hufner was Head of Treasury bij de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten. Met zijn financiële achtergrond is zijn voornaamste deskundigheidsgebied financiën.

Werkwijze

De Raad van Commissarissen (de Raad) heeft gedurende het verslagjaar 9 maal overleg gevoerd met het Bestuur en is één maal zonder het Bestuur bijeengekomen. Ook is in het verslagjaar één maal gesproken met de Ondernemingsraad en met het bestuur van de Stichting Huurdersbelang. Buiten vorengenoemde overleggen zijn er twee bijeenkomsten geweest waar Raad en Bestuur, in aanwezigheid van externe deskundigen, het nieuwe strategische beleid besproken hebben. Tenslotte heeft nog een bijeenkomst plaatsgevonden met vertegenwoordigers van een notaris-kantoor, waarbij mogelijke aanpassingen van de statuten zijn besproken.

Alle tijdens het overleg met het Bestuur door de Raad genomen besluiten worden vastgelegd in een besluitenregister. Binnen de Raad zijn overigens geen commissies die de besluitvorming voorbereiden; alle vergaderingen zijn plenair. Na advies van de accountant en onderling beraad is besloten om geen auditcommissie in te stellen die zich specifiek zou gaan richten op financieel-economische onderwerpen. Reden is dat binnen de plenaire vergadering op basis van expertise van enkele van de leden deze onderwerpen voldoende diepgaand besproken kunnen worden. Om dezelfde reden fungeert de gehele raad als remuneratiecommissie.

In haar toezichthoudende functie werd de Raad bijgestaan door heldere managementrapportages van de directie. Daarnaast werden onderwerpen besproken aan de hand van beleidsnotities. Eenmaal was de accountant aanwezig bij vergaderingen. Gesproken werd over de management letters en de algemene ontwikkelingen binnen de corporatiewereld.

Woningstichting pompt 349 miljoen in Den Helder

LEOBLANK@NHD.NL

10/7
DEN HELDER - Woningstichting pompt de komende jaren maar liefst 349 miljoen euro in Den Helder. Een flink deel van die investering zit in lopende projecten zoals het Duinpark en de grachtengordel.

De corporatie, eigenaar van ruim tienduizend woningen, steekt verder tientallen miljoenen in nieuwe plannen zoals de brede school in de Pasteurstraat en in nieuwbouw in de Falgabuur.

Of alles ook daadwerkelijk tot

uitvoering komt is volgens financieel directeur Peter Kramer nog maar de vraag. Door de winst op de verkoop van huizen (vorig jaar 93 huizen, red.) en het financiële overschot op de bv's van Woningstichting is er geld voorhanden om een flink deel van de miljoenenplannen te realiseren. De onzekerheid over de vennootschapsbelasting en Vogeljaarheffing kan nog flink roet in het eten gooien, aldus Kramer.

→ Stad en Streek 2:

Verhuur levert kleine winst op

De Raad heeft gedurende het verslagjaar beoogd een kritisch klankbord te zijn voor het Bestuur. Zij heeft daarbij gebruik gemaakt van de eigen contacten van de leden van de Raad met de gemeenschap in de Kop van Noord-Holland. De Raad beijvert zich ervoor de maatschappelijke functie van Woningstichting Den Helder duidelijk naar die gemeenschap kenbaar te maken, zonder overspannen verwachtingen te wekken. De Raad hecht grote waarde aan vooral een goede relatie met de gemeenten Den Helder en Zijpe en ondersteunt het Bestuur daarin zoveel mogelijk. Samen met de directie heeft de Raad van tijd tot tijd contact met de meest betrokken bestuurders van de gemeente Den Helder.

De Raad heeft samen met de directie enkele woningbouwprojecten in Kopenhagen en Malmö bezocht, waarbij contact is geweest met en uitleg is gekregen van deskundigen. Speciale aandacht was er voor het ontwikkelen van nieuwe stadswijken inclusief de bijbehorende architectuur, zowel moderne als historiserende.

Alle leden van de raad zijn lid van de VTW (Vereniging Toezichthouders in Woningcorporaties) en nemen ook deel aan activiteiten van deze vereniging.

Samen met directie en notaris zijn de statuten van Woningstichting Den Helder in concept aangepast. Zo worden risicomanagement, aansprakelijkheden en de controle van verbindingen beter geregeld. Het komende jaar zullen ook de statuten van de verbindingen worden aangepast.

Besproken onderwerpen tijdens de vergaderingen van de Raad

De agenda van de raadsvergaderingen kent een vaste opbouw, met punten die ter informatie, bespreking of besluitvorming worden voorgelegd. In het afgelopen jaar kwamen o.m. de navolgende onderwerpen aan de orde.

Regelgeving

- De Vogeljaarheffing voor de financiering van 40 herstructureringswijken, de bijdrage van Woningstichting daaraan en de juridische procedures die Woningstichting samen met andere corporaties tegen deze heffing voert;
- De gevolgen van de integrale vennootschapsbelasting voor Woningstichting;
- Het vervallen van de vrijstelling integratieheffing voor sociale woningbouw;
- Gevolgen van de Europese beschikking voor de woningtoewijzing en de scheiding tussen DAEB en Niet-DAEB activiteiten.

De Raad maakt zich grote zorgen over de consequenties van bovenstaande maatregelen voor de investeringscapaciteit van Woningstichting. Het verzoek van Woningstichting aan de minister om uit het bestel te mogen treden d.d. 22 januari 2010 wordt dan ook volledig ondersteund door de Raad. De Raad staat tevens achter de juridische procedures die Woningstichting samen met andere corporaties voert over de Vogeljaarheffing 2008, 2009 en 2010.

Projecten

- Herstructurering Nieuw Den Helder, inclusief projecten Duinpark, winkelcentrum Marsdiepstraat, 72 PG-eenheden in de Zeester en De Groene Vecht. De Raad staat een integrale aanpak van het gehele gebied voor, waaronder de Falgabuur en Zuiderzeebuurt. Daarbij is veel aandacht nodig voor een goede sociaal-maatschappelijke aanpak.
- De herstructurering van het Stadshart en de rol van Woningstichting Den Helder daarin. De Raad heeft vertrouwen in de samenwerking met Zeestad CV/BV en de commerciële projectontwikkelaar Proper Stok. Eind 2009 besloot Synchroon zich terug te trekken uit de Maritieme Stad. Met Zeestad is vervolgens overleg gevoerd over de positie van Maritieme Stad. Dit heeft echter nog niet geresulteerd in een duidelijke postie voor Zeestad. Woningstichting zal echter blijven investeren in deelprojecten in het stadshart. Daarom is de Raad verheugd, dat Woningstichting voortgang maakt met een aantal gezichtsbepalende projecten in het stadshart. Hiervan zijn Boedelstaete en de huisartsenpraktijk Molenstraat inmiddels opgeleverd en is het project Californiëstraat/Oudijk gestart. Nieuwe projecten in het stadshart worden alleen gestart wanneer naast Woningstichting ook de gemeente zich volledig committeert.



Raad van Commissarissen

- Voortgang overige projecten, waaronder de Brede School aan de Pasteurstraat en Nieuwbouw Molukkenstraat, alsmede seniorenwoningen in De Schooten. Significante afwijkingen in planning of financiën zijn besproken.
- Nieuwe potentiële projecten, zoals de verbouwing van de Zeevaartschool, de Nicolaaskerk, nog meer levensloopbestendige appartementen in De Schooten en tenslotte Imares.
- De Raad heeft besloten te stoppen met de gezamenlijke grondexploitatie (met de gemeente) van het project Julianadorp Oost binnen de Zuiderhaaks.

Relatie met de Gemeente Den Helder

- De Raad acht prestatieafspraken een belangrijk middel om het maatschappelijk presteren van zowel de corporatie als de gemeente te verankeren. De prestatieafspraken waren reeds in 2008 goedgekeurd en ondertekend en nu volgt de Raad de tussentijdse evaluaties.
- De Raad had in 2008 besloten dat pas met een project kan worden begonnen indien alle partijen, inclusief gemeente, zich juridisch en financieel aan een uitgangspunt hebben verbonden. Dit geldt ook voor de rol van Woningstichting met betrekking tot maatschappelijk vastgoed. De Raad heeft in 2010 gecontroleerd dat dit uitgangspunt door de directie ook daadwerkelijk gehanteerd wordt. Gelet op de vele raakvlakken tussen gemeente en corporatie heeft de Raad aangegeven de relatie tussen Woningstichting en gemeente van grote waarde te achten. De Raad constateert dat op bestuurlijk niveau de contacten sterk verbeterd zijn, mede door het aanstellen van één 'Woningstichting-wethouder'. De Raad is verheugd dat het afgelopen jaar een aantal langlopende dossiers tot een goed einde is gebracht en ook dat Woningstichting als gemeente op één lijn zitten in de strijd tegen integrale vennootschapsbelasting en Vogelaarheffing. Dit mede omdat Den Helder als krimpgemeente maximale (financiële) ondersteuning van rijk en provincie verdient.

Werkgeversrol jegens bestuurder

- Beoordeling van het functioneren van het Bestuur.
- Het werven en aanstellen van de nieuwe bestuurder. Hiervoor is door de Raad het werving- en selectiebureau Atrivé in de arm genomen, dat uiteindelijk een viertal geschikte kandidaten aan de Raad heeft voorgesteld. Na een uitvoerige gesprekkenreeks besloot de Raad de heer Waltmann tot directeur (en beoogd bestuurder) te benoemen.
- Beoordeling van het functioneren van de individuele leden van de Raad van Commissarissen en van de Raad als geheel.

Financiën en bedrijfsvoering

- De investeringsbegroting 2011 en exploitatiebegroting 2011. Deze zijn beide door de

Raad goedgekeurd. Voor wat betreft de investeringsbegroting stelt de Raad dat ten gevolge van de Vennootschapsbelasting en de Vogelaarheffing, in combinatie met de financiële en economische crisis, Woningstichting bij het aangaan van nieuwe verplichtingen steeds de actuele stand van zaken moet beoordelen, gebaseerd op de meest actuele prognoses.

- De financiële meerjarenplanning 2011-2015 is besproken.
- Het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening 2009. Deze zijn door de Raad goedgekeurd. De Raad heeft het Bestuur gedechargeerd voor het in het jaar 2009 gevoerde beleid.
- Kwartaalrapportages over 2010, inclusief resultaten verbindingen, liquiditeitsbegrotingen en aangepaste investeringsbegrotingen. Tussentijdse aanpassing van begrotingen zijn door de Raad goedgekeurd. Als gevolg van zowel de Vogelaarheffing, vennootschapsbelasting en kredietcrisis is een aantal investeringen uitgesteld.
- Twee risicomangementanalyses.
- Bedrijfstakinformatie, prestatieoordeel WWI en de individuele positionering van Woningstichting Den Helder. Significante afwijkingen met landelijke cijfers en trends zijn besproken.
- Gevolgen van de huidige kredietcrisis voor Woningstichting, zoals de eventuele gevolgen van de dalende verkoop huurwoningen voor de financieringsruimte.
- De Raad is tevens Raad van Commissarissen van de holding Wonen Den Helder BV en kan daarom ook toezicht uitoefenen op de verschillende verbindingen en doet dit via onder meer de kwartaalrapportages en de jaarverslagen.
- De positie van aannemingsbedrijf Dozy BV binnen de holding. De directie van Dozy BV is per 1 juni 2010 vertrokken en de heer G. Seegers neemt, samen met oud Dozy-directeur de heer J. Dozy, tijdelijk waar als directie. De heer B. Mooiman is tot 1 april 2011 benoemd als lid van de RvC van Dozy B.V..
- Managementletter van externe accountant, inclusief oordeel over administratieve organisatie en interne controle.

Inhoudelijk Toezicht

De Raad van Commissarissen (de Raad) heeft gedurende het verslagjaar toezicht gehouden op de uitvoering van het door de Raad vastgestelde beleid door de Raad van Bestuur. Dit beleid is vastgelegd in de strategische beleidsvisie 'Woningstichting, zichtbaar aanwezig in Den Helder'. Deze beleidsvisie is in 2006 opgesteld en geldt tot en met 2010. De Raad wordt nauw betrokken bij het totstandkomen van een nieuwe beleidsvisie die de periode 2011-2015 bestrijkt. Op deze wijze kon de Raad toezicht houden op de strategieontwikkeling van Woningstichting Den Helder. De Raad vindt net als het Bestuur dat het voorgenomen beleid van Woningstichting aansluit met de in het BBSH genoemde prestatievelden en de Aedescode.

Deze beleidsvisie vormt het toezichtskader waaraan de voorstellen en beslissingen van het bestuur worden getoetst en vormt de basis voor in de jaarlijkse begroting op te nemen afspraken. In de honorering van het bestuur is geen prestatiebeloning opgenomen. Het bestuur wordt dan ook niet beloond naar mate de (prestatie)afspraken gerealiseerd worden. Wel wordt de voortgang van de afspraken getoetst via een soort Balance Score Card, de zogenaamde stoplichten-rapportage, waar naast financiële gegevens ook productie en andere gegevens opgenomen staan. De ontwikkelingen in de externe omgeving en de gevolgen daarvan voor de gemaakte prestatieafspraken volgt de Raad expliciet.

Via de begroting, de meerjarenplanning, de regelmatig aangepaste investeringsbegroting, de risicoanalyses en de kwartaalrapportages (inclusief liquiditeitsbegroting) kan de Raad toezicht houden op de financiële risicobeheersing. Voor wat betreft treasury heeft de Raad ervoor gekozen een risicomijdend beleid te voeren. Dit is vastgelegd in het treasurystatuut. De Raad wordt geïnformeerd over alle afgesloten leningen. De financieringsbehoefte wordt onderbouwd door een meerjarige liquiditeitsprognose. De Raad wordt toestemming gevraagd voor grote wijzigingen in begrotingen, zoals die inzake verschuivingen planmatig onderhoud of ICT-projecten. De Raad heeft evenals het Bestuur als uitgangspunt, dat er geen structureel verlies geleden mag worden op de normale bedrijfsuitvoering en dat de solvabiliteit van de organisatie moet voldoen aan de door het CFV (Centraal Fonds van Volkshuisvesting) gestelde minimum eis van 13%, waardoor de financiële continuïteit niet in gevaar komt. Aan beide criteria voldoet Woningstichting en bestuursvoorstellen worden getoetst aan bovenstaande criteria. Omdat onrendabele toppen met name door de verkoop van huurwoningen worden gefinancierd, volgt de Raad deze verkopen nauw.

Omdat Woningstichting zelf veel investeringen doet, is er geen ruimte om niet-noodzakelijke middelen aan te wenden als financiële steun voor collega-corporaties via bijvoorbeeld de Vogelaarheffing. Het verheugt de Raad dan ook, dat de Vogelaarheffing met ingang van 2012 wordt afgeschaft en dat corporaties hun rechtszaak tegen de heffingen in 2008 en 2009 gewonnen hebben. De Raad betreurt dat de heffing saneringssteun en de toekomstige huurtoeslagheffing de financieringsmogelijkheden van Woningstichting sterk beperken.

De (financiële) resultaten van de verschillende verbindingen worden ook gevolgd, via de jaarrekeningen, jaarverslagen en kwartaalrapportages. Opdat geen maatschappelijk vermogen weglekt via deze verbindingen, dienen deze B.V.'s een positief resultaat te tonen. De Raad is content dat dit in de meeste gevallen ook in 2010 gelukt is.

De Raad kon op de volkshuisvestelijke en maatschappelijke functie toezicht houden via mondelinge en schriftelijke informatieoverdracht vanuit het Bestuur. De Raad vindt evenals het Bestuur expliciet, dat de volkshuisvestelijke opgaven gerealiseerd moeten worden, dus dat voor Woningstichting prioriteit moet liggen bij de volkshuisvestelijke functie: het verhuren van

de woningen aan de primaire doelgroep. Een hoge kwaliteit van het woningbezit evenals het betrekken van de bewoners bij beleid en beheer zijn daarbij essentieel. Steeds meer aandacht geeft de Raad aan de combinatie van wonen en zorg, waarbij Woningstichting veel investeert in de nieuwbouw van zorginstellingen. Als secundair speerpunt is de fysieke herstructurering benoemd: grootschalig investeren in de woonomgeving. Als tertiaire en laatste speerpunt is het verbeteren van de sociale leefbaarheid benoemd. De maatschappelijke functie betreft onder meer leefbaarheid en veiligheid. Hierin wordt alleen geïnvesteerd voor zover er sprake is van een directe relatie met wonen. De door de brancheorganisatie Aedes en het CFV opgestelde bedrijfsvergelijkingen zijn een belangrijke maatstaf bij het beoordelen van Woningstichting ten opzichte van de rest van de branche.

De Raad is van mening dat Woningstichting over voldoende dagelijkse operationele en financiële risicobeheersystemen beschikt. Volgens de Raad en het Bestuur zijn er geen transacties geweest waarbij sprake was van tegenstrijdige belangen. In samenwerking met Deloitte is al in 2006 een inventarisatie gemaakt van risicogebieden en op basis daarvan had het bestuur enkele aanvullende maatregelen genomen, alles gebaseerd op een globale frauderisicoanalyse. Dit betrof onder meer het invoeren van een (ethische) gedragscode voor de medewerkers, inclusief een klokkenluiderregeling en een registratie van de nevenactiviteiten van alle medewerkers ter voorkoming van belangenverstremming. De Raad van Commissarissen fungeert volgens de gedragscode als vertrouwenspersoon wanneer medewerkers niet elders terecht kunnen. De bovengenoemde regelingen en codes zijn niet gewijzigd in 2010. Er zijn geen meldingen bij de Raad geweest van schendingen van integriteit binnen Woningstichting. Bij de selectie van nieuwe leden van de Raad alsmede de nieuwe bestuurder heeft ook integriteit aandacht gekregen.

Via de media wordt kennis genomen van de ontwikkelingen in het werkgebied, voor zover deze van belang zijn voor de ontwikkelingen in de volkshuisvesting. Verder vergaart de Raad kennis van de branche via de door de directie toegezonden stukken, Aedes Magazine en via de Vereniging van Toezichthouders.

Professionalisering governance

De Governance Code Woningcorporaties van VTW/Aedes vormt de richtlijn voor de professionalisering van de governance. De aanbevelingen van het rapport 'Naar professioneel toezicht' van de Adviescommissie Intern Toezicht Woningcorporaties (commissie Glasz) zijn overgenomen en grotendeels vastgelegd in het reglement voor de Raad van Commissarissen. De Raad volgde tot nog toe niet de aanbeveling om de maximale zittingsuur te beperken tot maximaal twee termijnen van vier jaar. De Raad heeft echter besloten om vanaf 2008 in principe wel te kiezen voor een maximaal aantal zittingstermijnen (drie) en heeft een nieuw aflossingsschema vastgesteld waarmee ook rekening wordt gehouden met een

overgangperiode. De reden voor een maximum van drie i.p.v. twee termijnen is dat het moeilijk is om kwalitatief geschikte commissarissen te vinden binnen Den Helder of het werkgebied.

In het reglement wordt onder meer geregeld welke taken en bevoegdheden de Raad heeft, hoe de Raad is samengesteld, zijn informatie betreft, vergadert, besluiten neemt, contact onderhoudt met de Ondernemingsraad en met de huurderorganisatie, en zich extern verantwoordt. De Raad heeft goedkeuringsrecht voor bepaalde, in de statuten omschreven, besluiten van de Raad van Bestuur. Alhoewel in de huidige statuten van de verbindingen al de rol van de Raad staat beschreven, zullen deze in 2011 verder worden aangescherpt.

Zelfevaluatie

Jaarlijks bespreekt de Raad zijn eigen functioneren, de relatie tot het Bestuur evenals de samenstelling en beoordeling daarvan. Zowel het functioneren van de individuele leden van de Raad van Commissarissen en van de Raad als geheel is beoordeeld. De Raad betreft bij de zelfevaluatie de mening van de directeur-bestuurder. In 2006 heeft een externe visitatie plaatsgevonden waarbij ook het functioneren van de Raad betrokken werd; hierover werd in 2007 gerapporteerd. In 2011 zal weer nieuwe visitatie plaatsvinden, nadat de nieuwe strategische beleidsvisie is vastgesteld. In 2006 is met de accountant van gedachten gewisseld over het functioneren van de Raad. Op basis van deze zelfevaluatie heeft de Raad indertijd geconcludeerd, dat de gemiddelde leeftijd omlaag moet en dat kennis van zorg en wonen goed verankerd moet worden. Bij het werven van de nieuwe leden is de afgelopen jaren hier rekening mee gehouden. Naar het oordeel van de Raad kunnen alle leden van de Raad onafhankelijk hun toezichthoudende taak uitvoeren, er zijn geen belangenverstrengelingen e.d..

De Raad onderschrijft de wenselijkheid van transparantie in bestuur en toezicht en het afleggen van verantwoording daarover aan belanghouders. De Raad is van oordeel dat alle leden voldoende onafhankelijkheid hebben ten opzichte van Woningstichting. Er zijn geen risico's voor belangenverstrengeling, noch is er sprake van transacties met tegenstrijdige belangen.

Verantwoording beloning.

De leden van de Raad ontvangen een vaste vergoeding per jaar als honorering. Er is geen vaste onkostenvergoeding. De voorzitter ontvangt € 12.144 per jaar als beloning, de overige leden ieder 8.096 euro. Deze beloningen zijn afgelopen jaar verhoogd met 1,2%. Deze honorering is gebaseerd op de omvang van onze corporatie en is conform het advies Honorering Toezichthouders van VTW betreffende corporaties met een omvang van 10.000 eenheden. In het boekjaar is in totaal € 45.000 aan de commissarissen betaalbaar gesteld. Daarnaast is er voor € 38.000 aan overige bestuurskosten gemaakt. Dit

betreft vooral de kosten van advies, werving nieuwe leden, excursies, lidmaatschap VTW en kosten aansprakelijkheidsverzekeringen.

De algemeen directeur van Woningstichting Den Helder had in 2010 een belastbaar loon van € 157.740 (in 2009: € 152.969). Aan pensioenpremies en bijtelling voor de auto is een bedrag gemoeid van € 67.862 (in 2009: € 76.309). Het netto maandinkomen bedroeg gemiddeld € 5.600. De beloning van de directeur-bestuurder is ook in 2010 getoetst aan de hand van het advies van de Commissie Arbeidsvoorwaarden voor Statutair Directeur Woningcorporaties (commissie Izeboud). Daaruit bleek dat de beloning onder het maximum zat. De beloning is dit jaar trendmatig verhoogd.

