

Nota

Voor burgemeester en wethouders

Nummer: 14INT04017



Datum vergadering:

16 DEC. 2014

Nota openbaar: Ja

---

► **Onderwerp:** Jaarverslag 2013 Woningstichting Hellendoorn

---

**Advies:**

Het jaarverslag 2013 van Woningstichting Hellendoorn voor kennisgeving aannemen.

**Besluit B en W:** Conform advies

**Korte samenvatting:**

Woningstichting Hellendoorn en Gemeente Hellendoorn geven gezamenlijk invulling aan het lokale volkshuisvestingsbeleid. Als stakeholder van Woningstichting Hellendoorn heeft de gemeente Hellendoorn het Jaarverslag 2013 met de titel 'Duurzaam wonen, samenleven en samenwerken' van Woningstichting Hellendoorn ontvangen. In dit jaarverslag blikt Woningstichting Hellendoorn terug op het afgelopen boekjaar en geeft zij een toelichting op het gevoerde en nog te voeren beleid. De gemeente Hellendoorn krijgt hierdoor inzicht in de (financiële) organisatie van Woningstichting Hellendoorn. In deze nota worden de onderwerpen gemeentelijk huisvestingsbeleid, belangrijkste prestaties en de financiële situatie uit het jaarverslag toegelicht. Het volledige jaarverslag is digitaal verstuurd aan de gemeente Hellendoorn (14INK14488). In de bijlage vindt u de populaire versie van het jaarverslag.

**Aanleiding:**

Als stakeholder van Woningstichting Hellendoorn heeft de gemeente Hellendoorn het Jaarverslag 2013 met de titel 'Duurzaam wonen, samenleven en samenwerken' van Woningstichting Hellendoorn ontvangen. De gemeente Hellendoorn krijgt hierdoor inzicht in de (financiële) organisatie van Woningstichting Hellendoorn.

**Relevante eerdere besluiten:**

Niet van toepassing.

**Doelstelling:**

Inzicht verkrijgen in de (financiële) organisatie van Woningstichting Hellendoorn.

**Oplossing:**

In deze nota worden de onderwerpen gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid, belangrijke prestaties 2013 en de financiële situatie uit het volledige jaarverslag toegelicht. In de bijlage vindt u een algemene korte samenvatting van het jaarverslag (populaire versie).

**Voorwoord en Inleiding**

Inmiddels is Woningstichting Hellendoorn 87 jaar actief en nog altijd sterk verankerd in de samenleving binnen de gemeente Hellendoorn. De woningstichting bezit ruim 3.000 woningen, waaronder 11 complexen voor bewoners met een lichamelijke of verstandelijke beperking of psychiatrische problematiek.

Woningstichting heeft een duidelijke visie: Er zijn voor iedereen die een sociale woning huurt of kan huren in de gemeente Hellendoorn. De belangrijkste taak is het huisvesten van die mensen die, zonder de woningstichting, geen passende huisvesting kunnen vinden. Tot de aandachtsgroepen behoren in het bijzonder, mensen met een laag inkomen, mensen met een beperking, jongeren, ouderen en dak- en thuislozen.

Daarnaast is een aantrekkelijk woon- en leefklimaat behouden en versterken een belangrijke taak.

De missie luidt dan ook: *“Woningstichting Hellendoorn is een maatschappelijke vastgoedorganisatie, die werkt aan goed wonen én vitale wijken, in het bijzonder voor mensen met een kwetsbare positie op de woningmarkt. Wij verbinden ons met bewoners en maatschappelijke partners om in voortdurende dialoog en samenwerking invulling te geven aan prettig wonen in de gemeente Hellendoorn. De medewerkers zetten hun talenten in om klantgericht en maatschappijgericht te werken.”*

In 2013 heeft de woningstichting diverse resultaten geboekt. Zo hebben hun klanten de woningstichting voor het tweede achtereenvolgende jaar weten te waarderen boven het landelijk gemiddelde.

Door De Stentor en Roag zijn ze uitgeroepen tot beste corporatie. ‘Een witte raaf in corporatieland’.

