

Jaarverslag 2010

WONINGSTICHTING NIJKERK

Nijkerk, mei 2011

Algemene gegevens Woningstichting Nijkerk

Plaats van vestiging: Van 't Hoffstraat 40
3863 AX Nijkerk
Postbus 98
3860 AB Nijkerk
Telefoon: 033-2477400
Telefax: 033-2477410
E-mail: info@wsnijkerk.nl
Internet: www.wsnijkerk.nl
Opgericht 8 september 1953

Toelating: Bij Koninklijk Besluit
nummer 13 d.d. 12 april 1954
Laatstelijk verlengd bij
Koninklijk Besluit nummer 44
d.d. 14 december 1973

Werkgebied: Gemeente Nijkerk

Ingeschreven in het Handelsregister onder nr. 41042105 bij de Kamer van Koophandel voor Eemland te Amersfoort op 1 januari 1998.

Aangesloten bij Aedes, vereniging van woningcorporaties.
Woningstichting Nijkerk hanteert de AedesCode.

Voorwoord

Begin 2010 is besloten niet te gaan fuseren met Woningstichting Barneveld. Wij gaan dus op eigen kracht verder.

De inspanningen in het onderzoek naar fusie zijn niet voor niets geweest. Door dit onderzoek zijn we ons nog meer bewust geworden van onze zwakke en sterke punten. Om snel en ook door de medewerkers gedragen een efficiëntere en toekomstgerichte organisatie te krijgen is de medewerkers gevraagd hun visie op de toekomst van Woningstichting Nijkerk (WSN) te geven. Van deze gelegenheid is massaal gebruik gemaakt. Dit leverde veel input op voor het nieuwe ondernemingsplan 2011–2014 met de titel “Ondernemend in wonen”.

WSN kiest primair voor het huisvesten van mensen met een inkomen tot € 33.000 bruto per jaar door de komst van de EU-Richtlijn. Secundair zijn wij er ook voor de inkomensgroep € 33.000 tot € 49.000 (1,5 x modaal).

Met de medewerkers zijn bijeenkomsten geweest om opnieuw vast te stellen welke waarden bij onze organisatie horen. De volgende kernwaarden zijn vastgesteld: Betrouwbaar, Respect, Kwaliteit, Ambitie/Innovatie en Lef.

Mede als gevolg van en in afwachting van de uitkomsten van het onderzoek tot fusie was een aantal vacatures ontstaan en door tijdelijke krachten ingevuld. In de loop van 2010 zijn de meeste vacatures weer definitief ingevuld en konden we dus een aantal nieuwe medewerkers verwelkomen.

In het verslagjaar is een audit uitgevoerd op het automatiseringssysteem en de daarbij behorende processen. De uitkomst hiervan was positief. De aangedragen verbeterpunten zijn inmiddels opgepakt en zorgen er voor dat we over een nog beter en betrouwbaarder automatiseringssysteem kunnen beschikken. De ontwikkeling van de website, die ook in 2010 al aanzienlijk werd verbeterd, zal ook in 2011 doorgaan.

Ook WSN ondervond de gevolgen van de financiële crisis. Zo vielen de verkopen van de bestaande woningen tegen. Vooral in de tweede helft van het jaar was er aanzienlijk minder belangstelling. Positieve effecten van de crisis waren dat er tegen lagere rente leningen konden worden aangetrokken en dat zowel onderhoud als nieuwbouw tegen zeer scherpe prijzen konden worden aanbesteed.

De samenwerking met de woningcorporaties in Barneveld, Leusden en Woudenberg werd weer geïntensiveerd. Er werden afspraken gemaakt om tot een nauwere samenwerking te komen vooral waar het om praktische zaken gaat. Kennisdeling en informatie uitwisseling speelt hierbij een belangrijke rol. De samenwerking in de SWEV (Samenwerkende woningcorporaties Eem Vallei) richtte zich met name op gezamenlijke vraagstukken en belangen rond de woonruimtevoorziening aan individuele personen en bijzondere groepen in het gezamenlijke werkgebied. In het verslagjaar is ook een start gemaakt met de samenwerking in de per 1 januari 2011 officieel gevormde regio Food-Valley. Deze regio is ontstaan uit de tot die datum bestaande regio Vallei, met daaraan toegevoegd de gemeenten Rhenen en Veenendaal.

Besloten om in 2011 de Visitatie te laten uitvoeren. De voorbereidingen hiertoe zijn reeds in het verslagjaar getroffen.

Aangezien in 2009 de Huurdersbelangenvereniging Nijkerk (HVN) zichzelf heeft opgeheven heeft WSN initiatieven ondernomen om te komen tot een andere manier van bewonersparticipatie. Hiertoe is een oproep gedaan onder huurders om zich aan te melden voor een klankbordgroep. In eerste instantie hebben zich 13 personen gemeld. Met ondersteuning van de Woonbond is onderzocht wat voor Nijkerk de beste manier van bewonersparticipatie is. Hoewel in 2010 een aantal constructieve gesprekken hebben plaatsgevonden heeft dit nog niet tot zichtbare resultaten geleid.

Besluiten werden genomen over energiebesparende projecten. Trots zijn we op de uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden, waarbij tevens forse energie besparende maatregelen werden doorgevoerd.

Meerdere nieuwbouwprojecten konden worden opgeleverd, in ontwikkeling genomen en tot uitvoering worden gebracht. 42 huurwoningen en 19 Koopgarantwoningen konden worden opgeleverd. 44 Koopgarantwoningen werden in voorbereiding genomen. Deze woningen worden in 2011 opgeleverd. Tevens werd de ontwikkeling gestart voor 24 eengezins-huurwoningen. Ook kon De Postk@mer worden opgeleverd. Dit betreft een project voor zorginstelling Careander die hier dagbesteding voor haar anders begaafde cliënten aanbiedt.

Eén gezondheidscentrum was volop in aanbouw en een tweede werd in aanbouw genomen. Met deze twee gezondheidscentra levert WSN een belangrijke bijdrage aan de huisvesting van de diverse zorgpartijen in Nijkerk. Zelfs diverse specialisten van twee ziekenhuizen gaan hier hun diensten aanbieden. Tevens werd opdracht gegeven tot de (ver)bouw van een project voor begeleid wonen. Laatste genoemde drie projecten zullen in 2011 worden opgeleverd.

In 2010 werd in opdracht van de gemeente Nijkerk gestart met de ontwikkeling van een nieuwe structuurvisie voor de gemeente Nijkerk. In de adviesgroep Structuurvisie binnenstad was en is ook WSN vertegenwoordigd. In de nieuwe structuurvisie worden eerder bij de vaststelling van de Integrale Ontwikkelingsvisie genomen besluiten weer teruggedraaid. Zo wordt de ontwikkeling van het dorpenmodel in Nijkerkerveen verlaten en meer voor inbreiding in de bestaande kernen gekozen. Als deze besluiten definitief worden, heeft dit belangrijke consequenties voor de door WSN verworven en nog te verwerven grond- en andere ontwikkelposities.

Al met al was 2010 een enerverend en zeer interessant jaar voor WSN en haar medewerkers. Dankzij een ieders inzet konden mooie resultaten worden geboekt en een mooi perspectief voor de toekomst worden gegeven. Graag wil ik op deze plaats een ieder die hieraan heeft bijgedragen van harte bedanken.

Nijkerk, mei 2011

L. (Bertus) Rakhorst
Directeur-bestuurder

Inhoud

I. ALGEMEEN	5
I. 1. ALGEMENE BESCHOUWINGEN	5
I. 2. BESTUURSBSLUITEN	9
II. ORGANISATIE	10
II. 1. ORGANIGRAM VAN DE ORGANISATIE	10
II. 2. HET BESTUUR	10
II. 3. DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	11
II. 4. DE WERKORGANISATIE	12
II. 5. RELATIES MET ANDERE RECHTSPERSONEN	16
II. 6. EXTERNE CONTACTEN	17
III. VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG	20
III. 1. WERKZAAM ZIJN IN HET BELANG VAN DE VOLKSHUISVESTING	20
III. 2. HUISVESTING PRIMAIRE DOELGROEP.....	21
III. 3. TECHNISCHE STAAT VAN DE WONINGVOORRAAD.....	25
III. 4. BETREKKEN VAN BEWONERS BIJ BEHEER EN BELEID	28
III. 5. LEEFBAARHEID	29
III. 6. WONEN, WELZIJN EN ZORG	30
III. 7. FINANCIËEL/ECONOMISCH BELEID	31
VERKLARING BESTEDING MIDDELEN	36
VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	37
ALGEMEEN	37
STATUTAIR KADER	37
CORPORATE GOVERNANCE.....	37
VERANTWOORDING	38
TAAK EN WERKWIJZE.....	38
INFORMATIEVERGARING.....	39
GESPREKSONDERWERPEN	40
EVALUATIE EN BEZOLDIGING BESTUUR OVER 2010.....	41
EVALUATIE RAAD VAN COMMISSARISSEN.....	41
ONAFHANKELIJKHEID.....	42
DESKUNDIGHEID EN SAMENSTELLING	42
HONORERING RAAD VAN COMMISSARISSEN.....	42
PERONEEL EN ORGANISATIE	43
TOT SLOT.....	43
KENGETALLEN	44
JAARREKENING	46
BALANS PER 31 DECEMBER 2010	46
WINST- EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR 2010.....	48
KASSTROMENOVERZICHT	49
GRONDSLAGEN VAN BALANSWAARDERING EN RESULTAATBEPALING.....	50
TOELICHTING BALANS PER 31 DECEMBER 2010	57
TOELICHTING WINST- EN VERLIESREKENING 2010.....	66
OVERIGE GEGEVENS	73
VOORSTEL RESULTAATBESTEMMING.....	73
GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM	73
CONTROLEVERKLARING	74
BIJLAGEN	76
VENNOOTSCHAPPELIJKE BALANS VELUWEPOORT HOLDING BV PER 31 DECEMBER 2010.....	76
VERKLARING VAN DE GEBRUIKTE AFKORTINGEN.....	78

I. ALGEMEEN

I. 1. Algemene beschouwingen

De basis voor de activiteiten van WSN is de missie, zoals die geformuleerd is in het ondernemingsplan 2007–2011 “Ondernemend in wonen”.

Missie en visie

Woningstichting Nijkerk wil de toonaangevende organisatie zijn in de gemeente Nijkerk, op het gebied van wonen, het leveren van woondiensten en kwalitatief goede woonmilieus en het faciliteren van zorgdiensten, vooral voor diegenen die niet zelfstandig kunnen voorzien in hun woonbehoefte, zoals starters op de woningmarkt en ouderen.

Het ondernemingsplan 2007-2011 is vertaald naar jaarplannen, waarin onder meer het beleid wordt omgezet in activiteiten en concreet benoemde resultaten voor 2010.

Dienstverlening

WSN heeft klanttevredenheid hoog in het vaandel staan en is in 2001 aangesloten bij het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) en is drager van het KWH Huurlabel. Ieder jaar worden onze prestaties op diverse labelonderdelen gemeten. Voor 2010 zijn we beoordeeld op de label onderdelen Corporatie bellen, Woning onderhouden, Klachten afhandeling en Woning verlaten. Net als voorgaande jaren scoren we goed; een 7,8. Hiermee liggen wij op het landelijk gemiddeld. Op drie van de vier onderdelen is onze kwaliteit hetzelfde gebleven. Voor het onderdeel Corporatie bellen scoren we een goede 7,2.

Wij behoren hiermee tot de beste 34% van de corporaties. In ons ondernemingsplan 2011–2014 hebben we ons voorgenomen tot de beste 25% te gaan behoren. Een mooie uitdaging voor de komende jaren.

Om het maatschappelijk handelen ook naar buiten toe te verantwoorden heeft WSN al enkele jaren geleden de AedesCode ondertekend. In de AedesCode is de maatschappelijke functie van de aangesloten corporaties op het terrein van wonen vastgelegd en uitgewerkt. Door zich te binden aan de AedesCode laat WSN zien dat zij kwaliteit biedt en dat zij verantwoording aflegt aan haar omgeving over haar maatschappelijk functioneren.

Samenwerking corporaties

Als gevolg van het onderzoek van WSB en WSN naar fusiemogelijkheden zijn op gebied van ICT en personeelszaken bepaalde ontwikkelingen “on hold” gezet. Begin 2010 is besloten om niet over te gaan tot een fusie. Vanaf dat moment zijn alle zaken binnen de samenwerking in het kader van BLNW-verband weer opgepakt.

Samenwerking marktpartijen

WSN werkt niet alleen samen met andere sociale verhuurders, maar ook met marktpartijen. Zo is in het verleden een overeenkomst gesloten met projectontwikkelaar Vos & Teeuwissen (V&T), die ertoe heeft geleid dat er extra woningen, die aanvankelijk voor de koopsector ontwikkeld zouden worden in De Terrassen, nu voor WSN als huurwoning zijn gebouwd. Mede door deze samenwerking konden ook de scholenlocaties worden herontwikkeld. Als afronding hiervan is gezondheidscentrum De Nije Veste in aanbouw. Oplevering hiervan zal begin 2011 plaatsvinden. Ook in het verslagjaar heeft WSN dankzij de samenwerking met V&T weer Koopgarantwoningen kunnen aanbieden in de nieuwbouw.

WSN heeft in haar ondernemingsplan de trends en ontwikkelingen van de lokale markt in kaart gebracht. Belangrijke conclusies zijn dat er beperkte mogelijkheden zijn om woningen toe te voegen aan de voorraad en dat er op termijn een noodzaak is woningen te herstructureren en herpositioneren. Door het ontstaan van concurrentie ziet WSN ook de noodzaak van het bezit van grondposities om een onderhandelingspositie te hebben in de projectontwikkeling. Samen met De Alliantie (Eemvallei) heeft WSN enkele grondposities in Nijkerkerveen in haar bezit. De nieuwe structuurvisie van de gemeente Nijkerk die in ontwikkeling is zal tot gevolg hebben dat er op locaties, die in de eerdere vastgestelde integrale ontwikkelingsvisie voorzagen in woningbouw, niet doorgaan. In het boekjaar is daarom besloten deze grondposities af te boeken naar de lagere grondwaarde, de afwaardering in 2010 is vastgesteld op 1,3 miljoen.

Regelmatig worden gesprekken gevoerd met zorg- en welzijnspartijen inzake investeringen ten behoeve van specifieke doelgroepen. Ook is WSN in 2010 actief betrokken bij het ontwikkelen van een tweetal gezondheidscentra in de gemeente Nijkerk. Zie voor meer informatie over deze onderwerpen onder het hoofdstuk III.6 Wonen, welzijn en zorg.

Daarnaast bezit WSN een aantal panden in de binnenstad voor herontwikkeling. Dit zijn relatief dure voorinvesteringen, maar zijn gedaan om daar op termijn extra woonruimte voor de doelgroep te kunnen realiseren. Hiervoor zal in een aantal gevallen ook met andere partijen, waaronder een supermarktketen, worden samengewerkt.

Leefbaarheid

Via gestructureerd overleg met gemeente, politie en buurttoezichthouders wordt de kwaliteit van de woonomgeving in de gaten gehouden en worden, waar nodig, maatregelen getroffen. Ook het aandeelhoudersproject biedt hiervoor aanknopingspunten. Daarnaast werkt WSN samen met Buurtbemiddeling om in een zo vroeg mogelijk stadium bewonersoverlast te beperken. Met de inzet van een medewerker op leefbaarheid sinds 2009 werkt WSN intensiever mee aan een beter woon en leefklimaat voor huurders in Nijkerk.

In de loop van 2009 is wegens gebrek aan nieuwe bestuursleden de Huurdersbelangenvereniging opgeheven. In 2010 hebben we onder onze huurders een oproep gedaan om mee te denken over de invulling van bewonersparticipatie. Een aantal enthousiaste bewoners heeft zich gemeld en onder begeleiding van de Woonbond, zich georiënteerd op diverse mogelijke vormen van participatie. Eind 2010 heeft de groep bewoners zich uitgesproken voor een onafhankelijke organisatie die op beleidsniveau met de WSN wil overleggen. In 2011 wordt hier verder invulling aan gegeven.

Prestatieafspraken

Al geruime tijd wordt met de gemeente Nijkerk en collega corporaties in de gemeente gesproken over het maken van prestatieafspraken. Dit is echter onvoldoende gelukt. Het is de bedoeling om in 2011 tot prestatieafspraken te komen. In november en december 2010 zijn de gesprekken hierover met gemeente en collega corporaties weer hervat.

Matching

In 2010 zijn geen nieuwe concrete matchingsinvesteringen gedaan. Daarmee blijft de matching op dit moment beperkt tot de investering in CV Uithof III in Utrecht. WSN heeft hierin € 1.000.000 geïnvesteerd.

De WSN draagt in 2010 € 178.182 via de heffing van het Centraal Fonds Volkshuisvesting bij aan de 40 achterstandswijken.

Governance

WSN 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 WSN.

Op de website zijn de volgende door de Governance Code genoemde documenten publiek toegankelijk gemaakt:

- Governance Code Woningcorporaties
- Reglement RvC
- Profielschetsen RvC
- Samenstelling en disciplines RvC
- Reglement Directie
- Integriteitscode
- Klokkenluidersregeling
- Jaarverslagen

Afwijkingen in de naleving van de governance code:

Arbeidscontract bestuurder

De directeur-bestuurder heeft een al sinds jaren bestaand vast contract voor onbepaalde tijd. Op het punt van de benoemingstermijn van vier jaar voor de bestuurder is er voor gekozen de bestaande methodiek van een vaste overeenkomst met een jaarlijkse beoordeling te handhaven.

Kerncommissies

De RvC van WSN heeft gezien de omvang van de corporatie geen formele kerncommissies ingesteld.

Controle systemen

Het bestuur is verantwoordelijk voor het ontwerp, de implementatie en de werking van de interne risicobeheersing- 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, fraude of de overtreding van wetten en regelgeving te voorkomen, dan wel vroegtijdig te signaleren.

In dit boekjaar zijn de volgende maatregelen genomen:

Invoering risico- en procesmanagement (onderdeel van de Planning & controlecyclus)

Wij willen het risicomanagement en de processen – die beiden in 2010 zijn opgezet – verder implementeren en professionaliseren. Door aan de voorkant van het proces de doelstellingen, risico's, indicatoren en verantwoordelijkheden te benoemen, weten we hoe we het proces kunnen besturen. We willen de kwaliteit van onze processen verbeteren. In het 4^e kwartaal 2010 zijn we hiermee gestart met het herijken van de processen, eind 2011 verwachten wij dit traject af te ronden.

Daarnaast kent WSN de taak van controller, die een belangrijke rol speelt in het beoordelen en toetsen van interne risico- en controlesystemen. De taak van controle ligt bij financieel economische zaken en functioneert onder verantwoordelijkheid van het bestuur.

Optimalisatie automatisering Empire en EDP-audit

In september 2010 zijn we gestart met de werkgroep *opschoning Empire*. Het project dataopschoning richt zich tot het opschonen van data, het aanvullen van ontbrekende data, het aanvullen van de (systeem) inrichting en het nemen van maatregelen ter voorkoming van hernieuwde vervuiling of ontbrekende data. Begin december 2010 was de belangrijkste data opgeschoond. Hierna is een *EDP audit* uitgevoerd, de uitslag is een ruime voldoende. Aansluitend zullen we in 2011 de aangereikte verbeterpunten gaan oppakken en Empire verder optimaliseren.

Visitatie

In 2010 heeft WSN opdracht gegeven voor visitatie. Wij bereiden ons in 2011 voor op visitatie. Deze visitatie heeft voor ons als doel om de leerpunten die wij als organisatie hebben te inventariseren. Begin 2011 laten we een scan uitvoeren en in het 4^e kwartaal 2011 vindt de visitatie plaats. Vervolgens zullen wij de eventueel geconstateerde verbeterpunten omzetten in een verbeterprogramma.

Doelstellingen

Het bestuur heeft na goedkeuring van de RvC de volgende doelstellingen naar aanleiding van het ondernemingsplan 2007-2011 geformuleerd:

- WSN is toonaangevend in wonen in Nijkerk
Naast het exploiteren van kwalitatief goede huurwoningen en het aanbieden van Koopgarantwoningen, verzorgt WSN de administraties van diverse VVE's in de Gemeente Nijkerk. Bovendien neemt WSN zitting in diverse commissies, waaronder de adviescommissie "Structuurvisie binnenstad", deze adviescommissie denkt mee over een gedeeltelijk nieuwe invulling van de binnenstad van Nijkerk. Ook is er een klankbordgroep waarin een afvaardiging van huurders met WSN in overleg gaan. Bovendien is de toegankelijkheid van WSN vergroot, door een verbetering van haar eigen website. Wat naast de diverse projecten in ontwikkeling erg in het oog is gesprongen is de ontwikkeling van de twee gezondheidscentra in Nijkerk.
- Het aantal woningzoekende jongeren en senioren met 25% terugdringen in de periode 2007-2011
De doelstelling om het aantal woningzoekende terug te dringen is (nog) niet gerealiseerd. Het aantal woningzoekende senioren is teruggedrongen, maar de doelstelling van 25% is hierbij niet gehaald. Het aantal woningzoekende jongeren is ondanks de diverse toewijzingen zelfs toegenomen. Deze groep heeft wel veel

aandacht heeft gekregen, onder meer door Koopgarantwoningen en huurwoningen, welke speciaal aan jongeren zijn toegewezen, te bouwen. Reden om dit in het nieuwe ondernemingsplan weer extra aandacht en prioriteit te geven.

- Het realiseren van 2 locaties voor mensen met een handicap
In 2010 is de Postk@mer (dagbesteding voor gehandicapten) opgeleverd en de Callenbachstraat (begeleidend wonen) is in voorbereidingsfase, de laatst genoemde zal in 2011 worden uitgevoerd.
- Het financiële beleid is gericht op financiële continuïteit
Hierin is WSN geslaagd. Ook in 2010 heeft het Centraal Fonds Volkshuisvesting namelijk een “A1-oordeel” afgegeven. Dit houdt in dat de voorgenomen activiteiten passen bij de vermogenspositie van de corporatie.

