



Investeren in *resultaat*

Jaarverslag 2010



STICHTING WONEN WIERDEN ENTER

INHOUDSOPGAVE

VOORWOORD - **Schouders eronder** ————— pagina **3**

PROJECTEN - **We timmeren aan de weg** ————— pagina **6**

LEEFBAARHEID - **We lopen graag een stapje harder** ————— pagina **11**

WONEN, WELZIJN EN ZORG - **We dragen ons steentje bij** ————— pagina **15**

SAMENWERKING - **Samen investeren in de toekomst** ————— pagina **18**

FINANCIËN - **Het jaar 2010 in cijfers** ————— pagina **22**

Interesse?

Heeft u interesse in het officiële jaarverslag 2010? Vanzelfsprekend kunt u dit inzien op ons kantoor aan de Nijverdalsestraat 83 te Wierden

Colofon

Redactie
Stichting Wonen Wierden Enter

Ontwerp en opmaak
Ingrid Kleine Koerkamp, Lettele

Fotografie
Bestersfoto, Wierden

Drukwerk
Lulof druktechniek, Almelo

Schouders eronder

Als we terugkijken op het verslagjaar, dan gaan mijn gedachten toch wel direct uit naar twee langlopende projecten die na jaren van veel inspanning in 2010 tot prachtige resultaten hebben geleid. Procedures zorgen er soms voor dat projecten later het levenslicht zien dan we zouden willen. Bovendien is een zorgvuldige planvoorbereiding minstens even belangrijk als de snelheid in het traject. Wat uiteindelijk telt, is het resultaat; woningen en wijken die voldoen aan de behoeften van onze (toekomstige) huurders.

Onder de slogan 'Thuiskomen in Optis' kreeg het project aan de Hof van Bissinghe in het centrum van Wierden meer en meer een gezicht. Begin 2011 werd het voor de bewoners werkelijkheid en konden ze hun intrek nemen in hun appartement of stadswoning. Eveneens zijn in 2010, na een grootscheepse renovatie en in nauwe samenspraak met bewoners, de woningen in de Molukse wijk succesvol afgerond. Aansluitend heeft de gemeente de wijkomgeving vernieuwd, waarna in november 2010 het heropeningsfeest plaatsvond met tevreden bewoners.

Resultaten die ook ons ondernemingsplan 'Klantgericht en samenwerkingsgezind' - vernieuwd in 2010 - kracht bijzetten. Niet voor niets luidt de missie van de SWWE:

De SWWE is een maatschappelijke organisatie die – aansluitend op de wensen van haar klanten en de financiële mogelijkheden – woonruimte, woonomgeving en woongerelateerde diensten aanbiedt ter realisering van hun woongenot. Klanten zijn daarbij diegenen die gezien hun financiële situatie niet in staat zijn een eigen huis te kopen / bezitten of niet zelfstandig kunnen wonen of voor wie een huurwoning een aantrekkelijke keuze is. De SWWE vervult daarnaast een actieve rol bij het realiseren en beheren van welzijns- en zorgvoorzieningen voor de vitaliteit en de kwaliteit van de wijken en woonkernen.

Een missie die voor een periode van vier jaar is vastgesteld op basis van dit ondernemingsplan. Een plan waarin we nog meer dan voorheen proactief willen samenwerken met gemeente, partijen op het gebied van zorg en welzijn en bewoners. Straks

in klantenpanels, maar ook nog steeds met onze vertrouwde bewonersraad die als 'oren' en 'ogen' in de wijken fungeren. Hoewel de opzet in 2010 is veranderd en het ledenaantal van veertien is teruggebracht naar negen, blijven continuïteit en gemotiveerdheid van de leden merkbaar voorop staan.

