

## **Volkshuisvestingsverslag**

### **Inleiding**

Ook in het boekjaar 2009 hebben wij er bij het opstellen van de jaarrekening voor gekozen zoveel mogelijk aansluiting te zoeken bij de prestatievelden zoals deze genoemd zijn in het Besluit beheer sociale-huursector (BBSH). Wij verantwoorden het beleid over het boekjaar aan de hand van de hieronder benoemde prestatievelden:

1. Passend huisvesten van de primaire doelgroepen
2. Kwalitatief in stand houden van het woningbezit
3. Betrekken van huurders/huursters bij het beheer en beleid
4. Waarborgen van de financiële continuïteit
5. Leveren van een bijdrage aan de leefbaarheid
6. Wonen met zorg

In dit verslag geven wij aan hoe wij invulling hebben gegeven aan de prestatievelden.

#### **1. Passend huisvesten van de primaire doelgroep**

Één van de kernpunten van het overheidsbeleid ten aanzien van de sociale-huursector is dat de toegelaten instellingen hun woningen bij voorrang dienen te verhuren aan personen die vanwege hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende huisvesting. Bij het toewijzen van woningen met een verhoudingsgewijs lage huurprijs dient zoveel mogelijk voorrang te worden gegeven aan hen die, gelet op hun inkomen, in het bijzonder op die woningen zijn aangewezen. Het bestuur onderschrijft deze doelstelling en brengt dit in de praktijk.

In 2009 zijn alle beschikbaar gekomen woningen door onze vereniging verdeeld volgens het met de gemeente Zwijndrecht overeengekomen woonruimteverdelingsstelsel. Dit stelsel sluit aan bij het woonruimte verdeelsysteem dat geldt in de Drechtsteden. Hierbij wordt opgemerkt dat met de gemeente Zwijndrecht is gezocht naar nuances die recht doen aan de specifieke positie van de kern Heerjansdam binnen de gemeente Zwijndrecht. Deze nuances zijn in goed overleg gevonden en geïmplementeerd. Het woonruimte verdeelsysteem zoals overeengekomen met de gemeente Zwijndrecht functioneert naar tevredenheid. Ook gedurende het boekjaar 2009 zijn er geen klachten over de woonruimte verdeling in behandeling genomen.

Iedere toewijzing wordt verantwoord op zowel de site van de vereniging als op het openbare informatiebord op het kantoor.

Het aantal woningen in ons bestand bestaat uit:

- 36 seniorenwoningen
- 5 aangepaste woningen
- 287 eengezinswoningen
- 170 etagewoningen\*\*
- 6 overige verhuur eenheden\*
- 504 Totaal

*\*De overige verhuureenheden betreffen: garage, medische praktijkruimten (fysio, dokter en tandarts) en het voormalige postkantoor dat dienst doet als verenigingsruimte voor de Historische Vereniging Heerjansdam.*

*\*\*Hierbij wordt opgemerkt dat in een van de etagewoningen aanpassingen zijn gemaakt waardoor de woning naar tevredenheid wordt gehuurd door een jonge gehandicapte dorpsgenoot.*

## **2. Het kwalitatief in stand houden van het woningbezit**

Het bezit bevindt zich in redelijke tot goede staat. Ook in 2009 is er bovengemiddeld geïnvesteerd in onderhoud. In 2009 zijn wij met name bij het schilderen van het grootste complex (Bovenkruier/Tjasker) geconfronteerd met onvoorziene extra kosten doordat veel plaatsen met windowcare moesten worden behandeld. Een forse tegenvaller in dit project. Daarnaast zijn de reguliere onderhoudswerkzaamheden conform de onderhoudsplanning uitgevoerd. In 2009 is daarnaast een extra project opgepakt in de vorm van een groot renovatieproject aan complex Grondzeiler. Hier zijn de tot voorheen overdekte opgangen van dit complex vervangen door een open variant. Dit betekent weliswaar een forse investering in 2009 echter hierdoor wordt in de toekomst fors bespaard op de onderhoudskosten van deze voorheen onderhoudsintensieve constructie. Daarbij bevordert het meer open karakter van de nieuwe constructie het veiligheidsgevoel van de bewoners.

In 2009 is door de vereniging op de Kromme Nering (centrum) een winkel/woonpand aangekocht. Hierin is het nieuwe kantoor van de vereniging gevestigd. Bij de aankoop was reeds duidelijk dat hier de nodige renovatiewerkzaamheden moesten worden verricht om de kantoor- en vergaderruimte geschikt te maken voor gebruik.