Verantwoording aan belanghouders.

Woningstichting wil in samenspraak met de omgeving de behoeften aan haar diensten bepalen. De corporatie, als maatschappelijke onderneming, bepaalt het nieuwe beleid dan ook in dialoog met de belanghouders. Hun opvattingen, de relevante feiten en de af te wegen belangen spelen een rol bij de besluitvorming. Woningstichting hecht grote waarde aan de integrale uitvoering van dit beleid, daar belanghouders deze beleidsvisie met alle recht als een samenhangend pakket van toezeggingen aan het maatschappelijk kader kunnen opvatten.

Belanghouders zijn de (via de Stichting Huurderbelang vertegenwoordigde) huurders, de gemeente Den Helder, de gemeente Zijpe, Zeestad NV/BV, alle in de gemeenteraad van Den Helder aanwezige politieke partijen alsmede zorginstellingen zoals Omring, Tellus, Philidelphia, 's Heerenloo, Vrijwaard, Stichting DNO, GGZ, GGD. Ook de (maatschappelijke) instellingen zoals Buurtcollectief, St. Present, Helderse Ondernemersverenigingen en andere corporaties als Woontij en Vitalis/Mooiland ziet Woningstichting als belanghouders.

Met de belanghouders werd, nadat deze in 2006 en 2007 intensief betrokken waren geweest bij o.m. het opstellen van het beleidsplan en de visitatie, in het afgelopen jaar op incidentele basis overleg gevoerd. In 2011 zullen tijdens het proces van het nieuwe beleidsplan en een nieuwe visitatie wederom intensievere contacten worden gelegd.

STICHTING HUURDEBELANG

De Stichting Huurdersbelang (SHB) vertegenwoordigt alle huurders van Woningstichting Den Helder. Dit maakt SHB één van de voornaamste belanghouders. De stichting heeft volgens het reglement over diverse onderwerpen instemmings- of adviesrecht. De stichting weegt in al haar besluiten de belangen van de huurders, de rol van Woningstichting in Den Helder en de continuïteit van het bedrijf af. De samenwerking tussen SHB en Woningstichting loopt soepel.

De Stichting Huurdersbelang is opgedeeld in wijkcommissies. De wijkcommissies zijn in het verslagjaar bijeen gekomen voor een excursie en voor de najaarsvergadering. De Huurdersraad, het orgaan waarin alle wijkcommissies zijn vertegenwoordigd, heeft verspreid over het verslagjaar vijfmaal zelfstandig en tweemaal met de directie overleg gevoerd. Belangrijke onderwerpen van de bespreking met de directie waren evenals het jaar daarvoor het jaarverslag, de begroting en de gevolgen van de door de rijksoverheid aan Woningstichting opgelegde financiële verplichtingen. Het Dagelijks Bestuur (DB) van de Stichting Huurdersbelang vergaderde in 2010 viermaal met de directie over diverse onderwerpen.

De onderwerpen die in de vergaderingen aan de orde zijn geweest, zijn ondermeer:

- Discriminatiezaken
- Fotowedstrijd
- Jaarverslag 2009 Woningstichting
- Begroting 2011 Woningstichting
- Technische begroting 2011
- Woonduurkorting
- Afschouwen
- Huurharmonisatie
- Klachten afhandeling sterflats
- Convenant Wijkaanpak Plus
- Leegstand Tuinstraat
- Evaluatie prestatieafspraken met de gemeente
- Hondenoverlast
- Woningtoewijzing op leefstijl
- Intentie Woningstichting om uit corporatiebestel te stappen
- Kosten bijzondere voorzieningen 't Behouden Huys
- Verhuisservice
- Huurbijdrage collectieve vloerisolatie
- Huurverhoging bij kozijnonderhoud (erkers)
- Huurverhoging 2010
- Naamsbekendheid Woningstichting

- Werkgroep verkiezingen (plan van aanpak)
- Vergoeding bij gedwongen verhuizing
- Procedure schilderwerk
- Jongerenoverlast Tuindorp
- Schotelantennes
- Vacature Raad van Commissarissen
- Naamborden Florence en Siena
- Voordracht plaatsvervangend lid geschillencommissie
- Regeling toewijzing garages
- Onderhoud CV-ketels
- Plaatsen zonnecollectoren
- Isolatie platte daken Fregathof
- Woningtoewijzing complex 39
- Voortuinen Prunusstraat
- Ontluchtingspannen op schuurdaken
- Brandbeveiliging op doorlopende zolders
- Legitimatie wijkcommissieleden
- Vogeljaarheffing en Vennootschapsbelasting
- Gebruik inkomensgrens € 33.614,- bij woningen onder huurtoeslaggrens
- Woonlastenwaarborg
- Energiebespaar-coach

Onderwerp binnen gekomen via de site.

- Onderhoud woningen Tuinstraat
- Woningtoewijzing
- Aanpassingen woning Middelzand
- CV-ketel Florastraat
- Snelheid 30 km. J.A. Wentelstraat
- Hoe kom je in contact met de Geschillencommissie



De Zeester in het Duinpark

STRATEGISCHE BELEID EN TAAKVELDEN

5.1

STRATEGISCHE BELEID

Na de Strategische Beleidsvisie van 2006 en het visitatietraject in 2007 waren 2008 en 2009 vooral de jaren waarin implementatie van het beleid onze aandacht had. In 2010 keken we met grootse festiviteiten terug op 100 jaar volkshuisvesting in Den Helder en tegelijk was 2010 het jaar van de opmaat naar een vernieuwd strategisch beleid. Behalve dat we de primaire doelgroep hebben gehuisvest in kwalitatief goede woningen en we samen met onze partners verder hebben gewerkt aan de herstructurering van de wijk Nieuw Den Helder, hebben wij ons gaandeweg meer op het stadshart en op regionale samenwerking gericht.

In onze nieuwe Strategische Beleidsvisie, die in 2011 van kracht wordt, maken we een duidelijke keus om de herstructurering van het stadshart en van de wijk Nieuw Den Helder een even hoge prioriteit te geven. Wij zijn ervan overtuigd, dat Den Helder in de strijd tegen krimp een aantrekkelijk stadshart nodig heeft en wij zijn bereid daar stevig aan bij te dragen. De strijd tegen krimp pakken we niet alleen via het stadshart op, maar juist ook op regionale basis. De problemen die krimp met zich meebrengt, raken immers niet alleen Den Helder, maar de gehele regio. Het is van groot belang dat alle in de regio werkzame overheids- en andere instellingen zich realiseren, dat zij de handen ineen moeten slaan en gezamenlijk de krimp moeten bestrijden.

De in de regio werkzame corporaties gaven hiertoe in 2010 de eerste aanzet. 'Kracht door Verbinding' heet de samenwerking. Doel is te stimuleren dat diverse partijen hun deskundigheden en/of middelen bundelen en zo de regio meerwaarde verschaffen. Woningstichting is bereid om haar ervaring met het realiseren van maatschappelijk vastgoed regionaal in te zetten en voert hierover inmiddels met een aantal school- en gemeentebesturen gesprekken.

Vernieuwing van het strategisch beleid wordt ons ook opgelegd door de overheid. Na de staatssteundiscussie moeten corporaties een strikt onderscheid maken tussen activiteiten die wel en die niet als Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) kunnen worden aangemerkt en dus wel of niet primair bij een Toegelaten Instelling (TI) behoren. Gevolg is onder andere, dat we onze primaire doelgroep en de voor deze doelgroep bestemde voorraad strikt moeten afbakenen en dat we op administratief gebied een strikt onderscheid moeten maken tussen DAEB en niet-DAEB activiteiten. Omdat veel van onze nieuwbouwprojecten bij oplevering een mix zijn van vastgoed dat valt onder DAEB en niet-DAEB (bijvoorbeeld een mix van betaalbare en dure huur), hebben we ervoor gekozen om vanaf 2011 alle nieuwbouwprojecten door onze dochter Westerwaard Wonen te laten realiseren. Na realisatie neemt de toegelaten instelling het vastgoed over dat valt onder de DAEB.

Wij zijn ervan overtuigd, dat goede huisvesting bijdraagt aan de emancipatie van onze doelgroep van beleid. Deze doelgroep bestaat uit huishoudens die niet zelfstandig op de (commerciële) markt in hun woonbehoefte kunnen voorzien. Alleen vanuit een goede huisvestingssituatie kan deze doelgroep werken aan zelfontwikkeling, scholing, kan zij werk zoeken en vinden, kinderen opvoeden en deelnemen aan diverse maatschappelijke activiteiten. Daarom zorgen wij voor sociale huurwoningen waar de doelgroep betaalbaar kan wonen. In wijken en buurten waar de fysieke dan wel de sociale structuur (het 'stedenbouwkundig' dan wel 'maatschappelijk weefsel') de genoemde activiteiten niet langer doelmatig ondersteunt, plegen wij herstructurering. Juist in deze buurten en wijken is het belangrijk om de problemen tegelijk zowel vanuit de fysieke kant als vanuit de sociaal-maatschappelijke kant aan te pakken: wij slopen en (her)bouwen, maar ondernemen tegelijk actie op de leefbaarheid. Bij onze activiteiten op het gebied van leefbaarheid vormen 'opvoeding en opleiding' de rode draad en zijn kinderen en hun ouders de groep waarop wij ons focussen. De kinderen bezoeken de door ons gebouwde brede scholen, kinderdagverblijven, sporthallen, bibliotheek en multifunctioneel centrum; zij spelen op de door ons (mede)gefinancierde speelterreinen en sportvelden. Hun ouders zijn eveneens welkom in de brede scholen en kunnen desgewenst deelnemen aan een door ons gefinancierde alfabetiserings- of competentie cursus.

Ook de gemeente onderkent de behoeften van de beleidsdoelgroep. Zij maakte met ons prestatieafspraken over te realiseren aantallen woningen, zorgenheden en ander maatschappelijk onroerend goed. Wij van onze kant hebben in deze prestatieafspraken laten vastleggen wat wij precies van de gemeente verwachten en nodig hebben om aan deze opgave te kunnen voldoen. Dit pakket van prestatieafspraken, dat integraal op onze website is te vinden onder de menuknop 'Holding Woningstichting', vormt één van de belangrijkste referentiekaders waaraan onze activiteiten kunnen worden gespiegeld.

Wij leverden in het verslagjaar diverse bouwwerken op en namen nieuwe bouwwerken in aanbouw. Samen met Zeestad werken we hard aan de herstructurering van Nieuw Den Helder en aan de revitalisering van het stadshart, en samen met de gemeente bereiden we de uitbreiding van Julianadorp voor. De sociaal-maatschappelijke voorzieningen in de wijk Nieuw Den Helder zijn het afgelopen jaar met het gereedkomen van het Multi Functioneel Centrum bijna, maar begin 2011 helemaal op volle sterkte. Dan zijn namelijk ook de brede school, sportzaal, bibliotheek en het kinderdagverblijf in het Centrumplan in gebruik genomen. De jeugd en de toekomst zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Woningstichting heeft daarom besloten zwaar in te zetten op het



multifunctioneel centrum 't Wijkhuis

faciliteren van scholing en opvoeding. Ons doel is de jeugd een schone, veilige en kansrijke leefomgeving te bieden.

Al deze projecten zetten de interne organisatie onder een enorme werkdruk, waardoor het des te belangrijker is om de organisatie soepel en flexibel te houden en de werkprocessen in te bedden in het beleidskader, te plannen, te stroomlijnen en risico's van te voren af te wegen en te evalueren. Inmiddels werken we een aantal jaren consequent met een stelsel van beleidsvisie, ondernemingsplannen, jaarplannen, risicoanalyses, verslagen en evaluaties. Dit vraagt veel tijd, maar levert rendement dat zich vertaalt in onze maatschappelijke prestaties. De fiscale maatregelen enerzijds en de economische crisis in combinatie met bevolkingskrimp in een economisch toch al niet florissante gemeente als Den Helder anderzijds dwingen ons hierin nog een

paar stappen verder te gaan. Dus nog meer maatschappelijk rendement tegen nog minder kosten realiseren. Samenwerking met in de eerste plaats de gemeente Den Helder, maar ook met diverse partners in de regio is cruciaal. De samenwerking met de gemeente verloopt naar onze tevredenheid en inmiddels is op regionaal niveau een aantal allianties gesmeed.

Zeestad, de uitvoerende organisatie voor de gemeente en de provincie, kwam het afgelopen jaar in financieel zwaarder weer terecht en zegt keuzes te moeten maken. Zeestad geeft in dat verband het stadshart prioriteit boven de herstructurering van Nieuw Den Helder. Woningstichting ziet ook dat het stadshart schreeuwt om investeringen, maar wil daarnaast ook de in gang gezette herstructurering van Nieuw Den Helder verder uitrollen.

De krimp liep als een rode draad door besprekingen die Woningstichting met diverse partijen voerde. De commissie Deetman/Mans, die in opdracht van het ministerie in de regio Noord-Holland Noord onderzoek deed naar krimp, maakte ons het afgelopen jaar duidelijk dat krimp geen lokaal maar een regionaal verschijnsel is, waar behalve lokaal ook regionaal op moet worden gereageerd. Alleen in samenwerking met regionale partners kan hier adequaat op worden ingespeeld. De commissie geeft zelfs aan dat krimp afwendbaar is, maar de door de commissie geadviseerde maatregelen als uitbreiding van de haven en aantrekkelijk maken van het stadshart zijn alleen met steun van de rijksoverheid van de grond te krijgen en vergen dus veel tijd. Woningstichting speelt in de havenontwikkelingen geen echte rol en bovendien dwingen diverse heffingen Woningstichting tot het maken van scherpere keuzes. Ondanks dat zal Woningstichting wel zo veel als in haar vermogen ligt, bijdragen aan het aantrekkelijker maken van het stadshart. Het advies van de commissie om in gezamenlijkheid, dus regionaal, de krimp te bestrijden wordt opgepakt in het kader van Kracht door Verbinding, het samenwerkingsverband tussen corporaties in Noord-Holland Noord. In de woningbouw vertaalt krimp zich lokaal in verruiming van het sloopvolume en verkleining van het (terug)bouwvolume. De (terug) te bouwen woningen moeten aantrekkelijk zijn voor de doelgroepen waar in Den Helder een gebrek aan is, maar die wij wel graag naar Den Helder zien komen. We doelen hier op hoog opgeleide jonge mensen. Maar ook de groeiende groep senioren die geriefelijk en veilig wil wonen, heeft onze uitdrukkelijke aandacht. Voor deze groep zijn de afgelopen jaren de nodige projecten gerealiseerd en wij laten er graag nog meer volgen. We maken ons echter zorgen over het feit dat wij als Toegelaten Instelling (TI) na de maatregelen volgend op de staatssteundiscussie, niet zo gemakkelijk meer iets kunnen betekenen voor de boven-primaire doelgroep. We bezitten (te) weinig geliberaliseerde huurwoningen en financiering van nieuwbouw voor deze groep valt onder het (minder voordelige) niet-DAEB-regime.

Tegelijk moet worden voorkomen dat in Den Helder een overschot aan woningen ontstaat. Dit drukt immers de verkoopwaarde van bestaande woningen, waardoor woningen van mensen die willen doorstromen, moeilijk verkoopbaar worden. Dit belemmert een gezonde doorstroming met als gevolg dat mensen hun woonwensen niet kunnen realiseren. Dit vraagt een uitgebalanceerde planning van sloop en nieuwbouw. Hierover is Woningstichting voortdurend in overleg met de gemeente.

5.2 PRIMAIRE TAAKVELD

Onze primaire taak is het realiseren van goede huisvesting voor alle groepen die op eigen kracht niet of moeilijk in hun woningbehoefte kunnen voorzien.

Verhuur- en beheergegevens	2010	2009	2008
Aantal op het Woonplein ontvangen cliënten	13.465	14.148	16.165
Gemiddeld aantal ingeschreven woningzoekenden	2.261	2.227	2.317
Gemiddeld aantal ingeschreven woningzoekende 50+ers	1.238	1.178	1.178
Gemiddeld aantal ingeschreven jongeren (tot 25 jaar)	485	487	520
Aantal voor verhuur leeggekomen woningen	721	729	801
Totaal aantal toegewezen woningen	816	760	853
Aantal aan senioren (50+) toegewezen woningen	288	212	311
Aantal aan jongeren (tot 25 jaar) toegewezen woningen	172	180	164
Gemiddeld aantal keuzebonnen per aangeboden woning	32	35	42
Gemiddelde acceptatiegraad	2,01	2,13	2,08
Aantal 'direct te huur' woningen	15	6	11
Inwoners gemeente Den Helder (per 31 december)	57.236	57.443	57.501
Aantal woningen Woningstichting (per 31 december)	9.884	10.024	10.015
Percentage leegstand (geen kandidaat)	0,15	0,14	0,09
Mutatiegraad (aantal wisselende huurcontracten per 100 woningen)	7,4	7,4	8,2
Percentage huurverhoging	1,2	2,5	1,6
Zaken Geschillenadviescommissie betreffende WSDH	0	1	0
Aantal meldingen overlast	385	382	517
Rapportcijfer van vertrekkers voor woning	7,7	7,6	7,6
Rapportcijfer van vertrekkers voor woonomgeving	7,1	7,1	7,1
Aantal huurbezwaren	2	12	6

Woningzoekenden

Eind 2010 stonden bij Woningstichting 2.278 woningzoekenden ingeschreven. Dit waren er ongeveer 200 meer dan eind 2009. Van alle woningzoekenden is 28% jonger dan 30 jaar. Ons jaarlijkse doel is om jongeren bij de toewijzing van woningen minstens even sterk vertegenwoordigd te doen zijn als bij inschrijving. Dit betekent voor het verslagjaar, dat minimaal 28% van de woningtoewijzingen aan een jongere tot 30 jaar moet plaatsvinden. Dit doel is ook in het verslagjaar weer ruimschoots gehaald: de woningzoekende jongeren kregen 34% van alle vrijkomende huurwoningen toegewezen. Woningzoekenden in de leeftijd vanaf 50 jaar maken 54% van het totaal aantal woningzoekenden uit en kregen 33% van de vrijkomende huurwoningen toegewezen.

Voorraadbeheer

Speerpunt is en blijft de realisatie en het behoud van voldoende woningen van goede kwaliteit, zoveel mogelijk afgestemd op eventuele specifieke behoeften, in een prettige woonomgeving en dat alles tegen een betaalbare prijs. Ook divers maatschappelijk onroerendgoed maakt voor ons deel uit van een leefbare woonomgeving. Bij de paragraaf over 'bouwproductie' staan alle onderhanden zijnde projecten opgesomd. In totaal leverden wij in het verslagjaar 23 nieuwe woningen op. Daarnaast leverden wij maatschappelijk vastgoed projecten als Bij Bosshardt, Vast en Verder, multifunctioneel centrum 't Wijkhuis en het Centrumplan in Nieuw Den Helder op.

We verkochten ook woningen, zowel nieuwgebouwde als huurwoningen. Met de opbrengst van verkochte huurwoningen financieren wij voor een belangrijk deel onze herstructureringsactiviteiten.

Wij hadden berekend voor deze activiteiten de verkoopopbrengst van 80 huurwoningen nodig te hebben. Als gevolg van de ingestorte koopmarkt verkochten we in 2010 echter slechts 63 huurwoningen.

Bij de paragraaf over 'herstructurering' staan de activiteiten die wij ondernemen om de wijk Nieuw Den Helder en het Stadshart te revitaliseren. Verkoop van huurwoningen en de mix van huur en koop die dat oplevert, dragen volgens onze overtuiging nog steeds bij aan verbetering van de leefbaarheid. Omdat veel jongeren een voormalige huurwoning kopen, ontstaat bovendien een leeftijdmix. Ook dat komt volgens ons de sfeer in de buurt ten goede.

De verkoop van huurwoningen in Nieuw Den Helder verloopt echter minder goed dan de verkoop in andere wijken. Om de verkoop in Nieuw Den Helder te stimuleren maakten wij het mogelijk, dat vanaf februari 2011 kopers van bepaalde nieuwbouwwoningen en kopers van een huurwoning in de wijk Nieuw Den Helder onder bepaalde voorwaarden gebruik kunnen maken van een aanvullende lening: de corporatiestarterslening. Dit fonds, ondergebracht bij Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten

(SVn), is de opvolger van het fonds voor startersleningen dat wij samen met de gemeente Den Helder in 2010 startten en dat inmiddels is uitgeput.

Planmatig onderhoud garandeert dat ons bezit een optimale levensduur behoudt. Tegelijk krijgt een huurder na verricht planmatig onderhoud over het algemeen meer wooncomfort. Elk verslagjaar stelt de bedrijfsleider Vastgoedbeheer een begroting op voor het planmatige woningonderhoud voor dat betreffende jaar. Deze begroting is een afgeleide van de meerjaren-onderhoudsplanning. De hoeveelheid geplande werkzaamheden is ook dit jaar weer grotendeels in het verslagjaar afgehandeld. Een klein deel van de werkzaamheden heeft nog een doorlooptijd tot in 2011.

Goed voorraadbeheer besteedt behalve aan fysieke aspecten ook aandacht aan sociaal beheer. Daarom maken leefbaarheid, prijsbeleid en woningtoewijzing onlosmakelijk onderdeel uit van ons voorraadbeheer.

