

JAARVERSLAG 2010



**STICHTING HUISVESTINGBEJAARDEN
OOSTERHOUT**

Inhoudsopgave

VOORWOORD.....	5
VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG.....	7
1 Organisatie	7
1.1 Bestuurlijke organisatie.....	7
1.2 Personele organisatie.....	7
2 Woonbeheer	10
2.1 Verhuren van woningen	10
2.1.1 Huurbeleid.....	10
2.1.2 Toewijzing en verhuur	11
2.1.3 Betaling van de huur	12
2.1.4 Mutatie woningen	13
2.2 Kwaliteit woningen.....	15
2.3 Belanghouders.....	17
2.3.1 Afspraak met de gemeente.....	17
2.3.2 Afspraak met de bewoners	17
2.3.3 Visitatie.....	18
3 Financiën	19
3.1 Financiën en bedrijfscontinuïteit	19
3.2 Fiscaliteit en heffingen	19
4 Bestuur & Toezicht.....	21
4.1 Bestuursverslag	21
4.2 Verslag van de Raad van Toezicht	22
5 JAARREKENING 2010	31
5.1 Kengetallen.....	33
5.2 Controleverklaring.....	35
5.3 Balans per 31 december 2010 (na resultaatbestemming).....	37
5.4 Winst- en verliesrekening.....	39
5.5 Toelichting op de Balans.....	41
5.6 Niet uit balans blijvende verplichtingen.....	49
5.7 Toelichting op de winst- en verliesrekening.....	50
5.8 Overzicht renteresultaat 2010	54
5.9 Kasstroomoverzicht 2010.....	56

VOORWOORD

Het jaarverslag 2010 bestaat uit een volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening. Het volkshuisvestingsverslag dient daarbij te voldoen aan de voorschriften zoals die in het Besluit Beheer Sociale Huursector worden voorgeschreven.

In 2010 heeft SHBO een positief resultaat behaald van € 481.886,-

Begroot was een positief resultaat van € 50.048,- . Het verschil van € 431.838,- kan als volgt worden verklaard:

1. Huren en vergoedingen	€ 20.873,-	-/-
2. Afschrijvingen	14.992,-	-/-
3. Kosten algemeen beheer	45.841,-	+/+
4. Kosten onderhoud	377.695,-	+/+
5. Overige bedrijfskosten	77.565,-	+/+
6. Rentelasten	1.432,-	-/-
7. Rentebaten	31.966,-	-/-
<hr/>		
8. Totaal	€ 431.838,-	

1. Huren en vergoedingen.

Een stijging door hogere huuropbrengst van € 10.271. Er is voor € 31.144 minder aan vergoedingen voor levering en diensten geïnd.

4. Kosten onderhoud

Een aantal punten die in de begroting staan zijn niet uitgevoerd in 2010. De grootste posten zijn; de cv installaties Buurstede (€ 196.208,-), zonwering reinigen/vervangen (€ 20.000,-), de schilderbeurt voor Buurstede (€ 58.994,-) en de vervanging van het tapijt in De Nieuwe Doelen (€ 25.000,-). Voor wat betreft de cv installaties, hiermee wordt in 2011 gestart met de voorbereiding om alle individuele cv ketels in het complex Buurstede te vervangen. De overige onderhoudskosten zijn in de reguliere planning van 2011 opgenomen.

5. Overige bedrijfskosten

De overige bedrijfskosten geven een onderschrijding van ca. € 77.565,-.

De belangrijkste posten hierin zijn de lagere kosten overige lasten (€ 7.978,-), en lagere kosten nevenexploitatie € 30.709,-. Daarnaast wordt de post zonwering (€ 32.316) in de begroting wel, maar in het jaarverslag niet onder de bedrijfskosten verantwoord.

In 2010 werden geen nieuwbouwactiviteiten ontplooid. Wel wordt er momenteel onderzocht welke functionele aanpassingen binnen het vastgoed van de zorginstellingen benodigd is en wat de rol van SHBO hierin kan zijn.

Deze jaarrekening beoogt bewoners, overheden, financiers en andere betrokkenen en geïnteresseerden te informeren over het gevoerde beleid.

Directie, vastgesteld
d.d. 16-05-2011

Raad van Toezicht, goedgekeurd
d.d. 24-05-2011

mevrouw drs. A.A. Boekelman - Wilhelm,
Directeur

de heer drs. B.E. van den Dungen
Voorzitter Raad van Toezicht

VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

1 Organisatie

1.1 Bestuurlijke organisatie

Algemeen

Stichting Huisvesting Bejaarden Oosterhout (SHBO) is een toegelaten instelling bij Koninklijk besluit van 26 februari 1990 onder nummer 90.004.866. De stichting is ingeschreven in het handelsregister van de kamer van koophandel Zuid West Nederland te Breda sinds 26 juli 1989 onder nummer S 105142.

SHBO is een kleine woningcorporatie met een specifieke doelstelling: huisvesting voor ouderen in Oosterhout. SHBO beschikt over een 260-tal aanleunwoningen, dit zijn woningen die een directe verbinding hebben met een woon-zorgcomplex. De huurders van deze aanleunwoningen zijn in de gelegenheid om gebruik te maken van de voorzieningen in dat complex.

Bestuurlijke structuur

SHBO kent een gelaagde bestuursstructuur met een raad van toezicht en een bestuur (directie). Samen met de zorgorganisatie Volckaert – SBO is een personele unie gevormd waarbij de raad van toezicht en het bestuur bij beide organisaties uit de zelfde personen bestaat.