Zorgen waren er ook in 2010. De financiële crisis is nog niet voorbij, de economie gaat door een diep dal en de woningmarkt zit op slot. Daarnaast maken de diverse overheidsbesluiten (zoals de Europese richtlijnen en de extra heffing van de corporaties voor de huurtoeslag) het ons niet gemakkelijk. En toch blijven we optimistisch en zetten we onze schouders eronder om tot mooie resultaten te komen die het leef- en woongenot in de gemeente Wierden bevorderen!

Mooie resultaten kunnen we niet alleen behalen. Onze dank gaat uit aan een ieder die aan deze positieve resultaten heeft bijgedragen.

Cor Al, directeur-bestuurder



Nieuwe website

Op 1 januari 2010 is de vernieuwde website van de SWWE live gegaan. Deze site is bedoeld voor (toekomstige) huurders, stakeholders en andere belangstellenden. De vernieuwing zorgde mede voor een stijging in het aantal bezoekers van 29.257 (2009) naar 42.925 (2010).

Om de verschillende doelgroepen te bereiken, is gekozen voor een overzichtelijke structuur. Op de homepage kan de bezoeker kiezen voor vier categorieën: huurders, woningzoekenden, projecten en SWWE (algemeen) om snel de juiste informatie te vinden. De links op de homepage, zoals zoeken, contact en sitemap dragen hieraan bij.

Interactiviteit (bewegende beelden) en het streven naar actualiteit maken de website aantrekkelijk. Het woningaanbod blijft veruit de meest populaire pagina van de website. Reden om het woningaanbod prominent op de homepage te plaatsen, waarbij bezoekers een keuze kunnen maken tussen 'woningaanbod huur' (in 2010 is dit onderdeel 16.938 keer bezocht) en 'woningaanbod koop' (in 2010 is dit onderdeel 5.178 keer bezocht).





*Molukse wijk
Hof van Bissinghe
Huurwoningen te koop*

We timmeren aan de weg

Een goede woning vormt de basis voor prettig leven. Na een periode van voorbereiding en uitvoering kwamen in 2010 twee uiteenlopende projecten tot voltooiing. Anno 2010 kunnen de bewoners in de Molukse wijk genieten van een prachtig gerenoveerde woning in een vernieuwde wijkomgeving. Eind 2010 namen ook de eerste bewoners hun intrek in hun appartement of stadswoning aan de Hof van Bissinghe.



Molukse wijk, een geslaagd project!

De Molukse wijk in Wierden is vernieuwd. 62 woningen in de wijk zijn door de SWWE gerenoveerd. Aansluitend is de woonomgeving aangepakt door de gemeente Wierden. In mei 2009 ging de grote renovatie met veel dans en muziek van start. Omdat de renovatie zo ingrijpend was, verhuisde iedere bewoner tijdelijk naar bungalowpark 'Hoge Hexel' of konden bewoners tijdelijk een onderkomen vinden bij familie, kennissen of vrienden. Eind maart 2010 zijn de werkzaamheden afgerond.

De 62 woningen kregen een grondige opknapbeurt: nieuwe daken en kozijnen, een eigentijdse indeling van het huis voorzien van nieuwe keukens, badkamers en toiletten. Tegen een beperkte huurverhoging konden bewoners ook kiezen voor een vergroting van de badkamer of uitbreiding van de keuken. Tenslotte zijn alle installaties vernieuwd, zoals het ventilatiesysteem in de keuken en de CV-installatie.

Terugkijkend naar dit proces hebben een positieve houding in de samenwerking tussen bewoners, gemeente en de SWWE dit project laten slagen. Reden voor een feest, want op zaterdag 20 november 2010 werd de Molukse wijk na een flinke metamorfose officieel heropend.

Hof van Bissinghe bewoond

Begin 2011 hebben bijna alle bewoners hun intrek genomen in hun woning of appartement aan de Hof van Bissinghe, tijdens de realisatie bekend onder de naam 'Optis'. Rond een gezellig binnenplein zijn 32 appartementen, 2 penthouses en 9 split-level stadswoningen gerealiseerd.