Werkzaamheden planmatig onderhoud 2010

Projecten	Aantal woningen	Werkzaamheden	Fase per 31-12-2010
Totale bezit	564	vervangen cv ketels	gereed
Tuindorp	93	cyclisch onderhoud	gereed
Tuindorp	14	plaatsen tuindeuren	80% gereed
Oud Den Helder		straatwerk steeg	gereed
Oud Den Helder	211	buitenschilderwerk	gereed
Oud Den Helder	57	vervangen bergingsdaken herstel metsel/voegwerk	gereed
Totale bezit		plaatsen wandcontactdoos t.b.v. schoonmaak en vervangen alg. toegangseursloten bij portiekwoningen	80% gereed
Nieuw Den Helder	361	buitenschilderwerk en vervangen gevelbekleding	80% gereed
Nieuw Den Helder	200	buitenschilderwerk	gereed

Nieuw Den Helder	222	buitenschilderwerk, houtrotherstel	10% gereed
Nieuw Den Helder	222	cyclisch onderhoud	gereed
Nieuw Den Helder	222	reparatie metsel/voegwerk	gereed
Nieuw Den Helder	11	buitenschilderwerk houtrotherstel	gereed
Binnen de Linie	48	buitenschilderwerk houtrotherstel, herstel metsel voegwerk, straatwerk stegen	gereed
Nieuw Den Helder	144	buitenschilderwerk houtrotherstel	gereed
Totale bezit		cyclisch onderhoud bitumineuze dakbedekking, controle valbeveiliging	80% gereed
Nieuw Den Helder	82	buitenschilderwerk, houtrotherstel reparatie metsel/voegwerk	gereed
Nieuw Den Helder	152	cyclisch onderhoud alum. schuiframen	gereed
Nieuw Den Helder	22	buitenschilderwerk en houtrotherstel	gereed
Nieuw Den Helder	132	buitenschilderwerk, houtrotherstel, verv. asbesthoudende panelen, herstel metsel/voegwerk, vervangen aluminium schuiframen	50% gereed
De Schooten	171	buitenschilderwerk	gereed
Nieuw Den Helder	73	straatwerk stegen	gereed
De Schooten	15	herstel metsel/voegwerk	gereed
De Schooten	352	buitenschilderwerk	gereed
De Schooten	35	buitenschilderwerk	gereed
De Schooten	250	vervangen buitengevelkozijnen	gestart
De Schooten	22	buitenschilderwerk, houtrother- stel, herstel metsel/voegwerk	80% gereed

De Schooten	154	binnenschilderwerk	gereed
De Schooten	154	buitenschilderwerk, houtrotherstel betonwerk	10% gereed
De Schooten	108	vervangen gasleidingen	10% gereed
De Schooten	71	buitenschilderwerk, houtrot- herstel	30% gereed
Oud Den Helder	50	buitenschilderwerk, herstel gevelbekleding, houtrotherstel	gereed
Oud Den Helder	10	buitenschilderwerk, houtrot- herstel	gereed
Binnen de Linie	14	straatwerk steeg	gereed
Binnen de Linie	134	verv. bitumineuze dakbedekking	5% gereed
Binnen de Linie	36	cyclisch onderhoud dakvensters	40% gereed
Tuindorp	72	cyclisch onderhoud dakvensters	gereed
Tuindorp	144	keukenonderhoud	gereed
Oud Den Helder	90	cyclisch onderhoud alu. schuiframen	gereed
Nieuw Den Helder	222	cyclisch onderhoud alu. schuiframen	gereed
Nieuw Den Helder	138	plaatsen dakramen en onderhoud keukens	gereed
Nieuw Den Helder	135	rep. metsel/voegwerk	gereed
Nieuw Den Helder	136	cyclisch onderhoud alu. schuiframen	gereed
Binnen de Linie	59	buitenschilderwerk en hout- rotherstel	gereed
Binnen de Linie	38	Buitenschilderwerk en hout- rotherstel	gereed
Nieuw Den Helder	90	cyclisch onderhoud alu. schuiframen	gereed
Nieuw Den Helder	82	keukenonderhoud	gereed

Nieuw Den Helder	72	cyclisch onderhoud alum. schuiframen	gereed
Nieuw Den Helder	152	buitenschilderwerk, houtrot- herstel, keuken- badkamer- onderhoud, vervangen mechanische ventilatie, vervangen riolering	gereed
Nieuw Den Helder	180	cyclisch onderhoud alum. schuiframen	gereed
Nieuw Den Helder	132	cyclisch onderhoud alum. schuiframen	gereed
Nieuw Den Helder	108	buitenschilderwerk, houtrotherstel, vervangen draaiende delen	gereed
De Schooten	90	vervangen gevelbekleding herstellen balkonvloeren, buitenschilderwerk, keuken/badkameronderhoud, herstellen metsel/voegwerk	gereed
De Schooten	230	buitenschilderwerk, houtrot- herstel, vervangen draaiende delen	gereed
Nieuw Den Helder	28	cyclisch onderhoud alum. schuiframen	gereed
Nieuw Den Helder	110	cyclisch onderhoud alum. schuiframen	gereed
Binnen de Linie	10	buitenschilderwerk, hout- rotherstel	gereed
Julianadorp	42	keukenonderhoud	gereed
Binnen de Linie	93	herstellen bergingen	gereed
Binnen de Linie	59	keukenonderhoud en verv. mech. ventilatie	gereed
Nieuw Den Helder	75	buitenschilderwerk en hout- rotherstel	gereed



Wethouder Wiltrude Turnhout en Gerrit Seegers onthullen bord Vast & Verder

Sociaal beheer en leefbaarheid

Wijkmeesters, snelle afhandeling van overlastklachten, Stichting Present, een mix van huur- en koopwoningen, regels over schotelantennes, uitvoering van het hennepconvenant, regels om onrechtmatige bewoning en onrechtmatig gebruik van de woning tegen te gaan, het Convenant Wijk aanpak Plus (samen met de gemeente), de realisatie van brede scholen en multifunctioneel centrum 't Wijkhuis, deelname in het veiligheidshuis, sponsoring van activiteiten die de gemeenschapszin bevorderen, camera's op plekken waar in overleg met de politie een verscherpt handhavingbeleid noodzakelijk is, in overleg met de Stichting Huurdersbelang toewijzing op leefstijl, nieuw leven voor het toezichthoudersproject: dit zijn alle middelen die Woningstichting inzet of overweegt in te zetten om de woonomgeving van de huurders te kunnen beheren en leefbaar te houden.

Woningstichting is van mening, dat opvoeding en scholing een cruciale rol spelen in het verbeteren van de leefbaarheid van een buurt of wijk. Daarom blijft Woningstichting sterk inzetten op het faciliteren van zowel scholing als opvoeding. Van de door Woningstichting gerealiseerde brede scholen en het multifunctioneel centrum 't Wijkhuis verwachten wij een voortrekkersrol in een actieve en doelgericht aanpak van scholing en opvoeding. Woningstichting zal waar mogelijk en nodig deze aanpak ondersteunen. Het gezamenlijk door Woningstichting, gemeente, basisscholen en het Internationaal Vrouwencentrum gesteunde project 'Ieder kind een eigen boek', waarbij de in Nieuw Den Helder schoolgaande kinderen wordt geleerd hoe om te gaan met elkaar en met

de woonomgeving, is hier ook een voorbeeld van. Als het gaat om het constateren van ernstige misstanden als huiselijk geweld, misbruik van kinderen en dergelijke denken we vooral aan nauwere samenwerking tussen diverse hulpverlenende instellingen. Ook de medewerkers van Woningstichting die regelmatig in de wijk komen en daarbij misstanden constateren, kunnen hier een belangrijke rol bij spelen. Samen met Stichting Huurdersbelang trachten we te komen tot het opstellen van buurtregels, om te beginnen in één van onze complexen. Wanneer de proef slaagt, kan het opstellen van buurtregels ook in andere buurten worden toegepast.

Sponsorschappen Woningstichting Den Helder 2010

Wat/Wie	Doel	Bedrag
Wijk aanpak Plus	Bijdrage aan fonds ter verbetering van de woonomgeving	€ 250.000,-
JHC	Ondersteuning jeugd en sport	€ 265,-
SDTO	Ondersteuning opvang dak- en thuislozen	€ 425,-
Historisch Weekend	Bijdrage aan Helders evenement voor alle bewoners	€ 500,-
Beeldenroute	Bijdrage aan gemeentelijk revitaliseringsprojecten	€ 110.457,-
Botterwedstrijd	Bijdrage aan nautisch evenement	€ 2.400,-
HTC	Ondersteuning jeugd en sport	€ 475,-
IVC	Ondersteuning training Antilliaanse vrouwen	€ 3.350,-
Visserijdagen	Bijdrage aan nautisch evenement	€ 892,-
Oranjerie	Bijdrage aan cultureel evenement	€ 1.000,-
Stichting de Inval	Ondersteuning jeugd en sport	€ 500,-
Wijkmanifestatie Thorbecke	Bijdrage aan een evenement voor de wijk	€ 500,-
ANWB streetwise	Ondersteuning jeugd en veiligheid	€ 750,-
HFC	Ondersteuning jeugd en sport	€ 1.190,-
Maritiem	Ondersteuning jeugd en sport	€ 1.350,-
Sporthal de Brug	Ondersteuning jeugd en sport	€ 1.500,-
Stichting Bonaire	Bijdrage aan nautische stichting	€ 2.500,-
Starterslening	Bijdrage aan fonds ter bevordering kansen starters woningmarkt	€ 250.000,-
Stichting Present	Bijdrage ter ondersteuning van hulp behoevende in de samenleving	€ 25.000,-

Woningtoewijzing en voorrangsregels

In 2010 werd duidelijk dat Den Helder een grote achterstand had bij het huisvesten van statushouders. Er moesten in korte tijd 50 statushouders worden gehuisvest. Omdat Woningstichting in tegenstelling tot andere in Den Helder werkzame huisvesters altijd loyaal statushouders heeft gehuisvest, grendelde Woningstichting haar aandeel bij het wegwerken van de achterstand af op 25. Deze 25 statushouders hebben wij ruim binnen de afgesproken tijd gehuisvest. De andere in Den Helder werkzame verhuurders bleken goed in staat om de andere 25 statushouders tijdig te huisvesten. Winst is, dat naar aanleiding van deze acute situatie de gemeente de huisvesting van statushouders structureel aanpakt, onder meer door Vluchtelingenwerk in te schakelen voor de eerste opvang en begeleiding.

In 2011 dient minimaal 90% van de woningen met een huur tot de liberalisatiegrens (de sociale voorraad) te worden toegewezen aan huishoudens met een bruto jaarinkomen tot € 33.614 (de doelgroep huishoudens). In 2010 wezen wij 83% van de sociale voorraad toe aan doelgroep huishoudens. Om in 2011 aan de 90%-eis te kunnen voldoen is besloten om ingaande januari 2011 in ieder geval de voorraad met een huur tot de hoogste aftoppingsgrens (€ 555 conform de Huurtoeslagwet, peildatum januari 2011) voor de doelgroep te reserveren.

De wijk Nieuw Den Helder kent wat inkomens betreft een erg eenzijdige samenstelling en is gebaat bij een instroom van hogere inkomens. Daarom mogen huishoudens met een bovendoelgroep-inkomen in Nieuw Den Helder wél sociale woningen huren. Aan de hand van maandelijks rapporten over het toewijzingsresultaat beslist de directie of eventueel moet worden bijgestuurd in de toewijzingsregels teneinde aan de 90%-eis te voldoen. Wij realiseren ons dat huishoudens met een belastbaar jaarinkomen (net) boven € 33.614 in de knel kunnen komen als gevolg van de 90%-eis. Daarom zoeken wij naar mogelijkheden om deze huishoudens zo betaalbaar mogelijk te (blijven) huisvesten. In de nieuwbouw houden wij expliciet rekening met de vraag van deze doelgroep.

Prijsonwikkeling van de kernvoorraad

De inflatie was in 2009 slechts 1,2%. Omdat het huurverhogingspercentage rechtstreeks afgeleid is van de inflatie verhoogden we onze huren met slechts 1,2%. Behalve de jaarlijkse huurverhoging harmoniseren wij bij mutatie zo nodig het huurniveau van een woning. Om het onderhoud, de verbeteringen en de dienstverlening op peil te kunnen houden, streven wij ernaar met ons gemiddelde huurniveau op het landelijk gemiddelde te komen.

	2010	2009	2008
Gemiddelde huur woning Woningstichting	€ 399,-	€ 390,-	€ 375,-
Gemiddeld huurniveau Woningstichting (huur als percentage van maximaal) 2009	€ 65,%	63%	62%
Gemiddeld landelijk huurniveau (huur als percentage van max.) 2009	??	71%	70%

Dienstverlening aan onze huurders

Bijna al onze huurders maken de keus om het onderhoud dat normaal voor rekening van de huurder is, voor een klein bedrag per maand door Woningstichting uit te laten voeren; 89% van onze huurders is lid van Abonnee Onderhoud (AO). De vakmensen komen minimaal één maal per jaar bij de abonnees over de vloer en controleren dan gelijk het functioneren van de rookmelders. In een aantal complexen hebben we vaste huismeesters. Zij zijn het aanspreekpunt voor de bewoners bij grote en kleine problemen binnen hun complex. Ook delen de wijkmeesters als het nodig is boetes uit, bijvoorbeeld wanneer na herhaaldelijk aanspreken nog steeds rommel in een trappenhuis blijft liggen. Een dergelijke manier om huurders aan te pakken geeft veel administratieve rompslomp en kost dus geld, maar is feitelijk een van de weinige middelen die we tot onze beschikking hebben.

Woningstichting heeft in het verslagjaar een vierde wijkmeester aangesteld. De taken van de wijkmeesters zijn sterk sociaal gericht. Zij zijn de ogen en oren van de wijk en voor de bewoners van de wijk het aanspreekpunt op het gebied van leefbaarheid en overlast. De wijkmeesters worden rechtstreeks aangestuurd door de manager wijkbeheer en de bedrijfsleider groep Woondiensten. Deze regierol van het management garandeert dat er korte lijnen zijn tussen het management en alles wat in de wijken op sociaal gebied plaatsvindt.

Huurders die moeite hebben om hun financiën te regelen, maar nog geen grote schulden hebben, kunnen van de medewerkers van onze incasso-afdeling een steuntje in de rug krijgen. In een persoonlijk traject inventariseren deze medewerkers de situatie, maken maatwerkafspraken en zoeken samen met de huurder naar structurele oplossingen voor de (dreigende) problemen. In het verslagjaar voerden de medewerkers van de afdeling incasso 378 preventieve gesprekken of trajecten. Het resultaat is dat Woningstichting relatief weinig uitzettingen telt en een laag percentage huurachterstand heeft.

In 2008 introduceerden wij Woonenergie. Huurders, maar ook andere belangstellenden kunnen via Woningstichting aangeven energie te willen afnemen van Woonenergie.



Lt. Kolonel Voorham en haar collega Kolonel Dijkstra openen Bij Bosshardt

Woonenergie garandeert met zijn tarieven tot de drie goedkoopste van Nederland te behoren. De belangstelling voor Woonenergie is groot: inmiddels betreft 11% van de huurders hun energie via Woonenergie.

Wij realiseren ons dat onze dienstverlening aan onze huurders niet alleen tot uiting komt in het product dat wij leveren, maar vooral in de manier waarop wij met onze huurders omgaan. In 2008 stelden we daarom op basis van zeven kernwaarden een communicatieplan op. In 2009 gaven we uitwerking aan de kernwaarde 'klantgericht' door etiketteregels op te stellen voor de ontvangst van klanten en het telefonisch te woord staan van klanten. Inmiddels namen wij ook het Klant Contactcentrum (KCC) in gebruik. De medewerkers van het KCC doen met behulp van een kennisbank hun best de klant zoveel mogelijk te helpen zonder verder telefonisch door te verbinden. De eerste resultaten zijn veelbelovend: de klanten zijn tevreden en het backoffice wordt beduidend minder belast. In het kader van de kernwaarde 'transparantie' zijn de meeste brieven die wij naar onze klanten sturen, tegen het licht gehouden en waar nodig gemoderniseerd en begrijpelijker gemaakt.

Zorg en begeleiding: huurders en instellingen

Corporaties ontlenen hun bestaansrecht deels aan het huisvesten van kwetsbare huurders. De aanbieders van zorg zijn onze belanghouders: zij bieden zorg aan onze

huurders of huren van ons ten behoeve van hun cliënten. In die rol maken zij ons duidelijk aan welke voorwaarden onze woningen en de directie omgeving van die woningen moeten voldoen om die zorg adequaat te kunnen leveren.

In het verslagjaar zijn 13 zorgappartementen in het stadshart behorend tot het complex Boedelstaete opgeleverd. 's Heeren Loo begeleidt de verstandelijk beperkte bewoners. In 2011 komen de 72 in samenwerking met Omring te realiseren zorgeenheden voor psychogeriatrische patiënten in het Duinpark gereed. Ook in 2011 zal De Groene Vecht, de nieuwbouw ter vervanging van Huis ter Duin, worden opgeleverd. Daarmee worden 78 zorgwoningen en zes zelfstandig te bewonen appartementen aan ons woningbestand toegevoegd. In het nieuw te realiseren Lyceumhof aan de Molukkenstraat komen 24 zorgappartementen. Dit project verwachten we in 2012 op te leveren. Eveneens in 2012 verwachten we in samenwerking met Vrijwaard in De Schooten een complex met 26 (zorg)appartementen op te leveren.

Een aantal van onze huurders wordt begeleid door instellingen als De Waaier, Brijderstichting en Modheo (tegenwoordig St. De Nieuwe Organisatie (SDNO)). Hier is Woningstichting niet altijd van op de hoogte, omdat het zelfstandig hurende cliënten betreft. In andere gevallen echter is het niet toegestaan of niet verantwoord, dat een cliënt zelfstandig een huurcontract aangaat. Voor een beperkt aantal van deze cliënten huren de hiervoor genoemde instellingen woningen van ons. Daar komen elk jaar nieuwe instellingen bij: in het verslagjaar tekende New Balance voor de huur van drie appartementen en tekende SDNO op verzoek van de gemeente Den Helder een vijftal huurcontracten van woningen, bestemd voor noodopvang van onder meer van ex-gedetineerden. De Waaier en GGZ huren al diverse woningen en verzochten ons in het verslagjaar nog meer woningen te mogen huren. Woningstichting stelt woningen voor deze doelgroepen ter beschikking, maar gaat alleen onder voorwaarden huurcontracten aan met begeleidende instellingen. Belangrijke voorwaarde is, dat toezicht en begeleiding optimaal geregeld zijn. Afhankelijk van de doelgroep verlangen wij soms gegarandeerde 24-uurs begeleiding.

Het Leger des Heils opende in het verslagjaar de deur van het geheel verbouwde pand De Postbrug, waar permanent 22 begeleiding behoevende jongeren worden voorbereid op een zelfstandig bestaan. Het Leger nam ook aan de Loodsgracht een totaal gerenoveerde pand in gebruik om daar een 'Bij Bosshardt', een huiskamer voor de buurt, te beginnen. Het Leger huurt deze beide panden van Woningstichting. Andere zorg- en begeleiding biedende partners zijn nog steeds de GGZ, de GGD, Philadelphia, Esdégé Reigersdaal, Blijf-van-m'n-lif, SDNO, stichting Marsdiep Consultancy en Stichting New Balance.

Met al deze belanghouders voeren wij regelmatig gesprekken over benodigde aantallen woningen voor begeleiding en over de uitvoering van het laatste-kans-beleid. Wij gaan met een begeleidende instelling alleen een belanghouders-relatie aan wanneer die

instelling ons overtuigt van de structureel goede kwaliteit van haar begeleiding. De zo noodzakelijke containerwoningen kwamen er bij gebrek aan een locatie ook in 2010 nog niet.

Huurders met een incorrect betalingsgedrag vormen ook een kwetsbare groep. Er is onze medewerkers van incasso veel aan gelegen om te voorkomen dat het bij deze huurders tot uitzetting komt. Daarom leggen deze medewerkers veel huisbezoeken af. Bij huurders thuis, maar ook op kantoor worden intensieve gesprekken gevoerd met deze huurders, worden adviezen gegeven en afspraken gemaakt. Deze medewerkers onderhouden ook intensieve contacten met begeleidende instellingen. Ze trekken tijdig bij zo'n instelling aan de bel wanneer het met één van hun zelfstandig hurende cliënten niet goed gaat. Toch kon niet worden voorkomen dat ook in het verslagjaar weer huurders uit hun woning zijn gezet. Positief is dat dit er in 2010 drie minder waren dan in het jaar er voor. Vast staat in ieder geval, dat deze huurders meerdere kansen hebben gehad om hun uitzetting af te wenden. Het aantal huurders dat wij jaarlijks uitzetten en ook de huurachterstand liggen dankzij deze maatregelen ruim onder het landelijk gemiddelde.

	2010	2009	2008
Aantal huisbezoeken i.v.m. betalingsproblemen	847	1.024	1.259
Aantal woningontruimingen op grond van betalingsgedrag	14	15	16
Aantal woningontruimingen op grond van overlast	-	2	3
Aantal gevoerde intakegesprekken	3	11	50
Aantal toewijzingen aan laatste-kans-klanten	2	2	1
Aantal aan urgenten toegewezen woningen	26	43	67
Aantal toewijzingen in verband met zorg en/of begeleiding	4	20	39
Totale huurachterstand in procenten	0,64	0,70	0,62

Dagelijkse serviceverzoeken

De groep Onderhoud onderscheidt serviceverzoeken en onderhoudsverzoeken. Serviceverzoeken betreffen relatief klein klachtenonderhoud en onderhoudsverzoeken betreffen relatief grote klussen. Dit zijn vaak klussen waar verschillende onderhoudsdisciplines bij betrokken zijn.

Aantal afgehandelde serviceverzoeken in 2010: 13.034
Aantal afgehandelde onderhoudsverzoeken in 2010: 2.139

Mutatieonderhoud

In 2008 behaalde de groep Onderhoud het MQM kwaliteitslabel. Onderdeel van deze certificering is onder meer dat met opdrachtgevers service-level-agreements (sla's) worden gemaakt. Een soort prestatieafspraken, bijvoorbeeld over het tijdsbestek waarbinnen het onderhoud van een woning dient te gebeuren. De rapportcijfers van de huurders zijn ruim voldoende.

Rapportcijfer	2010	2009	2008
Binnenzijde woning	7,2	7,2	7,1
Buitenzijde woning	7,3	7,4	7,4

Ondanks de interne afspraken loopt niet alles op rolletjes. De tijd tussen het leeg opleveren van een woning door de vertrekkende huurder en het betrekken van de woning door de nieuwe huurder is de afgelopen jaren sterk opgelopen. De woningzoekenden vormen daarbij de benadeelde partij: zij moeten meer geduld hebben, voordat zij de hun toegewezen woning ook daadwerkelijk kunnen betrekken. In de loop van 2010 is het proces mutatieonderhoud aangepast. Deze aanpassing moet er toe leiden, dat de woningen na opzeggen van de huur sneller dan voorheen weer in de verhuur gebracht kunnen worden.

Milieubewust en duurzaam wonen

Woningstichting hecht veel waarde aan een duurzame, energiesparende, milieuvriendelijke bouw en investeert hierin relatief veel middelen. Het ministerie van VROM merkt dit ook op in haar zienswijze van 2010. Conform de aangescherpte energieprestatienorm (epc) in het bouwbesluit realiseert Woningstichting in nieuw te bouwen woningen een hoge isolatiewaarde van vloeren, wand en dak. Bij een aantal woningbouwprojecten passen wij douche-warmteterugwin units toe om een nog lagere epc te behalen. Daarnaast wordt bij elk project een weloverwogen keuze gemaakt tussen een ventilatievoorziening in de vorm van een warmteterugwinunit en een vraaggestuurde ventilatie.