1.2 Personele organisatie

Personeel

SHBO maakt gebruik van de administratieve ondersteuning van Volckaert – SBO (VSBO) en woningcorporatie Thuisvester. Beide instellingen zijn maatschappelijke ondernemingen waar zowel bedrijfsmatig als resultaatgericht wordt gewerkt.

Binnen VSBO is een cliënten service bureau gevormd, hier vanuit worden alle contacten met de toekomstige huurders onderhouden. Mutaties worden door de economische administratieve dienst behandeld en vervolgens aangeleverd bij Thuisvester waar de gegevens verder worden verwerkt in het back office systeem. Het technisch onderhoud wordt door de technische dienst van VSBO uitgevoerd of daar waar dit nodig is worden er externe leveranciers ingeschakeld.

Doordat SHBO geen personeel in dienst heeft zijn er ook geen directe salariskosten. De dienstverlening door Thuisvester en Volckaert - SBO wordt op basis van tijdsbesteding bij SHBO in rekening gebracht.

Opleidingen

De binnen Volckaert – SBO belaste medewerkers voor SHBO volgen voor hun reguliere taakverdeling de benodigde opleiding. Waar nodig volgen zij voor SHBO aanvullende opleidingen.

Integriteitscode en klokkenluidersregeling

SHBO vindt het van groot belang dat medewerkers integer en betrouwbaar handelen. SHBO heeft zelf geen personeel in dienst, personeel wordt vanuit de personele unie met VSBO ingezet. De regelingen rondom de personele inzet zijn beschreven vanuit het kwaliteitssysteem van VSBO.

Integriteitscode

De Integriteitscode wordt geborgd in de regeling klachten medewerkers en heeft een relatie met de regeling melding incidenten medewerkers, regeling Melding Incidenten Cliënten, regeling klokkenluiders, en het beleid arbeidsomstandigheden. De klachtenregeling voor medewerkers is een regeling die nadrukkelijk deel uitmaakt van het totale kwaliteitsbeleid. Voor een goede toepassing en uitvoering van deze regeling is de medewerking van alle betrokkenen cruciaal.

Het doel van de regeling is het scheppen van de mogelijkheid voor iedere medewerker om aan de arbeidssituatie gerelateerde onvrede alsmede ongewenste omgangsvormen te uiten en te laten onderzoeken. Dit onderzoek dient zodanig te gebeuren dat in redelijkheid rekening gehouden wordt met de belangen van de medewerker en van de organisatie.

Klokkenluidersregeling

Medewerkers die met vermoedens van misstanden waarvan zij kennis hebben gekregen door hun werk binnen de organisatie naar buiten treden, kunnen rekenen op royale media aandacht. Klokkenluiden kan worden omschreven als: *Het door een medewerker (klokkenluider) extern bekend maken van vermoedens van illegale of immorele praktijken, die plaatsvinden onder verantwoordelijkheid van de werkgever en waarbij een groot maatschappelijk belang in het geding is, aan personen die mogelijk actie daartegen zouden kunnen ondernemen.*

Klokkenluiden kan grote gevolgen hebben. De organisatie kan in diskrediet worden gebracht en schade lijden. Klokkenluiden zet de relatie met de werkgever ernstig onder druk. Vanuit de overheid is opdracht gegeven hier spelregels voor op te stellen. Deze regeling geeft de condities aan dat eventuele misstanden veilig binnen de organisatie aan de orde kunnen worden gesteld en kunnen worden opgelost. Dat is veiliger voor betrokken medewerkers, maar ook in het belang van SHBO. Het management dient immers tijdig kennis te dragen van vermoedens van eventuele misstanden, opdat zij maatregelen kan treffen.

De vertrouwenspersoon

Binnen de organisatie is ten behoeve van de diverse personele regelingen de functie van vertrouwenspersoon gecreëerd.

Plaats in de organisatie

De onafhankelijke vertrouwenspersoon wordt door de Raad van Bestuur benoemd. Wordt uitgevoerd door een extern onafhankelijk persoon. Waarbij deze onafhankelijk is van de organisatie, er is alleen verantwoording verschuldigd aan de Raad van Bestuur. De contacten met de vertrouwenspersoon inzake vacaturestelling en de introductie van de vertrouwenspersoon binnen de organisatie verlopen via het hoofd PO&O.

Taken van de vertrouwenspersoon

De vertrouwenspersoon fungeert als meldingsplek voor klachten inzake ongewenste omgangsvormen. Biedt ondersteuning en adviseert inzake omgaan met en reageren op ongewenst gedrag. De vertrouwenspersoon bemiddelt t.b.v. een oplossing voor conflicten tussen klager en beklagde. Bewaakt een juist verloop van klachtenprocedures, verleent nazorg, o.a. door controle achteraf t.a.v. gemaakte afspraken en verwijst zo nodig door voor verdere hulpverlening binnen of buiten de instelling.

Functie-eisen

De vertrouwenspersoon dient deskundig te zijn en die deskundigheid op peil te houden voor wat betreft de materie. Tevens wordt bekendheid met en inzicht in maatschappelijke ontwikkelingen vereist. De vertrouwenspersoon is verder bekend met de doelstelling, de structuur en de cultuur van de organisatie.