De pilot gebiedsgericht werken in Groot Lochter heeft zoveel positieve resultaten opgeleverd dat in 2013 officieel gestart is met de kanteling naar gebiedsgericht werken. Er zijn twee gebiedsteams gevormd. In 2014 wordt het gebiedsgericht werken in de totale gemeente geïmplementeerd.

Woningstichting Hellendoorn is ‘financieel’ gezond. Er zijn voldoende middelen om aan alle verplichtingen te voldoen en daar waar nodig onderhoud te plegen en nieuwe woningen te bouwen. De in 2013 gestarte projecten aan de Dahliastraat en De Blokken Westzone zijn mooie voorbeelden.

De eerste resultaten van het speerpunt ‘Talenten ontwikkelen’ van de woningstichting begint vorm te krijgen. Het intern doorgroeien van een beleidsmedewerker naar de functie Manager Wonen zien zij als een groot compliment aan de organisatie. Er worden echt kansen geboden.

Er waren ook tegenvallers voor de woningstichting. De verhuurderheffing is een feit. De eerste van twee inkomensafhankelijke huurverhogingen zijn uitgevoerd. Dit heeft gevolgen voor de betaalbaarheid.

Er is nog steeds geen definitieve invulling voor locatie Spoortheater. Deze tegenvallers worden veelal veroorzaakt door de economische en politieke situatie op dit moment.

#### **Gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid**

##### ***Lokale en regionale woonvisie***

Gemeente Hellendoorn en Woningstichting Hellendoorn hebben gezamenlijk de lokale woonvisie opgesteld. Op 3 juli 2012 is de Woonvisie 2012 vastgesteld door de gemeenteraad.

Daarnaast is er door de Twentse woningcorporaties (vereniging WoON) een Twentse woonvisie opgesteld onder de noemer ‘Routekaart Twentse Woonopgaven’.

##### ***Prestatieafspraken 2010 tot en met 2014***

Volkshuisvesting is bovenal een lokale aangelegenheid, waarbij een regisserende rol is weggelegd voor de gemeente. Gemeente Hellendoorn en Woningstichting Hellendoorn hebben op 11 mei 2010 meetbare prestatieafspraken vastgelegd. In 2012 zijn deze afspraken geëvalueerd. In 2013 is gestart met de voorbereiding voor de nieuwe afspraken 2015-2020.

##### ***Ruimtelijke ordening en wonen***

Woningstichting Hellendoorn benoemt in haar jaarverslag de ambitie van de gemeente Hellendoorn: Hoofddoel van de gemeente is het behouden en versterken van een goed woon- en leefklimaat in de hele gemeente, door:

- Ruimtelijke kwaliteit in combinatie met kwalitatief, duurzaam en gevarieerd bouwen, voldoende openbaar groen en goede voorzieningen, verspreid over de kernen en passen binnen de prestatieafspraken met de provincie, te realiseren.
- Voldoende huisvesting voor starters, jongeren en senioren te realiseren.
- Beleid te ontwikkelen voor de gewijzigde opbouw van de bevolking.
- Te bouwen naar behoefte.
- Adequate en efficiënte vergunningverlening te realiseren.

- Waar mogelijk te dereguleren.
- Samen met Woningstichting Hellendoorn een woonvisie te schrijven en naar deze woonvisie te handelen.

### **Overleg**

Woningstichting Hellendoorn geeft aan dat er continue overleg is tussen ambtenaren van de gemeente en medewerkers van de woningstichting over de meest uiteenlopende zaken variërend van dreigende huisuitzetting tot omgevingsvergunningen, herstructureringsopgaven of het gezamenlijk ontwikkelen van een woonvisie. Daarnaast vindt er per kwartaal structureel een bestuurlijk- en ambtelijk overleg plaats.