Externe accountant

De accountant is benoemd door de RvC na advies van de directeur-bestuurder. Deloitte is voor 2010 benoemd tot accountant van WSN. Het bestuur en de RvC maken ieder ten minste eenmaal in de vier jaar een grondige beoordeling van het functioneren van de accountant. Deze beoordeling heeft in 2010 plaatsgevonden en besloten is om Deloitte opnieuw de opdracht te verstrekken.

De accountant woont in ieder geval het gedeelte van de vergadering van de RvC bij waarin zijn verslag wordt besproken en wordt besloten over de goedkeuring van de jaarrekening. Tijdens deze vergadering hebben de commissarissen de gelegenheid vragen te stellen aan de accountant over de getrouwheid van de jaarrekening en andere voor hen relevante aangelegenheden.

Koepelorganisatie

Ook in het verslagjaar was WSN nauw betrokken bij de activiteiten van Aedes. Diverse vergaderingen van Aedes zijn bijgewoond, vooral door de directeur-bestuurder. Het betreft zowel reguliere vergaderingen op landelijk en regionaal niveau als extra vergaderingen over actuele onderwerpen.

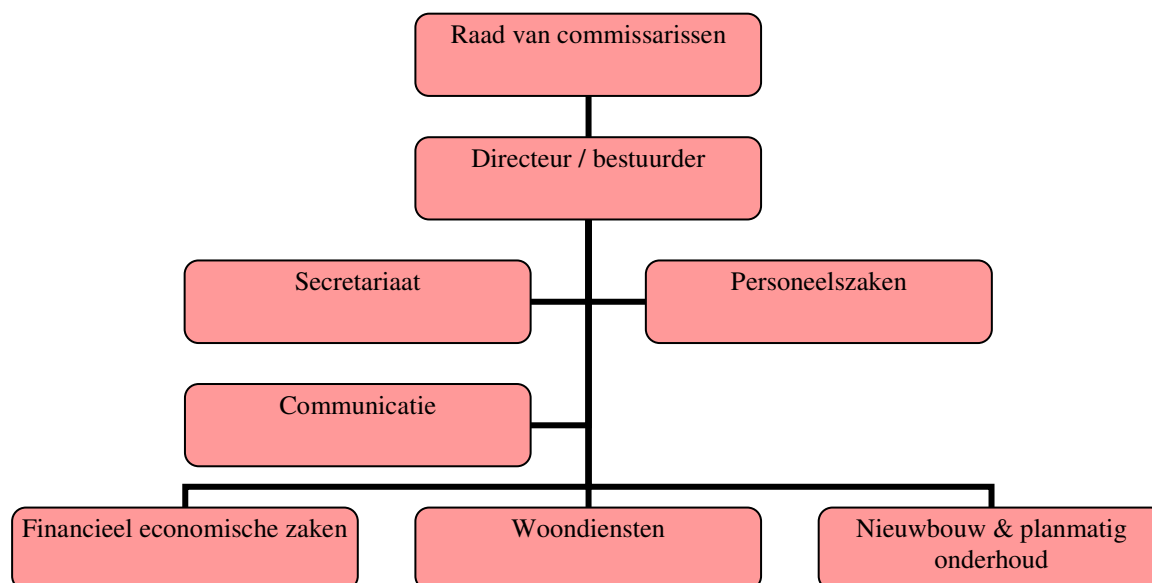
I. 2. Bestuursbesluiten

De belangrijkste besluiten die in het verslagjaar 2010 door het bestuur zijn genomen betreffen:

- WSN en Woningstichting Barneveld gaan niet fuseren.
- Het vaststellen van de aanvangshuren van diverse nieuwbouwwoningen.
- Het ondertekenen intentieovereenkomst woonruimteverdeling.
- Het instemmen met wijzigingen in personeelsregelingen.
- Het vaststellen van diverse periodieke verantwoordingsrapportages.
- Het instemmen met diverse aanbestedingen planmatig onderhoud.
- Het instemmen met de Koopgarantconstructie voor 28 woningen De Terrassen.
- Het aantrekken van geldlening voor een bedrag van € 7 miljoen.
- Het vaststellen van de huurverhoging per 1 juli 2010 voor alle sociale huurwoningen op het inflatiepercentage, zijnde 1,2% en voor geliberaliseerde woningen 1,7%.
- Het vaststellen van het jaarverslag 2009.
- Het vaststellen van de begroting 2011 en meerjarenbegroting tot 2020.
- Het instemmen met de wijzigingen in de personeelformatie van WSN.
- Het aan- en verkopen van onroerend goed

II. ORGANISATIE

II. 1. Organigram van de organisatie



II. 2. 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 resultaatontwikkeling;
- het beleid ten aanzien van deelnemingen van de corporatie.

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

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 van de stichting berust bij de directeur-bestuurder. De bevoegdheden van de directeur-bestuurder zijn vastgelegd in de statuten en het directiereglement. De arbeidsvoorwaarden van de directeur-bestuurder zijn door de Raad van Commissarissen vastgesteld conform de daarvoor geldende richtlijnen

De bestuursbesluiten worden genomen tijdens de vergadering van het managementteam en in een besluitenregister vastgelegd. Het managementteam wordt gevormd door de directeur-bestuurder en de afdelingshoofden.

Directeur-bestuurder is de heer L. Rakhorst, zijn leeftijd is 60 jaar. De heer Rakhorst is in dienst getreden op 1 februari 1973. Sinds 1 januari 1990 is hij directeur, hij is werkzaam sinds 13 februari 1998 als directeur-bestuurder.

Zijn nevenfuncties zijn: penningmeester Vereffenaars Stichting Zwembaden Gemeente te Nijkerk, lid Rotaryclub Nijkerk, bestuurslid Festival der Volken en lid van de huurcommissie.

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

De directeur-bestuurder ontving in 2010 een belastbaar loon van totaal € 120.023. Daarnaast werd maandelijks een vaste onkostenvergoeding betaald van € 100.

Er zijn geen van de CAO afwijkende afspraken gemaakt ten aanzien van de financieringskosten van het pensioen van de directeur-bestuurder.

II. 3. De Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen (RvC) bestaat uit 5 personen en functioneert als adviesorgaan en toezichthouder op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie en de met haar verbonden ondernemingen. Tijdens de reguliere RvC vergaderingen is ook de directeur-bestuurder aanwezig. De RvC wordt door de directeur-bestuurder geïnformeerd over genomen bestuursbesluiten. Tevens worden relevante in- en externe verslagen van bijeenkomsten, alsmede algemene informatie met betrekking tot de eigen corporatie en de volkshuisvesting verstrekt. Voorstellen, die overeenkomstig het huishoudelijk reglement of statuten voorafgaand goedkeuring van de RvC behoeven, worden aan de RvC voorgelegd.

De leden van de RvC treden uiterlijk 4 jaar na hun benoeming af volgens een door de RvC opgesteld rooster en zijn maximaal twee maal herkiesbaar. Twee van hen zijn op voordracht van de Huurdersbelangenvereniging aangedragen.

Met de leden van de RvC is geen arbeidsovereenkomst gesloten.

Leden van het college van burgemeester en wethouders en leden van Provinciale Staten maken geen deel uit van het bestuur of de RvC. Burgemeester en wethouders hebben evenmin het recht om personen te benoemen in het bestuur of in de RvC. In het verslagjaar hebben geen transacties plaatsgevonden met tegengestelde belangen van leden van het bestuur en/of de RvC.

Het algemene kwaliteitsprofiel van de leden van de RvC is schriftelijk vastgelegd.

De leden beschikken minimaal over de volgende nader geformuleerde kwaliteiten:

- Het hebben van een helikopterview, analytisch vermogen en het kunnen onderscheiden van hoofd- en bijzaken op academisch niveau.
- Het vanuit een toezichthoudende rol kunnen oordelen over het functioneren van de corporatie op grond van de beschikbare, doorgaans schriftelijke, informatie.
- Het inzicht hebben in het functioneren van organisaties.
- Het inzicht hebben in strategische afwegingsprocessen.
- Het hebben van affiniteit met de volkshuisvesting en ontwikkelingen ter zake.

- Het kunnen samenwerken in een team, gegeven de eigen toegevoegde waarde.

Daarnaast dienen de leden binding te hebben met de regionale samenleving in het algemeen en de volkshuisvesting in het bijzonder. Vanuit hun dagelijkse werkzaamheden, noch anderszins, mag van belangenverstrengeling sprake zijn.

De kosten voor de honorering, verzekeringen, advieskosten, opleidingen en werving van de RvC bedroeg in 2010 € 40.654.

Voor meer informatie wordt verwezen naar het verslag van de RvC dat elders in dit jaarverslag is opgenomen.

II. 4. De werkorganisatie

Jaarplan

Het jaarplan 2010 is opgesteld eind 2009, toen het fusieonderzoek nog in volle gang was. Het jaarplan is in de loop van 2010 bijgesteld. Bijzondere aandacht is geschonken aan het verbeteren van het imago van WSN, o.a. door het aanpassen van de website.

Ook is het onderwerp “goed werkgeverschap” veelvuldig in het jaarplan terug te vinden.

Arbeidsomstandigheden en ziekteverzuim

WSN laat zich op het gebied van verzuimbegeleiding en arbeidsomstandigheden bijstaan door Arbo Unie. Het verzuimpercentage bedroeg over 2010 4,54% (2009 5,38%) exclusief zwangerschaps- en bevallingsverlof. De meldingsfrequentie is 1,69 (streefcijfer ≤ 1).

Integriteit

In 2009 is de klokkenluiderregeling en de integriteitscode ingevoerd bij WSN, waarmee de eerdere gedragscodes zijn vervangen.

Er is een vertrouwenspersoon aangewezen, waar medewerkers terecht kunnen met al hun vragen, onduidelijkheden, wensen en problemen.

Bezetting

Qua bezetting was het jaar 2010 voor Woningstichting Nijkerk wederom een turbulent jaar. Op de afdeling Woondiensten is per 1 oktober 2010 een nieuw Hoofd Woondiensten gestart. De Teamleider Woondiensten heeft, tot de komst van de nieuwe collega, een aantal taken van het Hoofd Woondiensten waargenomen. Per 1 juni benoemde WSN een Sr. Opzichter, die per ultimo 2010 WSN weer verliet. Inmiddels is de zittende opzichter op deze positie benoemd en is de procedure voor een nieuwe opzichter succesvol afgerond. Wegens zwangerschaps- en bevallingsverlof is een tijdelijke Medewerker Technische Service aangetrokken. Ook is gebruik gemaakt van gedetacheerde medewerkers.

Op 1 september 2010 vertrok het Hoofd Financieel Economische Zaken (FEZ). Om in de leemte te voorzien, werd een Hoofd FEZ a.i. aangetrokken. Per 1 april 2011 is een nieuw Hoofd FEZ benoemd. Wegens langdurige arbeidsongeschiktheid is bij FEZ een tijdelijke administratieve kracht aangesteld.

Bij Nieuwbouw & Planmatig Onderhoud (NPO) is wegens zwangerschaps- en bevallingsverlof een tijdelijke medewerker als Assistent Werkvoorbereider benoemd. Deze afdeling heeft ook dit jaar weer plaats geboden aan stagiaires.

Binnen het BLNW-samenwerkingsverband is per 1 september 2010 een Personeelsadviseur benoemd ter vervanging van de Medewerker Personeelszaken die in januari 2010 uit dienst is getreden.

Met alle vertrekkende medewerkers is een exitgesprek gevoerd.

Ook dit jaar hebben de vele personele mutaties een wissel getrokken op de overige medewerkers. Gelukkig zijn inmiddels (april 2011) alle vacatures weer vervuld en komt WSN weer op sterkte. Om een aantal werkzaamheden af te kunnen ronden, zal in 2011 nog enige tijd gebruik worden gemaakt van wat extra capaciteit.

Bij de werving en selectie van het Hoofd Woondiensten en het Hoofd Financieel Economische Zaken, beide MT-posities, is samengewerkt met het bureau Beljon + Westerterp.

In- en uitstroom

In het verslagjaar zijn acht medewerkers in dienst getreden en verlieten zeven medewerkers de organisatie. Het verloopcijfer over 2010 bedraagt daarmee 18,42%. (streefcijfer tussen 8 en 12 %). De hogere cijfers komt met name door het tijdelijk aantrekken van personeel, waar vervolgens vaste krachten voor gekomen zijn. Tevens is tijdelijk extra personeel aangetrokken ter vervanging van langdurig zieken.

HR cyclus

Ook in het verslagjaar zijn de start-, functionerings- en beoordelingsgesprekken gevoerd. In de startgesprekken zijn de doelstellingen voor het nieuwe jaar afgesproken. De doelstellingen werden gebaseerd op de resultaatgebieden en de competenties. Voor de zomer moesten de functioneringsgesprekken plaatsvinden en aan het eind van het jaar de beoordelingsgesprekken. Deze gesprekken hebben met enige vertraging plaatsgevonden. Nu duidelijk is dat er geen fusie komt, is in 2010 de discussie over de koppeling van beoordeling aan beloning gestart, dit zal in 2011 een vervolg krijgen. Bovendien zullen de kerncompetenties een prominentere rol gaan krijgen.

Opleidingen

WSN stelt medewerkers jaarlijks in de gelegenheid om cursussen en trainingen te volgen. Hiervoor is in 2010 € 50.000 begroot (3,1% van de totale loonsom). Ook in 2010 hebben medewerkers van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Veelal betrof het cursussen waarbij het uitbreiden van vakkennis centraal stond. Daarnaast zijn ook cursussen gevolgd als effectief leiderschap. In 2010 is het budget voor ruim € 40.000 benut.

Met ingang van 2010 kunnen medewerkers beschikken over een individueel loopbaanbudget (ILB), zoals is vastgelegd in de CAO. De inzet van dit ILB is in 2010 zeer gering geweest, mede omdat de belastingdienst nog geen uitspraken heeft gedaan over eventuele fiscale consequenties. Naar aanleiding van dit artikel in de CAO is het opleidingsbeleid herzien.

In dit verslagjaar is er één editie geweest van de driedaagse workshop Effectief Leiderschap, verzorgd door de HR Manager. Deze workshop staat in het teken van het ontwikkelen van een proactieve houding, keuzes maken, eigen verantwoordelijkheid nemen en samenwerking. Het boek *De zeven eigenschappen van effectief leiderschap* van Stephen Covey ligt aan deze training ten grondslag. De workshop staat open voor alle medewerkers van de samenwerkende corporaties. Aan deze workshop namen vier medewerkers van WSN deel.

Arbeidsvoorwaarden

De salarissen zijn conform CAO verhoogd. Ook ontvingen alle medewerkers die nog niet aan hun schaalmaximum zaten een periodieke verhoging. Een enkele medewerker ontving een gratificatie voor een bovenmatige prestatie. Per 31 december 2008 was de looptijd van de CAO verstreken. Het duurde echter tot juni 2010 voordat het CAO-boekje (2009-2010) met de definitieve teksten beschikbaar kwam. Inmiddels is ook deze CAO weer geëxpireerd en ligt er een akkoord voor een éénjarige CAO (2011).

Uiteraard zijn de CAO-afspraken over de initiële loonsverhoging en de premieverdeling toegepast. Voor de implementatie van een aantal specifieke regelingen werd met de Ondernemingsraad afgesproken dat WSN zou wachten op de definitieve CAO-tekst. Eind december 2010 resulteerde een lang onderhandelingstraject tussen bestuurder en OR in een bedrijfseigen regeling ten aanzien van de vergoeding van het gebruik van de eigen auto voor zakelijke reizen.

Sociale activiteiten

Het jaar 2010 begon met een nieuwjaarsbijeenkomst samen met WSB, toen nog potentieel fusiepartner.

Het jaarlijkse PV-uitje vond plaats op 28 mei. Dit keer toog WSN naar Markelo voor een autopuzzeltocht in Kevers met aansluitend een gezamenlijk diner. Het bedrijfsuitje op 10 september ging dit jaar naar Rotterdam, waar een bezoek werd gebracht aan een bedrijfsverzamelgebouw en de Euromast. Ook kreeg de groep een rondleiding op de SS Rotterdam.

Sinterklaas vond ook dit jaar weer zijn weg naar de kinderen van WSN-medewerkers. In de traditionele kersttoespraak van de directeur werd stil gestaan bij het vele werk dat in 2010 is verzet. Om de prestaties te vieren, werden de medewerkers getraakteerd op een hapje en een drankje in de begin november 2010 opgeleverde De Postk@mer in Nijkerk.

Ondernemingsraad

De OR is om instemming gevraagd voor de wisseling van arbodienst en er werd gesproken over de regeling zakelijk gebruik privéauto, bedrijfsfitness, de eventuele verbouwing van het kantoor, de werkdruk die Empire met zich brengt en het opleidingsbeleid. Bij de vergadering in oktober was ook een lid van de Raad van Commissarissen aanwezig.

Sociale kengetallen

Bezetting

Per ultimo 2010 was de werkelijke bezetting als volgt in de organisatie verdeeld:

	Directie*	FEZ	WD	NPO	Totaal
Aantal FTE	2,96	6,28	16,65	5,33	31,22
Aantal medewerkers	5	8	19	6	38

* Bij de directie zijn de Directiesecretaresse, de Medewerker Communicatie en de P&O-ers ondergebracht. In de kengetallen zijn de medewerkers die binnen het samenwerkingsverband werken meegenomen voor het aantal uren dat zij voor Woningstichting Nijkerk werken. Zij staan niet op de loonlijst van WSN. Eén medewerker staat wel op de loonlijst maar is volledig gedetacheerd en is derhalve niet mee geteld in deze verslaglegging.

Opbouw personeelsbestand

Eind 2010 had WSN 38 medewerkers in dienst. Daarvan is 42% vrouw en 58% man. Van de vrouwelijke medewerkers werkte 81,25% parttime van de mannelijke collega's betrof dit 22,73%. Onder parttimers verstaan we alle medewerkers die minder dan 36 uur per week werken.

	Mannen	Vrouwen	Totaal
Parttime	5	13	18
Fulltime	17	3	20
Totaal	22	16	38

Aantal medewerker en FTE's naar geslacht en per afdeling

	Mannen	Vrouwen	Totaal	FTE Mannen	FTE vrouwen	FTE totaal
Directie / staf	1	4	5	1,00	1,96	2,96
FEZ	6	2	8	5,22	1,06	6,28
Woondiensten	10	9	19	9,66	6,99	16,65
NPO	5	1	6	4,33	1,00	5,33
Totaal	22	16	38	20,21	11,01	31,22

In 2010 had WSN 3.031 verhuur eenheden. Dit komt neer op een verhouding van 12,5 medewerkers per 1000 woningen of 10,3 FTE per 1000 woningen¹.

Salariëring

In de CAO wordt gewerkt met het functiewaarderingssysteem CATS. Dit systeem kent de functieschalen A tot en met O. Bij WSN is de schaalindeling per 31 december 2010 als volgt:

	M	V		M	V
Functieniveau A:	0	0	Functieniveau H:	4	1
Functieniveau B:	0	0	Functieniveau I:	4	1
Functieniveau C:	1	0	Functieniveau J:	1	1
Functieniveau D:	4	3	Functieniveau K:	0	1
Functieniveau E:	2	0	Functieniveau L:	0	0
Functieniveau F:	2	4	Functieniveau M:	2	1
Functieniveau G:	1	4	Functieniveau N:	0	0

Ook dit jaar werden over de gehele linie periodieken toegekend volgens de geldende methodiek.

De directeur/bestuurder valt buiten de reguliere functiewaardering. Zijn honorering is gebaseerd op afspraken met de Raad van Commissarissen.

In- en uitstroom

In het verslagjaar zijn acht medewerkers in dienst getreden en verlieten zeven medewerkers de organisatie. Het verloopcijfer over 2010 bedraagt daarmee 18,42% (streefcijfer is tussen 8 en 12%).

Demografische opbouw personeelsbestand en aantal dienstjaren

De gemiddelde leeftijd van de 38 medewerkers bedroeg 43,7 jaar. Uitgesplitst naar geslacht is de gemiddelde leeftijd van de mannen 44 jaar en van de vrouwen 43,4 jaar.

Leeftijdsopbouw

¹ Benchmark Bedrijfstakinformatie 2009: 12 medewerkers per 1000 woningen of 10,5 FTE per 1000 woningen in de provincie Gelderland in 2009.

	<25	25 t/m 34	35 t/m 44	45 t/m 54	≥55	gem. leeftijd 2010	gem. leeftijd 2009
Mannen	2 (9,1%)	4 (18,2%)	5 (22,7%)	7 (31,8%)	4 (18,2%)	44,0	45,6
Vrouwen	0 (0,0%)	3 (18,8%)	6 (37,5%)	5 (31,3%)	2 (12,5%)	43,4	39,0
Totaal	2 (5,3%)	7 (18,4%)	11 (28,9%)	12 (31,6%)	6 (15,8%)	43,7	42,6

Per ultimo 2010 bedroeg de gemiddelde diensttijd 7,6 jaar. Bij de mannen bedroeg het gemiddeld aantal dienstjaren 8,8 en bij de vrouwen 6,4 jaar.

Gemiddelde diensttijd in jaren

	0 t/m 1	2 t/m 3	4 t/m 5	6 t/m 10	>10	gem. diensttijd 2010	gem. diensttijd 2009
Mannen	7 (31,8%)	3 (13,6%)	2 (9,1%)	3 (13,6%)	7 (31,8%)	8,8	8,2
Vrouwen	3 (18,8%)	3 (18,8%)	4 (25,0%)	3 (18,8%)	3 (18,8%)	6,4	6,7
Totaal	10 (26,3%)	6 (15,8%)	6 (15,8%)	6 (15,8%)	10 (26,3%)	7,6	7,6

Ziekteverzuim

Het verzuimpercentage bedroeg over 2010 4,54% (2009: 5,38%) exclusief zwangerschaps- en bevallingsverlof. Het streefcijfer ten aanzien van verzuim is gesteld op $\leq 4\%^2$. De meldingsfrequentie is 1,69 (streefcijfer ≤ 1)³. In 2010 gingen twee medewerkers met zwangerschapsverlof.