De vertrouwenspersoon dient geaccepteerd te zijn op basis van vertrouwen, respect, zorgvuldigheid en onpartijdigheid, mede op basis van eigen opvattingen over de materie. De klacht en de ervaring van de klager zijn steeds uitgangspunt voor het handelen van de vertrouwenspersoon, met behoud van bovengenoemde kwaliteiten. Eisen worden gesteld aan sociale vaardigheden in de contacten met klager en beklagde.

Informatie en overleg

De organisatie draagt er zorg voor dat plaats, telefoonnummer en email adres van de vertrouwenspersoon via intranet bekend zijn/blijven binnen de instelling. Nieuwe medewerkers, inclusief stagiaires en vrijwilligers worden geïnformeerd over het bestaan van de vertrouwensfunctie.

2 Woonbeheer

2.1 Verhuren van woningen

2.1.1 Huurbeleid

Bijzondere doelgroepen van beleid

SHBO verhuurt uitsluitend woningen die bestemd zijn voor senioren. Het heeft als zodanig geen taak in de opvang van asielzoekers of andere bijzondere doelgroepen van beleid.

Huurverhoging

Evenals voorgaande jaren was er ook voor 2010 sprake van een inflatievolgend huurbeleid. Omdat hierin alleen de inflatie wordt vergoed is er weinig tot geen mogelijkheid tot differentiatie in de huurverhoging. Om deze reden zijn de huren van alle woningen verhoogd met 1,2%, zijnde de maximaal toegestane huurverhoging. Dit is vooraf besproken met de huurderscommissie.

Er zijn geen bezwaarschriften tegen de huurverhoging per 1 juli 2010 ingediend.

Hieronder is een overzicht opgenomen van de gemiddelde huren per complex alsmede de gemiddelde servicekosten en de doorgevoerde huurverhoging per 1 juli 2010.

Omschrijving	Maximaal redelijke huur in 2010 per maand	Gemiddelde huur in 2010 per maand	Gemiddelde servicekosten in 2010 per maand	Totaal gemiddelde in 2010 per maand	Verhoging kale huur 1 juli 2010
De Nieuwe Doelen	530,-	469,-	172,-	641,-	1,20%
De Doelen	461,-	422,-	191,-	613,-	1,20%
Buurstede	480,-	465,-	99,-	564,-	1,20%
Gemiddeld	492,-	455,-	148,-	603,-	1,20%

Huurharmonisatie

Omdat de woningen van SHBO al met tenminste 88% van de maximaal redelijke huurprijs zijn gewaardeerd en de woningen binnen de complexen hetzelfde percentage van de redelijke huur hebben is het huurbeleid van de afgelopen jaren voortgezet. Er is geen verdere harmonisatie nodig.

Woningvoorraad naar prijsklasse

De opbouw van de woningen per 31-12-2010:

Prijsklasse	Aantal verhuureenheden	% totaal bezit
Goedkoop < € 361,66	-	-
Betaalbaar € 361,66 - € 554,76	260	100 %
Duur > € 554,76	-	-
Totale voorraad	260	100 %

2.1.2 Toewijzing en verhuur

Het werkgebied van SHBO is de gemeente Oosterhout. Alle woningen staan in deze gemeente en zijn gesitueerd rondom de woon-zorgcomplexen Buurstede en De Doelen. De woonruimteverdeling verloopt via inschrijving. Hierop aansluitend wordt de potentiële huurder opgenomen op een wachtlijst. Voor de uiteindelijke toewijzing spelen de volgende factoren een rol; cliënten met een zzp indicatie (1 of 2), duur inschrijving, leeftijd, huidige woning, mantelzorg en huidige woonplaats.

Onderstaand een overzicht van de toegewezen woningen per complex:

Complex	Aantallen	Percentage
Buurstede	11	38
Nieuwe Doelen	12	41
Oude Doelen	6	21
Totaal aan toewijzingen	29	100%

In 2010 was de huurderving wegens leegstand 0,05%.

Bij het verhuren van de woningen worden de uitgangspunten van het Besluit Beheer Sector Huurwoningen (BBSH) en de woningwet gevolgd. Het volledig aanbod van de toewijzingen valt binnen de categorie betaalbare huren.

Urgentie

Woningzoekende met een zorgvraag, die het beste vanuit de nabijheid van een zorgcomplex kan worden gegeven en daarvoor zijn geïndiceerd, hebben de mogelijkheid voor urgentie.

Wachtlijst

Het totaal aantal inschrijvingen is in 2010 521. Van de woningzoekenden die een uitnodiging krijgen voor een woningbezoek geven gemiddeld 10 er de voorkeur aan om de woning niet te nemen.

Bijzondere aandachtsgroep

Omdat SHBO een woningcorporatie is met een specifieke doelstelling "huisvesting voor ouderen", is de bijzondere aandachtsgroep gelijk aan de doelstelling.

Daar waar mogelijk passen wij woningen aan zodat deze nog beter voldoen aan de eisen en wensen van senioren. Bij dit aanpassen kun je denken aan het plaatsen van automatische deuropeners, het vergroten van de veiligheid in de complexen door het plaatsen en bemensen van camera-apparatuur. Ook worden er vanuit de zorgcomplexen mogelijkheden geboden om aan activiteiten deel te nemen. In het complex van de Doelen is er de gelegenheid tot deelname aan welzijnsmeldingen, hierbij worden huurders op hun verzoek gebeld waardoor het gevoel van veilig wonen en betrokkenheid wordt gecreëerd.