### **Lokale belanghouders**

#### **ZorgAccent**

Met zorgaccent is een samenwerkingsovereenkomst gesloten tot en met april 2013. In deze overeenkomst staan afspraken over vastgoed, wonen en zorg, welzijn, gemeentelijk beleid, marketing en productontwikkeling. In 2013 is vanuit de woningstichting een voorstel gedaan voor een nieuwe overeenkomst. De verwachting is dat deze, ondanks de onduidelijkheden op het gebied van ontwikkelingen van scheiden wonen en zorg, in 2014 opnieuw zal worden ondertekend.

#### **Stichting De Welle**

Met Stichting De Welle is een samenwerkingsovereenkomst gesloten voor onbepaalde tijd tot wederopzegging. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het faciliteren en ondersteunen van bewonersorganisaties, jongerenwerk en ontmoetingsruimten voor ouderen. Daarnaast over het versterken van gebiedsgericht werken, het leveren van een bijdrage aan leefbaarheid en het realiseren en exploiteren van overig maatschappelijk onroerend goed.

#### **Stichting Maatschappelijk Werk Noord West Twente**

In 2012 is een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de Stichting Maatschappelijk Werk Noord West Twente om de bestaande samenwerking formeel te bekrachtigen. In 2013 zijn de lopende activiteiten geëvalueerd.

#### **Huurdersplatform Gemeente Hellendoorn**

Met vereniging 'Huurdersplatform Gemeente Hellendoorn' is een samenwerkingsovereenkomst gesloten voor onbepaalde tijd tot wederopzegging ingevolge de Wet op het Overleg Huurders-Verhuurders en het BBSH (Besluit Beheer Sociale Huursector).

#### **Sociale verhuurders en Gemeente Hellendoorn**

Met de gemeente Hellendoorn, Habion en Vestia is een overeenkomst woonruimteverdeling gesloten. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt om tot een rechtvaardige verdeling te komen van de beschikbare woonruimte. De woningstichting draagt zorg voor het op een heldere en toegankelijke wijze aanbieden en toewijzen van de woningen.

#### **Zorgoverleg**

Met de gemeente en andere partijen is een samenwerkingsovereenkomst gesloten in het kader van het Zorgoverleg om gezamenlijk tot het inrichten van woonservicegebieden te komen. Een woonservicegebied biedt de mogelijkheden voor ouderen en mensen met een beperking om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen.

#### **Scoren in Hellendoorn**

In 2012 is samen met Stichting De Welle, Gemeente Hellendoorn, Salland United en Woningstichting Hellendoorn een convenant gesloten met FC Twente onder de titel Scoren in Hellendoorn (regionaal bekend als Scoren in de wijk). In 2013 is ook de Rabobank toegetreden.

### **Belangrijke prestaties in 2013**

Woningstichting Hellendoorn wil haar bijdrage leveren aan 'Duurzaam wonen, samenleven en samenwerken'. Vanaf 2014 wordt in het jaarverslag verantwoording afgelegd over de ambities en doelen. Vooruitlopend hierop worden de prestaties over 2013 ook basis van deze doelen weergegeven.

#### *Prestaties/ doelen klant*

Woningstichting Hellendoorn laat jaarlijks haar klanttevredenheid meten door het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). Vanuit het KWH heeft de woningstichting de afgelopen 2 jaar een beoordeling boven het landelijk gemiddelde behaald.

In het kader van verbetering van de kwaliteit van woningen, het wooncomfort en het beperken van de energielasten/woonlasten, heeft woningstichting haar doel behaald om minimaal 60% van haar woningbezit op gemiddeld het groene energielabel B te krijgen.

#### *Prestaties/ doelen stakeholder*

Elke woningstichting is volgens de geldende Governance Code verplicht zich te laten visiteren door een onafhankelijk geaccrediteerd visitatiebureau. In voorgaande visitaties heeft de woningstichting bovengemiddelde beoordelingen ontvangen.

#### *Prestatie/ doelen organisatie*

De middelen worden in de aankomende jaren minder. Het is noodzakelijk om hier op verantwoorde wijze mee om te gaan en te streven naar efficiëntie en effectiviteit.