Omdat de verkoop van de appartementen door de economische crisis minder voorspoedig is gegaan dan verwacht, heeft de SWWE besloten de niet verkochte koopappartementen en stadswoningen te gaan verhuren. Uitgangspunt is wel dat deze appartementen en woningen allemaal verkocht gaan worden. Dat kan nu al, als bijvoorbeeld de zittende huurder het appartement wil kopen. Of later, nadat de huurder de huur heeft opgezegd.

In voorbereiding: kindercentrum voor buitenschoolse opvang

In 2010 heeft de SWWE de voormalige landbouwschool aangekocht aan de Grote Maatweg 4 te Wierden. Het karakteristieke pand wordt verbouwd tot een kindercentrum voor buitenschoolse opvang en kinderopvang. De oplevering hiervan staat medio 2011 gepland.

247 huurwoningen te koop

Als starter wordt het steeds moeilijker om een woning te kopen. De SWWE heeft, mede in overleg met de gemeente, besloten om 247 bestaande huurwoningen te verkopen. De woningen vallen in het lagere prijssegment en zijn – zeker in combinatie met de 'starterslening' – betaalbaar voor starters.

Het geld dat de SWWE hiervoor ontvangt, is noodzakelijk voor de realisatie van mooie, nieuwe projecten. De SWWE wil vooral woningen verkopen in blokken waar al meerdere woningen in het verleden verkocht zijn.

Huurders die hun woning kopen, kunnen gebruik maken van een terugkoopregeling door de SWWE. Dit geeft hun de zekerheid dat ze de woning de eerste tien jaar altijd kunnen verkopen. Vanzelfsprekend kan de woning ook op de vrije markt verkocht worden. De keuze is aan de koper. Deze terugkoopregeling geldt voor huurders die hun tot dan toe gehuurde woning hebben gekocht. Als een huurder zelf besluit de huur op te zeggen van een woning die op de lijst staat van te verkopen woningen, dan komt deze woning op de markt voor verkoop.

Investeren in onderhoud

In 2010 investeerden we voor een bedrag van circa € 2,8 miljoen aan onderhoudswerkzaamheden. Een belangrijk deel hiervan, heeft de SWWE geïnvesteerd in de Molukse wijk. Verder investeerden we ook in verbeteringen van onze huurwoningen en complexen. Zo vond bijvoorbeeld in het najaar van 2010 een renovatie van kleinere omvang plaats in Enter. Aan de Voormors en de Erve Oldenhof kregen 37 huurwoningen een nieuwe badkamer en toilet. In zo'n geval kunnen bewoners kiezen uit een ruim assortiment aan tegels in onze eigen showroom. Bovendien is tegen bijbetaling extra luxe in de vorm van een douchecabine of bijvoorbeeld een designradiator mogelijk. Ook de Antoniushof in Enter kreeg een frisse aanblik. In de zomer van 2010 werden de binnenwanden en de voordeuren voorzien van een nieuwe kleur.



Woningzoekenden

Op 31 december 2010 stonden 1.650 huishoudens ingeschreven voor een (andere) woning. In vergelijking met vorig jaar is dat een stijging van 8,7 procent. Ruim 90 procent van de huishoudens bestaat uit één of twee personen.

Soms komen mensen in omstandigheden waarin zij snel een andere woning nodig hebben, bijvoorbeeld door verslechterde gezondheid of een scheiding. Zij kunnen een urgentie aanvragen. In 2010 zijn vijf sociale urgenties gehonoreerd. Tenslotte bieden we, samen met de gemeente Wierden, huisvesting aan statushouders.

We lopen graag een stapje harder

Prettig wonen in een fijne buurt en een goed huis. Dat wenst de SWWE alle inwoners van de gemeente Wierden toe. De SWWE loopt graag een stapje harder voor een leefbare samenleving.



