

1 Inhoudsopgave jaarstukken 2010

	<u>blz.</u>
1	Inhoudsopgave 1
2	Voorwoord 2
3	Verklaring, vaststelling en goedkeuring 3
4	Jaarverslag / volkshuisvestingsverslag:
4.1	Organisatie..... 4
4.2	Verslag van de Raad van Commissarissen 6
4.3	Ontwikkelingen 17
4.4	Kwaliteit van het woningbezit 24
4.5	Werken in en voor de maatschappij..... 26
4.6	Verhuren van woningen 29
4.7	Betrekken van bewoners bij het beheer en beleid 35
4.8	Wonen en zorg 37
4.9	Financieel beleid 38
5	Kengetallen overzicht 43
6	Jaarrekening:
6.1	Balans per 31 december 2010 44
6.2	Winst- en verliesrekening over het boekjaar 2010 46
6.3	Kasstroomoverzicht 47
6.4	Toelichting op de jaarrekening..... 48
7.	Overige gegevens:
7.1	Bestemming resultaat 58
7.2	Controleverklaring accountant 59

2 Voorwoord

In het verslagjaar had de financiële crisis de woningbouwmarkt nog stevig in de greep. Op tal van plaatsen worden woningbouwprojecten getemporiseerd uitgevoerd of zelfs geheel stil gelegd. Dit heeft zijn effecten gehad op het aantal nieuwe woningen dat in 2010 is opgeleverd: dat aantal was historisch laag. Niet alleen ontwikkelaars en corporaties zijn voorzichtiger geworden, ook banken hebben minder mogelijkheden om kredieten te verstrekken door strengere eisen ten aanzien van de vermogens die bij de centrale banken moeten worden aangehouden.

Het feit dat Slagenland Wonen in de periode 2009 tot 2012 juist relatief veel bouwprojecten in uitvoering heeft, lijkt een paradox, gezien de ontwikkelingen in de markt. Het huidige forse bouwvolume is het gevolg van een jarenlange voorbereiding van een in 2004 ingezette investeringsambitie. Op enkele onrendabele projecten na, is de projectportefeuille een goede en verantwoorde uitwerking van het strategisch beleid op dit gebied. Maar door de beperkte slagkracht met betrekking tot de financiële mogelijkheden moeten wij behoedzaam zijn met het initiëren van tal van nieuwe ontwikkelingen. Dit kan alleen plaatsvinden indien er voldoende borgingsfaciliteiten voorhanden zijn en de kasstromen zich positief blijven ontwikkelen. Het huidige verkoopprogramma uit het bestaande huurwoningbezit, het onderhoudsprogramma, de potentieel te benutten huurruimte en de beperkte rendementen en de risico's op koopprojecten zijn hierop zeker van invloed.

Corporaties staan door de huidige omstandigheden voor de vraag welke strategische keuzes voor de komende jaren gemaakt moeten worden. De vraag naar kwalitatief goede en betaalbare woningbouw blijft, terwijl de (financiële) mogelijkheden hiervoor steeds minder worden. Gaan we terug naar de basis van onze "core-business"? Blijft de continuïteit van de corporatie, en daarmee de dienstverlening voor de klanten, gewaarborgd? Kunnen er voldoende ambities worden waargemaakt? Lopen we niet te veel risico over de projecten en de locaties die strategisch zijn ingekocht?

Hiertoe is Slagenland Wonen in de tweede helft 2010 gestart met een onderzoek naar de bedrijfsvoering in haar volle omvang en breedte. De uitkomsten van dit onderzoek vormen de basis voor een goede discussie tussen bestuur en toezichthouders over de strategisch gewenste en verantwoorde koers voor de komende jaren. Na de zomer van 2011 moet daar duidelijkheid over komen.

Ondanks een onzekere en ook spannende toekomst, hebben wij in 2010 onverminderd hard en ambitieus gewerkt aan onze dienstverlening op het brede terrein van het wonen. Daaraan wordt in het volkshuisvestingsverslag uitgebreid aandacht besteed. Wij hebben in 2010 een relatief groot aantal projecten opgeleverd, die op het gebied van het wonen en medische en maatschappelijke functies een grote bijdrage leveren aan het woon- en leefklimaat van de kernen Waspik en 's Gravenmoer. In 2010 hebben wij verder aanzet gegeven tot de uitvoering van een ambitieus onderhoudsplan, waarbij een deel van de woningen in energetische zin naar een hoger niveau wordt gebracht. Daarnaast zijn wij eind derde kwartaal 2010 gestart met een relatief fors verkoopprogramma in het bestaande woningbezit.

In dit jaarverslag kunt u lezen hoe Slagenland Wonen inhoud heeft gegeven aan haar ambities en hoe deze ambities zijn vertaald in resultaten, cijfers en kengetallen. Over alle BBSH aandachtsvelden wordt uitgebreid verslag gedaan van onze prestaties. Ik wens u veel leesplezier toe!

Waspik, juli 2011
Sander Kock

3 Verklaring, vaststelling en goedkeuring

Besteding middelen:

Het Bestuur van Slagenland Wonen verklaart dat alle middelen in het verslagjaar 2010 uitsluitend zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Vaststelling jaarverslag 2010:

Het Bestuur van Slagenland Wonen heeft het jaarverslag en de jaarrekening 2010 vastgesteld.

Waspik, 19 juli 2011

A.J.P.M. Kock
Directeur-bestuurder

Goedkeuring jaarverslag 2010:

De Raad van Commissarissen van Slagenland Wonen heeft kennis genomen van het door het Bestuur vastgestelde jaarverslag en de jaarrekening 2010 en de goedkeurende controleverklaring. Op basis daarvan keurt de Raad van Commissarissen het jaarverslag 2010 goed, en verleent de directeur-bestuurder hierbij décharge over het in 2010 gevoerde beleid.

Waspik, 19 juli 2011

P.A. Huijsman
Voorzitter

R.L.J. van Bokhoven
Vice-voorzitter

G.W.A.J. Snels
Lid

B.P. van de Par
Lid

Noot: Ten tijde van de vaststelling en goedkeuring van het jaarverslag 2010, bestond er binnen de Raad van Commissarissen één vacature.

4 Jaarverslag/volkshuisvestingsverslag 2010

4.1 Organisatie

De Stichting

Naam organisatie	:	Slagenland Wonen
Adres organisatie	:	Raadhuisstraat 2
Vestigingsplaats organisatie	:	5165 CH Waspik
Gemeente waar de instelling haar vestigingsplaats heeft	:	Waalwijk
Oprichtingsdatum	:	12 juli 1918
Nummer van het Koninklijk Besluit, waarbij de instelling is toegelaten	:	L 0861
Datum van omzetting rechtsvorm van vereniging in stichting	:	17 september 1993
Datum laatste wijziging van de statuten	:	28 december 2007
Inschrijvingsnummer Handelsregister	:	18115644
Inschrijvingsnummer Stichtingenregister	:	S 100470

Het Bestuur

De organisatie van Slagenland Wonen kende in 2010 een "tweelagenstructuur". Dit betekent dat de directeur tevens bestuurder is en dat het interne toezicht wordt uitgeoefend door een Raad van Commissarissen.

De Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen van Slagenland Wonen is belast met het toezicht op het Bestuur, en bestond per 31 december 2010 uit de volgende personen:

De heer P.A. Huijsman, voorzitter
De heer R.L.J. van Bokhoven, vice-voorzitter
De heer G.W.A.J. Snels
Mevrouw D.R.E. van Wezel
De heer B.P. van de Par

Op 1 januari 2010 trad de heer Van de Par toe als nieuw lid van de Raad van Commissarissen. De heer Huijsman en mevrouw Van Wezel waren op 31 december 2010 aftredend en voor een tweede periode van vier jaar herbenoembaar. In het vierde kwartaal van 2010 is een procedure gevolgd, waarbij beide commissarissen voor een periode van vier jaar zijn herbenoemd.

De heer Snels en mevrouw Van Wezel hebben namens de huurders zitting in de Raad.

In onderdeel 4.2 brengt de Raad van Commissarissen van Slagenland Wonen een apart verslag uit over de gebeurtenissen in het verslagjaar en de structuur van de organisatie na de balansdatum.

Werkorganisatie

De volgende medewerkers waren per 31 december 2010 in dienst bij de corporatie:

Dhr. A.J.P.M. Kock	:	directeur-bestuurder
Mevr. A.P. van Bokhoven	:	manager wonen
Dhr. J.P.C.G.M. Krols	:	coördinator techniek
Dhr. P.E.M Rullens	:	opzichter
Mevr. I.C.P.M. Luijten-van Leijssen	:	woonconsulente
Mevr. M.G.A.E. van Riel	:	receptioniste / telefoniste
Mevr. M. Brekelmans-Bleumers	:	medewerkster financiën
Mevr. G.A.A.M. de Bont-Krijnen	:	directiesecretaresse/management assistente

In het verslagjaar werd de (tijdelijke) arbeidsovereenkomst met de manager financiën niet verlengd. In het kader van de strategische discussie over de toekomst van Slagenland Wonen, is deze vacature vooralsnog niet ingevuld. De functie van manager financiën wordt thans ingevuld door twee interim-krachten.

Op 1 november 2010 heeft mevrouw A. van Diem-Verharen, werkzaam als huismeester, gebruik gemaakt van de vroegpensioenregeling. Deze vacature is definitief niet ingevuld.

Het aantal formatieplaatsen, uitgedrukt in het aantal medewerkers op fulltime basis (fte) en rekening houdend met de vacature, bedroeg per 31 december 2010 6,8 (2009: 7,4) en laat de volgende verhouding zien:

Man	3,8 fte
Vrouw	3,0 fte

De gemiddelde leeftijd van het personeel is 44 jaar. Gemiddeld is het personeel 7,1 jaar in dienst.

De werkorganisatie wordt gekenmerkt door een platte informele structuur met korte lijnen. De interne communicatie tussen de directeur en de managers is gestructureerd in een periodiek MT-overleg. Driemaandelijks vindt er een uitgebreid werkoverleg plaats, dat onder de naam "personeelsvertegenwoordigend overleg" wordt gevoerd, omdat Slagenland Wonen vanwege de geringe omvang van de organisatie niet beschikt over een ondernemingsraad.

Overige

Het externe toezicht wordt uitgeoefend door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) en de Inspectie voor de Volkshuisvesting, ressorterend onder het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK). Daarnaast wordt het jaarverslag gecontroleerd door Deloitte Accountants te Breda.

Op ambtelijk/directieniveau werd in het verslagjaar meerdere malen overleg gevoerd met de gemeenten Waalwijk, Dongen en Geertruidenberg. Ook op bestuurlijk niveau werd met de bestuurders van beide gemeenten meerdere malen overleg gevoerd.

Daarnaast werd in het verslagjaar door een aantal medewerkers van de werkorganisatie diverse malen deelgenomen aan (regionale) functionele overlegorganen.

Slagenland Wonen is in het jaar 2010 lid geweest van de Vereniging van Eigenaren (VvE) "Residentie Molenhoek" te 's Gravenmoer als eigenaar van vier (huur)woningen. De bestuurlijke en uitvoerende taken van deze VvE zijn ondergebracht bij een extern bedrijf. In 2010 zijn twee nieuwe VvE's voor appartementengebouwen (koop en huur) opgericht: één voor "De Croon" aan de Hoofdstraat 2 te 's Gravenmoer, en één voor "De Zegelaer" aan de Kerkstraat 18-24 te Waspik.

Slagenland Wonen is lid van Aedes, Vereniging voor Woningcorporaties en van M.K.W., het platform voor kleine woningcorporaties. De bestuurder is lid van de Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties (NVBW) en de leden van de Raad van Commissarissen zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW).

Slagenland Wonen onderschrijft de AedesCode.

Slagenland Wonen had in het verslagjaar één concrete verbinding in "Stichting Jade". Binnen deze stichting participeren de gemeente Waalwijk, Casade en Slagenland Wonen, om uitvoering te geven aan de volkshuisvestelijke taken op het gebied van de exploitatie van woonwagens en woonwagenstandplaatsen in de gemeente Waalwijk.

4.2 Verslag van de Raad van Commissarissen

1. Algemeen

De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken bij Stichting Slagenland Wonen en staat tevens het bestuur met raad ter zijde. De Raad van Commissarissen houdt onder andere toezicht op:

- realisering van de volkshuisvestelijke opgaven;
- strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- kwaliteitsbeleid;
- kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- financieel verslaggevingsproces;
- naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn in hoofdstuk III artikel 18 van de statuten van Stichting Slagenland Wonen omschreven. Een en ander is verder uitgewerkt in het reglement, met name artikel 7, voor de Raad van Commissarissen d.d. 30 januari 2006.

In het reglement van de Raad van Commissarissen (artikel 16: externe verantwoording) is bepaald dat door de Raad ten behoeve van het jaarverslag van de stichting een verslag wordt opgesteld.

In dit jaarverslag legt de Raad van Commissarissen, als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop zij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van haar taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar.

Als toezichtkader voor het uitoefenen van haar taken, hanteert de Raad van Commissarissen:

- het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH);
- de Aedescode en de Governancecode;
- de door haar goedgekeurde missie, vastgelegd in het in 2006 vastgestelde Ondernemingsplan 2006-2010;
- het jaarplan;
- de begroting;
- treasurystatuut;
- oordeelsbrieven van de minister voor Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Portefeuille Wonen, Wijken en Integratie,
- continuïteitsoordeel van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV);
- kredietwaardigheidsoordeel van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW);
- accountantsrapportages;
- afspraken met externe belanghebbenden.

Dit toezichtkader is door de Raad van Commissarissen in 2010 gebruikt bij het nemen van beslissingen, het beoordelen van bestuursvoorstellen en de bewaking van de realisatie van de corporatiedoelstellingen.

2. Taak en werkwijze

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen, heeft de Raad van Commissarissen zich regelmatig mondeling dan wel schriftelijk door het bestuur laten informeren inzake de (financiële) resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden.

De Raad van Commissarissen heeft in het afgelopen boekjaar het volgende ondernomen om zich op de hoogte te houden van wat er speelt in het speelveld van Stichting Slagenland Wonen:

- overleg met bestuur;
- overleg met externe accountant;
- overleg met huurdersbelangenorganisatie;
- overleg met Managementteam;
- volgen van seminars over toezicht houden in het algemeen en bij corporaties in het bijzonder;
- volgen van cursussen over specifieke onderwerpen, zoals visitatie, stakeholders en financiën;
- het bijhouden van literatuur en vakbladen van Aedes en de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW);

De Raad van Commissarissen is in het afgelopen jaar zeven maal bijeen geweest.

In één van de bijeenkomsten is het eigen functioneren van de Raad van Commissarissen besproken evenals dat van de individuele leden. Tevens is ook het functioneren van het bestuur besproken. In de besloten vergadering buiten aanwezigheid van het bestuur heeft de Raad van Commissarissen zijn eigen inrichting en functioneren als collectief en de bijdrage van de afzonderlijke leden beoordeeld. De Raad van Commissarissen heeft hiertoe uitdrukkelijk de visie van het bestuur gevraagd en deze betrokken in de bespreking. Voorafgaand aan de beoordeling heeft de Raad van Commissarissen haar profiel opnieuw beoordeeld.

De zelfevaluatie heeft plaatsgevonden op basis van:

- de Governancecode Woningcorporaties;
- de vooraf gevraagde mening van het bestuur;
- de bestaande en door de raad en haar individuele leden geaccordeerde profielschets;
- voorbereiding door middel van bilaterale gesprekken tussen de voorzitter en vice-voorzitter van de Raad.

Geen van de leden van de Raad van Commissarissen is frequent afwezig geweest bij vergaderingen.

De Raad van Commissarissen heeft in het afgelopen boekjaar de volgende besluiten genomen en gesproken over de volgende onderwerpen:

Besluiten:

- jaarverslag
- jaarrekening
- begroting
- meerjarenbegroting
- periodieke rapportages
- financieel beleid / continuïteit
- huurbeleid
- strategisch voorraadbeleid
- integriteit: evaluatie van (werking) bestaand beleid
- risicobeheersing
- financieringsbehoefte
- voortgang projecten en het realiseren van de volkshuisvestelijke opgaven
- evaluatie en financiële afwikkeling projecten
- treasurystatuut
- verkopen
- herbenoeming commissarissen
- honorering leden van de Raad van Commissarissen

Gespreksonderwerpen:

- betrekken van bewoners bij beleid en beheer
- leefbaarheid
- woningtoewijzingen
- kwaliteit woningbezit
- wonen en zorg
- accountantsrapportages en daaruit voortkomende actiepunten
- CFV- en WSW-oordelen
- benchmarks
- financiële positie en kostenreductie
- beloning bestuurder
- bedrijfswaardeberekeningen
- KWH- label
- leefbaarheidsmonitoren
- overleg van directeur-bestuurder met stakeholders / gemeenten

3. Onafhankelijkheid

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

De kracht van de Raad is dat zij geen specifiek belang, behoudens de belangen van de Stichting, dient, onafhankelijk is en naar de samenhang kan kijken. Daarom kan de Raad als onafhankelijk adviseur functioneren en tegelijkertijd ook integraal toezicht uitoefenen. Ten aanzien van elk van de leden van de Raad van Commissarissen is nagegaan of hij of zij zich geheel onafhankelijk kan opstellen in de uitoefening van de functie bij Slagenland Wonen en mogelijk met belangenverstreming geconfronteerd kan worden. Vastgesteld is dat hiervan op basis van de hiervoor verstrekte personalia en de door de leden aanvullend verstrekte gegevens geen sprake is.

Tevens is vastgelegd dat door ieder lid elk potentieel tegenstrijdig belang wordt gemeld en dat betrokkene in een dergelijke omstandigheid niet deelneemt aan de besluitvorming.