Ook aan de bovenliggende etagewoning zijn onderhoudswerkzaamheden verricht. Dit betreft een gerichte investering noodzakelijk omdat het oude kantoor niet langer beschikbaar was en ook nuttig omdat de bereikbaarheid van het kantoor door de centrale ligging veel beter is. Ook hier zijn derhalve extra onderhoudskosten gemaakt.

### **3. Het betrekken van huurders/huursters bij beheer en beleid**

Onze vereniging heeft een open structuur waarbij de bestuurders en de leden van de Raad van Toezicht gekozen worden in de ledenvergadering. De meeste van onze huurders zijn tevens lid van onze vereniging. Voor dit lidmaatschap wordt contributie betaald. In 2009 is wederom een poging gedaan een nieuwe huurdersraad te formeren. Het bestuur is verheugd te melden dat in het boekjaar belangrijke stappen zijn gezet in het streven de huurdersraad nieuw leven in te blazen. Inmiddels is duidelijk dat 5 huurders zich bereid hebben verklaard zitting te nemen in de huurdersraad. De huurdersraad zal naar verwachting op korte termijn worden geïnstalleerd.

Informatievoorziening van onze leden geschiedt middels de jaarlijkse ledenvergadering waarvan alle leden notulen ontvangen. Daarnaast wordt 4 keer per jaar het informatieve woonmagazine "Wonen in Heerjansdam" uitgegeven. In dit magazine worden naast algemene woontips ook veel specifieke op de Heerjansdamse woonmarkt en de vereniging gerichte artikelen gepubliceerd. Aangeboden huurwoningen worden aangeboden in de huis aan huis verspreide regionale weekeditie van de Combinatie. Daarnaast is het mogelijk via internet en de lokale teletekstpagina op de hoogte te zijn van de aangeboden woningen en aanvullende informatie. Ook in 2009 heeft het bestuur diverse initiatieven ontplooid om huurders betrokken te houden bij de vereniging. Goede voorbeelden zijn de snertmiddag voor senioren en de door de vereniging georganiseerde en goed bezochte burendag met zowel voor kinderen en volwassen dorpsgenoten een leuk kinderprogramma en een cabaret-muziekavond op het dorpsplein.

Onze vereniging heeft gezien de geringe omvang geen eigen klachtencommissie voor klachten met betrekking tot woningtoewijzingen. Hiervoor maken wij gebruik van de commissie voor de regio Drechtsteden. In 2009 zijn vanuit Heerjansdam geen klachten in behandeling genomen.

Voor klachten m.b.t. onderhoud kunnen huurders zich wenden tot de regionale huurcommissie. Ook hier zijn in 2009 geen klachten door de commissie in behandeling genomen.

### **4. Het waarborgen van de financiële continuïteit**

De financiële positie van onze vereniging is gezond. Zowel op korte- als op lange termijn is onze vereniging goed in staat aan haar verplichtingen te voldoen. Daarnaast merken wij op dat de onderhoudsstaat van het bestand als redelijk tot goed gekwalificeerd kan worden.

In 2010 stelt het bestuur zich tot doel om, na enkele jaren van intensief onderhoud, de onderhoudsuitgaven terug te brengen naar een normaal niveau. Dit wordt mogelijk geacht doordat in 2008 en 2009 extra in het onderhoud is geïnvesteerd.

#### **4.1. Algemeen**

De financiële positie van onze woningbouwvereniging is in 2009 verbeterd met een redelijke winsttoevoeging. Wel dient hierbij te worden opgemerkt dat dit deels het gevolg is van een incidentele bate. Dit is ook de reden voor een lager onderhoudsbudget voor 2010. Hierdoor zal de rentabiliteit over 2010 uit normale bedrijfsuitoefening verbeteren.

#### **4.2 Financiële meerjarenprognose 2009-2013**

Een belangrijk financieel beleidsinstrument is de meerjarenprognose. Woningbouwvereniging "Heerjansdam" heeft een prognose opgesteld voor de jaren 2010 tot en met 2014 na het opstellen van de definitieve cijfers 2009. In de hierna volgende overzichten is de prognose weergegeven van de ontwikkeling van de resultaten. Tevens is een overzicht gegeven van de ontwikkeling van HET EIGEN vermogen. De gevolgen van de overheidsmaatregelen (bijdrage Vogelaarwijken, vpb afdrachten) blijken verstrekkend voor de financiële performance van onze vereniging. Hier kan alleen geen directe invloed op worden uitgeoefend.