Tuinenwedstrijd

Een mooie tuin draagt bij aan prettig wonen. Daarom zijn we in 2010 gestart met de tuinenwedstrijd onder onze huurders. En met succes, want maar liefst 38 huurders gaven zich op om kans te maken op een waardebon van een tuincentrum. We hopen dat dit initiatief een stimulans is voor onze huurders en de buurt waar ze wonen, want een verzorgde tuin draagt bij aan de leefbaarheid van wijken.

Wijkbeheerder

De organisatie van de tuinenwedstrijd lag in handen van onze wijkbeheerder. Vanuit zijn functie draagt hij zorg voor een schone, veilige en prettige woon- en leefomgeving. Zo bewaakt hij onder meer de veiligheid en hygiëne van de complexen en ziet hij toe op het tuinonderhoud. Verder is hij het eerste aanspreekpunt bij burenp Problemen, maar stimuleert en signaleert hij ook initiatieven voor een prettiger woon- en leefklimaat.

Wijkteam

De wijkbeheerder is eveneens lid van het wijkteam Wierden-Oost dat twee jaar geleden is opgericht en in 2010 daadwerkelijk is gestart. Het doel van het wijkteam is het vroegtijdig signaleren van problemen in de wijk, zodat er stappen ondernomen kunnen worden. Problemen kunnen uiteenlopend zijn. Het



kan bijvoorbeeld gaan om vandalisme of vervuiling in de wijk. Naast de SWWE nemen de volgende partijen deel in het wijkteam: gemeente Wierden, Stichting De Welle, ZorgAccent & Thuiszorg Noord West Twente en Carintreggeland.

Convenant

Alweer vijf jaar geleden is samen met de gemeente Wierden, Politie Regio Twente en Maatschappelijk Werk Noord West Twente een convenant ondertekend. Dit convenant draagt bij aan het oplossen van problemen die een bedreiging vormen voor de veiligheid, de leefbaarheid en de verdraagzaamheid van de wijken. Jaarlijks vindt structureel minimaal drie keer overleg plaats.

In het kader van leefbaarheid is vier jaar geleden een overeenkomst gesloten met de RIBW Twente. Deze organisatie biedt woonbegeleiding op maat aan huurders die dit nodig hebben. In 2010 heeft de RIBW voor de SWWE geen huurders begeleid.

Volière bij 't Wedervoort

Begin april 2010 werden bewoners van 't Wedervoort opgeschrikt door een brutale diefstal of een laffe actie van vanden. Het slot en de deuren van de volière waren opengebroken en de vogels letterlijk gevlogen. De SWWE wilde graag een bijdrage leveren om zo snel mogelijk weer levendigheid te krijgen op de binnenplaats van 't Wedervoort. Daarom heeft de SWWE de kosten voor de reparatie van de volière voor haar rekening genomen en deze voorzien van mooie vogels. De leden van de vogelvereniging hebben voor



het herstel gezorgd. De bewoners zijn blij dat ze nu weer de mooie klanken van parkieten en kanaries kunnen horen. Het nieuws bleef niet beperkt tot Wierden, maar werd zelfs opgepakt door tv-programma 'Hart van Nederland' die van de vogelroof een nieuwsitem maakte.

Wijkbeheerplannen

In 2010 zijn de eerste voorbereidingen gestart voor het ontwikkelen van wijkbeheerplannen. In deze plannen gaan we beschrijven wat bewoners mogen verwachten aan beheer en onderhoud van hun wijk. Dit doen we natuurlijk niet alleen. De gemeente wordt gevraagd om hierbij partner te zijn. Vervolgens gaan we, samen met bewoners, inventariseren waar hun wensen en ideeën liggen. Ieder wijkbeheerplan krijgt een budget. Concreet betekent dit dat we in gezamenlijkheid met bewoners en gemeente tot een goed plan moeten komen, waarbij we gezamenlijk de prioriteiten vaststellen. Zo kan bijvoorbeeld gekeken worden naar gemeenschappelijk groen en naar speelplekken voor kinderen. Maar is het vooral van belang dat de initiatieven betrekking hebben om de leefbaarheid in de wijk te bevorderen.



