

# **Volkshuisvestingsverslag Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" 2011**

## Volkshuisvestingsverslag

### Inhoud

VOORWOORD .....	- 3 -
0 ALGEMENE GEGEVENS.....	- 4 -
BESTUURSVERSLAG .....	- 5 -
1 ALGEMEEN .....	- 5 -
2. ORGANISATIE EN MEDEWERKERS.....	- 12 -
3. LEEFBAARHEID .....	- 16 -
4. BETREKKEN VAN BEWONERS BIJ BELEID EN BEHEER .....	- 20 -
5. WONEN EN ZORG.....	- 21 -
6. KWALITEIT VAN DE WONINGEN .....	- 23 -
7. VERHUREN VAN WONINGEN .....	- 30 -
8. FINANCIËN .....	- 32 -
9. BESLUIT DEELNEMINGEN EN VERBINDINGEN.....	- 35 -
10. VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN .....	- 37 -
B. Jaarrekening .....	- 42 -
BALANS PER 31 DECEMBER 2011.....	- 42 -
WINST- EN VERLIESREKENING PER 31 DECEMBER 2011.....	- 42 -
KASSTROOMOVERZICHT .....	- 42 -
GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING .....	- 42 -
TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2011	
TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2011	
C. OVERIGE GEGEVENS	
CONTROLEVERKLARING	

## VOORWOORD

De jaren 2011 en 2012 staan voor Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" in het teken van afronding van de activiteiten welke staan opgenomen in het prestatiecontract gemeente Nuenen en Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" periode 2007-2012 evenals de activiteiten zoals vermeld in het ondernemingsplan 2008-2012 van Woningbouwvereniging "Helpt Elkander". De afgelopen jaren zijn er diverse mooie nieuwbouwprojecten in de gemeente Nuenen opgeleverd. Het laatste nieuwbouwproject dat in aanbouw is genomen, de Koppel in Nederwetten, wordt naar verwachting in juni 2012 opgeleverd.

Het bestuur en de Raad van Commissarissen van de vereniging hebben hun beleid en strategische doelstellingen vastgelegd in een ondernemingsplan 2008-2012. Het ondernemingsplan heeft als titel meegekregen "maatschappelijk en duurzaam actief".

De navolgende onderwerpen staan vermeld in het ondernemingsplan:

De missie van Woningbouwvereniging "Helpt Elkander";

De huisvesting van de doelgroep;

Wonen, Welzijn, Zorg;

Kwaliteit van het woningbezit;

Leefbaarheid;

Overleg met belanghebbenden;

Organisatie;

Financiën.

In 2012 worden de voorbereidingen getroffen om het beleid en de strategische doelstellingen van Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" opnieuw te formuleren.

Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" en de gemeente Nuenen c.a. hebben voor de periode 2007-2012 prestatieafspraken gemaakt. Deze afspraken worden jaarlijks geëvalueerd, zo ook in 2011. Het gemeentebestuur en het bestuur van Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" hebben gezamenlijk kunnen concluderen dat de voortgang van de afspraken goed is verlopen en dat nog slechts enkele onderwerpen in behandeling dienen te worden genomen.

Nagenoeg alle prestatieafspraken zijn naar wens uitgevoerd.

De gemeente Nuenen c.a. is een van de weinige gemeenten die de gemaakte BOR- afspraken (Bouwen in de Regio) heeft gehaald. De gemeente heeft aan het samenwerkingsverband Regio Eindhoven verklaard dat die prestatie onder andere mede het gevolg is van de goede samenwerking tussen gemeente Nuenen c.a. en Woningbouwvereniging "Helpt Elkander".

In 2012 worden de voorbereidingen getroffen om nieuwe prestatieafspraken met de gemeente Nuenen te maken.

## 0 ALGEMENE GEGEVENS

Naam

Woningbouwvereniging "Helpt Elkander"

Gemeente van vestiging

Gemeente Nuenen c.a.

Werkgebied

Alle gemeenten die deel uitmaken van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven

Adres:

Bergvinkhof 1,  
5672 EP NUENEN

Postbus 48  
5670 AA NUENEN

Telefoonnummer: 040-2834508  
Telefax: 040-2839312  
E- mail: info@helpt-elkander.nl  
Website: [www.helpt-elkander.nl](http://www.helpt-elkander.nl)

Oprichtingsdatum

7 december 1919

Toegelaten

Bij koninklijk besluit nr. 42 op 27 februari 1920

Kamer van Koophandel

Ingeschreven in het handelsregister onder nr. 17024195, bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken te Eindhoven.

Ingeschreven in het Stichtingen- en Verenigingsregister onder nr. V 235429

## BESTUURSVERSLAG

### 1 ALGEMEEN

De jaren 2011 en 2012 staan voor Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" in het teken van afronding. De laatste punten van de voorgenomen activiteiten uit het ondernemingsplan 2008–2012 en de onderwerpen en/of projecten uit prestatieafspraken met de gemeente Nuenen 2007 – 2012 worden afgewikkeld!

De afgelopen jaren zijn er diverse mooie nieuwbouwprojecten in de gemeente Nuenen opgeleverd. Het laatste nieuwbouwproject dat in aanbouw is genomen, de Koppel in Nederwetten, wordt naar verwachting in juni 2012 opgeleverd. Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" heeft dan de prestatieafspraken die zij met de gemeente Nuenen heeft gemaakt gerealiseerd!

Bij het opnieuw formuleren van het beleid en de strategische doelstellingen van Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" en de prestatie afspraken met de gemeente Nuenen dient rekening te worden gehouden met een aantal ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen worden later in dit verslag besproken.

In het jaarverslag 2011 geeft zij weer op welke wijze zij uitvoering heeft gegeven aan haar missie en het door haar vastgestelde beleid. De primaire doelstelling is zich optimaal inzetten voor de kerntaken zoals die zijn opgenomen in het Besluit Beheer Sociale Huursector. De drijfveer van Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" is het bieden van betaalbaar en aantrekkelijk wonen in een leefbare en duurzame woonomgeving.

Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" is een maatschappelijk ondernemer op het gebied van "het wonen" in de gemeente Nuenen c.a. en omgeving. In haar visie heeft Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" vastgelegd waarvoor zij staat en welke belangrijke kernwaarden daarbij horen.

Als kernwaarden gelden: klantgericht, maatschappelijk verantwoord, innovatief, betrouwbaar, open en transparant en professioneel.

Deze doelstelling wordt geconcretiseerd door een goede invulling te geven aan de aan haar opgedragen taken en door uitvoering te geven aan de in het ondernemingsplan opgenomen programma's:

- zich richten op het bewerkstelligen van een duurzame klantenrelatie;
- het huisvesten van de doelgroepen;
- zich richten op het aanbieden van een breed pakket aan hoogwaardige woonproducten en woondiensten; met name wonen, welzijn en zorg;
- zich richten op het ontwikkelen van aantrekkelijke woonmilieus; leefbaarheid;
- streven naar het verbeteren van haar positie en invloed in haar werkgebied;
- streven naar (financiële) continuïteit van haar bedrijfsvoering;
- het continueren van goede contacten met de stakeholders;
- bevorderen van de kwaliteit van het woningbezit.

## **Jo van Dijkhof**

De gemeente het project Bosgorsstraat de naam toegekend: Jo van Dijkhof. Jo van Dijk is circa 20 jaar voorzitter geweest van het bestuur van woningbouwvereniging Helpt Elkander. Daarna heeft hij tot zijn overlijden zitting gehad in de raad van commissarissen. Dat de complex de straatnaam wordt toegekend aan Jo van Dijk geeft aan dat de gemeente veel erkenning en waardering heeft voor de werkzaamheden die Jo van Dijk heeft verricht. Dit heeft ook een positieve uitstraling c.q. waardering voor woningbouwvereniging Helpt Elkander.

## **Sociaal ondernemerschap voor maatschappelijk rendement**

Gedreven door volkshuisvestelijke doelstellingen en het ontbreken van winstdoelen ziet Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" zich als sociaal ondernemer. Niet alleen financieel maar ook maatschappelijk rendement vormen de leidraad van ons handelen. In dit ondernemen worden de principes van bedrijfseconomisch handelen niet uit het oog verloren, omdat dit de basis is waardoor uitgaven voor maatschappelijk rendement mogelijk en verantwoord worden genomen.

De volkshuisvestingsactiviteiten die belicht worden dienen dan ook geplaatst te worden in bovenstaand kader, rekening houdend met de volkshuisvestelijke beleidsdoelen en de eisen die de omgeving aan Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" stelt.

## **Samenwerking Huurdersvereniging**

Het bestuur van de huurdersvereniging heeft in het voorjaar van 2010 haar functioneren geëvalueerd. Na de evaluatie heeft het bestuur van de huurdersvereniging besloten de vereniging op te heffen. Het bestuur van Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" heeft het besluit van de huurdersvereniging voor kennisgeving aangenomen. Vanaf 2010 is het overleg met haar huurders per wijk en/of bewonerscommissies opgepakt. In het jaar 2012 wil het bestuur van Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" bezien op welke wijze zij in de toekomst het contact met haar huurders gaat onderhouden.

## **Overleg belangenhouders**

De belangenhouders van Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" zijn:

- Gemeente Nuenen c.a.;
- Schoolbesturen primair onderwijs (3 instellingen, na een fusie in de loop van 2011 nog 2);
- Besturen kinderdagverblijven (2 instellingen);
- Besturen zorgdienstverleners (4 instellingen);
- Politie;
- LEV groep (maatschappelijk werk etc.);
- Ouderenbonden.

Met de belangenhouders is afgelopen jaar heel intensief overleg geweest. Meerdere malen is in 2011 met elke belangenhouder gesproken mede omdat Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" met elke belangenhouder een of meerdere projecten in uitvoering heeft.

## **Betaalbare woningvoorraad**

De betaalbare woningvoorraad van het bestaande woningbezit is de afgelopen jaren sterk uitgebreid. Dit als gevolg van de oplevering in 2010 en 2011 van een viertal projecten in de sociale huur alsmede de oplevering van projecten in de sociale koop.

De vraag naar sociale huurwoningen in de gemeente Nuenen c.a. is erg groot en het aanbod gering. Dit is de reden dat de betaalbare woningvoorraad zeker niet mag afnemen met als gevolg dat Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" een gematigd huurbeleid heeft gevoerd.

Uit een onderzoek van de Woonbond (maart 2012) blijkt dat Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" in de top 10 staat van goedkoopste corporaties!

### **Maatschappelijk rendement**

Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" beseft dat er landelijk gezien ook volkshuisvestelijke opgaven zijn die door collega corporaties niet zelfstandig kunnen worden ingevuld. Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" is in het verleden lid geworden van het WoonInvesterings-Fonds (Wif).

Het Wif heeft onder andere als doelstelling geformuleerd:

- Uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting. De vereniging richt zich in het bijzonder op het aankopen en verkopen van huurwoningen;
- Het ter beschikking stellen van collegiale financieringen;
- Uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in de prestatievelen van het Besluit Beheer Sociale Huursector.

Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" heeft een heffing (de zogenaamde Vogelaarheffing) opgelegd gekregen van het Centraal Fonds welke dient als bijdrage in de investeringen in de zogenaamde 40 prachtwijken. Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" ziet die bijdrage eveneens als maatschappelijk rendement.

### **Leefbaarheid**

Ook ziet Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" het investeren in leefbaarheid als één van haar taken. De daarmee gepaard gaande onrendabele investeringen ziet zij ook als maatschappelijk rendement.

De gemeente Nuenen c.a. heeft in samenwerking met de inwoners van de kerkdorpen Gerwen alsmede de inwoners van Nederwetten een Integraal Dorps Ontwikkeling Plan (IDOP) opgesteld.

De Provincie stimuleert het opstellen van dergelijke plannen om daarmee de leefbaarheid van de kleine kernen op peil te brengen c.q. te optimaliseren.

In het kerkdorp Gerwen heeft Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" in samenwerking met de gemeente Nuenen c.a. een plan ontwikkeld bestaande uit een school voor primair onderwijs, peuterspeelzaal, kinderopvang, een gymzaal, een dorpshuis tezamen met 20 sociale huurwoningen. Dit project is in augustus 2011 grotendeels opgeleverd. De werkzaamheden aan het dorpshuis zijn opgestart en worden volgens planning voor 1 juli 2012 afgerond. Aan dit project van Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" heeft de Provincie Noord-Brabant, vanwege de goede kwaliteit van het plan, een subsidie toegekend van € 235.000,-.