Een dergelijke situatie heeft zich in het verslagjaar 2010 niet voorgedaan. In verband hiermede strekt het voorgaande tot een zogenaamde "verklaring van onafhankelijkheid" van de leden van de Raad van Commissarissen.

In 2006 heeft de Raad van Commissarissen een gedragscode voor haar eigen leden van de Raad van Commissarissen en een gedragscode voor de leden van het bestuur vastgesteld. In deze gedragscodes zijn de bepalingen over onafhankelijkheid en tegenstrijdige belangen vastgelegd. In 2010 is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de Raad van Commissarissen en of het bestuur betrokken waren. Tevens vervult geen van de leden van de Raad van Commissarissen of het bestuur een nevenfunctie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de Raad of het bestuur. Een overzicht van de nevenfuncties van de leden van de RvC en het bestuur is opgenomen in dit verslag.

4. Deskundigheid en samenstelling

De Raad van Commissarissen bestaat uit vijf leden. In dit verslag is nadere informatie opgenomen over de samenstelling van de Raad van Commissarissen, waaronder de nevenfuncties en het rooster van aftreden. De Raad van Commissarissen werkt met een profielschets, gerelateerd aan zijn omvang, samenstelling en activiteiten, voor de gewenste deskundigheid en achtergrond van de leden van de Raad van Commissarissen. De profielschets is in 2010 in het kader van de herbenoeming van twee commissarissen opnieuw bezien en niet aangepast.

De heer P.A. Huijsman en mevrouw mr. D.R.E. van Wezel zijn in 2010 herbenoemd voor een periode van vier jaar. Voor de herbenoeming zijn door de Raad van Commissarissen criteria bepaald, waaraan het te herbenoemen lid van de Raad moet voldoen en is getoetst aan de bijbehorende profielschets. Na een gesprek met respectievelijk vicevoorzitter en voorzitter, heeft de Raad van Commissarissen besloten tot herbenoeming van de hiervoor genoemde commissarissen over te gaan. Belangrijke argumenten hiervoor waren de kwaliteiten van de betreffende leden als respectievelijk voorzitter en op juridisch vlak gespecialiseerd lid en de passendheid hiervan bij de profielschetsen en de aanvulling op de capaciteiten van de overige leden van de Raad van Commissarissen.

5. Werkgeversrol

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor een goed Bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en jaarlijkse evaluatie van het bestuur. In 2010 is de samenstelling van het bestuur niet gewijzigd.

De Raad van Commissarissen heeft in 2010 initiatieven genomen om het bezoldigingsbeleid en de arbeidsvoorwaarden van het bestuur opnieuw vast te stellen. Een en ander heeft geresulteerd in een opdracht aan een extern deskundige om na te gaan in hoeverre inschaling en arbeidsvoorwaarden van de directeur-bestuurder van Slagenland Wonen actueel zijn. In het verleden zijn afspraken gemaakt over het vaste salaris, het salarisperspectief, onkostenvergoeding en reiskostenvergoeding. Naast het vaste salaris is sprake van een variabel salaris, afhankelijk van de beoordeling en de realisatie van de gemaakte prestatie-eisen. Aan het bestuur is voorts een pensioen op basis van de CAO Woondiensten toegezegd. De overige arbeidsvoorwaarden zijn gebaseerd op de CAO Woondiensten.

6. Samenstelling van de Raad

Per 31 december 2010 was de Raad van Commissarissen van Stichting Slagenland Wonen als volgt samengesteld:

Voorzitter:

De heer P.A. Huijsman, geboren 25-12-1950

Beroep: zelfstandig adviseur en interim-manager
Nevenfuncties:

- vice-voorzitter Raad van Toezicht Zorggroep Elde te Boxtel
- vice-voorzitter Raad van Commissarissen Vastgoed Elde B.V.
- vice-voorzitter Raad van Commissarissen Elde Wonen B.V.
- voorzitter Raad van Toezicht Stichting Prezzent (zorg en wonen voor mensen met een verstandelijke beperking)

Deskundigheid: bestuur, financiën en bedrijfsvoering
Aftredend: 31-12-2014 en nog eenmaal herbenoembaar

Vice-voorzitter:

De heer R.L.J. van Bokhoven, geboren 26-09-1954

Beroep: senior adviseur financiën en bedrijfsvoering gemeentelijke overheid
Nevenfuncties: bestuurslid Comité 4 en 5 mei Waalwijk
Deskundigheid: financiën en bedrijfsvoering
Aftredend: 31-12-2012 en nog eenmaal herbenoembaar

Lid:

De heer G.W.A.J. Snels, geboren 18-01-1943

Beroep: zonder (voorheen docent HBO)
Nevenfuncties: bestuurslid Dorpsraad 's Gravenmoer
Deskundigheid: doelgroep en lokale gemeenschap 's Gravenmoer
Aftredend: 31-12-2011 en nog eenmaal herbenoembaar
De heer Snels is benoemd op voordracht van de huurdersbelangenvereniging

Lid:

Mevrouw mr. D.R.E. van Wezel, geboren 05-06-1967

Beroep: zonder (voorheen advocaat)
Nevenfuncties:

- vice-voorzitter Stichting Openbaar Basisonderwijs West-Brabant
- vice-voorzitter Raad van Toezicht St. Openbaar Voortgezet Onderwijs Roosendaal
- extern lid Rekenkamercommissie gemeente Hulst
- lid Raad van Toezicht Kober Groep Breda
- lid van de Ledenraad Rabobank Roosendaal-Woensdrecht

Deskundigheid: sociaal en juridisch
Aftredend: 31-12-2014 en nog eenmaal herbenoembaar
Mevrouw Van Wezel is benoemd op voordracht van de huurdersbelangenvereniging

Lid:

De heer ing. B.P. van de Par MRE, geboren 20-04-1964

Beroep: manager vastgoed woningcorporatie
Nevenfuncties: geen
Deskundigheid: vastgoed en ruimtelijke omgevingsaspecten
Aftredend: 31-12-2013 en nog tweemaal herbenoembaar

7. Nevenfuncties bestuurder

In het kader van zijn functie als bestuurder van Stichting Slagenland Wonen, vervult de heer A.J.P.M. Kock de volgende onbezoldigde nevenfuncties:

- voorzitter bestuur Stichting Jade
- bestuurslid Stichting Lambertuskerk te Raamsdonk

8. Honorering bestuur en Raad van Commissarissen

Honorering bestuur:

Naam	Periodiek fiscaal loon vaste component	Variabele beloning (belast en onbelast)	Beloningen betaalbaar op termijn (pensioen-premie werkgever)	Uitkeringen bij beëindiging dienstverband	Totaal	Verstrekke leningen/voorschotten/garanties
A.J.P.M. Kock	€ 92.380	€ 0	€ 22.894	€ 0	€ 115.274	€ 0

Honorering Raad van Commissarissen:

De honorering van de Raad van Commissarissen is gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de afzonderlijke leden van de Raad van Commissarissen en houdt rekening met maatschappelijke waarden en normen. De honorering is niet gekoppeld aan de prestaties van Stichting Slagenland Wonen.

Naam	Functie	Bruto vergoeding	Onkosten-vergoeding	Totaal
P.A. Huijsman	voorzitter	€ 7.105	€ 752	€ 7.857
R.L.J. van Bokhoven	vice-voorzitter	€ 6.090	€ 0	€ 6.090
G.W.A.J. Snels	lid	€ 4.568	€ 0	€ 4.568
D.R.E. van Wezel	lid	€ 4.568	€ 433	€ 5.001
B.P. van de Par	lid	€ 4.568	€ 95	€ 4.663

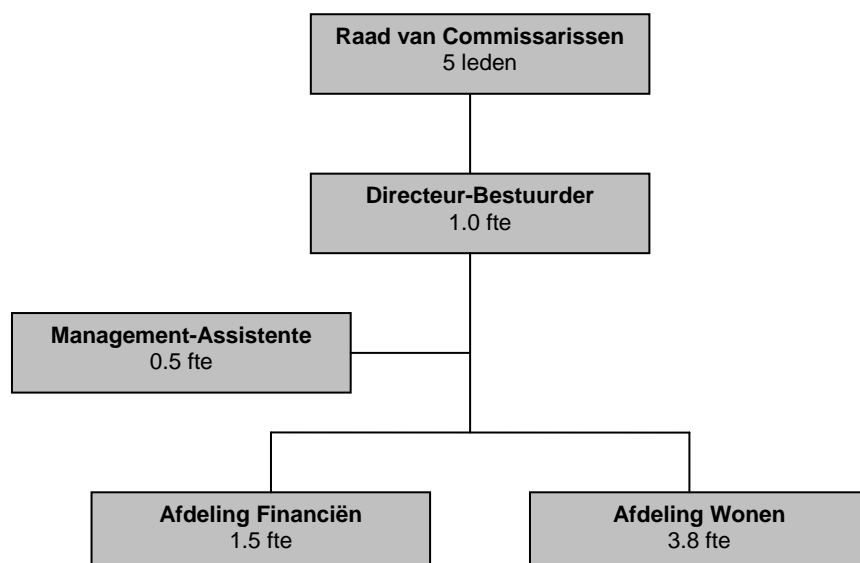
9. Governance

a. Governancecode

Stichting Slagenland Wonen onderschrijft de in de Aedescode en de Governancecode Woningcorporaties vastgelegde beginselen. De Governancecode Woningcorporaties wordt gehanteerd voor het inrichten van de bestuurlijke organisatie. In deze paragraaf verantwoorden wij ons over de inrichting van de governancestructuur binnen onze corporatie. Meer gedetailleerde informatie is opgenomen op onze website www.slagenlandwonen.nl.

Slagenland Wonen heeft de principes en uitwerkingen, zoals opgenomen in de Governancecode Woningcorporaties, in 2010 opgevolgd.

b. Organisatieschema



c. Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen bestaat uit vijf personen. De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie en de met haar verbonden ondernemingen en staat tevens het bestuur met raad ter zijde. In het verslag van de Raad van Commissarissen in dit jaarverslag zijn de taak en werkwijze van de Raad van Commissarissen nader beschreven, evenals de wijze waarop de Raad van Commissarissen hieraan in 2010 invulling heeft gegeven.

d. Het bestuur

Taak en werkwijze:

Het bestuur is belast met het besturen van de woningcorporatie, hetgeen onder meer inhoudt dat het bestuur verantwoordelijk is voor:

- de realisatie van de doelstellingen van de woningcorporatie
- de strategie
- de financiering
- het beleid
- de resultatenontwikkeling
- het beleid ten aanzien van deelnemingen van de corporatie.

Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. Het bestuur richt zich bij de vervulling van zijn taak naar het belang van de woningcorporatie in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling en weegt daartoe de in aanmerking komende belangen van bij de woningcorporatie betrokkenen af. Het bestuur verschaft de Raad van Commissarissen tijdig de informatie die nodig is voor de uitoefening van de taak van de Raad van Commissarissen.

Het bestuur is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie. Het bestuur rapporteert hierover aan en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlesystemen met de Raad van Commissarissen.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur zijn in artikel 7 van de statuten van de Stichting Slagenland Wonen omschreven. Een en ander is verder uitgewerkt in het bestuursreglement. Een aantal (materiële) besluiten van de bestuurder, waaronder het doen van investeringen boven een limiet van € 50.000,- en het aankopen, vervreemden en bezwaren van onroerende zaken boven een limiet van € 250.000,-, is op basis van artikel 6 van het bestuursreglement onder de letters a. tot en met r. onderworpen aan de voorafgaande goedkeuring van de Raad van Commissarissen.

Leden van het bestuur:

Het bestuur bestaat uit de directeur-bestuurder (statutair bestuurder), de heer A.J.P.M. Kock, geboren 08-10-1963.

De directeur-bestuurder is voor onbepaalde tijd benoemd.

Tegenstrijdige belangen:

Elke vorm en schijn van belangenverstremgeling tussen Slagenland Wonen en de bestuurder wordt vermeden. De statuten onder Hoofdstuk II artikel 5, het bestuursreglement onder artikel 8. en de arbeidsovereenkomst met de directeur-bestuurder onder artikel 9. bevatten een uitwerking van dit belangrijke uitgangspunt. Hierin is tevens de handelswijze in geval van belangenverstremgeling geregeld.

In 2010 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de directeur-bestuurder zoals bedoeld in principe II.3 van de Governancecode Woningcorporaties.

e. Beleidsdoelstellingen

Doelstellingen, strategie en randvoorwaarden:

In het ondernemingsplan 2006-2010 draagt Slagenland Wonen het motto "Goed wonen in de kleine kernen" uit. Het bestuur heeft na goedkeuring van de Raad van Commissarissen de volgende doelstellingen hiervoor gehanteerd:

- betaalbare huisvesting voor minder draagkrachtige mensen;
- voldoende aanbod en relatief korte wachttijden voor een woning;
- het bieden van een prettig en veilige woonomgeving;
- behouden en versterken van de leefbaarheid;
- een goede kwaliteit van dienstverlening bieden;
- bouwen voor starters, senioren en alleenstaanden;
- participeren in woon- zorgprojecten.

De volgende strategie wordt gehanteerd om deze doelstellingen te bereiken:

- het voeren van een gematigd huurprijsbeleid;
- het initiëren van voldoende bouwprojecten;
- investeren in wijk- en buurtbeheer en in leefbaarheids projecten. Samenwerken met professionele partijen en inwonersvertegenwoordigingen;
- het behouden van het Kwaliteitshuurlabel van het KWH ® en het optimaliseren van de kwaliteit van de dienstverlening;
- participeren in kleinschalige woon- zorgprojecten (in 2010 concreet twee projecten uitgevoerd/in uitvoering).

De randvoorwaarden die hierbij gelden, zijn een solide, financieel gezonde bedrijfsvoering, gericht op continuïteit en een beperkt risicoprofiel.

Horizontale dialoog:

Stichting Slagenland Wonen heeft de volgende belanghebbenden met betrekking tot de maatschappelijke en volkshuisvestelijke missie en doelstellingen benoemd:

- bewoners (klanten, zijnde huidige of toekomstige afnemers van producten en diensten, en andere burgers) en hun vertegenwoordigers;
- de gemeenten Waalwijk en Dongen en hun instellingen op gemeentelijk en regionaal niveau;
- maatschappelijke organisaties op het terrein van zorg, welzijn, onderwijs en veiligheid;
- collega-corporaties.

De Raad van Commissarissen heeft deze benoeming goedgekeurd.

De communicatie met deze belanghebbenden heeft in 2010 plaatsgevonden door middel van periodieke gesprekken en overleg, schriftelijk communicatie door brieven, en verdere toezending en uitwisseling van informatie.

De belangrijkste gespreksonderwerpen waren:

- actualiseren gemeentelijke woonvisie en het maken van reële en resultaatgerichte prestatieafspraken;
- afspraken maken over het gemeentelijke grondprijzenbeleid;
- bespreken gemeentelijk accommodatiebeleid en onderzoek naar rol van de corporatie hierin;
- beleid en strategie corporatie bespreken met de huurdersbelangenvereniging;
- jaarlijkse huurverhoging en huurprijzenbeleid bij mutatie en nieuwe projecten;
- periodiek afstemmen beleid met maatschappelijke organisaties;
- samenwerking met collega-corporaties in dezelfde gemeenten en afstemmen diverse processen.

f. Interne risicobeheersings- en controlesystemen

Risicobeheersing:

Het bestuur van Stichting Slagenland Wonen is verantwoordelijk voor de interne risico-beheersings- en controlesystemen, voor het actief managen van de strategische, financiële en operationele risico's, en voor het beperken van de impact van mogelijke incidenten. Hieronder zijn enkele voorbeelden van risico's, waar wij mee te maken hebben, beschreven. Dit overzicht beoogt geen uitputtende opsomming te geven van alle risico's die voor de Stichting van belang zijn.

Strategische risico's

Het huidige regeerakkoord betreffende het inflatievolgend huurbeleid voor inkomens tot circa € 33.000,-. Hierdoor wordt de ontwikkeling van de belangrijkste inkomensstroom van de corporatie negatief beïnvloed. Daarnaast zal de heffingsbijdrage met betrekking tot de huurtoeslag, welke vanaf 2014 van kracht wordt, onze kasstroom sterk negatief beïnvloeden. Gevolg van dit alles zal zijn dat wij nog kritischer zullen kijken naar de financiële gevolgen van voorgenomen activiteiten. Wij sluiten niet uit dat activiteiten doorgeschoven, of mogelijk zelfs afgeblazen zullen worden.

Financiële risico's

Van belang is dat Slagenland Wonen over voldoende geldmiddelen kan beschikken om onze investeringen te kunnen financieren. Onze faciliteringsruimte bij het WSW staat onder druk. Het WSW bepaalt de ruimte waarvoor zij borg wil staan op basis van onze positieve operationele kasstromen. Politieke maatregelen hebben een negatief effect op de kasstromen, waardoor onze financieringsruimte beperkt wordt en daarmee de realisatie van toekomstige investeringen niet altijd zeker is.

Operationele risico's

Het treasurystatuut van Slagenland Wonen is inmiddels geactualiseerd. Daarnaast is een financieel beleidsplan opgesteld. Hierin zijn onze uitgangspunten omtrent ons vermogensbeheer verder vastgelegd. Hierdoor worden onze risico's verder ingeperkt. Voor het overige zijn de operationele risico's bij Slagenland Wonen redelijk beperkt.

Controlesystemen

Het bestuur is verantwoordelijk voor het ontwerp, de implementatie en de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen. Deze omvatten beleidsvorming, processen, taken, het beïnvloeden van gedrag en andere aspecten van de organisatie die het mogelijk maken de doelstellingen te realiseren en potentieel wezenlijke fouten, verliezen of fraude, of de overtreding van wetten en regelgeving te voorkomen, dan wel vroegtijdig te signaleren.