We dragen ons steentje bij

Een leefbare samenleving is voor de SWWE ook investeren in wonen, welzijn en zorg. De toenemende vergrijzing draagt bij aan een stijgende vraag op dit gebied. We dragen graag ons steentje bij.

Samenwerking

De SWWE werkt samen met verschillende zorginstanties, waaronder Stichting Philadelphia, J.P. van den Bentstichting, Carintreggeland en ZorgAccent & Thuiszorg Noord West Twente (TNWT), en biedt huisvesting aan mensen die intramurale zorg behoeven. Ook zijn er complexen voor bewoners met een lichamelijke of verstandelijke beperking.

Samen met de zorg- en welzijnsorganisaties en de gemeente Wierden werkt de SWWE aan woonservicegebieden: een gebied waar jong en oud, gezonde mensen en mensen met functiebeperkingen, door elkaar wonen. Door het realiseren van optimale condities voor wonen, welzijn en zorg wordt gestreefd naar het zo lang mogelijk zelfstandig wonen van mensen zo lang zij willen. Woonservice draagt hier aan bij.

Woonservice krijgt een gezicht

Twee jaar geleden is 't Wedervoort aangemerkt als centrum van het woonservicegebied Wierden-Oost. Reden om de bestaande recreatiezaal te verbouwen tot wijkontmoetingscentrum 't Oosterhoes. Tijdens de verbouwing is een aantal technische voorzieningen aangebracht en is een eigen ingang gecreëerd. Op zo'n manier ondervinden de bewoners van 't Wedervoort geen hinder als er activiteiten plaatshebben in het kader van de woonservicegebieden. De opening hiervan vond op 18 maart 2010 door wethouder Velten plaats.



Glasvezel in Enter

In 2010 zijn alle huurwoningen in Enter aangesloten op het glasvezelnetwerk. Met dit netwerk wordt een alternatief geboden voor de huidige kabel of ADSL-netwerk voor telefoon-, radio-, televisie- en internetaansluiting.

Glasvezel wordt gezien als het telecomnetwerk van de toekomst. Glasvezel kan bijvoorbeeld ook worden gebruikt voor elektronische contacten in ramen en deuren en een webcam bij de voordeur om de veiligheid te bevorderen. In de toekomst biedt glasvezel de mogelijkheid om via een beeldscherm contact te leggen met de zorg, de huisarts of een verpleegkundige. Reden voor de SWWE om hierin te investeren en in 2010 alle huurders in Enter het eerste jaar een gratis basisabonnement op analoge radio en tv te schenken.



De gemeente Wierden, Stichting De Welle, thuiszorgorganisaties Carintreggeland en ZorgAccent & TNWT en de SWWE maken zich sterk voor Woonservice. Reden voor de initiatiefnemers om de woonservicevisie naar concrete concepten te vertalen per woonservicegebied. Belangrijk hierin zijn de meningen van de bewoners. Daartoe zijn twee klankbordgroepen opgericht. In Hoge Hexel vormt Plaatselijk Belang de klankbordgroep. Al 3 jaar geleden is gestart met de uitvoering van concrete projecten, zoals wijkteams en het realiseren van een wijkontmoetingscentrum 't Oosterhoes.

In 2010 is het uitvoeringsplan woonservice 2011-2014 opgesteld, waarin staat omschreven wat de betrokken partijen tot 2015 gaan doen. Een initiatief dat wonen, welzijn en zorg mooi samenbrengt is 'Samen Tafelen'. In het kader hieronder leest u hierover meer.

