

## Inhoudsopgave

	Bladzijde
<b>Voorwoord</b>	2 en 3
<b><u>JAARVERSLAG 2010</u></b>	
<b>Volkshuisvestingsverslag</b>	
Algemene gegevens	4
Inleiding	5 t/m 7
Kwaliteit van het woningbezit	8 t/m 17
Het verhuren van woningen	18 t/m 20
Het betrekken van bewoners bij beheer en beleid	21
Financiële continuïteit	22 t/m 24
Investerings- en huurbeleid	25 t/m 26
Leefbaarheid	27 t/m 29
Wonen en zorg	30
De organisatie & administratieve controle	31 t/m 37
Verslag en verklaring van de Raad van Commissarissen van WSM	38 t/m 43
<b>Jaarrekening 2010</b>	
Kengetallen	45
Balans	46 en 47
Winst- & Verliesrekening 2010	48
Kasstroomoverzicht	49
Waarderingsgrondslagen	50 t/m 53
Toelichting op de balans	54 t/m 62
Toelichting op de Winst- & Verliesrekening	63 t/m 66
Toelichting op de vennootschapsbelasting	67 en 68
Overige gegevens	
<b>Controleverklaring</b>	69 en 70

Voorwoord door de voorzitter.

Terugkijkend naar 2010 kunnen we constateren dat dit een bewogen jaar is geweest voor WSM waarin veel is gebeurd.

Voor WSM zelf geldt dat haar nieuwe kantoorlocatie aan de Gasthuisstraat in april 2010 is opgeleverd en WSM dit medio die maand heeft betrokken. Op 12 juni 2010 is dit officieel en feestelijk in gebruik genomen.

Het oude kantoorpand van WSM, alsmede het naastgelegen kantoor dat werd gehuurd door een architect, zijn in november 2010 gesloopt. Het terrein zal straks als bouwplaats dienen voor de verdere nieuwbouw in het centrumplan en zal gedeeltelijk worden ingericht als parkeerplaats.

Gedurende het jaar 2009 heeft voor WSM een heroverweging van nieuwbouw projecten centraal gestaan. Ook voor WSM heeft de financiële / economische crisis toch nog steeds merkbaar invloed op projecten en de verkoop van nieuwbouwwoningen.

Ondanks dat is WSM toch gestart met de verdere ontwikkeling van haar nieuwbouwprojecten. Op 30 juni 2010 is het officiële startsein gegeven voor de locatie 't Klôsterhof (voormalig bibliotheekterrein) voor de realisatie van 21 appartementen met daaronder kantoor en winkelruimte voor de Rabobank, een makelaar, een architect en de Lidl. De verkoop van het beoogd aantal te verkopen woningen en commerciële ruimte is vlot verlopen. Hetgeen gepland was is gerealiseerd. WSM heeft ten behoeve van de realisatie van dit project een extra subsidie van het Rijk ontvangen.

Een tweede project dat is gestart in 2010 is het project aan de Empelenhof. Hier zullen 40 grondgebonden woningen worden gerealiseerd en 14 appartementen. Van de 35 in verkoop gebrachte woningen is in zeer korte tijd 70% definitief verkocht. Waarmede dus een start kan worden gemaakt met de realisatie van het project. De 14 appartementen zullen (vooralsnog) in de huursfeer worden gerealiseerd.

Met de locaties aan het Mgr. Zwijzenplein (verplaatsing van de HEMA en de Readshop, met postagentschap) zoals die in het centrumplan Kerkdriel zijn opgenomen, zal medio 2011 een aanvang worden gemaakt. De projecten zijn volop in voorbereiding.

Woningstichting Maasdriel werkt, ten behoeve van de realisatie van haar doelstelling, samen met diverse marktpartijen, zoals gemeente Maasdriel, stichting Nieuwebrug en diverse andere partijen.

Met die gezamenlijke partners worden er jaarlijks de nodige woningen opgeleverd om zodoende aan de wensen van onze klanten te kunnen voldoen.

Begin van 2010 heeft WSM 9 woningen aan de Katarijnehof te Kerkdriel opgeleverd. Dit betrof: 1 tweekapper (in de koopsfeer) en 7 huurwoningen.