In 2010 is in het complex Buurstede een woning aangepast aan de individuele omstandigheid van de betrokken huurder. De woning kon daarna door de huurder als passend worden ervaren. De totale investering hiermee bedroeg € 27.000,- en komt voor rekening van SHBO.

Een ander voorbeeld van woningaanpassing is het plaatsen van vlonders op de balkons. De huurder kan hiervoor een verzoek voor woningaanpassing indienen bij de gemeente Oosterhout. Zij stelt hiervoor een aanpassingsplan op met een kostenindicatie, de uitvoering ligt vervolgens bij de verhuurder (SHBO) die dit binnen de kostenindicatie vergoed krijgt.

Bij kleine woningaanpassingen zoals een verhoogd toilet, handgrepen of douchezitjes en waarbij de gemeente niet de kosten vergoedt worden deze voor rekening van SHBO uitgevoerd.

2.1.3 Betaling van de huur

Huurtoeslag

In 2010 ontvingen 85 huurders huurtoeslag. In dit aantal zijn alleen de huurders betrokken waarbij de huurtoeslag aan SHBO wordt uitbetaald van de overige huurders is niet bekend of zij rechtstreeks de toeslag ontvangen.

Individuele huursubsidie

Situatie per 31 december	2010	2009
Aantal woningen	260	260
Aantal woningen met huurtoeslag	85	82
Totaalbedrag huurtoeslag (op kalenderjaarbasis)	237.709	229.503
Gemiddeld per aanvraag	2.810	2.790
Gemiddeld per woning	914	883
Totaalbedrag woonkostensubsidie gemeente Oosterhout (op jaarbasis)	24.647	23.262

Huurachterstand

De huurachterstand op 31 december 2010 bedroeg 0,12% uitgedrukt in een percentage van het jaartotaal huur en vergoedingen, in 2009 was dit 0,40%. Het betrof een reguliere achterstand door een 9-tal huurders. Hiervan is met één huurder een betalingsregeling getroffen voor de afrekening van de servicekosten, bij de overige huurders was de betalingsachterstand op 31 maart 2011 volledig voldaan.

Huisuitzetting

In 2010 en voorgaande jaren zijn geen huisuitzettingen geweest.

Woonfraude

Door de doelgroep, de directe contacten met de huurders en de aard van de woningen is het risico op woonfraude gering. In 2010 en voorgaande jaren is geen woonfraude geconstateerd.

2.1.4 Mutatie woningen

Mutatiegraad woningen

In 2010 komt de mutatiegraad uit op 11 %. Dit is een daling ten opzichte van het voorgaande jaar waarin de mutatiegraad uitkwam op 16%. Dit was met name het gevolg van het vrijkomen van een vijftientig tal voormalige zorgflatjes gehuurd door de zorginstelling VSBO.

Voor 2010 zijn in totaal 29 huuropzeggingen ontvangen.

Leegstand

Er is in 2010 geen sprake van structurele leegstand. De meeste mutaties volgen elkaar naadloos op. In het volgende tabel worden de aantallen en leegstanddagen per complex in 2010 weergegeven.

Complex	Aantal mutaties	leegstand in dagen
Buurstede	11	13
Nieuwe Doelen	12	4
Oude Doelen	6	15
Totalen	29	32

2.2 Kwaliteit woningen

Woningbezit

Op 31 december 2010 bezat SHBO 260 woningen. De woningen zijn over de volgende complexen verdeeld:

Complex	Bouwjaar	Vhe	soort
Buurstede	1994	102	woningen
Nieuwe Doelen	1998	89	woningen
Oude doelen	1978	69	woningen
Totalen		260	

Verwerven / vervreemden / sloop

In het verslagjaar 2010 zijn geen woningen verworven, vervreemd of gesloopt.

Onderhoud

De onderhoudsstaat van onze woningen is goed. Voor de functionele kwaliteit en daarmee grotendeels de gebruikersmogelijkheid is eind 2010 begonnen met een gevoeligheidsanalyse. Deze analyse maakt onderdeel uit van een strategisch vastgoedplan. Hierin willen we de functies in combinatie met de gebouwen opnieuw invullen. Het vastgoedplan wordt voor gezamenlijke rekening van SHBO en Volckaert SBO uitgevoerd. Bij de gevoeligheidsanalyse wordt het door de Stichting Humanitas ontwikkelde voorschrift "Geboden toegang", "Seniorenlabel" en de prestatie-eisen toegankelijkheid AWBZ van het Cbz gevolgd.

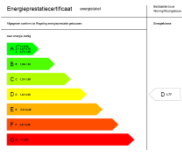
Om de kwaliteit van de gebouwen in stand te houden wordt jaarlijks onderhoud ingepland. De onderhoudswerkzaamheden worden volgens een meerjaren onderhoudsverwachting in kaart gebracht. In de voor 2010 ingeplande onderhoudswerkzaamheden is de schilderbeurt voor het complex Buurstede doorgeschoven naar 2011, de schilderbeurten voor de complexen de oude en de nieuwe Doelen waren al vanuit de begroting 2009 doorgeschoven naar 2011. De vervanging van de cv ketels voor de appartementen van complex Buurstede zijn uitgesteld. Deze investering heeft meer voorbereiding nodig en zal in 2011 of mogelijk 2012 worden uitgevoerd. Voor de investering en de schilderwerkzaamheden is in totaal een bedrag van € 411.000,- gemoeid. De medewerkers van de technische dienst van VSBO zijn in het verslagjaar betrokken geweest bij het regulier onderhoud van de woningen. Aan klachten en mutatieonderhoud werd € 85.941,- uitgegeven ofwel € 330,54 per woning. Periodiek onderhoud kostte in 2010 € 28.900,- en planmatig en groot onderhoud € 30.881,-.