Aanpassen aan een woning

Als huurders te maken krijgen met lichamelijke beperkingen, kunnen kleine aanpassingen in de woning voor veel gemak zorgen. Het gaat hier bijvoorbeeld om het plaatsen van rolstoelgeschikte keukens, trapliften, beugels en douchezitjes. Zomaar enkele voorbeelden die vallen onder de Wmo (Wet Maatschappelijke Ondersteuning). Door de administratieve afwikkeling duurde het erg lang, voordat deze aanpassingen uitgevoerd kunnen worden. Om die reden heeft de SWWE in 2008 prestatieafspraken met de gemeente gemaakt. Dit, om een versnelling van de procedure voor kleine aanpassingen (tot € 1000) in onze huurwoningen te beogen. Daartegenover staat dat de gemeente voor het opplussen van seniorencomplexen voor 50 procent bijdraagt in de kosten. Initiatieven die bijdragen aan een passende woning voor iedere huurder.

In 2010 zijn 55 aanvragen afgehandeld die onder deze regelingen vallen. Deze zijn zowel via de gemeente Wierden als via de SWWE binnengekomen. De totale kosten hiervoor bedragen bijna € 14.484.

'Samen Tafelen'

De SWWE organiseert samen met andere organisaties in de recreatiezalen van 't Oosterhoes in Wierden en de Antoniushof in Enter 'Samen Tafelen'. Onder het motto 'Samen Tafelen is gezelliger dan alleen!', komen senioren bijeen en krijgen ze een aantrekkelijke en voedzame maaltijd geserveerd. Bezoekers zijn enthousiast over het eten en de ontmoetingen. Voor de SWWE reden om dit project van harte te ondersteunen.





Samen investeren in de toekomst

Naast overleg met overheden, lokale en regionale welzijns- en zorginstellingen en de samenwerking binnen SSC Heuvelrug, stelt de SWWE zich ook actief op binnen de vereniging WOON en zijn we lid van Aedes en het MKW.

Lokale belanghouders

De SWWE heeft regelmatig overleg met de gemeente Wierden. Zo bespreken we het woonbeleid, de toekomstige woningbehoefte en de voortgang van onze projecten in voorbereiding en uitvoering. Maar tijdens deze ontmoetingen benadrukken we ook telkens het belang van bouwmogelijkheden, betaalbare kavels en versnelling van procedures. Zo is in 2010 ondermeer gesproken over de ontwikkeling van de bestemmingsplannen Zuidbroek en Zenderink in Wierden en Berghorst in Enter. Ook het masterplan Stationsstraat, de aanleg van de spoortunnel en de aanpassing van de bijbehorende omgeving waren

onderwerp van gesprek. Verder is er een plan van aanpak opgesteld voor het maken van nieuwe prestatieafspraken. Tenslotte heeft er een ontmoeting plaatsgevonden tussen de Raad van Commissarissen van de SWWE en het college van Burgemeester en Wethouders in aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Onderwerp van gesprek was ondermeer het nieuwe ondernemingsplan 2010 – 2014 van de SWWE. U leest hierover meer op pagina 20.

Samenwerking binnen SSC Heuvelrug

De SWWE werkt sinds 2005 nauw samen met Woningstichting Hellendoorn en Vestion Wonen in Stichting Service Centrum Heuvelrug. Op 1 juli 2010 is Vestion Wonen samen met drie andere corporaties gefuseerd tot Mijande Wonen. De fusiecorporatie heeft daarbij alle rechten en verplichtingen die voor Vestion Wonen golden als deelnemer in SSC Heuvelrug volledig overgenomen.

In 2010 is de stichting op de volgende vier taakvelden werkzaam geweest: personeelsbeleid, nieuwbouw en herstructurering, strategisch voorraadbeleid en communicatie. Door deze samenwerking hebben we een flinke kwaliteitsslag kunnen maken. Immers, de schaalgrootte maakt het mogelijk om hoog gekwalificeerde mensen aan te trekken. SSC Heuvelrug fungeert als een verlengstuk van de eigen organisatie. Het bestuur wordt gevormd door de directeur-