Bijzonderheden 2010

Zwangerschapsverlof	2 medewerkers
Meer gaan werken	2 medewerkers

II. 5. Relaties met andere rechtspersonen

WSN heeft de vennootschap Veluwepoort Vastgoed BV in 2000 opgericht, welke vennootschap in januari 2008 een naamswijzing heeft ondergaan in Veluwepoort Holding B.V. Deze vennootschap heeft in januari 2008 de Veluwepoort Parkeer B.V. opgericht. Deze laatste vennootschap exploiteert een parkeergarage aan de Oranjelaan.

Voor het overige is WSN geen verbindingen aangegaan met andere rechtspersonen of vennootschappen.

² Benchmark Bedrijfstakinformatie 2009: ziekteverzuim in de sector in 2009 5,0%

³ Benchmark Bedrijfstakinformatie 2009: meldingsfrequentie in de sector in 2009 1,4%

II. 6. Externe contacten

Evenals andere jaren heeft WSN contact onderhouden met veel relaties. Een van de belangrijkste relaties is de gemeente Nijkerk. Regelmatig vindt er overleg plaats op diverse niveaus.

Er zijn veelvuldig individuele contacten tussen medewerkers van WSN en ambtenaren van de gemeente Nijkerk. Overleg vindt op structurele basis plaats op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau. Tijdens het ambtelijk overleg worden een aantal lopende zaken afgehandeld en voorbereidingen getroffen voor het bestuurlijk overleg. Hieronder volgt een opsomming van de belangrijkste onderwerpen van bestuurlijk overleg:

- Besproken is dat de Gemeente een Woningmarktonderzoek gaat uitvoeren en er een evaluatie van de Woonvisie komt. De gemeente gaat in 2011 een nieuwe Woonvisie opstellen.
- Met betrekking tot de Regiegroep Wonen, Welzijn en Zorg is afgesproken dat WSN een voortrekkersrol neemt in de ontwikkeling van de Rozenlaan welke valt onder één van de aangewezen Woonservicezones binnen de Gemeente Nijkerk, te weten Groot Paasbos.
- De kosten voor de bijdragen in “Bureau Buurtbemiddeling” van € 100,00 per afgehandelde case zijn in 2010 gecontinueerd.
- WSN participeert in de door de gemeente ingestelde adviesraad aangaande de nieuw op te stellen Structuurvisie Binnenstad.
- De Prestatieovereenkomst tussen de gemeente Nijkerk en de in de gemeente werkzame corporaties is in 2010 tot een afrondende fase gekomen.
- Het raadsbesluit van de gemeente om de bindingseisen voor inwoners van een aantal omliggende gemeenten te versoepelen is niet aangenomen in afwachting van de nieuwe huisvestingswet.
- WSN neemt iedere vergadering de diverse nieuwbouwplannen op hoofdlijnen door. De gemeente heeft toegezegd mee te werken aan het wijzigen van een bestemmingplan, om hiermee de huisvesting van gehandicapten in de betreffende omgeving mogelijk te maken.
- Rioolrechten. De gemeente Nijkerk berekent ook het gebruikersdeel van de rioolrechten door aan WSN. Vrijwel alle Nederlandse gemeenten berekenen dit deel door aan de gebruikers. Hierdoor loopt WSN tegen een extra kostenpost van enkele tonnen aan. In het kader van de Prestatieafspraken zal worden bezien of hiervoor een oplossing kan komen.
- Het Convenant Woonruimteverdeling is helaas nog niet aangepast. Ondanks de loskoppeling van de Prestatieafspraken de afspraken hieromtrent dit onderwerp zijn op ambtelijk niveau opgepakt.
- Sinds 2007 wil WSN van de gemeente een generieke achtervang voor wat betreft de WSW geborgde leningen. Deze generieke achtervang is onderdeel van de onderhandelingen over de Prestatieovereenkomst met de gemeente.
- Inzet van Koopgarantprojecten in de nieuwbouw, een eventuele vervanging of aanvulling hierop kan de Startersrenteregeling zijn. Echter heeft dit wel gevolgen voor de kernvoorraad van WSN, dit zal te zijner tijd met de gemeente moeten worden besproken.
- WSN heeft een beroep gedaan op de gemeente om de structurele verhoging van de grondprijzen te temporiseren en voor het jaar 2010 terug te keren bij de vaste kavelprijzen van 2009 met daarbij een indexeringscorrectie.

Medio 2009 is door de gemeente Nijkerk de Adviesraad Structuurvisie Binnenstad Nijkerk ingesteld. WSN heeft op uitnodiging van de gemeente Nijkerk hierin ook zitting genomen. De opdracht aan de Adviesraad luidt: Advies uitbrengen aan het College van Burgemeester en Wethouders van Nijkerk over de inhoud van de uitvoering van de structuurvisie Binnenstad Nijkerk. In de Adviesraad zijn naast WSN zowel burgers als ondernemers en

belangenorganisaties, als Stichting Stadsgezicht Nijkerk en Stichting Oud Nijkerk vertegenwoordigd.

In 2010 is geen stakeholdersbijeenkomst gehouden, wel hebben er door het jaar heen diverse gesprekken plaatsgevonden met individuele stakeholders, vanuit zorg- en welzijnsinstellingen, onderwijs, politiek, huurders en collega corporaties. Tevens is bij de realisatie van de gezondheidscentra en De Postk@amer met diverse stakeholders overleg geweest.

Voor de contacten met zorg- en welzijnsorganisaties wordt verwezen naar hoofdstuk III.6.

Met de Provincie Gelderland heeft zowel op bestuurlijk als ambtelijk niveau overleg plaatsgevonden over het KWP3 (Kwalitatief Woningbouw Programma 3). In dit overleg worden de woningbouwprogramma's in de diverse regio's en gemeenten voorbereid ter vaststelling. Regelmatig monitoren van deze programma's kan eventuele bijsturing vergemakkelijken.

WSN maakt deel uit van het samenwerkingsverband SWEV, waaraan 10 corporaties in de regio Eemland en West-Veluwe/Vallei deelnemen. Belangrijkste onderwerpen in 2010 waren:

- Gezamenlijke inventarisatie bijzondere doelgroepen gehandicapt. Dit ter voorkoming van overlapping van deze doelgroep en om de totale vraag binnen de regio duidelijk te krijgen;
- Verkenning van de regionale woonruimteverdeling onder de vlag van SMHEV (Stichting Maatschappelijke Huisvesting Eem Vallei), zodat via één kanaal de deelnemende corporaties door de klant kunnen worden benaderd.

Samenwerkingsverband BLNW (Woningstichting Barneveld, Woningstichtingen Leusden, Vallei Wonen uit Woudenberg en WSN) heeft begin 2010 een doorstart gemaakt, nadat WSB en WSN hadden besloten niet met elkaar te fuseren. Hierbij wordt getracht om praktische onderlinge samenwerking te zoeken. Zo wordt er onderling gegevens en kennis uitgewisseld. Deze uitwisseling heeft plaatsgevonden in diverse overleggen van de desbetreffende directeuren en de desbetreffende MT's. Naast de reeds aanwezige Treasury commissie is tevens besloten om ook het overleg van de overige afdelingshoofden te formaliseren. Bovendien vond ook al uitwisseling plaats van personeel op het gebied van HRM en financiën

WSN heeft met De Alliantie Eemvallei en Alliantie Ontwikkeling een gezamenlijke grondpositie. Dit heeft niet geleid tot meer samenwerking op ander gebied.

Omdat WSN het belangrijk vindt dat ook de stem van de kleinere corporaties in het land wordt gehoord is zij lid van het MKW (Midden en Kleine Woningcorporaties). Op gezette tijden worden vergaderingen van het MKW bijgewoond.

De vergaderingen en bijeenkomsten van Aedes zijn ook in 2010 diverse malen bijgewoond, zowel de directeur-bestuurder als leden van de werkorganisatie hebben hieraan deelgenomen.

Werkzaamheden ten behoeve van derden

In 2010 is aan de volgende organisaties administratieve dan wel technische ondersteuning verleend:

- Stichting "De Goede Woning" en De Alliantie Eemvallei in het kader van de woonruimteverdeling in de Gemeente Nijkerk;
- Veluwepoort Parkeer B.V.;

- Vereniging van Eigenaren van de woonflats Frieswijkstraat 47 t/m 95;
- Vereniging van Eigenaren van de Frieswijkstaete 47 t/m 99;
- Vereniging van Eigenaren 500-flat Van Oldenbarneveltstraat 501 tot en met 556 te Nijkerk;
- Vereniging van Eigenaren Van der Zaaghof 2 tot en met 38 te Nijkerk;
- Vereniging van Eigenaren I Zuidelijke Entree Nijkerk;
- Vereniging van Eigenaren II Zuidelijke Entree Nijkerk;
- Vereniging van Eigenaren III Zuidelijke Entree Nijkerk;
- Vereniging van Eigenaren De Wallaer;
- Vereniging van Eigenaren Kruisboog;
- Vereniging van Eigenaren Kostverloren;
- Vereniging van Eigenaren Brede Beek;
- Bibliotheek Nijkerk-Hoevelaken;
- Woonenergie: aanmelding nieuwe klanten en doorgeven meterstanden.

III. VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

III. 1. Werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting

Opgeleverde nieuwbouw

In 2010 zijn 42 sociale huurwoningen opgeleverd. In juni zijn 21 rijwoningen opgeleverd en in november waren 21 appartementen gereed voor bewoning. Tevens werden net na de zomervakantie de sleutels van 19 Koopgarantrijwoningen aan de bewoners uitgereikt. De Postk@mer, het voormalige postkantoor en de bijbehorende dienstwoning zijn in november opgeleverd aan Careander. Stichting Careander biedt hier dagbesteding aan anders begaafde medemensen.

Lopende nieuwbouwprojecten

Eind 2010 zijn er drie projecten in aanbouw. In De Terrassen (tweede fase) wordt gewerkt aan de bouw van 20 Koopgarantwoningen. Het betreft hier zogenaamde “twee op één” woningen. Vier van de acht benedenwoningen en alle 16 bovenwoningen zijn door ons met het Koopgarant concept verkocht. De oplevering van dit project zal in het voorjaar van 2011 zijn. In het centrum van Nijkerk aan de Oranjelaan zijn we in september 2009 begonnen met de bouw van gezondheidscentrum De Nije Veste. Het gezondheidscentrum omvat 2667 m² verhuurbaar vloeroppervlak en een parkeergarages voor 45 auto's. Dit centrum zal begin 2011 opgeleverd worden.

Op het bedrijventerrein Spoorcamp, dat naast De Terrassen is gelegen, is Gezondheidscentrum Corlaer in aanbouw. Dit gezondheidscentrum wordt iets kleiner dan De Nije Veste, namelijk 2428 m² verhuurbaar vloeroppervlak. Met de bouw is in februari 2010 begonnen en zal eveneens begin 2011 worden opgeleverd.

Nieuwbouw in ontwikkeling

Aan de Callenbachstraat wordt in overleg met 's Heeren Loo gewerkt aan de ontwikkeling van een beschermd wonen project voor 9 cliënten van hen. De bouwvoorbereidingen voor dit project zijn afgerond, het wachten is op een definitief akkoord van 's Heeren Loo.

In de binnenstad van Nijkerk wordt door ontwikkelaar Aprisco al geruime tijd gewerkt aan een nieuwe ontwikkeling genaamd Oosterpoort. In dit plan worden ook 20 huurappartementen ontwikkeld. Wij hebben een principe overeenkomst getekend om deze appartementen na realisatie van hen over te nemen, als aan de voorwaarden is voldaan.

Voor de derde en laatste fase van de wijk De Terrassen hebben wij 24 grondgebonden woningen ontwikkeld. De bouwaanvraag is ingediend en wij verwachten in mei 2011 met de bouw te kunnen beginnen. Voor de derde fase hebben wij ook 28 Koopgarantwoningen aan kunnen bieden. De verkoop verloopt zeer voorspoedig, ook hier starten de bouwwerkzaamheden naar verwachting in mei 2011.

Verkoop woningen

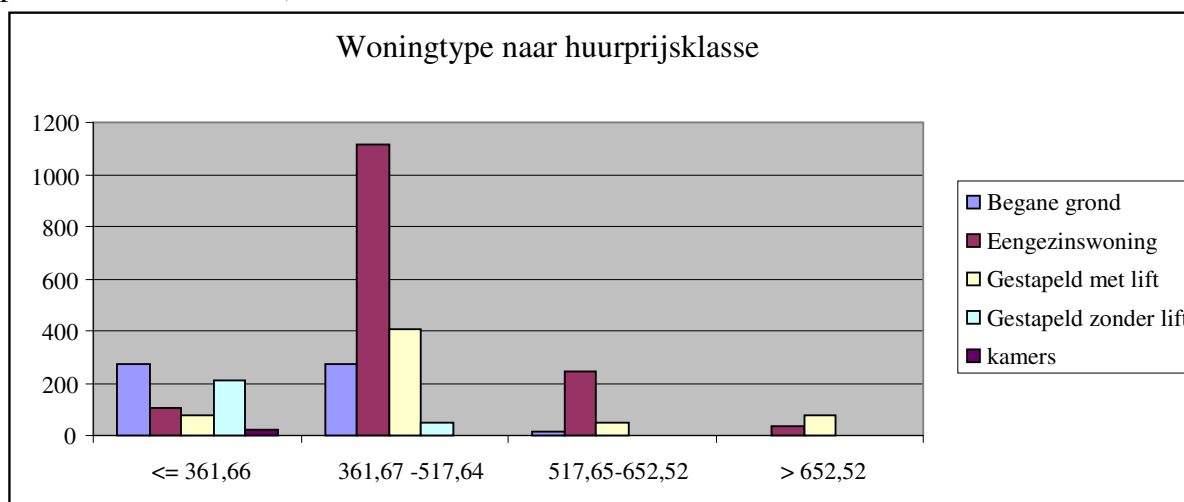
Met de introductie van zogenaamde Meerkeuzewoningen in 2005 kreeg een deel van de huurders en woningzoekenden de keuze uit een aantal verschillende vormen: Huren, Huurvast, Huurzeker, Koopgarant en Kooprecht. In totaal heeft WSN ongeveer eenderde van haar bezit als Meerkeuzewoning gedefinieerd. Besloten is om een aantal meerkeuzewoningen alleen als Koopgarantwoningen aan te bieden om hiermee meer financiële middelen vrij te spelen.

In 2010 zijn er 12 Meerkeuzewoningen verkocht, waarvan 1 woning opnieuw is verkocht na terugkoop. Voor 2010 waren er 21 Meerkeuzewoningen begroot. Er zijn geen bewoners geweest die gekozen hebben voor variant Huurzeker of Huurvast.

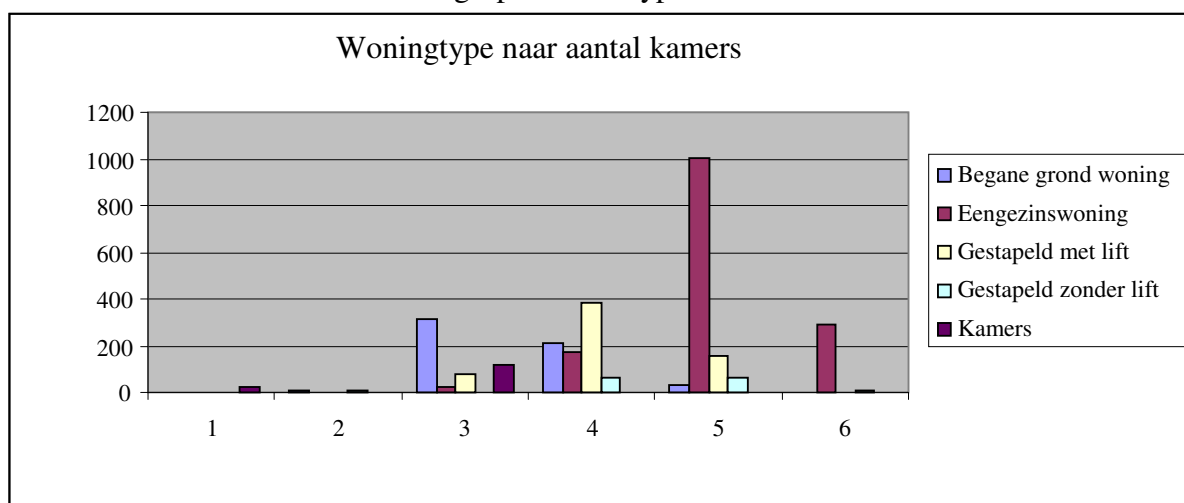
In 2010 heeft WSN 14 woningen definitief verkocht in de begroting 2010 zijn er 9 definitieve verkopen opgenomen.

III. 2. Huisvesting primaire doelgroep

Om een goede invulling te geven aan het huisvesten van onze doelgroepen moeten er voldoende betaalbare en geschikte woningen beschikbaar zijn. De voorraad huurwoningen in bezit van WSN, uitgesplitst naar huurprijs en type ziet er als volgt uit (bedragen en aantallen per 31 december 2010):



Onderstaand het bezit van WSN uitgesplitst naar type en kamertal:



Woonruimteverdeling en woningzoekenden in Nijkerk

Nog steeds is de vraag naar goedkope huurwoningen in Nijkerk erg groot. Voor de verdeling van woonruimte wordt sinds 1996 gewerkt met het ‘aanbodmodel’. Alle leegkomende woningen, behalve de woningen die bestemd zijn voor urgenten, worden in de krant en op onze website geplaatst. Woningzoekenden kunnen hun interesse voor deze woningen kenbaar maken. De basis voor de woningtoewijzing wordt gevormd door de “Overeenkomst Woonruimteverdeling”, die met de gemeente Nijkerk is afgesloten toen de uitvoering van de Huisvestingsverordening in 1995 door de gemeente werd overgedragen aan de corporatie. De woningen worden nog steeds verdeeld volgens de uitgangspunten, zoals deze zijn verwoord in de notities Marktgericht Woonruimte verdelen in Nijkerk en de Evaluatie Marktgericht Verdelen. Beide notities zijn in overleg met de gemeente in 1995 en 1996 vastgesteld. In 2008 is een begin gemaakt met het maken van Prestatieafspraken met de gemeente Nijkerk. Hierbij wordt ook de woonruimteverdelingsystematiek besproken waarbij het streven is de

scherpe kanten (w.o. de gehanteerde leeftijdschotten) van het bestaande systeem af te halen. De bedoeling is om een evenwichtigere verdeling te krijgen. Eind 2010 zijn de onderhandelingen met de gemeente in een afrondende fase terecht gekomen. Niet alleen de vrijkomende woningen van WSN, maar ook de vrijkomende woningen in Hoevelaken en Nijkerkerveen, van respectievelijk De Alliantie Eemvallei en Stichting 'De Goede Woning' worden via WSN verdeeld.

Jaar	Aantal woningzoekenden
2006	1594
2007	1493
2008	1841
2009	1632
2010	1453

In 2010 hebben 1.453 woningzoekenden minimaal één woonbon ingestuurd. Dit is minder dan het jaar daarvoor, toen het aantal 1.632 bedroeg. Door de komst van het nieuwe automatiseringssysteem ten behoeve van het woonruimteverdeelsysteem hebben de starters en doorstromers zich opnieuw moeten inschrijven. Slechts de inschrijvingen van de vestigers zijn geconverteerd. Hierdoor heeft er een natuurlijke schoning plaatsgevonden.

Woningzoekenden kunnen voor een voorrangspostie in aanmerking komen indien er sprake is van een ernstige uitzonderlijke situatie. In 2010 zijn er 31 van dergelijke urgentieaanvragen binnen gekomen waarvan er uiteindelijk 21 zijn toegekend. Hiervan heeft het merendeel te weten 17 een sociale urgentie gekregen, 3 een medische en 1 een herstructureringsurgentie. Het aantal urgentieaanvragen is fors gedaald ten opzichte van 2009 (62 urgentieaanvragen). Bij een urgentieaanvraag vindt er een stringentere intake plaats. Aanvragen waarbij op voorhand duidelijk is dat een urgentie niet toegekend wordt, krijgen een afwijzend advies. In 2010 hebben we 16 woningen toegekend aan voorrangskandidaten.

Leeftijdverdeling woningzoekenden:

Naar leeftijd in jaren	2010		2009	
	Aantal	%	Aantal	%
0 – 20	53	4%	82	5%
21 – 25	476	33%	485	30%
26 - 30	308	21%	295	18%
31 - 35	112	8%	108	7%
36 – 40	115	8%	141	9%
41 - 45	89	6%	127	8%
46 - 55	104	7%	150	9%
56 – 65	107	7%	114	7%
66>	89	6%	130	8%
TOTAAL	1453	100%	1632	100%

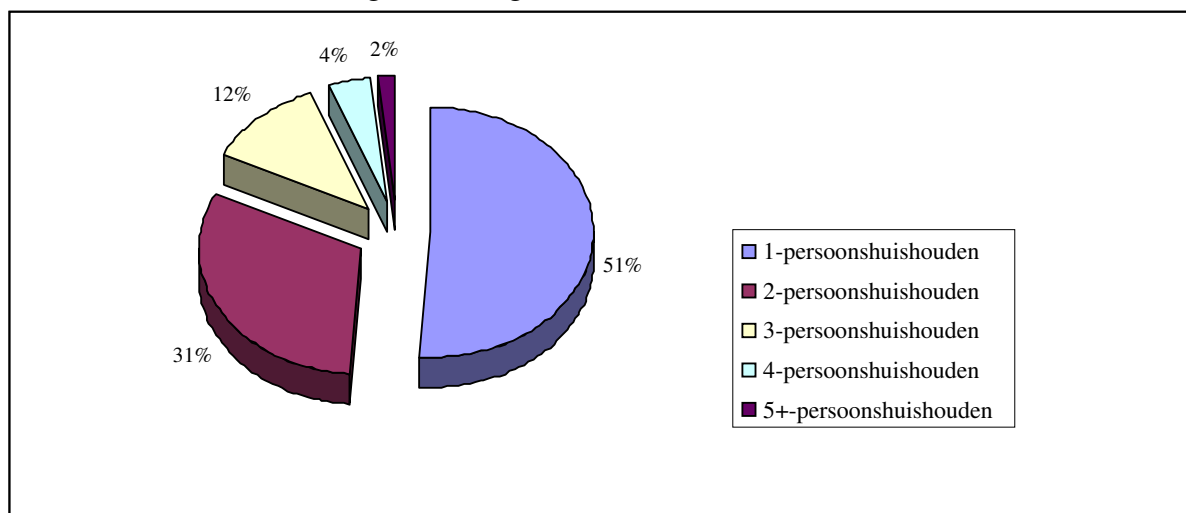
Uit bovenstaand overzicht blijkt dat de afname van het aantal woningzoekenden zich vooral heeft voorgedaan in de leeftijdscategorie tussen 36 en 55 jaar. De jongeren van 18 tot 25 jaar zijn als grootste groep vertegenwoordigd met 36%.