In het kerkdorp Nederwetten heeft Woningbouwvereniging "Helpt Elkander", in samenwerking met de gemeente Nuenen c.a., een plan ontwikkeld bestaande uit een school voor primair onderwijs, kinderopvang, een gymzaal, een dorpshuis en 11 sociale huurwoningen. De verwachting is dat dit project voor 1 juli 2012 wordt opgeleverd.

Aan het project van Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" te Nederwetten heeft de Provincie Noord-Brabant eveneens, vanwege de goede kwaliteit, een subsidiebedrag van € 225.000,- toegekend.

Naast bovengenoemde projecten heeft Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" in de kern Nederwetten 27 starters koopwoningen, in de kern Gerwen 11 starters koopwoningen en in het kerkdorp Eeneind 15 starters koopwoningen laten bouwen. Dit om te bereiken dat de jeugd zich ook kan vestigen in die kleine kernen en zich derhalve niet genoodzaakt ziet om te verhuizen naar elders.

Voor Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" betekent de toekenning van de subsidies door de Provincie Noord-Brabant een steun in de rug. Het beleid van Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" is gericht op het verhogen van de leefbaarheid in de kerkdorpen van de gemeente Nuenen c.a.. Zij vindt door de toekenning van de subsidies eveneens een bevestiging dat haar beleid een juiste keuze is.



### **Volkshuisvestingplan/woonvisie**

Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" heeft zitting gehad in een klankbordgroep welke haar inbreng heeft gehad in de Woonvisie 2005+ welke door de Raad van de gemeente Nuenen c.a. in de loop van 2006 is vastgesteld.

Naar aanleiding van de door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie heeft Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" met de gemeente Nuenen c.a. voor de periode 2007-2012 prestatieafspraken gemaakt. Deze zijn schriftelijk vastgelegd in een overeenkomst.

### **Prestatiecontract gemeente Nuenen c.a. en Woningbouwvereniging "Helpt Elkander"**

In mei 2007 zijn de intentieovereenkomsten tussen de gemeente Nuenen c.a. en Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" omgezet in prestatiecontracten.

Deze hebben onder meer betrekking op de te realiseren bouwproductie, investeringen in leefbaarheid, milieu en energiebesparing.

Het bestuur van Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" evalueert twee maal per jaar de voortgang van het Prestatiecontract met het College van B&W van de gemeente Nuenen c.a.

Op verzoek van de Raad heeft de Rekenkamercommissie "De Groene Rand" van de gemeente de samenwerking tussen Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" en de gemeente Nuenen c.a. en de uitvoering van de daaruit voortkomende contracten onderzocht.

De Rekenkamercommissie is tot de conclusie gekomen dat alle activiteiten zorgvuldig in contracten c.q. overeenkomsten zijn vastgelegd. Uit controle is gebleken dat er geen onzorgvuldigheden zijn vastgesteld.

De gemeenteraad heeft n.a.v. het rapport van de rekenkamercommissie Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" een compliment gegeven voor de goede wijze van samenwerken.

### **Huurprijsbeleid**

Per 1 juli 2011 zijn de huren gemiddeld verhoogd met 1,3% (in 2010 was dat 1,2%, in 2009 2,5%, in 2008 1,6%, 2007 1,1%, 2006 2,25%, in 2005 1,6%, in 2004 2,8%, in 2003 2,5%).

De huidige maatregel van het Kabinet om een inflatievolgend huurbeleid dwingend op te leggen gaat te ver, omdat de corporaties nu helemaal geen vrijheid hebben om zelf een bepaald huurbeleid te kunnen voeren. Dit beleid beknodt de corporaties op termijn te blijven investeren in de sociale volkshuisvesting.

### **Toezicht**

Het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) is de financiële toezichthouder voor de corporatiesector. Uit brieven die het CFV heeft verstuurd naar Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" concludeert zij dat de voorgenomen activiteiten in financieel opzicht passen bij de vermogenspositie van Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" (A1 oordeel) en dat de solvabiliteit van Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" voldoende is.

### **Financieel**

Het boekjaar 2011 wordt afgesloten met een negatief jaarresultaat van € 842.076,-. De solvabiliteit ultimo 2011 van Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" bedroeg 9,67%. Uit de financiële meerjarenbegroting blijkt dat de solvabiliteit de komende jaren stijgt naar circa 17%.

## **De toekomst**

Als gevolg van het feit dat er in de gemeente Nuenen afgelopen jaren ruim 400 sociale huurwoningen zijn opgeleverd zal het bestuur van Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" de komende jaren nog maar een beperkt aantal nieuw sociale huurwoningen ontwikkelen. Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" zal de komende jaren conform haar verkoopbeleid en vastgestelde begroting minimaal 10 huurwoningen per jaar verkopen. Omdat er de afgelopen jaren, periode 2009 t/m 2011, geen 10 huurwoningen zijn aangeboden aan zittende huurders zal Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" in het jaar 2012 minimaal 40 huurwoningen in de verkoop nemen.

Zij wil daarmee bereiken dat de onrendabele toppen die zij afgelopen jaren heeft afgeboekt weer grotendeels worden terugverdiend.

De verkoop van woningen dient ook om in de toekomstige financieringsbehoefte te kunnen voorzien. Ook zal Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" de woningen van de projecten die in de jaarrekening opgenomen staan onder de post "Voorraad" verkopen. De opbrengsten uit die verkopen kunnen deels worden gebruikt voor aflossing van leningen en anderzijds om te voorzien in toekomstige financieringsbehoefte. Als gevolg van de economische crisis staan de verkopen onder druk.

In 2008 is Nederland getroffen door de kredietcrisis en in 2011 door de economische crisis. Dit heeft grote gevolgen voor de ontwikkeling van nieuwbouwprojecten. Projecten in de pijplijn worden nog afgebouwd en de ontwikkeling van nieuwe bouwplannen stagneert omdat het deel koopwoningen geen afzet vindt. Woningcorporaties hadden nog veel nieuwbouwproductie in de pijplijn maar zullen zich moeten aanpassen aan de nieuwe regels die van toepassing zijn verklaard voor woningbouw boven de huurtoeslag grens. Voor de financiering van die woningen vervalt de WSW-borging en moet een afzonderlijke administratie worden ingericht. Veel corporaties, waaronder Woningbouwvereniging "Helpt Elkander", zijn bezig hun bouwvoornemens kritisch door te lichten en bij te stellen. Dit ook als gevolg van de bezuinigingen die het kabinet oplegt aan de overheid, provincies en gemeenten.

Door de economische tegenwind staat de vermogensontwikkeling van corporaties onder druk. De laatste jaren zorgen de krediet- en de economische crisis voor tegenvallende verkoopopbrengsten, in aantallen en prijzen en extra lasten zoals de invoering van de overdrachtsbelasting, vennootschapsbelasting, integratieheffing en Vogelaarheffing.

Het kabinet heeft een voorstel klaar liggen waarin corporaties verplicht worden om minstens driekwart van hun woningen te koop aan te bieden. Het kabinet wil huurders van corporatie woningen het recht geven om tegen marktwaarde hun woning te kopen. De ministerraad heeft daarvoor een wetsvoorstel op 23 december 2011 naar de Raad van State gestuurd. Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" ziet deze ontwikkeling zorgelijk tegemoet. Immers als de corporaties verplicht worden om te verkopen dan tast dat het eigendomsrecht aan. En verder zal door verplichte verkoop het strategisch voorraadbeheer van Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" bemoeilijkt worden. Het bieden van betaalbaar en aantrekkelijk wonen in een leefbare en duurzame woonomgeving zal onder druk komen te staan.

Het huurbeleid voor de periode 1 juli 2012 tot en met 30 juni 2013 is deels een voortzetting van het huidige beleid en deels bevat dit huurbeleid een aantal nieuwe maatregelen. Ook in 2012 is de huurstijging gerelateerd aan de gerealiseerde inflatie over 2011. Het CPB heeft berekend dat het inflatiecijfer voor 2011 uitkomt op 2,3%. Dit percentage is de maximale huurverhoging per 1 juli 2012.

Tevens heeft het kabinet een maatregel afgekondigd om aan huishoudens met een gezamen-

lijk inkomen hoger dan € 43.000,- een extra huurverhoging van 5% te kunnen vragen. Deze maatregel zal vermoedelijk per 1 juli 2012 van kracht worden.

Verder is per 1 juli 2011 een aanpassing van het woningwaarderingstelsel ingevoerd waarbij punten worden toegekend voor de energetische kwaliteit van de woning.

In het regeerakkoord is ook vastgelegd dat het aantal woningwaarderingpunten in regio's met schaarste wordt verhoogd met maximaal 25 punten, afhankelijk van de WOZ waarde. Deze maatregel is per 1 oktober 2011 ingegaan. De gemeente Nuenen valt onder een regio met schaarste.

Verder heeft op 8 november 2010 de Tweede Kamer ingestemd dat het toewijzen van sociale huurwoningen voor zeker 90% dient te geschieden aan een bepaalde doelgroep met een inkomen lager dan € 33.600,-. Deze maatregel is per 1 januari 2011 van kracht. Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" heeft door deze maatregel woningzoekenden met een inkomen hoger dan € 33.600,- niet van woonruimte kunnen voorzien. De verdere gevolgen voor deze maatregel zijn door Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" nog niet onderzocht.

Op 12 mei 2011 heeft de minister het wetsvoorstel herziening Woningwet naar de 2<sup>e</sup> Kamer gestuurd. In het wetsvoorstel onderstreept het kabinet de rol van corporaties bij de uitvoering van de woonopgave van gemeenten. Daarvoor moeten concrete afspraken gemaakt worden tussen gemeenten en corporaties. Verder wordt een nieuwe autoriteit opgericht die het financieel toezicht gaat houden op de circa 400 woningcorporaties waarbij een aantal bevoegdheden (prestaties, governance en integriteit) onder de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties valt. Voor het interne toezicht wordt de positie van de Raad van Toezicht versterkt.

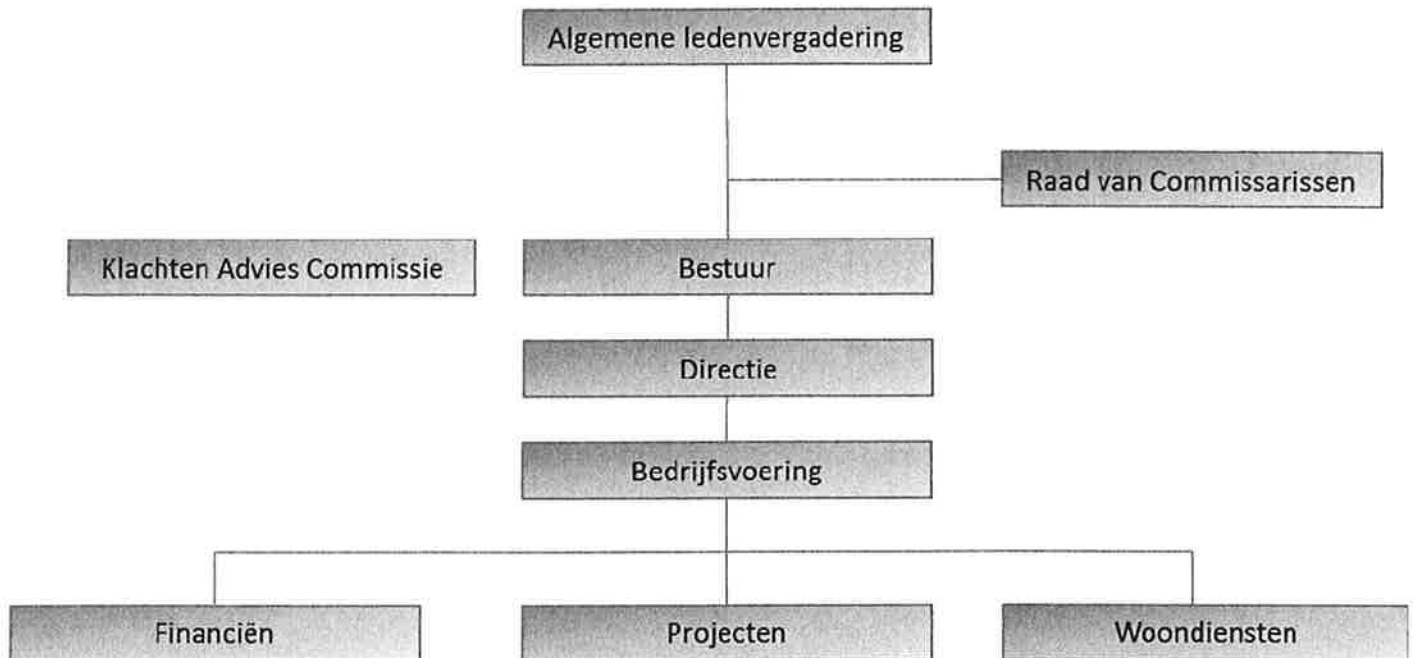
In het wetsvoorstel is ook de primaire taak van corporaties benoemd, namelijk het bieden van huisvesting aan huurders met een inkomen tot € 33.614,- (peildatum 2011) en maatschappelijk vastgoed zoals buurthuizen of brede scholen etc.. Daarvoor blijft staatssteun beschikbaar. Corporaties moeten een scheiding aanbrengen tussen de taken die zij met staatssteun uitvoeren en activiteiten zonder staatssteun. De zogenaamde DAEB en niet-DAEB activiteiten.

Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" volgt bovenstaande ontwikkelingen nauwlettend.

Na balansdatum zijn er geen besluiten genomen om te komen tot fusie, het verwerven van andere deelnemingen, het afstoten van activiteiten etc..

## 2. ORGANISATIE EN MEDEWERKERS

De organisatiestructuur ziet er ultimo boekjaar 2011 als volgt uit:



### Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen (RvC) is belast met het toezicht op het bestuur.

De RvC bestaat uit de volgende personen:

Aftredend in:

De heer drs. J.H. Lagas	voorzitter	2013
De heer F.L.T.M. van den Bogaert	lid	2012
De heer mr. J.J.A. van den Oever	lid	2014

De bezoldiging van de leden van de RvC bedraagt voor het jaar 2011 totaal € 16.405,-.

De heer J.J.A. van den Oever is in de algemene ledenvergadering in juli 2011 herkozen voor een periode van 3 jaar.

Conform de statuten kan de huurdersvereniging een bindende voordracht doen voor het benoemen van een lid van de RvC. De heer F. van den Bogaert is door de huurdersvereniging voor een periode van 3 jaar benoemd bindend voorgedragen. (aftredend 2012).

### Bestuur

Het Bestuur is belast met het besturen van de woningbouwvereniging. Dit houdt in dat zij verantwoordelijk is voor de continuïteit van de woningcorporatie en voor de realisatie van de doelstellingen, het beleid en de te behalen resultaten.

De strategie en de doelstellingen zijn vastgelegd in een ondernemingsplan genaamd "maatschappelijk en duurzaam actief".

Het bestuur is daarnaast verantwoordelijk voor het financieel beheer, de naleving van de wet- en regelgeving en het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie.

De taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden zijn nader uitgewerkt in de statuten van de vereniging.

Het bestuur legt hiervoor verantwoording af aan de Raad van Commissarissen.

Het Bestuur bestaat uit de volgende personen: Aftredend in:

De heer ir. P.A. van Stipdonk	voorzitter	2015
De heer Th.M. Schepers	vice-voorzitter	2012
De heer S.J. Bakker	bestuurslid	2014
De heer W.A.L. van de Donk	bestuurslid	2013
De heer M. Welten	bestuurslid	2012

De bezoldiging van de bestuursleden voor het jaar 2011 bedraagt € 13.583,-.

De heer Van Stipdonk is tijdens de algemene ledenvergadering in juli 2011 herkozen voor een periode van 4 jaar.

De directie voert het ambtelijke secretariaat voor het bestuur.

Het bestuur is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar en de RvC in welk deelbelang dan ook, onafhankelijk kunnen functioneren.

De bestuursleden hebben geen nevenactiviteiten die strijdig zijn aan het belang van Woningbouwvereniging "Helpt Elkander".

De samenstelling van het bestuur en de Raad van Commissarissen is conform de statutaire bepalingen en derhalve conform artikel 7, lid 1, c, d en e en lid 2a van het BBSH.

Conform de statuten kan de huurdersvereniging een bindende voordracht doen voor het benoemen van een bestuurslid. De heer M. Welten is door de huurdersvereniging voor een periode van vier jaar bindend voorgedragen (aftredend in 2012).

### **Belangrijke bestuursbesluiten**

Het bestuur vergaderde in 2011 11 maal waarvan 5 maal met de Raad van Commissarissen. In deze vergaderingen stonden de verslagleggingen van directie aan bestuur centraal.

In deze vergaderingen zijn de volgende belangrijke besluiten genomen:

- Goedkeuring jaarverslag 2010;
- Vaststelling begroting 2012 met bijbehorende parameters financiële meerjarenbegroting 2012 - 2016;
- De gemiddelde huurstijging vast te stellen op 1,3% per 1 juli 2011;
- Evaluatie prestatieafspraken met de gemeente Nuenen 2007-2012;
- Vaststelling vergoeding leden Bestuur;
- Vaststellen van strategisch verkoopbeleid.

### **Aankoop gronden 2011.**

In 2011 zijn er geen gronden aangekocht.

### **Verkopen**

In het jaar 2011 is het pand Berg 23/23a verkocht voor een prijs ad € 480.000,- k.k.

### **Directiestatuut**

Het beleidsbepalende bestuur heeft de directeur middels een directiestatuut bevoegdheden gegeven ten aanzien van beleidsvoorbereiding- en uitvoering.

De hoofdlijnen van het beleid worden door het bestuur uitgezet en geëvalueerd.

Zowel het bestuur als de directie vinden dat het werken met een directiestatuut recht doet aan een evenwichtige verdeling van de bevoegdheden tussen de organen van de vereniging.

### **Werkorganisatie**

Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" is er op gericht om het aanbod en assortiment van woondiensten uit te breiden.

In 2011 is de formatie uitgebreid met 2 fte. Door de groei van het woningbezit van Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" in de afgelopen jaren met ruim 30% zijn de werkzaamheden ook toegenomen. In 2011 is de formatie uitgebreid met een manager bedrijfsvoering en een medewerker financiën.

Uitmo 31 december 2011 geven 10 personen invulling aan 9,0 formatieplaatsen. Per 31 december 2011 is er nog een vacature voor een medewerker huurincasso.

Momenteel worden voor alle functies functiebeschrijvingen en functieprofielen opgesteld en geactualiseerd. Dit traject is begin 2012 afgerond. Na afronding van dit traject wordt de vacature van medewerker huurincasso opengesteld.

Er wordt gewerkt vanuit drie afdelingen, onder leiding van de manager bedrijfsvoering. De directeur is eindverantwoordelijk voor de werkorganisatie. De medewerkers zijn qua salariering ingeschaald conform de CAO voor woningcorporaties.

### **Arbo-beleid**

In het kader van de Arbo-wetgeving heeft Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" een contract gesloten met de Arbo Unie B.V. Middels dit contract wordt aandacht geschonken aan: Arbo-beleid, Arbo-inspectie, Arbo-jaarplan, gezondheidskundig onderzoek, ziekteverzuimbeleid en voorlichting.

### **Ziekteverzuim**

Het ziekteverzuim bedroeg in 2011 16,34%. Dit is inclusief het langdurig ziekteverzuim. (in 2010: 3,1%).

Op afdelingsniveau wordt met alle medewerkers gesproken over verzuimpreventie en waar nodig wordt bij knelpunten snel actie ondernomen. In 2011 was een medewerker het hele jaar ziek in verband met een burn-out.

### **Klachtenadviescommissie**

In 1995 heeft Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" een klachtenadviescommissie ingesteld.

In 2011 zijn, evenals in 2009 en 2010, wederom geen klachten bij de klachtenadviescommissie ingediend.

### **Sponsoring**

Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" heeft geen beleid vastgelegd met betrekking tot sponsoring.

Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" is de mening toegedaan dat een goed verenigingsleven de leefbaarheid binnen de gemeente vergroot. Huurders kunnen, als zij dat willen, hun voordeel er mee doen.

Elke vereniging welke een jubileum viert ontvangt van Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" een bedrag ad. € 250,-. Daarmee ondersteunt Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" de verenigingen binnen de gemeente Nuenen ca..

**Werkgebied**

Alle woongelegenheden en aanverwante aanhorigheden in eigendom en/of in beheer van Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" liggen binnen het statutair vastgestelde werkgebied.

**Verklaring van het bestuur**

Het bestuur van Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" verklaart dat alle uitgaven in 2011 zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting.

Namens het bestuur van Woningbouwvereniging "Helpt Elkander":

De heer ir. P.A. van Stipdonk,  
Voorzitter

De heer Th.M. Schepers,  
Vice-voorzitter

### 3. LEEFBAARHEID

Op basis van een duidelijke integrale visie op een wijk of dorp vraagt het begrip leefbaarheid om adequaat in te spelen op nieuwe ontwikkelingen en het voortdurend ontwikkelen en leveren van nieuwe producten en diensten.

Hierbij zal nauw moeten worden samengewerkt met andere instanties welke ieder voor zich een bepaalde rol hebben.

Het reeds ingezette beleid ten aanzien van bevordering c.q. instandhouding van de leefbaarheid in de diverse wijken is in 2011 gecontinueerd.

De activiteiten die op dit terrein worden verricht beslaan een breed gebied.

#### **Projecten Domotica woningen**

Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" heeft als een van de eerste in Nederland Domotica woningen opgeleverd in het jaar 1999. Domotica levert een bijzondere bijdrage aan het langer zelfstandig wonen van ouderen c.q. gehandicapten.

Om adequaat te kunnen reageren op de diverse alarmeringen (zorg, inbraak, brand en inactiviteit) is een overeenkomst gesloten met de Zuidzorg (voorheen Stichting Thuiszorg Kempenstreek) te Veldhoven. Deze Stichting garandeert directe opvolging na alarmering en indien gewenst zal binnen 30 minuten na alarmering professionele hulp in de woning aanwezig zijn.

De 102 zorgwoningen (project Bosgorsstraat) welke op 15 december 2010 bouwkundig zijn opgeleverd zijn eveneens voorzien van een domotica installatie die zodanig is voorbereid dat domotica-voorzieningen kunnen worden aangesloten naar behoefte van de klant. Het voornoemde project is genaamd "Mantelzorg Nuenen" omdat de bewoners vanuit de zorgwoningen per beeldscherm kunnen communiceren (Sprak/Luister/Video verbinding) met de Mantelzorger.

Zorgdienstverlener Archipel verzorgt de zorgdiensten in 84 zorgwoningen voor ouderen.

Prisma heeft een zorgcontract gesloten met het bestuur van Stichting Woon Initiatief Nuenen t.b.v. de verzorging van de bewoners van 18 woningen bestemd voor huurders met een lichamelijke en/of een lichamelijke beperking.

Het domotica project is een deelproject van Brainport Health Innovation Regio Eindhoven. In het kader van "Slimme Zorg" project van de Provincie Noord-Brabant is aan het project van Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" een subsidie toegekend.

Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" is zeer vereerd dat aan het project in november 2011 een nationale prijs is toegekend: de Smart Homes Award 2011.



### **Integraal DorpsOntwikkelingsPlan**

Voor de dorpen Gerwen en Nederwetten is in samenspraak met de lokale bevolking een Integraal DorpsOntwikkelingsPlan (IDOP) opgesteld. Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" speelt adequaat in op de wensen/activiteiten welke benoemd staan in de IDOP's. Het bouwen van multifunctionele accommodaties in beide kerkdorpen heeft Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" ter hand genomen.

Door het bouwen van koopwoningen voor starters in de kerkdorpen Gerwen, Nederwetten en Eeneind van de gemeente Nuenen c.a. levert Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" eveneens een bijdrage aan de leefbaarheid van de kleine kernen.

### **Breedbandinfrastructuur/beeldcommunicatie**

Vanwege de aansluiting van de woningen op het glasvezelnetwerk wordt het mogelijk om een spraak- en beeldverbinding tot stand te brengen vanuit elke woning met zowel de mantelzorger als met de professionele zorgverlener (thuiszorg, verpleegzorg, huisarts en/of ziekenhuis). Ook landelijk opererende marktpartijen zien Nuenen als "testbed". Rabobank, Achmea zorgverzekeraar en Innoventia BV willen nieuwe diensten c.q. nieuwe producten in Nuenen testen. Zij werken hierbij samen met Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" in het Project "Ons Welzijn" (voorheen "Zorgzaam Nuenen"). De diensten en producten in dit project komen tot stand doordat de diensten en productontwikkeling van de participanten geschiedt op basis van de wensen van de inwoners van Nuenen.