Ten behoeve van de stichting Nieuwebrug (inmiddels opgegaan in BrabantZorg) is medio september 2009 het nieuwe verzorgings- en verpleeghuis De Leyenstein opgeleverd. In dit huis zijn 40 verzorgingsappartementen, 20 verpleegplaatsen in het kader van PG en 10 verpleegplaatsen in het kader van somatiek gerealiseerd. Daarnaast is in dit pand een Kulturhus ondergebracht.

Gelijktijdig met de oplevering van het verzorgings- en verpleeghuis zijn er 40 van de 54 appartementen voor ouderen in dit gebouw opgeleverd. De tweede fase van de bouwstroom is eind oktober 2010 opgeleverd. Hierin zijn de 14 overige appartementen, alsmede de woonvoorzieningen voor de stichting Cello en de kantoorruimte voor STMR (Stichting Thuiszorg en Maatschappelijk Werk Rivierengebied) opgeleverd.

In de Kastanjestraat zijn 10 grondgebonden huurwoningen opgeleverd. Deze woningen zijn turn key ten behoeve van WSM gerealiseerd door Jansen de Jong Projectontwikkeling.

20 woningen uit het bestaande bezit zijn verkocht. Met de opbrengst uit die verkopen wordt het onrendabel gedeelte dat ontstaat vanwege de realisatie van het gehele centrumplan gefinancierd. Met de gemeente Maasdriel zijn afspraken gemaakt rond de financiering van onderdelen uit het centrumplan en met betrekking tot het fiscaal handelen voor sommige onderdelen in het project.

WSM blijft echter vooruitkijken en realiseert zich dat zij haar klanten alleen dan kan helpen wanneer adequate nieuwbouw wordt gerealiseerd.

Met de gemeente worden er daarom verder afspraken gemaakt om te bezien in hoeverre de, in de woningmarktonderzoeken berekende, woningbehoefte kan worden voorzien. Ook dit deel zal financieel door de gemeente worden ondersteund.

Verdere ontwikkelingen omtrent de nieuwbouw en de nieuwbouwplannen kunt u volgen op de website van WSM ([www.woningstichtingmaasdriel.nl](http://www.woningstichtingmaasdriel.nl)). Wij bevelen u aan deze, ter informatie, te bezoeken.

WSM heeft zich verder in oktober 2010, conform de afspraken binnen de Aedes Governancecode, laten visiteren. Het bureau Raeflex heeft de visitatie ter hand genomen.

De volledige rapportage kunt u vinden en nalezen op de website van WSM. Omdat WSM zich niet geheel kan verenigen met de uitkomst van die rapportage is een reactie van WSM eveneens op de website geplaatst.

WSM wil graag haar zelfstandigheid behouden omdat wij menen dat we hierdoor dichter bij onze cliënten staan en een betere service kunnen verlenen. WSM werkt met een, in relatie tot andere coöperaties, relatief goedkoop werkapparaat. Ondanks dat zijn we toch mans genoeg om de vele projecten waar we mee bezig zijn goed te beheren. Een woord van dank dan ook aan de medewerkers, bestuur en raad van commissarissen. We kijken dan ook vol vertrouwen naar de toekomst en willen ook in 2011 een werkelijke bijdrage leveren aan de leefbaarheid in Maasdriel. We doen dit alles onder het motto;

**“Woningstichting Maasdriel, bij de tijd met bouwen en wonen “**



Frans Nendels, voorzitter van het bestuur

## I 1 ALGEMENE GEGEVENS

### N.a.w.- gegevens

Woningstichting Maasdiel  
Gasthuisstraat 1  
5331 BK Kerkdriel  
Postbus 10  
5330 AA Kerkdriel  
Telefoonnummer: 0418-631735  
Faxnummer: 0418-633667  
Website: [www.woningstichtingmaasdiel.nl](http://www.woningstichtingmaasdiel.nl)  
Emailadres: [info@woningstichtingmaasdiel.nl](mailto:info@woningstichtingmaasdiel.nl)

### Algemeen

Boekjaar	1 januari t/m 31 december 2010
Oprichtingsdatum	6 september 1968
Koninklijk Besluit	26 februari 1969, nummer 22
Wijziging statuten	20 februari 2001
Handelsregister	te Tiel onder nummer 103536
Werkgebied	Gemeente Maasdiel
VROM-nummer	L 1835
NRV-nummer	1572
Stichting Woningborg	4037

### Bestuurssamenstelling

F.H. Nendels	voorzitter
J.J.J. van Doornmaal	secretaris / penningmeester
J. van Wessel	bestuurslid
A.M.M. van Oers – van den Oord	bestuurslid
H.A.J. Verhoeven – van den Berk	bestuurslid

### Raad van Commissarissen

L.M. van Wolferen	voorzitter
J. Deneer	plaatsvervangend voorzitter
P.S.M. Verhoeven	lid
W. Aarts	lid
C. Leenders	lid

## **I 2 INLEIDING**

### **2.1. Doelstelling**

Overeenkomstig hetgeen is vastgelegd binnen het BBSH en zoals andere toegelaten instellingen werkzaam zijn stelt Woningstichting Maasdriel (WSM) zich ten doel om uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn binnen het werkgebied van de gemeente Maasdriel.