Verdeling woningzoekenden naar huishoudengrootte:

	2010		2009		2008	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
1-persoonshuishouden	741	51%	668	41%	761	42%
2-persoonshuishouden	455	31%	610	38%	710	39%
3-persoonshuishouden	172	12%	219	13%	213	12%
4-persoonshuishouden	60	4%	92	6%	100	5%
5+-persoonshuishouden	25	2%	63	2%	57	2%
TOTAAL	1453	100%	1632	100%	1841	100%

De 1 en 2 persoonshuishoudens vormen de grootste groep woningzoekenden, te weten 82% (in 2009 78%). Opvallende stijging is de categorie 1 persoonshuishoudens van 51 % in 2010 ten opzichte van 41% in 2009. Dit komt overeen met algemene trend van gezinsverdunding en een stijging van het aantal huishoudens.

Schematisch ziet de verdeling er als volgt uit.



Verdeling woningzoekenden naar categorie:

Categorie	2010		2009		2008	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Doorstromers	208	14%	302	19%	354	19%
Starters	816	56%	924	57%	1050	57%
Vestigers	429	30%	406	25%	437	24%
TOTAAL	1453	100	1632	100%	1841	100%

De groep starters is net als voorgaande jaren de grootste groep woningzoekenden. Al hoewel het relatief aantal is afgenomen van 1.050 starters in 2008 naar 816 in 2010. Evenals eerdere jaren is de groep starters oververtegenwoordigd in het woningzoekendenbestand.

Onder een starter wordt een woningzoekende verstaan die minimaal 2 jaar in de gemeente Nijkerk, Barneveld of Scherpenzeel woont maar die geen lege huurwoning achter laat in de gemeente Nijkerk. Starters zijn dus jongeren die zelfstandig willen gaan wonen, bezitters van een koopwoning, huurders van een particuliere huurwoning en inwoners van de overige regiogemeenten.

Bij mutaties wordt bekeken of de huurprijs in verhouding staat tot de kwaliteit van de woning. De huurprijs wordt zo nodig op een niveau gebracht dat beter past bij de kwaliteit van de woning. Door dit harmonisatiebeleid, het realiseren van nieuwbouw en door de jaarlijkse huuraanpassing is het aandeel van goedkope woningen gedaald en het aandeel van dure woningen gestegen. In algemene zin is, met een gemiddelde huur van 63,3% van de maximaal redelijke huur, de huurprijs die WSN berekent laag. In relatie tot het sectorgemiddelde van ruim 70% is WSN dus zeer sociaal.

Mutaties

In 2010 zijn in totaal 189 woningen opnieuw verhuurd binnen ons bestaande bezit (in 2009 waren dit er 292). Daarnaast zijn er 42 huurovereenkomsten gesloten voor nieuwbouw woningen in de Terrassen, het gaat hierbij om 21 eengezinswoningen en 21 appartementen. De mutatiegraad (inclusief nieuwbouw) bedroeg 6,4 %, dat is een forse daling ten opzichte van 2009 toen de mutatiegraad nog op 10,3% lag. Hiermee ligt de mutatiegraad op het laagste

niveau in vier jaar (2006: 8,4%, 2007: 7,8% en 2008: 9,9%). Het algemeen beeld is wel dat de woningmarkt op slot zit.

Nieuwe verhuringen en weigeringen

Ondanks het eigen initiatief dat woningzoekenden moeten nemen bij het verkrijgen van een andere woning, worden aangeboden woningen toch regelmatig geweigerd na aanbieding. Dit heeft te maken met persoonlijke omstandigheden, maar ook steeds vaker het tegenvallen van de kwaliteit. Woningen worden in steeds slechtere staat achtergelaten. Andere oorzaken van weigering zijn het type of de ligging van de aangeboden woning. Dit is vreemd omdat dit uit de advertentie blijkt. In een aantal gevallen reageren woningzoekenden op een woning, omdat ze vermoeden dat dit punten oplevert of nodig is. In totaal kenden we in 2010 167 weigeringen van de potentiële huurder of afwijzingen door de WSN. In een aantal gevallen blijkt bij controle van de gegevens van de woningzoekenden dat deze niet voldeed aan de gestelde voorwaarde zoals inkomens, huishoudgrootte of bindingseis.

Evaluatie woonruimteverdeling

Het voornemen om in 2010 de scherpe kanten van de woonruimteverdeling af te halen kon nog niet worden gerealiseerd. De woonruimteverdeling maakt wel onderdeel uit van de concept prestatieafspraken die eind 2010 zijn opgesteld. Overigens moet ook opgemerkt worden dat in 2010 initiatieven zijn genomen voor een regionale woningmarkt met de samenwerkende woningcorporaties in de regio Eemland en Vallei. Er is in eerste instantie een verkennend onderzoek geweest naar de haalbaarheid en wenselijkheid van een regionale samenwerking. De resultaten worden in 2011 verwacht.

Huurachterstanden

Aan het einde van het verslagjaar bedroeg de huurachterstand 0,70% van de jaarhuur. Dit is een lichte stijging ten opzichte van 2009 (0,61%). Er hebben 6 ontruiming op basis van huurschuld plaatsgevonden (2009: 7, 2008: 5, 2007: 4) Voordat een daadwerkelijke ontruiming plaatsvindt, wordt altijd intensief overlegd met alle betrokkenen om te zoeken naar een oplossing. In sommige gevallen blijkt na overleg met hulpverlenende instanties dat een ontruiming ook een manier is om situaties geforceerd te veranderen.

Huurderving

In 2010 was de huurderving 0,3% (2009: 1,1%). De derving wordt vooral veroorzaakt door wanbetaling, renovaties bij mutaties en door niet aansluitende verhuur. Ook oninbaarheid van andere vorderingen op huurders komt ten laste van deze post. De verbetering van de huurderving is met name veroorzaakt doordat in 2009 een groot aantal huurwoning in de vrije sector langere tijd onverhuurd is. Deze zijn in 2010 weer grotendeels verhuurd.

III. 3. Technische staat van de woningvoorraad.

Kwaliteit van de woningen.

WSN heeft het begrip kwaliteit en klantgerichtheid hoog in het vaandel staan. Daarom besteedt WSN veel aandacht aan het kwaliteitsniveau en onderhoud van de woningen. Nieuwbouwwoningen realiseert WSN zoveel mogelijk volgens de eisen van Woonkeur. Dit keurmerk waarborgt de gebruiksvriendelijkheid, toegankelijkheid en toekomstwaarde van onze woningen. Met deze kwaliteitseisen kan het best worden tegemoet gekomen aan de veranderende woningvraag in de komende jaren. In het convenant met de gemeente Nijkerk is vastgelegd dat WSN extra aandacht geeft aan aanpasbaar bouwen. De gemeente zal vanuit haar positie het bouwen voor senioren op locaties in het centrum stimuleren. Met de gemeente

Nijkerk is in het convenant volkshuisvesting de afspraak gemaakt dat bij nieuwbouw en ingrijpende woningverbetering aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen, aanpasbaar bouwen en inbraakpreventie. Dit sluit aan bij het streven van WSN om te voldoen aan Woonkeur. Overigens is het niet zo dat het label Woonkeur ten koste van alles moet worden behaald. WSN behoudt zich de vrijheid voor om gemotiveerd van de eisen van Woonkeur af te wijken als dit bijvoorbeeld nodig is om kleine woningen te bouwen.

Verbetering van de kwaliteit van de woningen kan via nieuwbouw worden gerealiseerd (nieuwe toevoegingen), maar vooral ook via investeringen in bestaande woningen. Daarvoor worden veel werkzaamheden verricht in het kader van het uitvoeren van regulier (gepland) onderhoud en het service- en mutatieonderhoud. WSN voert ook op verzoek van bewoners individuele geriefsverbeteringen uit, waardoor de kwaliteit van de woning beter aansluit op de behoefte van de bewoner. Deze geriefsverbeteringen (zoals het aanbrengen van een centrale verwarmingsinstallatie, dubbelglas en dakisolatie) worden doorberekend in de huurprijs. Bij het streven naar leveren van goede kwaliteit is ook de termijn waarop reparaties worden verricht, voor klanten heel belangrijk. Alle reparaties worden op afspraak uitgevoerd, waarbij de tijdsindicatie wanneer de onderhoudsmedewerkers komen op een half dagdeel nauwkeurig wordt aangegeven.

Soms moeten er ingrijpende werkzaamheden worden uitgevoerd tijdens mutaties, bij woningen die in het verleden nog niet gerenoveerd zijn. Zo wordt standaard een houten vloer op de begane grond vervangen door een betonvloer, wordt een centrale verwarmingsinstallatie aangelegd met een HR-ketel en dubbele beglazing in de woonkamer en keuken aangebracht. Er is buiten het planmatig onderhoud om in negen woningen een betonvloer aangebracht.

De kwaliteit van het woningbezit is gemiddeld mede door al deze inspanningen rond onderhoud en verbetering, zonder meer goed te noemen. Vrijwel het gehele bezit is voorzien van spouwisolatie en isolerende beglazing op de begane grond. Bij het muteren van woningen ouder dan 15 jaar wordt standaard een keuring van de elektra installatie uitgevoerd. Dit geldt ook bij woningen jonger dan 15 jaar waarbij er door de vertrekkende huurder aanpassingen zijn gedaan aan de elektrische installatie.

Duurzaamheid is ook van groot belang voor de huurders. In de komende jaren moet rekening gehouden worden met toenemende energielasten. Energielasten maken een belangrijk deel uit van de vaste woonlasten van huurders.

WSN heeft daarom een energiebeleidsplan vastgesteld met als doelstelling om gemiddeld label B over het gehele woningbezit (energie index 1,18) in 20 jaar realiseren. Daarnaast willen we woningen met de "slechte" labels E, F en G uiterlijk in 2015 verbeterd hebben naar minimaal label D (energie index maximaal 2,00).

Planmatig onderhoud

Aan planmatig onderhoud is in 2010 voor ruim € 2,3 mln. Uitgegeven, dit is inclusief de kosten van planmatig onderhoud bij Woondiensten. Dit komt overeen met een bedrag van ongeveer € 761 per verhuureenheid.

Een volledige schilderbeurt is uitgevoerd aan de woningen van.

- Tijmlaan
- Bachlaan e.o.
- Hoefslag/Gruttolaan
- Havenstraat
- Ruysdaellaan/Rembrandtlaan

- Borgmanhof/Schulpkamp e.o.
- Heemskerkplantsoen/De Ruijterstraat
- Van Rensselaerstraat
- Birkenhof e.o.
- Sparreboomstraat

Andere uitgevoerde werkzaamheden zijn onder meer.

- Dakpannen vervangen bij Beerninkstraat.
- Vloerafwerking balkons aanbrengen bij Heemskerkplantsoen en De Ruijterstraat.
- Rabat op de schuren aanbrengen bij Van Rensselaerstraat.
- Controle van de mechanische ventilatie bij Husselmansgoed, Kostverloren, Venestraat en Sparreboomstraat.
- Het herstellen van voegwerk bij Klaas Visscherstraat, Heemskerkplantsoen en De Ruijterstraat.
- Het herstellen van het voegwerk van de raamdorpelstenen bij Bachlaan, Havenstraat en Volharding.
- Vernieuwen van douches in woningen Douwencamp, Gruttolaan en Van Rensselaerstraat.
- Het vervangen van cv-ketels bij de woningen Douwencamp, Bachlaan en Asserhof.
- Het vervangen van goten en hemelwaterafvoeren bij Gruttolaan e.o., Volharding, Heemskerkplantsoen en De Ruijterstraat.
- Vervangen afzuigkappen bij Kardinaal Alfrinklaan, Vetkamp en Wallerstraat.
- Qua energiebesparende maatregelen bij Douwencamp climarad in de woonkamers, Beerninkstraat dakisolatie en zonnecollectoren en Bachlaan e.o. paneelisolatie en HR++-dubbelglas aangebracht. Tevens is een aantal individuele woningen HR++-dubbelglas geplaatst gelijktijdig met het schilderwerk.
- Rookmelders vervangen bij diverse woningen.
- Voorzieningen aangebracht t.b.v. veilig werken op daken bij diverse complexen.

De basis van het groot onderhoud en planmatig onderhoud wordt gevormd door de meerjaren onderhoudsbegroting. Ieder jaar wordt een vijfde deel van het bezit geïnspecteerd. Op basis van deze inspecties wordt de meerjaren onderhoudsbegroting jaarlijks aangepast. In 2010 is de meerjaren begroting qua prijzen geactualiseerd. De inspecties van 20% van het bezit die in 2010 geïnspecteerd zouden worden, worden in 2011 gedaan.

Mutatieonderhoud

Door tijdens mutaties ook de nodige onderhoudswerkzaamheden uit te voeren, kan de kwaliteit van de woning op peil worden gebracht c.q. worden gehouden. Dit gebeurt overigens meestal in nauw overleg met de nieuwe bewoner, zodat de woning ‘op maat’ wordt opgeleverd. Onder het mutatieonderhoud worden de onderhoudskosten opgenomen, die te maken hebben met het opnieuw verhuren van een woning, behalve de kosten die het gevolg zijn van een woningverbetering bij mutatie. Bij het opnieuw verhuren van een woning moeten er in toenemende mate werkzaamheden door WSN worden uitgevoerd. In 2010 zijn er 189 woningen opnieuw verhuurd (exclusief garages en nieuwbouw). De kosten van deze mutaties bedroegen gemiddeld € 1.243,- per mutatie.

Serviceonderhoud

Kwaliteit wordt gewaarborgd door goed serviceonderhoud. De post serviceonderhoud omvat alle kosten die te maken hebben met het uitvoeren van reparatieverzoeken. Ook wordt sinds een aantal jaren ten laste van deze post een aantal werkzaamheden uitgevoerd die strikt genomen tot het zogenaamde huurderonderhoud horen, maar die WSN als extra

dienstverlening uitvoert. In 2010 zijn 4183 reparatieverzoeken uitgevoerd. De gemiddelde kosten exclusief cv onderhoud bedroegen € 130,00 per reparatie.

III. 4. Betrekken van bewoners bij beheer en beleid

Huurdersbelangenvereniging Nijkerk

Sinds 2009 kent de WSN geen formele overlegpartner meer in de zin van een huurdersvertegenwoordiging. Wegens onvoldoende belangstelling onder haar leden heeft de toenmalige huurdersbelangenvertegenwoordiging moeten besluiten te stoppen. De WSN is sindsdien wel in gesprek met een groep huurders, in eerste instantie als klankbordgroep gedurende het onderzoek naar de fusie met woningstichting Barneveld. Waarna deze groep huurders, in nagenoeg dezelfde samenstelling, zich het afgelopen jaar beraad heeft op welke wijze zij zich wil gaan inzetten voor de huurders. Bij dit traject is de Woonbond nauw betrokken geweest en heeft de klankbordgroep van adviezen voorzien. Eind 2010 heeft de groep huurders te kennen gegeven graag als formeel adviesorgaan verder te willen. Er is nog geen duidelijke voorkeur uitgesproken voor welke organisatievorm de huurders kiezen. De WSN is verheugd dat er een groep betrokken huurders is die graag wil gaan samenwerken en het overleg weer wil aangaan waarmee de huurdersvertegenwoordiging weer een structurele plaats in het overleg met WSN gaat innemen.

Geschillencommissies

In 2008 is de geschillenbeslechting uitgesplitst naar geschillen die gaan over interne aangelegenheden van WSN en geschillen die woningtoewijzing betreffen. Het laatste wordt niet langer door WSN gedaan en is vanaf 1 januari 2008 ondergebracht bij de commissie van Bezwaar en beroep van de gemeente Nijkerk. De gemeente is hierbij ook de verantwoordelijke partij, WSN voert slechts uit.

De geschillen die optreden naar aanleiding van ontevredenheid bij klanten ten aanzien van ons functioneren of anderszins zijn ondergebracht bij de Geschillencommissies Woningcorporaties Valleigebied. Dit is een regionale geschillencommissies voor Woningcorporaties werkzaam voor Woningstichting Barneveld, Woningstichting Leusden, Woningstichting Nijkerk, Stichting De Goede Woning in Nijkerkerveen en Woningbouwvereniging Vallei Wonen in Woudenberg. In 2010 zijn er geen geschillen tussen de WSN en haar huurders geweest die aan deze commissie zijn voorgelegd.

Woonduurbeloning

Ook in 2010 heeft WSN haar huurders die 25 jaar in hun huidige woning wonen beloond. Wij stelden cheques aan hen beschikbaar ter waarde van € 350, die zij kunnen besteden aan 'aan wonen gerelateerde artikelen of diensten' bij een aantal geselecteerde bedrijven. In totaal zijn in 2010 33 huurders voor de woonduurbeloning in aanmerking gekomen. In 2009 waren dit 43 huurders.

Informatieverschaffing

Het blad "Wonen" is verspreid onder alle huurders en relaties. Met het informatieblad, maar ook met de website, houdt WSN haar huurders, woningzoekenden en relaties op de hoogte van diverse zaken die betrekking hebben op de nieuwbouw, huur en verhuur van woningen en het beheer van de woonomgeving. Daarnaast is een populaire versie van het jaarverslag 2009 verzonden aan de stakeholders.

III. 5. Leefbaarheid

Niet alleen de kwaliteit van de woning bepaalt de tevredenheid van onze klanten. Ook de kwaliteit van de woonomgeving is uiterst cruciaal in de woonbeleving. Daarom investeert WSN veel tijd in de samenwerking met andere partijen in de kwaliteit van de woonomgeving. De samenwerking met de gemeente Nijkerk en de politie bij het beheer van de openbare ruimte is in 2010 positief verlopen.

In de samenwerking met partijen spelen ook de bewoners van een aantal appartementencomplexen een belangrijke rol. Per complex houdt de buurttoezichthouder een oogje in het zeil. Hij schakelt de betrokken instanties in bij problemen of klachten. Regelmatig vindt overleg met deze groep bewoners plaats, waarbij af en toe een aantal vertegenwoordigers van de gemeente Nijkerk of de wijkagent aanwezig is.

Het buurtaandeelhouderschap, waarbij buurtbewoners investeringsvoorstellen ter verbetering van de leefbaarheid kunnen doen, heeft in 2010 geen aandacht gehad. De oorzaak hiervan is dat er weinig belangstelling is getoond en er geen aanvragen van huurders zijn ontvangen. WSN zal zich hierover beraden en hoopt een vernieuwing door te kunnen voeren als de huurderparticipatie en de invulling van bewonerscommissies weer is geregeld.

Door de inzet van buurtgenoten, die hier belangeloos aan meewerken, worden veelal duurzame resultaten geboekt. Door de bemiddeling praten mensen weer met elkaar en ontstaat over en weer meer begrip.

Meldingen van overlast zijn er nog steeds en deze worden uiteraard nog in behandeling genomen. Deze klachten worden echter doorgezet naar Buurtbemiddeling. Zij kunnen de meldingen van overlast overnemen van WSN. Het betreffen vooral meldingen over burenc conflicten, verwaarloosde tuinen en brandgangen, vervuiling en honden- en kattenuitwerpselen. WSN werd dit jaar ook geconfronteerd met de hennepplantage in een woning aan de Frieswijkstraat. Deze is ontmanteld en de woning is ontruimd. In 2010 zijn er in totaal 128 meldingen (in 2009 142 meldingen) van overlast in behandeling genomen. Deze meldingen zijn behandeld door Buurtbemiddeling 8 stuks en de overige 120 door WSN. In het kader van schoon, heel en veilig zijn er schoonmaakacties uitgevoerd in De Ruijterstraat, Van Heemskerckplantsoen en de Karel Doormanstraat. Daarbij is er vooral aandacht geschonken aan het verwijderen van onkruid en de onverzorgde achterpaden. Hier en daar is het straat- en tegelwerk vervangen. Voor de bewoners van de flatcomplexen aan de Van Oldebarneveltstraat 300 en 400 zijn extra voorzieningen getroffen door het plaatsen van een overkapping aan de centrale portiekhal voor fietsen. Daarnaast is er veel aandacht besteed aan het tuinonderhoud van de individuele huurder. Ook is er een voorziening getroffen om het parkeren bij een van onze seniorencomplexen te waarborgen voor de bewoners. Het nieuwbouwcomplex aan de Oranjelaan heeft in 2010 veel aandacht gekregen als het gaat om een leefbare woonomgeving. Zo zijn de centrale toegangsruimtes naar de lift en de berging geschilderd in de kleurstijl van de wooncomplexen. Dit tot grote tevredenheid van de huurders.

In 2010 heeft WSN meegewerkt aan het multidisciplinaire zorgoverleg. Hierin komen partijen regelmatig bij elkaar om onderling lastige situaties te bespreken en een regievoerder te benoemen die de nodige actie onderneemt richting de gesignaleerde zorgmijders. WSN heeft met de gemeente Nijkerk in goed overleg afgesproken dat het secretariaat door de gemeente wordt uitgevoerd en dat WSN het voorzitterschap voorlopig voor haar rekening neemt. Op termijn kan deze taak overgedragen worden aan het in oprichting zijnde Centrum voor Jeugd en Gezin. De verwachting is dat deze organisatie in mei 2011 operationeel is.

III. 6. Wonen, welzijn en zorg

Een goede samenhang tussen Wonen, Welzijn en Zorg blijft WSN belangrijk vinden. Sinds een aantal jaren participeert WSN in de door de gemeente Nijkerk ingestelde Regiegroep Ouderen en Gehandicapten. Begin 2009 is deze groep omgevormd tot de Regiegroep Wonen, Welzijn en Zorg (WWZ). De belangrijkste taken van de Regiegroep zijn:

- a. Het bevorderen van de samenhang tussen het gemeentelijk beleid en het beleid van de aanbieders op het gebied van wonen, welzijn en zorg.
- b. Het ontwikkelen van een gezamenlijk beleidskader op het gebied van WWZ.
- c. Het vertalen van visie in concrete bouwstenen van de woonservicezones.
- d. In onderling overleg bepalen wie welke bouwstenen van de woonservicezone gaat realiseren.
- e. Het toetsen en evalueren van het gevoerde beleid.