Afgelopen jaar heeft Ons Welzijn een project opgeleverd genaamd "Live Video Zorg". Dit project heeft een subsidie ontvangen van de Provincie Noord-Brabant in het kader van haar programma "Slimme Zorg".

### **De slimste regio**

In 2011 is, evenals in 2008, de Regio Eindhoven wederom genomineerd door de ICF in New York. De nominatie van 2011 ligt op het terrein van ICT en eHealth. Het project Jo van Dijkhof (voorheen genoemd Bosgorsstraat) maakt onderdeel uit van de te beoordelen projecten tijdens het bezoek van de Amerikaanse jury in begin 2011. De regio is uitgeroepen tot slimste regio van de wereld! Dus het project Jo van Dijkhof is daarmee onderdeel van de prijs!! De voorzitter van de SRE de heer van Gijzel, tevens burgemeester van Eindhoven heeft in juni 2011 de prijs in New York in ontvangst genomen. Hij is daarbij vergezeld door een delegatie vanuit de Regio Eindhoven waarvan o.a. de directie van Brainport Development, gedeputeerde Mevr. B. van Haften, directies van zorginstellingen, etc..

Ook is aan het project Jo van Dijkhof in de maand november 2011 de Smart Homes Award 2011 toegekend.

Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" mag dus trots zijn op deze onderscheidingen.

### **Wijk- en buurtvoorzieningen**

Evenals in voorgaande jaren heeft Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" in 2011 vele malen overleg gevoerd met bewoners en diverse instanties om de sociale samenhang in de wijken in stand te houden c.q. te verbeteren.

Indien wijkverenigingen een beroep doen op Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" om de woonomgeving te verbeteren, is Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" bereid, als hiertoe aanleiding is, op wijkniveau een bijdrage te leveren door middel van het actief deelnemen aan het overleg.

### **Brede scholen**

In 2005 heeft Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" in goed overleg met de gemeente twee brede scholen gerealiseerd. Alle betrokken partijen en gebruikers van de bovengenoemde brede scholen hebben de samenwerking met de Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" als zeer positief ervaren.

Dit was aanleiding voor de gemeente Nuenen c.a. om Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" te vragen om nog vier brede scholen te ontwikkelen. Hiervoor zijn in 2007 prestatiecontracten gesloten tussen gemeente Nuenen c.a. en Woningbouwvereniging "Helpt Elkander". Aansluitend zijn er intentieovereenkomsten gesloten met de schoolbesturen, kinderdagverblijven, bestuur peuterspeelzalen en de diverse besturen van buurthuizen.

De dorpshuizen worden door Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" gebouwd met als gevolg dat zij als eigenaar het vastgoed gaat beheren. De dorpshuizen worden net als de schoollokalen verhuurd aan de gemeente Nuenen c.a.. De exploitatie van de dorpshuizen blijft een verantwoordelijkheid van de gemeente en/of de gebruikers.

In 2009 is de bouw gestart van de Brede School op de Andrieslocatie te Nuenen. Deze school is eind december 2010 opgeleverd en is per januari 2011 verhuurd aan de gemeente Nuenen c.a. en Kids Society Erica.

In 2009 is bouwvergunning verkregen voor de bouw ten behoeve van de bouw van de brede school te Gerwen tezamen met een dorpshuis. Met de bouw is in mei 2010 gestart. De oplevering heeft in augustus 2011 plaatsgevonden. Daarna is gestart met de verbouw en uitbreiding van het Dorpshuis. De verwachting is dat het dorpshuis in de maand juni 2012 zal worden opgeleverd.

In 2009 is eveneens bouwvergunning verkregen voor de bouw van een brede school te Nederwetten. Tegen deze bouwvergunning is door omwonenden bezwaar aangediend. De rechter heeft in december 2010 uitspraak gedaan en de bezwaarmakers in het ongelijk gesteld. Vervolgens is in december 2010 direct gestart met de bouw. De oplevering wordt verwacht tweede kwartaal 2012.

Tussen de gemeente Nuenen c.a. en Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" is overeengekomen dat de vrijkomende locaties waar de huidige scholen zijn gevestigd aan Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" worden verkocht voor de ontwikkeling van nieuwbouwwoningen.

### **Dorpswerkplaats**

Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" heeft in december 2009 het perceel Park 63 aangekocht. Op het perceel is een loods gevestigd welke de Stichting Dorpswerkplaats al ruim 10 jaar in gebruik heeft. De locatie is aangekocht na en in overleg met de gemeente Nuenen. Er wordt onderzocht of de huisvesting van de ouderenbonden middels nieuwbouw op het perceel Park 63 gerealiseerd kan worden. Door de recente ontwikkelingen lijkt nieuwbouw voorlopig van de baan te zijn.

### **Kringloopwinkel**

Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" heeft het pand Berkenbos 8 te Nuenen in haar bezit. Dit pand is nu deels verhuurd aan de Kringloopwinkel.

### **Participatie overleggroepen**

Werkgroep Ouderenbeleid.

Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" participeert in de werkgroep Ouderenbeleid. In die werkgroep worden zaken geagendeerd welke betrekking hebben op overheidsbeleid c.q. beleid dat raakvlakken heeft met ouderen. Er is hierbij aandacht voor o.a. de woonvisie en de wet maatschappelijke ondersteuning etc..

De werkgroep is een officieel adviesorgaan van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Nuenen c.a..

### **Werkgroep Overlast**

In deze werkgroep worden ernstige overlast situaties tijdens het reguliere overleg met de politie, maatschappelijk werk en/of de gemeente Nuenen c.a. aan de orde gesteld.

In 2007 is er een convenant getekend door de partijen welke participeren in de werkgroep. In het convenant is formeel vastgelegd over welke zaken gesproken kan worden en op welke wijze ieder der partijen bij kan dragen aan bepaalde zaken.

### **Inbraakwerend hang en sluitwerk**

Door middel van het aanbrengen van inbraakwerend hang- en sluitwerk wordt de veiligheid vergroot.

#### 4. **BETREKKEN VAN BEWONERS BIJ BELEID EN BEHEER**

##### **Huurdersvereniging Woningbouwvereniging "Helpt Elkander"**

Het bestuur van de huurdersvereniging heeft in het 1<sup>e</sup> kwartaal van 2010 besloten om de huurdersvereniging op te heffen. Het bestuur van Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" heeft kennis genomen van het besluit van het bestuur van de huurdersvereniging en heeft besloten om vanaf het jaar 2010 het overleg met haar huurders per wijk op te pakken dan wel per complex met de bewonerscommissies indien daarom wordt gevraagd.

In 2012 wordt onderzocht op welke manier het overleg tussen Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" en haar huurders georganiseerd moet worden.

##### **Klachtenadviescommissie**

In het verslagjaar 2011 zijn, evenals voorgaande jaren, geen klachten ingediend bij de klachtenadviescommissie.

In het reglement van de klachtenadviescommissie is bepaald dat als een huurder een klacht indient bij de klachtenadviescommissie de huurder schriftelijk een bevestiging ontvangt dat de klacht is ingediend. Verder wordt in de bevestiging van ontvangst tevens aangegeven welke procedure zal worden doorlopen ter afhandeling van het geschil.

De samenstelling van de klachtenadviescommissie bestaat uit 3 personen:

- onafhankelijk voorzitter
- vertegenwoordiger namens het bestuur
- vertegenwoordiger namens de huurder

## 5. WONEN EN ZORG

### Samenwerking

Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" heeft de samenwerking met Stichting Lunet te Eindhoven geëvalueerd en de gesloten overeenkomst gecontinueerd voor de begeleiding en het bieden van zorg aan de door Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" gehuisveste verstandelijk gehandicapten. De samenwerking loopt prima. Er zijn negen woningen verhuurd ten behoeve van 24 cliënten. In 2008 zijn er besprekingen gevoerd op welke wijze Lunet tijdig betrokken kan worden bij de ontwikkeling van het uitbreidingsgebied Nuenen-West. Omdat Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" afspraken heeft gemaakt met de ontwikkelaar van het grondgebied heeft zij de afspraken van Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" met Lunet tijdig kunnen inbrengen.

Daarnaast heeft Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" de gesloten samenwerkingsovereenkomst gecontinueerd met Zuidzorg te Veldhoven aangaande de opvolging van zorgverlening op het gebied van thuiszorg aan haar huurders.

Met zorgdienstverlener Archipel (voorheen genaamd SVVE, Stichting Verpleging en Verzorging Eindhoven), is in 2005 een samenwerkingsovereenkomst getekend. Deze samenwerkingsovereenkomst houdt in dat Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" op minimaal drie locaties woningen ontwikkelt in het kader van wonen en zorg.

Op de locatie Bosgorsstraat/Vinkenlaan zijn 84 woonzorgwoningen ontwikkeld en Archipel zal de zorgdiensten gaan leveren aan de toekomstige bewoners. In de loop van 2009 is met de bouw van die woningen gestart en deze woningen zijn in december 2010 opgeleverd.

Op een locatie in Nuenen-Zuid is eveneens een ontwikkeling voorzien van circa 80 tot 90 woningen t.b.v. verzorging van cliënten die verpleging behoeven. Hierbij is met Archipel overeengekomen dat er voldoende woningen voor het verpleeghuis worden opgenomen. Archipel heeft te kennen gegeven dat zij eigenaar wil worden van de te realiseren verpleegwoningen. De ontwikkeling is eveneens in 2007 ter hand genomen. In eerste instantie werd gedacht dat de ontwikkeling geen complicaties met zich mee zou brengen. Echter dit laatste is verkeerd ingeschat. De gemeente Nuenen c.a. en Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" hebben in september 2008 een realisatieovereenkomst getekend. In 2009 is een herstart gemaakt met de ontwikkeling van het plan.

Als gevolg van bovenstaande overeenkomsten kan woningbouwvereniging "Helpt Elkander" aan al haar woonconsumenten een goede garantie bieden om optimaal gebruik te kunnen maken van de huidige zorgverlening.

Sinds eind 2001 is Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" betrokken bij het overleg tussen MEE te Eindhoven (voorheen de Sociaal Pedagogische Dienst genaamd) en ouders van verstandelijk gehandicapte kinderen.

De ouders van de kinderen hebben een vereniging opgericht genaamd Woon Initiatief Nuenen (WIN). In de loop van 2003 hebben zij een programma van eisen opgesteld waaraan de te ontwikkelen woningen dienen te voldoen. In 2004 is een stedenbouwkundig plan uitgewerkt voor de locatie Bosgorsstraat/Vinkenlaan ten behoeve van de ontwikkeling van 84 woonvorm woningen voor Archipel tezamen met 18 woningen voor het WIN. In het kader van de bestemmingsplanprocedure hebben er in de loop van 2005 informatie en inspraakavonden plaatsgevonden. Het bouwplan is positief ontvangen door de omwonenden. Helaas werden er alsnog bezwaren ingediend tegen het bouwplan door enkele omwonenden. Hierdoor is er een jaar vertraging ontstaan. In september 2007 is bouwvergunning verleend.

Als gevolg van de gewijzigde regelgeving, afgekondigd door het Ministerie van VWS, is de bekostiging van zorgdienstverleners gewijzigd per 1 januari 2009. Dit hield in dat de zorgdienstverleners met Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" geen huurovereenkomst wensten aan te gaan voor de benodigde c.q. ontwikkelde zorginfrastructuur. Inmiddels is daar wel overeenstemming over bereikt tussen Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" en de zorgdienstverlener zodat medio maart 2009 gestart is met de bouw. In december 2010 is het project bouwkundig opgeleverd. Vanwege de vorstperiode is de locatie pas op 1 maart 2011 woonrijp opgeleverd.

## 6. KWALITEIT VAN DE WONINGEN

### **Service en kwaliteit staan centraal**

Het kwaliteitsbeleid met betrekking tot onderhoud, renovatie en nieuwbouw kan niet los gezien worden van de overige uitgangspunten van beleid zoals omschreven bij de thema's leefbaarheid, verhuurbeleid en financiële continuïteit.

In een markt met toenemende concurrentie en een afnemende vraag naar bepaalde typen woningen wordt service en kwaliteit een steeds belangrijker aandachtsveld.

Beleidsmatig worden de woningen zo klantgericht mogelijk beheerd. Snel individuele klachten oplossen, schone en technisch in goede staat verkerende woningen verhuren en het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten zijn kenmerken van het dagelijks onderhoudsbeleid.