Zij tracht dit doel te bereiken door:

- het stichten, in stand houden en exploiteren van woningen welke voldoen aan de eisen van een goede huisvesting;
- het stichten en/of behulpzaam zijn bij het tot stand komen van woningen in het kader van het eigen woningbezit;
- bij te dragen in het tot stand komen en doen functioneren van voorzieningen welke de leefbaarheid van de woonomgeving bevorderen;
- het voeren van een sociaal rechtvaardig toewijzings- en verhuurbeleid;
- het bevorderen van een goede communicatie met en het verlenen van voldoende inspraak aan de huurders van WSM;
- het ontwikkelen van initiatieven die dienstig zijn aan de doelstelling, voor zover niet in strijd met de wet, de bepalingen van de statuten of het huishoudelijk reglement.

Doel en middelen zullen zodanig worden gecombineerd, dat daarmee de financiële continuïteit gewaarborgd blijft.

### **2.2. Ontwikkelingen en verwachtingen**

#### **2.2.1. Algemeen.**

Woningstichting Maasdriel, is gevestigd in de gemeente Maasdriel. De gemeente is gelegen in het zuiden van de Bommelerwaard en maakt deel uit van het Gelders Rivierengebied. Een landelijke gemeente met 23.500 inwoners en een oppervlakte van 7.480 ha. Gelegen tussen de Maas en de Waal. Maasdriel bestaat uit 11 kernen; te weten: Alem, Ammerzoden, Hedel, Heerewaarden, Hoenzadriel, Hurwenen, Kerkdriel, Rossum, Velddriel, Well en Wellseind.

Woningstichting Maasdriel is overeenkomstig haar statuten werkzaam in de gemeenten die zijn aangesloten bij de Samenwerkende Woningcorporaties Rivierenland, SWR (voorheen het Intergemeentelijk Orgaan Rivierengebied, regio Rivierenland). Woningstichting Maasdriel beperkt zich echter tot de kernen Alem, Hoenzadriel, Kerkdriel en Velddriel. In de andere kernen van de gemeente is de corporatie "De Kernen" werkzaam. Een corporatie waarmee Woningstichting Maasdriel regelmatig overleg pleegt en afstemming heeft.

***Onze kerntaak is het zorgen voor goed wonen:***

- voor mensen met lage inkomens, die goed en betaalbaar willen wonen;
- voor mensen op leeftijd, die zo lang mogelijk zelfstandig willen wonen;
- voor mensen die voor het eerst een woning zoeken en die niet jaren willen wachten;
- voor mensen met psychische en/of fysieke beperkingen, die volwaardig willen wonen;
- voor de echte kansarmen: dak- en thuislozen, die een dak boven hun hoofd nodig hebben.

Voor het huisvesten van mensen met psychische, fysieke beperkingen en kanslozen worden samenwerkingsverbanden gesloten met zorginstellingen en collega woningcorporaties in de regio.

Buiten deze, voor ons belangrijkste doelgroepen, richten we ons ook, hoewel beperkt, op mensen die een woning willen huren of kopen in de middeldure en dure prijsklasse en op de realisatie van winkel- en kantoorruimte. Opbrengsten hiervan worden aangewend ten behoeve van de financiering van onze volkshuisvestelijke kerntaken. Woningcorporaties onderscheiden zich hiermede van reguliere projectontwikkelaars, die uitsluitend voor de winst gaan.