Woon-zorgprojecten zijn geschikt voor toepassing van koude- en warmte opslag in de bodem. Hier sluiten wij een gesloten leidingcircuit aan op een warmtepomp. De koude(koeling)- en warmte afgifte vindt plaats door het zogenaamde betonkernactivering principe. In de winterperiode geeft de bodem de opgeslagen warmte vrij in de vorm van voorverwarming in het gebouw. In de zomer koelt het systeem het gebouw met de opgeslagen koude.

Vanzelfsprekend worden alle nieuwe woningen voorzien van hoogrendement cv-ketels. Appartementengebouwen lenen zich bij uitstek voor het toepassen van duurzame collectieve installaties. Een dergelijke installatie hebben wij onder andere toegepast in Parkzicht. Onze ervaring is echter, dat een dergelijke installatie tot veel discussie leidt



Opening HOED in het Stadshart

met de individuele huurders. Reden voor Woningstichting om af te zien van herhaalde toepassing van collectieve installaties. Inmiddels volgen wij de ontwikkelingen op het gebied van elektra-opwekkende cv-ketels en oriënteren ons daarnaast op energiepassieve woningen. Dit zijn woningen waarbij zo min mogelijk technisch ingewikkelde (en dus onderhoudsgevoelige) installaties worden toegepast, maar juist wel energiebesparende maatregelen worden genomen in de vorm van passieve zonne-energie, HR+++-beglazing en dergelijke.

Duidelijk is wel dat de aanscherping op de energieprestatienorm in het bouwbesluit voor de toekomstige gebruikers van de nieuwe energiezuinige woningen leidt tot lagere energielasten, maar voor Woningstichting tot een hogere investering.

De in het verleden gepleegde investeringen vertalen zich inmiddels in de energielabels. Vanaf 2009 reiken wij een energielabel uit bij onze huurwoningen. Met een gemiddeld label C, 57% woningen met energielabel A, B of C en slechts 1% woningen met energielabel G (A is meest energiezuinig, G het minst zuinig) behoren wij tot de energiezuinigste corporaties van Nederland. De regelgeving rond het label is nog steeds in ontwikkeling. In het verslagjaar werd duidelijk dat de nieuwste regelgeving er toe leidt, dat voor al onze woningen een nieuw energiecertificaat moet worden opgesteld. De kosten hiervoor bedragen ruim € 275.000,-.

Gezien het hoge niveau waarop onze voorraad al zit, is het moeilijk om met diverse maatregelen tegen redelijke kosten nog een grote extra energiebesparing te bereiken. Dit weerhoudt ons echter niet om waar mogelijk en qua kosten verantwoord de nodige maatregelen te treffen. Dit betreft met name het isoleren van beganegrond vloeren en aanbrengen van HR++ glas. Bij deze maatregelen wordt de voor nieuwbouw geldende norm zo dicht mogelijk geëvenaard.

Verkoop huurwoningen

Om de herstructurering te financieren verkopen wij een gedeelte van onze huurwoningen. In 2002 is afgesproken, dat Woningstichting - op omschreven uitzonderingen na - elke huurwoning in principe eenmaal aan de huurder aanbiedt. Wanneer de huurder de woning niet koopt, blijft de woning in ons bezit. Afhankelijk van de wijk kan deze woning alsnog in verkoop komen op het moment dat de huurder de woning verlaat. In het verslagjaar verkochten wij door de economische crisis slechts 63 woningen. Dat zijn 17 woningen minder dan ons streefaantal van 80. Het tempo waarin we de woningen aanbieden, is afgestemd op onze financieringsbehoefte en op de gewenste omvang van ons huurbezit in een bepaalde wijk. Van 74 woningen werd een voorlopig koopcontract getekend.

Evenals in 2008 en 2009 kochten ook in 2010 relatief veel jonge mensen, vaak starters die het ouderlijk huis verlaten, een voormalige huurwoning. Vanaf februari 2010 werd een gemeentelijke regeling voor startersleningen van kracht. Woningstichting was in verband met haar belang om de verkoop in Nieuw Den Helder te stimuleren, medefinancier van deze regeling en VROM zou de inleg van gemeente en Woningstichting verdubbelen. Het VROM-budget raakte echter voortijdig op. Inmiddels is ook het fonds uitgeput. Met het ingelegde geld kregen maar liefst bijna dertig startende kopers een steuntje in de rug. Jammer genoeg voor Woningstichting is slechts één huurwoning van Woningstichting in Nieuw Den Helder met behulp van dit fonds aangekocht. Inmiddels heeft Woningstichting in samenwerking met het SVn een fonds gevormd van waaruit de aankoop van huurwoningen in Nieuw Den Helder en de aankoop van een aantal geselecteerde, door Woningstichting gebouwde nieuwbouwwoningen wordt gestimuleerd.

Woningverkoop:

	2010	2009	2008
Aantal aan zittende huurders aangeboden woningen	344	335	621
Aantal aan zittende huurders verkochte woningen	8	36	24
Aantal op de vrije markt verkochte woningen	66	57	62
Totaal aantal verkocht (= koopcontract getekend)	74	93	86

ACTIVITEITEN IN DE WIJKEN

Stad binnen de Linie

De herstructureringsactiviteiten hebben betrekking op het oostelijk deel van de Stad binnen de Linie. Voor deze activiteiten verwijzen wij naar de paragraaf herstructurering. Los van herstructurering leverde Woningstichting in het verslagjaar in de Stad binnen de Linie een tweetal bijzondere panden op. Het Leger des Heils nam voor haar jongerentraject 'Vast en Verder' het pand Postbrug en voor haar huiskamerproject 'Bij Bosshardt' een om de hoek van de Postbrug gelegen pand in gebruik. In afwachting van een bouwvergunning voor het monumentale gebouw van de voormalige Zeevaartschool konden wij in 2010 nog niets met dit pand aanvangen. Inmiddels hebben we fase 1 van de vergunning binnen en zijn we in afwachting van fase 2.

In het westelijk deel van de Stad binnen de Linie ontwikkelen wij samen met Vrijwaard op het voormalige complex van scholengemeenschap Nieuwediep aan de Molukkenstraat het 'Lyceumhof'. Na sloop van de school startte de bouw in 2010. De investering bedraagt € 18,5 miljoen. Van de nieuw te bouwen appartementen zal Stichting Vrijwaard er 24 gaan huren. De overige 54 appartementen wordt een mix van koop en (sociale en dure) huur. Onderzoek onder ingeschreven woningzoekenden wees uit dat er veel belangstelling voor dit complex is. De oorspronkelijke muziekkapel heeft monumentale waarde en blijft na aanpassing behouden. Wij verwachten de woningen in 2012 op te leveren. Eveneens in het westelijk deel van de Stad binnen de Linie, aan de Pasteurstraat, bereidt Woningstichting op verzoek van de gemeente de bouw van een brede school en kinderdagverblijf voor. De hiermee gemoeide investering is ruim € 7 miljoen. Woningstichting neemt een onrendabele top van maximaal € 1,2 miljoen voor haar rekening. Door een fout in het bestemmingsplan dreigde het project veel vertraging op te lopen. Op verzoek van Meerwerk, het orgaan dat de openbare basisscholen in Den Helder vertegenwoordigt, onderzoekt Woningstichting of de monumentale Tuindorpschool het waard is om behouden te blijven. Gedacht wordt aan een combinatie van onderwijs en een buurtfunctie.

Nieuw Den Helder

Voor de ontwikkelingen in de wijk Nieuw Den Helder verwijzen wij naar de paragraaf herstructurering. Verkoop van huurwoningen blijft in deze wijk een belangrijk onderdeel in de verbetering van de leefbaarheid. De Starterslening, waar Woningstichting een kwart miljoen euro aan bijdroeg, gaf in 2010 aan startende kopers in de wijk Nieuw Den Helder een extra steuntje in de rug. Het fonds raakte echter in de loop van 2010 al uitgeput. Inmiddels heeft Woningstichting samen met SVn een nieuw fonds gevormd. Dit fonds is behalve op een aantal nieuwbouwprojecten, specifiek op de wijk Nieuw Den Helder gericht. Vanaf februari 2011 kunnen kopers van een huurwoning in Nieuw Den Helder, maar ook kopers van een nieuwbouwwoning aan de Korvetstraat, onder voorwaarden gebruik

maken van de mogelijkheid extra geld te lenen voor de aankoop van hun woning. Kopers van onze nieuwbouwwoning kunnen onder voorwaarden ook gebruik maken van onze aankoopgarantieregeling.

De Schooten

In De Schooten werd in het verslagjaar het plaatsen van erkers bij een groot aantal woningen voorbereid. De huurders die hier voor kiezen, kunnen in 2011 voor € 30,- extra per maand profiteren van extra ruimte in hun woonkamer, hoogwaardig isolatieglas in hun erker en bovendien een moderne uitstraling van hun woning. Bij deze complexmatige aanpak wordt ook vloerisolatie aangebracht. Hierin krijgen de bewoners geen keus: voor alle huurders van dit complex geldt dat zij voor slechts twee euro extra huur per maand ongeveer vier euro per maand op hun energierekening kunnen besparen. In het verslagjaar is hard gebouwd aan 69 royale huurappartementen van het complex Assisi, het derde project in de Schooten van architectenbureau Kokon. Deze woningen zullen medio 2011 worden opgeleverd. Het vierde Kokon-project is inmiddels ook in voorbereiding genomen. De bouw start in de loop van 2011. Een deel van dit project wordt in samenwerking met zorginstelling Vrijwaard gerealiseerd. De overige woningen worden in verkoop gebracht. De bouw van de te verkopen woningen zal niet eerder starten dan wanneer 70% van de appartementen is verkocht. De aanpassing van het gezondheidscentrum bij Heiligharn/Baljuwstraat, in de wijk De Schooten zal in 2012 plaatsvinden. Woningstichting zal de aanpassing uitvoeren.

Julianadorp

Het nieuwbouwproject Julianadorp oost verkeert nog steeds in de fase van ontwikkeling. Wij doen er alles aan om dit project samen met de gemeente tot een goed eind te brengen. Woningstichting onderhandelt thans met de gemeente over verkoop van de grond aan de gemeente. Wij continueren de verkoop van bestaande huurwoningen in deze wijk. Omdat het tempo van de verkoop niet hoog ligt en wij in deze wijk slechts een beperkt aantal woningen per hofje gelijktijdig in de verkoop brengen, is van een tekort aan huurwoningen in Julianadorp geen sprake. Het Buurtcollectief in Julianadorp heeft Woningstichting verzocht samen met haar de mogelijkheden van realisatie van een multifunctionele accommodatie te onderzoeken.

BOUWPRODUCTIE

Op peildatum februari 2011 werkt Woningstichting aan de realisatie van een zevental projecten. De verschillende projecten verkeren in diverse stadia. We onderscheiden de realisatiefase, de planontwikkelingsfase en de initiatiefase. Naast woningen realiseren wij relatief veel maatschappelijk onroerend goed. Het betreft enerzijds de realisatie van woon- en zorgcomplexen en anderzijds realisatie van gebouwen van waaruit opvoeding, onderwijs, welzijn en cultuur gestalte krijgen.



Gerrit Seegers speelt deuntje mee bij opening Vast & Verder

Plan	Huur	Koop	Totaal	Prognose x 1000 euro
PRE-INITIATIEFFASE				
Duinpark deelplan 3				
Duinkreekappartementen	80		80	16.000
Zoomstraat/Marktstraat	80		80	12.800
Marsdiepstraat	35	35	70	11.200
Julianadorp Oost:				
30 woningen per jaar te realiseren				PM
Mogelijkheid 16 appartementen tbv Philidelpia	16		16	3.800
Tuinstraat	30		30	5.000
Verfaillleweg/Meidoornstraat				PM
Oude Golfstroom/Nieuw Huis ter Duin fase 2a	40		40	7.200
Vechtstraat/Rijnstraat fase 2b				PM
Vnl pand Biegstraten/Koningstraat	6		6	2.425
Subtotaal iniatief	287	35	322	58.425

INITIATIEFFASE	huur	koop	totaal	
Brede school Wieringerwaard				2.903
Diverse projecten stadshart	16	6	22	15.000
Kop Beatrixstraat	22	3	25	5.384
Melkfabriek - 8 appartementen - 16 zorgeenheden	16	8	24	5.000
Terrein voormalig garage Zentveld - Kanaalweg	45			7.500
Complex 130 Landbouwstraat Buitenveld	38		38	9.463
Gezondheidscentrum de Schooten				6.000
Waddenzeestraat - herontwikkeling en nieuwbouw bedrijfsruimte, 18 zorgeenheden, 6 appartementen.	24	1	25	8.723
Kop Zuidstraat - 11 appartementen en bedrijfsruimte - Keizersbrug		11	11	3.342
Subtotaal initatief	161	29	145	63.315
PLANONTWIKKELINGSFASE				
	huur	koop	totaal	
Verbouwing St. Nicolaaskerk	9		9	2.000
IJsselmeerstraat/Korvetstraat - IJsselmeer F4	44		44	8.171
Imares kantoor				13.000
Robijn Reijntjesstraat - appartementen en zorgeenheden	26	39		14.595
IJsselmeerstraat/Korvetstraat (IJsselmeer F2) - 42 appartementen		42		8.886
Molukkenstraat SAVO (Nieuwediep) - appartementen + zorgappartementen + muziekkapel	24	56	80	18.488
Terrein Oudijk/Molenstraat/Californiestraat	17	16	33	8.973
Zeevaartschool				3.700
Brede school Pasteurstraat				7.338
Subtotaal planontwikkeling	120	153	166	85.151
REALISATIEFASE				
	huur	koop	totaal	
Oude Golfstroom/Nieuw Huis ter Duin - 66 zorgeenheden Tellus, 12 zorgeenheden 's Heerenloo, 6 woningen Woningstichting	84		84	16.057
Pakhuis voor inboedel - Boedelstaete - 13 zorgeenheden 's Heerenloo		13	13	2.715
Buitenveld - 16 zorgeenheden Philadelphia - 80 appartementen Woningstichting	96		96	19.907
Duinpark Centrumplan Marsdiepstraat	34		34	36.690
Duinpark fase 4, Zeester - 72 + 3 zorgeenheden Omring	72		72	14.977
Folkert Lambertstraat - 69 levensloop appartementen	69		69	14.500
Multifunctioneel centrum (Texelstroomlaan)				4.685
Huisartsenpraktijk - artsen-fysio en 10 woningen	10		10	4.470
Verbouwing St. Postbrug	21			2.191
Subtotaal realisatie	386	13	378	116.192
TOTAAL	954	230	1.011	323.083

5.3

HERSTRUCTURERING

Herstructurering is na huisvesting van de doelgroep onze secundaire taak. De samenleving doet op corporaties een beroep om naast hun reguliere verhuuractiviteiten en het realiseren van meer nieuwe, betaalbare woningen extra nadruk te leggen op de investeringen in de zwakke wijken en buurten. Woningstichting had vooruitlopend op die oproep de herstructurering in de wijk Nieuw Den Helder reeds ter hand genomen. In een later stadium zijn daar onze activiteiten in het stadshart bijgekomen. Het belangrijkste doel voor het stadshart is het tegengaan van de verloedering en het terugbrengen van woongenot en levendigheid en van de leefbaarheid in het algemeen. Daarnaast geven wij met de herstructurering van het stadshart een economische impuls aan Den Helder. Enerzijds door het aantrekkelijk maken van het stadshart en anderzijds door het creëren van werkgelegenheid.

Herstructurering Nieuw Den Helder

Binnen de herstructureringswijk Nieuw Den Helder onderscheiden we in grote lijnen drie gebieden: het Duinpark, Falgabuurten (dit is het gebied dat wordt omsloten door de Marsdiepstraat, Texelstroomlaan en de Scheldestraat) en als derde het Schilgebied. Duinpark en Falga worden tezamen omschreven als het Centrumgebied van Nieuw Den Helder; alle buurten die daar omheen liggen behoren tot het schilgebied.

In 2009 maakten we een aanzet tot een visie voor de gehele wijk: we legden daarin speerpunten en keuzes op hoofdlijnen vast. In 2010 breidden we deze visie uit tot een plan voor de totale wijk, met daarin een gecombineerde sociale en fysieke herstructureringsvisie. Deze visie fungeert als een raamwerk waarin is vastgelegd welke complexen vervangen gaan worden, in welke volgorde dat gebeurt, waar we gaan toewijzen op leefstijl en welke groepen in sociaal opzicht onze speciale aandacht hebben. Op onderdelen werken we aan de verfijning van deze visie. Het is de bedoeling dat de directie in het eerste kwartaal van 2011 de visie definitief vaststelt.

Duinpark

In het Duinpark realiseerden wij woningen, een brede school, een sporthal, ruimte voor kinderopvang, een bibliotheek en winkels. Het winkelcentrum, gelegen aan de Marsdiepstraat, is op drie winkelruimten na verhuurd dan wel verkocht. Eind 2010 zijn de eerste winkels in gebruik genomen. De brede school, het kinderdagverblijf en de sportaccommodatie zijn net als de bij de winkels gelegen appartementen begin 2011 in gebruik genomen. Nadat de winkels zijn opgeleverd, zullen we de verhuurde winkelruimten doorverkopen aan een geïnteresseerde partij.

De gemeente richt inmiddels de Marsdiepstraat opnieuw in en maakt deze straat autoluw. Het Centrumplan is inmiddels ook financieel afgewikkeld met de gemeente. Het project Centrumplan is de kroon op het Duinpark en een aanjager voor het omvangrijke

nog te herstructureren gedeelte van Nieuw Den Helder. In het Duinpark wordt verder nog in samenwerking met Omring het complex De Zeester, een woonvoorziening voor psychogeriatrische patiënten, begin 2011 afgerond. Wanneer ook de laatste vrijstaande woningen aan de westkant van het park gereed zijn, zal het Duinpark na meer dan 10 jaar voltooid zijn en kunnen de bewoners en omwonenden genieten van de voorzieningen en van het fraai aangelegde park met bruggen en openbare verlichting naar een ontwerp van de inmiddels overleden Helderse kunstenaar Rudi van de Wint.

De Nicolaaskerk staat midden in het Duinpark en vormt de kern van de Duinbrink. Een studie moet uitwijzen of het mogelijk en haalbaar is appartementen in de kerk te realiseren zonder dat het uiterlijk van de kerk wezenlijk verandert.

Beheerstichting

Het al opgeleverde deel van het Duinpark (Duindreef en Duinbrink) droegen wij in 2007 over aan de gemeente. Direct daarna heeft de Beheerstichting Duinpark het onderhoud van het park overgenomen. De stichting bestaat uit een groep bewoners die in overleg met de gemeente het onderhoud van hun woonomgeving zelf uitvoert. Dit is voor Den Helder een unieke constructie. Begin 2009 is ook het gebied rond de Duinbrink overgedragen aan de Beheerstichting. De verwachting is dat in de loop van het jaar 2012 het gehele Duinpark in beheer zal zijn van de beheerstichting.

Deelplan 3 (Falgabuurt)

Woningstichting Den Helder, Mooiland Vitalis en Zeestad gaan het gebied herstructureren dat omsloten wordt door Marsdiepstraat, Texelstroomlaan en Scheldestraat - beter bekend als Deelplan 3 of Falgabuurten. Het samenwerkingsverband dat daarvoor is gestart, bestaat uit een projectteam, ontwerpteam en opdrachtteam. Met betrekking tot de uitwerking van dit gebied is afgesproken, dat de gemeente nadrukkelijk de regierol heeft en haar verantwoordelijkheid als overheid neemt. De gemeente heeft deze rol gedelegeerd aan haar uitvoeringsmaatschappij Zeestad. 'Islant atelier voor stedenbouw' maakte een concept gebiedsprofiel voor de wijk. De opdracht van het ontwerpteam is om op een verantwoorde wijze om te gaan met krimp, een fenomeen waar Den Helder niet aan ontkomt. Al een aantal jaren wijst Woningstichting erop, dat het geprognosticeerde bouwvolume te ambitieus is bij een stad met een afnemend inwoneraantal. Nu onze zienswijze wordt onderschreven in de gemeentelijke Nota Wonen en ook de gemeente over krimp spreekt, lijkt het reëel om krimp op een aanvaardbare wijze op te vangen in Nieuw Den Helder. Het gebiedsprofiel, dat moet resulteren in een uitwerkingsplan, is nog steeds niet goedgekeurd door het opdrachtteam. Enerzijds vanwege inhoudelijk verschil van inzicht, anderzijds omdat partijen het afgelopen jaar moeizaam discussieerden over hun inbrengwaarde en de kosten die elk van hen voor hun rekening wil nemen. Daardoor is de exploitatieopzet nog niet rond. De noodzakelijke inbreng van Zeestad is geraamd op



Artist impression De Poolster, brede school aan de Pasteurstraat

zo'n zeven á acht miljoen euro, maar Zeestad heeft onvoldoende middelen om aan deze verplichtingen te voldoen. Samen met de gemeente moet worden gezien of hier vanuit rijk/provincie middelen kunnen worden verkregen. Het totaal aan onrendabele toppen bedraagt dertig á veertig miljoen euro. Voor de corporaties resteert dus een onrendabele top (niet gedekt bedrag) van vijftig miljoen euro. Woningstichting is bereid hiervan de helft voor haar rekening te nemen en verwacht van Mooiland Vitalis de bereidheid de andere helft te betalen. Mooiland Vitalis heeft tot op heden nog geen duidelijkheid gegeven over haar inbreng.

Multifunctioneel centrum 't Wijkhuis

In het verslagjaar opende het multifunctioneel centrum 't Wijkhuis haar deuren voor de bewoners van Nieuw Den Helder. Dit maatschappelijk project is het resultaat van een unieke samenwerking tussen Woningstichting, Zeestad en gemeente Den Helder. Het Buurtcollectief, Centrum voor Jeugd en Gezin, consultatiebureau, maatschappelijk werk (de Wering), wijkmeesters van Woningstichting, wijkconciërge en Kidzclub maken inmiddels intensief gebruik van dit gebouw en werken er aan dat meer bewoners van Nieuw Den Helder - ook die gerekend kunnen worden tot de onderkant van de samenleving - (actiever) zullen gaan deelnemen aan het maatschappelijke leven.