De woningstichting wil minimaal voldoen aan WSW/CFV richtlijnen en positieve kasstromen houden. Over 2013 is dit doel behaald.

De woningstichting heeft zich als doel gesteld dat de beheerlasten niet verder stijgen. In 2013 zijn de bedrijfslasten (conform CFV) met 2% afgenomen ten opzichte van 2012.

De woningstichting gaat (bij)sturen op een cultuur die past bij de organisatiedoelen en ambities. Van medewerkers wordt verwacht dat zij zelfstandig beslissingen kunnen en willen nemen. De verantwoordelijkheden worden lager in de organisatie gelegd. De leidinggevenden passen hun leiderschapstijl daarop aan.

Woningstichting Hellendoorn werkt binnen SSCH samen met Stichting Wonen Wierden Enter en Mijande Wonen op drie taakvelden. Met de corporaties in Raalte en Borne zijn gesprekken gevoerd over een mogelijke toetreding. In 2013 is verder gewerkt aan uitbreiding van de taakvelden en verdere professionalisering.

#### *Prestatie/ doelen personeel*

De woningstichting wil een aantrekkelijk werkgever zijn, waarbij in een uitdagende omgeving medewerkers werken en de mogelijkheid hebben zich verder te ontwikkelen. In 2013 is het ziekteverzuim gedaald tot 4,0% (excl. Zwangerschapsverlof). Extra inspanningen beginnen zich verder uit te betalen.

#### **Financiële situatie**

De Woningstichting Hellendoorn heeft 2013 afgesloten met een positief resultaat van € 8,5 miljoen. Begroot was een nadelig resultaat van € 1,5 miljoen. Het grootste deel van het verschil ligt in de belastingsfeer (€ 7,3 miljoen: geen te verwachten te betalen belastingen maar verliezen uit het verleden die in de toekomst met winsten verrekend mogen worden). Echter ook het resultaat uit gewone bedrijfsuitvoering viel positief uit ten opzichte van de begroting. Dit positieve verschil is met name het gevolg van hogere boekwinsten door verkoop van woningen, uitstel van ontwikkeling Spoortheater en meevallende kosten van project Dahliastraat (hierdoor minder verliesnemingen op de onrendabele top) en tevens door lagere onderhoudskosten. Daartegenover stonden hogere afschrijvingslasten door gewijzigde regelgeving. Ten opzichte van 2012 was er echter een afname van het bedrijfsresultaat. In 2013 speelde voor het eerst de verhuurdersheffing, die in 2014 nog verder omhoog gaat. Dit heeft een forse impact op de prognoses voor de komende jaren. Voor 2014 wordt een verlies verwacht, maar voor de jaren daarna zijn er wederom winstverwachtingen.

Het eigen vermogen van de WSH is wederom toegenomen: van € 91,5 miljoen tot bijna € 121 miljoen. De solvabiliteit stijgt eveneens: van 54% tot 62%. Naar verwachting zal het aandeel eigen vermogen t.o.v. vreemd vermogen in de komende jaren nog stijgen.

De overkoepelende organisatie voor woningcorporaties CFV heeft de financiële positie van de WSH beoordeeld. De beoordeling geeft geen aanleiding tot het doen van interventies.

**Effecten:**

Niet van toepassing.

**Planning:**

Niet van toepassing.

**Financiële consequenties:**

Niet van toepassing. De gemeente Hellendoorn staat als derde zekerheid garant voor de door de Woningstichting Hellendoorn en overige woningcoöperaties aangegane langlopende geldleningen. De eerste zekerheid is de coöperatie zelf, de tweede zekerheid is het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en als derde zekerheid staan Rijk en gemeente garant. De kans dat wij worden aangesproken op deze garantstelling is zeer gering.

**Personele consequenties:**

Niet van toepassing.

**Juridische consequenties:**

Niet van toepassing.

**Informatisering / Automatisering:**

Niet van toepassing.

**Burger- en overheidsparticipatie:**

Niet van toepassing.

**Communicatie:**

Niet van toepassing.

**Overige consequenties:**

Niet van toepassing.