Het bestuur heeft het stellige voornemen om nieuwe projecten te ontwikkelen op een tweetal locaties. Ook andere mogelijkheden voor nieuwbouw hebben de aandacht. Een corporatie als de onze, die met name actief is in een kleine kern waar nauwelijks ruimte is voor nieuwbouw heeft het bij het ontwikkelen van nieuwe projecten extra moeilijk. De ruimte is beperkt. Vaak moet gebruik worden gemaakt van inbreidingslokaties. Dergelijke projecten hebben nu eenmaal een veel langere doorlooptijd.

Een heel duidelijk voorbeeld vinden wij in de reeds 10 jaren die wij nu bezig zijn met eerst de gemeente Heerjansdam en later haar rechtsopvolger de gemeente Zwijndrecht inzake de planvorming voor een woonzorgcomplex in onze kern. Desondanks is in de begroting wederom de voorziening voor de onrendabele top meegenomen voor het te bouwen woonzorgcomplex binnen de kern Heerjansdam. Ondanks dat dit project binnen de gemeente Zwijndrecht is geprioriseerd is de voortgang in de planontwikkeling vanuit het gemeentebestuur traag. Wel is er voortgang geboekt en is er inmiddels overeenstemming met de beide schoolbesturen voor een brede school. Dit is de basis voor verdere planontwikkeling. Het bestuur is dan ook hoopvol dat in 2010 verdere stappen kunnen worden gezet. Het project wordt samen met collega corporatie Forta uit Zwijndrecht opgepakt. Aangezien de toezegging tot bijdrage van € 1.000.000 voor realisatie van het woonzorgcomplex door onze vereniging nog altijd gestand wordt gedaan is deze wederom verantwoord in de begroting.

Bij de meerjarenbegroting is aansluiting gezocht bij de in begin 2010 opgestelde Dpi (kasstroomoverzicht WSW). Toelichting uitgangspunten:

- Huurverhoging 2,25%
- Stijging onderhoudslasten 3,25%
- Stijging overige bedrijfskosten 2,25%
- Vogelaarheffing € 27.000 p/jr

Met betrekking tot de meerjarenbegroting en de eigen vermogensontwikkeling merkt het bestuur nog op dat in de meerjarenbegroting nog geen rekening is gehouden met mogelijke onrendabele investeringen anders dan de toezegging tot een extra bijdrage van € 1 miljoen voor het woonzorgcomplex. Dit aangezien deze intern nog niet geformaliseerd zijn dan wel extern zijn gecommuniceerd. Wel worden op dit moment plannen ontwikkeld voor het amoveren van de seniorenwoningen aan de Heerjanstraat. Hierbij zal er zeker sprake zijn van een onrendabele investering op deze locatie. Echter deze plannen zijn nog niet doorgerekend waardoor een precieze bepaling van de onrendabele investering nog niet kan worden gemaakt.

	2010	2011	2012	2013
Huuropbrengsten	2.367.000	2.420.000	2.475.000	2.530.000
Overige bedrijfsopbrengsten	35.000	35.000	35.000	35.000
<i>Totaal Baten</i>	2.402.000	2.455.000	2.510.000	2.565.000
Lasten onderhoud	536.000	553.000	571.000	590.000
Afschrijving mat.vaste activa	352.000	369.000	388.000	407.000
Overige bedrijfslasten	398.000	407.000	416.000	426.000
Vogelaarheffing	27.000	27.000	27.000	27.000
Wozoco Heerjansdam		1.000.000		
<i>Totaal lasten</i>	1.313.000	2.356.000	1.402.000	1.450.000
Rentebaten	38.000	37.000	36.000	35.000
Rentelasten	660.000	531.000	507.000	484.000
<i>Saldo fin.baten en lasten</i>	622.000	494.000	471.000	449.000
<b>Resultaat</b>	467.000	-395.000	637.000	666.000
Te betalen VpB	216.000	255.000	268.000	280.000
<i>Resultaat na belasting</i>	251.000	-650.000	369.000	386.000

Eigen vermogen 1/1	5.160.000	5.411.000	4.761.000	5.130.000
Jaarresultaat	251.000	-650.000	369.000	386.000
Eigen vermogen 31/12	5.411.000	4.761.000	5.130.000	5.516.000

Het bestuur meldt verder dat onze vereniging naar rato investeert en participeert in de NV Stadsherstel Drechtsteden. Het bestuur heeft hierbij de insteek genomen daar waar wenselijk en mogelijk te participeren in het stadsherstel binnen de Drechtsteden en zo met andere corporaties de benodigde solidariteit in deze projecten te betrachten.