Energie

Op het gebied van energie, als onderdeel van de stijgende woonlasten, zijn eind 2009 al onze woningen - op individueel niveau - voorzien van een energielabel. Met het in kaart brengen van deze energie prestatie afspraak (EPA) is ook op woning niveau een advies afgegeven over mogelijke energiebesparende maatregelen.

De energielabels zijn als volgt verdeeld over de complexen:

Complex	Bouwjaar	B	C	D
Buurstede	1994	9	93	-
Nieuwe Doelen	1998	-	29	60
Oude Doelen	1978	-	-	69
Totalen		9	122	129



Veiligheid

Alle complexen beschikken over een gebruikersvergunning en er wordt gebruik gemaakt van de bedrijfshulpverleningsorganisatie (BHV) vanuit de zorginstelling. Binnen de eisen aan de BHV worden de medewerkers bijgeschoold en wordt er periodiek voorlichting gegeven aan medewerkers, bewoners, familie en vrijwilligers. Er is een noodplan / ontruimingsplan dat periodiek wordt geactualiseerd. Eenmaal per jaar is er een algemene inspectieronde door de facilitaire dienst in het kader van veiligheid, bouwopdrachten, investeringen en onderhoud.

Leefbaarheid

Binnen het prestatieveld leefbaarheid wordt vaak ingezet op het leefbaar maken en of houden van de wijk en de buurt. Bij de drie complexen van SHBO betreft het uitsluitend aanleunwoningen waarbij haar omgeving sterk wordt beïnvloedt door de nabijheid van het zorgcentrum. De wijk speelt hierbij een mindere rol dan bij collega woningcorporaties die een specifieke rol hebben "in" de wijk. Wel heeft het onderdeel wonen, welzijn en zorg als onderdeel van de leefbaarheid een natuurlijke rol binnen onze beide organisaties. Voor 2010 zijn de uitgaven voor leefbaarheid terug te vinden in de kosten voor het bevorderen van de sociale cohesie en de aspecten rondom de speerpunten wonen en zorg.

2.3 Belanghouders

2.3.1 Afspraak met de gemeente

Onder invloed van de lokale ontwikkeling en samenstelling van de bevolking geeft de gemeente haar visie op het wonen weer in een woonvisie. In deze woonvisie geeft de gemeente haar prioriteiten aan zodat de woningcorporaties daarmee rekening kunnen houden. De gemeente stelt welke concrete prestaties hierbij van de corporaties worden verwacht, met name, maar niet uitsluitend in termen van investeringen in woningbouw en herstructurering.

SHBO wil voor de gemeente een partner zijn bij het ontwikkelen van woonzorgvormen voor ouderen rondom de zorgcentra. Een nieuwe woonvisie is door de gemeente in voorbereiding. SHBO neemt, in samenhang met VSBO, deel aan de gesprekken die de gemeente organiseert in de aanloop naar een nieuwe woonvisie. De gemeente heeft eind 2010 een bijeenkomst georganiseerd met projectontwikkelaars en woningcorporaties, waaronder SHBO, om input te leveren voor een nieuwe woonvisie 2011 – 2020.

Op dit moment zijn er geen prestatieafspraken gemaakt met de gemeente anders dan de stilzwijgende afspraak met betrekking tot het doorexploiteren van de huidige aanleunwoningen.

2.3.2 Afspraak met de bewoners

Binnen de overlegwet zijn woningcorporaties, ongeacht hun omvang, verplicht om periodiek overleg te hebben met de huurder. Binnen dit zogenaamde huurder verhuurder overleg zijn een aantal onderwerpen verplicht voorgeschreven. Zo heeft de huurdersorganisatie in elk geval recht op informatie, overleg en advies over de volgende onderwerpen:

- Renoveren, aankoop en verkoop woningen
- Voorstel tot fusie
- Beleid rondom leefbaarheid en herstructurering van buurten en wijken
- Beleid voor huisvesting voor ouderen, gehandicapten en mensen die zorg of begeleiding nodig hebben
- De overeenkomsten die de verhuurder over servicekosten afsluit en beheersovereenkomsten
- De uitspraken van de klachtencommissie
- De voorgenomen inhoud van de prestatieafspraken met de gemeente.

In 2010 zijn er twee formele overlegmomenten geweest tussen het bestuur en de huurderscommissie. Daarnaast zijn er een aantal overlegmomenten geweest tussen het management en de voorzitter van de huurderscommissie.

In het formele overleg is onder andere de huurverhoging, aanpassing van de servicekosten en de begroting behandeld. Met betrekking tot de begroting heeft de huurderscommissie aangegeven geen op- of aanmerkingen te hebben.

In 2010 heeft de huurderscommissie is het kader van haar deskundigheid een opleiding / workshop gevolgd. In deze workshop, verzorgd door de woonbond, zijn onder andere de opbouw en de problematiek rondom de servicekosten aan bod gekomen. De kosten voor de scholing van de huurderscommissie bedroeg in 2010 €1.120,- en komen geheel ten laste van SHBO.

Voor 2011 is met de huurdercommissie een budget overeengekomen. Dit bedraagt in 2011 tenminste € 1.500,- en kan worden gebruikt voor scholing en andere kosten die samenhangen met de werkzaamheden van de huurderscommissie.