Ook adequate en effectieve risicobeheersings- en controlesystemen bieden echter nooit een absolute garantie voor het realiseren van de ondernemingsdoelstellingen, noch kunnen zij wezenlijke fouten, verliezen, fraude of de overtreding van wetten en regelgeving volledig voorkomen. Gedurende het verslagjaar hebben wij de controleomgeving geanalyseerd en geëvalueerd, evenals risico's waaraan Slagenland Wonen is blootgesteld. De belangrijkste componenten van onze interne risicobeheersings- en controlesystemen in het verslagjaar waren:

- regelmatige risicoanalyses van de operationele en financiële doelstellingen van de woningcorporatie (inclusief fraude-risico analyse);
- integriteitsbeleid en implementatie daarvan, als onderdeel van werkoverleg, functioneringsgesprekken, etc);
- er is een integriteitscode opgesteld die integraal op de website van de woningcorporatie is geplaatst;
- kwaliteitszorg en zelfevaluatie met het oog op visitatie;
- handleidingen voor de inrichting van de financiële verslaggeving, alsmede voor de opstelling daarvan te volgen procedures;
- implementeren van een klachten- en klokkenluidersregeling en instellen van een klachtencommissie en vertrouwenspersoon. In 2010 zijn geen meldingen gedaan;
- een systeem van periodiek monitoring en rapportering.

g. Externe accountant

De externe accountant wordt benoemd door de Raad van Commissarissen na advies van de directeur-bestuurder. Deloitte Accountants is voor 2010 benoemd tot extern accountant van Slagenland Wonen. Het bestuur maakt ten minste éénmaal in de vier jaar een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant in de diverse entiteiten en capaciteiten waarin de externe accountant fungeert. Deze beoordeling zal plaatsvinden in 2012.

De externe accountant woont in elk geval het gedeelte van de vergadering van de Raad van Commissarissen bij, waarin het verslag van de externe accountant over het onderzoek van de jaarrekening wordt besproken en waarin wordt besloten over de goedkeuring van de jaarrekening. De externe accountant kan tijdens deze vergadering over zijn verklaring over de getrouwheid van de jaarrekening worden bevraagd door de Raad van Commissarissen.

h. Visitatie

Slagenland Wonen zal zich in 2011 voor de eerste maal laten visiteren door een onafhankelijke en gecertificeerde visitatiecommissie. Aanvankelijk had de visitatie in 2010 plaats hebben moeten vinden, maar er is gebruik gemaakt van een uitstelregeling tot 2012, in afwachting van een visitatiemethode, speciaal ontwikkeld voor kleine corporaties.

10. Tot slot

Door middel van dit verslag heeft de Raad van Commissarissen in formele zin verantwoording afgelegd over het functioneren in 2010. Het is goed dat de Raad zich op deze wijze verantwoordt, zeker in een tijd waarin ook corporaties meer en meer de gevolgen van de economische crisis merken, resultaten onder druk staan en er zich situaties bij woningcorporaties manifesteren waarbij het intern toezicht tekort is geschoten.

Als voorzitter wil ik ook graag benadrukken dat het de Raad van Commissarissen bijzonder goed heeft gedaan dat het jaar 2010 zich kenmerkte als een jaar waarin, na vele jaren zaaien, eindelijk geogost kon worden. Er zijn mooie projecten opgeleverd of daadwerkelijk in uitvoering genomen.

Wat dat betreft was het een mooi jaar en past onze dank aan allen die zich ingezet hebben voor het verbeteren van de leefbaarheid in Waspik en 's Gravenmoer. De Raad van Commissarissen spreekt hierbij niet in de laatste plaats zijn waardering uit over de inzet van de directeur-bestuurder en alle medewerkers van Slagenland Wonen.

Waspik, juli 2011

P.A. Huijsman
Voorzitter Raad van Commissarissen

4.3 Ontwikkelingen

Visie op kwaliteit

In het huidige ondernemingsplan staat "het verder ontwikkelen, professionaliseren en verbeteren van de dienstverlening voor onze huidige en toekomstige klanten" als speerpunt genoemd. Om dit te bereiken zijn wij in 2007 gestart met de deelname aan het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). Deze organisatie heeft in 2009 het KWH het Huurlabel[®] aan Slagenland Wonen toegekend.

In 2010 heeft er wederom een KWH meting op een aantal labelonderdelen plaatsgevonden. Slagenland Wonen heeft zich op onderdelen in 2010 verder verbeterd, maar op enkele onderdelen was de score lager. De totale score op de gemeten onderdelen lag lager ten opzichte van voorgaand jaar 2009, maar hoger dan het landelijk gemiddelde. In 2011 zet Slagenland Wonen zich in om de mindere scores uit deze meting om te zetten naar leer- en verbeterpunten, die moeten leiden tot een permanent goede score op alle labelonderdelen.

Visie op de lokale woningmarkt

De landelijke bouwprognose wordt, ondanks alle stimuleringsmaatregelen, niet gehaald. In 2008 is in opdracht van Slagenland Wonen en Casade een uitvoerig woningbehoefte- en woningmarktonderzoek uitgevoerd. In 2010 is in opdracht van Slagenland Wonen en Casade een onderzoek uitgevoerd naar de betaalbaarheid van het wonen. Begin 2011 zijn de resultaten van dit onderzoek ontvangen. De resultaten dienen als grondslag voor verdere beleidsvorming op het gebied van de betaalbaarheid van het wonen.

Er zijn onvoldoende nieuwe woningen in productie genomen om de gewenste doorstroming op de woningmarkt tot stand te brengen. Ook is er een verschuiving waar te

nemen naar een meer kwalitatieve vraag van de woningen. Men kiest voor ruimte in de woning, een scherpe prijs en een prettige woon- en leefomgeving. Deze selectiviteit heeft zich in 2010 weer gemanifesteerd door een grillig verloop van het aantal reacties op vrijkomende woningen.

In zijn algemeenheid is het gemiddeld aantal reacties op de aangeboden woningen licht gedaald, en is de gemiddelde inschrijfduur met betrekking tot de toegewezen woningen gestegen.

Via het onderhoud zijn wij permanent bezig om onze bestaande huurwoningvoorraad in kwalitatieve zin goed op peil te houden. Daarnaast zijn wij ook zeer actief om nieuwe woningbouwprojecten te initiëren, zodat we in de toekomst beter aan de wensen van de groep woningzoekenden tegemoet kunnen komen.

Wij kunnen onze huidige en toekomstige klanten thans in onvoldoende mate aan passende en betaalbare huisvesting helpen. Met de huidige projectportefeuille denken wij de komende jaren weer voldoende betaalbare huurwoningen aan de woningvoorraad te kunnen toevoegen.

Daarnaast proberen wij veelzijdiger te zijn in het aanbod van woningen. Zowel in Waspik als 's Gravenmoer willen wij de volledige "menukaart van het wonen" bieden, met uiteraard de nadruk op betaalbare huurwoningen. Daarnaast willen wij een bijdrage leveren aan het voorzieningenniveau en de leefbaarheid in de dorpen. Zo realiseerden wij in 2010 een tweetal gezondheidscentra voor eerstelijns zorgfuncties, een woon(zorg)-voorziening voor mensen met een verstandelijke beperking, kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang en multifunctionele kantoor- en medische ruimten. Ook onderzoeken wij de mogelijkheden voor de participatie in de ontwikkeling van een Brede School in de kleine kernen.

Eind 2010 waren er 593 personen ingeschreven als woningzoekende in Waspik. In 's Gravenmoer wordt geen inschrijfsysteem gehanteerd. Het absolute aantal woningzoekenden is groot, maar veel mensen laten zich op voorhand inschrijven om bij een concrete woningbehoefte spoedig aan een huurwoning te kunnen komen. In onderdeel 4.6 van dit jaarverslag wordt hier nader op ingegaan.

Slagenland Wonen heeft besloten haar doelgroepen van beleid te verbreden. Niet alleen inkomens tot modaal (€ 32.000,- per jaar), maar ook inkomens tot anderhalf keer modaal behoren tot haar doelgroep. Deze inkomensgroepen zijn niet in staat om binnen de huidige marktomstandigheden een woning te vinden welke aansluit op hun behoefte. Met de invoering van de staatssteunregeling per 1 januari 2011 is de druk op deze groep nog groter geworden. Concreet wordt voor deze doelgroep het product Slimmer Kopen® ingezet, en zullen een aantal daarvoor in aanmerking komende woningen bij mutatie een huurprijs boven de huurtoeslaggrens (> € 652,-) krijgen.

Verkoop van woningen

Slagenland Wonen heeft in het verslagjaar 3 bestaande huurwoningen verkocht. Ons verkoopbeleid was er tot voor kort op gericht om slechts een zeer beperkt aantal woningen te verkopen. Conform het eind 2009 vastgestelde nieuwe Strategisch Voorraad Beleidsplan (SVB), zijn wij in 2010 van start gegaan met een actieve verkoopstrategie. Medio september 2010 zijn de eerste 50 huurwoningen te koop aangeboden aan de zittende huurders. Dit heeft geresulteerd in een concreet verkoopaanbod aan 6 huurders. Hiervan zijn 3 verkopen reeds gerealiseerd¹.

¹ Het transport vond plaats in 2011. Deze verkopen zijn dus niet opgenomen in de resultaten van 2010.

Uitbreiding van het aantal te verkopen huurwoningen kan alleen plaatsvinden indien voldoende nieuwe huurwoningen aan onze kernvoorraad kunnen worden toegevoegd. Met de huidige uitgevoerde projecten en projecten in voorbereiding wordt aan dit uitgangspunt voldaan.

Vanaf medio 2010 tot en met 2014 wordt in totaal circa 15% van de woningvoorraad te koop aangeboden aan zittende huurders en/of verkocht bij mutatie. 58 Woningen worden via de "vrije" verkoop aangeboden, 91 woningen worden aangeboden onder Slimmer Kopen[®]. Op deze wijze wordt ingespeeld op de vraag van de markt, worden starters en gezinnen met een lager inkomen in de gelegenheid gesteld een woning te kopen en kan Slagenland Wonen bij terugverkoop van de woning alsnog een heroverweging maken inzake de verkoop of verhuur van de woning. Eén en ander is afhankelijk van de lokale woningmarktontwikkelingen².

Visie op duurzaamheid en energiebeleid

Bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties steken wij in op kwaliteit, duurzaamheid en betaalbaarheid. Meer dan ooit zijn deze factoren in de toekomst bepalend voor de verhuurbaarheid van de woningen op de middellange en lange termijn. Niet alleen zijn de kwaliteitseisen in het kader van het Bouwbesluit, "Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen", het "Seniorenlabel" (levensloop bestendig bouwen) en het "Politiekeurmerk" van belang. Juist in een tijd waarin de energieprijzen alsnog stijgen, en deze een groot gedeelte van de totale woonlast bepalen, zijn investeringen in het kader van energiebesparing en duurzaamheid essentieel voor de betaalbaarheid van het wonen. Deze kwaliteitsaspecten zijn van toepassing bij het uitvoeren van onderhoud aan onze woningen en bij nieuwbouw.

In de nieuwbouw-, renovatie- en onderhoudsprojecten worden diverse maatregelen ten behoeve van energiebesparing toegepast. Hierbij valt te denken aan hoogrendement verwarmingssystemen met gekoppelde warmwatervoorziening, dakisolatie, zonne-energie en het aanbrengen van HR-isolatieglas. Zo is in 2010 in nieuwbouwproject "de Wissel" een duurzame warmtepompinstallatie aangebracht, waarmee het gebouw wordt verwarmd en gekoeld.

Integrale visie toekomst woningbezit

Het eerste Strategisch Voorraad Beleidsplan (SVB) dateert van 2005. Op grond van een in 2008 gehouden evaluatie, bleek dat een volledige herziening noodzakelijk is door nieuwe marktontwikkelingen (woningbehoefte), financiële ontwikkelingen en visie over het meerjaren onderhoudsbeleid en duurzaamheid. Het nieuwe integrale SVB is begin december 2009 goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

Het gehele woningbezit dateert van ná 1945. Een ruim aantal woningen komen aan het einde van de technische levensduur. Per complex is de afweging gemaakt of deze complexen in stand gehouden worden, verbeterd worden of dat er sprake zou kunnen zijn van herontwikkeling of verkoop.

In de afweging zijn de prijs-kwaliteitsverhouding, de wensen van de huurders, de technische kwaliteit en mogelijkheden en het gewenste portfolio verwerkt. Bij de vaststelling van het gewenste portfolio is een onderscheid gemaakt tussen de kernen Waspik en 's Gravenmoer. Er is niet alleen gekeken naar de ontwikkeling van de

² Door de invoering van de staatssteunregeling per 1-1-2011 wordt voor 2011 een heroverweging gemaakt ten aanzien van de te verkopen woningen, in relatie tot de gewenste huurwoningvoorraad.

woningbehoefte op de huurmarkt, maar ook naar de ontwikkeling op de koopmarkt. Tevens zijn projecten van derden in de analyse opgenomen.

Tevens is de meerjaren onderhoudsplanning afgestemd op de gemaakte strategische keuzen. In 2011 tot en met 2014 zal Slagenland Wonen aanzienlijk investeren in haar bestaande woningvoorraad. Niet alleen het reguliere onderhoud, maar ook investeringen op het gebied van energiebesparing en het aanpassen van woningindelingen staan de komende jaren centraal.

Visie op projecten

Door soepelere regelgeving vanuit de Provincie kunnen Waspik en 's Gravenmoer qua woningen nog relatief goed groeien. Anderzijds leidt de regelgeving vanuit de Rijksoverheid en de betrokken gemeenten niet altijd tot een snelle doorloop van het vergunningentrajec. Een aantal bouwprojecten ondervindt daardoor een lange voorbereidingstijd. In de regio, maar ook landelijk, zien wij helaas hetzelfde beeld.

In onderstaand schema hebben wij de concrete bouwprojecten, welke thans in voorbereiding en deels in uitvoering zijn, opgenomen. Deze projecten zijn in de financiële meerjarenprognoses doorgerekend:

Plaats	Nadere aanduiding	Aard project	Aantal eenheden	Categorie	Overige opmerkingen
• 's Gravenmoer	Hoofdstraat	Nieuwbouw	4	betaalbare koop	MGE constructie
• 's Gravenmoer	Kerkebosdreef	Nieuwbouw	11	betaalbare huur	senioren
• 's Gravenmoer	Kerkebosdreef	Nieuwbouw	14	betaalbare huur	senioren/overig
• 's Gravenmoer	Kerkebosdreef	Nieuwbouw	1	om niet	ontmoetingsruimte
• 's Gravenmoer	Elzenweide	Nieuwbouw	14	betaalbare koop	MGE constructie
• 's Gravenmoer	Elzenweide	Nieuwbouw	14	(betaalbare) huur	
• Waspik	Elzendreef	Nieuwbouw	20	goedkope koop	starters (CPO)
• Waspik	Wilhelminastr.	Nieuwbouw	12	(betaalbare) huur	senioren + zorg
• Waspik	Wilhelminastr.	Nieuwbouw	12	betaalbare huur	zorg Prisma
• Waspik	Wilhelminastr.	Nieuwbouw	6	huur	zorg + maatsch.
• Waspik	Schoolstraat	Nieuwbouw	14	koop+huur	
• Waspik	Dorpsplein	Ver-/Nieuwbouw	9	koop+huur	comm.ruimten
• Waspik	Beethovenstr.	Sloop+nieuwbouw	9	betaalbare huur	senioren
• Waspik	Carmelietenstr.	Sloop+nieuwbouw	4	(betaalbare) huur	senioren/overig
• Waspik	Aletta Jacobs.	Nieuwbouw	4	dure koop	

Totaal aantal huurwoningen: 92 (netto toevoeging: 62 woningen)

Totaal aantal koopwoningen: 42

Totaal aantal zorg- en maatsch. voorz./comm. ruimten: 16

Bovenstaande projecten vergen per saldo een onrendabele investering van circa € 3,7 miljoen, waarvan in de jaren tot en met 2010 € 3 miljoen ten laste van het resultaat is gebracht. Het restant ad € 0,7 miljoen zal, gezien de verdien capaciteit van het huidige huurwoningbezit, in de komende jaren niet tot afwaarderingen leiden. Dit heeft tot gevolg dat er de komende jaren voor bovenstaande projecten geen afwaarderingen meer te verwachten zijn.

Daarnaast hebben wij nog een aantal bouwprojecten in voorbereiding, die in meer of mindere mate concreet zijn, maar die vanwege nog nader te bepalen uitgangspunten en onzekerheden nog niet zijn meegenomen in de financiële meerjarenprognoses:

Plaats	Nadere aanduiding	Aard project	Aantal eenheden	Categorie	Overige opmerkingen
• Waspik	Schoutstraat	Nieuwbouw	5	betaalbare koop	
• Waspik	Benedenkerk	Nieuwbouw	20	koop+huur	met Brede School
• Waspik	't Vaartje	Nieuwbouw	-	koop+huur	herontw. school
• Waspik	Wieldrechtstraat	Nieuwbouw	11	betaalbare huur	

De projecten in het bovenstaande overzicht zijn qua programma en financiële haalbaarheid nog niet volledig uitgekristalliseerd. Sommige projecten zullen vanuit een betaalbare huurexploitatie wellicht onrendabel zijn. Waar mogelijk gaan we hiervoor op zoek naar compenserende locaties of zoeken we in de projecten naar combinaties van huur en koop. Ook verkoop van een deel van het bestaande woningbezit zal dit compenseren. Het rendement van deze verkoop zal dan worden ingezet om zoveel mogelijk betaalbare huurwoningen te realiseren.

De koopwoningen, die zijn gelabeld voor starters, worden via de constructie van MGE (Maatschappelijk Gebonden Eigendom) verkocht of via CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) ontwikkeld. In het MGE concept worden onder bepaalde voorwaarden woningen met aantrekkelijke kortingen aan starters op de woningmarkt verkocht. Deze woningen blijven door de toepassing van het product Slimmer Kopen® duurzaam beschikbaar voor deze doelgroep. In het CPO concept ontwikkelen jongeren in samenwerking met de gemeente en wooncorporatie hun eigen woning/woonwijkje.