Bij nieuwbouw en planmatig onderhoud streeft Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" een hoog kwaliteitsniveau na. Zo worden bij nieuwbouw de eisen van "Woonkeur" zoveel als mogelijk gehanteerd en bij alle nieuwbouwactiviteiten de vaste maatregelen van het pakket duurzaam bouwen in het bestek opgenomen. Derhalve zijn die woningen geschikt voor meerdere gezins- en levensfasen.

Bij nieuwbouwplannen hanteert Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" aanvullend aan het Bouwbesluit haar eigen programma van eisen.

### **Nieuwbouw opgeleverd**

In 2010 heeft Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" veel nieuwbouw opgeleverd. De projecten 'Laan van Nuenhem/Vrouwkensakker', 't Oog van Nuenen', 'Jo van Dijkhof', 'Berg 29' en 'Dora Ebbenhof' zijn allemaal in 2010 opgeleverd. In totaal zijn er dat jaar 179 sociale huurwoningen, 12 duurdere huurappartementen, 11 koopgarantwoningen, 83 parkeerplaatsen en maatschappelijk vastgoed opgeleverd.

In 2011 is de Brede School aan het Andriesplein en 14 sociale huurwoningen opgeleverd. In 2009 is op de locatie Andriesplein te Nuenen gestart met de bouw van een Brede School van 28 lokalen (primair onderwijs, peuterspeelzaal en Kinderopvang) samen met de bouw van 14 sociale huurwoningen. Dit project is bouwkundig opgeleverd in december 2010 en is deels per januari 2011 verhuurd.

In 2011 is in het kerkdorp Gerwen het 'Combiproject Gerwen' opgeleverd. Dit project bestaat uit een school voor primair onderwijs, peuterspeelzaal, kinderopvang, een gymzaal tezamen met 20 sociale huurwoningen. Het dorps huis wordt in juni 2012 opgeleverd.

### **Nieuwbouw in uitvoering**

Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" heeft in het verslagjaar de navolgende projecten in uitvoering.

Project De Koppel Nederwetten: Het plan, bestaande uit een Brede School, buurthuis en gymzaal samen met 11 sociale huurwoningen, is in 2007 in ontwikkeling genomen. In 2009 is door de gemeente Nuenen c.a. een bouwvergunning verleend. Omwonenden hebben bezwaren ingediend. In december 2010 heeft de zaak gediend bij de Rechtbank te 's-Hertogenbosch. De rechter heeft uitspraak gedaan en de bezwaarmakers in het ongelijk gesteld. Daarna is direct gestart met de bouwwerkzaamheden. De oplevering van het project wordt verwacht in het tweede kwartaal 2012.

## **Nieuwbouw in voorbereiding**

De volgende nieuwbouwplannen zijn in voorbereiding:

Project Hongerman te Nuenen, circa 90 eenheden voor verpleeghuiszorg, wijkcentrum en brede school. Het voorlopig ontwerp is afgelopen jaar goedgekeurd.

Op de Berg 27 zal een winkelruimte van circa 500 m<sup>2</sup> en 8 appartementen worden gerealiseerd. De grond van Berg 27 is vervuild en daarvoor is begin 2010 een saneringsplan ingediend bij de Provincie Noord-Brabant. Na sanering van de grond kan de planontwikkeling worden opgestart. Vermoedelijk na 2014.

Vincent van Goghstraat 74, 76 en 78 wordt in 2012 herontwikkeld als kantoorruimte voor Woningbouwvereniging "Helpt Elkander". Een deel van deze locatie wordt verhuurd aan Kids Society Erica.

Voirt/Parkstraat maakt onderdeel uit van de Centrumvisie van de gemeente Nuenen. In overleg met de gemeente heeft Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" percelen en opstallen aangekocht van derden. De intentie was om samen met de Archipel op deze locatie 50 woningen te ontwikkelen. In juli 2011 heeft de raad van de gemeente Nuenen het voorstel afgewezen met uitzondering van de bestemmingslocatie van het project Parkstraat/Voirt. De nieuwe bestemming is commerciële bebouwing met duurdere koop- en huurwoningen. Als gevolg van de gewijzigde wet- en regelgeving (Daeb – niet daeb) heeft Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" besloten om het project te ontwikkelen en vervolgens te verkopen voordat er gestart wordt met de bouw.

Kloosterstraat 1a is gelegen in het centrum van Nuenen en maakt onderdeel uit van de Centrumvisie Nuenen. Het pand is benodigd voor de herontwikkeling en zal worden ingebracht in het totale plan.

Bij Berkenbos/Geldropdijk heeft Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" in het verleden de gronden en opstallen aangekocht van derden. De locatie wordt herontwikkeld maar is door de gemeente Nuenen afgeprioriteerd. De planontwikkeling zal de komende jaren derhalve niet worden opgestart. Een van de panden is momenteel deels verhuurd aan de Kringloopwinkel.

Margot Begemannstraat zijn ontwikkelingskosten betaald aan de Archipel waarbij Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" de 1<sup>e</sup> rechten heeft voor aankoop van een verpleeg- en verzorgingshuis.

Hoekstraat Nederwetten is een strategische aankoop. Deze gronden maken deel uit van een door de gemeente Nuenen c.a. benoemde grotere ontwikkelingslocatie. Door deze aankoop hoopt Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" dat sociale woningbouw is veiliggesteld.

Bij de Vinkenlaan zijn in het verleden gronden aangekocht van de gemeente Nuenen c.a.. De gronden zijn gelegen aan de bestaande 60 huurwoningen van Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" aan de Bergvinkhof, Distelvinkhof, Groenvinkhof, Goudvinkhof en Geelvinkhof. Deze woningen voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. In 2012/2013 wordt de herontwikkeling van het gebied voorbereid.

Bij de Kerkakkers in Gerwen was Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" in overleg met een particulier over de aankoop van grond. Tussentijds heeft de gemeente Nuenen c.a. op grond van de Wet Voorkeursrecht haar positie veilig gesteld. Woningbouwvereniging "Helpt Elkan-



der" is nu in overleg met de gemeente om de grond toch te mogen kopen. Het project maakt deel uit van de nieuwe structuurvisie Gerwen.

Hovengarde is aangekocht in 2009 van de gemeente Nuenen waarbij het plan was om sociale woningbouw te realiseren. Het project is door de gemeente Nuenen afgeprioriteerd als gevolg van de economische crisis. Het project zal pas vanaf 2017 opnieuw ontwikkeld kunnen worden.

## **Nieuwbouw in Voorraad**

### **CPO projecten**

Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" heeft de afgelopen jaren verschillende initiatieven ondersteund om de keuzemogelijkheden van woningzoekenden binnen de gemeente Nuenen c.a. te vergroten. Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" heeft in diverse projecten geparticipeerd.

De projecten zijn een initiatief van twee verenigingen die in het kader van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap een project hebben ontwikkeld. Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" is gevraagd om in die projecten te participeren.

27 koopgarant koopwoningen CPO project Esrand. De woningen zijn begin 2011 opgeleverd. De koopprijzen liggen ruimschoots onder de € 200.000,-. Alle 27 woningen zijn verkocht.  
10 vrij sector koopwoningen CPO project Esrand. De woningen zijn in de eerste helft van 2011 opgeleverd. In de loop van 2010 zijn 7 woningen doorgeleverd aan kopers. Ultimo december 2011 heeft Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" nog 3 woningen in de verkoop. De stichtingskosten liggen boven de € 240.000,- per woning.

15 Koopgarantwoningen CPO Eeneind. Deze 15 woningen zijn in 2011 opgeleverd. Alle 15 woningen waren al in 2010 verkocht.

10 vrije sector koopwoningen CPO project Eeneind. De woningen zijn opgeleverd eerste helft van 2011. Ultimo december 2011 heeft Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" nog 7 woningen in de verkoop. De stichtingskosten van de woningen zijn hoger dan € 240.000,- per woning.

De historie van deze projecten wordt kort toegelicht.

In oktober 2009 is gestart met de bouw van 27 zogenaamde koopgarant woningen in het CPO project Esrand te Nederwetten. Ten tijde van de opmaak van dit verslag kan worden vermeld dat alle 27 woningen zijn verkocht.

Dit project maakt onderdeel uit van een project van 53 woningen waarbij naast de 27 starters woningen 26 vrijsector koopwoningen zijn opgenomen. De 27 koopgarant woningen zijn verkocht na voorafgaande instemming van het Ministerie VROM.

Omdat vanwege de crisis de vrije sector woningen niet werden verkocht dreigde de CPO vereniging failliet te gaan en zouden de starters woningen niet gebouwd worden c.q. de starters mogelijk failliet worden verklaard omdat zij lid waren van de vereniging. Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" heeft in samenwerking met de gemeente Nuenen c.a. een overeenkomst gesloten met als doel dat het project doorgang zou kunnen vinden. De gemeente Nuenen c.a. en Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" hebben voor 10 vrije sector koopwoningen een zogenaamde achtervang constructie opgezet. Dit betekent dat Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" 10 vrije sector woningen (rij of een twee-onder-een-kap) koopt en tijdens de bouw alsnog probeert te verkopen. Eind 2011 zijn er 7 woningen verkocht. De stichtingskosten van de tien woningen liggen boven de grens van € 240.000,-.

Hierdoor kon de bouw van start. Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" en de gemeente Nuenen c.a. zijn van mening dat de woningen welke worden gerealiseerd binnen de

zogenaamde achtervang constructie een hoge bijdrage hebben geleverd aan de leefbaarheid van het kerkdorp Nederwetten.

In het najaar van 2009 is Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" samen met de CPO vereniging Eenheid te Eeneind gestart met de verkoop van 15 koopgarant woningen bestemd voor starters. De 15 woningen maken onderdeel uit van een totaal project. De woningen waren direct verkocht. Dit na voorafgaande instemming van Ministerie VROM.

Vanwege de crisis werden de vrije sector geschakelde woningen niet verkocht door de CPO vereniging en daardoor dreigde de vereniging failliet te gaan.

Ook in dit project heeft Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" in samenwerking met de gemeente Nuenen c.a. een overeenkomst gesloten met als doel dat het project zou kunnen doorgaan.

Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" heeft zich in dit project eveneens garant verklaard om 10 vrije sector rij- of twee-onder-een-kap koopwoningen aan te kopen. Dit wel met als doel om deze tijdens de bouw te verkopen. Eind 2011 zijn er 3 woningen verkocht. De stichtingskosten van de tien woningen liggen boven de grens van € 240.000,- per woning.

Daardoor kon begin 2010 worden gestart met de bouw van het project.

Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" en de gemeente Nuenen zijn van mening dat de woningen welke worden gerealiseerd binnen de zogenaamde achtervangconstructie een hoge bijdrage hebben geleverd aan de leefbaarheid van kerkdorp Eeneind.

#### **Te verkopen woningen c.q. commerciële ruimte**

Naast de verkoop van bestaand bezit en de verkoop van woningen van CPO-projecten heeft Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" nog een aantal woningen op de balans staan die zij op termijn wil verkopen. Dit project wordt hieronder kort toegelicht.

Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" heeft in 1998 ter realisatie van het bouwplan, een perceel met bijbehorende opstallen aangekocht van een particulier eigenaar. Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" is toen met de verkopende partij overeengekomen dat de verkopende partij 8 te realiseren koopappartementen kan verwerven en een optie kan krijgen op eventueel 500 m2 te realiseren commerciële ruimte in het nieuwe plan Berg/Weverstraat. Een en ander is destijds door een notaris middels een overeenkomst vastgelegd. Over de uitwerking van de overeenkomst bestaat thans een meningsverschil tussen partijen, hetgeen er thans toe heeft geleid dat Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" 8 appartementen en de commerciële ruimte heeft aangekocht. Een en ander in afwachting van de naleving van de overeenkomst. Eind 2010 zijn de besprekingen afgebroken en de zaak zal in 2011 worden voorgelegd aan de rechter. De zaak is voor de rechter geweest, maar is uitgesteld tot 2012.

Tijdens de besprekingen heeft de eisende partij aangegeven dat zij recht zou hebben op de aankoop van maximaal 24 woningen en 1500 m2 winkelruimte. Dit is aanleiding geweest voor het bestuur van Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" om de 1.600 m2 winkels en 13 woningen aan te kopen van de ontwikkelaar. De aankoopprijs van de woningen ligt onder € 200.000,- per woning.

Aan de rechter zal worden verzocht om de winkels z.s.m. te mogen gaan verhuren om de schade te beperken.

#### **Verkoop van huurwoningen**

Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" heeft in het boekjaar 2011 geen woningen te koop aangeboden aan haar zittende huurders.