Huurders kunnen storingen en klachten met betrekking tot de woning kenbaar maken bij de receptie van het woon-zorgcomplex. Als onderdeel van het kwaliteitsbeleid heeft SHBO een klachtenprocedure. In 2010 is er één formele klacht geregistreerd met betrekking tot een individuele woningaanpassing. Betreffende klacht betrof de tijdsbesteding en daarmee samenhangend het latere tijdstip waarmee de woning betrokken kon worden. De klacht is door het bestuur afgehandeld, er is voor de betroffen periode huurrestitutie overeengekomen. Verder zijn er geen klachten ontvangen waarop de klachtenprocedure van toepassing was wel is er voor het complex Buurstede een algemene klacht over het ontbreken van een tweede lift voor de bovenste 2 woonlagen. Bij storingen aan de huidige lift zijn deze bewoners genoodzaakt om van de trap gebruik te maken. Bij nader onderzoek bleek dat de uitval deels werd veroorzaakt door reparatie als gevolg van beschadigingen door scootmobielen.

2.3.3 Visitatie

Corporaties verantwoordden zich over hun prestaties. Sinds 2007 zijn woningcorporaties volgens de Aedescode verplicht zich te laten visiteren. Visitaties worden uitgevoerd aan de hand van het toetsingskader voor visitaties "Maatschappelijke visitatie woningcorporaties". Voor kleinere corporaties zijn de kosten voor visitatie, als gevolg van de grote hoeveelheid informatie die het visitatiekader vraagt, vaak relatief hoog. Om aan de vraag van kleinere woningcorporaties tegemoet te komen is de visitatie verplichting voor corporaties tot 1.000 verhuur eenheden opgeschoven naar 1 januari 2012, en is er een (beperkte)visitatie voor kleine corporaties ontwikkeld.

Voor de aanbesteding van de visitatie is met een aantal organisaties contact geweest. Na vergelijking van de verschillende aanbiedingen is voor de meest passende offerte van de organisatie Raeflex gekozen. De visitatie is gepland in het derde kwartaal van 2011. Begin 2011 is hierover met Raeflex een overeenkomst gesloten.

3 Financiën

3.1 Financiën en bedrijfscontinuïteit

De positie van SHBO is gezond maar ook kwetsbaar. Het centraal fonds voor de volkshuisvesting (CFV) heeft in haar rapportage van 2010, op basis van de verantwoordingsinformatie over 2009, geconcludeerd dat het vermogen groter is dan het voor de corporatie vastgestelde risicobedrag plus vermogensbeklemming, hetgeen tot het oordeel 'voldoende solvabiliteit' leidt.

Bij de integrale beoordeling van de kredietwaardigheid door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft het WSW ons in 2010 onverminderd kredietwaardig genoemd. Voor de periode 2010 – 2012 heeft het WSW een faciliteringsvolume toegekend van €900.000,-. In 2011 zal een lening van €1.135.048,- worden afgelost, het faciliteringsvolume dient dan ter herfinanciering.

Ontwikkeling vermogenspositie

De hoogte van het eigen vermogen is belangrijk voor het aantrekken van financieringsmiddelen. Een solide vermogenspositie is dan ook van groot belang om gemakkelijk toegang te krijgen tot de kapitaalmarkt.

In het verslagjaar werd een positief jaarresultaat behaald van € 481.886,-. Het eigen vermogen komt daarmee op € 5.332.953,-.

In 2011 zal 13,26% van de opgenomen langlopende geldleningen in aanmerking komen voor herfinanciering of renteconversie. In 2012 bedraagt dit percentage 0,0%.

Verklaring

Stichting Huisvesting Bejaarden Oosterhout verklaart dat zij in het verslagjaar 2010 haar middelen uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting heeft besteed.

3.2 Fiscaliteit en heffingen

Vennootschapsbelasting

SHBO is een woningcorporatie die haar bezit volledig verhuurt aan ouderen. Door deze doelgroep, en de verhuur onder de huurtoeslaggrens, was SHBO vrijgesteld van vennootschapsbelasting (VPB). Op 29 oktober 2010 heeft de inspecteur van de belastingdienst Utrecht – Gooi ons medegedeeld dat SHBO met ingang van 1 januari 2011 integraal belastingplichtig is voor de vennootschapsbelasting. Op 21 december 2010 heeft de staatssecretaris van Financiën tijdens de plenaire behandeling van het belastingplan 2011 in de Eerste kamer aangegeven dat de vrijstelling nog voor de duur van één jaar wordt gehandhaafd. Naar verwachting zal SHBO met ingang van 2012 belastingplichtig worden.

Heffing bijzondere projecten

In september 2008 heeft de minister besloten dat de woningcorporaties in de "40 wijken" de komende 10 jaar € 2,5 miljard extra in deze wijken investeren. Daarbij zouden de

woningcorporaties in de achterstandswijken € 750 miljoen solidariteitssteun krijgen van woningcorporaties van buiten deze wijken. Op termijn zal deze heffing overigens worden vervangen door een heffing ter bijdrage in de huurtoeslag. In 2010 heeft SHBO €14.443,- aan deze heffing bijgedragen.