Uitgangspunt van Slagenland Wonen blijft dat de nieuwe woningbouwprojecten merendeels gebouwd zullen worden in de betaalbare categorie (maandhuur van € 362,- tot € 518,-). Om de betaalbaarheid van de nieuw te bouwen huurwoningen te kunnen garanderen, zullen in de toekomst projecten met combinaties van koop- en huurwoningen en commerciële ruimten ontwikkeld worden. Ook het instrument van de verkoop van bestaande huurwoningen zal worden ingezet, mits er binnen de nieuwbouw voldoende huurwoningen aan de voorraad kunnen worden toegevoegd. Bij deze nieuwe projecten streven wij naar een hoog kwaliteitsniveau, een prettige woonomgeving en de nabijheid van een aantal primaire voorzieningen.

In 2010 zijn zowel met de gemeente Waalwijk als de gemeente Dongen processen doorlopen om vanaf 2011 nieuwe meerjarige prestatieafspraken te maken. Door de gemeentelijke verkiezingen in het voorjaar van 2010 is uit oogpunt van efficiency gewacht tot de aantreding van de nieuwe colleges van B&W. Indien de nieuwe meerjarige prestatieafspraken gereed en formeel bekrachtigd zijn, worden van hieruit jaarlijkse uitvoeringsprogramma's gemaakt.

Uitbreiding bezit / gerealiseerde projecten

In maart 2010 zijn vijf nieuwe koopwoningen van project "De Libertuinen" in de wijk Waesgeerd-West te Waspik opgeleverd. Van deze vijf woningen zijn er in 2010 drie verkocht en notarieel overgedragen, de vierde is in 2011 verkocht en overgedragen en de vijfde woning staat nog te koop. Daarnaast liggen nog vier bouwrijpe kavels op voorraad om te worden bebouwd. Om de verkoop te laten aantrekken, zijn enkele verkoopalternatieven bedacht en uitgewerkt.

Het project "De Croon" aan de Hoofdstraat 2a-p is in juli 2010 opgeleverd. In dit moderne gebouw huizen een viertal medisch en maatschappelijke instanties. Verder heeft het gebouw 3 koopappartementen (nog één te koop) en 4 huurappartementen.

In september 2010 is de restauratie van het voormalig postkantoor aan de Kerkstraat 18-24 te Waspik voltooid. Van de in totaal 5 appartementen zijn er 2 stuks verkocht, één in 2010 en één in 2011. De andere 3 appartementen zijn verhuurd.

Van de in 2010 verkochte koopwoningen hebben 4 woningen stichtingskosten van meer dan € 200.000,- per woning.

Projecten in uitvoering

In 2010 waren de volgende projecten in aanbouw:

Plaats	Nadere aanduiding	Aard project	Aantal eenheden	Categorie	Oplevering
• Waspik	De Wissel	Nieuwbouw	24	huurwoningen	januari 2011
• Waspik	De Wissel	Nieuwbouw	6	medisch/maatsch.	januari 2011
• Waspik	Elzendreef	Nieuwbouw (CPO)	20	goedkope koop	september 2011
• 's Gravenmoer	Kerkebosdreef	Nieuwbouw	11+1	(betaalbare) huur	maart 2011
• 's Gravenmoer	Elzenweide	Nieuwbouw	14	(betaalbare) huur	juli 2011
• 's Gravenmoer	Elzenweide	Nieuwbouw	14	(betaalbare) koop	september 2011
• 's Gravenmoer	Hoofdstraat 14	Nieuwbouw	4	betaalbare koop	oktober 2011

Eind 2010 verkeerde de nieuwbouw van "De Wissel", waarin 1.200m² ruimte voor huisartsen, apotheek, fysiotherapie, thuiszorg, maatschappelijk werk, kinderdagverblijf en buitenschools opvang worden gerealiseerd, in een afrondende fase. Binnen dit project wordt een woonvoorziening voor 12 mensen met een verstandelijke beperking en 12 woningen voor senioren met en zonder zorgvraag gerealiseerd.

In september 2010 was de start van de bouw van 20 nieuwe woningen, welke door jonge starters in "Collectief Particulier Opdrachtgeverschap" (CPO) in project "de Rugt" te Waspik zijn ontwikkeld. Door zelf de projectontwikkeling ter hand te nemen, en dankzij een goedkope kavelprijs door de gemeente Waalwijk, krijgen deze Waspikse jongeren een unieke gelegenheid tegen een zeer scherpe prijs een mooie woning te bezitten en te bewonen. Slagenland Wonen is als maatschappelijk partner betrokken bij dit project, op het gebied van deskundige begeleiding en ondersteuning, en om deze woningen duurzaam beschikbaar te houden voor jonge starters.

Aan de Kerkebosdreef te 's Gravenmoer is een appartementenblokje van 6 verouderde seniorenwoningen gesloopt, om plaats te maken voor een nieuw en modern appartementengebouw met 11 ruime woningen voor senioren. Ook wordt een ontmoetingsruimte gebouwd, die een wijkfunctie zal krijgen. Op het moment dat alle bouwwerkzaamheden op deze locatie gereed zijn, wordt de omgeving fors aangepakt en wordt er een mooie binnentuin met jeu de boules baan aangelegd.

In de nieuwbouwwijk Elzenweide te 's Gravenmoer is aannemer Dura Vermeer in november 2010 gestart met de bouw van de eerste fase, bestaande uit 59 grondgebonden woningen. Slagenland Wonen heeft 14 woningen via de kortingsregeling Slimmer Kopen® aan jonge starters, deels uit 's Gravenmoer zelf, verkocht. Daarnaast worden door Slagenland Wonen in de eerste fase van dit project 14 woningen verhuurd.

In november 2010 zijn wij aan de Hoofdstraat 14 te 's Gravenmoer, waar vroeger een bankgebouw stond, gestart met de bouw van een boerderijtype gebouw, waarin 4 woningen worden gerealiseerd. Alle woningen zijn met een kortingsregeling via Slimmer Kopen® verkocht.

Projecten in ontwikkeling

In 's Gravenmoer zal in het voorjaar van 2011 worden begonnen met de laatste fase van het ingrijpende herstructureringsproject Hoofdstraat/Kerkebosdreef. Dit bestaat uit de sloop van een appartementengebouw van 14 woningen aan de Kerkebosdreef. Op dezelfde plek verrijst een nieuw en modern appartementengebouw met 14 woningen. Dit object wordt gekoppeld aan het in aanbouw zijnde appartementengebouw, bestaande uit 11 woningen met ontmoetingsruimte aan de Kerkebosdreef.

In het voorjaar van 2011 wordt gestart met de sloop en vervangende nieuwbouw van vier woningen aan de Carmelietenstraat 26-32 te Waspik. Dit betreft de laatste fase van een transformatie van in totaal 10 verouderde woningen in Waspik-Boven. De resterende oude huurwoningen in deze straat worden bij mutatie verkocht.

In de Beethovenstraat te Waspik worden zes kleine en gedateerde seniorenwoningen gesloopt en vervangen door negen nieuwe moderne woningen. Van deze woningen is er een aantal primair bestemd voor senioren en een aantal voor alleenstaanden. Voor dit project is de planologische procedure eind 2010 gestart. Afhankelijk van de doorlooptijd van de inspraakreacties zal eind 2011 / begin 2012 met de sloop en vervangende nieuwbouw kunnen worden gestart.

Op de locatie Schoolstraat 2 te Waspik hebben wij in 2007 een klein woonhuis op een groot perceel aangekocht. Het bestaande pand wordt gesloopt en maakt plaats voor een beeldbepalend pand midden in het centrum van Waspik. Het nieuwe gebouw biedt plaats aan 14 woningen. Er zal nog een nadere keuze worden gemaakt in koop/huur en prijscategorieën. Het parkeren vindt op eigen grond plaats achter het gebouw op het maaiveld. Voor de bergingen zal een strook grond naast de Bartholomeuskerk worden aangekocht. Eind 2010 is de planologische procedure voor dit project gestart.

Met Aldi Vastgoed is overeenstemming bereikt over de uitbreiding van de supermarkt aan het Dorpsplein te Waspik. Na een flinke verbouwing heeft de Aldi in Waspik dan 1.050m² winkel- en magazijnruimte beschikbaar. In het verbouwingsplan wordt tevens een commerciële ruimte van 125m² gerealiseerd, welke zal worden verkocht. De verbouwing van het pand aan het Dorpsplein gaat gepaard met een grondige facelift en een aantal constructief-technische verbeteringen aan het bestaande pand. Voor dit project loopt thans de procedure bij welstand.

In principe participeert Slagenland Wonen binnen de Stichting Jade om de bestaande woonwagenlocatie aan de Schoutstraat te Waspik over te nemen, en te herontwikkelen op de locatie "voormalig spooreplacement". Aan deze participatie hebben wij bepaalde voorwaarden verbonden. De gemeente Waalwijk dient hierover nog een standpunt in te nemen. Ook de vertreklocatie aan de Schoutstraat zal in principe door Slagenland Wonen worden herontwikkeld.

Bij de gemeente Waalwijk is onze interesse kenbaar gemaakt voor de herontwikkeling van de locatie Benedenkerkstraat 2a te Waspik, waar nu nog de brandweerkazerne gevestigd is. De gemeente Waalwijk is voornemens om op deze plek een nieuwe

basisschool te realiseren, in combinatie met woningen. Er zijn enkele oriënterende gesprekken met de gemeente Waalwijk en de schooldirectie en haar bestuur geweest. Voor dit project is inmiddels een programma van eisen gemaakt. De gemeente Waalwijk vervult de regierol in dit project.

In dat kader komt ook de vertreklocatie van de basisschool aan 't Vaartje in Waspik als mogelijke herontwikkeling voor Slagenland Wonen in beeld.

Daarnaast hebben wij zicht op nog een aantal potentiële woningbouwlocaties in Waspik, 's Gravenmoer en Raamsdonk. De ontwikkeling van deze plannen zal gefaseerd in de tijd plaatsvinden, één en ander in nauw overleg met de gemeenten Waalwijk, Dongen en Geertruidenberg.

4.4 Kwaliteit van het woningbezit

Visie op onderhoud

Waar in de afgelopen jaren het onderhoud gericht was op behoud en instandhouding van de woningvoorraad, is met de vaststelling van het SVB beleid een nieuwe richting gegeven aan het (planmatig) onderhoud.

Slagenland Wonen gaat de komende jaren fors investeren in energiebesparende maatregelen, duurzaamheid en goed wonen.

Ook de klanttevredenheid is een relevant onderdeel bij de visie op onderhoud. Huurders stellen steeds meer kwalitatieve eisen aan het onderhoud in de woning. Slagenland Wonen heeft haar keuzemogelijkheden wat betreft materialen in 2010 vergroot. Tevens worden huurders in de gelegenheid gesteld op verzoek een badkamer of keuken te laten vervangen. Hierbij wordt wel een financiële bijdrage verwacht van de huurder.

Gerealiseerd onderhoud

Kosten/kengetallen voor onderhoud	2010	2009
Planmatig onderhoud	€ 877.780	€ 420.013
Planmatig onderhoud bij mutatie	€ 9.247	€ 106.887
Woningverbetering op verzoek	€ 36.866	€ 39.375
Mutatieonderhoud	€ 78.110	€ 62.894
Kosten per mutatie	€ 1.302	€ 1.463
Aantal mutaties (inclusief leegstand)	60	43
Onderhoud reparatieverzoeken	€ 216.858	€ 190.972
Aantal reparatieverzoeken	1.372	751
Klachtenonderhoud per melding	€ 158	€ 239
Klachtenonderhoud per woning	€ 231	€ 254
Serviceonderhoud	€ 9.901	€ 8.277
Aantal deelnemers service abonnement	246	244

Planmatig onderhoud

De onderhoudsplanning is zodanig opgesteld, dat wij ernaar streven huurders slechts éénmaal in de vijf tot zeven jaar (gelijk met de schildercyclus of met het vervangen van de CV ketel) lastig te vallen bij de uitvoering van het planmatig onderhoud. Op deze wijze proberen wij de overlast voor onze klanten tot een minimum te beperken.

Tot en met 2009 jaar werden er in het jaar, voorafgaande aan het opstellen van de begroting, woninginspecties uitgevoerd. Op deze wijze ontstond er een volledig beeld van de uit te voeren werkzaamheden.

In 2010 is van deze werkwijze afgeweken. Er is gekozen om het planmatig onderhoud op een andere wijze aan te pakken. In 2010 is gewerkt aan een meer projectmatige benadering van het planmatig onderhoud, waarbij wij streven naar aanbestedingsvoordelen door een complexgerichte aanpak. Om dit te kunnen bereiken is het woningbezit verdeeld in circa 20 technische complexen in plaats van ruim 70 complexen. De onderhoudsbegroting voor 2010 werd opgesteld in het nieuwe onderhoudsprogramma IBIS-MAIN.

Een deel van de planmatige onderhoudsuitgaven wordt in het kader van woningverbetering als investering aangemerkt. Deze uitgaven worden geactiveerd.

Planmatig onderhoud bij mutatie

Bij leegkomende woningen wordt bekeken of het efficiënt is om het planmatig onderhoud, dat binnen enkele jaren voor deze woningen gepland staat, direct bij mutatie uit te voeren. Niet alleen wordt overlast voor bewoners voorkomen maar nog belangrijker is dat er een goede verhuurbare woning opgeleverd wordt aan de huurder. Technisch goede woningen resulteren in een grotere klanttevredenheid en een betere zorg voor de huurwoning door de huurder.

Het is niet reëel om dit onderhoud aan te merken als mutatieonderhoud, dit valt onder het planmatig onderhoud. Ook worden in het verleden niet gerenoveerde woningen bij mutatie aangepakt. De uitgaven voor dit planmatige onderhoud worden ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Mutatieonderhoud

Standaard wordt bij verhuizing de elektra voorziening nagekeken en worden de cilinders van de buitendeuren vervangen.

Het komt steeds vaker voor dat woningen moeilijker te verhuren zijn. Daarom wordt bij het mutatieonderhoud extra aandacht gegeven aan de technische kwaliteit. Om de verhuurbaarheid te verbeteren kunnen extra maatregelen genomen worden zoals het sausen van enkele muren, het vernieuwen van bergingen en andere voorkomende werkzaamheden.

Onderhoud reparatieverzoeken

Reparatieverzoeken kunnen door bewoners telefonisch, schriftelijk, via e-mail of onze website worden gemeld. Deze meldingen worden beoordeeld door een opzichter, waar bij de afhandeling van het verzoek rekening wordt gehouden met de verplichtingen die huurders hebben op basis van de huurovereenkomst. Nadat door de opzichter is bepaald

wat de inhoud en omvang van het verzoek is, wordt het uitvoeren van dit verzoek opgedragen aan een aannemer.

Slagenland Wonen beschikt niet over een eigen onderhoudsdienst, maar door de technisch opzichter worden kleine meldingen vaak direct verholpen.

Voor spoedeisende meldingen kunnen onze klanten buiten kantooruren via een voice-response systeem rechtstreeks worden doorverbonden met het betreffende onderhoudsbedrijf.

Serviceonderhoud

Voor een bedrag van € 3,50 per maand kunnen huurders een deel van het huurderonderhoud door Slagenland Wonen laten uitvoeren.

4.5 Werken in en voor de maatschappij

Slagenland Wonen is nauw betrokken bij de ontwikkelingen in de kernen Waspik en 's Gravenmoer. Deze betrokkenheid uit zich onder andere in deelname aan diverse samenwerkingsverbanden. Deze deelname is essentieel om voeling te houden met wat er in de dorpen leeft en speelt. Op deze wijze trachten wij de producten en diensten zo goed mogelijk af te stemmen op de vraag.

Momenteel zijn wij vertegenwoordigd in het "Wijk- en Buurtbeheer" van de gemeente Waalwijk en nemen wij deel aan het "Platform Leefbaarheid" van de gemeente Dongen. Ook wordt op het gebied van de leefbaarheid overleg gevoerd met het Platform Waspik en de Dorpsraad 's Gravenmoer. Wij nemen deel aan de Werkgroep Ketenaanpak (per 1 januari 2011 is dat het MASS overleg), welke wordt gecoördineerd door de gemeente Waalwijk. In deze werkgroep worden concrete overlastsituaties besproken welke bij diverse partijen gemeld zijn. Tot slot zijn wij actief betrokken bij directe vragen en verzoeken uit de wijk.

Sponsoring

Via ons sponsorbeleid ondersteunen we in financiële zin activiteiten en voorzieningen die een substantiële rol spelen in de sociale cohesie van de wijken en dorpen. Wij ondersteunen alleen organisaties waarbij de activiteiten beschikbaar en bereikbaar zijn voor een groot gedeelte van de lokale gemeenschap. In totaal is er aan sponsoring in 2010 € 6.168,- uitgegeven.

Project schuttingen en achterpadverlichting

In het kader van het verbeteren van de woon- en leefomgeving bestaan er een aantal projecten welke al enkele jaren in uitvoering zijn. Dit zijn de projecten schuttingen en achterpadverlichting. De uitvoering van deze projecten zorgt voor een veilige en leefbare woonomgeving. Opvallend is dat de deelname aan deze diensten meer voorkomt in de kern Waspik dan in de kern 's Gravenmoer.

De uitgaven voor de achterpadverlichting worden door gemeente en corporatie gezamenlijk gedragen.

Schuttingen worden tegen huurverhoging geplaatst en vallen onder de investeringen.