In 2011 heeft Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" een eerste aanzet gegeven voor het strategisch verkoopbeleid. Het Bestuur heeft in 2011 de eerste uitwerking van het strategisch verkoopbeleid vastgesteld. In 2012 wordt het strategisch verkoopbeleid verder uitgewerkt. Op basis van diverse analyses is vastgesteld welke woningen op korte termijn (in 2012) voor verkoop in aanmerking kunnen komen.

Het bestuur van Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" heeft kenbaar gemaakt dat zij voornemens zijn om in het jaar 2012 40 huurwoningen te gaan verkopen. De jaren daaropvolgend worden telkens 10 huurwoningen te koop aangeboden.

### **Onderhoud**

Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" werkt met een meerjarenonderhoudsbegroting. Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" laat periodiek een conditiemeting uitvoeren. Op basis van deze conditiemeting wordt de meerjarenonderhoudsbegroting geactualiseerd. Na intern overleg binnen de werkorganisatie en het bestuur wordt vervolgens het onderhoudsbudget jaarlijks vastgesteld. Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" wil de komende jaren haar onderhoud cyclus structureel inhoud en vorm geven. Een belangrijk onderdeel hiervan is om de onderhoudsbegroting taakstellend te maken.

Het totale onderhoudsbudget voor 2011 was € 1.400.000,- en daar is € 1.292.169,- van besteed. Het onderhoud kan onderverdeeld worden in klachten-, mutatie-, planmatig onderhoud en overig onderhoud.

#### *Planmatig onderhoud*

Conform begroting is een groot aantal werkzaamheden in uitvoering genomen. In totaal is er in 2011 voor € 577.416,- aan kosten voor planmatig onderhoud uitgegeven. Dit komt neer op € 415,- per woning. (in 2010 € 455,- per woning).

#### *Klachtenonderhoud en mutatieonderhoud*

Klachtenonderhoud zijn de herstelwerkzaamheden aan woningen die niet exact zijn te plannen of te voorzien. In 2011 is er voor € 714.753,- aan klachtenonderhoud en mutatieonderhoud uitgegeven. Dit is gemiddeld per woning een bedrag van € 513,- (in 2010 € 361,- per woning).

Mutatieonderhoud wordt uitgevoerd op het moment dat de woning door een huuropzegging leeg komt en er (noodzakelijke) onderhoudswerkzaamheden moeten worden uitgevoerd.

### **Woningverbetering / geriefsverbetering**

Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" streeft er naar om de huurders zoveel mogelijk keuzevrijheid te bieden. Er kan op verzoek van de huurder een woningverbetering worden uitgevoerd. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het plaatsen van dubbelglas of het aanbrengen van een zolderraam. Deze verbeteringen worden aangebracht door Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" en worden, via een maandelijks huuraanpassing, doorberekend aan de huurder.

In 2011 zijn er 19 woningverbeteringen uitgevoerd voor een totaal bedrag ad € 91.136,90 waarvan 4 woningen met een grotere verbetering ad € 76.254,65.

Een bewoner kan ook een voorziening zelf aanbrengen. Vaak vraagt een bewoner vooraf toestemming aan Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" om de voorziening te mogen aanbrengen. De huurder krijgt onder bepaalde voorwaarden vaak toestemming van Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" om de voorziening aan te brengen. Uit opmerkingen van huurders is gebleken dat zij soms geen reactie van Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" hebben gekregen op een verzoek tot aanpassing. Dit is voor Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" de

reden geweest om het proces opnieuw in te richten. Uitgangspunt is dat de huurder binnen een vastgestelde termijn uitsluitel krijgt over zijn of haar verzoek.

### **Wet Maatschappelijke ondersteuning**

Sinds 1 januari 2007 is de Wet Maatschappelijke Ondersteuning van kracht. De wet zorgt ervoor dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen en mee kunnen doen in de samenleving. De regeling geeft de gemeente veel ruimte om naar eigen inzicht om te gaan met de te verstrekken bijdragen. In het kader van de WMO kunnen bewoners hun woning aan laten passen.

In 2011 zijn 2 woningen aangepast. (2010: 4 woningaanpassingen)

Het aantal woningaanpassingen is in 2011 wederom gedaald. Dit valt te verklaren uit het feit dat Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" haar huurders een zogenaamd "Opplus-pakket" aanbiedt. Dit houdt in dat Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" voor haar rekening woonvoorzieningen aanbrengt ter grootte van circa € 1.500,- indien een gehandicapte daar behoefte aan heeft.

### **Energielabels en energieverbruik**

Vanaf 1 januari 2010 is de regelgeving voor het energielabel gewijzigd en krijgt de bewoner een indicatie over de energiestatus van zijn/haar woning.

Het afgelopen jaar heeft Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" de bestaande energielabels van haar woningbezit (opgesteld in 2008) laten actualiseren. In de periode 2008 tot aan 2011 zijn er bij enkele complexen energetische verbeteringen doorgevoerd en in dezelfde periode zijn een aantal nieuwbouwcomplexen gerealiseerd met een energielabel A. Hierdoor is het totale woningbezit ten opzichte van 2008 energetisch opgewaardeerd. Door de actualisatie is er een goed beeld ontstaan van het huidige woningbezit verdeeld naar energielabels.

Afgelopen jaren heeft Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" bij mutatie groot onderhoud uitgevoerd aan woningen. Ook zijn er afgelopen jaren veel CV-ketels vervangen door HR+ CV-ketels.

Dit heeft er toe geleid dat in de benchmarking van de energielabeling ten opzichte van andere woningcorporaties het woningbezit van Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" boven het gemiddelde scoort.

In 2012 is Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" voornemens voor een aantal marktcomplexen een verduurzamingslag te maken en te laten onderzoeken wat hiervan de gevolgen zijn voor de meerjarenonderhoudsbegroting. Doel is om de marktcomplexen waarin energielabels voorkomen die lager zijn dan C op te waarderen naar een niveau B of C.

In de loop van 2012 zal een software pakket worden aangeschaft waarbij de energielabeling van de woningen exact in beeld wordt gebracht. Met dit programma kan ook worden gesimuleerd welke maatregelen moeten worden getroffen aan woningen c.q. nodig zijn om het energielabel op te waarderen

**Veiligheid en asbest**

In 2011 heeft Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" een intentieovereenkomst 'brandveiligheid' afgesloten met de gemeente Nuenen c.a. en de brandweer. Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" gaat de komende jaren al haar woningen voorzien van rookmelders.

In 2011 heeft Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" een inventarisatie laten uitvoeren naar asbest in haar woningbezit. Dit heeft ertoe geleid dat er opdrachten zijn verstrekt voor het laten verwijderen van asbest. De belangrijkste complexen waar in 2011 asbest is verwijderd zijn de Dorpswerkplaats, dakplaten van woningen gelegen in Nuenen-Oost en Nuenen-Zuid en de Haverkamp te Gerwen.

In de wijken Nuenen-Oost en Nuenen-Zuid kan worden gesteld dat de woningen aan de buitenzijde asbest vrij zijn gemaakt. Ook bij vervanging van CV-ketels worden de asbestplaten onder de CV-ketels verwijderd.

**Slopen van woningen**

In 2011 zijn er, net als in 2010, geen huurwoningen gesloopt.

Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" heeft als beleid dat bij sloop van woongelegenheden dan wel grootschalige renovatie aan de huurders, die daarbij verplicht worden om te verhuizen, een verhuiskostenvergoeding toe te kennen van ten minste € 5.500,-.

## 7. VERHUREN VAN WONINGEN

### Woningzoekenden

Het aantal woningzoekenden is in 2011 gestegen met 30. Op 31 december 2011 stonden 1.497 mensen als woningzoekende geregistreerd. Op 31 december 2010 waren dat er 1.467. Door de oplevering van een aantal nieuwbouwcomplexen in Nuenen zijn veel bewoners verhuisd.

KENGETALLEN HUURDERS EN WONINGZOEKENDEN	
Huurders en woningzoekenden	2011
Woningzoekenden 31-12-2011	1.497
Geaccepteerde toewijzingen	186
Urgentie-aanvragen medisch	4
Urgentie-aanvragen sociaal	7
Aantal huisuitzettingen	3
Aantal Huurtoeslag toekenningen	391
Gemiddelde huurtoeslag per woning/maand	€ 202,-

Het beleid van Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" is er op gericht dat de woningen bij voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die gelet op hun inkomen niet zelfstandig in hun huisvesting kunnen voorzien. En het beleid sluit aan op artikel 70 van het BBSH. In toenemende mate wijzen corporaties de woningen toe via een woningkrant, het zogenaamde "advertentie"- of "aanbodmodel". Dit gebeurt bij Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" middels de bestaande "Regeling Woonruimteverdeling", het zogenaamde distributiesysteem. Ondanks het feit dat deze regeling aanpassing in de zin van de Huisvestingswet behoeft, is de basis ervan gezond en, mits goed uitgevoerd, zeker klantvriendelijk.

Aanpassing van de huidige regeling wil echter niet zeggen dat zonder meer meegegaan moet worden in de stroom van het "advertentiemodel". In den lande zijn al weer nieuwe modellen in ontwikkeling. Met name het ontbreken van het klantencontact wordt steeds meer als een bezwaar gezien. Passendheidscriteria en voorrangregels zijn verweven in beide systemen en hoe het woningaanbod ook getoond of aangeboden wordt aan de cliënt, het behoeft vaak uitleg.

### Huisvesting asielzoekers

In het verleden heeft Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" jaarlijks woningen beschikbaar gesteld ten behoeve van asielzoekers. In december 2010 heeft Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" de gehele achterstand, welke bij de gemeente Nuenen c.a. was ontstaan, ingelopen. In 2011 is Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" wederom benaderd door de gemeente Nuenen c.a. om woningen beschikbaar te stellen voor de huisvesting van asielzoekers. Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" heeft uiteraard haar medewerking toegezegd.

### Huisvesting van woonwagenbewoners

De integratie van woonwagenbewoners verloopt redelijk goed. Momenteel heeft Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" 28 stenen woningen verhuurd aan deze doelgroep. Daarbij zijn 6 semi-sedentaire woningen (chalets), gelegen aan de Mieke Sandershof te Gerwen.

**Bezwaarschriften huurverhoging**

Er zijn bij Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" geen bezwaarschriften tegen de huurverhoging per 1 juli 2011 ontvangen. Het gematigde huurbeleid en de voorlichting over het huurbeleid hebben hier invloed op.

**Huurachterstanden**

Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" besteedt veel tijd aan het tijdig en volledig laten betalen van de huurgelden door haar huurders. Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" heeft het proces huurincasso zakelijk ingericht zonder hierbij het sociale en maatschappelijke aspect uit het oog te verliezen. Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" benadert huurders met een huurachterstand actief en probeert een passende oplossing voor de ontstane achterstand te realiseren. Hier worden andere maatschappelijke organisaties bij betrokken.

De huurachterstand per 31 december 2011 bedraagt 0,64% van de totale jaarhuur (2010: 1,12%).

**Ontruimingen**

In 2011 zijn er 3 woningen ontruimd. Twee woningen zijn ontruimd vanwege de aanwezigheid van een wietplantage. Een woning is ontruimd vanwege een huurachterstand. In 2010 hebben er geen ontruimingen plaatsgevonden.

## 8. FINANCIËN

### Algemeen

De jaarrekening is in eigen beheer opgesteld volgens de richtlijnen voor de jaarverslaggeving uit BW 2, titel 9 en de aanvullende richtlijnen voor de Jaarverslaggeving voor Woningcorporaties.

De voorgeschreven controle van de jaarrekening over 2011 is uitgevoerd door Ernst & Young Accountants en heeft geleid tot een goedkeurende controleverklaring.

### Jaarresultaat

Het boekjaar 2011 wordt afgesloten met een negatief jaarresultaat van € 842.076,-. In de begroting was een positief jaarresultaat begroot van € 1.013.000,-. Het verschil wordt grotendeels veroorzaakt doordat in 2010 begroot was dat 10 woningen zouden worden verkocht met een opbrengstwaarde van € 1.600.000,-.

In werkelijkheid zijn er geen woningen te koop aangeboden.

### Treasury

Op het gebied van financiering en beleggingen heeft de sector van woningcorporaties de afgelopen maanden weer de actualiteit gehaald.

Uit een analyse naar de leningenportefeuille (met bijbehorende renterisico's) van Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" uit 2008 blijkt dat Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" goed heeft gepresteerd op haar leningenportefeuille doordat de gemiddelde kostenvoet en de renterisico's lager zijn dan de landelijke gemiddelden. Deze analyse willen we gaan actualiseren.