Het Schilgebied

Met Zeestad wordt al geruime tijd gesproken over de sociale paragraaf van de herstructurering. Met name de Vechtbuurt, Jeruzalem, Nieuw Den Helder west en de Schepenbuurt - de buurten die de schil vormen rondom het Duinpark en Falgabuurten - mogen daarbij niet aan onze aandacht ontsnappen. In 2009 wilden Zeestad en Woningstichting een projectvoorstel tot verbetering van dit schilgebied presenteren. De situatie in sommige buurten in de 'schil' is voor wat betreft de sociale problematiek vergelijkbaar met het centrumgebied voordat

daar de vernieuwingsoperatie begon. Daarom is de eis gerechtvaardigd, dat de integrale aanpak van de stedelijke vernieuwing zich ook moet uitbreiden naar de omliggende buurten. De stuurgroep stedelijke vernieuwing heeft Zeestad echter opgedragen zich in Nieuw Den Helder te beperken tot het daadwerkelijke Centrumgebied (Falgabuurt), omdat de problemen in de schil de verantwoordelijkheid van de gemeentelijke organisaties zouden zijn. Om verder sociaal verval in de wijk te voorkomen is het van groot belang, dat de gemeente bij de uitvoer van dit project de regierol met alle verantwoordelijkheden die daar bij horen, op zich neemt. In het schilgebied ligt ook het project aan de IJsselmeerstraat/Korvetstraat, waar de Fluytstraat deel van uitmaakt. Van de in totaal 72 tot dit project behorende koopwoningen zijn er 63 verkocht. De verkoop van de laatste serie van 47 woningen verliep moeizaam als gevolg van de ingetreden economische crisis. We verwachten de resterende woningen in 2011 te verkopen. De begin 2011 in werking tredende corporatie-starterslening en de al eerder met succes toegepaste aankoopgarantiereregeling helpen geïnteresseerde klanten wellicht over de streep. In 2011 wordt nabij deze locatie gestart met de bouw van een volgende fase met 44 (koop/huur)-appartementen. Het totale project draagt zeker bij aan een opwaardering van dit deel van de schil. Dit geldt ook voor de aanpak van de tot het schilgebied behorende buurt Jeruzalem. Hier worden vanuit het Convenant Wijk aanpak Plus gefinancierde uniforme erfafscheidingen aangebracht.

In het noordelijk deel van de schil is Woningstichting betrokken bij het initiëren van een project dat gerealiseerd moet worden volgens Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Woningstichting stelt hiervoor een locatie grenzend aan het Duinpark beschikbaar. Eveneens in het noordelijk deel van het schilgebied, aan de Waddenzeestraat, ontwikkelt Woningstichting een kleinschalig woningbouwplan in samenwerking met zorginstelling 's Heeren Loo.

Grenzend aan de noordzijde van het Duinpark wordt gebouwd aan een woonzorgcentrum voor zorggroep Tellus. Dit gebouw krijgt de naam De Groene Vecht. Tijdens de bouw is op verzoek van 's Heeren Loo het ontwerp aangepast met toestemming van Woningstichting. Dit leidde er toe dat de gemeente Woningstichting een bouwstop oplegde. Uiteindelijk zijn Woningstichting en de gemeente tot een schikking gekomen en heeft deze situatie nauwelijks tijdsverlies opgeleverd. Ook dit gebouw wordt in 2011 opgeleverd.

Vanuit De Groene Vecht zal aan in- en omwonenden een uitgebreid pakket van wonen, zorg en welzijn aangeboden worden.

Leefbaarheid Nieuw Den Helder

Woningstichting onderneemt samen met de gemeente, het Veiligheidshuis en Zeestad acties ter bestrijding van de overlast. Enigszins succesvol was het ophangen van camera's op de hangplek aan de Peelstraat. De groep heeft zich inmiddels verplaatst naar een locatie waar zij voor de omwonenden minder storend zijn. Woningstichting blijft zo nodig en waar nodig camera's inzetten om grip op dit soort problemen te krijgen. De speeltuin en het Cruiffcourt worden zeer intensief door de jeugd gebruikt, maar incidenten die zich het afgelopen jaar hebben voorgedaan maken duidelijk dat het noodzakelijk blijft om intensief controle over deze locaties te blijven uitoefenen.

De jaarlijkse wijkmanifestatie, mede georganiseerd door Woningstichting, was ook in 2010 weer drukbezocht. Deze multiculturele manifestatie is inmiddels een begrip in Den Helder en vindt navolging in andere wijken. Bewonersgroepen, verenigingen, maatschappelijke organisaties en sportclubs waren aanwezig en lieten belangstellenden kennis maken met hun activiteiten. Woningstichting en Zeestad maakten ook van deze wijkmanifestatie weer gebruik om de plannen en werkwijze van het komende jaar toe te lichten.

In Nieuw Den Helder komen relatief veel problemen 'achter de voordeur' voor. Het gaat om ernstige zaken als eenzaamheid, psychische problemen, verstandelijke beperkingen, gebrek aan initiatief, verslaving, opvoedingsproblemen, huiselijk geweld en incest.

Woningstichting blijft van mening dat de gemeente hierin de regierol heeft, maar is wel bereid een aandeel in de aanpak op zich te nemen. In ieder geval hebben onze medewerkers die door het uitoefenen van hun functie geconfronteerd worden met dergelijke misstanden, de plicht om hiervan melding te maken.

In het verslagjaar werd het multifunctioneel centrum in gebruik genomen. Hier zit een aantal belangrijke organisaties op het gebied van sociaal-maatschappelijk werk bijeen en hierdoor zijn de lijnen tussen de verschillende organisaties kort. Juist bij situaties van (dreigend) geweld en dergelijke is dit van groot belang. De invoering van buurtregels

kan ook een belangrijke bijdrage leveren aan de leefbaarheid van deze wijk. Wij hopen in 2011, samen met wijkcommissie 4 en De Wering, hier een kleinschalig experiment voor te starten.

In samenwerking met het Internationaal Vrouwen Centrum (IVC) stimuleren we allochtone vrouwen om hun competenties te ontwikkelen, met als uiteindelijk doel dat deze vrouwen door het verrichten van betaald werk volwaardig aan de samenleving kunnen deelnemen en andere vrouwen inspireren hun voorbeeld te volgen. Woningstichting zet daarbij met name in op de maatschappelijke emancipatie van Antilliaanse vrouwen.

Herstructurering stadshart

Woningstichting werkte ook het afgelopen jaar samen met projectontwikkelaar Proper Stok als 'Maritieme Stad' aan de ontwikkelingen in het stadshart. De ontwikkelaars zullen de projecten voor ieders eigen verantwoording en risico realiseren. Proper Stok ontwikkelt een woningbouwplan voor het Molenplein. Woningstichting ontwikkelt de grachtengordel en heeft gelijktijdig het bouwplan in de Californiestraat/ Molenstraat, dat inmiddels de naam De Werviaan draagt, onderhanden.

In het verslagjaar is het eerste project aan de grachtengordel, Boedelstaete, opgeleverd aan 's Heeren Loo. 's Heeren Loo begeleidt hier 13 verstandelijk gehandicapten die er elk een eigen woning bewonen. Ook in het verslagjaar tekenden Woningstichting en 's Heeren Loo de intentieovereenkomst voor de bouw van een project op de plek van de voormalige Melkfabriek. Het tweede project dat in het verslagjaar werd opgeleverd betrof het gezondheidscentrum aan de Molenstraat. Drie huisartsen en zeven fysiotherapeuten houden hier hun praktijk. Het complex bevat daarnaast nog 10 ruime eengezinswoningen. Het derde project, De Werviaan, met 33 koop- en huurwoningen woningen en 69 parkeerplaatsen, is in het verslagjaar in aanbouw genomen, maar heeft voorafgaand aan de bouw en ook na het slaan van de eerste paal bij een aantal omwonenden veel stof doen opwaaien. De bewoners waren vooral boos over het verlies van gratis parkeerplaatsen. De bezwaarmakers werden gesteund door enkele gemeenteraadsleden. De rechter verklaarde de bezwaren van de bewoners echter ongegrond. Nadat de gemeente vervolgens de grond saneerde, de bomen kapte, haar financiële verplichtingen richting Woningstichting nakwam, en ook nadat de realisatieovereenkomst ondertekend was en de gemeente Woningstichting een bouwvergunning verleende, startte Woningstichting de bouw. Het heeft ons echter wel verbaasd dat ook nadat de bouwvergunning was verleend, de bezwaarmakers bezwaar bleven maken, een burgerinitiatief indienden en daarbij steun kregen van gemeenteraadsleden. Inmiddels wordt gebouwd aan het plan waarvan de investering is geraamd op bijna negen miljoen euro. In totaal ontvangt Woningstichting van Zeestad/gemeente een bijdrage van €2.695.000 (inclusief een kwart miljoen euro stimuleringssubsidie overheid). De hoogte van de door Woningstichting te nemen onrendabele top hangt sterk af van het verkoopresultaat.

Het is de bedoeling om De Werviaan op te nemen in de beeldenroute tussen het station en de Oude Rijkswerf. De beeldenroute is een geschenk van Woningstichting aan de stad. De beelden zijn geïnspireerd op oude ambachten in de scheepsbouw. Een deel van de route betreft de door de gemeente te herstructureren Beatrixstraat. Woningstichting zou graag zien dat de gemeente de aanpak van de Beatrixstraat naar voren trekt. Dit zou de komst van de beeldenroute bespoedigen.

Het bouwplan aan de Zuidstraat, dat inmiddels de naam Keizersbrug draagt, is stedenbouwkundig akkoord. Ook welstand is akkoord. De bouwvraag is eind 2010 ingediend. De verwachting is dat eind 2011 met de bouw gestart wordt.

De locatie 'einde Spoorstraat' werd in 2009 onderwerp van overleg tussen de daar zittende ondernemers, Dekamarkt en Flamingo Casino, en Zeestad en Woningstichting. Gezamenlijk doel is het opknappen van dit gedeelte van de Spoorstraat. Zeestad heeft 3,4 miljoen euro beschikbaar voor de ontwikkeling van dit gebied. De gedachten gaan met name uit naar woningen. Woningstichting beraadt zich nog op deelname aan dit plan. De met dit plan gemoeide kosten zullen daarbij doorslaggevend zijn.

De heer Assorgia, eigenaar van een restaurant in het stadshart, heeft een plan gelanceerd voor het gebied rond de Spuistraat/Prinsenstraat. Ook de panden van Woningstichting aan de Spuistraat maken deel uit van dit plan. Woningstichting wil meedenken bij de ontwikkeling van dit plan, maar heeft de nodige zorgen over de financiering van het plan. Woningstichting denkt op verzoek van de bibliotheek na over de ontwikkeling van een nieuw onderkomen voor de bibliotheek op de locatie van School 7. Woningstichting is geïnteresseerd in deze ontwikkeling vanwege het behoud van dit stuk cultureel erfgoed en vanwege de investeringen in het er tegenover gelegen plan Keizersbrug. De kosten voor realisatie van een nieuwe bibliotheek zijn echter hoog. Het plan is alleen financieel haalbaar als de huidige locatie van de bibliotheek financieel positief wordt ingevuld én de kosten van de aanpak van School 7 beperkt blijven dan wel de bibliotheek bereid is een hogere huurprijs dan de huidige te betalen.

Op de Kop van de Beatrixstraat bezit Woningstichting grond waar mogelijk in samenwerking met een zorginstelling een project ontwikkeld zal worden. Hierover is echter nog weinig zekerheid.

Niet gelegen in het stadshart, maar wel raakvlakken met het stadshart heeft de te ontwikkelen locatie voor Imares. Imares wil zich met een nieuw kantoorgebouw aan het havenfront vestigen. De medewerking van de Marine is hierbij onontbeerlijk en vervolgens moet de gemeente nog haar goedkeuring over de locatie uitspreken. Het voorlopig geraamde investeringsbedrag is dertien miljoen euro. Nadat Woningstichting het kantoor zal hebben gebouwd, wordt het gebouw overgedragen aan een institutionele belegger.

5.4 SOCIAAL-MAATSCHAPPELIJKE TAAKVELDEN

Onze taken op sociaal-maatschappelijk gebied komen wat prioriteit betreft ná huisvesting van de doelgroepen en ná herstructurering. Wij verwachten van andere partijen, dat zij de initiatieven binnen dit taakveld nemen en ons uitnodigen om daarin mee te denken en handelen. Voor zo ver er een duidelijke relatie is met de lokale volkshuisvesting en de initiatieven ten goede komen aan de leefbaarheid van onze huurders, verlenen wij onze medewerking. Algemeen stellen wij ons tot doel, dat meer van onze huurders gaan deelnemen aan het maatschappelijk verkeer. Meer specifiek kozen wij tot speerpunt het vergroten van de ontwikkelingskansen voor kinderen in de schoolgaande leeftijd. Onze maatstaf is het aantal kinderen dat een startkwalificatie behaalt, waardoor een goede kans bestaat op het verkrijgen van werk of vervolgopleiding. Dit aantal moet omhoog. Ondersteuning in opvoeding en opleiding is daarbij van wezenlijk belang. Hierbij willen wij vooral faciliterend optreden.

Een van onze belangrijke doelen is, dat de brede scholen gebruikt gaan worden op een manier waarvoor ze bestemd zijn. Brede scholen in het primair onderwijs richten zich in brede zin op het vergroten van de ontwikkelingskansen van kinderen tot 12 jaar. Het ligt daarbij voor de hand dat de schoolinspeelt op ontwikkelingen in de lokale samenleving. Zo kan een brede school voorzien in buitenschoolse kinderopvang, specifieke mogelijkheden voor kansarme kinderen, veiligheid in de wijk en opvoedingsondersteuning aan ouders. Om dat te bereiken zullen de verschillende in de brede school gehuisveste partijen intensief met elkaar moeten samenwerken.

Voor de wat oudere jeugdigen die een beroepsopleiding volgen, zijn stageplekken van groot belang om hun opleiding af te kunnen ronden. Ook hierin voorzien wij zo veel mogelijk. Jaarlijks leren meerdere jongeren op deze manier het ambacht van timmerman, tegelzetter en schilder of volgen ze een stage op een van onze afdelingen als secretaresse of bouwkundig medewerker. In 2010 begeleidde Woningstichting en de dochterbedrijven in totaal 22 stagiaires, waarvan tien bij de technische onderdelen van ons bedrijf, één bij de administratieve onderdelen en elf bij de schilders. Het schildersbedrijf werd in 2010 uitgeroepen tot één van de drie beste schildersopleidingsbedrijven in Nederland. De leerling-schilders, die behalve het schildersvak ook zo nodig sociale vaardigheden krijgen aangeleerd, worden onderwezen door Nederlands beste leermeester op dit vakgebied, Jaap Knol. De heer Knol is zelfs genomineerd voor de verkiezing van de beste leermeester van alle beroepsgroepen.

Het multifunctioneel centrum 't Wijkhuis hebben wij in het verslagjaar opgeleverd en is door diverse instellingen in gebruik genomen. Ons uiteindelijke doel is, dat meer bewoners van Nieuw Den Helder - vooral degenen die gerekend worden tot onze doelgroep - (actiever) gaan deelnemen aan het maatschappelijk leven. Om de jeugd

van Nieuw Den Helder in het bijzonder te bereiken overwegen wij om in 2011 voor elke basisscholier een persoonlijk boek uit te brengen. Hierin zal op een luchtige manier de nadruk komen te liggen op omgaan met elkaar en met de woonomgeving.

Daarnaast financiert Woningstichting inmiddels al een aantal jaren een door het ROC verzorgde alfabetiseringscursus. Van deze taallessen maakt structureel een twintigtal enthousiaste deelnemers, meest allochtone vrouwen, gebruik.

De leefbaarheid in Nieuw Den Helder blijft ondanks alle getroffen en nog te nemen maatregelen extra aandacht vragen. Wij ondersteunen een constructie waarin huismeesters, wijkmeesters, toezichthouders, buurtvoorlichters, Actief Talent en de SHB ieder vanuit de eigen rol effectief gaan samenwerken. Onze taak daarin is onder meer om het project met toezichthoudende vrijwilligers nieuw leven in te blazen. Belangrijk is dat niet alleen de problemen op straat, maar ook die achter de voordeur worden opgelost. Problemen die zich in eerste instantie alleen achter de voordeur afspelen, hebben immers uiteindelijk toch ook hun weerslag op school, in het portiek, in de straat en dergelijke. Bij het constateren van eenzaamheid, psychische problemen, verstandelijke beperkingen, gebrek aan initiatief, verslaving, opvoedingsproblemen, huiselijke geweld en incest spelen behalve de genoemde partijen ook onze onderhoudsvaklieden en onze medewerkers van incasso een signalerende rol.

Bij de oplossing voor de problemen spelen onder meer GGD, GGZ, MEE, St. Present, Brijder, Veiligheidshuis, Centra voor Jeugd en Gezin en schuldhulpverlening een rol.

Stichting Present ontvangt al enige jaren van ons een substantiële bijdrage in haar kosten. Stichting Present vormt teams van vrijwilligers die hulp bieden aan mensen die vanwege gezondheidsproblemen en gebrek aan netwerk en financiële middelen niet zelfredzaam zijn. Stichting Present beperkt haar werkzaamheden niet alleen tot Nieuw Den Helder. Ook elders in Den Helder is immers behoefte aan ondersteuning in risicosituaties noodzakelijk.

Evenzo heeft het Convenant Wijkaanpak Plus dat wij met de gemeente sloten, een reikwijdte die de gehele gemeente Den Helder bestrijkt. Het Convenant Wijkaanpak Plus faciliteert initiatieven van burgers. Voor 2011 draagt Woningstichting € 265.000,- bij in dit fonds. Projecten in 2010 waren onder meer:

- Een sportkooi in de C.G. Geusstraat
- Ieder Kind een Eigen Boekje voor scholen in Nieuw Den Helder,
- Het gebruiksklaar maken van de machinebunker op Fort Dirksz. Admiraal voor Stichting Kaya
- Inzet van Actief Talent
- Het financieren van een toezichtwoning in Tuindorp

- Opvullen van kale plekken in Tuindorp
- Aanpak omgeving en bestrating Korvethof
- Vrijwilligers vergoeding toezichthouders
- Mee financieren diverse wijkmanifestaties
- Bloembollen planten diverse wijken

Samen met Zeestad, de gemeente en Stichting Wijkbelangen Nieuw Den Helder organiseerde Woningstichting een wijkmanifestatie in Nieuw Den Helder. Bezoekers konden genieten van dans, muziek en hapjes uit allerlei culturen.

Als eigenaar van de muziekkoepeel in het Timorpark zorgen wij voor het onderhoud. Jaarlijks gebruikt Zomerdromen deze locatie voor openluchtconcerten.

5.5 SOLIDE FINANCIËEL BELEID

a. Inleiding

Het financiële beleid werd het afgelopen jaar gedomineerd door de discussies rondom de Vogelaarheffing, de huurtoeslagheffing en de nieuwe Europese richtlijnen betreffende staatssteun. Omdat deze maatregelen, naast de integrale Vennootschapsbelasting, met name corporaties benadelen en Woningstichting wil blijven investeren in Den Helder, heeft Woningstichting op 20 januari 2010 bij de minister van WWI het verzoek ingediend om uit het corporatiebestel te mogen treden. In afwachting van het hoger beroep van corporatie De Veste bij het Europese Hof tegen de afwijzing van de minister van hun verzoek om uit te mogen treden, heeft Woningstichting Den Helder de minister verzocht ons verzoek aan te houden. De minister van Financiën benadert vanuit de vennootschapsbelasting corporaties als normale ondernemingen, zonder erkenning van de specifieke verliesgevende uitgaven die corporaties doen. De minister van BZK beschouwt daarentegen corporaties als maatschappelijke ondernemingen waarmee afspraken gemaakt worden over maatschappelijke investeringen en uitgaven, inclusief de daarbij behorende verliezen. Door deze tegengestelde eisen bevindt Woningstichting zich in een spagaat en wil zij daarom uit het bestel.

b. Vogelaarheffing

Woningstichting maakte, samen met andere corporaties, bezwaar tegen de Vogelaarheffingen 2008 en 2009 en heeft van de Rechtbank in Utrecht gelijk gekregen. Het CFV, die de heffing namens het Ministerie int, heeft echter besloten tegen dit besluit in beroep te gaan waardoor de onzekerheid over het al dan niet terug ontvangen van de door ons betaalde Vogelaarheffingen blijft voortduren. Het verheugt Woningstichting dat de Vogelaarheffing met ingang van 2012 komt te vervallen, want het was een bom onder de van oudsher bestaande solidariteit tussen woningcorporaties.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) constateerde in 2009 al dat door de Vpb en de Vogelaarheffing het investeringsprogramma van Woningstichting moest worden teruggeschoefd. Letterlijk schrijft het WSW: 'Naast een prognose met verminderde investeringen heeft u mij tevens een kasstroomprognose toegestuurd, waarbij de vennootschapsbelasting en Vogelaarheffing worden gecompenseerd door middel van een subsidie. In deze versie zijn de operationele resultaten wel positief en zou het gehele investeringsprogramma voor de komende drie jaar ook gefaciliteerd kunnen worden.' De huurtoeslagheffing die vanaf 2014 betaald moet worden, vermindert de investeringscapaciteit nog verder.

c. Uittreden

Op 20 januari 2010 heeft Woningstichting het verzoek ingediend bij de minister om uit het bestel van Toegelaten Instellingen te mogen treden. Reden voor het uitstappen is de ongelijke behandeling van investeringsmaatschappijen en woningcorporaties inzake de vennootschapsbelasting. Door de invoering van de vennootschapsbelasting per 1 januari 2008 voor woningcorporaties heeft toelating tot het bestel geen toegevoegde waarde meer voor Woningstichting Den Helder. Wel nadelen, omdat corporaties op achterstand zijn gezet ten opzichte van institutionele vastgoedbeleggers. Particulieren hebben veel meer mogelijkheden om de vennootschapsbelasting te verminderen dan corporaties. Door uit te treden spaart Woningstichting Den Helder belastinggeld uit. Dat geld investeren wij liever in datgene waarvoor wij opgericht zijn: sociale huisvesting binnen ons werkgebied.

Woningstichting Den Helder zal ook na het eventuele uittreden haar missie als sociale verhuurder onverkort handhaven. Sociale huisvesting is en blijft de doelstelling. Het vermogen van Woningstichting blijft behouden voor de sociale huisvesting. Tevens zal Woningstichting Den Helder zich blijven conformeren aan het BBSH (Besluit Beheer Sociale Huursector) en aan de jaarlijks door het rijk opgelegde maximale huurverhoging voor de betaalbare woningvoorraad. Woningstichting Den Helder zal net als nu het geval is, aan zowel rijksoverheid, gemeente als huurders verantwoording blijven afleggen over het gevoerde beleid. Woningstichting Den Helder is dan ook bereid om in samenwerking met de minister een constructie op te zetten die garandeert dat ook na uittreden bovenstaande doelen bereikt gaan worden. Woningstichting Den Helder wil een experiment aangaan waarbinnen we onze doelstellingen van zowel verminderde belastingafdracht als behoud van de sociale huisvestingstaak kunnen bereiken. We willen alleen niet langer een toegelaten instelling zijn, omdat dat leidt tot extra belastingen en andere heffingen.