Samenwerken in het dorp

Een aantal jaren geleden is het eindresultaat van het Dorps Ontwikkelings Plan (DOP) aan de gemeenteraad van Waalwijk gepresenteerd. Gedurende een jaar is door een groep van ongeveer 50 inwoners van Waspik gewerkt aan de totstandkoming van een visie voor Waspik: hoe moet het dorp er over pakweg tien jaar uitzien. Eind 2007 is de gemeentelijke besluitvorming hierover rondgekomen en er zal in de komende jaren invulling worden gegeven aan het uitvoeringsprogramma van het DOP. In dat kader is het Platform Waspik een volwaardige gesprekspartner van Slagenland Wonen op het gebied van het wonen, werken en voorzieningen.

In 2010 heeft de Dorpsraad 's Gravenmoer het initiatief genomen om een Dorpsplan voor 's Gravenmoer op te stellen. Dit plan is door de Dorpsraad in nauwe samenwerking met de gemeente Dongen, het Politieteam Dongen en Slagenland Wonen ontwikkeld en geeft op het gebied van beleid en uitvoering aan wat er in het dorp zou moeten gebeuren. Op 15 juni 2010 is het plan door de betrokken partijen officieel ondertekend.

Een leefbare woonomgeving wordt ook bepaald door het voorzieningenniveau. Vooral in de kleine kernen Waspik en 's Gravenmoer verdwijnen er meer winkels dan dat er bijkomen. Waar mogelijk proberen wij winkels en voorzieningen voor de kernen te behouden en waar mogelijk uit te breiden.

Service voor ouderen

Om er ook voor te zorgen dat oudere huurders zich veilig en thuis voelen in de woningen van Slagenland Wonen, wordt aan de oudere huurders een extra service aangeboden: personenalarmering. Oudere huurders kunnen hier kosteloos gebruik van maken. Op 31 december 2010 waren er 95 senioren aangemeld voor personenalarmering. De alarmeringsapparaten zijn aangesloten op de alarmcentrale van Thebe Thuiszorg; zij zorgen voor alarmopvolging. De uitgaven voor personenalarmering bedroegen in 2010 € 6.460,-.

WoonZorgService in de Wijk (WZSW)

Enkele jaren geleden is in de gemeente Dongen het project WoonZorgService in de Wijk gestart. Het doel is om vrijwilligers en herintreders op de arbeidsmarkt in contact te brengen met mensen die extra hulp kunnen gebruiken. Slagenland Wonen ondersteunt dit project door het afnemen van een aantal uren. In 2009 is het project ondersteund vanuit de bijdrage uit 2008. In 2010 is geen (financiële) bijdrage geleverd omdat het lastig blijkt te zijn om een brede groep huurders te bereiken voor dit project. De organisatie van WZSW blijft zich inzetten om het project ook binnen 's Gravenmoer tot een succes te maken.

Samenwerking

Daarnaast zijn wij nog op tal van andere terreinen actief als het gaat om het werken in en voor de maatschappij. Zo ondersteunen wij in financiële zin een aantal organisaties, die veel betekenen voor de gemeenschap en inwoners van de beide dorpen.

Tijdens een aantal officiële gebeurtenissen en bijzondere festiviteiten (o.a. Koninginnedag, Dodenherdenking) stellen wij ons pand ter beschikking aan diverse vrijwilligersorganisaties. Voor Heemkundekring "Op 't Goede Spoor" stellen wij wekelijks een kantoor- en archiefruimte ter beschikking om hun taken en functies te kunnen uitoefenen. De heemkundekring heeft in 2010 een prachtig, rijk geïllustreerd, boek over de geschiedenis van een groot aantal Waspikse panden uitgebracht.

Er wordt regelmatig vanuit ons kantoorpand getrouwd. In de openbare gedeelten van ons kantoorpand stellen wij kunstenaars in de gelegenheid te exposeren en stellen wij hiervoor ook tijdelijk leegstaande panden beschikbaar. In 2010 zijn wij op zoek geweest naar een huurder, die een deel van ons (grote) pand op een maatschappelijk verantwoorde manier zou kunnen gebruiken. Geruime tijd is gesproken met de Rabobank De Langstraat, om te voorkomen dat de Rabobank uit het dorp zou verdwijnen. In oktober 2010 heeft de directie van de Rabobank besloten geen kantoor in ons pand te vestigen, maar het bestaande bankkantoor vooralsnog open te houden.

Tot 2010 werd jaarlijks een vaste bijdrage aan de gemeente Waalwijk van ± € 7.700,- in het kader van het wijk- en buurtbeheer verleend. Dit bedrag wordt door de gemeente verhoogd en wordt beschikbaar gesteld aan het wijkteam om initiatieven te ontwikkelen. In 2010 is deze bijdrage stopgezet. Slagenland Wonen (en ook Casade) heeft besloten om op projectmatige basis een bijdrage aan het wijk- en buurtbeheer te verlenen. Als richtlijn wordt het bedrag van € 7.700,- aangehouden. In 2010 zijn er geen verzoeken gedaan door het wijkteam of het Platform voor een bijdrage in het kader van het wijk- en buurtbeheer. Wel is gesproken om het jaarlijkse budget de komende jaren te besteden aan de realisatie van de Dorpsboerderij in Waspik nabij "de Wissel".

Ook wordt er jaarlijks een financiële bijdrage geleverd aan het Platform Leefbaarheid in Dongen. Deze bijdrage is bedoeld om het platform ruimte te bieden voor vergaderingen en ondersteuning door professionals.

Intensieve woonbegeleiding

Niet alleen de investeringen in de omgeving en in voorzieningen voor huurders, maakt dat Slagenland Wonen in en voor de maatschappij werkt. Het creëren van kansen en het geven van begeleiding werken ook in het belang van maatschappelijke betrokkenheid. Slagenland Wonen zet zich in voor die huurders waar de eerste levensbehoeften door verschillende factoren weg lijken te vallen.

Wanneer er een vonnis is tot ontruiming van de woning op basis van huurachterstand, en de huurder is niet in staat deze situatie te veranderen, wordt de huurder een laatste kans geboden door het project "Intensieve Woonbegeleiding" of andere passende begeleiding. Hierin krijgt de huurder als laatste kans de gelegenheid om onder professionele begeleiding de situatie aan te pakken. Daarbij zal Slagenland Wonen in andere gevallen tot het uiterste gaan om ontruiming te voorkomen.

Uitzondering hierop vormen de situaties waarin sprake is van hennepeteelt in de woning. Hierin voeren wij een eenduidig beleid: elke situatie met hennepeteelt wordt voorgelegd aan de rechter. Komt er een vonnis tot ontruiming dan zal dat te allen tijde worden uitgevoerd. Er is dan geen sprake van een laatste kans beleid.

De uitgaven in het kader van leefbaarheid in 2010 zijn als volgt te specificeren:

Tuinonderhoud niet verrekend met huurders	€	9.927
WoonZorgService in de Wijk	€	0
Wijk- en buurtbeheer gemeenten	€	7.669
Overige	€	<u>500</u>
Totale uitgaven leefbaarheid in 2010	€	<u>18.096</u>

4.6 Verhuren van woningen

Woningbezit

Het aantal verhuureenheden per 31 december 2010 bedraagt 950 en is als volgt opgebouwd:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
woningen in eigendom	827 stuks	797 stuks
woningen in beheer	57 stuks	57 stuks
beheer vastgoed Parochie Waspik	3 stuks	3 stuks
garages/parkeerplaatsen	46 stuks	46 stuks
commerciële/overige ruimten	17 stuks	11 stuks

Het verloop van het aantal woningen in eigendom of beheer in 2010 kan als volgt worden gegeven:

Aantal woningen per 1 januari 2010		854
Opgeleverde huurwoningen	+ 32	
Aangekochte woning	+ 1	
Gesloopte huurwoningen	- 0	
Verkochte huurwoningen	<u>- 3</u>	
		<u>+ 30</u>
Aantal huurwoningen per 31 december 2010		<u>884</u>

Per 31 december 2010 zijn de volgende projecten gerealiseerd:

• 4 huur- en 3 koopappartementen Hoofdstraat 2	7
• 3 huur- en 2 koopappartementen Kerkstraat 24	5
• huurappartementen Wilhelminastraat (De Wissel)	25
• koopwoningen Waesgeerd-West	<u>5</u>

Totaal aantal gerealiseerde woningen is: 42 (waarvan 32 huurwoningen)

Per 31 december 2010 zijn de volgende projecten in aanbouw:

• huurappartementen Kerkebosdreef	11
• 4 koopwoningen De Vierhoeve	4
• 20 Slimmer Kopen® woningen De Rugt	20
• 14 huurwoningen Elzenweide	14
• 14 Slimmer Kopen® woningen Elzenweide	<u>14</u>

Totaal aantal woningen in aanbouw is: 63 (waarvan 25 huurwoningen)

Toewijzing en verhuur in de gemeente Waalwijk en gemeente Dongen

Binnen de gemeente Waalwijk geldt voor de betrokken wooncorporaties, Casade en Slagenland Wonen, één systeem van woonruimteverdeling. Het systeem dat wordt gehanteerd, staat bekend als het "aanbod-model met voorinschrijving". Dit betekent dat woningzoekenden zich bij Slagenland Wonen kunnen inschrijven voor een huurwoning in Waspik. Ook kennen we binnen de gemeente Waalwijk een eenduidige urgentenregeling, waarvoor scherpe criteria gelden. Slagenland Wonen adverteert de vrijgekomen woningen wekelijks in het regionaal blad "De Maasroute". Geïnteresseerden voor een woning kunnen door het invullen van een woonbon hun interesse kenbaar maken. In 2010 reageerde het merendeel van de woningzoekenden via onze internetsite. Om kosten te besparen is daarom in 2010 de wijze van adverteren versoepeld.

Ook binnen de gemeente Dongen geldt voor de betrokken wooncorporaties, Vieya en Slagenland Wonen, één systeem van woonruimteverdeling dat in overleg met de gemeente Dongen is vastgesteld. Het systeem dat wordt gehanteerd staat bekend als het "aanbodmodel zónder inschrijving". Dit betekent dat iedereen kan reageren op een vrijgekomen huurwoning in 's Gravenmoer. De woningen worden toegewezen op basis van vooraf geformuleerde criteria. Ook in Dongen wordt gewerkt met een eenduidige urgentieregeling.

Slagenland Wonen adverteert de vrijkomende woningen maandelijks in de woonkrant van woningcorporatie Vieya uit Dongen.

De registratie van woningzoekenden binnen de gemeente Waalwijk en de toewijzing van woningen in Waspik en 's Gravenmoer aan kandidaten vindt plaats met behulp van de woonruimteverdelingsmodule van het NCCW.

Toewijzing van woningen in 2010

Van de gegevens met betrekking tot de woningtoewijzing in 2010, kan het volgende overzicht worden verstrekt (tussen haakjes staan de gegevens van 2009):

	Waspik		's Gravenmoer		Totaal	
Aantal woningen per kern	606	(577)	221	(220)	827	(797)
Aantal mutaties totaal (incl. leegstand en nieuwbouw huurwoningen)	41	(31)	19	(12)	60	(43)
Verkoop na mutatie	4				4	
Leegstand na mutatie	0	(4)	1	(1)	1	(5)
Mutatiegraad	5,4 %	(5,4%)	5,5%	(5,5%)	5,45%	(5,45%)
Aantal advertenties	42	(20)	20	(8)	62	(28)
Hoogste aantal reacties	17	(21)	29	(26)	-	
Laagste aantal reacties	0	(3)	0	(1)	-	
Gemiddeld aantal reacties	5,5	(10,7)	7	(13,1)	6,3	(11,9)
Huisvesting statushouders	1	(0)	1	(1)	2	(1)
Vestiging van uit de kern	21	(13)	8	(1)	29	(14)
Vestiging van buiten de kern	12	(7)	8	(6)	20	(13)
Vestiging van buiten de regio	4	(0)	1	(1)	5	(1)

De laatste paar jaren is het aantal mutaties in Waspik verder gedaald. In 2010 is een stijging te zien door de opgeleverde nieuwbouw. Zonder de nieuwbouw was het aantal mutaties verder gedaald naar 27. Het gemiddeld aantal reacties per woning in 2008 en 2009 is nagenoeg gelijk gebleven, in 2010 zien we bijna een halvering van het

gemiddelde aantal reacties per woning. Wanneer we de reacties op de nieuwbouw woningen buiten beschouwing laten, is het aantal reacties gemiddeld gedaald naar 7,2 per advertentie.

In 's Gravenmoer is het aantal mutaties gestegen. Het aantal reacties per woning is gedaald. Dit komt mede doordat in het pand 's Gravenhoven sprake is van leegstand. Deze woningen zijn moeilijk verhuurbaar. In 2011 zal contact gezocht worden met diverse partijen om de leegstand tegen te gaan. Hierbij wordt gedacht aan zorgpartijen en samenwerking met de zorgboerderij in 's Gravenmoer.

Woningtoewijzing en scheefheidbestrijding

Bij de woningtoewijzing werd rekening gehouden met de inkomensgrenzen welke worden genoemd in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH). Elke wooncorporatie heeft immers de taak om in het toewijzingsbeleid huurders optimaal te huisvesten.

In de loop van 2009 is de discussie rondom de passendheidstoets gevoerd in de Tweede Kamer. De passendheidstoets en de daaraan gekoppelde verhuisnorm is sinds 1 januari 2009 niet meer uitgevoerd door de overheid. Wel is de oproep door het Ministerie van VROM aan de corporaties gedaan om zoveel mogelijk de woningen passend te blijven toewijzen.

Onderstaand is in een overzicht weergegeven hoe de woningen zijn toegewezen in het kader van de scheefheidbestrijding, een en ander conform aanhangsel E uit het BBSH:

1. Aantallen éénpersoons-huishoudens:		Periode van 01-01-2010 t/m 30-06-2010			Periode van 01-07-2010 t/m 31-12-2010		
		Huurklasse			Huurklasse		
Leeftijd	Inkomen	< € 357	€ 357 - € 512	> € 512	< € 362	€ 362 - € 518	> € 518
< 65 jaar	< € 21.450	1	1		1		
	≥ € 21.450	1	1				
≥ 65 jaar	< € 20.200		3			6	2
	≥ € 20.200					1	2
Totaal		2	5		1	7	4

2. Aantallen tweepersoons-huishoudens		Periode van 01-01-2010 t/m 30-06-2010			Periode van 01-07-2010 t/m 31-12-2010		
		Huurklasse			Huurklasse		
Leeftijd	Inkomen	< € 357	€ 357 - € 512	> € 512	< € 362	€ 362 - € 518	> € 518
< 65 jaar	< € 29.125		7	1		2	
	≥ € 29.125			1			
≥ 65 jaar	< € 27.575					5	
	≥ € 27.575					1	7
Totaal			7	2		8	7

3. Aantallen drie- of meer-persoonshuishoudens		Periode van 01-01-2010 t/m 30-06-2010			Periode van 01-07-2010 t/m 31-12-2010		
		Huurklasse			Huurklasse		
Leeftijd	Inkomen	< € 357	€ 357 - € 512	> € 512	< € 362	€ 362 - € 518	> € 518
< 65 jaar	< € 29.125		3			3	1
	≥ € 29.125		1				
≥ 65 jaar	< € 27.575						
	≥ € 27.575						
Totaal			4			3	1

Woningzoekenden en slaagkansen

Slaagkans Waspik en 's Gravenmoer

In 2010 is het aantal ingeschreven woningzoekenden verder gestegen tot ruim 593. De verdeling van het aantal woningzoekenden naar leeftijdscategorie is redelijk gelijk met voorgaand jaar, wat inhoudt dat de doelgroepen van beleid even sterk zijn vertegenwoordigd. Een belangrijke doelgroep van beleid zijn senioren en alleenstaanden. De slaagkans voor jongeren is nog steeds laag. De bouwprojecten die enige doorstroming zouden moeten realiseren zijn opgeleverd. Een toevoeging van een aantal nieuwe woningen voor de doelgroep jongeren is nog niet gerealiseerd, maar zal wel in 2011 worden geëffectueerd. Er zijn in 2010 slechts 5 woningen aangeboden aan alleenstaanden.

Slagenland Wonen heeft binnen de woonruimteverdeling in Waspik woningen gelabeld voor alleenstaanden. Dit zijn veelal woningen met een kleine woonkamer en/of kleine slaapkamers. Het resultaat is dat er een ruimer aanbod voor alleenstaanden is.

In de kern 's Gravenmoer is besloten om de doelgroepen doorstromers en starters gelijke kansen te bieden door woningen niet te labelen naar woningtype maar naar slaagkans. Het woningbezit in 's Gravenmoer is eenzijdig, er staan vooral eengezinswoningen.

	Waspik		's Gravenmoer	
	2010	2009	2010	2009
Gemiddelde wachttijd in jaren	5,4	4,7		
- wachttijd senioren	7,5	6,2		
- wachttijd alleenstaande	3	2,9		
- wachttijd overige	2,2	4,3		
- gemiddelde leeftijd starters (jaar)			45	35
- gemiddelde woontijd doorstromers (jaar)			5	10

WMO; Woningaanpassingen gehandicapten

Wanneer een bewoner via de gemeente een aanvraag indient om de woning aan te passen vanwege een handicap, verlenen wij hieraan altijd de nodige medewerking. In samenwerking met de gemeenten Dongen en Waalwijk zijn in 2010 ook weer een aantal woningen aangepast. De kosten en het onderhoud van deze aanpassingen worden gesubsidieerd in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). Met beide gemeenten wordt regelmatig overleg gevoerd om WMO-aanvragen snel en doeltreffend uit te kunnen voeren.

Huisvesting statushouders

De gemeente Waalwijk en Slagenland Wonen hebben in 2010 afspraken gemaakt en randvoorwaarden opgesteld betreffende de huisvesting van statushouders in Waspik. In 2010 is één woning aangeboden aan de gemeente Waalwijk voor de huisvesting van statushouders.

In de kern 's Gravenmoer heeft Slagenland Wonen één woning aangeboden aan de gemeente ten behoeve van de huisvesting van statushouders.