In 2011 is er één lening aangetrokken:

1 juli, BNG, Fix 10 jaar € 6.000.000,- tegen 4,06%.

Deze leningen was benodigd voor de financiering van nieuwbouwprojecten. De gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille bedraagt 4,18% (In 2010 was het gemiddelde rentepercentage nog 4,44%.)

Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" maakt geen gebruik van financiële instrumenten

Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" heeft de projecten welke staan vermeld in de jaarrekening onder de post "Voorraad" deels gefinancierd met eigen vermogen en deels met vreemd vermogen.

De solvabiliteit geeft aan de verhouding tussen het eigen vermogen en het totale vermogen. Dit kengetal geeft aan in welke mate op langere termijn aan de financiële verplichting kan worden voldaan. Het eigen vermogen vormt als het ware een buffer die de verschaffers van het vreemde vermogen beschermt in het geval van calamiteiten. Ultimo boekjaar 2011 is de solvabiliteit 9,67% (2010: 10,44%). Uit de meerjarenbegroting blijkt dat over een aantal jaren het vermogen weer zal aangroeien tot een solvabiliteit van circa 17%.

Onder liquiditeit wordt verstaan de mate waarin de schuld aan de verschaffers van het kort vreemd vermogen (vlottende schulden) kan worden voldaan uit de vlottende activa. Dit kengetal wordt gedefinieerd als de uitkomst van de formule vlottende activa gedeeld door vlottende schulden. Voor 2011 bedraagt deze 1,94 ( 2010: 1,44).



De rentabiliteit is te omschrijven als de verhouding tussen de opbrengst en het vermogen waarmee die opbrengst is verkregen. Rentabiliteit eigen vermogen wordt uitgedrukt in de verhouding jaarresultaat gedeeld door eigen vermogen. Voor 2011 bedraagt dit percentage -7,32% (2010: 12,01%).

Rentabiliteit totaal vermogen wordt uitgedrukt door middel van een percentage in de verhouding jaarresultaat plus rente vreemd vermogen gedeeld door 1% van het totale vermogen. Voor 2011 bedraagt dit percentage 2,59% (2010: 4,18%).

Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" heeft in 2010 woningen verkocht middels de zogenaamde Koopgarantregeling. Deze constructie wordt aangemerkt als een financieringsconstructie. Dit impliceert in principe Verkoop onder Voorwaarden (VOV). Het Ministerie VROM heeft vooraf toestemming verleend aan Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" om de woningen onder voorwaarden te verkopen. Mocht een van de kopers te zijner tijd zijn woning willen verkopen dat heeft Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" zich verplicht de woning terug te kopen. De winsten of verliezen worden op een vooraf bepaalde wijze toegerekend aan koper en verkoper. In de balans 2011 is een langlopende verplichting VOV opgenomen ter grootte van € 7.978.116,-.

#### **Onrendabele toppen nieuwbouw**

Het algemene financiële beleid inzake nieuwbouwwoningen is erop gericht dat de huurprijs van deze woningen in overeenstemming is met de vraag op de woningmarkt en de doelgroep waarvoor gebouwd gaat worden.

Door de stijgende stichtingskosten, veroorzaakt door onder meer de eisen van duurzaam bouwen en het financiële beleid van de overheid met betrekking tot subsidies, wordt het steeds moeilijker om kostendekkend ten behoeve van de doelgroep te bouwen. Het verschil tussen de werkelijke stichtingskosten (minus eventuele subsidies) en de op basis van een acceptabele huurprijs berekende stichtingskosten, wordt dan ten laste van de algemene reserve gebracht.

Voor de projecten welke zijn opgeleverd in 2011 zijn de onrendabele toppen verwerkt in voorgaande boekjaren.

#### **Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw**

In 1997 heeft Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" bij de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) een aanvraag ingediend om als deelnemer te worden geregistreerd. Het WSW heeft deze aanvraag volgens hun uitgangspunten financieel beoordeeld en Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" ook volgens deze uitgangspunten kredietwaardig bevonden en als deelnemer geaccepteerd.

De kredietwaardigheid wordt jaarlijks beoordeeld aan de hand van het jaarverslag. Op grond van het jaarverslag 2010 is Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" beoordeeld als kredietwaardig.

#### **Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting**

Het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) is de financiële toezichthouder voor de corporatiesector. Jaarlijks beoordeelt het CFV de financiële positie van de individuele corporatie en adviseert de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over de resultaten. Het CFV adviseert de Minister van Binnenlandse zaken over de solvabiliteit van de corporatie en over de voorgenomen activiteiten in relatie tot de vermogenspositie van de corporatie.

In een brief van 4 mei 2011 concludeert het CFV dat de voorgenomen activiteiten in financieel opzicht passen bij de vermogenspositie van Woningbouwvereniging "Helpt Elkander", hetgeen tot een A1 oordeel leidt.

In een brief van 19 oktober 2011 heeft het CFV geconcludeerd dat de solvabiliteit van Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" voldoende is.

De Minister van Binnenlandse zaken stuurt jaarlijks op basis van het BBSH een brief met daarin het oordeel over de werkzaamheden van Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" over het afgelopen jaar. In de brief stelt de minister dat hij ten aanzien van de naleving van wet- en regelgeving geen aanleiding ziet om opmerkingen te maken en dat Woningbouwvereniging "Helpt Elkander", op basis van het uitgebrachte advies van het CFV, aan haar verplichtingen kan voldoen.

Het bestuur van Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" heeft zich tot doel gesteld om de voorraad van de in haar bezit zijnde woningen welke bestemd zijn voor de verkoop zo spoedig mogelijk te verkopen.

Ook wil zij bij de haar in bezit zijnde gronden in overleg met de gemeente Nuenen c.a. een bestemming te geven zodat herontwikkeling van die gronden plaats kan vinden c.q. de gronden te gelde kunnen worden gemaakt.

## 9. **BESLUIT DEELNEMINGEN EN VERBINDINGEN**

### **Deelnemingen als bedoeld in het kader van het BBSH**

Per 24 september 1996 heeft Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" een Besloten Vennootschap opgericht genaamd "Combibouw Nuenen BV". Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" is 100% aandeelhouder. Het aandelenkapitaal bedraagt € 18.151,-. De deelneming is gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. De nettovermogenswaarde van de deelneming is negatief ultimo 2011. Helpt Elkander heeft de deelneming niet afgewaardeerd, de onderliggende waarde van de deelneming is hoger dan de nettovermogenswaarde. De deelneming heeft een grondpositie in handen, op basis van reeds afgesloten contracten heeft de grond een hogere waarde dan de waarde waarvoor de gronden op dit moment gewaardeerd staan in de jaarrekening. Ten behoeve van de aankoop van gronden is in 1996 een lening van € 346.495,- verstrekt aan Combibouw Nuenen BV. In 2011 hebben geen bedrijfsactiviteiten in deze BV plaatsgevonden behoudens een aflossing door Bouwcombinatie Nuenen BV van een gedeelte van de lening. De oprichting van de BV heeft plaatsgevonden met instemming van de daartoe bevoegde overheid. De lening bedraagt ultimo 31-12-2011 € 431.621,-.

Combibouw Nuenen BV participeert ook voor een bedrag ad € 433.824,- in Tweka Ontwikkelingsmaatschappij.

Het bestuur heeft besloten dat de geleende bedragen zijn uitgeleend tegen een rentepercentage van 4% per 1 januari 2011.

Combibouw Nuenen BV participeert voor 50% in de VOF Tweka Ontwikkelingsmaatschappij. Zij heeft daarbij de afspraak met Tweka Ontwikkelingsmaatschappij dat Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" de sociale woningbouw zal realiseren op de te ontwikkelen locatie. De vrije sector zal worden gerealiseerd door de marktpartij. De panden op de ontwikkellocatie zijn momenteel verhuurd en de huuropbrengst is nagenoeg gelijk aan de kosten van Tweka Ontwikkelingsmaatschappij.

Combibouw Nuenen BV heeft verder een belang in Bouw Combinatie Nuenen BV van 20% in de vorm van aandelen.

Bouwcombinatie Nuenen BV participeert in Nuenen-West BV en heeft daar een belang in van 46%.

Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" heeft de afspraak binnen Bouw Combinatie Nuenen BV dat zij als eerste in aanmerking komt om de sociale woningbouw te realiseren voor zover BCN die krijgt toegewezen binnen Nuenen-West. Dit komt neer op gemiddeld 15 woningen per jaar in de komende 10 jaren.

Omdat Combibouw Nuenen BV participeert in BCN BV is daardoor een risico beperkende maatregel genomen zodat het vermogen van Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" voldoende is afgeschermd.

Het totaal van de leningen in de deelnemingen bedraagt circa € 760.000,- en dat komt dan neer op circa 0,60% van het balanstotaal.

### **Samenwerkingsverbanden, niet zijnde deelnemingen als bedoeld in het kader van het BBSH**

Binnen het kader van regionale samenwerking van woningcorporaties SRE gebied, neemt Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" deel aan het samenwerkingsverband Platform Peel-Kempenland, zijnde corporaties welke hun statutaire vestiging hebben buiten de steden Eindhoven en Helmond. Doel van dit samenwerkingsverband is het behartigen van belangen

van de binnen het SRE-gebied werkzaam zijnde corporaties en het gezamenlijk beïnvloeden van het volkshuisvestingsbeleid in die regio.

De samenwerkingsverbanden met zorginstellingen zijn reeds uitvoerig toegelicht.

*Vereniging van Eigenaren Parkeerkelder 't Oog van Nuenen*

De parkeerkelder 't Oog van Nuenen bestaat uit 262 parkeerplaatsen. Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" bezit momenteel 104 parkeerplaatsen. Daardoor heeft zij stemrecht in het kader van beheer van de parkeerkelder.

## 10. VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN

### Taken

De Raad van Commissarissen van Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" ziet niet alleen 'het toezicht houden' als haar rol, maar vervult tevens haar rol als 'sparringpartner' voor het bestuur en als netwerker binnen de lokale gemeenschap van Nuenen c.a..

Tot haar belangrijkste taken rekt de Raad dan ook:

- het bewaken van de continuïteit van Woningbouwvereniging "Helpt Elkander"
- het bewaken van de sociale doelstelling van de vereniging
- het vervullen van een rol als adviesorgaan en klankbord voor het bestuur en directie
- het bewaken van de kwaliteit van de Raad van Commissarissen en bestuur.

Deze taken zijn deels statutair vastgelegd, deels omschreven in reglement en profiel.

Het profiel van een lid van de Raad kent een aantal algemene kenmerken, waaraan alle leden moeten voldoen. Het betreft hier zaken als betrokkenheid bij de sociale doelstelling, onafhankelijkheid van Woningbouwvereniging "Helpt Elkander", in staat zijn om het totale beleid van de corporatie te kunnen beoordelen, bezit van basiskennis op financieel, volkshuisvestings- en bedrijfsvoeringvlak en vergaderervaring. Daarnaast dient de Raad, bij voorkeur gespreid over de verschillende leden, te voldoen aan een aantal specifieke vaardigheden en kenmerken, waaronder de binding met de lokale gemeenschap in Nuenen c.a..

In dit jaarverslag worden het gevoerde toezicht door de Raad van Commissarissen nader toegelicht. De Raad van Commissarissen legt verantwoording af aan de leden van de vereniging.

### Samenstelling

De samenstelling van de Raad is ultimo 2011 als volgt:

Naam	Woonplaats	Functie	1 <sup>e</sup> benoeming	aftredend
Drs. J.H. Lagas	Eindhoven	voorzitter	juni 2005	juni 2014
Dhr. F.L. van den Bogaert AA	Nuenen	lid	juni 2009	juni 2013
Mr. J.J.A. van den Oever	Nuenen	lid	juni 2005	juni 2012

De heer F. van de Bogaert is door de huurdersvereniging (bindend) voorgedragen als lid van de RvC.

De leden van de RvC worden benoemd door de algemene ledenvergadering op voordracht van de RvC. De leden van de RvC moeten voldoen aan een profielschets.

De Raad is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, het bestuur en welk deelbelang dan ook onafhankelijk kunnen functioneren. De Commissarissen hebben geen (neven) functies die tegenstrijdig zijn aan het belang van Woningbouwvereniging "Helpt Elkander".

De leden van de RvC voldoen eveneens aan hetgeen daaromtrent statutair is bepaald zoals bedoeld in artikel 7, lid 1,c,d en e en lid 2a van het BBSH.