In de Regiegroep WWZ hebben zitting vertegenwoordigers van de gemeente Nijkerk, WSN en diverse zorg- en welzijnsorganisaties.

Begin 2010 is de notitie Uitvoeringsprogramma Woonservicezones in de gemeente Nijkerk vastgesteld door de gemeenteraad van Nijkerk en is door de deelnemende partijen een intentieovereenkomst getekend betrekking hebbend op het uitvoeringsprogramma.

WSN rekent het tot haar taak om waar mogelijk een bijdrage te leveren in het voorzien van onroerend goed aan de diverse in Nijkerk werkzame zorgpartijen. Zij is dan ook voortdurend met deze partijen in gesprek. Dit heeft inmiddels geresulteerd in het ontwikkelen van een tweetal gezondheidscentra. Eén aan de Oranjelaan, nabij het centrum van Nijkerk en onderdeel uitmakend van een groot woonzorgcomplex. Het andere gezondheidscentra wordt gerealiseerd in bestemmingsplan Spoorkamp en direct grenzend aan de nieuwe woonwijk De Terrassen. Voor beide centra zijn afzonderlijke stichtingen opgericht door de huurders die in 2011 het onroerend goed van WSN gaan huren. Mede dankzij de mogelijkheden van financiering onder WSW-garantie kon WSN deze projecten tegen een acceptabele huurprijs aanbieden. WSN heeft geen zeggenschap in of betrokkenheid bij de genoemde stichtingen.

Beweging 3.0 gaat de locatie van verpleeghuis Zilverschoon binnen afzienbare tijd herontwikkelen. Als onderdeel hiervan zal WSN een aantal appartementen op het terrein van Zilverschoon bouwen. Dit worden appartementen voor zelfstandige bewoning, waarbij zorg van Zilverschoon kan worden betrokken. Het hiervoor beoogde terrein zal eerst gebruikt worden als bouwplaats bij de nieuwbouw van Zilverschoon. Het is daarom nog onduidelijk in welk jaar dit project kan worden gerealiseerd. Vooralsnog rekenen wij op 2014.

Met 's Heeren Loo zijn afspraken gemaakt voor het huisvesten van een aantal van haar cliënten. WSN heeft hiervoor een plan in een bestaand pand aan de Callenbachstraat ontwikkeld. Hierin worden 7 onzelfstandige woonruimten ontwikkeld. Daarnaast worden er 2 zelfstandige wooneenheden in de tuin van genoemd pand bijgebouwd. De werkzaamheden zullen medio 2011 beginnen. Om het project voldoende financiële draagkracht te geven heeft WSN een aantal woningen aan de Van Oldenbarneveltstraat verhuurd aan 's Heeren Loo, waarin zij een aantal cliënten huisvest.

In het verslagjaar kon De Postk@mer worden opgeleverd. Dit voormalige postkantoor, met bijbehorende directiewoning is door WSN in 2007 aangekocht en inmiddels zodanig verbouwd dat het geschikt is om dagbesteding aan anders begaafden aan te bieden. Met Stichting Careander is een huurovereenkomst afgesloten. Zij bieden op deze locatie

dagbesteding aan ongeveer 20 cliënten. Onderdeel van de dagbesteding is onder andere het runnen van een winkel en een restaurant. In de korte tijd dat dit project operationeel is geniet het al bijzonder veel waardering van de inwoners van Nijkerk.

In 2010 zijn initiatieven genomen om te komen tot het ontwikkelen van een 3^e zorgzone in de gemeente Nijkerk. Deze activiteit vloeit voort uit de notitie Uitvoeringsprogramma Woonservicezones, zoals hiervoor genoemd. In deze notitie is onder andere opgenomen dat er in Nijkerk 5 woon- zorgzones moeten komen. WSN wil naast de eerder genoemde twee gezondheidscentra graag een derde locatie ontwikkelen in de wijk Paasbos. Hierbij wordt gedacht aan een project van zelfstandige, en/of onzelfstandige woningen met op de begane grond een ruimte voor een zorginstelling en eventueel andere zorgpartijen alsmede voor buurtactiviteiten. De bewoners van de woningen kunnen dan zorg afnemen van de zorginstelling. De zorginstelling kan vervolgens door haar aanwezigheid in de wijk ook een 24 uren (thuis)zorg aanbieden aan de bewoners van zowel de nieuw te bouwen woningen als de al in de wijk aanwezige bewoners in de bestaande woningen. Daarom heeft WSN inmiddels initiatieven genomen om een daarvoor geschikte locatie voor herontwikkeling aan te kopen. De gemeente Nijkerk is gevraagd of zij in principe bereid is medewerking te verlenen aan het hiervoor aan te passen bestemmingsplan. In afwachting hiervan is nog geen besluit over de aankoop genomen. Aangezien ook andere ontwikkelaars in het betreffende onroerend goed geïnteresseerd zijn is aangedrongen bij de gemeente Nijkerk op een spoedige behandeling hiervan.

Ook in 2010 is er een financiële bijdrage geleverd aan de Stichting Maatschappelijke Huisvesting Eemland. WSN heeft een bijdrage van € 2.914 geleverd. Deze stichting is opgericht door de Samenwerkende Woningcorporaties Eemland en Vallei (SWEV) en heeft tot doel het verlenen van financiële steun aan instellingen die voorzien in maatschappelijke huisvesting en het stimuleren van hun werkzaamheden. Hiermee geeft WSN aandacht aan de problematiek van dak- en thuislozen.

III. 7. Financieel/economisch beleid

Verbindingen

WSN is 100% aandeelhouder van Veluwepoort Holding B.V. te Nijkerk. Veluwepoort Holding B.V. fungeert als holdingmaatschappij voor Veluwepoort Parkeer B.V. te Nijkerk. Het geplaatst en gestort kapitaal van Veluwepoort Holding B.V. bedraagt € 20.000. Veluwepoort Holding B.V. is 100% aandeelhouder van Veluwepoort Parkeer B.V. Het geplaatst en gestort kapitaal bedraagt € 18.000. Veluwepoort Holding B.V. is gewaardeerd volgens de netto vermogenswaarde.

De bedrijfsactiviteiten van Veluwepoort Parkeer B.V. bestaan uit de exploitatie van een parkeergarage.

Veluwepoort Holding B.V. heeft geen omzet over 2010 de bedrijfskosten bedragen € 217. De omzet van Veluwepoort Parkeer B.V. bedraagt € 36.852 over 2010, tegenover € 87.681 aan bedrijfskosten. Aanzienlijk onderdeel van deze kosten zijn € 26.212 betreffende een waardevermindering van de materiële vaste activa. Als gevolg van de agiostorting is de vordering bij Veluwepoort Parkeer B.V. afgeboekt, hierdoor is tevens het resultaat deelneming in de Veluwepoort Holding B.V. met hetzelfde bedrag toegenomen.

De financiële administratie voor beide B.V.'s wordt door WSN verzorgd. De uitgifte van de parkeerplaatsen voor de verhuur en de eventuele huurdermutaties worden ook door WSN verzorgd.

Financiële positie

Het jaar 2010 is afgesloten met een nadelig saldo van € 0,4 miljoen. Het jaarresultaat is positief beïnvloed voor circa € 3,2 miljoen door de verkoop van 25 huurwoningen. Het jaarresultaat is negatief beïnvloed voor € 4,5 miljoen door de waardeverandering van de materiële vaste activa en € 0,8 miljoen door verkoop Koopgarantwoningen uit nieuwbouw. Het resultaat op de normale exploitatie van het onroerend goed was bijna € 1,6 miljoen positief. Ook de komende jaren zal dit laatste resultaat naar verwachting positieve saldi vertonen.

Vergelijking met jaarrekening 2009

Ten opzichte van 2009 is het resultaat met € 3,2 miljoen gedaald. Deze ontwikkeling wordt o.a. veroorzaakt door onderstaande voordelige en nadelige factoren.

Voordelig:

- hogere huuropbrengsten van € 0,5 miljoen;
- hogere opbrengst onderhanden projecten € 0,5 miljoen;
- hogere geactiveerde productie t.b.v. eigen bedrijf € 0,1 miljoen;
- lagere lonen en salarissen € 0,2 miljoen;
- lagere lasten onderhoud van € 0,6 miljoen;
- per saldo lagere rentelasten van € 0,6 miljoen;
- hoger resultaat deelneming van € 4,4 miljoen;

Nadelig:

- lagere opbrengst verkoop huurwoningen van € 0,7 miljoen;
- hogere waardeverandering materiële vaste van € 6,6 miljoen;
- hogere waardeverandering vlottende activa van € 2,6 miljoen

Resultaat en Eigen vermogen

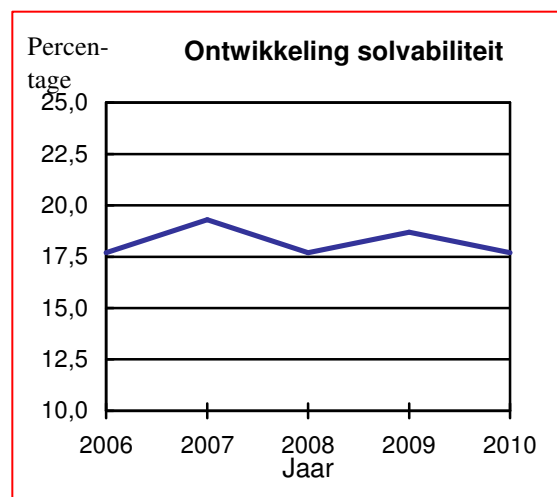
Het jaarresultaat is verwerkt in de Overige Reserve.

Per 31 december 2010 is geen beslag wegens geraamde onrendabele toppen op de Overige Reserve te voorzien. Wel wordt in de meerjarenbegroting gerekend met een totaal bedrag van € 23,3 miljoen aan onrendabele toppen in de jaren 2011 tot en met 2015. Per 31 december 2010 bedraagt de Overige Reserve € 24,1 miljoen.

Rentabiliteit

Het behaalde jaarresultaat uitgedrukt in een percentage van het eigen vermogen daalde van 11,3% in 2009 naar -1,8% in 2010. De hoogte van dit rentabiliteitspercentage is in 2010 opnieuw sterk beïnvloed door de post waardeveranderingen materiële vaste activa. In beide jaren heeft het resultaat verkoop huurwoningen een forse positieve invloed op de rentabiliteit.

Het behaalde jaarresultaat, vermeerderd met de verschuldigde rente uitgedrukt in een



percentage van het totale vermogen daalde van 5,4% in 2009 naar 2,6% in 2010.

Solvabiliteit

Het eigen vermogen uitgedrukt in een percentage van het totale vermogen daalde van 18,7% in 2009 naar 17,6% in 2010. Met dit percentage wordt ruimschoots voldaan aan de in het ondernemingsplan gestelde ondergrens van 10%. Voor de komende jaren wordt een lichte stijging van de solvabiliteit verwacht.

Liquiditeit

De verhouding van het saldo vlottende activa ten opzichte van het saldo kortlopende schulden is in 2010 licht gedaald ten opzichte van het jaar 2009. Ten opzichte van de oorspronkelijke prognoses is een vertraging opgetreden in de nieuwbouwprojecten.

Het liquiditeitspercentage bedraagt ultimo 2010 0,9%. Het liquiditeitspercentage zal naar verwachting in de komende jaren laag blijven.

Beleggingspositie

De liquide middelen zijn onder speciale rentecondities aangehouden in rekening-courant bij de Rabobank te Nijkerk. Daarnaast zijn tijdelijk overtollige liquide middelen via deposito's weggezet bij derden.

WSN heeft zich verbonden voor € 1 miljoen deel te nemen in de CV Uithof III.

Financiering

In 2010 hebben geen renteconversies plaatsgevonden. In 2010 zijn twee geldleningen ontvangen voor een totaalbedrag van € 12 miljoen. Bij het aantrekken van geldleningen wordt rekening gehouden met de spreiding van het renterisico in de komende jaren. Alle leningen van WSN zijn door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geborgd.

Huurbeleid

Per 1 juli 2010 zijn de huren in het bezit van WSN verhoogd met 1,2% voor de niet-geliberaliseerde huren, de geliberaliseerde huren zijn met 1,7% verhoogd. Dit eerste percentage is gelijk aan de inflatie over 2009. Het maximum huurverhogingspercentage voor sociale huurwoningen is door de regering gelijk gesteld aan de prijsindex voor gezinsconsumptie over 2009, deze was 1,2%.

De totale huuropbrengst woningen over 2010 is met inbegrip van de opgeleverde nieuwbouw en de jaarlijkse huurstijging en rekening houdend met verkoop van huurwoningen met 2,5% gestegen ten opzichte van 2009.

Bij mutaties wordt de huurprijs zo nodig geharmoniseerd. Bij het vrijkomen van woningen heeft in 2010 harmonisatie ineens plaatsgevonden naar het niveau van € 2,93 (vóór 1 juli) en € 2,97 (na 1 juli) per woningwaarderingpunt. Naar aanleiding van de huurverhoging per 1 juli 2010 is er één bezwaarschrift ingediend bij de huurcommissie. Hierbij is WSN in het gelijk gesteld.

Onrendabele investeringen

In 2010 is de geraamde 'onrendabele top' genomen voor een nieuw- en verbouwprojecten in ontwikkeling.

Voor een aantal complexen in exploitatie zijn de 'onrendabele toppen' gecorrigeerd. Totaal is er een bedrag van € 2,6 miljoen afgeboekt in 2010. De specificatie van dit bedrag staat in de toelichting op de winst- en verliesrekening onder waardeveranderingen materiële vaste activa.

Structurele investeringsruimte

Het totale weerstandsvermogen van WSN (= overige reserve + overwaarde materiële vaste activa in exploitatie) bedraagt € 46,0 miljoen. Uitgedrukt in een percentage van het totale vermogen bedraagt dit 34%.

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) beoordeelt jaarlijks de financiële positie van WSN. In haar solvabiliteitsoordeel 2010 (verslagjaar 2009) geeft CFV aan "voldoende solvabiliteit".

Verantwoording en toekomst

WSN hecht groot belang aan een betrouwbare verantwoording van haar werkzaamheden. De jaarrekening wordt jaarlijks beoordeeld door een gecertificeerd accountant. De goedkeurende controleverklaring is aan de jaarrekening toegevoegd.

Drie maal per jaar wordt intern een periodiek verslag samengesteld voor het managementteam en de directie en voor de Raad van Commissarissen. De kwaliteit van dit verslag wordt intern bewaakt, onder meer door analyses ten opzichte van de vastgestelde begroting en afstemming met de jaarplannen.

Een samenvatting van de prognose van de jaarresultaten voor de komende 5 jaren is in het overzicht op de volgende pagina opgenomen. Dit overzicht is onderdeel van de in december 2010 vastgestelde begroting 2011. Voortdurend worden de voortschrijdende inzichten in deze begroting verwerkt, zodat de beheersing van de werkprocessen, waaronder de treasury, steeds op de meest actuele prognoses is gebaseerd.

Boekjaar	2011	2012	2013	2014	2015
(bedragen x € 1.000,-)					
<u>Bedrijfsopbrengsten</u>					
Huren	16.672	16.909	17.364	18.023	18.744
Vergoedingen	644	659	689	725	750
Overheidsbijdragen	0	0	0	0	0
Resultaat verkoop huurwoningen	4.393	3.926	3.958	3.951	3.983
Geactiveerde productie t.b.v. eigen bedrijf	140	250	250	250	250
Overige bedrijfsopbrengsten	128	130	134	139	140
Totaal van de bedrijfsopbrengsten	21.978	21.874	22.396	23.088	23.868
<u>Bedrijfslasten</u>					
Afschrijvingen op materiële vaste activa	2.219	2.365	2.490	2.681	2.837
Waardeveranderingen materiële vaste activa	3.550	4.500	5.680	3.761	5.792
Waardeveranderingen vlottende activa	0	0	0	0	0
Lonen en salarissen	1.632	1.605	1.627	1.711	1.771
Sociale lasten	229	227	229	241	250
Pensioenlasten	300	294	295	310	321
Lasten onderhoud	3.489	3.699	4.106	4.733	4.650
Overige bedrijfslasten	3.105	3.131	3.264	3.418	3.530
Totaal van de bedrijfslasten	14.524	15.821	17.691	16.855	19.150
<u>Bedrijfsresultaat</u>	7.453	6.053	4.705	6.233	4.718
<u>Financieel baten en lasten</u>					
Rente baten	234	323	468	393	442
Opbrengsten financiële activa en effecten	0	0	0	0	0
Rente lasten	-4.136	-4.293	-4.486	-5.094	-5.789
Som van de financiële baten en lasten	-3.902	-3.970	-4.019	-4.701	-5.347
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	3.552	2.083	686	1.532	-629
Resultaat deelnemingen	-14	-14	-14	-14	-14
Belastingen	-1.272	-1.266	-1.207	-954	-932
<u>Jaarresultaat na belasting</u>	2.265	803	-535	564	-1.575

VERKLARING BESTEDING MIDDELEN

De directeur-bestuurder van Woningstichting Nijkerk verklaart dat de woningstichting in het boekjaar 2010 geen andere uitgaven heeft verricht dan in het belang van de volkshuisvesting, overeenkomstig artikel 26 van het BBSH.

Nijkerk, 24 mei 2011

L. Rakhorst
directeur-bestuurder

VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Algemeen

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 en is de werkgever ten opzichte van de directeur/bestuurder. De Raad van Commissarissen houdt onder anderen toezicht op:

- de realisatie van de doelstellingen van de corporatie;
- de realisatie van de volkshuisvestelijke opgaven;
- de strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- de opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- het kwaliteitsbeleid;
- de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- het financieel verslaggevingsproces ;
- naleving van de Corporate Governance Code voor woningcorporaties;
- de naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.

Dit toezicht strekt zich tevens uit tot de met de corporatie verbonden ondernemingen.

Statutair kader

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn in artikel 9 van de statuten van WSN d.d. 28 december 2007 omschreven. Daarnaast is een huishoudelijk reglement van toepassing (d.d. 15 december 2008). De zittingstermijn is 4 jaar met tweemaal een verlenging van eveneens 4 jaar.

Corporate Governance

WSN is lid van Aedes en heeft de Aedescode onderschreven. Eind 2006 heeft Aedes in samenspraak met de corporaties een Corporate Governancecode opgesteld, speciaal bedoeld voor de corporatiesector. Deze Corporate Governancecode is afgeleid van de Code-Tabaksblad die voor beursgenoteerde onderneming is ingevoerd. Alle corporaties die de Aedescode hebben onderschreven zijn verplicht de Corporate Governancecode te implementeren. In 2007 hebben het bestuur en de RvC van WSN een start gemaakt om de Corporate Governancecode in te voeren. Daarbij is gebruik gemaakt van deskundige externe begeleiding. De Corporate Governancestructuur is in 2008 opgezet en inmiddels zijn items van de RvC geïmplementeerd zoals:

- introductieprogramma voor commissarissen;
- directie reglement;
- huishoudelijk reglement;
- remuneratieregeling;
- RvC deel op de website.

De RvC heeft het belang benadrukt verder te gaan met de implementatie van de Governancestructuur.

De RvC hecht groot belang aan periodiek stakeholderoverleg zowel informeel, bilateraal als – minder regelmatig- min of meer geïnstitutionaliseerd verband waarbij alle stakeholders gelijktijdig betrokken worden.

Verantwoording

De RvC vindt het belangrijk als toezichthouder op een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af te leggen over de wijze waarop zij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van haar taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar. In dit jaarverslag legt de Raad van Commissarissen daartoe verantwoording af. Als kader voor het uitoefenen van haar taken hanteert de Raad van Commissarissen hoofdzakelijk:

- het BBSH en overige (algemene) wet- en regelgeving;
- het ondernemingsplan, met daarin ondermeer verwoord de goedgekeurde missie
- het meerjarenplan
- het jaarplan;
- de begroting;
- diverse WSN beleidsdocumenten treasury, ict, P&O, (ethische) gedragscode.
- een solvabiliteitsnorm
- governance code woningcorporaties
- beleid grondposities / aankopen
- treasury statuut
- accountantsrapportages
- rapportages van externe toezichthouders

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.

Taak en werkwijze

De RvC is zodanig samengesteld dat de commissarissen ten opzichte van elkaar en het bestuur onafhankelijk en kritisch kunnen opereren en het totale beleid kunnen beoordelen. Daarnaast beschikt elk lid over een specifieke deskundigheid die past bij haar/zijn rol in het kader van de voor leden van de raad bestaande profielschetsen.

Twee leden hebben zitting in de RvC op voordracht van de (inmiddels opgeheven) huurdersorganisatie (Huurdersbelangenvereniging Nijkerk).

De leden treden periodiek af volgens een door de RvC vastgesteld rooster.

Per 31 december 2010 was de Raad van Commissarissen van WSN als volgt samengesteld:

Naam	Geboortejaar	Functie	Deskundigheidsgebied	Beroep
Mr. M. Voskuil	1968	voorzitter	alg. bestuurlijk / juridisch	sr. legal counsel
N.B. Kok	1972	lid	personeel en organisatie (ontwikkeling)	sr. Consultant
Ing. G. Duinker	1942	lid/secretaris	volkshuisvestelijk / sociaal maatschappelijk	gep. ww-bouwkundige / fac. man. Gebouwen
A. van den Berg RA	1961	lid	financieel economisch	manager financiële bedrijfsvoering
E.J. Koeslag	1958	lid	maatschappelijk vastgoed ontwikkeling / projectontwikkeling / marketing	directeur bij Interven Vastgoed Advies

Rooster van aftreden conform artikel 14 van de statuten

Naam	Benoemd per	1 ^e maal herbenoemd per	2 ^e maal herbenoemd per	Uiterlijk aftredend per	Onafhankelijk
Mr. M. Voskuil	29 januari 2001	1 januari 2004	1 januari 2008	29 januari 2013	✓
N.B. Kok	16 juni 2008			16 juni 2020	✓
Ing. G. Duinker	26 oktober 2004	1 januari 2009		1 juli 2011	✓
A. van den Berg RA	1 januari 2007			1 januari 2019	✓
E.J. Koeslag	1 dec 2010			1 december 2022	✓

De heer Duinker treedt per 1 juli 2011 op eigen verzoek vervroegd af als lid van de Raad van Commissarissen.