Ondernemingsplan 2010 – 2014

'Klantgericht en samenwerkingsgezind', zo luidt de kop van ons ondernemingsplan dat in het najaar van 2010 is vastgesteld. En niet voor niets, want deze twee peilers vatten de doelstellingen van de SWWE voor de komende vier jaar goed samen. De komende jaren wil de SWWE groeien naar een optimaal klantgerichte organisatie, waarbij klantgericht communiceren nog meer aandacht krijgt dan voorheen. De SWWE onderhoudt regelmatig contacten met haar stakeholders. Deze benadering van stakeholders krijgt een meer proactief karakter door meer het initiatief tot samenwerking te nemen. Het gaat met name om de gemeente, maar ook om partijen op het gebied van welzijn en zorg. Daarnaast gaat de SWWE beleid formuleren en een aantal projecten realiseren op het gebied van maatschappelijk vastgoed.



bestuurders van de drie corporaties en de Raad van Toezicht die is samengesteld uit afgevaardigden van de deelnemende corporaties.

Twentse antwoorden

De SWWE is lid van de vereniging WOON (voluit: Wonen in Oost Nederland). Het is een platform voor kennisuitwisseling en onderlinge ondersteuning en wil een Twents antwoord bieden aan de samenleving op uiteenlopende vraagstukken. Zo besteedt WOON aandacht aan de bestrijding van dak- en thuisloosheid en aan energiebesparing. Samen met de Regio Twente is onderzoek verricht naar de woningbehoefte in Twente.

Ook is in 2010 verder gegaan met het dak- en thuislozenproject 'Niemand hoeft op straat te slapen', waarvoor een aantal actiepunten is geformuleerd waaronder signalering, interventie, huisvesting, werkgelegenheid en nazorg. Daarbij komt er een pilot voor een periode van één jaar voor 'Meldpunt WoonKans', georganiseerd en gefinancierd door de centrumgemeenten Almelo en Enschede en de corporaties. Bij dit project krijgen huurders een nieuwe kans bij (dreigende) huisuitzetting, waarbij corporaties

voor een adequaat huisvestingsaanbod zorgen, zorgaanbieders de noodzakelijke hulpverlening aanbieden en de gemeenten de regie (zorgstructuur) verzorgen.

Bewonersraad

Wij vinden het belangrijk om regelmatig contact te hebben met onze huurders. Daarom werken we samen met de bewonerscommissies van de verschillende complexen. Daarnaast is binnen de woningstichting een Bewonersraad actief. Zij behartigt de belangen van alle huurders van de SWWE. In 2010 hebben we vier maal vergaderd met de Bewonersraad. Zo bespreken we met hen de meest actuele stand van zaken omtrent projecten, waaronder de verkoop van 247 woningen in 2010. Ook stond ondermeer het huurbeleid 2010, de nieuwe huurovereenkomst, het jaarverslag van 2009 en de nieuwe opzet Bewonersraad op de agenda. Omdat het moeilijk is om nieuwe leden te werven, heeft de Bewonersraad in 2010 besloten tot een andere opzet te komen, waarbij continuïteit en gemotiveerdheid van de leden voorop staan. Het aantal leden is teruggebracht tot negen, waarbij regels omtrent verkiezingen en herkiezing van leden is gewijzigd.

Raad van Commissarissen

In het jaar 2010 is de Raad van Commissarissen zeven keer bijeen geweest. De Raad houdt letterlijk toezicht op het maatschappelijk en bedrijfsmatig handelen van de directeur-bestuurder. De Governance Code

is daarbij leidend. In 2010 zijn veel uiteenlopende zaken besproken, zoals de status van diverse op stapel staande projecten, de woonvisie van de gemeente Wierden en het ondernemingsplan 2010 - 2014.

Het jaar 2010 in cijfers

Het afgelopen jaar was opnieuw een roerig jaar voor de corporatiesector. Het kabinet heeft ingrijpende wijzigingen aangekondigd in wet- en regelgeving die allerlei onderwerpen raken, zoals huurbeleid, toewijzingsbeleid en financierbaarheid van de woningen. De aangekondigde herziening van de Woningwet gaat uitsluitel geven over het toekomstige speelveld en de spelregels.