Huurverhoging

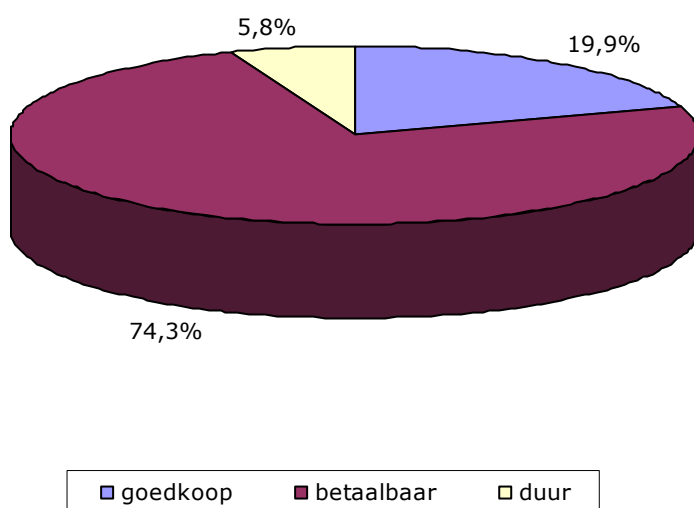
De huurprijzen konden in 2010 individueel maximaal verhoogd worden met het inflatiepercentage. Er is geen gedifferentieerde huurverhoging toegepast. In het verslagjaar is op 1 juli een huurverhoging doorgevoerd van 1,2% voor alle woningen. Voor woningen binnen herstructureringsprojecten en slooprojecten werd de huur niet verhoogd. Gemiddeld bedroeg de huurverhoging daarmee 1,15%.

Bij mutatie worden de huren verhoogd naar de in het huurbeleid vastgestelde streefhuur. Dit is een percentage van de maximaal redelijke huurprijs. De streefhuur is gemiddeld vastgesteld op 65% van maximaal redelijk. Panden welke binnen enkele jaren gesloopt worden, kennen een streefhuur van 55% van maximaal redelijk. Luxe appartementen kennen een streefhuur van 85% van maximaal redelijk.

In onderstaand overzicht is de verdeling van het woningbezit van Slagenland Wonen over de verschillende prijscategorieën per 31 december weergegeven:

	2010		2009		2008	
	huurprijs	aantal Woningen	huurprijs	aantal woningen	huurprijs	aantal woningen
Goedkope huren	< € 362	164	< € 357	182	< € 349	199
Betalbare huren	€ 362 tot € 518	615	€ 357 tot € 512	581	€ 349 tot € 499	578
Dure huren	> € 518	48	> € 512	34	> € 499	26
		827	Totaal:	797	Totaal:	803

Verdeling woningbezit per 31 december 2010



Huurderving door leegstand

Door enige krapte op de woningmarkt bestaat er voldoende belangstelling voor huurwoningen van Slagenland Wonen. Huurderving, veroorzaakt doordat er nog geen nieuwe huurder is, komt in incidentele gevallen voor. Bij de verhuur van commerciële ruimten is de kans op leegstand groter.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen twee groepen van huurderving door leegstand. De eerste is de zogenaamde frictieleegstand. Dit vindt plaats als gevolg van het uitvoeren van (planmatig) onderhoud, of als bij woningmutatie de huurperioden niet exact aansluiten. Dit laatste doet zich wat vaker voor in 's Gravenmoer; daar komt de woonkrant slechts éénmaal per maand uit. Woningen worden verhuurd op het moment dat deze verhuurklaar zijn en het mutatieonderhoud volledig is uitgevoerd. De tweede vorm van leegstand is die bij projecten en herstructurering. Vooruitlopend op de start van de herstructureringsprojecten worden vrijkomende woningen in deze complexen al enige tijd niet meer verhuurd.

De huurderving was als volgt:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
• Huurderving wegens frictieleegstand	€ 13.225 0,34%	€ 5.731 0,15%
• Huurderving wegens overige redenen	- 0 0,00%	- 2.364 0,06%
• Huurderving wegens herstructurering	- 0 0,00%	- 57.632 1,45%
Totaal	<u>€ 13.225 0,34%</u>	<u>€ 65.727 1,66%</u>

Huurincasso

Het complete werkveld van de huurincasso, dus ook het begeleiden van de huurder en de samenwerking met externe partijen, vraagt steeds meer aandacht en tijd van de betrokken medewerkers. De laatste jaren wordt een streng doch rechtvaardig incasso-beleid gevoerd.

Betrokken medewerkers zetten zich optimaal in om te voorkomen dat de huurachterstand oploopt en dat de incasso overgedragen wordt aan de deurwaarder. Een streng en duidelijk beleid komt uiteindelijk ten gunste van de huurder; er worden zo huisuitzettingen door huurschuld voorkomen. Slagenland Wonen heeft als uitgangspunt dat er gestreefd wordt naar goede en realistische afspraken met de huurder.

Om de huurincasso te verbeteren en daarmee de huurachterstand terug te brengen is er een aantal acties uitgezet. De huurders waarvan de huur automatisch geïncasseerd werd, maar waarvan de huur vaker dan drie keer gestorneerd is, zijn benaderd door hen hierop te wijzen en hiervoor een oplossing te bieden. Ook zijn huurders met een frequente achterstand en de zogenaamde "slepers" apart benaderd.

De huurachterstand per 31 december 2010 bedroeg € 35.015,- (2009: € 14.691,-). Dit is 0,87% van de te incasseren jaarhuur (2009: 0,37%). Slagenland Wonen streeft ernaar om het percentage huurachterstand beneden de 0,65% te houden.

De *gemiddelde* huurachterstand over het jaar 2010 bedroeg 0,63% van de te incasseren jaarhuur ten opzichte van 0,35% in 2009.

In 2010 heeft er één ontruiming plaatsgevonden door huurachterstand in combinatie met hennepsteelt in de woning. Wanneer een hennepkwekerij wordt aangetroffen in een woning, wordt ongeacht de situatie het dossier voorgelegd aan de rechter om de huurovereenkomst te ontbinden en de woning te ontruimen.

Huurtoeslag

Huurders kunnen er voor kiezen om door middel van geclusterde betaling de huurtoeslag in mindering te laten brengen op de huur. Het komt regelmatig voor dat huurtoeslag door de belastingdienst direct aan de huurder wordt betaald. Hierdoor wisselt het aantal bij Slagenland Wonen bekende huurders dat huurtoeslag ontvangt soms sterk. Hierbij wordt nog opgemerkt dat een aantal huurders direct op eigen rekening de huurtoeslag ontvangt.

Op 31 december 2010 waren er 142 (2009: 137) actieve contracten waarvoor huurtoeslag wordt ontvangen, met gemiddeld een bedrag van € 162,- (2009: € 158,-) per maand.

Klant en dienstverlening

Bij de totstandkoming van ons huidige ondernemingsplan is nadrukkelijk stil gestaan bij de kwaliteit van de dienstverlening en het verbeteren daarvan. Onderwerpen als klantvriendelijkheid, klantgerichtheid en service kwamen uitgebreid aan bod. De laatste jaren stond het verbeteren van de dienstverlening centraal. Thans kunnen we stellen, mede ingegeven door het jaarlijks continueren van het KWH Huurlabel en de scores die wij via dit label behalen, dat wij een relatief hoog niveau van service en dienstverlening hebben behaald.

Tegelijkertijd is de volledige communicatie(-stijl) van Slagenland Wonen met haar huurders inmiddels volledig herzien. De nieuwe folderlijn en de website worden regelmatig beoordeeld, en indien nodig aangepast/verbeterd. Op deze wijze is voor huurders en woningzoekenden alle relevante informatie voorhanden.

De website krijgt een steeds belangrijkere rol in de communicatie naar de klanten en de dienstverlening. Ook de klanten van Slagenland Wonen beschikken over internet en handelen steeds meer zaken via internet af. De website wordt continue geactualiseerd.

Een aantal procedures is helder verwoord, zodat de huurder beter weet waar hij aan toe is. Als laatste zijn de medewerkers uiteraard zeer intensief betrokken bij dit kwaliteitsproces. De medewerkers maken het verschil!

4.7 Betrekken van bewoners bij het beheer en beleid

Overleg met bewoners

In het kader van dit aandachtsveld is er in 2010 vier maal overleg geweest met de Huurdersbelangenvereniging "Samen Sterk" (HBV). In dit overleg zijn onder andere het huurbeleid, de jaarlijkse huurverhoging, de voortgang van de projecten, het onderhoud en het jaarverslag 2009 van Slagenland Wonen besproken.

De HBV overlegt jaarlijks met haar achterban en legt hieraan verantwoording af over de uitgevoerde werkzaamheden. Ook voert de HBV jaarlijks overleg met de commissarissen van Slagenland Wonen, die namens de huurders zitting hebben in de Raad van Commissarissen.

Jaarlijks wordt door de HBV een jaarverslag en een begroting opgesteld, op basis waarvan de financiële bijdrage aan de HBV wordt vastgesteld.

De financiële bijdrage, zoals deze in de samenwerkingsovereenkomst is vastgelegd, is ruim voldoende om de taken goed en efficiënt uit te voeren. In het verslagjaar is daarom afgesproken dat de HBV voor 2010 de helft van de afgesproken vergoeding ontvangt. Naast het overleg met de HBV wordt, indien nodig, afzonderlijk overleg gevoerd met individuele huurders of groepen van huurders in bijzondere situaties, zoals tijdelijke herhuisvesting van huurders bij sloop en bij nieuwbouw- en groot onderhoudsprojecten.

Klachtencommissie

Indien huurders en woningzoekenden van Slagenland Wonen ontevreden zijn over de dienstverlening, en hierover een klacht hebben, gericht tegen het handelen, of het (na)laten te handelen van de medewerkers van Slagenland Wonen, kunnen zij terecht bij twee onafhankelijk functionerende klachtencommissies. Eén commissie voor het woningbezit binnen de gemeente Dongen, en één commissie voor het woningbezit binnen de gemeente Waalwijk. Op de website van Slagenland Wonen en via speciale informatiebrochures brengen wij mensen uitgebreid op de hoogte van de procedure rondom de afhandeling van een klacht, gericht tegen de organisatie.

Allereerst dient een klacht te worden gemeld bij Slagenland Wonen zelf. De klacht wordt serieus onderzocht, en wordt gekeken of er tot een bevredigende oplossing kan worden gekomen. Als er zelfs door de directie geen oplossing kan worden geboden, kan de klager een klacht indienen bij de Klachtencommissie. De ontvangst van de klacht door de Klachtencommissie wordt schriftelijk bevestigd, en klager en Slagenland Wonen ontvangen een uitnodiging voor een gesprek, waarin de klacht aan de orde komt. Binnen een termijn van vier weken na deze gesprekken doet de Klachtencommissie een uitspraak over de klacht. De commissie heeft een adviserende taak en brengt gevraagd en ongevraagd advies uit over het door de corporatie te voeren beleid.

Bij de Klachtencommissie Dongen zijn in het verslagjaar geen klachten tegen Slagenland Wonen ingediend.

Bij de Klachtencommissie Waalwijk is één klacht tegen Slagenland Wonen ingediend. De commissie heeft deze klacht niet ontvankelijk verklaard, omdat klager namens zijn partner de klacht indiende. Het was derhalve niet klager zelf, die in zijn belang is getroffen. Ondanks dit feit hebben wij de Klachtencommissie een inhoudelijke reactie op de ingediende klacht gegeven. Klager was het niet eens met de inhoud van de, overigens standaard toegepaste, overeenkomsten, welke Slagenland Wonen hanteert bij een nieuwbouwproject, waarvan de woningen onder het product Slimmer Kopen® met korting te koop worden aangeboden.

Uit oogpunt van verdergaande professionaliteit, continuïteit en efficiency, hebben de wooncorporaties Casade (Waalwijk/Loon op Zand), Vieya (Dongen) en Slagenland Wonen de Klachtencommissie Waalwijk/Loon op Zand voorgesteld alle klachten voor deze corporaties vanaf 2011 te gaan behandelen. Alle betrokken gemeenten en huurdersbelangenorganisaties hebben enthousiast op dit voorstel gereageerd, waardoor de "Geschillencommissie Loon op Zand / Waalwijk / Dongen" op 1 januari 2011 een feit was.

Informatie bewoners

De communicatie met bewoners heeft de afgelopen jaren centraal gestaan. Slagenland Wonen beschikt over een volledige folderlijn. Daarnaast beschikt Slagenland Wonen over een informatieve website.

Het internetadres van onze website is: www.slagenlandwonen.nl.

Via onze internetsite kunnen geïnteresseerden op de vrijgekomen woningen reageren en zijn folders en informatiebrochures te downloaden. Daarnaast kan men zich via onze website inschrijven als woningzoekende en kunnen reparatieverzoeken worden ingediend.

Het bewonersblad "Slagenland Wonen Nieuws" is in het verslagjaar driemaal uitgebracht en verspreid onder alle huurders en stakeholders van Slagenland Wonen. Met dit blad streven wij naar een heldere en duidelijke communicatie met onze huurders.

Bij een aantal bouwprojecten in uitvoering, zijn in 2010 voor belanghebbende en omwonenden periodiek nieuwsbrieven uitgebracht.

In juni 2010 verscheen voor de tweede maal een populaire versie van het jaarverslag 2009. Alle huurders en stakeholders hebben een exemplaar ontvangen. Voor het jaarverslag 2010 wordt geen populaire versie gemaakt. Wel wordt er extra aandacht besteed in het bewonersblad aan de resultaten over 2010.

In het kader van transparantie zal het volledige jaarverslag 2010 op de website gepubliceerd worden.

4.8 Wonen en zorg

Wooncorporaties dienen volgens het prestatieveld "wonen en zorg" in toenemende mate een bijdrage te leveren aan het volgens redelijke wensen tot stand brengen van huisvesting voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg en/of begeleiding behoeven. Waar mogelijk zal ook aansluiting worden gezocht bij het welzijn van de huurders. Wij zijn van mening dat wonen, zorg en welzijn onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn.

Door een samenwerking tussen zorgverleners en wooncorporaties kan meer kwaliteit geleverd worden op het vlak van zorgverlening en huisvesting. Op deze wijze wordt optimaal gebruik gemaakt van de specifieke expertise van de betrokken organisaties: zorginstellingen blinken uit in het leveren van zorg op maat en wooncorporaties zijn expert in de ontwikkeling en het beheer van onroerend goed. De cliënten van beide organisaties zullen hiervan de positieve effecten ondervinden. Toch merken wij in toenemende mate, dat projecten in de kleine kernen door onvoldoende schaalgrootte weinig kans van slagen hebben. Dit komt niet in de laatste plaats door de overheid, die zorginstellingen op de besteding van zorgbudgetten fors aan het aanpakken is.

Desondanks is in 's Gravenmoer medio 2010 een ruimte opgeleverd met 3 medische- en kantoorruimten, waar zorgverleners tegen een aantrekkelijke huurprijs zorg op het niveau van het dorp kunnen bieden. In het pand hadden aanvankelijk vier partijen gedurende enkele uren of dagdelen per week een ruimte gehuurd. Dat zijn de apotheek, de bloedprikdienst, Thebe kraamzorg en Instituut Maatschappelijk Werk (IMW). IMW heeft op het allerlaatste moment besloten geen ruimte te gaan huren en niet meer vanuit de kern 's Gravenmoer actief te zijn. Ook Thebe zal door bezuinigingsmaatregelen per 1 april 2011 niet meer actief zijn in 's Gravenmoer. Wij hebben naar deze zorg- en welzijnspartners, maar ook het gemeentebestuur van Dongen, onze zorgen hierover geuit.

In Waspik hebben wij in "Pluswijk Waspik" inmiddels een plan gerealiseerd dat voorziet in een Medisch Cluster, De Wissel genaamd, bestaande uit een gezamenlijke huisartsenpraktijk, een apotheek, een fysiotherapiepraktijk en een thuiszorgkantoor. In dit project

is de combinatie gezocht met 12 appartementen voor senioren en een woonvoorziening voor 12 cliënten met een verstandelijke beperking via zorginstelling Stichting Prisma. Daarnaast is in dit gebouw ook een plek voor maatschappelijk werk en kinderopvang/buitenschoolse opvang gecreëerd. In combinatie met de functies van "Den Bolder" en het nieuw te bouwen verzorgingshuis De Riethorst kunnen over een paar jaar alle vormen van wonen, zorg en welzijn in optima forma in Waspik aangeboden worden. Voor een relatief kleine plaats als Waspik is dit een zeer ruim (zorg-)aanbod.

4.9 Financieel beleid

Algemeen

Slagenland Wonen streeft naar een gezonde en solide financiële basis. Dat we er om maatschappelijke redenen voor kiezen, om niet de hoogste opbrengst te realiseren, brengt extra risico's met zich mee. Het vraagt om solide financieel beleid. We moeten er voor zorgen dat onze financiële continuïteit is gegarandeerd. Voor ons betekent financiële continuïteit dat wij in staat zijn om op de korte en lange termijn aan onze verplichtingen te kunnen voldoen. Dit stelt eisen aan onze liquiditeit en solvabiliteitspositie. Hierdoor zijn wij in staat om de toegang tot de kapitaalmarkt open te houden. Dit is voor ons van groot belang om ook in de toekomst onze maatschappelijke verplichtingen te kunnen financieren.

Actualiteiten

De financiën bij woningcorporaties staan momenteel onder forse druk. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door marktomstandigheden en politieke maatregelen. Het huidige regeerakkoord voorziet in een inflatievolgend huurbeleid voor huurders met een inkomen tot € 43.000,--. Dit houdt in dat de belangrijkste geldstroom van de corporatie de komende jaren met niet meer dan inflatie zal toenemen. Daarnaast worden onze kasstromen negatief beïnvloed door de heffingsbijdrage huurtoeslag, welke vanaf 2014 van kracht wordt. Deze wordt geschat op een jaarlijkse bijdrage per woning van € 300,-. Voor Slagenland Wonen betekent dit een extra uitgave van circa € 250.000,-. Ook de inmiddels doorgevoerde integrale VPB-heffing zet onze middelen onder druk. Een strak financieel beleid is aldus een vereiste.