De heer Koeslag is na een werving en selectieprocedure in 2010 per 1 december 2010 benoemd.

Nevenfuncties:

Naam	Nevenfuncties
Mr. M. Voskuil	Voorzitter van de Juridische Commissie van ICT-Office.
N.B. Kok	lid van de permanente scoutingscommissie van de ChristenUnie
Ing. G. Duinker	geen
A. van den Berg RA	geen
E.J. Koeslag	lid RvC Wonen boven winkels B.V.

Informatievergaring

Om de toezichhoudende taak goed te kunnen vervullen heeft de Raad van Commissarissen zich regelmatig mondeling dan wel schriftelijk door het bestuur laten informeren betreffende de financiële resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden, ontwikkelingen en resultaten. Gelet op de beperkte organisatieomvang heeft de RvC geen Audit- en remuneratiecommissie ingesteld. De daarmee samenhangende taken zijn informeel verdeeld onder de commissarissen. Daarbij is de commissaris P&O, gezamenlijk met de voorzitter, betrokken bij de beoordeling en beloning van het bestuur. De commissaris met financiën in de portefeuille is meer dan de overige commissarissen betrokken bij audit en gerelateerde onderwerpen zoals COSO (o.a. t.b.v. frauderisico en kwaliteitsnormering). De agenda voor de vergaderingen van de raad wordt voorbereid door de directeur-bestuurder in overleg met de voorzitter van de raad.

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 WSN:

- Overleg met het bestuur
- Overleg met de externe accountant. Daarnaast ontvangt de RvC verslaglegging van het overleg tussen bestuur en accountant of additionele (schriftelijke) informatie op verzoek van de RvC.
- Overleg met ondernemingsraad. Daarnaast ontvangt de RvC verslaglegging van het overleg tussen bestuur en OR.
- Kennisnemen en bespreken van het financieel oordeel van Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting over 2009.

- De Boardletter 2009, waarin de externe accountant ingaat op de opzet en werking van de administratieve organisatie en werking van de interne beheersing (COSO), is uitvoerig besproken in de RvC.
- Het bijhouden van periodieke vakliteratuur en speciale uitgaven en boeken.

In het kader van verbetering van de transparantie in het jaarverslag conform ontwikkelingen aangedragen door 'Het Glazen Huis' is onderstaande ordening van de informatie toegepast voor dit RvC-deel van het jaarverslag.

Gespreksonderwerpen

De Raad van Commissarissen is in het afgelopen jaar 6 maal bijeen geweest in reguliere vergaderingen. Geen van de leden van de Raad van Commissarissen is frequent afwezig geweest bij vergaderingen.

Een afvaardiging van de Raad van Commissarissen heeft in oktober overleg gehad met een delegatie van de ondernemingsraad.

De Raad van Commissarissen heeft in het afgelopen boekjaar de volgende (goedkeurende) besluiten genomen:

- jaarverslag 2009
- begrotingswijzigingen 2010
- begroting 2011 en meerjarenbegroting
- periodieke verslagen
- notitie Evaluatie Treasury 2009
- aanpassen periodieke rapportage aan RvC
- realisatie gezondheidscentrum Nije Veste (m.n. financieringswaarborgen)
- uitgangspunten, regelingen en werkwijzen conform Governancecode Woningcorporaties
- jaarverslag Veluwepoort Parkeer B.V.
- periodiek overzicht ingenomen (grond)posities
- integriteitscode
- klokkenluidersregeling
- aankoop en nieuwbouw diverse projecten

Tevens is in het kader van toezicht gesproken over onder meer:

- te ondernemen activiteiten rond de governance voor woningcorporaties (naleving Governancecode Woningcorporaties / naleving Aedescode)
- rapport van bevindingen volkshuisvestingsverslag 2009
- CFV verslag continuïteitsoordeel 2010
- brief Resultaten onderzoek financiële positie jaarverslag CFV
- afschrift brief Prestatieoordeel 2009 ministerie VROM
- invulling jaarlijkse themadag raad van commissarissen met managementteam
- verslag vergadering directie met ondernemingsraad
- managementletter accountant
- kredietwaardigheid en faciliteringsvolume WSW
- samenwerking BLNW
- ontwikkelingen automatiseringssysteem
- periodiek bestuurlijk overleg met de gemeente Nijkerk en met name de uitdrukkelijke wens om spoedig tot een gedragen en gebalanceerde prestatieovereenkomst met de Gemeente te komen (welke inspanning van de bestuurder en Gemeente uiteindelijk begin 2011 hebben geleid tot vaststelling daarvan).

Daarnaast zijn de onderwerpen goed werkgeverschap, risicobeheersing projectontwikkeling en de EU beschikking aan de orde geweest tijdens onze strategiedag op 31 augustus 2010.

Evaluatie en bezoldiging bestuur over 2010

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 ongewijzigd ten opzichte van 2009.

De Raad van Commissarissen heeft in 2010 de (aanpassing van de) bezoldiging van het bestuur (opnieuw) getoetst aan de adviesregeling zoals vastgesteld door de Commissie Izeboud (2006) en heeft deze vervolgens gehandhaafd op het niveau van december 2009. Daarbij is afgesproken dat, zodra de commissie Westerlaken (VTW, Aedes) advies heeft uitgebracht (zomer 2010), dit dan onderwerp van gesprek zal zijn om de arbeidsvoorwaarden van de bestuurder te bezien. Ten tijde van het tot stand komen van dit jaarverslag hebben die gesprekken plaatsgevonden.; voorlopig resulterend in een bevrozing van het salaris. Eén en ander conform de vigerende afspraken welke gebaseerd zijn op een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd en deels analoge toepassing van de CAO Woondiensten. Contracten met het bestuur worden, mede gelet op de historische gegevens, in principe aangegaan voor onbepaalde tijd. Voor het huidige bestuur geldt een opzegtermijn van 3 maanden conform artikel 2.9 en de opzegtermijn van de werkgever met betrekking tot het bestuur is 8 maanden conform artikel 2.10 van de CAO Woondiensten. Er is geen afvloeiingsregeling getroffen. Aan het bestuur is een pensioen toegezegd conform de standaardregeling van Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties. De pensioenkosten worden gefinancierd door WSN en het bestuur conform de CAO Woondiensten..

De Raad van Commissarissen heeft in de vergadering buiten aanwezigheid van het bestuur het functioneren van het bestuur besproken, gevoed door de zelfevaluatie van het bestuur. De voorzitter heeft samen met de commissaris P&O (samen de informele remuneratie - commissie vormend) vervolgens in het jaarlijkse beoordelingsgesprek vastgesteld dat de werkzaamheden in 2010 naar behoren zijn verricht. Aan het bestuur is over 2009 geen prestatiebeloning toegekend.

In 2010 heeft het bestuur de volgende beloning ontvangen:

Naam	Periodiek betaalbare beloning	Variabele beloning	Beloningen betaalbaar op termijn (pensioen) minus eigen bijdrage	Uitkeringen bij beëindiging dienstverband	Verstreekte leningen / voorschotten / garanties
L. Rakhorst	€ 120.023,-	€ 0,-	€ 28.345,-	n.v.t.	geen

Evaluatie Raad van Commissarissen

De RvC heeft in 2010 een uitgebreide zelfevaluatie uitgevoerd. Het eigen functioneren van de Raad van Commissarissen evenals dat van de individuele leden is uitvoerig besproken tijdens een specifiek daarop gerichte bijeenkomst. Tevens is het functioneren van het bestuur behandeld. Normaliter eens per jaar bespreekt de RvC de inrichting van de RvC, het functioneren als collectief en wordt de bijdrage van de afzonderlijke leden beoordeeld.

De Raad van Commissarissen vraagt hiertoe uitdrukkelijk de visie van het bestuur en betreft deze als dan in de bespreking. Gelet op de onderlinge open communicatie waardoor individuele evaluatie ook binnen het collectief goed kan plaatsvinden, wordt de evaluatie niet voorbereid door middel van bilaterale gesprekken tussen de voorzitter en de afzonderlijke leden van de Raad van Commissarissen.

In het jaar 2011 zal een visitatie plaatsvinden. De opdracht tot het visiteren is in 2010 verleend.

De RvC houdt actief toezicht en is vanuit haar perspectief betrokken bij de strategie, het financiële beleid, de realisering van volkshuisvestelijke opgaven, de corporatie zelf, maar ook bij verbindingen en neemt daarin haar verantwoordelijkheden.

De leden van de RvC hebben hun kennis op peil gehouden door het volgen van diverse seminars en cursussen als mede VTW-vergaderingen.

De leden van de RvC zijn lid van de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties). Individuele leden bezochten vergaderingen van de VTW en volgden door VTW en Aedes georganiseerde studiedagen op het gebied van governance, volkshuisvestelijke alsmede financiële aspecten, toezicht houden en beoordeling van bestuur en management. Daarnaast houden de leden de ontwikkelingen in de sector bij via diverse media.

Onafhankelijkheid

De Raad van Commissarissen waakt ervoor dat de meerderheid van haar leden onafhankelijk is in de zin van bepaling III.2.2 van de Governance Code Woningcorporaties.

De tot dan toe gehanteerde gedragscodes zijn in 2009 door een nieuwe integriteitcode en klokkenluiderregeling vervangen.

In 2010 is er geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de Raad van Commissarissen en of het bestuur betrokken waren.

In 2010 is binnen de organisatie van (WSN) geen gebruik gemaakt van de ‘Regeling Melding onregelmatigheden’.

Deskundigheid en samenstelling

De Raad van Commissarissen werkt met een profielschets, gerelateerd aan zijn omvang, samenstelling en activiteiten, voor de gewenste deskundigheid en achtergrond van haar leden. In verband met een fusieonderzoek in 2009 werd destijds besloten te wachten met het aantrekken van een (vijfde) RvC-lid voor de portefeuille maatschappelijk vastgoed, projectontwikkeling en marketing. De invulling van deze vacature heeft in 2010 plaats gevonden.

De RvC kent een aanstellingsprocedure, vastgesteld in 2008, voor nieuwe leden van de raad waarbij een open sollicitatie plaats vindt.

Honorering Raad van Commissarissen

De honorering van de Raad van Commissarissen is onafhankelijk van de functie van de afzonderlijke leden van de Raad van Commissarissen en houdt rekening met maatschappelijke waarden en normen. De honorering is vastgelegd in een notitie “remuneratie Raad van Commissarissen Woningstichting Nijkerk” en wordt periodiek geïndexeerd.. De honorering is niet gekoppeld aan de prestaties van WSN.

De gezamenlijke leden van de Raad van Commissarissen ontvingen in het verslagjaar een bruto vergoeding van € 27.122. Tevens is voor rekening van WSN ten behoeve van het

bestuur en de RvC een BCA-Polis afgesloten. De BCA-Polis dekt de financiële gevolgen van persoonlijke aansprakelijkheid voor fouten begaan in de hoedanigheid van bestuurder of commissaris. De leden van de Raad van Commissarissen ontvangen jaarlijks een vergoeding van bruto € 6.400. De voorzitter ontvangt jaarlijks een vergoeding van bruto € 9.482.

Geschillencommissie

De RvC is door middel van verslaglegging op de hoogte gesteld van de activiteiten van de gezamenlijke geschillencommissie voor woningbouwcorporaties in het Eem- en Valleigebied en van haar activiteiten.

Accountant

Elke 4 jaar evalueert de Raad van Commissarissen het functioneren van de externe accountant. Voor 2009 was gepland een heroriëntering op de accountant te plegen; door het fusie-onderzoek in 2009 is daar vanaf gezien. Binnen het bestaande team van de medewerkers van Deloitte is aanpassing / wisseling aangekondigd in 2009 welke begin januari 2010 is geëffectueerd. Na het introductie gesprek is de nieuwe partner van Deloitte kort geëvalueerd en door de RvC is geconstateerd dat er veel vertrouwen is in de vernieuwde teamsamenstelling en besproken werkwijze.

De rapportage van Deloitte is nauwgezet met de betreffende accountants besproken en gevraagde toelichting op onderdelen is geleverd.

Risicomanagement

De eerder op verzoek van de RvC door de accountant aangezette verbetering van het risicomanagement behoeft nog immer aandacht en verdere uitwerking. Dit is door de RvC met de bestuurder besproken.

Personeel en Organisatie

In het verslagjaar heeft eenmaal overleg met de OR plaats gevonden. Eén maal in aanwezigheid van de bestuurder en de manager P&O.

Tot slot

De Raad van Commissarissen kijkt met tevredenheid terug op het functioneren van de WSN en spreekt tot slot graag haar waardering uit aan bestuur/directie, management en medewerkers van WSN voor hun positieve inzet in het jaar 2010, hun inzet voor de huurders en samenwerking daarbij met de overige stakeholders, niet in de laatste plaats de Gemeente Nijkerk en de corporaties in BLNW verband.

Nijkerk, 24 mei 2011

Namens de Raad van Commissarissen,

Mr. M. Voskuil, voorzitter

KENGETALLEN

Kengetallen over de afgelopen 5 jaar	2010	2009	2008	2007	2006
AANTAL VERHUUREENHEDEN (VHE)					
ultimo boekjaar:					
In eigendom en in exploitatie					
1. Woningen en woongebouwen	2.931	2.914	2.847	2.797	2.815
2. Garages	171	170	170	170	170
3. Kamers	71	71	71	73	73
4. Bedrijfsruimte	12	6	5	5	5
Totaal in eigendom	3.185	3.161	3.093	3.045	3.063
Totaal aantal verhuureenheden (*)					
Kantoor/werkplaats	1	1	1	1	1
In het boekjaar:					
- verkochte woningen	14	10	9	8	16
- verkochte garages	0	0	0	0	3
- verkochte MKW-woningen	12	19	5	10	13
- aangekochte woningen	1	0	0	0	0
- aangekochte garages	0	0	0	0	0
- in aanbouw huurwoningen	0	42	99	160	75
- in aanbouw Koopgarantwoningen	0	19		44	
- in aanbouw overige objecten	2	2	1	8	8
TOTALE PERSONEELSBEZETTING (VOLTIJDS, EINDE BOEKJAAR)					
	31,2	29,5	27,2	25,9	23,7
AANTAL PERSONEELSLEDEN IN DIENST ULTIMO BOEKJAAR (excl. vacatures).					
	36	36	34	34	31
Aantal vacatures in fte	0	0	1	1	*)
*) vermeld vanaf 2007.					
ZIEKTEVERZUIM %					
	4,54	5,38	5,57	7,18	3,83
VERHUUR EN INCASSO					
1. Woningzoekenden bij woningcorporatie	1.453	1.632	1.841	1.493	1.594
2. Nieuwe verhuringen van woningen	189	292	288	234	283
3. Leegstaande woningen (> 3 mnd)	0	8	6	3	0
4a. Goedkope woningen (**)	693	755	772	774	833
4b. Betaalbare woningen (**)	2.103	2.049	1.752	1.735	1.717
4c. Dure woningen (**)	206	181	394	361	338
5. Huurachterstanden in %	0,85	0,61	0,96	0,91	0,80
6. Huurderving in %	0,4	1,1	0,8	0,4	0,4
(*) Een gewogen verhuureenheid (VHE) = 1 woning = 1 kamer = 10 garages					
(**) Aangesloten bij de BBSH grenzen					

	2010	2009	2008	2007	2006
CONTINUITEIT					
1. Liquiditeit (current ratio)	0,8	1,0	0,4	2,5	2,5
2. Solvabiliteit in %	17,6	18,7	17,7	19,3	17,7
3. Rentabiliteit eigen vermogen (REV) in %	-2,3	11,3	1,7	7,5	-2,9
4. Rentabiliteit totaal vermogen (RTV) in %	2,5	5,4	3,7	5,0	3,0
KWALITEIT WONINGBEZIT					
1. Niet planmatig onderhoud per VHE	338	402	326	262	335
2. Planmatig onderhoud per VHE	759	891	1.031	922	832
WONINGEN MET MKW-LABEL					
1. Huur	1.283	1.036	820	433	447
2. Huurzeker	4	6	6	4	5
3. Huurvast	0	3	3	3	3
4. Koopgarant	71	59	40	35	27
5. Kooprecht	0	0	3	3	1
Totaal Meerkeuzewoning	1.358	1.104	872	478	483
CIJFER KWH-LABEL					
	78,30	78,20	79,02	80,32	79,90

JAARREKENING

BALANS PER 31 DECEMBER 2010

	31-12-2010	31-12-2009
VASTE ACTIVA		
<u>1. MATERIËLE VASTE ACTIVA</u>		
1.1 Onroerende en roerende zaken in exploitatie	116.647.169	115.579.570
1.2 Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	11.964.233	8.041.651
1.3 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.514.181	1.558.017
Totaal materiële vaste activa	130.125.583	125.179.238
<u>2. FINANCIËLE VASTE ACTIVA</u>		
2.1 Deelname CV Uithof III	1.000.000	1.000.000
2.2 Te vorderen BWS-subsidies	0	21.621
2.3 Deelnemingen	0	0
2.4 Belastinglatentie	468.142	585.276
	1.468.142	1.606.897
Totaal vaste activa	131.593.725	126.786.135
VLOTTENDE ACTIVA		
<u>3. VOORRADEN</u>		
3.1 Magazijn	9.426	22.120
3.1.1. Koopwoningen	164.708	0
3.2 Onderhanden werk projecten	72.575	0
Totaal voorraden	246.709	22.120
<u>4. VORDERINGEN</u>		
4.1 Huurdebiteuren	57.112	22.262
4.2 Gemeente	0	2.234
4.3 Vordering op groepsmaatschappij	0	2.194.184
4.4 Overige vorderingen	82.613	105.559
4.5 Overlopende activa	46.226	107.113
Totaal vorderingen	185.951	2.431.352
<u>5. LIQUIDE MIDDELEN</u>	5.177.923	3.128.116
Totaal vlottende activa	5.610.583	5.581.588
TOTAAL	137.204.308	132.367.723

	Passiva	
	31-12-2010	31-12-2009
<u>6. EIGEN VERMOGEN</u>		
Overige reserve	24.256.876	24.687.144
<u>7. VOORZIENINGEN</u>		
7.1 Voorziening onrendabele top	1.029.600	453.047
7.2 Voorziening deelneming	43.337	2.200.343
7.3 Voorziening verlieslatend contract Koopgarantwon.	711.777	455.554
7.4 Voorziening individueel loopbaanbudget	84.321	0
Totaal voorzieningen	1.869.035	3.108.944
<u>8. LANGLOPENDE SCHULDEN</u>		
Leningen kredietinstellingen	104.541.486	98.765.370
<u>9. KORTLOPENDE SCHULDEN</u>		
9.1 Schulden aan kredietinstellingen	1.184.658	1.418.966
9.2 Schulden aan gemeente	6.700	17.716
9.3 Schulden aan leveranciers	1.178.355	1.305.951
9.4 Belastingen en premies sociale verzekering	319.049	390.290
9.5 Vennootschapsbelasting	1.199.300	965
9.7 Overlopende passiva	2.648.849	2.672.376
Totaal kortlopende schulden	6.536.911	5.806.265
TOTAAL	137.204.308	132.367.723

WINST- EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR 2010

	2010	2009
<u>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</u>		
1. Huren	15.692.373	15.208.247
2. Vergoedingen	540.374	611.393
3. Overheidsbijdragen	0	2.234
4. Resultaat verkoop woningen	3.204.244	3.906.796
5. Gerealiseerde opbrengst onderhanden projecten	0	-485.495
6. Geactiveerde productie t.b.v. eigen bedrijf	175.090	39.788
7. Overige bedrijfsopbrengsten	127.907	181.290
Som der bedrijfsopbrengsten	19.739.988	19.464.253
<u>BEDRIJFSLASTEN</u>		
8. Afschrijvingen op materiële vaste activa	2.048.678	2.018.222
9. Waardeveranderingen materiële vaste activa	4.512.769	-2.069.303
9a. Bijzondere waardevermindering van vlottende activa	3.009.622	459.505
10. Lonen en salarissen	1.692.659	1.897.252
11. Sociale lasten	195.277	186.276
12. Pensioenlasten	277.121	274.773
13. Lasten onderhoud	3.325.067	3.887.601
14. Overige bedrijfslasten	3.093.642	3.006.053
Som der bedrijfslasten	18.154.835	9.660.380
<u>BEDRIJFSRESULTAAT</u>	1.585.153	9.803.873
<u>FINANCIËLE BATEN EN LASTEN</u>		
15. Rentebaten	457.763	212.491
16. Opbrengsten financiële vaste activa en effecten	811	1.110
17. Rentelasten	3.978.288	4.309.459
Som der financiële baten en lasten	-3.519.714	-4.095.858
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTING	-1.934.561	5.708.015
18. Belasting	-652.713	-698.235
19. Resultaat deelnemingen	2.157.006	-2.209.117
JAAARRESULTAAT	-430.268	2.800.663

KASSTROMENOVERZICHT

	<u>2010</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2009</u>
<u>LIQUIDE MIDDELEN BEGIN BOEKJAAR</u>		3.128.116		-670.309
<u>KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN</u>				
Exploitatieresultaat vóór toegekende rente	1.585.153		9.803.873	
Aanpassingen voor:				
-afschrijvingen	2.048.678		2.068.824	
-waardeveranderingen	7.522.391		-1.609.798	
Veranderingen in werkkapitaal				
-mutatie voorraden	-152.014		323.313	
-mutatie onderhanden projecten	-617.923		337.791	
-mutatie vorderingen	2.245.401		169.298	
-mutatie kortlopende schulden	-233.380		-1.939.230	
Subtotaal		12.398.306		9.154.071
Mutatie voorzieningen	84.321		455.554	
Mutatie egalisatierekening				
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		84.321		455.554
Ontvangen rente	457.763		212.491	
Resultaat deelnemingen				
Opbrengst fin. vaste activa	811		1.110	
Ontvangen/betaalde VPB	662.755		-818.663	
Betaalde rente	-3.978.288		-4.309.459	
Subtotaal		-2.856.959		-4.914.521
<u>KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</u>				
Investerings in materiële vaste activa	-11.891.166		-10.369.802	
Desinvesteringen van materiële vaste activa	959.927		824.311	
Agio storting	-2.208.051			
Afname financiële vaste activa	21.621		193.702	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-13.117.669		-9.351.789
<u>KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN</u>				
Waarborgsommen				
Ontvangsten uit lang- en kortlopende schulden	12.000.000		17.000.000	
Verplichtingen onroerende zaken VOV				
Aflossingen langlopende schulden	-6.458.192		-8.544.890	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		5.541.808		8.455.110
Afname/toename Liquide middelen		2.049.807		3.798.425
<u>LIQUIDE MIDDELEN EINDE BOEKJAAR</u>		5.177.923		3.128.116

GRONDSLAGEN VAN BALANSWAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

De waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat berusten op de grondslag van verkrijgings- of vervaardigingsprijs respectievelijk nominale waarde, tenzij anders vermeld.