Daarnaast zijn wij nadrukkelijk met de gemeente Zwijndrecht en andere omliggende collega corporaties in contact om mogelijkheden voor noodzakelijke maar mogelijk niet geheel rendabele investeringen te bezien.

#### 4.3 Solvabiliteit

Het eigen vermogen bedraagt ultimo 2009 27,4% (ultimo 2008 26,0%) van het balanstotaal. Het solvabiliteitspercentage is bevredigend. Hierbij wordt hierbij opgemerkt dat het bestuur € 1.000.000 als onrendabele investering heeft gereserveerd. Deze wordt verantwoord in de begroting per 2011 aangezien wij niet voorzien dat het project Woonzorgcomplex nog start in 2010.

#### 4.4 Liquiditeit

Het werkkapitaal ontwikkelt zich als volgt:

	2009	2008
Vlottende activa	151.136	1.380.045
<u>Vlottende passiva</u>	<u>1.243.474</u>	<u>1.986.811</u>
Saldo	-/- 1.092.337	-/- 606.766

Sinds ultimo 2009 heeft de vereniging de beschikking over een rekening courant krediet van EUR 500.000. De reden voor het aantrekken van dit krediet is gelegen in het feit dat de cash positie van onze vereniging door de investeringen in project de Manning en de aankoop van het nieuwe kantoor- woonpand in het centrum van Heerjansdam krap was geworden. Er is ruim voldoende borgingsruimte bij WSW beschikbaar. Gekozen is echter voor een goedkope en flexibele invulling van eventuele kortstondige extra kredietbehoefte. Tot op heden hebben wij nog geen gebruik hoeven maken van de rekening courant faciliteit bij de Rabobank.

#### **4.5 Huursombenadering**

Het huurprijsbeleid voor 2009 is door het bestuur conform de door de Minister bepaalde maximale huurverhoging vastgesteld op 2,5%. Daarnaast merkt het bestuur op dat bij mutaties huurharmonisatie wordt toegepast waarbij maximaal 70% van de maximale huur wordt bedongen.

#### **4.6 Huurachterstanden**

De huurachterstanden hebben de volledige aandacht van het bestuur. Het bestuur is alert op huurachterstanden en acteert daarbij met het oogmerk om erger te voorkomen. Naast reguliere aanmaningen schroomt het bestuur niet middels huisbezoek de noodzaak van tijdige huurbetaling te benadrukken. Dit heeft een positief effect.

### **5. Het leveren van een bijdrage aan de leefbaarheid**

Het bestuur ondersteunt actief diverse verenigingen die een belangrijke bijdrage leveren aan de leefbaarheid binnen de kern Heerjansdam. Hieronder een opsomming van verenigingen die een bijdrage ontvangen

- Voetbalvereniging Heerjansdam jeugdafdeling ontvangt een bijdrage voor het voetbalzomerkamp
- Christelijk Gemengd Koor Groote Lindt ontvangt een bijdrage voor het jaarlijkse concert
- Basisschool K.J.S. ontvangt een bijdrage voor het pleinfest
- Het Waal en Weidebad in Heerjansdam wordt ondersteund door jaarlijks 25 zwemabonnementen te verloten onder onze huurders
- Buitenzwemwedstrijden in de Waal in Heerjansdam



Daarnaast is het bestuur trots te melden dat 2 huurders die tevens lid zijn van Historisch Genootschap Heerjansdam het bestuur in 2009 hebben benaderd met het verzoek om een bijdrage voor het maken van een diorama van de eerste woningen van onze vereniging. Dit in het kader van het jubileumjaar 2009 waarin het 90 jarig bestaan van de vereniging werd gevierd. Het resultaat van de minutieus nagebouwde eerste woningen aan de Molenweg zal vanaf de zomer 2010 continue te bezichtigen zijn in de etalage van het kantoorpand.

Verder melden wij de nieuwjaarsnertreceptie welke in de eerste week van ieder nieuwjaar wordt gehouden in het Dorpshuis in Heerjansdam. Het is goed te zien dat veel met name oudere huurders deze middag aangrijpen om elkaar de beste wensen over te brengen. Onder het genot van een borrel een kop erwtensoepp en roggebread met spek trekt deze inmiddels traditionele bijeenkomst ieder jaar zeker 150 huurders.