Met ons nieuw opgestelde financieel beleidsplan en het geactualiseerde treasurystatuut, beoogt Slagenland Wonen een nadere uitwerking te geven aan haar financieringsbeleid en daarmee samenhangende renterisico's.

Betrouwbaar financieel beleid

Om maatschappelijke prestaties te kunnen blijven waarmaken, is een betrouwbaar financieel beleid noodzakelijk. Om dat beleid te kunnen beoordelen, zijn drie vragen belangrijk:

1. Hoe zetten we onze financiële middelen in?
2. Hoe zorgen we ervoor dat we financieel gezond blijven?
3. Kunnen we meer met ons vermogen doen zonder dat we te grote risico's nemen?

Het is belangrijk om onderscheid te maken tussen onze investeringen en onze uitgaven. Het verschil is dat investeringen geld kosten maar ook inkomsten opleveren. Bijvoorbeeld

de bouw van een huurwoning kost geld, maar levert ook huur op. Bij uitgaven is dat niet het geval. De overeenkomst is wel, dat zowel investeringen als uitgaven maatschappelijk nuttig dienen te zijn.

Slagenland Wonen beschikt over een groot vermogen. Dat vermogen staat niet op de bank, maar is geïnvesteerd in het woningbezit. De marktwaarde (WOZ) van ons bezit bedroeg eind 2010 circa € 165 miljoen. Door al ons vastgoed te verkopen, zouden we in theorie de marktwaarde kunnen omzetten in geld. Na aflossing van onze leningen zou er dan een bedrag van € 135 miljoen overblijven. Echter, we zijn niet van plan om al onze woningen te verkopen, omdat het onze maatschappelijk taak is onze doelgroepen van beleid zo goed, passend en betaalbaar mogelijk te huisvesten. Ons doel is niet het maximaliseren van ons rendement, maar om maatschappelijk zo goed mogelijk te presteren. Omdat ons vermogen niet op de bank staat, moeten we bij nieuwe investeringen zorgen dat we aan voldoende financiële middelen kunnen komen. We kunnen dat doen door woningen te verkopen of door geld te lenen. Financiële instellingen zijn slechts bereid aan ons geld te lenen als daar voldoende garanties tegenover staan. Om hieraan te kunnen voldoen, zijn wij afhankelijk van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Van belang is dat Slagenland Wonen een positieve kasstroom genereert, op basis waarvan wij van het WSW voldoende faciliteringsruimte krijgen toegekend.

Financiële continuïteit

De financiële continuïteit garanderen wij, door voortdurend de volgende punten te bewaken:

- De ontwikkeling van de geldstroom
- De ontwikkeling van het jaarresultaat
- De ontwikkeling van de vermogenspositie
- De ontwikkeling van de rente risico's

Het bewaken van de geldstroom

Slagenland Wonen bewaakt haar geldstroom zorgvuldig. Dit doen we door de inkomende en uitgaande geldstroom te begroten, en vervolgens voortdurend te bewaken en te bezien of er bijstellingen nodig zijn.

We onderscheiden hierbij:

- Kasstromen uit de exploitatie van ons bestaande bezit (operationele kasstroom)
- Kasstromen uit vernieuwing van de voorraad (investeringskasstroom)
- Kasstromen uit treasuryactiviteiten (financieringskasstroom)

De kasstromen uit exploitatie zijn vrij stabiel. Echter, deze staan onder grote druk door een aantal politieke maatregelen als inflatievolgend huurbeleid, invoering vennootschapsbelasting, heffing prachtwijken en de toekomstige bijdrage aan de huurtoeslag. Op basis van deze kasstroom bepaalt het WSW de faciliteringsruimte voor de corporatie. Slagenland Wonen streeft naar een positieve kasstroom om te voldoen aan de eisen van het WSW, waardoor voldoende ruimte wordt gecreëerd om in de toekomstige financieringsbehoefte te kunnen voorzien.

Voor de ontwikkeling van de liquiditeit op korte termijn letten we op het werkkapitaal. Het werkkapitaal zijn de inkomsten die we binnen één jaar verwachten te ontvangen, minus de uitgaven die we binnen één jaar moeten doen. De verhouding tussen deze twee grootheden noemen we de "current ratio".

Investerings kunnen worden gefinancierd uit het werkkapitaal, indien blijkt dat dit voor langere tijd positief is. Daarnaast zal een deel van de vernieuwing van de voorraad betaald moeten worden uit de verkoop van huurwoningen. Slagenland Wonen verwacht voor de komende jaren nog een behoorlijk aantal woningen uit haar bestaande bezit te kunnen verkopen. Naast het verkrijgen van de benodigde geldstromen uit verkoop, is het de bedoeling dat de opbrengsten uit verkoop voldoende zijn om de tekorten op de nieuwbouw zo veel mogelijk te dekken. We zullen deze ontwikkeling nauwgezet blijven volgen.

Het bewaken van het jaarresultaat

Boekjaar 2010 sloten wij af met een negatief jaarresultaat van € 479.656,-.

In 2009 was het resultaat € 1.430.729,- positief.

In de begroting 2010 hielden we rekening met een positief resultaat van € 306.000,-. Dit verschil van € 786.000,- negatief wordt voornamelijk veroorzaakt door:

Negatief:

• Saldo diverse waardeveranderingen materiële vaste activa	€	-273.000,-
• Hogere kosten uitbesteed werk	€	- 1.776.000,-
• Lagere huuropbrengst	€	- 117.000,-
• Hogere afschrijvingen	€	- 340.000,-
• Hogere personeelskosten	€	- 81.000,-
• Kleine posten negatief en positief	€	- 39.000,-

Positief:

• Hoger verkoopresultaat	€	729.000,-
• Lagere onderhoudskosten	€	525.000,-
• Lagere bedrijfslasten	€	108.000,-
• Lagere rentelasten	€	251.000,-
• Lagere VPB-lasten	€	80.000,-
• Mutatie "verkoop onder voorwaarden"	€	<u>147.000,-</u>

Verskil tussen begroting 2010 en jaarrekening 2010	€	<u><u>- 786.000,-</u></u>
----------------------------------------------------	---	---------------------------

Het bewaken van de solvabiliteit

De solvabiliteit geeft aan welk deel van onze bezittingen is gefinancierd met eigen vermogen en welk deel met vreemd vermogen. Van groot belang is de wijze waarop wij ons vastgoed waarderen. In de jaarrekening gaan wij uit van waardering op historische kostprijs of lagere bedrijfswaarde. Op basis van onze waardering per 31 december 2010 bedraagt de solvabiliteit 16,24 %. Dit is de verhouding tussen eigen vermogen en het totaal vermogen. De solvabiliteit is het afgelopen jaar fors afgenomen als gevolg van het negatieve jaarresultaat, en het gestegen balanstotaal, welke wordt veroorzaakt door onze onderhanden projecten en aangetrokken leningen.

De financieringsbehoefte van onze organisatie bestaat uit (bedragen x € 1 miljoen):

	2010	2009
Materiële vaste activa	35,4	27,0
Financiële vaste activa	<u>2,4</u>	<u>2,6</u>
Totaal	<u><u>37,8</u></u>	<u><u>29,6</u></u>

De financieringsbehoefte wordt gefinancierd met vreemd en eigen vermogen:

	2010	2009
Eigen vermogen	6,6	7,1
Schulden op lange termijn	31,2	27,3
Voorziening en egalisatierekening	1,2	0,5
Totaal	<u>39,0</u>	<u>34,9</u>

Hieruit blijkt een overschot aan middelen op korte termijn van € 1,2 miljoen ultimo 2010.

Financiële faciliteiten

Om nieuwe woningen te kunnen bouwen of kopen, moeten wij leningen aantrekken. De financieringen trekken wij aan op de geld- en kapitaalmarkt. Hierbij is niet alleen een goede solvabiliteit vereist om de toegang tot de geld – en kapitaalmarkt open te houden. Nieuw vreemd vermogen kunnen we tot op bepaalde hoogte aantrekken met garantie of borgstelling van het WSW. Vanaf 2008 beoordeelt het WSW ons op basis van "het nieuwe financieren". Dit houdt in dat bij de bepaling van de faciliteringsruimte het WSW in eerste instantie kijkt naar onze operationele kasstromen. Deze kasstroom moet positief zijn om de financieringslasten (inclusief 2% aflossingsfictie) te kunnen dragen. In tweede instantie kijkt het WSW naar de WOZ waarde van ons bezit, waarvan wij maximaal 50% mogen financieren. Onze kasstromen zijn weliswaar de komende 2 jaar negatief, maar ontwikkelen zich daarna positief.

Het bewaken van de renterisico's

In totaal is in 2010 voor een bedrag van € 4.000.000,- aan nieuwe leningen aangetrokken. Daarnaast is ultimo 2010 een lening van € 2.450.000,- aangetrokken, waarvan de storting in januari 2011 heeft plaatsgevonden. De gemiddelde rentevoet in 2010 bedroeg 3,94%, tegen 4,33% in 2009.

Het WSW schrijft voor dat er een maximaal renterisico mag zijn van 15% bezien over de totale leningenportefeuille. Slagenland Wonen voldoet de komende jaren aan deze norm.

CorpoData

CorpoData is een gezamenlijk initiatief van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV), het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK). CorpoData vraagt twee keer per jaar de benodigde gegevens op, waarna CFV en WSW alleen die informatie krijgen die ze nodig hebben ter beoordeling van de financiële positie van de corporatie.

Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV)

Corporaties hebben de opdracht de volkshuisvestelijke opgave sober en doelmatig uit te voeren. In de afgelopen jaren hebben het CFV en het Ministerie van BZK landelijk het niveau en de ontwikkeling van de netto bedrijfslasten aan de orde gesteld. Hoge netto

bedrijfslasten hebben vanzelfsprekend een negatief effect op de financiële positie en verminderen wellicht de verdien capaciteit van het bezit.

Slagenland Wonen scoort met haar netto bedrijfslasten de laatste jaren hoger dan het landelijk gemiddelde. Maatregelen zijn inmiddels genomen en in gang gezet om de kosten kritisch te bewaken.

Op grond van onze ingediende prognose gegevens (dPi) heeft het CFV geconcludeerd dat Slagenland Wonen haar middelen voldoende inzet. Dit heeft geresulteerd dat Slagenland Wonen een A1 oordeel heeft.

Op basis van door ons ingediende verantwoordingsinformatie (dVi) over het verslagjaar 2009, concludeerde het CFV dat ons vermogen op balansdatum groter was dan het vastgestelde risicobedrag plus vermogensbeklemming, wat tot het oordeel "voldoende solvabiliteit" leidde. Kort samengevat heeft Slagenland Wonen een gezonde financiële positie en is in staat om uitgaande van de huidige inspanningen aan haar verplichtingen te voldoen.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Vanaf 2008 past het WSW een methodiek toe, die gebaseerd is op kasstromen. Inzicht in kasstromen vergemakkelijkt de beoordeling van het WSW of de corporatie in staat is om nu, en in de toekomst, alle rente- en aflossingsverplichtingen te voldoen en maakt het mogelijk de borgbaarheid in een vroeg stadium te beoordelen. Onze faciliteringsruimte wordt vastgesteld op basis van onze operationele kasstroom. De faciliteringsruimte bedroeg voor Slagenland Wonen in 2010 € 6.450.000,-. Deze is reeds geheel in 2010 gebruikt, zodat momenteel onze ruimte € 0,- bedraagt. Momenteel heeft Slagenland Wonen voldoende middelen beschikbaar om aan haar verplichtingen op korte termijn te kunnen voldoen.

Als gevolg van de Europese Beschikking is de daarop gebaseerde "Tijdelijke Regeling Diensten van Algemeen en Economisch Belang Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting" vastgesteld. Dit houdt in dat corporaties vanaf 1 januari 2011 de zogenaamde niet- DAEB activiteiten niet meer via borging van het WSW kunnen financieren. Dit betekent dat Slagenland Wonen voor haar niet - DAEB op een andere wijze haar financiering dient te regelen. Vooralsnog is dit voor Slagenland Wonen nog niet aan de orde.

5 Kengetallen overzicht

	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
<u>Aantal verhuureenheden</u>					
Woningen in exploitatie begin boekjaar	854	860	803	804	805
bij: Nieuwbouw	32	2	2	0	2
bij: In beheer	0	0	57	0	0
bij: Aangekocht	1	0	0	0	2
af: Verkocht	3	2	0	1	3
af: Gesloopt/uit exploitatie	0	6	2	0	2
Woningen in exploitatie einde boekjaar	884	854	860	803	804
Garages	36	36	36	26	26
Kantoren	15	9	9	9	9
Winkels	2	2	2	2	2
Overig	3	3	0	0	0
Parkeerplaatsen	10	10	10	10	10
Totaal aantal VHE's	950	914	917	850	851

Balans en winst- en verliesrekening (x € 1.000,-)

Eigen vermogen	6.573	7.053	5.622	7.260	7.736
Opbrengst huren	3.975	3.880	3.795	3.732	3.716
Vergoedingen	67	72	55	58	62
Jaarresultaat	-480	1.431	- 1.638	-475	679
Netto werkkapitaal	1.075	5.320	6.439	9.285	6.546

Algemeen

Huurachterstand in % van de jaarhuur	0,87	0,37	0,38	0,61	0,56
Huurderving in % van de jaarhuur	0,33	0,13	0,26	0,35	0,47
Huurderving per mutatie	220	116	240	282	367
Gemiddelde huurprijs per woning	415	403	394	383	381
Onderhoud reparatieverzoeken per woning	231	240	267	254	302
Mutatiekosten per mutatie	1302	1.463	1.658	1.440	1.817
Aantal reparatieverzoeken	1372	751	1.017	1.091	978
Mutatiegraad	5,45	5,40	5,85	6,48	5,97
Uitgaven aan leefbaarheid (x € 1.000,-)	18	36	79	47	10
Huurprijs in % maximaal redelijke huur	60,0	64,5	59,4	60,6	60,1
Algemene beheerkosten per woning	1.264	1.276	1.260	1.198	1.074

Personeel

Aantal formatieplaatsen	6,8	7,36	7,36	7,58	7,58
Personeelskosten (x € 1.000,-)	696	660	581	533	504
Verzuimpercentage	0,25	0,26	0,68	0,94	0,68

Financiële continuïteit

Solvabiliteit	16,24	19,45	15,28	18,96	21,73
Current ratio	1,71	4,76	5,94	9,41	8,28
Rentabiliteit eigen vermogen	-9,53	22,58	-25,43	-6,34	9,18
Rentabiliteit totaal vermogen	1,75	6,91	4,88	2,44	4,99
Cash-flow per woning	1.444	4.256	976	1.110	1.240

Financiering

Gemiddelde rentevoet	3,94	4,33	4,88	4,94	4,85
Rentedragende schuld t.o.v. boekwaarde woning	127%	125%	116%	122%	111%
Aflossingen t.o.v. afschrijvingen	135%	127%	95%	93%	93%
Gewogen gemiddelde rentevaste periode	11,3	12,8	7,2	7,6	6,4

6.1 Balans per 31 december 2010

(na resultaatbestemming)

A C T I V A	31-12-2010	31-12-2009
<u>Vaste activa</u>		
Materiële vaste activa		
Onroerende zaken in exploitatie	€ 25.741.917	€ 23.337.885
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	- 156.000	- 0
Onroerende zaken in aanbouw/ontwikkeling	- 9.021.069	- 3.008.970
Onr. en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	- 524.619	- 547.198
	<u>€ 35.443.605</u>	<u>€ 26.894.053</u>
Financiële vaste activa		
Te vorderen BWS-subsidies	€ 0	€ 85.841
Actieve belastinglatentie	- 2.448.000	- 2.550.000
	<u>€ 2.448.000</u>	<u>€ 2.635.841</u>
<u> vlottende activa</u>		
Vorraden		
Voorraad opgeleverde koopwoningen	€ 1.384.239	€ 965.163
Voorraad projecten in ontwikkeling	- 362.742	- 907.027
	<u>€ 1.746.981</u>	<u>€ 1.872.190</u>
Onderhanden projecten	€ 0	€ 0
Vorderingen		
Huurdebiteuren	€ 35.018	€ 14.691
Gemeente Waalwijk / Dongen	- 2.523	- 0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	- 208.675	- 25.131
Overige vorderingen	- 289.345	- 1.792
Overlopende activa	- 82.586	- 375.251
	<u>€ 618.147</u>	<u>€ 416.865</u>
Liquide middelen	€ 222.958	€ 4.445.129
TOTAAL GENERAAL ACTIVA:	<u>€ 40.479.691</u>	<u>€ 36.264.078</u>

P A S S I V A**31-12-2010****31-12-2009**

Eigen vermogen*Overige Reserves*

Algemene reserves	€ 4.125.298	€ 4.502.954
Bestemmingsreserve	- 2.448.000	- 2.550.000
	<u>€ 6.573.298</u>	<u>€ 7.052.954</u>

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen	€ 1.129.598	€ 419.545
Individuele loopbaanontwikkeling	- 14.004	- 24.975
Passieve belastinglatentie	- 36.126	- 36.126
	<u>€ 1.179.728</u>	<u>€ 480.646</u>

Langlopende schulden

Leningen kredietinstellingen	€ 30.558.676	€ 27.306.900
Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	- 643.504	- 0
Waarborgsommen	- 11.684	- 9.188
	<u>€ 31.213.864</u>	<u>€ 27.316.088</u>