Den Helder kent roerige tijden. Het is een krimpregio, de stad staat voor zeer grote opgaven

en de economie is niet erg sterk. Commerciële projectontwikkelaars zijn weliswaar geïnteresseerd in de stad, doch zijn vooralsnog terughoudend in het daadwerkelijk investeren. Daarom wordt extra veel van Woningstichting verwacht. Er zijn twee grote herstructureringsprojecten gaande in de stad: de wijk Nieuw Den Helder en het stadshart. De totale investeringsbegroting van Woningstichting bedroeg oorspronkelijk ongeveer driehonderd en vijftig miljoen euro, doch de ruimte voor investeringen verminderde door de kabinetsmaatregelen met ruim een derde. Mede daarom hebben zowel het Helderse college van b&w, de meerderheid van de gemeenteraad alsmede de Stichting Huurdersbelang (vertegenwoordiging van onze huurders) zich geschaard achter ons verzoek tot uittreden.

Zoals uit bovenstaande blijkt, is ons doel niet om het volkshuisvestelijk bestel op te blazen. Wel willen we de ongelijke, fiscale behandeling tussen corporaties en particulieren ongedaan maken.

d. Financiën in 2010 en in de toekomst

Er zijn twee grote herstructureringsprojecten gaande: in Nieuw Den Helder en in het stadshart. Ook worden enkele woon- en zorgcomplexen en brede scholen gebouwd waarbij sprake is van een omvangrijke onrendabele top. De omvangrijke tekorten die voortvloeien uit de herstructureringsprojecten, komen voor een groot deel ten laste van onze corporatie. Die middelen zullen er dan wel moeten zijn. In de meerjarenplanning 2011-2015 van Woningstichting staat opgenomen dat er voor € 193 miljoen geïnvesteerd gaat worden, waarvan ruim € 57 miljoen onrendabel. Mede door de maatregelen van de overheid is het aantal te bouwen woningen gedaald en zijn de investeringen uitgesmeerd over een langere periode.

Het resultaat uit normale bedrijfsvoering was in 2010 positief en op basis van de meerjarenbegroting was dit normaliter ook de komende jaren het geval. Nu echter jaarlijks miljoenen euro's moeten worden afgedragen aan vennootschapsbelasting en Huurtoeslagheffing, wordt het resultaat de komende jaren negatief. Ook de daarbij behorende kasstromen worden aangetast. Dit brengt op langere termijn de continuïteit in gevaar en op kortere termijn de financierings- en daarmee de investeringscapaciteit. Het extra verkopen van woningen, oftewel het verkopen van het tafelzilver, is een onjuiste methode om de tekorten uit de normale exploitatie aan te zuiveren, omdat dit de financiële ruimte voor herstructureringsprojecten verkleint. Door de economische crisis is het sowieso moeilijker geworden om woningen te verkopen.

Woningstichting waardeert haar activa tegen boekwaarde op basis van de historische kostprijs. De bedrijfswaarde wordt ook berekend, doch die is afhankelijk van zoveel factoren die ook nog eens continu wijzigen, dat de bedrijfswaarde ons inziens geen

stabile basis vormt voor de beoordeling van de solvabiliteit. Kleine variaties in discontovoet en levensduur leiden bijvoorbeeld al tot zeer grote schommelingen. Daarom blijft Woningstichting mede uit voorzichtigheid kiezen voor waardering tegen historische kostprijs.

Verder hanteert Woningstichting als uitgangspunt, dat groot onderhoud en woningverbeteringen slechts worden geactiveerd wanneer ze leiden tot een huurverhoging boven de jaarlijkse reguliere huurverhoging. Dat is meestal niet het geval en dit verklaart mede de relatief hoge kosten van onderhoud die Woningstichting in vergelijking met andere corporaties heeft opgenomen in haar Verlies- en Winstrekening.

Onder meer de forse omvang van de investeringsprojecten alsmede de vele onverwachte beleidswijzigingen bij de overheid leidt bij Woningstichting tot structurele aandacht voor risicomanagement. Daartoe is bij Woningstichting een systematiek ingevoerd, waarbij de inschatting van de kans op het voorkomen van risico's en de eventuele financiële gevolgen geanalyseerd worden. Op basis daarvan wordt bepaald welke maatregelen al dan niet genomen worden. Niet alleen investeringsprojecten, ook andere risico's zoals financiering, staatssteun en aanbesteding worden beoordeeld. Deze risicoanalyses worden met Raad van Commissarissen besproken.

Bij het beoordelen van de investeringsprojecten wordt zowel het maatschappelijke als bedrijfsmatige rendement meegenomen. Projecten worden getoetst of ze een bijdrage leveren aan bijvoorbeeld het opvangen van de vergrijzing en het behoud van een kritische massa aan maatschappelijk voorzieningen. Dit opdat Den Helder, ondanks de krimp, aantrekkelijk als woonplaats blijft door een breed scala aan goede voorzieningen. Daarnaast wordt met name in de wijk Nieuw Den Helder ernaar gestreefd een andere mix met meer koop en dure huur en minder goedkope huur te krijgen, opdat de bevolkingssamenstelling minder eenzijdig wordt.

Qua bedrijfsmatig rendement beseft Woningstichting dat bijna alle projecten een grote onrendabele top hebben, zelfs projecten met koopwoningen en dure huurwoningen. Dit door het lage prijsniveau in deze stad. Voor sociale huurwoningen zijn negatieve rendementen tot 50% acceptabel, voor dure huur en koopwoningen maximaal 20%. Elk investeringsproject wordt daarnaast opgenomen in de risicoanalyse, opdat bepaald kan worden dat het totaal aan risico's niet de maximale capaciteit van Woningstichting te boven gaat. Doordat een strenge selectie gemaakt wordt voordat projecten het zogenaamde point of no return passeren, kan eventueel tijdig worden ingegrepen wanneer het totaal aan risico's en onrendabele toppen de capaciteit van Woningstichting te boven gaat.

Rentestand, kosten planmatig onderhoud, hoogte onrendabele toppen alsmede verkoop van woningen zijn voor Woningstichting de belangrijkste parameters en worden intensief gevolgd. Maandelijks wordt een liquiditeitsprognose voor de rest van het jaar en de langere termijn opgesteld.

Woningstichting Den Helder trok tot eind 2006 haar leningen aan via de gemeente Den Helder, maar doet dat vanaf 2007 via de reguliere financieringsinstellingen en/of banken. Deze leningen worden door het WSW geborgd. De gemeente Den Helder heeft zich daarbij bereid getoond voor maximaal 250 miljoen euro als finale achtervang te willen fungeren. Verder wordt de financiering van de verschillende B.V.'s apart via de markt geregeld.

De geconsolideerde omzet van Woningstichting, inclusief haar deelnemingen, bedraagt € 68 Mln. Hiervan heeft € 54 Mln betrekking op huuropbrengsten en overige opbrengsten die met de normale bedrijfsuitvoering te maken hebben. Daarnaast heeft € 7 Mln betrekking op de verkoop van bestaande huurwoningen. De deelnemingen hadden in totaal een omzet van € 7 Mln. Dit is exclusief de omzet die gemaakt wordt ten behoeve van Woningstichting zelf en de aan haar gelieerde deelnemingen. Uitgangspunt is dat commerciële activiteiten een positief rendement moeten tonen. Dat was in het afgelopen boekjaar met een winst na belastingen van ruim drie euroton het geval voor het totaal van onze verbindingen.

Het CFV concludeerde, dat het vermogen van Woningstichting op balansdatum 31 december 2009 groter is dan het voor de corporatie vastgestelde risicobedrag plus vermogenbeklemming, hetgeen tot het oordeel 'voldoende solvabiliteit' leidde. Op basis van het door het CFV uitgevoerde onderzoek kwam de minister echter tot het oordeel dat, ondanks het zeer hoge investeringsniveau, de voorgenomen activiteiten van onze corporatie in de periode 2010 t/m 2014 niet passend waren bij de financiële mogelijkheden van de corporatie, het zogenaamde 'C-ordeel'. Mede op basis van de protesten vanuit Woningstichting tegen deze zeer onterechte kwalificatie heeft het CFV besloten vanaf 2011 geen C-oordelen meer toe te kennen. Wij vinden dit een wijs besluit van het CFV. De omvang van het eigen vermogen, zowel nu als in de nabije toekomst, is volgens het CFV meer dan voldoende in het licht van de opgave, strategie en risicoprofiel. De financiële continuïteit is gewaarborgd, rekening houdend met de voorgenomen investeringen en de opgaven waaraan Woningstichting zich heeft geborgen. De solvabiliteit daalt weliswaar, maar blijft ook na 5 jaar boven het door CFV aangegeven minimum van 11%. De financieringsruimte, lees kasstromen, is weliswaar beperkt door de vennootschapsbelasting en huurtoeslagheffing. Doch nadat investeringen zijn geschrapt dan wel uitgesteld, kunnen de resterende investeringen worden uitgevoerd.

Doordat van deze resterende investeringen minimaal de helft nog niet het point of no return bereikt heeft, kan bij ongunstige ontwikkelingen tijdig ingegrepen worden om de financiële continuïteit niet in gevaar te brengen.

Zowel CFV als Aedes hebben in een benchmark Woningstichting vergeleken met andere corporaties. Belangrijkste conclusie is, dat de solvabiliteit van Woningstichting hoger is dan landelijk. Dat terwijl zowel bedrijfswaarde, boekwaarde als eigen vermogen per woning van Woningstichting relatief laag zijn. Doch doordat Woningstichting weinig leningen heeft, is de solvabiliteit toch hoog. De gemiddelde huur bedraagt bij Woningstichting 65% van de maximaal redelijke huur, terwijl dit percentage landelijk op 71 ligt. Volgens de CFV benchmark zijn de netto bedrijfslasten bij Woningstichting ongeveer een vijfde lager dan gemiddeld. En de rentelasten zijn een 40% minder. Conclusies zijn dat qua kostenstructuur Woningstichting er gunstig uit springt en dat het directe rendement, ondanks de lage huuropbrengsten, door de lage bedrijfslasten op het gemiddelde niveau zit. Omdat Woningstichting niet waardeert tegen bedrijfswaarde of actuele waarde, hebben de recente waardedalingen van onroerend goed geen heel grote gevolgen gehad voor het indirecte rendement. Veel andere corporaties moesten echter wel forse verliezen op hun vastgoedportefeuille nemen, hetgeen leidde tot grote krantenkoppen.

De financiële middelen die de komende jaren beschikbaar zijn voor nieuw beleid ten behoeve van de maatschappelijke taak, worden bepaald door de toekomstige kasstromen. Deze worden nadelig beïnvloed door de integrale vennootschapsbelasting, Vogelaarheffing, huurtoeslagheffing en integratieheffing BTW. In de oude investeringsportefeuille is veel geschrapt en investeringen zijn uitgesteld. Ondanks deze aanpassingen blijft Woningstichting op grote schaal in de stad investeren. Zoals voormalig minister Van der Laan al stelde: er zijn immers in Den Helder geen andere corporaties of particuliere ontwikkelaars die de investeringen zouden kunnen overnemen.

De in het verleden behaalde resultaten tonen aan, dat Woningstichting met de beleidskeuzes op de goede weg zat. De krimp werd en wordt opgevangen door goedkope flats te vervangen door een beperkt aantal duurder woningen, zowel huur als koop. Zoals uit het projectenoverzicht blijkt, blijft Woningstichting veel in maatschappelijk vastgoed en zorginstellingen investeren. Dit opdat er een aantrekkelijk leefklimaat blijft in Den Helder. Door de vergrijzing wordt ook veel uitgegeven aan seniorenwoningen. Woningstichting blijft gelden vrijmaken voor nieuw beleid ten behoeve van de maatschappelijke taak en het aanwezige vermogen wordt daarvoor ingezet. Ook de komende jaren zal gemiddeld zo'n tien miljoen euro per jaar voor onrendabele toppen op nieuwbouwprojecten worden gereserveerd. Bovendien zal jaarlijks een klein miljoen euro worden uitgegeven aan leefbaarheidprojecten, waaronder de bijdrage aan het

woonomgevingsconvenant met de gemeente. In de wijk Nieuw Den Helder zal bij veel van onze projecten het accent worden gelegd op onderwijs en opvoeding.

De impact van Vogelaarheffing, huurtoeslagheffing en vennootschapsbelasting worden uitgebreid behandeld in dit jaarverslag. Woningstichting moet daarnaast anticiperen op wijzigingen in Woningwet, alsmede de Europese regelgeving betreffende staatssteun implementeren. Dat minimaal 90% van de sociale huurwoningen moet worden toegewezen aan de doelgroep, vangt Woningstichting op door relatief veel duurder koop en huur te bouwen. Hierdoor zijn mensen met een hoger inkomen niet langer aangewezen op de sociale voorraad. Van oudsher heeft Woningstichting deelnemingen waar de commerciële activiteiten en het commerciële vastgoed in zijn ondergebracht. Deze zullen de komende jaren worden ingezet om de gevolgen van de nieuwe woningwet, die beperkingen oplegt aan commerciële activiteiten van corporaties, op te vangen. Tevens worden deze activiteiten ingezet om de werkgelegenheid bij Woningstichting te behouden.

Woningstichting hecht veel waarde aan een goede relatie met de accountant. Zowel directie als Raad van Commissarissen laten zich meerdere malen per jaar informeren door de accountant over de laatste ontwikkelingen. De accountant functioneert als onafhankelijk klankbord. Voor zover mogelijk scheiden we wel altijd de controlefunctie en de adviesfunctie. Vijf jaar geleden is het functioneren van onze accountant voor het laatst uitgebreid beoordeeld. Het resultaat was geen reden om van accountant te wisselen, omdat alles naar volle tevredenheid functioneerde.

Om de uitgangspositie voor maatschappelijk ondernemerschap te behouden maakt Woningstichting gebruik van haar netwerk. Zowel de Raad van Commissarissen als de directie hebben regelmatig contact met belanghouders, lokale en landelijke politici om de belangen van Woningstichting naar voren te brengen. Woningstichting is geen lid van brancheorganisatie Aedes. Woningstichting werkt wel samen met andere Noord Hollandse corporaties in 'Kracht door Verbinding'. Doel is om onder meer de beeldvorming rondom corporaties positief te beïnvloeden. Successen worden dan ook, nadrukkelijker dan vroeger, in de pers gebracht. Alle ontwikkelingen betreffende uittreden, Vogelaarheffing en vennootschapsbelasting worden uitgebreid gecommuniceerd. Er is een pro-actief persbeleid, ook via website en Woonmagazine. Soms alleen aan rechtstreeks betrokkenen, zoals lokale en landelijke politici. Soms ook via de pers. Intern verloopt communicatie via Huisnummer en directiemededelingen.

Woningstichting is ervan overtuigd, dat door goede communicatie steeds meer inzicht komt in de redenen waarom Woningstichting bepaalde acties neemt. Ook dit jaarverslag

is uitgebreid, omdat het jaarverslag een structurele en blijvende weergave is van hetgeen het afgelopen jaar vaak op ad hoc basis is gecommuniceerd. Het jaarverslag dient niet alleen een verslag te doen van hetgeen Woningstichting het afgelopen jaar uitgevoerd heeft, het dient ook de beweegredenen en achtergronden van onze acties weer te geven. Doelgroep zijn dan ook niet alleen de rechtstreeks bij Woningstichting betrokken belanghouders en eigen medewerkers, doch ook politici en andere partijen die iets verder van onze Woningstichting af staan.

5.6 BEHEERSSYSTEEM

Onze strategische beleidsvisie geeft aan waar we voor staan en waar we voor gaan. Omdat onze strategische beleidsvisie geldig was tot eind 2010, startten wij in het laatste kwartaal van 2010 met het opstellen van een nieuwe visie voor de komende vijf jaar. Wij verwachten deze visie aan het eind van het eerste kwartaal 2011 vast te stellen. Onze doelstellingen werken we daarna per bedrijfsonderdeel verder uit in ondernemingsplannen, jaarplannen en processen. In het algemeen geldt dat het Huurlabel van KWH richtinggevend is voor de inrichting van onze processen. Het jaarplan geeft richting aan de activiteiten voor dat jaar. Uitgevoerde activiteiten evalueren we vervolgens door het houden van enquêtes en aan de hand van regelmatige verslagen.

In 2010 evalueerden wij:

- de activiteiten van de groep Vastgoedbeheer
- de activiteiten van de groep Schilderwerken
- de afhandeling van overlastklachten
- de verkoop van onze huur- en nieuwbouwwoningen
- de afhandeling van klachten- en abonneeonderhoud
- het proces rondom het betrekken van een woning
- het beheer van groen
- de diensten van de huismeester
- de schoonmaak van portieken
- oplevering nieuwbouwwoningen aan de Fluytstraat/Korvetstraat

Rapportcijfers:	2010	2009	2008
Tuinonderhoud	7,7	7,6	8,4
Behandeling van overlastklachten	7,1	6,1	6,5
Dienstverlening van de huismeester	8,6	8,6	7,7
Schoonmaken van portieken	7,3	7,0	6,9
Abonnee Onderhoud	8,5	8,4	8,4
Verkoopactiviteiten	8,1	7,4	6,8
Betrekken woning	7,8	7,9	7,8

Naast de jaarlijkse enquêtes over de algemene dienstverlening evalueren wij ook de planmatige onderhoudsprojecten:

Planmatig onderhoud complex 23,124	8,1
Idem complex 4	8,0

De regelmatige verslagen zijn onder meer afkomstig van de bedrijfsleiders, die elk kwartaal een vast pakket aan standaardgegevens leveren aan de directie. Het betreft gegevens over verhuur, verkoop, overlast, onderhoud, bouwactiviteiten, slooactiviteiten, etc.. Daarnaast stelt de financieel directeur maandelijks een vast pakket aan financiële parameters op in een verslag. De directieleden ontvangen deze verslagen digitaal dan wel op papier en bespreken deze wekelijks c.q. elk kwartaal. Ook de leden van de Raad van Commissarissen ontvangen ieder kwartaal de voor hen van belang zijnde gegevens digitaal dan wel op papier. Op deze wijze houdt de bestuurder en de directie c.q. de Raad van Commissarissen inzage in het verloop van de bedrijfsprocessen, zodat waar nodig tijdig kan worden bijgestuurd.

100 JAAR VOLKSHUISVESTING UITBUNDIG GEVIERD

In de eerste week van juli vierde Woningstichting samen met de Helderse bevolking honderd jaar volkshuisvesting in Den Helder. De Vereniging Volkshuisvesting Helder bestaat sinds 13 juli 1910. Twaalf jaar later, op 27 oktober 1922, fuseerde deze vereniging samen met drie andere corporaties tot Woningstichting Den Helder. Woningstichting bezit inmiddels meer dan 10.000 woningen en behoort tot de vijftig grootste corporaties van het land. Maar liefst veertig procent van de Helderse bevolking woont in een huis van Woningstichting. Er zijn geen andere grote plaatsen in Nederland waar één corporatie zo'n groot deel van de bevolking huisvest. Daarom wilde Woningstichting het eeuwfeest met de gehele Helderse bevolking vieren. Het programma kreeg zowel een feestelijk als inhoudelijk karakter.

Willemsoord was de centrale locatie van de activiteiten. Op woensdag 30 juni was er in Gebouw 62 een symposium over sociale huisvesting in het algemeen en in Den Helder in het bijzonder. Op dit symposium waren onder anderen oud-ministers als Sybille Dekker en Ella Vogelaar aanwezig. Zij maakten deel uit van een forum dat onder leiding van Felix Rottenberg discussieerde over de stand van zaken in corporatieland. Directeur-generaal Wonen van het ministerie van Vrom Marc Frequin presenteerde op korte en boeiende wijze zijn visie. Hij is van mening dat Woningstichting onmiskenbaar hard bezig is met de zorg voor een goede sociale huisvesting en veel doet aan de woonomgeving. Hij had wel een duidelijke boodschap aan Den Helder: 'We zijn het erover eens dat in Den Helder iets ingewikkelds aan de orde is en dat daar extra aandacht, energie en geld in moet gaan zitten. Alle betrokken partijen moeten daar echter samen een antwoord op geven. Den Helder is bijzonder, maar ik kom wel op meer plekken die bijzonder zijn. Dat doet niets af aan de problematiek van Den Helder, maar je mag er niet in blijven hangen. De stad heeft ook ijzersterke punten als de haven, de doorgang naar Texel, wijken die prachtig tegen de natuur aan liggen, etc.. Den Helder moet de eigen kracht gebruiken. Niet in zwakte denken, maar in kracht.'

In theater De Kampanje werd driemaal de voorstelling 'Evolution' door Corpus Acrobatics uitgevoerd. Inwoners van Den Helder konden hier tegen sterk gereduceerd tarief een kaartje voor kopen. Alle voorstellingen waren uitverkocht.

In het weekeinde heeft Den Helder het feest van 100 jaar volkshuisvesting uitbundig gevierd. Het was een geweldig entertainment weekend op de prachtige locatie Willemsoord, waar tal van artiesten voor een enthousiast publiek van duizenden mensen mochten optreden. Optweeverschillendepodiawareneroptredensvanondermeer Willeke Alberti, de 3 J's, Roel van Velzen, Van Dik Hout en Alain Clark. Ook veel lokaal talent liet van zich horen, van rappers tot operazangeressen.

Op een ander gedeelte van het terrein was er een markt die de diversiteit van Den Helder liet zien, met straattheater, marktkraampjes, oude ambachten, sportdemonstraties, kinderactiviteiten, steltlopers, etc.. In Bazaar was er de reizende fototentoonstelling en Ballorig was vrij toegankelijk voor iedereen.

Woningstichting hing in de gehele stad speciaal gemaakte foto's met als thema 'wonen in Den Helder'. Deze foto's gaven de ontwikkelingen van zowel exterieur als interieur van de laatste honderd jaar weer. Iedere Nieuwedieper ontving deze foto's ook in een speciaal magazine van het Noordhollands Dagblad, dat huis aan huis verspreid werd.