Ook in 2009 heeft de burendag plaatsgehad. In het jubileumjaar is deze dag uiteraard omgetoverd tot een dorpsfeestdag waar het gehele dorp was uitgenodigd. Deze middag-avond levert een uitstekende bijdrage aan de leefbaarheid in het dorp. Een uitstekende opkomst, een gevarieerd programma van en voor kinderen met aansluitend een cabaret voorstelling en afgesloten met band maakte deze dag tot een succes.

Met de Dorpsraad in Heerjansdam wordt regelmatig overleg gevoerd over mogelijkheden om bijdragen aan de leefbaarheid te initiëren dan wel hieraan bij te dragen. Goede voorbeelden hiervan uit het recente verleden zijn de aanleg van een kunstgras speelveld op de groenstrook, kleine investeringen in het Sportpark om de veiligheid te bevorderen (aanleg verlichting naar trainingsveld).

Daarnaast verzorgt de vereniging in iedere woning minimaal 1 en in veel gevallen meerdere brandmelders waarbij ook het onderhoud (batterijen en eventuele vervanging) door de vereniging wordt verzorgd. In 2009 is in het kader van het jubileumjaar aan iedere huurder een branddeken cadeau gegeven. Dit om de veiligheid in de woning nog verder te bevorderen.

## **6. Wonen met zorg**

In de regelgeving Besluit Beheer Sociale Huursector is wonen met zorg als belangrijk prestatieveld ingevoerd. De woningcorporaties moeten bijdragen aan het tot stand brengen van huisvesting voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg nodig hebben. Zoals bekend wordt op dit moment met de gemeente Zwijndrecht en collega-corporatie Forta gewerkt aan de ontwikkeling van een uitgebreid plan voor de bouw van een woonzorgcomplex in combinatie met brede school en overige (huur)woningen. In 2008 zijn 12 senioren appartementen in het centrum van Heerjansdam opgeleverd. Deze woningen zijn volledig aanpasbaar gebouwd en daarmee levensloopbestendig. Een van de woningen is hierbij volledig aangepast naar de behoeften van een gehandicapte dorpsbewoner. Het in dit complex geïntegreerde gezondheidscentrum maakt dat de dokter, tandarts en fysiotherapeut met aanvullende aan gezondheid gerelateerde diensten blijvend in Heerjansdam worden aangeboden.



## **Uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting**

In het voorafgaande zijn wij ingegaan op 6 prestatievelden. Het bestuur meent aan de hand van deze prestatievelden duidelijk hebben gemaakt dat onze vereniging door haar functioneren een actieve bijdrage levert aan de volkshuisvesting in de kern Heerjansdam in de gemeente Zwijndrecht. Het bestuur verklaart dat het door middel van zijn functioneren een adequate invulling heeft gegeven aan het uitgangspunt "uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting" zoals dit omschreven is in artikel 11 van het BBSH.

## **Externe Contacten**

Onze vereniging is met haar 90 jarige aanwezigheid op het gebied van volkshuisvesting een niet weg te denken schakel in het dagelijkse leven in ons dorp. Het bestuur is zich bewust van deze bijzondere rol en investeert dan ook veel in lokale contacten. Deze zijn er op allerlei gebieden. Van gesprekken met huurders op straat tot reguliere overlegvormen met het college van B&W, de Dorpsraad en het Volkshuisvestingsoverleg Zwijndrecht en Drechtsteden. Daarnaast is er veel formeel en informeel overleg met verschillende verenigingen in het dorp. Hierdoor meent het bestuur goede voeling te hebben en te houden met onze belangrijkste stakeholders.

Vermeldenswaardig is verder de intensieve samenwerking met collega corporatie Forta met betrekking tot de nieuwe planvorming voor een nieuw te realiseren Woonzorgcomplex. Verder is onze vereniging lid van Aedes alwaar wij indien nodig voor adviezen terecht kunnen. Wij maken frequent gebruik van de adviesrol welke de accountmanager van Aedes voor ons vervult. Daarnaast overlegt het bestuur regelmatig met het administratiekantoor alsmede de accountant die tevens belast is met het controleren van de jaarrekening. Gezien de ontwikkelingen op fiscaal gebied laat het bestuur zich aanvullend adviseren door een gespecialiseerde fiscalist van Deloitte.

Kortom wij menen oprecht goede invulling te geven aan de eisen die worden gesteld aan corporaties in het kader van de prestatievelden van de BBSH.