4 Bestuur & Toezicht

4.1 Bestuursverslag

Samenstelling bestuur

SHBO heeft één directeur / bestuurder, mevrouw drs. Annet Boekelman – Wilhelm. Zij heeft per 1 juni 2010 mevrouw drs. Adrienne van den Wildenberg opgevolgd en heeft de volgende nevenfuncties:

Voorzitter raad van bestuur Stichting Volckaert - SBO

Bedrijfsvoering

SHBO is een kleine woningcorporatie en beheert een zeer beperkt aantal woningen. Om precies te zijn tweehonderdzesentwintig woningen. Het bestaansrecht van de woningcorporatie richt zich op het beheren van deze woningen voor ouderen rondom de zorgcentra van de stichting Volckaert SBO.

SHBO laat zich in 2011 visiteren en zal in het verlengde hiervan een ondernemingsplan voor de komende jaren uitwerken. Op basis van een analyse van de verwachte ontwikkelingen en de positie van SHBO zullen we concrete doelstellingen formuleren.

Een van de bijzonderheden van SHBO is de samenwerking met de aan haar gelieerde zorgorganisatie VSBO. Wij hebben samen een personele unie waarbij het benodigde personeel vanuit de zorgorganisatie wordt ingezet voor SHBO. De raad van Bestuur / Directie en de Raad van Toezicht hebben bij beide organisaties dezelfde samenstelling. Er is dus sprake van zeggenschap in beide organisaties. Omdat bij de aanpassing van de regeling verslaggeving WTZi ultimo 2006 in artikel 7 lid 4 een consolidatievrijstelling is opgenomen voor zorgvreemde activiteiten wordt de jaarrekening van de woningcorporatie niet geconsolideerd met de jaarrekening van de zorgorganisatie.

Besluitvorming

Periodiek heeft de directie werkoverleg met de voor SHBO betrokken functionarissen. In deze overleggen wordt tenminste de financiële en de facilitaire voortgang besproken. Daarnaast participeert SHBO in de gebruikelijke overleggen binnen VSBO en wordt SHBO opgenomen binnen de jaarplannen van de betrokken afdelingen. Daarnaast participeert SHBO in de jaarlijkse beleidsdagen waarbij de strategie en de missie van VSBO wordt besproken.

Met de huurdercommissie wordt periodiek overlegd over minimaal de verplichte onderwerpen en de te verwachte ontwikkelingen voor zover deze al niet zijn opgenomen in het jaarverslag en de begroting. Een aantal leden van de huurderscommissie zijn opgenomen in de (lokale) cliëntenraden en participeren op deze manier ook in de overlegvormen binnen VSBO.

4.2 Verslag van de Raad van Toezicht

Algemeen

De Raad van Toezicht heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie en de met haar verbonden ondernemingen en staat tevens het bestuur met raad ter zijde. De Raad van Toezicht houdt onder andere toezicht op:

- realisatie van de doelstellingen van de corporatie;
- realisering van de volkshuisvestelijke opgaven;
- strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- kwaliteitsbeleid;
- kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- financieel verslaggevingsproces;
- naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.

Dit toezicht strekt zich tevens uit tot de met de corporatie verbonden ondernemingen.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Toezicht zijn in artikel 11 van de statuten van Stichting Huisvesting Bejaarden Oosterhout (SHBO) omschreven. Een en ander is verder uitgewerkt in het reglement voor de Raad van Toezicht d.d. 1 januari 2008.

In dit jaarverslag legt de Raad van Toezicht, als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop zij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van haar taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar. Als toezichtkader voor het uitoefenen van haar taken hanteert de Raad van Toezicht:

- Het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH),
- De door haar goedgekeurde missie,
- De begroting.

Taak en werkwijze

Persoonlijke gegevens raad van toezicht per 31 december 2010

Naam	Aandachtsgebied	Leeftijd	(Neven)functies
dr. mr. G.J.W. Arendsen de Wolff	Voorzitter algemene zaken	63	Directeur BV in zakelijke dienst-verlening
mw. mr. drs. C.A. Bach	Juridische zaken	41	Advocaat
mw. N. Baroch RA	Financiële zaken	39	Financieel interim-manager
dhr. A.M.J. Beugelsdijk	Organisatieontwikkeling en Kwaliteit	69	Ongehonoreerde adviesfuncties
drs. L.A.M. de Jong	Algemene zaken	67	
prof. dr. J.M.G.A. Schols	Gezondheidszorg: inhoud en beleidsontwikkeling	53	Verpleeghuisarts, Manager behandeling & begeleiding van een zorgconcern en Hoogleraar
drs. J.M.M. Taks	Gezondheidszorg: inhoud en management van de zorg	50	Raad van bestuur Ziekenhuis Bestuursfuncties in zorgsector

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen heeft de Raad van Toezicht zich regelmatig mondeling dan wel schriftelijk door het bestuur laten informeren inzake de (financiële) resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden.

De Raad van Toezicht heeft in het afgelopen boekjaar het volgende ondernomen om zich op de hoogte te houden van wat er speelt in het speelveld van SHBO:

- Overleg met het bestuur
- Overleg met de externe accountant
- Overleg met de Ondernemingsraad
- Scholing risicomangement

De Raad van Toezicht is in het afgelopen jaar 7 maal bijeen geweest.

In één van de bijeenkomsten is het eigen functioneren van de Raad van Toezicht besproken evenals dat van de individuele leden. Tevens is ook het functioneren van het bestuur besproken. In de besloten vergadering in gedeeltelijke aanwezigheid van het

bestuur heeft de Raad van Toezicht zijn eigen inrichting en functioneren als collectief en de bijdrage van de afzonderlijke leden beoordeeld.

De zelfevaluatie heeft plaatsgevonden op basis van de Governancecode.