Zij hebben geen arbeidsovereenkomst met Woningbouwvereniging "Helpt Elkander".

### **Werkzaamheden**

De RvC heeft afgelopen jaar 5 maal vergaderd. Geen van de leden is frequent afwezig geweest bij de vergaderingen. Wegens de uitgesproken wens om nadrukkelijker haar rol als sparring-partner in te vullen hebben deze vergaderingen plaatsgevonden in aanwezigheid van het voltallige bestuur. Tussentijds ontvangt de RvC alle stukken welke worden geagendeerd in de vergadering van het bestuur. Indien gewenst hebben de leden van de RvC informeel overleg met elkaar over die stukken. De voorzitter van de Raad heeft naar aanleiding van deze stukken diverse malen met de voorzitter van het bestuur overleg gevoerd en het bestuur ter zake geadviseerd.

Verder heeft de Raad afzonderlijk van het bestuur vergaderd, in bijzijn van de directeur. Deze vergadering betrof onder andere de voorbereiding van de zelfevaluatie en van de evaluatie van het functioneren van het bestuur.

Naast de overlegvergaderingen heeft het bestuur en de RvC zich diverse malen laten informeren c.q. adviseren door de directie van Woningbouwvereniging "Helpt Elkander".

Het bestuur is verantwoordelijk voor de kwaliteit en de volledigheid van de openbaar gemaakte financiële berichten. De RvC ziet er op toe dat het bestuur deze verantwoordelijkheid vervult.

De RvC benoemt de externe accountant en stelt de beloning daarvan vast. De accountant heeft ook in 2011 zijn bevindingen betreffende het onderzoek naar de jaarrekening gelijktijdig en op dezelfde wijze aan het bestuur en de RvC gerapporteerd. Daarnaast heeft de RvC afzonderlijk met de externe accountant overlegd over de inhoud en rol van beiden.

Ten behoeve van de goedkeuring van de jaarrekening 2010 heeft dan ook overleg plaats gevonden in 2011 met de externe accountant zowel zonder als in aanwezigheid van het bestuur. Hij heeft zijn oordeel over de prestaties en de continuïteit van de vereniging toegelicht.

Vanuit haar toezichthoudende taak heeft de RvC aandacht besteed aan de inhoudelijke en procesmatige aspecten van de planning- en controlecyclus. De Raad van Commissarissen is van mening dat het op tijd, juist en volledig rapporteren over vooraf vastgestelde onderwerpen een indicatie is van het "in control" zijn van het bestuur en directie. Een aanvang is gemaakt om de informatievoorziening daaromtrent te verbeteren. De belangrijkste aandachtspunten zijn:

- o naar het oordeel van de Raad is de informatievoorziening voldoende doch nog voor verbetering vatbaar. In 2011 is een verdere verbetering c.q. optimalisatie van de informatievoorziening gerealiseerd. Deze ontwikkeling wordt in 2012 gecontinueerd.
- o wat betreft de koppeling tussen strategische doelen, integrale meerjarenbegroting en informatievoorziening, zoals uitgewerkt in het Ondernemingsplan 2008-2012 is met het bestuur afgesproken om dit vraagstuk jaarlijks te evalueren en eventueel verder inhoud te geven. Deze evaluatie heeft ook in 2011 (en inmiddels in 2012) plaatsgevonden.
- o de Raad krijgt over de voortgang/realisatie van projecten per kwartaal een rapportage (als agendapunt). Tijdens de toelichting door de directeur wordt uitgebreid stilgestaan bij de eventuele risico's die met de projecten gepaard gaan. Bij de definitieve afwikkeling van de nieuwbouwprojecten is vastgesteld dat de opgeleverde projecten binnen de vastgestelde begroting van die projecten zijn gerealiseerd.
- o bij de bespreking van het jaarverslag, jaarrekening 2010 en bijbehorende managementletter was de accountant aanwezig. Hij heeft zijn oordeel over zowel maatschappelijke als (nieuwbouw)projectprestaties en de continuïteit van de vereniging toegelicht.

- o bij de goedkeuring van de begroting 2012 heeft de Raad met name aandacht besteed aan de ontwikkeling van de projecten, de maatschappelijke prestaties van Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" op het terrein van volkshuisvesting, welzijn en zorg alsmede het strategisch verkoopbeleid. Bij de begroting 2012 is tevens de meerjarenbegroting 2012–2016 behandeld. Geconcludeerd is dat de continuïteit van de vereniging naar verwachting niet in gevaar komt.

Verder heeft de RvC vanuit haar statutaire taken een aantal besluiten in 2011 genomen dan wel van het bestuur goedgekeurd, betreffende:

- de aankoop en verkoop van onroerende zaken;
- het aangaan van een geldlening;
- voorbereiden ALV juli 2011.

Vanuit de klankbordfunctie heeft de RvC met het bestuur en directie van gedachten gewisseld over een groot aantal onderwerpen. Met name is gesproken over:

- De relatie met de Gemeente, zowel op bestuurlijk niveau als op projectniveau. Ook worden de gemaakte afspraken van Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" en de gemeente Nuenen, zoals vastgelegd in een prestatiecontract 2007–2012, getoetst. Geconcludeerd kan worden dat vele prestaties zijn geleverd. Het merendeel van de opgestarte (nieuwbouw)projecten zijn inmiddels opgeleverd.
- Ook de maatschappelijke doelstellingen zijn gehaald doordat het bestuur er voor heeft gezorgd dat Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" betrokken is bij het overleg met diverse maatschappelijke instanties en o.a. bij de ontwikkeling en realisatie van brede scholen en buurthuizen.  
De RvC is zeer tevreden over de overeengekomen prestatieafspraken met de gemeente Nuenen alsmede over de uitvoering van de opgenomen activiteiten daarin. Vastgesteld is dat de uitvoering geheel op schema ligt.
- Het huurbeleid 2011-2012. De Raad kon zich vinden in een gematigde huurverhoging.
- De rapportages van Waarborgfonds Sociale Woningbouw en Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting. Deze rapportages worden door de Raad gebruikt om een eigen oordeel over de financiële continuïteit van de vereniging te vormen. Hierbij heeft de Raad in overleg met bestuur een minimum solvabiliteits- en kasstroomnormen vastgesteld waaraan begroting en investeringsvoorstellen worden getoetst. Gelet op de scherpere toetsing van het WSW is de sturing op kasstromen binnen Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" geïntensiveerd.
- De effectiviteit van de aangepaste verbindingen met derden. De RvC is van mening dat deze verbindingen een meerwaarde leveren in het bereiken van de maatschappelijke en volkshuisvestelijke prestaties van Woningbouwvereniging "Helpt Elkander".
- Met het bestuur is diepgaand van gedachten gewisseld over het evaluatieonderzoek naar de prestatieafspraken door de gemeentelijke Rekenkamer "De Groene Rand". Besloten is om zeer terughoudend mee te werken aan dit onderzoek middels een oriënterend gesprek. Dit vanwege het feit dat de termijn waarbinnen de prestatieafspraken dienen te worden afgerond nog niet is verstreken en de bijbehorende overeenkomst met het College van B&W voorziet in een evaluatie tussen bestuur van de vereniging en het College.

### **Good governance**

De RvC en het bestuur van Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" vinden goed bestuur (good governance) van groot belang voor de vereniging.

De maatschappelijke verankering van woningcorporaties staat volop in de belangstelling. In november 2006 is de "Governance code Woningcorporaties" (hierna Code) vastgesteld door de Ledenraad van Aedes. Door de Code te aanvaarden verklaren de corporaties zich te zullen houden aan de principes, terwijl ze de uitwerkingsvoorstellen zien als uitgangspunt om deze te implementeren op ondernemingsniveau.

Met grote belangstelling is kennis genomen van de Code. De RvC is van mening dat de Code een goed instrument is om een integere en meer transparante manier van besturen te waarborgen binnen Woningbouwvereniging "Helpt Elkander". Bij de uitwerking van goed corporatiebestuur is de Code dan ook het uitgangspunt.

De RvC van Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" hecht grote waarde aan het transparant handelen van haar corporatie. Hierbij worden de belangen van alle rechthebbenden op een zorgvuldige wijze meegewogen. Daarnaast is de Raad van Commissarissen van mening dat integriteit de aandacht krijgt die het verdient binnen de vereniging. De Raad is zich ervan bewust dat integer en transparant handelen onlosmakelijk verbonden is aan de maatschappelijke doelstelling van Woningbouwvereniging "Helpt Elkander".

- een klokkenluidersregeling en een integriteitscode zijn in juli 2010 vastgesteld.

Daar de RvC bestaat uit drie leden kent de RvC geen aparte commissies zoals een audit-commissie. De Raad hecht grote waarde aan collegiaal toezicht.

Door de RvC is vastgesteld dat er geen sprake is van tegenstrijdige belangen en/of nevenfuncties van haar leden c.q. van de leden van het bestuur met de belangen van de woningcorporatie.

In 2011 is uitgebreid overleg met het bestuur gevoerd over de voorbereiding van de visitatie. Het bureau KWH is opdracht verleend voor de uitvoering. Werkapparaat bereidt de visitatie voor. Vanwege de werkdruk uit hoofde van de oplevering van vele nieuwbouwprojecten is de start van de visitatie vertraagd. Deze staat nu gepland voor 2012. Aedes is op de hoogte gesteld van deze vertraging.

De leden van de Raad zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties. Bijeenkomsten van de VTW worden bezocht.

#### *Evaluatie*

*Op woensdag 8 februari 2012 is de RvC in vergadering bijeen geweest met het bestuur voor de evaluatie.*

*Besproken is het functioneren van de RvC in zijn geheel, de samenwerking onderling en met het bestuur.*

*In die vergadering heeft de RvC zijn waardering uitgesproken over het functioneren van het bestuur. Verder is gesproken over het drielagenmodel binnen de verenigingsstructuur. De Raad zal in 2012 onderzoek doen naar een mogelijk alternatief, mede in het licht van de werving van een nieuwe directeur.*

*Geconcludeerd is dat de bevoegdhedenverdeling helder is en dat de RvC de toezichthoudende taak waar kan maken. Alhoewel de informatievoorziening sterk is verbeterd in 2011 dient de managementrapportage verder te worden uitgebreid.*



### *Beloning*

De RvC stelt haar eigen beloning vast. Hierbij laat de RvC zich leiden door richtlijnen van de brancheorganisatie. Dit geldt ook voor de vergoedingen van het bestuur. De beloning gaat uit van een vast bedrag en volgt de geïndexeerde loonontwikkeling in de branche.

De vergoedingen in 2011 aan de leden van de RvC zijn als volgt:

Naam	functie	jaarlijkse vergoeding
J.H. Lagas	voorzitter	€ 5.468,-
F.L.T.M. van den Bogaert	lid	€ 5.468,-
J.J.A. van den Oever	lid	€ 5.468,-

### **Betrokkenheid belanghebbenden**

Het bestuur is verantwoordelijk voor het betrekken van belanghebbenden c.q. het overleg voeren met belanghebbenden over de missie, visie, beleid en uitvoering.

Tijdens de evaluatie in december 2011 is vastgesteld dat het bestuur die taken goed uitvoert.

### **Goedkeuring jaarverslag 2011**

De RvC heeft de door het bestuur vastgestelde jaarverslaglegging over 2011 onderzocht. Na kennis genomen te hebben van de door Ernst & Young accountants afgegeven controleverklaring, die is opgenomen in dit jaarverslag, heeft de RvC deze stukken goedgekeurd.

### **Gebeurtenissen na balansdatum**

In het kader van de Governance Code is besloten om de controle van de jaarrekeningen vanaf jaarrekening 2012 door een andere accountant te laten uitvoeren. Na een zorgvuldige selectie heeft de Raad van Commissarissen besloten om de controle van de jaarrekening 2012 en verder door het accountantskantoor Baker Tilly Berk te laten uitvoeren.

### **Tot slot**

De RvC spreekt haar waardering uit voor de resultaten die Woningbouwvereniging "Helpt Elkander" in het afgelopen jaar heeft bereikt. Zij dankt hiervoor het bestuur, de directeur en alle overige medewerkers.

Namens de RvC van Woningbouwvereniging "Helpt Elkander",

J.H. Lagas,  
voorzitter RvC

**B. Jaarrekening**

**BALANS PER 31 DECEMBER 2011**

**WINST- EN VERLIESREKENING PER 31 DECEMBER 2011**

**KASSTROOMOVERZICHT**

**GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING**

Zie bijlage