Hoewel de liquiditeitspositie en daarmee de investeringskracht onder druk staat, biedt de huidige financieringsmarkt mogelijkheden om kansen te benutten. Zo is door de lage rentestand het aantrekken van externe financiering relatief goedkoop. Ook kan tegen een gunstige prijs worden aanbesteed. Het kabinet verplicht de verhuursector vanaf 2014 tot een jaarlijkse bijdrage aan de huurtoeslag die kan

oplopen tot € 760 miljoen, waarvan circa € 600 miljoen van de corporatiesector. Daar staat tegenover dat de Vogelaarheffing dan wordt afgeschaft.

Belastingplichtig

Een grote aderlating voor alle woningcorporaties en ook voor de SWWE is de invoering van de vennootschapsbelasting. Met ingang van 1 januari 2008 zijn alle corporaties verplicht vennootschapsbelasting te betalen.

Voor onze woningstichting betekende dit een kostenpost van circa € 200.000 in 2010. Voor de komende jaren zal de belastingplicht circa € 500.000 per jaar bedragen.

Vogelaarheffing

Landelijk moet € 75 miljoen bijeengebracht worden om de extra investeringen die nodig zijn in de Vogelaarwijken te bekostigen. In 2008 is voor het eerst de zogenaamde Vogelaarheffing betaald. Een heffing die in eerste instantie voor een periode van tien jaar is vastgesteld, maar naar alle waarschijnlijkheid in 2012 wordt afgeschaft. Voor onze woningstichting betekende dit een afdracht in 2010 van € 97.000.

Eigen vermogen gedaald

Ons eigen vermogen is in 2010 gedaald met € 130.000, zijnde het negatieve jaarresultaat van 2010. Ten opzichte van 2009 is het jaarresultaat met ruim € 900.000 toegenomen. In 2009 was het jaarresultaat ongeveer € 1.060.000 negatief.

Kengetallen

	2010	2009	2008	2007	2006
Balans en winst- en verliesrekening					
(x € 1.000)					
Eigen vermogen	19.076	19.206	20.267	20.764	21.264
Voorzeningen	45	49	1.418	1.013	1.012
Huren (exclusief huurderwing)	9.167	8.851	8.611	8.424	8.272
Jaarresultaat	-130	-1.061	-479	-500	-239
Balans en winst- en verliesrekening					
(in € per vhe)					
Eigen vermogen	10.551	10.564	11.173	11.542	11.787
Voorzeningen	225	27	782	563	561
Huren	5.070	4.869	4.747	4.683	4.585
Jaarresultaat	-72	-584	-264	-278	-132
Financiële kengetallen					
Huurachterstand in % bruto jaarhuur	0,47%	0,47%	0,49%	0,49%	0,52%
Huurderwing woningen in % bruto jaarhuur	0,81%	1,23%	0,94%	0,58%	0,86%
Solvabiliteit (exclusief aftoppingsfonds)	20,55%	20,58%	23,58%	25,62%	29,40%
Liquiditeit (current ratio)	0,44	1,57	1,62	0,81	0,74
Weerstandsvermogen (eigen vermogen in verhouding totaal vermogen)	23,95	23,98	29,20	29,98	33,05
Rentabiliteit Eigen Vermogen	-0,68	-5,53	-2,36	-2,41	-1,12
Rentabiliteit Totaal Vermogen	3,01	1,69	2,51	2,31	2,64
Netto werkkapitaal (x € 1.000)	-1.818	1.746	1.582	-531	-597

Accountantsverklaring

Op 18 mei 2011 heeft Deloitte Accountants een goedgekeurde accountantsverklaring verstrekt op de volledige jaarrekening over het boekjaar 2010.



Stichting Wonen Wierden Enter
Nijverdalsestraat 83
Postbus 228
7640 AE Wierden

telefoon (0546) 57 74 40
fax (0546) 57 74 47
info@swwe.nl
www.swwe.nl