Al met al was het een feestweek met louter positieve geluiden. Het volgende feest is het 100-jarig bestaan van Woningstichting Den Helder zelf. Maar daarvoor moeten we wachten tot 2022.

Vele bezoekers genoten van het 'Eeuwfeest' van Woningstichting



PERSONEEL EN ORGANISATIE

Formatie

In 2010 zijn er aanmerkelijk minder medewerkers aangenomen dan in voorgaande jaren, namelijk één. Het betrof een medewerker binnen de groep Onderhoud, een oud-leerling die hier eerder al werkzaam was via het Espeq.

Hiertegenover staat een afname van het personeelsbestand in 2010 met vier medewerkers.

Twee medewerkers zijn na een ziekteperiode helaas te vroeg overleden en twee medewerkers zijn respectievelijk met vervroegd pensioen en met ouderdomspensioen gegaan.

Er werkten in totaal 152 medewerkers bij Woningstichting op 31 december 2010, verdeeld over 142,95 formatieplaatsen.

Naast het personeelsverloop vanuit de organisatie is er ook een aantal interne wisselingen geweest. Zo zijn in mei 2010 de drie wijkopzichters overgegaan van de groep Woondiensten naar de groep Vastgoedbeheer. De vacature van secretaresse Vastgoedbeheer is vervuld door een interne kandidaat die bij de groep Woondiensten werkzaam was. Ook de vacature van huismeester die vrijkwam binnen de groep Woondiensten, is opgevuld door een interne kandidaat, afkomstig van de groep Onderhoud.

WGA Eigen Risico Dragerschap

Per 1 juli 2010 is Woningstichting Den Helder eigen risicodragerschap geworden voor de WGA (Wet Werkhervatting Gedeeltelijk Arbeidsgeschikte, voorheen misschien beter bekend onder de noemer "gedeeltelijk WAO"). De belangrijkste aanleiding hiertoe waren de kabinetsplannen op dat moment. Zij was van plan was om de WGA volledig te privatiseren. Op het moment dat dit gebeurt, hebben de verzekeringsmaatschappijen een zekere monopoliepositie en zouden zij hun premies sterk kunnen verhogen.

Wij dragen, ook nog in het huidige systeem, als werkgever het risico voor de eerste 10 jaar van arbeidsongeschiktheid van onze werknemers. Voorheen waren wij voor dit risico standaard verzekerd bij het UWV en betaalden daarvoor een gedifferentieerde premie. Deze premie werd jaarlijks aangepast en hing onder andere af van de hoogte van de branchecijfers en vervolgens onze eigen WGA instroom. Wij hebben er nu voor gekozen dit risico op te zeggen bij het UWV en te verzekeren via een verzekeraar. Die baseert zijn premie op de mogelijke risico's in de toekomst van alleen ons bedrijf. Hierdoor is de verzekeraar gebaat bij een laag instroomcijfer en biedt hij ons daarom ondersteuning in bijvoorbeeld het verzuimbeleid.

Overgang Arbodienst

Ongeveer gelijk met de invoering van het eigen risicodragerschap voor de WGA zijn wij na goedkeuring van de OR overgestapt van Arbodienstverlener. Voorheen waren wij als organisatie aangesloten bij AGW Arbodienst. AGW Arbodienst is in 2009 overgenomen door Maetis Arbodienst, ons nog wel bekend uit het verleden. Na de overname verliep de communicatie met deze Arbodienst stroef en na een aantal mislukte verbeterpogingen zijn wij op zoek gegaan naar een nieuwe Arbodienst. Wij zijn uitgekomen bij ARBONED. Deze Arbodienst heeft een Arbo-arts die gevestigd is in Den Helder. Daarnaast is hij minimaal drie dagen per week beschikbaar voor Woningstichting Den Helder..

Stagiaires/leer-werkplekken

In 2010 zijn er negen stagiaires binnen Woningstichting met hun stage gestart. Naast de stageplaatsen is een aantal leerlingen via een leer-werkplek bij de groep Onderhoud aan de slag gegaan.

In mei 2010 hebben wij een erkenning ontvangen als officieel erkend leerbedrijf voor vakrichtingen binnen de groep Onderhoud. Hiervoor zijn enkele allround vakmannen binnen de groep Onderhoud geschoold tot leermeester en moeten zij dit ook regelmatig bijhouden.

Opleiding en training

In 2010 heeft wederom een groot aantal medewerkers een opleiding of training gevolgd. In totaal hebben wij hieraan € 147.000 besteed ten behoeve van onze 152 medewerkers. Dit jaar waren de meeste scholingsactiviteiten individueel van aard. Groepsoverschrijdend was de theorie- en praktijktraining "Bevrijden van personen uit liftinstallaties".

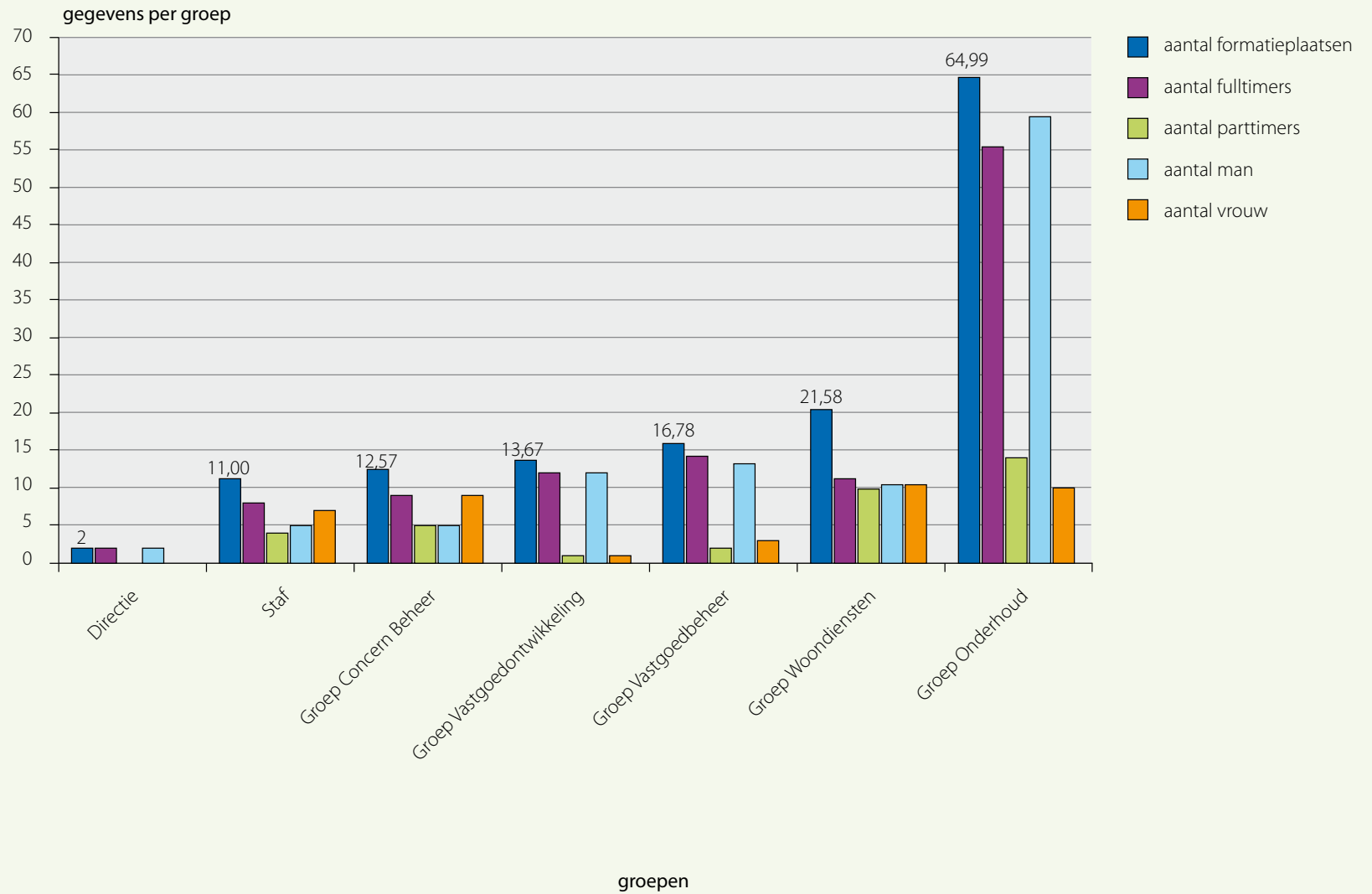
Deze training is gevolgd door de storingsdienststopzichters en de wijk- en huismeesters. Wij vinden het belangrijk, dat onze medewerkers up to date blijven binnen hun vakgebied en daarom hebben wij tot nu toe alle opleidingen en trainingen die gericht zijn op het bijblijven binnen het vakgebied voor 100% vergoed. De CAO Woondiensten heeft in 2010 hiertoe ook de verplichting ingevoerd.

Ziekteverzuim

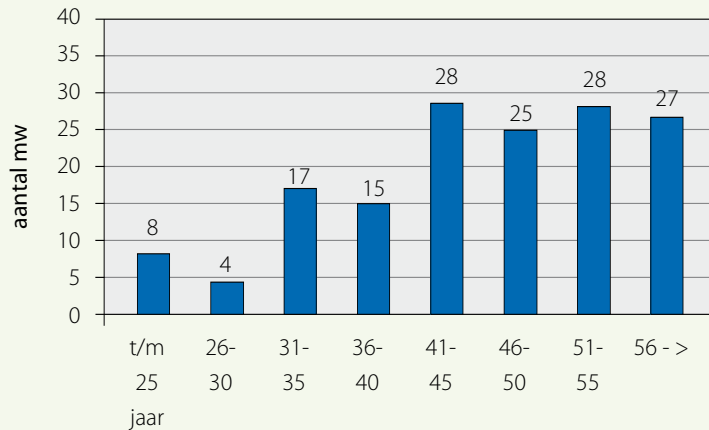
Ons gemiddelde ziekteverzuim over 2010 was 4,73%. In 2009 was dat nog 3,39%. Deze stijging is te wijten aan enkele medewerkers die door een verklaarbare reden langdurig arbeidsongeschikt waren.

In 2010 is geen enkele werknemer de WIA of WGA ingestroomd. Alle medewerkers zijn voor ingang van het derde ziektejaar hersteld.

Aantal medewerkers per 31 december 2010



Leeftijdsopbouw per 31 december 2010



Woningstichting heeft een actief verzuimbeleid. De afspraak met onze arbodienst is, dat alle medewerkers op hun eerste ziekte dag gebeld worden met de vraag naar de omstandigheden. Hiervan wordt een verslagje gemaakt wat wordt teruggekoppeld aan de afdeling P&O en de bedrijfsleider van de afdeling. Daarnaast is het vanzelfsprekend dat de bedrijfsleider ook regelmatig contact onderhoudt met zijn zieke medewerker.

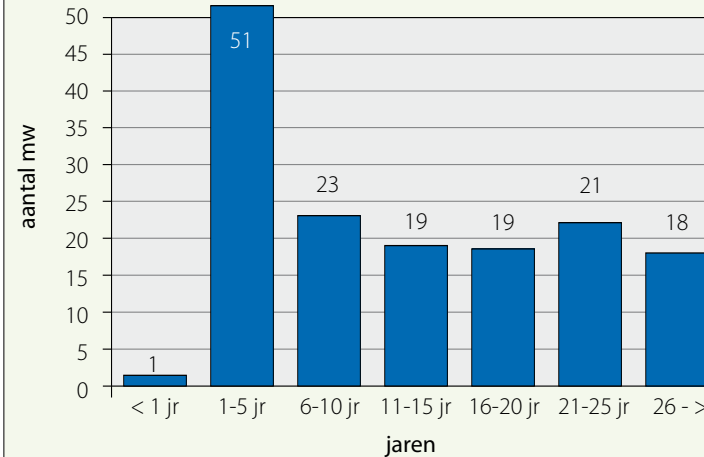
Ook op het gebied van verzuimpreventie zijn we actief. Alle leidinggevenden hebben daarvoor in 2009 een opfriscursus verzuimmanagement gekregen. Op aanvraag zijn er altijd werkplekonderzoeken mogelijk en dat is in 2010 ook gebeurd bij één medewerker. Daarnaast bieden wij een massage op het werk door een stoelmasseur en bedrijfsfitness.

Veiligheid en welzijn

In oktober 2010 heeft een onaangekondigde ontruimingsoefening plaatsgevonden. Hierbij was deze keer ook een Lotusslachtoffer van de partij. Onze getrainde bedrijfshulpverleners hebben haar vakkundig bijgestaan. Op enkele haperingen na is de ontruiming goed verlopen.

Sinds 2007 kunnen onze medewerkers tegen gereduceerd tarief deelnemen aan bedrijfsfitness bij een plaatselijke sportschool. In 2010 hebben hier gemiddeld 30 medewerkers gebruik van gemaakt.

Aantal dienstjaren medewerkers per 31 december 2010

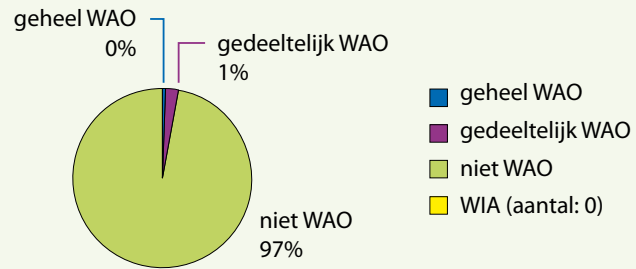


Ook de stoelmasseur die wij al een aantal jaren inhuren, vindt nog steeds gretig aftrek. De VGW-commissie is in 2010 vier keer bijeen geweest. Onderwerpen van gesprek zijn de aandachtspunten voortvloeiend uit de RI&E's van de locaties Middenweg en Energieweg. Het plan van aanpak voor de Energieweg is met behulp van de veiligheidsdeskundige van de Arbodienst geactualiseerd.

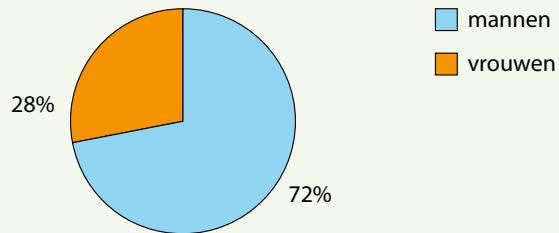
Ook is regelmatig gesproken over asbest. De VGW-commissie constateerde, dat de diverse groepen zich te individueel bezig hielden met asbestbeleid en achtte het wenselijk daar een duidelijke lijn in aan te brengen. Dit is bij de directie aangekaart en hierop is besloten dat de bedrijfsleider Vastgoedbeheer de coördinerende rol in het asbestbeleid op zich neemt.

De Arbeidsinspectie heeft in september 2010 een vooraf aangekondigd bezoek aan ons bedrijf gebracht in het kader van het onderzoek "Arbo in Bedrijf 2010". Tijdens dit bezoek heeft de inspecteur aan de hand van een vragenlijst informatie verzameld over de arbeidsomstandigheden bij onze stichting en werd bekeken hoe met bepaalde arbeidsrisico's wordt omgegaan. De resultaten van dit project worden opgenomen in een rapportage aan de Tweede Kamer. Wij hebben nog geen terugkoppeling van de inspecteur ontvangen.

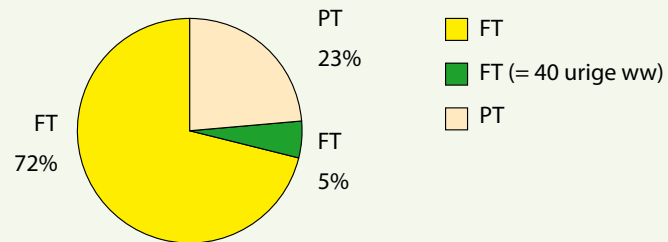
Aantal WAO'ers + WIA in dienst per 31 december 2010



Verdeling mannen-vrouwen per 31 december 2010



Verdeling fulltime (FT) - parttime (PT) per 31 december 2010



Personeelsuitje op Texel

FINANCIËN

De verlies- en winstrekening van de Woningstichting (enkelvoudig) geeft een positief saldo van € 7.126.000. Alle middelen zijn uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting. Van deze winst had € 2.857.000 betrekking op boekhoudkundige herwaarderingen, zodat per saldo de winst € 4.269.000 bedroeg. In de begroting was een verlies van € 2.386.000 opgenomen. De doelstelling van Woningstichting is om jaarlijks een budgettair neutraal resultaat te behalen.

De kwalitatieve analyse van het resultaat leert, dat het resultaat uit normale bedrijfsuitoefening € 6.640.000 bedroeg. Begroot was een verlies van € 4.236.000. De opbrengsten waren iets hoger dan begroting, de kosten waren beduidend lager. Dat kwam met name, doordat veel planmatig onderhoud pas in 2011 en 2012 wordt uitgevoerd. Daardoor werden de uitgaven aan onderhoud € 6.119.000 lager dan begroting. Alle overige kosten waren ongeveer gelijk aan begroting. Alle afwijkingen waren incidenteel van aard.

In het normale exploitatieresultaat is € 428.000 aan positief resultaat deelnemingen opgenomen. Dat is ongeveer gelijk aan de begrote € 395.000. De verwachting is dat ook in 2011 de deelnemingen winst zullen maken. De verbindingen staan opgenomen tegen netto vermogenswaarde. Wonen Den Helder B.V. is volledig geconsolideerd.

Zoals in het strategisch beleid is verwoord, is de verkoop van huurwoningen noodzakelijk om de grote ongedekte uitgaven aan herstructurering en andere onrendabele investeringen te kunnen dragen. In het afgelopen boekjaar bedroeg de netto-opbrengst van de verkoop van 63 woningen € 8.807.000. Begroot was een netto opbrengst van € 8.000.000, bij een verwachte verkoop van 80 woningen. Nadat de economische crisis afgelopen is, verwacht Woningstichting op het niveau van 100 verkochte huurwoningen per jaar uit te komen.

Alle woningen die ter verkoop aan derden worden aangeboden, worden getaxeed door een onafhankelijke makelaar op het moment dat ze voor het eerst worden aangeboden. Mede op basis van deze taxatie, doch ook op basis van o.m. marktontwikkelingen en WOZ-waarde stelt onze interne makelaar vast wat de waarde van het pand is op het moment dat deze daadwerkelijk wordt verkocht. Zo'n verkoop kan plaatsvinden tot vijf jaar na de oorspronkelijke taxatie. De uiteindelijke verkoopprijzen zijn, afhankelijk van de situatie, 0% tot 10% lager dan de marktprijzen. In overleg met het ministerie van BZK worden in de herstructureringswijken ook koopwoningen met een prijs van boven de € 200.000 gebouwd teneinde een meer gevarieerde voorraad te krijgen.

De verkoopopbrengsten zijn mede gebruikt ten behoeve van de waardevermindering vaste activa. Het betreft met name de onrendabele top op het nieuwbouw

appartementencomplex aan de IJsselmeerstraat in Nieuw Den Helder van € 5.463.000. Wijzigingen van onrendabele toppen van verschillende projecten, onder meer tijdens de bouwfase, leverde € 3.603.000 voordeel op. Daarnaast was er € 1.526.000 afboeking op grondposities, voornamelijk veroorzaakt door de economische recessie en de krimp in de gemeente. In totaal is € 3.386.000 als verlies genomen op afboekingen en onrendabele toppen bij zowel Woningstichting als haar deelnemingen.

De waardering van ons bezit is in principe gebaseerd op historische kostprijs minus afschrijvingen. In die gevallen dat van een cluster de bedrijfswaarde lager was dan de historisch kostprijs minus afschrijvingen nemen we echter de lagere bedrijfswaarde. Herberekeningen leidde tot een –boekhoudkundig- voordeel van € 2.857.000.

De boekwaarde op basis van de historische kostprijs is € 173 miljoen. De actuele bedrijfswaarde is € 194 Mln. De parameters die gebruikt worden om de bedrijfswaarde te berekenen, sluiten aan met die door het CFV voorgeschreven zijn. De discontovoet is 5,25%. De reguliere huurstijging is gelijk aan de inflatie en komt uiteindelijk uit op 2%. Zowel de variabele lasten als de onderhoudskosten stijgen op termijn naar 3%. De huurderiving is structureel op 1,35% gesteld. De marktwaarde van het bezit is af te leiden van de totale WOZ waarde en deze was vorig jaar € 1.347 Mln.

De solvabiliteit bedraagt enkelvoudig 21,2%, wanneer de vaste activa worden gewaardeerd tegen historische kostprijs. Wanneer de solvabiliteit berekend wordt op basis van de bedrijfswaarde, stijgt deze tot 26,3%. Het CFV stelt dat de minimale solvabiliteit 11% moet bedragen. Woningstichting hanteert als doelstelling, dat de solvabiliteit op basis van historische kostprijs hoger moet zijn dan de solvabiliteitseis van het CFV. Aan deze doelstelling wordt dus ruimschoots voldaan.

De fiscale winsten van Woningstichting Den Helder worden uiteindelijk opgenomen in een herbestemmingsreserve dan wel herinvesteringsreserve. Voorzichtigheidshalve worden ze nu wel meegenomen in de Verlies- en Winstrekening. De actieve latenties ontstaan ondermeer doordat de fiscale boekwinsten op de verkoop en sloop van woningen lager zijn dan de bedrijfseconomische winsten.

Er zijn vier roll-over leningen met een totaalbedrag van € 47,5 Mln. De renterisico's zijn via derivaten volledig geminimaliseerd. Er zijn geen financiële vaste activa waarover financiële risico's gelopen worden.

Kengetallen

	2010	2009
Algemene bedrijfsreserve per woning	6.205	5.407
Solvabiliteit (eigen vermogen ten opzichte van balanstotaal) (van enkelvoudige jaarrekening)	21,2	20,7
Huurderving (leegstand in % huren) *)	2,54	3,12
Huurachterstand (in % huren op jaarbasis)	0,64	0,70
Aantal woongelegenheden	9.884	10.024
Aantal verhuur eenheden	11.012	11.172

*) Van de huurderving heeft ongeveer de helft betrekking op te slopen panden.

GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING (ENKELVOUDIG EN GECONSOLIDEERD)

REGELGEVING

De jaarverslaglegging door toegelaten instellingen dient te voldoen aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in het Besluit Beheer Sociale Huursector. In dit besluit wordt Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing verklaard, met uitzondering van een aantal specifiek genoemde artikelen. Deze wettelijke bepalingen zijn door de Raad voor de Jaarverslaglegging nader uitgewerkt in richtlijnen, onder andere in een specifieke richtlijn 645 voor de jaarverslaglegging door toegelaten instellingen volkshuisvesting. Wij hebben ons bij het opstellen van onze jaarrekening gebaseerd op deze voorschriften en richtlijnen.