Met het gemeentebestuur zijn afspraken gemaakt over de volgende onderwerpen:

- kernvoorraad
- strategische nieuwbouw/bouwprogramma
- herstructurering
- kwaliteit van de voorraad
- kwaliteit van de woonomgeving
- veiligheid en leefbaarheid
- woonruimteverdelingsbeleid
- wonen en zorg
- huisvesting van specifieke aandachtsgroepen, o.a. geclusterde woonvormen
- woningmarktonderzoek en monitoring

### **2.2.2. Bedrijfsactiviteiten**

Het bedrijfsbeleid van WSM is als volgt samen te vatten:

- Betaalbare huur- en koopwoningen bouwen voor de doelgroepen
- Het verhuren van de woningen aan de doelgroepen van beleid
- Aankoop van bestaande woningen en gebouwen ter bevordering van de leefbaarheid
- Een huurontwikkeling afgestemd op de lokale marktsituatie
- De doorstroming op gang houden door de bouw van koopwoningen en huurwoningen in het betaalbare segment
- Specifieke aandacht voor ouderen- en jongerenhuisvesting
- Aandacht voor huisvesting ten behoeve van gehandicapten
- Realisatie van een Kulturhus
- Handelen op basis van een intern en extern milieubeleidsplan
- Binnen de organisatie werken op basis van een arbobeleidsplan

### **2.2.3. Verbindingen met andere rechtspersonen**

#### **Participatiebedrijf Maasdriel BV**

In het kader van de partiële Vpb-plicht en de vaststelling van de VSO-I als gevolg daarvan, heeft WSM een BV opgericht om daarin de commerciële activiteiten te ontplooiën. Met de wetswijziging naar volledige Vpb-plicht (en de VSO-II) is deze oprichting, achteraf, feitelijk niet noodzakelijk gebleken. WSM heeft in de BV geen activiteiten ontplooid of daarin panden / onroerende zaken niet zijnde maatschappelijk of sociaal bezit, ondergebracht.

De cijfers, resultaten uit de BV, bestaan uit niets anders dan bankkosten (ten behoeve van de Rekening Courant) en jaarlijkse inschrijving bij de Kamer van Koophandel.

Deze cijfers worden integraal in het cijfermatige gedeelte van de Jaarrekening van WSM opgenomen.

Begin 2011 zal de BV worden uitgeschreven uit de Kamer van Koophandel.

#### **Aandelen Woningnet.**

Ten behoeve van het woningtoewijzingssysteem in de Bommelerwaard is WSM aangesloten bij Woningnet. Op grond daarvan worden door Woningnet, mede aan de hand van de grootte van de corporatie, aandelen verstrekt. WSM heeft een paar aandelen tot een zeer beperkt bedrag (€ 1.049,-), welke worden verantwoord in het cijfermatige deel van de jaarrekening onder "Financiële vaste activa; effecten".

### I 3. DE KWALITEIT VAN HET WONINGBEZIT

#### 3.1 Samenstelling van het woningbezit

WSM streeft ernaar om de woningen die zij verhuurt zoveel als mogelijk beschikbaar te houden voor de doelgroep van het beleid. WSM is voorstander van passende huren, d.w.z. dat inkomsten en huren met elkaar in evenwicht dienen te zijn.

Voor de overheid geldt dat er sprake is van staatssteun aan woningcorporaties. Op grond daarvan dienen corporaties hun activiteiten en dus ook de verhuur van woningen te splitsen in activiteiten ten behoeve van Diensten van Algemeen en Economisch Belang (DAEB) en zogenaamde niet DAEB-activiteiten. Verhuringen van wooneenheden met een huurprijs lager dan € 652,52 worden, mits toegewezen aan huishoudens met een lager belastbaar inkomen dan € 33.614,--, gerekend tot de DAEB-activiteiten (ofwel toegestane staatssteun).

#### Woningen die kunnen behoren tot sociale verhuur (DAEB) activiteiten:

<u>Klasse</u> :	<u>huurprijzen</u>	<u>aantal verhuureenheden</u>
Goedkoop:	tot een huurprijs van € 357,37	84
Betaalbaar:	van € 357,37 tot € 548,18	839
Duur:	van € 548,18 tot € 652,52	<u>49</u>
Totaal eenheden binnen sociale verhuur		<u>972</u>

#### Overige (commerciële) activiteiten:

Appartementen of woningen met een huurprijs:	> € 652,52	<u>11</u>
Totaal verhuureenheden WSM per ultimo		<u><b>983</b></u>

Met de woningcorporaties en de gemeentes binnen de Bommelerwaard zijn afspraken gemaakt omtrent het te hanteren toewijzingsbeleid aan de hand van de "Tijdelijke regeling Diensten van Algemeen en Economisch Belang Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting" van 3 november 2010.



























































































