CONSOLIDATIE

Woningstichting Nijkerk heeft de volgende deelnemingen. Veluwepoort Holding B.V. met een 100% dochteronderneming Veluwepoort Parkeer B.V. Woningstichting Nijkerk heeft deze deelnemingen niet in haar jaarrekening geconsolideerd. Uit oogpunt van gering financieel belang wordt gebruik gemaakt van de consolidatievrijstelling voor Veluwepoort Holding B.V. Veluwepoort Parkeer B.V. exploiteert een parkeergarage bij een complex van Woningstichting Nijkerk. De exploitatie van parkeergarage is aangevangen in 2009. De vennootschappelijke jaarrekening van Veluwepoort Holding B.V. is als bijlage bij deze jaarrekening gevoegd.

BALANSWAARDERING

MATERIËLE VASTE ACTIVA

Onroerende en roerende zaken in exploitatie

De woningen met de daarbij behorende installaties (liften, cv's, warmwatertoestellen), de garages, de investeringen in woningverbetering en de woningaanpassingen zijn gewaardeerd tegen historische kostprijs verminderd met afschrijvingen bepaald op basis van de verwachte economische levensduur dan wel tegen lagere bedrijfswaarde op totaal niveau, indien deze naar verwachting duurzaam lager zal zijn.

Op grond wordt niet afgeschreven, voor zover de verwachte economische slijtage ervan niet voor rekening van de corporatie komt. De afschrijvingen zijn berekend volgens het annuïtaire/lineaire systeem. Voor de berekening van de afschrijvingen is uitgegaan van de volgende gebruiksduur:

	Annuïtair (jaren)
Woningen	50
Installaties:	
Liften	20
Cv's	15/25
Warmwatertoestellen	15/25
Woningverbetering	15/25
Woningaanpassingen	20
Isolatie	20

Motivering complexindeling

De complexindeling is in principe aangesloten bij de destijds bestaande financiële complexen zoals deze waren vastgesteld door de rijksoverheid.

Het bouwjaar vormt een belangrijk onderscheidend aspect. Er zijn verschillende complexen met hetzelfde type woningen samengevoegd. Binnen de financiële complexen onderscheiden we marktcomplexen. Het gaat hier om een verzameling woningen die voor dezelfde doelgroep geschikt is. Bijvoorbeeld: eengezinswoningen, begane grondwoningen en appartementen zonder lift.

Bedrijfswaarde (x € 1 mln.)

Omschrijving	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Bedrijfswaarde exclusief grond	119,2	117,7
Bij: waarde van de grond	19,3	18,1
Bedrijfswaarde per 31 december	138,5	135,8
Bijbehorende boekwaarde	116,6	107,2
Overwaarde	21,9	28,6

Bij de berekening van de bedrijfswaarde zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De onderhoudskosten zijn gebaseerd op de meerjaren onderhoudsplanning per complex.
- De variabele lasten bedragen € 1.257 per woning in het 1^e jaar (2009: € 1.234).
- Onderhoud en variabele lasten stijgen tweede jaar 2,5%, derde en volgende jaren 3% (2009: 2%) en de disconteringsvoet bedraagt 5,25% (2009: 6%).
- De grond wordt voor 100% van de oorspronkelijke aanschafwaarde meegenomen in de bedrijfswaarde.
- De huurverhogingpercentages zijn als volgt: 2011 en 2012: 1%, 2013 en volgende jaren 2% (2010: 1,2%, 2011: 1%, 2012 en volgende jaren 2%).
- Over de laatste 4 jaar van de exploitatie van een complex wordt er alleen klachten- en mutatieonderhoud gerekend.

Bij het in 2004 aangekochte complex (Componistenbuurt) wordt rekening gehouden met de opbrengst van de verkoop bij mutatie.

In deze cijfers is geen rekening gehouden met de rentabiliteitswaarde correctie van de leningen van ruim € 7,4 miljoen. Gelet op het gemiddelde rentepercentage van 3.83% per ultimo van 2010 heeft de rentabiliteitswaarde correctie een positief effect op de bedrijfswaarde. In deze cijfers is geen rekening gehouden met verkopen uit het verkoopprogramma van 256 woningen en verkopen van Meerkeuzewoningen. Wanneer hier wel rekening mee wordt gehouden, zal de bedrijfswaarde stijgen.

WSN heeft ervoor gekozen om het in de RJ verplichte mutatieoverzicht van de mutatie in de bedrijfswaarde ultimo 2010 ten opzichte van ultimo 2009 niet op te nemen, omdat de tabel voor meerdere manieren uitlegbaar is. Eveneens ziet WSN hiervan niet de toegevoegde waarde in. Als laatste heeft WSN laten meewegen dat in de nieuwe RJ 2011 de verplichting niet meer bestaat.

Verkoop woningen

Verkoopprogramma 256 woningen

In 1997 zijn 256 woningen aangewezen voor de verkoop. Hiervan zijn er per ultimo 2010 177 verkocht, waarvan 10 in 2010. De resterende 79 woningen zullen waarschijnlijk alleen bij mutatie verkocht worden. Hierbij wordt uitgegaan van een mutatiegraad van 5%. De gemiddelde bruto verkoopopbrengst wordt geraamd op € 179.000 per woning.

Verkoop 57 woningen Componistenbuurt

In 2004 zijn 57 woningen en 11 garages aangekocht, die worden verkocht bij vertrek van de huidige huurders. Hiervan zijn er per ultimo 2010 28 verkocht. De resterende 29 woningen zullen waarschijnlijk alleen bij mutatie verkocht worden. Hierbij wordt uitgegaan van een mutatiegraad van 7%. De gemiddelde bruto verkoopopbrengst wordt geraamd op € 220.000 per woning. De verkoop is meegenomen in de bedrijfswaardeberekening.

Meerkeuzewoning

Ultimo 2010 zijn 996 woningen aangeduid als zijnde Meerkeuzewoning. Hierbij krijgen de huidige bewoners en bij mutatie de nieuwe bewoners de keuze uit 3 huurvarianten en 2 koopvarianten (de marktprijs of 25% korting op de marktprijs).

Koopgarantwoningen nieuwbouw

In 2010 zijn diverse nieuwbouwwoningen aangeboden onder het label koopgarant, waarbij aan de kopers een korting van 30% is verstrekt door WSN.

Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling

De onroerende zaken in ontwikkeling (woningen in aanbouw) zijn opgenomen tegen nominale waarde van de tot en met balansdatum bestede bedragen inclusief rente over het geïnvesteerd vermogen tijdens de bouwperiode. Hierop zijn in mindering gebracht de geraamde onrendabele toppen vanaf het moment dat de bouw onomkeerbaar is. Het totaal bedrag per project mag niet negatief in de balans verantwoord worden. Indien de verwachte onrendabele top hoger is dan de gedane uitgaven wordt het verschil als "Voorziening onrendabele top" verantwoord in de balans.

In de post MVA in ontwikkeling is een aantal grondposities verantwoord. De grondposities bevatten onder meer een posities aan de Naaldenkoperweg, de Amersfoortseweg en de Nieuwe Kerkstraat allen te Nijkerkerveen. Deze grondposities zijn voor 50% in eigendom van Woningstichting Nijkerk en voor 50% in eigendom van De Alliantie. De totale investeringsprijs van deze gronden bedroeg eind 2010 € 1.681.471. Aangezien de gemeenteraad van Nijkerk een besluit gaat nemen resulterende in het niet ontwikkelen van de kleine kernen, heeft een afwaardering van de grondpositie in de jaarrekening 2010 plaatsgevonden. De grondposities in Nijkerkerveen zijn met € 1.347.155 afgewaardeerd tot €334.317, wat neerkomt op € 7,- per vierkante meter.

Buiten de hierboven genoemde posities zijn een aantal strategische posities verantwoord, welke naar verwachting in de toekomst zullen worden ingezet voor de ontwikkeling van nieuwbouwposities.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Deze activa zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde, verminderd met afschrijvingen bepaald op basis van de verwachte economische levensduur.

De afschrijvingen zijn berekend volgens het annuïtair/lineair systeem.

Voor de berekening van de afschrijvingen is uitgegaan van de volgende gebruiksduur (jaren):

 Annuïtair Lineair

Kantoorgebouw	30	-
Inventarissen, incl. autom. app	-	3 t/m 10

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Te vorderen BWS-subsidies

De te vorderen subsidies ingevolge het Besluit Woninggebonden Subsidies (BWS) worden jaarlijks verminderd met de ontvangen termijnen en verhoogd met de rente over het jaarlijks resterende saldo. Tien jaar na de definitieve toekenning van de subsidie vindt er rente-conversie plaats. In 2004 moesten er daarom renteconversies plaatsvinden. Omdat hierover voor drie van de vier lopende regelingen nog geen informatie is verstrekt, is er in de berekeningen uitgegaan van een renteconversie van 4%. De BWS subsidies zijn in 2009 grotendeels afgekocht.

Deelnemingen

De deelnemingen zijn gewaardeerd tegen de netto vermogenswaarde.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening.

De deelneming CV Uithof III is voor de nominale waarde opgenomen in de balans.

Belastinglatentie

Voor het waardeverschil leningen o/g is een latentie gevormd. De latentie is op nominale waarde gewaardeerd.

Bij het verkoopprogramma van de woningen Componistenbuurt wijkt de huidige boekwaarde nagenoeg niet af van de fiscale inbrengwaarde van deze woningen. Voor de overige verkoop uit bestaand bezit is in deze huidige onzekere markt geen inschatting te doen voor komende jaren over de verkoopaantallen en de verkoopprijzen. Om deze reden is voor het verkoopprogramma geen latentie opgenomen.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten wordt verstaan rentederivaten. WSN gebruikt rentederivaten om renterisico's op aangetrokken en nog aan te trekken financiering af te dekken (hedgen). WSN past kostprijs-hedge-accounting toe. Dit houdt in dat de derivaten op individueel niveau aansluiten bij de onderliggende benodigde financiering en daarmee effectief zijn. Ook vindt op individueel niveau een risico-afweging plaats, welke gedetailleerd wordt vastgelegd. De derivaten zijn vastgelegd in de administratie. De marktwaarde-ontwikkeling van de derivatenportefeuille wordt ook nauwgezet gemonitord.

VOORRADEN

De voorraad groot materiaal is gewaardeerd tegen de laatst bekende vaste verrekenprijs. Voor de waarde van de voorraad klein materiaal is een raming opgenomen.

De voorraad koopwoningen is gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs.

Het onderhanden werk wordt gewaardeerd tegen de vervaardigingsprijs minus de gedeclareerde termijnen. Winstneming geschiedt op basis van percentage of completion.

VORDERINGEN, LIQUIDE MIDDELEN EN SCHULDEN

Deze posten zijn opgenomen tegen nominale waarde. Voor dubieuze vorderingen is een voorziening gevormd.

VOORZIENINGEN

Voorziening onrendabele top

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

Voorziening deelneming

De voorziening deelneming betreft de negatieve vermogenswaarde van de deelneming

Voorziening verlieslatend contract Koopgarantwoningen

Voor verwachte verliezen uit verkoopcontracten van Koopgarantwoningen uit nieuwbouw wordt een voorziening gevormd. De voorziening wordt gevormd voor de bestede kosten minus de ontvangen termijnen van kopers uit contracten.

Voorziening individueel loopbaanbudget

In 2010 is een voorziening opgenomen voor de nog te verwachten kosten in het kader van de individuele loopbaantrajecten, zoals opgenomen in de CAO.

RESULTAATBEPALING

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

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

Huren

Het betreft hier de te ontvangen netto huren, exclusief de vergoedingen voor leveringen en diensten en onder aftrek van huurderving.

Vergoedingen

Het betreft hier ontvangen vergoedingen van huurders (boven de netto huurprijs) en derden voor de levering van goederen en diensten.

Overheidsbijdragen

Hieronder worden de overheidsbijdragen uit hoofde van woningaanpassingen verantwoord.

Resultaat verkoop woningen

Het betreft het saldo van de gerealiseerde verkoopopbrengsten van woningen (na aftrek van verkoopkosten) minus de boekwaarde (bestaand bezit) danwel de vervaardigingsprijs (nieuwbouw). Winsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

Gerealiseerde opbrengst onderhanden projecten

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en de projectkosten. Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten. Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, die kosten die in het algemeen aan projectactiviteiten worden toegerekend en toegewezen kunnen worden aan het project.

Overige bedrijfsopbrengsten

Hieronder zijn onder meer verantwoord de aan derden doorberekende kosten voor administratie en onderhoud.

BEDRIJFSLASTEN

Waardeveranderingen materiële vaste activa

Onder deze post worden af- of bijwaarderingen opgenomen die zijn gedaan in het kader van het toepassen van de minimum waarderingsregel (historische kostprijs of lagere bedrijfswaarde). Bij nieuwbouwprojecten wordt hieronder het onrendabele deel van de investering verantwoord.

Bijzondere waardevermindering van vlottende activa

Onder deze post wordt het verschil opgenomen tussen de kosten van het aankopen van nieuw te bouwen Koopgarantwoningen en de opbrengsten van de verkoop aan de nieuwe eigenaren. Het verschil bestaat uit de verleende korting aan kopers volgens de vigerende Koopgarantregeling bij WSN.

Pensioenlasten

Er is sprake van een toegezegde pensioenregeling. De WSN heeft in het geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds geen verplichting tot het voldoen van een aanvullende bijdrage anders dan de hogere toekomstige premies.

Lasten onderhoud

Hieronder worden de uitgaven voor het onderhoud verantwoord. Dit betreft zowel het jaarlijks planmatig als niet planmatig onderhoud.

FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

Rentebaten

Als rentebaten worden de (te) ontvangen rentevergoedingen op banktegoeden, deposito's en overige liquide middelen, alsmede de aan de nieuwbouw toegerekende rente verantwoord.

Opbrengsten financiële vaste activa en effecten

Als opbrengsten financiële vaste activa en effecten worden de rentevergoedingen verantwoord.

Rentelasten

Als rentekosten worden de (te) betalen rentebetalingen op leningen en tekorten op de banksaldi verantwoord.

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-afrekbare 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 corporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de belastingdienst betreffende de VSO 2. De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de belastingdienst opgezegd. WSN 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 corporaties nog ontbreekt kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting over 2010 afwijken van de in de jaarrekening 2010 opgenomen schatting

Resultaat deelnemingen

Betreft het resultaat boekjaar 2010 van Veluwepoort Holding B.V. Veluwepoort Holding B.V. fungeert als holdingmaatschappij voor Veluwepoort Parkeer B.V. Veluwepoort Parkeer B.V. exploiteert een parkeergarage. In 2010 heeft er een agiostorting plaatsgevonden groot € 2.208.051 bij Veluwepoort Parkeer B.V., vanuit WSN. Deze storting wordt binnen Veluwepoort Holding B.V. als resultaat deelneming weergegeven, eveneens valt hierdoor de voorziening deelneming vrij, omdat door de agiostorting de voorziening van de dochter Veluwepoort Parkeer B.V. niet meer nodig is.

TOELICHTING BALANS PER 31 DECEMBER 2010

1. MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Onroerende en roerende zaken in exploitatie	Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	Onroerende en roerende zaken td vd exploitatie
Beginstand	115.524.995	8.096.226	1.558.017
Mutatie: onrend. top/voorz/waardeverand.	-2.560.694	-1.375.522	
Bij: investeringen/geriefsverbeteringen	202.594	11.609.265	79.307
Af: desinvesteringen	-959.927		
Af: afschrijvingen	-1.925.534		-123.143
Van: in ontwikkeling naar in exploitatie	6.365.736	-6.365.736	
Eindstand	116.647.169	11.964.233	1.514.181

De actuele waarde van de materiële vaste activa gebaseerd op reële waarde (bedrijfswaarde) bedraagt € 138,5 miljoen. Ten opzichte van het voorgaand verslagjaar is de reële waarde gestegen met € 2,7 miljoen. Deze wijziging komt door toevoegingen aan het bestaande bezit en worden verlaagd door een wijziging van de parameters.

2. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Deelname CV Uithof III

Op 15 december 2003 is besloten over te gaan tot vrijwillige matching. Hiertoe wordt deelgenomen voor een bedrag van € 1.000.000 in CV Uithof III van de SSHU in Utrecht.

Er heeft over 2010 een uitkering plaatsgevonden van 3%

Te vorderen BWS-subsidie

Het verloop van deze post is als volgt:

	<u>31-12-2010</u>	<u>31-12-2009</u>
Beginsaldo	21.621	215.323
Rente	811	1.110
Afkoop gemeente Nijkerk/Regio de Vallei	-22.432	-194.812
Eindsaldo	0	21.621

Deelnemingen

Veluwepoort Holding BV, Nijkerk (100%)

Beginsaldo		8.774
af: resultaat		-8.774
Eindsaldo		0

	<u>31-12-2010</u>	<u>31-12-2009</u>
Belastinglatentie		
Beginsaldo	585.276	698.000
Mutatie 2010	-117.134	-112.724
Eindsaldo	468.142	585.276
<p>Betreft een latentie over het waardeverschil leningen o/g Het waardeverschil is ultimo 2010 1.835.851 (2009 2.295.256). De latentie bedraagt 25,5%.</p>		
VLOTTENDE ACTIVA		
<u>3. VOORRADEN</u>		
3.1 Onderhoudsmaterialen	9.426	22.120
3.1.1 Voorraad koopwoningen		
1 MKW-woningen	164.708	0
3.2 Onderhanden werk projecten:		
Beginsaldo	0	797.296
Verkocht in 2010/2009	0	-797.296
Te ontvangen termijnen kopers	72.575	
Totaal onderhanden werk projecten	72.575	0
<u>4. VORDERINGEN</u>		
4.1 Huurdebiteuren		
Huurdebiteuren	137.112	102.262
Voorziening dubieuze debiteuren	80.000	80.000
Totaal	57.112	22.262
Huurachterstanden langer dan 12 maanden	5.661	5.904
Vertrokken huurders	35.726	28.558
<p>De achterstand bedroeg 0,70 % (2009: 0,61%) van de bruto jaarhuur.</p>		

	<u>31-12-2010</u>	<u>31-12-2009</u>
De voorziening voor dubieuze huurdebiteuren is bepaald op basis van de openstaande vorderingen en de verwachting wat nog ontvangen zal worden. De mutatie dit jaar is als volgt:		
Voorziening per 1 januari	80.000	90.000
- ontvangen posten	10.201	19.690
- afgeboekte posten	-36.064	-51.030
Bij: toevoeging	25.863	21.340
Voorziening per 31 december	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
4.2 Gemeente		
Aanpassingen woningen WVG	0	2.234
Exploitatiebijdragen		
Totaal	<u>0</u>	<u>2.234</u>
4.3 Vordering op groepsmaatschappij		
Veluwepoort Parkeer BV Nijkerk-rekening courant	<u>0</u>	<u>2.194.184</u>
4.4 Overige vorderingen		
Samenwerking BLNW	0	615
VVE's	3.576	927
RIVEZ Assurantiën	9.374	55.806
Gezondheidscentrum Corlaer	40.810	
Overige debiteuren	28.853	48.211
Totaal	<u>82.613</u>	<u>105.559</u>
4.5 Overlopende activa		
Niet vervallen exploitatiebijdragen		
Vooruitbetaalde assurantiepremie	1.933	3.813
Rente beleggingen en rekening-courant	41.513	61.917
Uitkering ziekengeld		26.329
Kosten kantoor		
Onderhoudsdebiteuren		9.919
Centrale Woningzoekenden Registratie		
Energiekosten		
Borgsommen	1.105	1.105
Diversen	1.675	4.031
Totaal	<u>46.226</u>	<u>107.113</u>

5. LIQUIDE MIDDELEN

Direct opvraagbaar:

Kas	372	349
Rabobank - rekening courant	177.462	77.766
Fortis spaarrekening/deposito	5.000.089	3.050.000
Totaal	<u>5.177.923</u>	<u>3.128.116</u>

6. EIGEN VERMOGEN

Overige reserve

Beginsaldo	24.687.144	21.886.481
Resultaat boekjaar	-430.268	2.800.663
Eindsaldo	<u>24.256.876</u>	<u>24.687.144</u>

7. VOORZIENINGEN

Voorziening onrendabele top

Beginsaldo	453.047	2.859.863
Vrijval beginsaldo		-300.000
Vrijval 21 woningen De Terrassen		-175.000
Vrijval 21 appartementen De Terrassen	-453.047	
Subtotaal vrijval	<u>-453.047</u>	<u>-475.000</u>
Dotaties:		
12 huurwoningen BDG	545.000	
12 huurwoningen VB	545.000	
project Callenbachstraat	200.000	
Onttrekkingen:		
21 woningen De Terrassen		7.568
12 huurwoningen BDG	-31.573	
12 huurwoningen VB	-28.827	
21 woningen De Terrassen		-1.000.000
21 appartementen De Terrassen		-939.384
project Callenbachstraat	-200.000	
Subtotaal dotaties/onttrekkingen	<u>1.029.600</u>	<u>-1.931.816</u>
Eindsaldo	<u>1.029.600</u>	<u>453.047</u>

Looptijd van de voorziening onrendabele top per 31 december 2010 is korter dan 1 jaar.