ALGEMEEN

De geconsolideerde jaarrekening omvat de financiële gegevens van Wonen Den Helder B.V. en de daarmee verbonden maatschappijen, Stichting Schilderwerken Volkshuisvesting en Woningstichting Den Helder.

In de geconsolideerde jaarrekening zijn de onderlinge schulden, vorderingen en transacties geëlimineerd, evenals de binnen de groep gemaakte winsten. De groepsmaatschappijen zijn integraal geconsolideerd, waarbij het minderheidsbelang van derden, indien van toepassing, afzonderlijk tot uitdrukking is gebracht.

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

GRONDSLAGEN VOOR BALANSWAARDERING

MATERIELE VASTE ACTIVA

ONROERENDE ZAKEN IN EXPLOITATIE

Deze activa zijn gewaardeerd tegen de historische kostprijs, verminderd met de verkregen subsidies à fonds perdu en vervolgens verminderd met de toegepaste afschrijvingen volgens het annuïtaire systeem dan wel duurzame lagere bedrijfswaarde, gebaseerd op voorzichtige uitgangspunten. Bij gezamenlijke koop/huurprojecten worden eventuele overschotten van de koopwoningen in mindering gebracht op de investeringen van de huurwoningen. Bij na-investeringen worden alleen kosten geactiveerd wanneer deze leiden tot een uitbreiding van de capaciteit, verlenging van de gebruiksduur, toename van de restwaarde of een gevolg zijn van wettelijke verplichtingen. De Woningstichting heeft haar bezit verdeeld in acht wijken. Daarnaast worden grote nieuwbouwcomplexen als aparte produkt-markt combinaties behandeld. Bij het huurbeleid en het financieringsbeleid wordt in eerste instantie geen onderscheid naar aparte subcomplexen gemaakt. Wel is er onderscheid in hoog- en laagbouw. De afschrijvingsperiode is afhankelijk van de economische levensduur. Op gronden wordt niet afgeschreven.

De toegepaste afschrijvingstermijnen in jaren zijn als volgt, annuïtair tenzij anders vermeld:

Grond	0	Warmwaterinstallatie	20
Bouw	50/40	Warmte- en geluidsisolatie	div.
CV	50/25	Geriefsverbeteringen	div.
Lift	50/20	Gebouwen	3% per jaar
Groot-onderhoud *)	div.	Inventaris/vervoermiddelen	div. lineair
Woningaanpassing	20		

*) Recent groot onderhoud wordt rechtstreeks ten laste van resultaat gebracht.

BEDRIJFSWAARDE

De bedrijfswaarde wordt vastgesteld aan de hand van de volgende parameters: werkelijke huurdering in het boekjaar, de gemiddelde huurverhoging per 1 juli van enig boekjaar rekeninghoudend met het inflatiepercentage vanuit de financiële meerjarenplanning en de disconteringsvoet volgens de WSW regelgeving.

Als norm voor de huuropbrengsten, overige bedrijfslasten, verzekeringen en belastingen en onderhoudslasten worden de werkelijke kosten in het boekjaar gebruikt.

De classificatie van de kasstroomgenererende complexen ten behoeve van de berekening van de bedrijfswaarde is gebaseerd op de Produkt-Markt combinaties naar wijk enerzijds en hoog- en laagbouw anderzijds.

ONROERENDE ZAKEN IN ONTWIKKELING

De onroerende zaken in ontwikkeling zijn gewaardeerd tegen de tot en met balansdatum bestede bedragen, inclusief betaalde rente over het geïnvesteerd vreemd vermogen tijdens de bouwperiode, onder aftrek van eenmalige subsidies en een eventueel onrendabel deel van de investering.

ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TER DIENSTE VAN EXPLOITATIE

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

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

DEELNEMINGEN

De financiële vaste activa zijn gewaardeerd op de netto-vermogenswaarde, vastgesteld op basis van de grondslagen van de groep.

VOORRADEN

Voorraden materialen worden gewaardeerd tegen de laatst betaalde inkoopprijs. Hierbij wordt rekening gehouden met een voorziening voor mogelijke incourantheid.

Het onderhanden werk (onroerende zaken onverkocht in aanbouw bestemd voor verkoop) wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend.

De voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde

wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

ONDERHANDEN WERKEN

Het onderhanden werk wordt gewaardeerd tegen de bestede directe kosten, verminderd met de reeds gefactureerde termijnen. Door deze salderingsmethode kan het onderhanden werk afwisselend onder de vlottende activa en de kortlopende schulden staan.

LENING U/G

De lening u/g is gewaardeerd tegen nominale waarde.

TE VORDEREN SUBSIDIES

Waardering van de te vorderen subsidies vindt plaats door aan de contante waarde van de subsidies bij aanvang van de exploitatie jaarlijks rente toe te rekenen tegen het subsidiërendement, onder aftrek van de jaarlijks te ontvangen bijdragen.

KORTLOPENDE VORDERINGEN

De vorderingen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen voor de risico's van oninbaarheid.

LIQUIDE MIDDELEN

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

VOORZIENINGEN

VOORZIENING ONDERHOUD

De waardering van de voorzieningen is tegen nominale waarde.

VOORZIENING TOEKOMSTGE ONRENDABELE INVESTERINGEN

Deze voorziening dient om financiële effecten van het ingezette investeringsbeleid duidelijk tot uitdrukking te laten komen. De besluiten van de Raad van Commissarissen inzake Onrendabele Toppen dienen als uitgangspunt voor deze voorziening. In een aantal gevallen betekent dit dat door de Raad van Commissarissen opdracht gegeven is de kosten te verlagen of de opbrengsten te verhogen

SCHULDEN

Alle schulden zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

BELASTINGLATENTIES

Voor latente belastingen wordt een voorziening getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving en fiscale boekwaarde van die posten. Latente belastingvorderingen en voorzieningen worden per iedere verslagdatum herzien.

De (actieve) belastinglatentie inzake te slopen woningen wordt nominaal berekend, waarbij uitgegaan wordt van het verwachte aantal woningen dat de komende vijf jaar gesloopt zal worden.

De (actieve) belastinglatentie inzake te verkopen woningen wordt nominaal berekend, waarbij uitgegaan wordt van het verwachte aantal woningen dat de komende vijf jaar verkocht zal worden.

De (passieve) belastinglatentie inzake de onderhoudsvoorziening wordt nominaal berekend, waarbij wordt uitgegaan van de mutatie in deze voorziening die zich in het betreffende jaar heeft voorgedaan.

De (actieve) belastinglatentie inzake leningen is gebaseerd op het verschil tussen de marktwaarde en nominale waarde van de leningen per 1/1/2008, het moment van ingaan van de integrale belastingplicht. Deze wordt tegen de contante waarde berekend. Jaarlijks vindt vrijval plaats omdat leningen afgelost worden dan wel de rente betaald wordt.

VOORZIENING TOEKOMSTIGE ONRENDABELE INVESTERINGEN

Deze voorziening dient om financiële effecten van het ingezette investeringsbeleid duidelijk tot uitdrukking te laten komen. De besluiten van de Raad van Commissarissen inzake Onrendabele Toppen dienen als uitgangspunt voor deze voorziening. In een aantal gevallen betekent dit dat door de Raad van Commissarissen opdracht gegeven is de kosten te verlagen of de opbrengsten te verhogen.

VOORZIENING JUBILEUMUITKERINGEN

Deze voorziening is gevormd om de financiële effecten van de toekomstige jubilea inzichtelijk te maken. De voorziening wordt jaarlijks aangepast. Per balansdatum wordt per medewerker bepaald hoe groot de kans is dat de medewerker de diverse jubilea uitbetaald zal krijgen.

VOORZIENING LOOPBAANONTWIKKELINGSBUDGET

De voorziening is gevormd ten behoeve van de toekomstige loopbaanontwikkelingstrajecten van medewerkers. De daadwerkelijke uitgaven worden in mindering gebracht op de voorziening.

GRONDSLAGEN VOOR DE RESULTAATBEPALING

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen. Baten worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd. Lasten worden opgenomen in het jaar waarin zij voorzienbaar zijn.

HUREN

De huren zijn verantwoord onder aftrek van de derving wegens leegstand en oninbaarheid.

LASTEN ONDERHOUD

Hieronder vallen de kosten voor het jaarlijks terugkerend onderhoud. Ook het planmatig onderhoud wordt direct ten laste van het resultaat gebracht, tenzij dit onderhoud resulteert in een hogere huur waarmee de kosten terugverdiend kunnen worden. Dan wordt planmatig onderhoud geactiveerd.

OVERIGE BEDRIJFSLASTEN

Hieronder worden de overige kosten verantwoord die zijn gemaakt in het kader van de gewone bedrijfsvoering, zoals huisvestingskosten, bestuurskosten, algemene kosten, overige personeelskosten, belastingen, verzekeringen, leveringen en diensten etcetera.

BIJZONDERE BATEN EN LASTEN

De bijzondere baten en lasten worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

BUITENGEWONE BATEN EN LASTEN

Onder buitengewone baten en lasten worden die posten opgenomen die niet uit de normale bedrijfsactiviteiten voortkomen en dus niet in het normale bedrijfsresultaat worden verantwoord.

VENNOOTSCHAPSBELASTING

In 2007 heeft Woningstichting De Helder de Vaststellingsovereenkomst 'Belastingplicht Woningcorporaties' ondertekend, die met terugwerkende kracht per 1 januari 2006 geldt. Per 31 december 2007 is deze overeenkomst door de belastingdienst opgezegd. Per 1 januari 2008 is Woningstichting Den Helder integraal belastingplichtig. Bij de bepaling van de belastingen in de jaarrekening 2008 is voor zover van toepassing, aansluiting gezocht bij vso 2.

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst- en verliesrekening



De Groene Vecht aan de rand van het Duinpark

opgenomen. 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 de 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. Hierbij wordt rekening gehouden met de verschillende fiscale faciliteiten voor zover van toepassing.

Woningstichting Den Helder kan naar mening van de directie worden beschouwd als

een algemeen nut beogende instelling (ANBI). De volledige fiscale winsten zullen derhalve in een fiscale herbestedingsreserve worden ondergebracht, waardoor naar mening van directie geen belasting zal hoeven te worden betaald. Omdat nog geen zekerheid is of de belastingdienst deze herbestedingsreserve accepteert is bij het vaststellen van het resultaat alsmede de belastinglatenties rekening gehouden met eventuele belastingbetalingen.

BALANS, VERLIES/WINSTREKENING EN KASSTROOMOVERZICHT

BALANS PER 31 DECEMBER 2010 (X € 1.000,00)

Activa	2010	2009
VASTE ACTIVA		
Materiële vaste activa		
- Onroerende en roerende goederen in exploitatie	173.464	160.421
- Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	35.432	27.286
- Onroerende en roerende goederen ten dienste van de exploitatie	14.961	14.757
Financiële vaste activa		
- Deelnemingen in groepsmaatschappijen	285	954
- Vorderingen op groepsmaatschappijen	9.884	10.700
- Overige vorderingen	21.580	13.872
Sub-totaal	255.606	227.991
VLOTTENDE ACTIVA		
- Voorraden	1.789	2.246
Vorderingen		
- Huurdebiteuren	264	336
- Gemeenten	207	111
- Overige vorderingen	8.816	197
- Overlopende activa	1.278	1.261
- Vorderingen op groepsmaatschappijen	384	1.764
- Liquide middelen	20.990	28.485
Sub-totaal	33.728	34.400
Totaal-generaal	289.334	262.390

BALANS PER 31 DECEMBER 2010 (X € 1.000,00)

Passiva	2010	2009
Eigen vermogen		
- Kapitaal	1	-
- Overige reserves	61.326	54.201
Sub-totaal	61.327	54.201
Voorzieningen		
- Voorziening toekomstige onrendabele investeringen	10.464	12.703
- Voorziening jubileum uitkeringen	249	275
- Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	383	-
- Voorziening (passieve) belastinglatenties	6.486	4.898
Sub-totaal	17.582	17.876
Langlopende schulden		
- Leningen overheid	1.371	1.429
- Leningen kredietinstellingen	192.067	176.822
Sub-totaal	193.438	178.251
Kortlopende schulden		
- Schulden aan gemeenten/corporaties	1	57
- Schulden aan leveranciers	734	1.724
- Groepsmaatschappijen	1.659	141
- Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.826	2.193
- Overige schulden	400	400
- Overlopende passiva	9.367	7.547
Sub-totaal	16.987	12.062
Totaal-generaal	289.334	262.390

WINST- EN VERLIESREKENING (X € 1.000,00)

	2010	2009
Bedrijfsopbrengsten		
- Huren	49.786	47.494
- Vergoedingen	2.439	2.289
- Overige bedrijfsopbrengsten	2.845	3.263
- Verkoop onroerende goederen	6.807	9.813
SOM DER BEDRIJFSOPBRENGSTEN	61.877	62.858
Bedrijfslasten		
- Afschrijvingen op imm. en mat. vaste activa	6.285	6.404
- Waardevermindering op imm. en mat. vaste activa	- 586	2.260
- Lonen en salarissen	6.414	6.571
- Sociale lasten	2.116	2.085
- Lasten onderhoud	13.897	16.056
- Overige bedrijfslasten	13.153	11.245
SOM DER BEDRIJFSLASTEN	41.297	44.622
- Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	958	936
- Rente lasten en soortgelijke kosten	8.659	8.367
- Bijzondere baten	-	-
- Bijzondere lasten	-	-
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING	V 12.879	V 10.805
- Resultaat deelnemingen	428	1.332
- Waardevermindering materiaal vaste activa deelnemingen	- 1097	- 8.368
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	V 12.210	V 3.769
- Vennootschapsbelasting resultaat Woningstichting	- 1.542	873
- Vennootschapsbelasting over vorming en mutatie latenties	- 3.542	- 3.059
RESULTAAT NA BELASTINGEN	V 7.126	V 1.583

KASSTROOMOVERZICHT (X € 1.000,00)

	2010	2009
Bedrijfsresultaat	20.580	18.236
Aanpassingen voor:		
- afschrijvingen	6.285	6.404
- richtlijn 645	- 2.857	- 4.674
- mutatie voorzieningen	- 1.882	- 7.730
- veranderingen in het werkkapitaal:	- 1.898	- 253
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	<u>20.228</u>	<u>11.983</u>
Ontvangen interest	958	936
Resultaten deelnemingen	- 669	- 7.036
Betaalde interest	- 8659	- 8.367
Winstbelasting	- 5.084	- 2.186
	<u>- 13.454</u>	<u>- 16.653</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	6.774	- 4.670
Investerings in materiële vaste activa	-45.942	- 26.911
Desinvesteringen in materiële vaste activa	21.121	22.803
Actieve belastinglatenties	1.955	- 5
Mutatie deelnemingen	669	7.036
Mutaties overige financiële vaste activa	-8.847	- 3.537
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-31.044	- 612
Aflossingen langlopende schulden	-4.813	- 5.101
Ontvangen nieuwe langlopende schulden	20.000	22.500
Passieve belastinglatenties	1.588	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	16.775	17.399
Mutatie geldmiddelen	<u>-7.495</u>	<u>12.117</u>
Liquide middelen begin boekjaar	<u>28.485</u>	<u>16.368</u>
Liquide middelen eind boekjaar	<u>20.990</u>	<u>28.485</u>

GECONSOLIDEERDE BALANS, VERLIES/ WINSTREKENING EN KASSTROOMOVERZICHT

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2010 (X € 1.000,00)

Activa	2010	2009
VASTE ACTIVA		
Materiële vaste activa		
- Onroerende en roerende goederen in exploitatie	176.691	163.785
- Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	35.432	27.287
- Onroerende en roerende goederen ten dienste van de exploitatie	17.730	17.769
Financiële vaste activa		
- Actieve belastinglatenties	11.537	13.492
- Overige financiële vaste activa	10.043	379
Sub-totaal	251.433	222.713
VLOTTENDE ACTIVA		
- Voorraden	9.522	13.030
- Onderhanden werk	3.347	3.215
Vorderingen		
- Huurdebiteuren	68	270
- Gemeenten	207	111
- Overige vorderingen	9.890	1.234
- Overlopende activa	1.499	1.811
- Liquide middelen	27.035	33.070
Sub-totaal	51.568	52.741
Totaal-generaal	303.001	275.454

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2010 (X € 1.000,00)

Passiva	2010	2009
Eigen vermogen		
- Overige reserves	61.326	54.201
Sub-totaal	61.326	54.201
Voorzieningen		
- Voorziening onrendabele investeringen	10.464	12.703
- Voorziening passieve belastinglatenties	6.486	4.898
- Overige Voorzieningen	10.209	9.211
Sub-totaal	27.159	26.812
Langlopende schulden		
- Leningen overheid	1.371	1.429
- Leningen kredietinstellingen	192.067	176.822
Sub-totaal	193.438	178.251
Kortlopende schulden		
- Onderhanden werk	2.644	1.550
- Schulden aan gemeenten	1	57
- Schulden aan leveranciers	2.431	2.471
- Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.804	3.699
- Overige Schulden	400	400
- Overlopende passiva	10.798	8.013
Sub-totaal	21.078	16.190
Totaal-generaal	303.001	275.454

GECONSOLIDEERDE WINST EN VERLIESREKENING PER 31 DECEMBER 2010 (X € 1.000,00)

Geconsolideerde Winst- en Verliesrekening

	2010	2009
Bedrijfsopbrengsten		
- Huren	49.714	47.494
- Vergoedingen	2.439	2.289
- Verkoop onroerende zaken	6.807	9.813
- Omzet projecten	9.860	15.494
- Wijzigingen in onderhanden werk	- 2.521	3.460
- Overige bedrijfsopbrengsten	1.993	2.371
SOM DER BEDRIJFSOPBRENGSTEN	68.292	80.921
Bedrijfslasten		
- Kosten projecten en onderhanden werk	1.735	7.599
- Afschrijvingen op imm. en mat. vaste activa	6.798	6.927
- Overige waardevermindering op materiële vaste activa	529	10.628
- Lonen en salarissen	12.333	11.536
- Sociale lasten	3.777	4.050
- Lasten onderhoud	8.781	16.056
- Overige bedrijfslasten	14.032	12.039
SOM DER BEDRIJFSLASTEN	47.985	68.836
- Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	631	722
- Bijzondere baten	108	31
- Bijzondere lasten	-	- 6
- Rente lasten en soortgelijke kosten	8.687	8.378
RESULTAAT UIT GEW. BEDRIJFSUITOEFENING	V 12.359	V 4.454
- Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering	- 1.692	96
- Vennootschapsbelasting over vorming en mutaties latenties	- 3.542	- 2.967
GROEPSRESULTAAT UIT GEW. BEDRIJFSUITVOERING NA BELASTING	V 7.125	V 1.583
- Resultaat deelnemingen	-	-
- Minderheidsbelang derden	-	-
RESULTAAT TOEKOMEND AAN WONINGCORPORATIE	V 7.125	V 1.583

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (X € 1.000,00)

	2010	2009
Bedrijfsresultaat	20.307	12.085
Aanpassingen voor:		
- afschrijvingen	6.798	6.927
- richtlijn 645	- 2.857	- 4.674
- mutatie voorzieningen	347	839
- veranderingen in het werkkapitaal:	32	- 5.457
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	<u>24.627</u>	<u>9.719</u>
Ontvangen interest	631	722
Bijzondere baten en lasten	108	25
Betaalde interest	- 8.687	- 8.378
Winstbelasting	- 5.234	- 2.871
	<u>- 13.182</u>	<u>- 10.502</u>
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	11.445	- 783
Investeringen in materiële vaste activa	- 46.724	- 27.513
Desinvesteringen in materiële vaste activa	21.771	23.290
Actieve belastinglatenties	1.949	- 6
Mutatie deelnemingen	-	263
Mutaties overig financiële vaste activa	- 9.663	21
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	- 32.667	- 3.945
Aflossingen langlopende schulden	- 7.313	- 5.101
Ontvangen nieuwe langlopende schulden	22.500	22.500
Mutaties overige reserves	-	-
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	15.187	17.399
Mutatie geldmiddelen	- 6.035	12.672
Liquide middelen begin boekjaar	33.070	20.398
Liquide middelen eind boekjaar	<u>27.035</u>	<u>33.070</u>

CONTROLEVERKLARING

Deloitte.

Deloitte Accountants B.V.
 Corneliustraat 8
 1817 MS Alkmaar
 Postbus 270
 1800 AG Alkmaar
 Nederland
 Tel: 088 288 2888
 Fax: 088 288 9705
 www.deloitte.nl

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan Woningstichting Den Helder
 Postbus 90
 1780 AB DEN HELDER

Bijgesloten samengevatte jaarrekening, zoals opgenomen op pagina 48 tot en met 59 van het jaarverslag, bestaande uit de samengevatte geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2010, de samengevatte geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening en het samengevatte geconsolideerde en enkelvoudige kasstroomoverzicht over 2010 met bijbehorende toelichtingen, zijn ontleend aan de gecontroleerde jaarrekening van Woningstichting Den Helder per 31 december 2010. Wij hebben een goedkeurend oordeel verstrekt bij die jaarrekening in onze controleverklaring van 4 april 2010.

De samengevatte jaarrekening bevat niet alle toelichtingen die zijn vereist op basis van 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 kennisnemen van het financieel verslag kan derhalve niet in de plaats treden van het kennisnemen van de gecontroleerde jaarrekening van Woningstichting Den Helder.

Verantwoordelijkheid van de directeur-bestuurder

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het opstellen van een samenvatting van de gecontroleerde jaarrekening in overeenstemming met de grondslagen zoals beschreven op de pagina's 48 tot en met 51 van de samengevatte jaarrekening.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de samengevatte jaarrekening op basis van onze werkzaamheden, uitgevoerd in overeenstemming met Nederlands Recht, waaronder de Nederlandse Standaard 810, "Opdrachten om te rapporteren betreffende samengevatte financiële overzichten".

Oordeel

Naar ons oordeel is de samengevatte jaarrekening in alle van materieel belang zijnde aspecten consistent met de gecontroleerde jaarrekening van Woningstichting Den Helder per 31 december 2010 en in overeenstemming met de grondslagen zoals beschreven op de pagina's 48 tot en met 51 van de samengevatte jaarrekening.

Alkmaar, 4 april 2011
 Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: ing. J.L. Wisse RA

110237 R/MB/3112757820