Kortlopende schulden

Crediteuren	€ 684.662	€ 561.145
Belastingen en premies sociale verzekeringen	- 186.052	- 302.669
Overige schulden	- 7.670	- 0
Overlopende passiva	- 634.417	- 550.576
	<u>€ 1.512.801</u>	<u>€ 1.414.390</u>

TOTAAL GENERAAL PASSIVA:**€ 40.479.691****€ 36.264.078**

6.2 Winst- en verliesrekening over het boekjaar 2010

Omschrijving	2010	2009
<u>Bedrijfsopbrengsten</u>		
Huren	€ 3.975.029	€ 3.880.341
Vergoedingen	- 67.466	- 71.643
Overheidsbijdragen	- 0	- 15.552
Verkoop onroerende zaken	- 2.146.097	- 307.167
Overige bedrijfsopbrengsten	<u>- 52.719</u>	<u>- 75.452</u>
Som der bedrijfsopbrengsten	<u>€ 6.241.311</u>	<u>€ 4.350.155</u>
<u>Bedrijfslasten</u>		
Afschrijvingen materiële vaste activa	€ 885.789	€ 627.619
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	- 273.036	- 1.589.182
Lonen en salarissen	- 486.548	- 425.857
Sociale lasten / pensioenlasten	- 132.062	- 126.552
Kosten uitbesteed werk	- 1.775.787	- 0
Lasten onderhoud	- 1.187.117	- 699.260
Overige bedrijfslasten	<u>- 792.399</u>	<u>- 905.411</u>
Som der bedrijfslasten	<u>€ 5.532.738</u>	<u>€ 4.373.881</u>
<i>Bedrijfsresultaat</i>	€ 708.573	€ -/- 23.726
Financiële baten en lasten		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€ 22.753	€ 70.059
Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-/- 1.157.513</u>	<u>-/- 1.073.747</u>
<i>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</i>	<u>€ - 426.187</u>	<u>€ - 1.027.414</u>
Belastingen	€ -/- 200.000	€ 2.458.143
<i>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen</i>	<u>€ - 626.187</u>	<u>€ 1.430.729</u>
Mutatie actuele waarde verkoop onder voorwaarden	<u>- 146.531</u>	<u>- 0</u>
<i>Resultaat na belastingen na mutatie actuele waarde materiële vaste activa</i>	<u>€ - 479.656</u>	<u>€ 1.430.729</u>

6.3 Kasstroom-overzicht

(Volgens de indirecte methode)	2010	2009
	€	€
Bedrijfsresultaat	708.573	- 23.726
Aanpassingen voor:		
- Afschrijvingen (en overige waardeveranderingen)	1.158.825	2.216.801
- Mutatie voorzieningen	-10.971	-10.143
- Veranderingen in werkkapitaal:		
. mutatie operationele vorderingen	- 201.282	- 258.546
. mutatie voorraden	125.209	- 1.262.651
. mutatie onderhanden projecten	0	0
. mutatie operationele schulden	<u>376.759</u>	<u>79.075</u>
	<u>300.686</u>	<u>- 1.442.122</u>
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	2.157.113	740.810
Ontvangen interest	17.554	70.059
Ontvangen dividenden	0	0
Betaalde interest	- 1.236.865	- 1.121.016
Betaalde winstbelasting	<u>- 297.000</u>	<u>0</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	- 1.516.321	- 1.050.957
Investeringen in immateriële vaste activa	0	0
Desinvesteringen immateriële vaste activa	0	0
Investeringen in materiële vaste activa	- 8.851.274	- 1.529.271
Desinvesteringen materiële vaste activa	4.692	11.000
Investeringen in financiële vaste activa	0	0
Desinvesteringen financiële vaste activa	<u>85.841</u>	<u>85.511</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	- 8.760.741	- 1.432.760
Mutatie rekening-courantschuld kredietinstellingen	0	0
Ontvangsten uit aandelenuitgifte	0	0
Ontvangsten uit langlopende schulden	4.646.000	0
Aflossingen van langlopende schulden	- 748.223	- 795.970
Betaalde dividenden	<u>0</u>	<u>0</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>3.897.777</u>	<u>- 795.970</u>
Mutatie geldmiddelen	<u>- 4.222.172</u>	<u>- 2.538.877</u>
Verloop liquide middelen:		
Liquide middelen ultimo 2009	€ 4.445.129	€ 6.984.006
Netto kasstroom 2010	<u>- -/ - 4.222.172</u>	<u>- -/ - 2.538.877</u>
Liquide middelen ultimo 2010	<u>€ 222.958</u>	<u>€ 4.445.129</u>

6.4 Toelichting op de jaarrekening

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2010 tot en met 31 december 2010. Alle bedragen luiden in euro's.

Activiteiten

De activiteiten van Slagenland Wonen, statutair gevestigd en kantoor houdende in Waspik zijn erop gericht mensen te huisvesten in de dorpskernen Waspik en 's-Gravenmoer.

Regelgeving

De jaarverslaggeving voor toegelaten instellingen volkshuisvesting dient te voldoen aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in het Besluit beheer sociale huursector (Bbsh). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen behoudens enkele uitzonderingen van specifiek aard. Voor jaarrekeningen van woningcorporaties geldt de door de RJ uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

In deze richtlijn zijn onder meer specifiek modellen voor de balans, winst- en -verliesrekening en het verloopoverzicht van de bedrijfswaarde opgenomen en zijn voor de sector specifieke presentatie-, waarderings- en verslaggevingsvoorschriften geformuleerd.

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Schattingswijzigingen

Met betrekking tot de activa ten dienste van de exploitatie heeft in 2010 een schattingswijziging plaatsgevonden in het kader van de afschrijvingstermijnen, deze zijn verlengd. Op basis van huidige inzichten is levensduurverlenging toegepast voor het monumentale pand Raadhuisstraat 2, te weten van 25 naar 50 jaar. Daarnaast is de levensduur met betrekking tot een aantal inventarisgoederen met enkele jaren verlengd. De invloed hiervan op het resultaat van 2010 bedraagt € 51.000 positief.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Activa en passiva worden indien niets vermeld gewaardeerd tegen nominale waarde.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van voorgaand jaar.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken in exploitatie

De onroerende en roerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs/vervaardigingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. Of sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt jaarlijks getoetst op basis van boekwaarde versus bedrijfswaarde.

Een bijzonder waardeverminderingverlies is het bedrag waarmee de boekwaarde de bedrijfswaarde duurzaam overschrijdt en wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt onder de post overige waardeverminderingen van materiële vaste activa.

De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur, danwel de mogelijk lagere benaderde bedrijfswaarde indien die naar verwachting duurzaam lager is. De afschrijvingen zijn berekend volgens het annuïtaire systeem op basis van een rentepercentage van 6,5% rekening houdend met een eventuele residuwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op grond wordt niet afgeschreven.

Ten aanzien van de toetsing op basis van de minimum waarderingsregel is een indeling naar Product Markt Combinaties (PMC) toegepast. De PMC indeling bestaat uit een indeling naar de drie woonkernen waarin wij werkzaam zijn, te weten "kern Waspik-Beneden" (PMC1), "kern Waspik-Boven" (PMC2), "kern 's Gravenmoer" (PMC3) en een PMC "Maatschappelijk Relevant Vastgoed" (PMC4).

De uitgangspunten voor de bedrijfswaardeberekeningen zijn als volgt:

Huurverhoging 2011	1,30%
Jaarlijkse huurverhoging 2012 e.v.	2,00%
Jaarlijkse huurderving	0,30%
Lastenstijging	2,00%
Stijging onderhoudslasten	3,25%
Disconteringsvoet	5,25%
Onderhoud volgens onderhoudsbegroting	
Levensduur	50 jaar

De actuele marktwaarde van de woningen is op basis van de uitgangspunten van de Wet Onroerende Zaken (WOZ) ingeschat op € 165 miljoen (peildatum 1 januari 2009).

De afschrijvingsmethoden en -termijnen van de materiële vaste activa zijn als volgt te specificeren:

Woningen	annuïtair	50 jaar
Garages	annuïtair	50 jaar
Grondkosten	annuïtair	geen afschrijving
C.V.-installaties	annuïtair	15/25 jaar
Warmwaterinstallaties	annuïtair	25 jaar
Liften	annuïtair	20 jaar
Woningaanpassingen	annuïtair	20 jaar
Isolatie	annuïtair	15/25 jaar

Ultimo boekjaar 2010 hebben de woningen een gemiddelde restant levensduur van 19,9 jaar. Op de verwervingskosten van de grond wordt niet afgeschreven.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor Slagenland Wonen een terugkoopverplichting kent, worden aangemerkt als financieringsconstructie. De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen de actuele waarde, zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste waardering) en daarna de marktwaarde op basis van VOV.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij de overdracht ontstane verplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden.

Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling

Dit betreffen complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie die worden gewaardeerd tegen historische kostprijs onder aftrek van een bijzondere waardevermindering uit hoofde van te dekken stichtingskosten. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen aanschafprijs en bijkomende kosten.

Met betrekking tot zogeheten gecombineerde projecten wordt het aandeel van de koopwoningen verantwoord onder de post onderhanden projecten/voorraden, het aandeel huurwoningen wordt verantwoord onder de onroerende en roerende zaken in ontwikkeling. Voor wat betreft het onrendabele deel van het gecombineerde project wordt bij het aangaan van de verplichting het onrendabele deel verminderd met het verwachte verkoopresultaat in de winst-en-verliesrekening en naar rato van de voortgang verantwoord onder de post overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de aanschafwaarde of vervaardigingsprijs onder aftrek van cumulatieve afschrijvingen over de economische levensduur en bijzondere waardeverminderingen.

Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

Financiële vaste activa

Belastinglatenties

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen nominale waarde en hebben overwegend een langlopend karakter. De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen.

De opgenomen latentie heeft betrekking op complexen bestemd voor de verkoop. Ultimo 2010 zijn er geen verhuureenheden bestemd voor sloop en herontwikkeling. Voor het overige bezit is niet aan te duiden wat de bestemming zal zijn en is vanuit het oogpunt van voorzichtigheid de latentie op nihil gewaardeerd.

De te betalen VpB is gebaseerd op de fiscale winst. Deze winst kan afwijken van de bedrijfseconomische winst door het verschil tussen de bedrijfseconomische en fiscale boekwaarde van verkochte woningen. De fiscale boekwaarde van een woning is gebaseerd op 70% van de WOZ-waarde. De bedrijfseconomische boekwaarde is gebaseerd op de oorspronkelijke verkrijgingprijs, verminderd met de jaarlijkse afschrijvingen en, eventueel, een afwaardering wegens de minimum waarderingsregel. De gemiddelde fiscale boekwaarde van een woning is ca. € 140.000,-, de bedrijfseconomische boekwaarde is ca. € 27.500,-. De verkoop van een woning levert derhalve een verschil op tussen het bedrijfseconomische en fiscale resultaat van € 112.500,-. De te betalen VpB bedraagt 25% van de fiscale winst. Als het bedrijfsresultaat alleen maar zou bestaan uit het verkoopresultaat van een woning met een verkoopprijs van € 175.000,-, dan zou de bedrijfseconomische winst € 147.500,- bedragen en de te betalen VpB € 8.750,- (verkoopprijs € 175.000 -/- fiscale boekwaarde € 140.000) *25%). Ten opzichte van het bedrijfseconomisch resultaat bedraagt de te betalen VpB 5,9%.

In de richtlijnen voor de jaarverslaglegging wordt een dergelijk verschil tussen de VpB-druk op basis van bedrijfseconomisch resultaat en het wettelijke VpB-percentages niet gewenst geacht. Door het vormen van een actieve belastinglatentie zal de VpB-druk in de bedrijfseconomische resultatenrekening dichterbij het percentage van 25,5 komen te liggen.

Voorraden

Het onderhanden werk (onroerende zaken onverkocht in aanbouw bestemd voor verkoop) wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten 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 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 projecten

De onderhanden projecten (onroerende zaken verkocht in aanbouw) in opdracht van derden worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst en verminderd met verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen. Indien het resultaat op een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat wordt geen winst toegerekend. De projectkosten omvatten de direct op het project betrekking hebbende kosten, de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

In de onderhanden projecten zijn tevens begrepen de uit projectontwikkeling voortkomende projecten indien en voor zover voor eenheden van het project voor of tijdens de constructie een onvoorwaardelijke verkoopovereenkomst is afgesloten.

Projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van de onderhanden projecten worden als opbrengsten en kosten verwerkt in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. De mate waarin de prestaties zijn verricht is bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten/inspectie van het uitgevoerde deel van het project/de voltooiing van een fysiek onderscheidbaar projectonderdeel.

Onderhanden projecten waarvan het saldo een debetstand vertoont, worden gepresenteerd onder de vlottende activa. Onderhanden projecten waarvan het saldo een creditstand vertoont, worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

In het boekjaar gerealiseerde projectopbrengsten worden als opbrengsten in de winst-en-verliesrekening verwerkt in de post verkoop onroerende goederen zolang het project nog niet is voltooid. Projectkosten zijn verwerkt in de post kosten uitbesteed werk in de winst-en-verliesrekening.

Vorderingen

Huurdebiteuren

De huurdebiteuren worden gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van een voorziening voor oninbaarheid.

Vorderingen en overlopende activa

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde, onder aftrek van de noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

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

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

Verwerking verplichtingen:

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering.

Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen bedrijfswaarde.

Voorziening voor latente belastingverplichtingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Op deze voorziening worden in mindering gebracht de in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening.

De belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. De latentie is gewaardeerd tegen nominale waarde en hebben overwegend een langlopend karakter. De opgenomen latentie heeft betrekking langlopende schulden.

Voorziening individuele loopbaanontwikkeling

Voor in de toekomst te betalen verplichtingen in het kader van het individuele loopbaanontwikkelingsbudget is een voorziening op de balans opgenomen tegen nominale waarde.

Voorziening voor pensioenen

De pensioenen zijn verzekerd bij pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). Slagenland Wonen verwerkt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening. Voor zover de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie nog niet is voldaan, wordt deze als verplichting op de balans opgenomen. Indien de reeds

betaalde premiebedragen die aan de pensioenuitvoerder te betalen premie overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door de pensioenuitvoerder of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies.

Jaarlijks beoordeelt Slagenland Wonen of, en zo ja welke verplichtingen naast de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie per balansdatum bestaan. Uit deze beoordeling vloeit voort dat geen voorziening dient te worden opgenomen.

Langlopende schulden

De langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt samen met de verschuldigde rentevergoeding zodanig bepaald dat de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt.

Investeringsubsidies

Subsidies in verband met de aanschaf van (materiële) vaste activa worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderinggrondslagen. Baten worden verantwoord in het jaar waarin deze worden gerealiseerd. Lasten worden verantwoord in het jaar waarin de prestaties worden geleverd.

Huren

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2010 bedroeg dit maximumpercentage 1,2%. De opbrengsten uit hoofde van verhuur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

Vergoedingen

De bijdragen van huurders die zijn overeengekomen voor de levering van goederen en diensten.

Verkoop onroerende goederen

De post verkopen onroerende zaken betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten. Winsten worden verantwoord op het moment van economische levering (veelal passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Projectopbrengsten uit hoofde van de onderhanden projecten worden als opbrengsten verwerkt in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum.

Afschrijvingen

De afschrijvingen op materiële vaste activa worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere bedrijfswaarde. Afschrijvingen op de onroerende zaken in exploitatie vinden plaats volgens de annuïtaire methode op basis van de verwachte economische levensduur. Op de verwervingskosten van grond wordt niet afgeschreven. De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur.

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Woningen	annuïtair	50 jaar
Garages	annuïtair	50 jaar
Grondkosten	annuïtair	geen afschrijving
C.V.-installaties	annuïtair	15/25 jaar
Warmwaterinstallaties	annuïtair	25 jaar
Liften	annuïtair	20 jaar
Woningaanpassingen	annuïtair	20 jaar
Isolatie	annuïtair	15/25 jaar
Kantoorgebouw	lineair	50 jaar
Inventaris	lineair	5/10 jaar
Automatisering	lineair	3/5 jaar

Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardeverandering die is ontstaan door het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

Lonen, salarissen en sociale lasten

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

Pensioenen

Verwezen wordt naar de balanspost voorzieningen.

Kosten uitbesteed werk

Projectkosten uit hoofde van de onderhanden projecten worden als kosten verwerkt in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum.

Lasten onderhoud

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. 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, levering goederen en diensten en dergelijke.

Financiële baten en lasten

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

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de belastingdienst opgezegd. Slagenland Wonen heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend.

Slagenland Wonen heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2010 en het fiscale resultaat 2010 bepaald. Omdat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

Mutatie actuele waarde verkoop onder voorwaarden

Dit betreft de herwaardering van de verkochte woningen onder voorwaarden van historische kostprijs naar actuele waarde, zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste waardering) en daarna de marktwaarde op basis van VOV.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de indirecte methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

Winstbelastingen, interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

7.1 Bestemming resultaat

Het negatief resultaat over 2010 ad € 479.656,- wordt ten laste gebracht van de algemene reserve.

7.2 Controleverklaring



Deloitte Accountants B.V.
Bijster 5
4817 HX Breda
Postbus 1195
4801 BD Breda

Tel: 088 288 2888
Fax: 088 288 9794
www.deloitte.nl

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de Raad van Commissarissen
van Slagenland Wonen

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de jaarrekening 2010 van Slagenland Wonen te Waspik gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2010 en de winst-en-verliesrekening over 2010 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

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

Verantwoordelijkheid van de accountant

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

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

Deloitte Accountants B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Rotterdam onder nummer 24382853.

Member of
Deloitte Touche Tohmatsu Limited

2011261/3112944400/IN

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

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

Oordeel

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

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

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

Breda, 19 juli 2011
Deloitte Accountants B.V.
Was getekend: Drs. W. Veldhuis RA

2011261/3112944400/IN