Voorziening deelneming

Veluwepoort Holding BV, Nijkerk (100%)

Beginsaldo	2.200.343	0
af: resultaat	-2.157.006	2.200.343
Omzetting in agio	0	0
Eindsaldo	<u>43.337</u>	<u>2.200.343</u>

	<u>31-12-2010</u>	<u>31-12-2009</u>
Voorziening verlieslatend contract Koopgarantwoningen		
Beginsaldo	455.554	0
Dotatie 2010/2009	715.000	459.505
af: onttrekking	-458.777	-3.951
Eindsaldo	<u>711.777</u>	<u>455.554</u>
Looptijd voorziening verlieslatend contract Koopgarantwoningen		
Looptijd korter dan 1 jaar	711.777	
Voorziening individueel loopbaanbudget		
Beginsaldo	0 0	0
Dotatie 2010	87.633	0
af: onttrekking	-3.312	0
Eindsaldo	<u>84.321</u>	<u>0</u>
<u>8. LANGLOPENDE SCHULDEN</u>		
8.1 Leningen kredietinstellingen		
Het verloop van de leningen was als volgt:		
Beginsaldo	98.765.370	90.367.700
Aflossingsverplichting lopend jaar	1.418.966	1.361.526
Nieuwe leningen	12.000.000	17.000.000
Aflossingen	-6.458.192	-8.544.890
Aflossingsverplichting komend jaar	-1.184.658	-1.418.966
Eindsaldo	<u>104.541.486</u>	<u>98.765.370</u>
<u>Waarvan:</u>		
Leningen met een restant looptijd korter dan 1 jaar	5.791.616	5.051.953
Leningen met een restant looptijd korter dan 5 jaar	36.825.758	31.677.793
<u>Rentevoet en aflossingssysteem</u>		
De gemiddelde rentevoet van de per 31 december uitstaande leningen bedraagt 3,83% (2009: 4,43%).		
De normale aflossingsverplichtingen voor het komende jaar bedragen € 1.184.658.		
De aflossingstermijnen bedragen voor:		
leningen kredietinstellingen		
annuïtair	10/50 jaar	
fixe	8/10 jaar	

9. KORTLOPENDE SCHULDEN

9.1 Schulden aan kredietinstellingen

Aflossingsverplichting leningen

31-12-2010

1.184.658

31-12-2009

1.418.966

9.2 Schulden aan gemeente

Vuilafvoer

3.091

3.104

Planschade Beatrixstraat 5

0

11.104

Verlichting achterpaden

3.609

3.508

Totaal

6.700

17.716

9.3 Schulden aan leveranciers

1.178.355

1.305.951

9.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Omzetbelasting

218.202

310.970

Loonheffing

71.850

71.721

Soc. Lasten

22.316

21.601

Pensioenpremies

6.681

-14.002

Totaal

319.049

390.290

9.5 Vennootschapbelasting

2006

0

-1.542

2008

0

10.089

2009

585.511

-7.582

	<u>31-12-2010</u>	<u>31-12-2009</u>
9.6 Overlopende passiva		
Niet vervallen rente leningen o/g	2.246.159	2.340.750
Aflossingsverplichting lening		
Huurders vooruitontvangen huur	68.473	64.890
Huurders i.v.m. expl. leveringen en diensten	107.652	38.240
Controle jaarrekening en risicomanagement	2.123	22.115
Beeindigingsvergoeding personeel	0	67.500
Vooruitontvangen subsidie warmtepompen	38.700	0
Nog te verrekenen	0	1.391
Waarborgsommen	5.700	4.700
Bank/rentekosten	15.207	1.828
Verzekeringskosten	0	664
Energiekosten	2.710	3.110
Overuren/verlofurentegoed	96.890	86.430
Project parkeergarage	31.604	31.604
Netto salaris	9.818	6.660
Onderhoudprojecten		0
Diversen	23.812	2.493
Totaal	<u>2.648.848</u>	<u>2.672.376</u>

**NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE
RECHTEN EN VERPLICHTINGEN.**

Herstelplan pensioenfonds SPW.

Op balansdatum 31 dec 2010 is er sprake van een dekkingsgraad van 104%. Het vorig jaar ingezette herstelplan is dus succesvol gebleken.

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Het obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), 2,89/3,85% van de geborgde leningen betreft de verplichting om de liquiditeitspositie van het WSW te versterken, zodra het vermogen van dit waarborgfonds daalt onder het niveau dat met de rijksoverheid en gemeenten is afgesproken.

3.959.764

3.746.397

	<u>31-12-2010</u>	<u>31-12-2009</u>
Koopgarantwoningen (MKW) (voormalige huurwon.)	10.627.474	8.459.655
<p>Met ingang van 2005 heeft de WSN het product Meerkeuzewoning ingevoerd. Een onderdeel hiervan is de koopgarant variant. Wanneer een klant een woning van de WSN koopt onder de koopgarantcondities (o.a. 25 % korting op de vrijemarktprijs) heeft de koper de garantie dat de WSN de woning verplicht terugkoopt tegen de verkoopprijs en 50% van de waardeverandering. In 2010 zijn er 12 woningen als koopgarantwoning verkocht. (2009: 19 woningen) T/m 2010 zijn er totaal 71 woningen als koopgarantwoning verkocht.</p> <p>Er is geen rekening gehouden met een eventuele waarde-stijging van de in 2005 tot en met 2010 verkochte woningen. Volgens NVM makelaars is de waardestijging van de woningen in deze regio in 2007 4,5% (tussenwoning) en 1,9% (hoekwoningen) in 2008 2,9% (tussenwoning) en 5,1% (hoekwoningen) in 2009 -0,4% (tussenwoning) en -5,3% (hoekwoning) en in 2010 0,8% tussenwoning en 2,4% hoekwoning.</p>		
Koopgarantwoningen (alleen Koopgarant)(nieuwbouw)	15.819.379	8.900.915
<p>In 2010 zijn 19 Koopgarantwoningen opgeleverd aan de eigenaren. Begin december 2010 is de verkoop van 28 Koopgarantwoningen gestart. De belangstelling was overweldigend, 150 kandidaten. De ingeschatte marktwaarde van deze woningen is € 5.949.600. 70% hiervan is € 4.164.720 Van het project "De Vlinderhofje zijn eind 2010 17 woningen geleverd, de overige 3 zijn begin 2011 opgeleverd. De ingeschatte marktwaarde van deze woningen is € 3.933.920 70% hiervan is € 2.753.744.</p> <p>In 2007 zijn er totaal 44 Koopgarantwoningen opgeleverd aan de eigenaren, welke voor 75% van de marktwaarde zijn aangeboden.</p>		
Derivaten		
Er is één cap afgesloten:		
- op een hoofdsom van 4 mln., einddatum 2 maart 2015		
De referentierente van dit produkt is de 3-maands euribor.		
Ultimo vertegenwoordigde de marktwaarde van deze derivaat een ongerealiseerde winst van:	17.247	28.611

	<u>31-12-2010</u>	<u>31-12-2009</u>
Aangegane verplichtingen		
Voor aankoop van een stuk grond nabij de Van Rensse- laerstraat is een verplichting aangegaan van:	300.793	295.086
Voor het realiseren van nieuwbouw van Gezondheidscentrum De Nije Veste resteert nog een verplichting van:	603.000	6.950.402
Voor het realiseren van nieuwbouw van Gezondheidscentrum Corlaer resteert nog een verplichting van:	1.259.000	5.129.542
Voorziening jubilea		
Volgens de RJ 271 dienen wij een voorziening voor jubilea op te nemen. Aangezien dit voor ons niet materieel is hebben wij hiervan afgezien.		

TOELICHTING WINST- EN VERLIESREKENING 2010

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

1. HUREN

1.1 Te ontvangen netto huur

Woningen en woongebouwen	15.286.540	14.908.593
Onroerende goederen, niet zijnde woningen	475.362	470.609
	<u>15.761.902</u>	<u>15.379.201</u>

1.2 Af: huurderwing

Wegens leegstand (exclusief verkoopwoningen)	-43.666	-129.615
Wegens oninbaarheid	-25.863	-41.339
	<u>-69.529</u>	<u>-170.954</u>
Totaal	<u>15.692.373</u>	<u>15.208.247</u>

De hogere huuropbrengst ten opzichte van vorig boekjaar is voornamelijk te verklaren door:

De algemene huurverhoging per 1 juli	273.000	327.000
Het in exploitatie komen van nieuwbouw	185.000	773.000
Strategische posities/tijdelijke verhuur	0	11.000
Mutaties door verkoop	-75.000	-80.000

2. VERGOEDINGEN

Te ontvangen vergoedingen

Inzake leveringen en diensten	651.374	659.659
Af: te verrekenen met huurders	-107.652	-38.240
Subtotaal	<u>543.722</u>	<u>621.419</u>

Af: vergoedingsderwing

Wegens leegstand en oninbaar	3.348	10.026
Totaal	<u>540.374</u>	<u>611.393</u>

3. OVERHEIDSBIJDRAGEN

Bijdrage van de gemeente in het exploitatietekort:

Woningaanpassingen-WVG	0	2.234
Totaal	<u>0</u>	<u>2.234</u>

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
4. <u>RESULTAAT VERKOOP WONINGEN</u>		
Bruto verkoopopbr. huurwoningen	4.337.583	4.853.969
Bruto verkoopopbr. Koopgarantwoningen terugkoop	187.683	443.291
Af: kosten verkoop	170.927	171.115
Verkoopopbrengst (na aftrek van kosten)	4.354.339	5.126.145
Boekwaarde huurwoningen	-959.927	-828.186
Kostprijs Koopgarantwoningen terugkoop	-190.168	-461.299
Totaal huurwoningen	3.204.244	3.836.660
Verkoopopbrengst nieuwbouwoopwoningen	0	2.127.015
Kostprijs woningen	0	-2.056.879
Totaal koopwoningen	0	70.136
Totaal	3.204.244	3.906.796
5. <u>GEREALISEERDE OPBRENGST ONDERHANDEN PROJECTEN</u>		
19 Koopgarantwoningen De Terrassen		
Kosten	0	-917.994
Af: Ontvangen koperstermijnen	0	432.499
	0	-485.495
6. <u>GEACTIVEERDE KOSTEN EIGEN BEDRIJF</u>	175.090	39.788
7. <u>OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN</u>		
Afsluiten huurovereenkomsten	12.715	22.203
Administratie derden	59.417	56.839
Afkoop woninggebonden subsidies (BWS1995)	0	25.758
Diverse nagekomen opbrengsten voorgaande jaren	0	5.356
Zendmasten	23.987	27.594
Keukens/kranen/tegels	3.529	13.439
Adm vergoeding servicekosten	15.160	17.464
Detacheringsvergoeding	5.459	5.397
Diversen	7.640	7.240
Totaal	127.907	181.290

BEDRIJFSLASTEN**8. AFSCHRIJVINGEN OP MATERIËLE VASTE ACTIVA**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Woningen en woongebouwen	1.901.949	1.801.182
Onroerende zaken niet zijnde woningen	18.621	92.259
Leveringen en diensten	4.965	4.684
Activa t.d.v. de exploitatie	123.143	120.097
Totaal	2.048.678	2.018.222

9. WAARDEVERANDERINGEN MATERIËLE VASTE ACTIVA

Afboeking onrendabele top:		
Afwaardering strategische posities	1.456.640	
Nieuwbouwprojecten:		
Dotatie vrz.12 woningen BDG De Terrassen	545.000	
Dotatie vrz. 12 woningen VB De Terrassen	545.000	
Dotatie vrz. Callenbachstraat	200.000	
Vrijval onrendabele top 21 woningen De Terrassen	-141.518	-300.000
Vrijval onrendabele top 21 appartementen De Terrassen	-453.047	-175.000
Vrijval onrendabele top Postkamer	-200.000	200.000
Project Oranjelaan		-1.329.034
Subtotaal nieuwbouwprojecten	1.952.075	-1.604.034
Diverse complexen correctie voorgaande jaren	2.560.694	-465.269
Totaal	4.512.769	-2.069.303

9a. BIJZONDERE WAARDEVERANDERING VAN VLOTTENDE ACTIVA

16 boven- en 4 benedenwoningen De Terrassen	99.673	
Dotatie vzg. Verliesl. contract idem		445.000
Dotatie vzg. Verliesl. contract 28 won Koopgarant	715.000	
Vrijval/dotatie vzg verliesl.contract 19 won Koopgarant	-13.102	14.505
Agiostaking in Veluwepoort Parkeerkeer B.V.	2.208.051	
Totaal	3.009.622	459.505

10. LONEN EN SALARISSEN

Bruto salarissen (incl. medewerkers BLNW)	1.447.647	1.523.201
Inhuur derden	271.739	396.885
Ontvangen ziekengelden	-19.592	-15.807
Ontvangen subsidies	-7.135	-7.027
Totaal	1.692.659	1.897.252

11. SOCIALE LASTEN

Totaal	195.277	186.276
--------	----------------	----------------

12. PENSIOENLASTEN

Totaal	277.121	274.773
--------	----------------	----------------

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
13. <u>LASTEN ONDERHOUD</u>		
a. Jaarlijks, niet planmatig onderhoud:		
- Service onderhoud	614.808	715.011
- Mutatie onderhoud	237.323	410.383
- Liften	68.063	59.980
- CV	141.780	137.549
- WKK + brandmeldinstallatie	29.101	16.159
- Dakgoot/rioolontstoppingscontract	39.190	38.336
- Vuilafvoer	4.550	5.102
- Exploitatiekosten auto	10.078	7.830
- Verbruik klein materiaal	78.808	93.869
- Gereedschappen	3.642	4.916
subtotaal	1.227.343	1.489.134
- Elders gepresenteerde kosten eigen dienst	-203.589	-200.705
- Dekking onderhoud rekening huurders en uitkering verzekering	0	-80.310
totaal niet planmatig onderhoud	1.023.754	1.208.119
b. Planmatig onderhoud:	2.301.313	2.679.482
Totaal	3.325.067	3.887.601
14. <u>OVERIGE BEDRIJFSLASTEN</u>		
Overige personeelslasten	287.816	140.343
Huisvestingskosten	56.783	90.781
Kosten RvC	40.654	43.936
Leefbaarheid	96.892	84.706
Contributie Aedes	31.732	30.901
Algemene kosten	567.393	615.874
Dienstverlening	2.796	1.446
Belastingen	1.015.412	1.024.412
Verzekeringen	62.155	60.363
Strategische verbeteringen	178.761	75.099
Lasten strategische posities voorgaande jaren		21.586
Servicekosten	535.409	606.708
Energieprestatiecertificaten	7.134	7.890
Energiekosten leegstaande woningen		4.197
Nagekomen kosten nieuwbouw		21.664
Overige exploitatielasten	32.523	10.268
Bijdrage 40 wijken	178.182	165.879
Totaal	3.093.642	3.006.053
Honorarium accountant:		
-Statutaire controlewerkzaamheden	21.940	24.261
-Meerwerk statutaire controlewerkzaamheden		3.677
-Overige controlewerkzaamheden		26.474
Totaal	21.940	54.411

FINANCIËLE BATEN EN LASTEN**15. RENTEBATEN**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Rente tijdens de bouw	363.161	114.252
Rente op uitgezette middelen	58.733	63.998
Rente deelneming CV Uithof III	30.000	30.000
Rente op overige vorderingen	5.869	4.240
Totaal	<u>457.763</u>	<u>212.491</u>

**16. OPBRENGSTEN FINANCIËLE VASTE
ACTIVA EN EFFECTEN**

Rente op te vorderen subsidies BWS	811	1.110
------------------------------------	-----	-------

17. RENTELASTEN

Rente leningen kredietinstellingen	3.940.602	4.259.510
Heffingsrente voorlopige aanslag VPB	10.959	13.833
Rente kasgeldlening	0	16.651
Kosten betalingsverkeer	26.727	19.465
Totaal	<u>3.978.288</u>	<u>4.309.459</u>

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
18. BELASTING		
Commercieel resultaat voor belastingen conform jaarrekening (incl. deelneming)	222.445	
Bij:		
Fiscale lagere afschrijvingen:		
MVA in exploitatie	1.896.065	
MVA t.d.v. exploitatie	4.128	
Waardeverandering MVA	4.552.084	
Fiscaal correctie dotatie voorzieningen		
individueel loopbaanbudget	84.321	
Bijzondere waardevermindering vlottende activa	801.571	
Fiscale correctie genomen verlies KGW		
Sperwerhof 32	2.485	
Af:		
Fiscaal lager resultaat verkoop woningen	1.499.738	
Fiscaal dotatie herinvesteringsreserve	446.425	
Fiscaal lagere boekwinst verkoop KGW (bestaand bezit)	1.260.563	
Fiscaal gerealiseerd verlies terugkoop KGW		
Sperwerhof 32	10.375	
Fiscaal gerealiseerd doorverkoop KGW		
Sperwerhof 32	7.183	
Fiscaal gerealiseerd verlies terugkoop KGW		
Birkenhof 30	9.000	
Fiscaal onderhoud i.p.v. verbetering MVA in exploitatie	73.276	
Fiscaal afwaardering grondposities	1.268.765	
Fiscaal hogere afschrijving onroerende zaak t.d.v. exploitatie	16.930	
Fiscaal te nemen kosten individueel loopbaanbudget	3.312	
Vrijval waarderingsverschil leningen o/g	459.350	
Fiscale winst	2.508.182	
Bij: Beperkt aftrekbare kosten	6.770	
Bij: Vogeljaarheffing	178.182	
Af: Investeringsaftrek	1.296	
Af: Energie-investeringsaftrek	241.685	
Belastbare winst	2.450.153	
eerste schijf 20% van 200.000	40.000	
over het meerdere 25,5%	573.789	
Verschuldigde belasting	-613.789	-585.511
Belastinglatentie 25,5% van 2.737.311 mutatie 2010/2009	-117.134	-112.724
Definitieve VPB 2008	78.210	
	<u>-652.713</u>	<u>-698.235</u>

19. RESULTAAT DEELNEMINGEN

Resultaat Veluwepoort Holding B.V.

Resultaat is toegenomen door Agiostorting van WSN bij Veluwepoort Parkeer B.V. dochter van Veluwepoort Holding B.V. groot € 2.208.051.

2.157.006

OVERIGE GEGEVENS

Voorstel resultaatbestemming

Het resultaat over het boekjaar is toegevoegd aan op de overige reserves.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben geen gebeurtenissen na balansdatum plaatsgevonden die vermeld zouden moeten worden in de jaarstukken.

Controleverklaring



Deloitte Accountants B.V.
Kroonpark 10
6831 GV Arnhem
Postbus 30265
6803 AG Arnhem

Tel: 088 288 2886
Fax: 088 288 9777
www.deloitte.nl

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de Raad van Commissarissen van Woningstichting Nijkerk
te Nijkerk

Controleverklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de jaarrekening 2010 van Woningstichting Nijkerk te Nijkerk 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 zodanig 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 24362853.

Member of
Deloitte Touche Tohmatsu Limited

3112687340/101076cv10ns

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

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

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Nijkerk 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 zijnde 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 zijn 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.

Arnhem, 24 mei 2011
Deloitte Accountants B.V.
Was getekend: drs. M. Knip RA

BIJLAGEN

VENNOOTSCHAPPELIJKE BALANS VELUWEPPOORT HOLDING BV PER 31 DECEMBER 2010

A c t i v a	Veluwepoort Holding B.V.	
	31-12-2010	31-12-2009
VASTE ACTIVA		
<u>FINANCIËLE VASTE ACTIVA</u>		
<u>1. Deelnemingen</u>		
Deelneming in Veluwepoort Parkeer B.V. Resultaat deelneming boekjaar 2008	0	0
VLOTTENDE ACTIVA		
<u>2. Nog te ontvangen posten</u>	13	16
<u>3. Liquide middelen</u>	316	530
TOTAAL	329	546

Veluwepoort Holding B.V.	Passiva	
	31-12-2010	31-12-2009
EIGEN VERMOGEN		
<u>4. Aandelenkapitaal</u>	20.000	20.000
<u>5. Overige reserves</u>		
Saldo per 1 januari	-2.220.343	-11.226
Resultaat boekjaar	2.157.006	-2.209.117
	-63.337	-2.220.343
<u>6. Voorziening deelneming</u>		
Deelneming Veluwepoort B.V. saldo 1/1	2.200.876	-8.039
Resultaat deelneming 2010	-2.157.223	2.208.916
Saldo 31/12	43.653	2.200.876
VLOTTENDE PASSIVA		
<u>7. Crediteuren</u>	13	13
TOTAAL	329	546

VERKLARING VAN DE GEBRUIKTE AFKORTINGEN

BBSH	Besluit Beheer Sociale Huursector
BCA polis	Bestuurders en Commissarissen Aansprakelijkheid
BLNW	Woningstichtingen Barneveld, Leusden en Nijkerk en Vallei Wonen in Woudenberg
BV	Besloten Vennootschap
BWS	Besluit Woninggebonden Subsidies
CAO	Collectieve Arbeidsvoorwaardenregeling
CATS	Commercieel, Administratief, Technisch en Sociaal
CFV	Centraal Fonds Volkshuisvesting
CV	Centrale Verwarming
CV	Commanditaire Vennootschap
FEZ	Financieel Economische Zaken
FTE	Full Time Equivalent (eenheid van werktijd)
HVN	Huurdersbelangen Vereniging Nijkerk
HR	Hoog Rendement
HR(M)	Human Resource (Management)
ICT	Informatie en Communicatie Technologie
KWH	Kwaliteitszorg Woondiensten Huursector
MT	Management Team
NPO	Nieuwbouw en Planmatig Onderhoud
OR	Ondernemingsraad
P&O	Personeel en Organisatie
RvC	Raad van Commissarissen
SWEV	Samenwerkingsverband Woningcorporaties Eemland en Vallei
VPB	Vennootschapsbelasting
VROM	Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer
VSO	Vaststellingsovereenkomst
VTW	Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties
VVE	Vereniging van Eigenaren
WD	Woondiensten
WOZ	Waardering Onroerende Zaken
WSN	Woningstichting Nijkerk
WSW	Waarborgfonds Sociale Woningbouw