Geen van de leden van de Raad van Toezicht is frequent afwezig geweest bij vergaderingen.

Namens de Raad van Toezicht heeft de directie twee maal een overleg met de huurdersorganisatie bijgewoond.

De Raad van Toezicht heeft in het afgelopen boekjaar de volgende besluiten genomen en gesproken over de volgende gespreksonderwerpen:

- Jaarverslag
- Jaarrekening
- Begroting
- Wonen en zorg

Onafhankelijkheid

De Raad van Toezicht waakt ervoor dat de meerderheid van haar leden onafhankelijk is in de zin van de in de Governancecode Woningcorporaties bepaling III 2.2 aangeduide criteria.

In 2010 is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de Raad van Toezicht en of de directie betrokken waren.

In 2010 is binnen de organisatie van SHBO geen gebruik gemaakt van de 'Regeling Melding onregelmatigheden'.

Deskundigheid en samenstelling

De Raad van Toezicht werkt met een profielschets, gerelateerd aan zijn omvang, samenstelling en activiteiten, voor de gewenste deskundigheid en achtergrond van de leden van de Raad van Toezicht. De profielschets is in 2010 herijkt, hierbij is de benodigde deskundigheid en ervaring op het vlak van vastgoed meegenomen.

De Raad van Toezicht beschikte in 2010 over een Remuneratiecommissie, een Auditcommissie en een Vastgoedcommissie. De taak van de commissies is om de besluitvorming van de Raad van Toezicht op onderdelen voor te bereiden.

In 2010 werd de Remuneratiecommissie gevormd door de heren Arendsen de Wolff, Beugelsdijk en Taks.

De Raad van Toezicht is verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en jaarlijkse evaluatie van de directie. In 2010 is de samenstelling van de directie gewijzigd.

- per 1 juli 2010 is mevrouw A. van den Wildenberg afgetreden als directeur/bestuurder.
- per 1 juni 2010 is mevrouw A. Boekelman - Wilhelm aangetreden als directeur/bestuurder.

In 2010 is zowel de samenstelling als de structuur van de Raad van Bestuur gewijzigd. Tot 1 juni bestond de Raad van Bestuur uit twee leden. Vanaf 1 juli bestaat de Raad van Bestuur uit een persoon. In de maand juni is er sprake geweest van overdracht en overlap.

Ontvangen beloning door de directie

Een overzicht met betrekking tot de bezoldiging van de directie is opgenomen in het jaardocument 2010 van de stichting Volckaert – SBO (VSBO). De kosten voor de bezoldiging van de directie SHBO zijn onderdeel van de doorbelaste normvergoeding. Het deel dat hierin wordt doorberekend voor de bestuurder is gemaximeerd tot het geldende maximum volgens de (herijkte) adviesregeling Izeboud.

Ten behoeve van de uitvoering van haar taken heeft de Remuneratiecommissie in 2010 tweemaal vergaderd.

In 2010 heeft de Raad van Toezicht het al bestaande 'Reglement voor de Auditcommissie' niet aangepast. De Auditcommissie is op basis van dit reglement namens de Raad van Toezicht onder meer belast met het toezicht op de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, de financiële informatieverschaffing door SHBO, de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de externe accountant en de relatie met de externe accountant.

De Raad van Toezicht van SHBO heeft uit zijn midden een Auditcommissie ingesteld, bestaande uit ten minste twee leden. In 2010 werd de Auditcommissie gevormd door mevrouw N. Baroch en de heer L. de Jong.

Ten behoeve van de uitvoering van haar taken heeft de Auditcommissie in 2010 tweemaal vergaderd, waarvan één keer in aanwezigheid van de externe accountant.

Het bestuur en de Auditcommissie maken ieder ten minste eenmaal in de vier jaar een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant in de diverse entiteiten en capaciteiten waarin de externe accountant fungeert. Deze beoordeling zal plaatsvinden in 2012. De Auditcommissie heeft haar bevindingen en adviezen omtrent genoemde zaken gerapporteerd aan de Raad van Toezicht.

Honorering raad van Toezicht

De honorering van de Raad van Toezicht is gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de afzonderlijke leden van de Raad van Toezicht en houdt rekening met maatschappelijke waarden en normen. De honorering is niet gekoppeld aan de prestaties van SHBO.

Naam	Functie	Bruto vergoeding	Onkosten vergoeding	Totaal
dr. mr. G.J.W. Arendsen de Wolff	Voorzitter: algemene zaken	€ 2.077,-	-	€ 2.077,-
mw. mr. C.A. Bach (uitbetaald aan de werkgever)	Juridische zaken	€ 1.600,-	-	€ 1.600,-
mw. N. Baroch RA	Financiële zaken	€ 1.677,-	-	€ 1.677,-
dhr. A.M.J. Beugelsdijk	Organisatieontwikkeling en kwaliteit	€ 1.677,-	-	€ 1.677,-
dhr. L.A.M. Jong	Algemene zaken	€ 1.677,-	-	€ 1.677,-
prof. dr. J.M.G.A. Schols	Gezondheidszorg: inhoud en beleidsontwikkeling	€ 1.677,-	-	€ 1.677,-
drs. J.M.M. Taks	Gezondheidszorg: inhoud en management van de zorg	€ 1.677,-	-	€ 1.677,-

Rapport van feitelijke bevindingen inzake het volkshuisvestingsverslag

Aan de Raad van Toezicht van
Stichting Huisvesting Bejaarden Oosterhout
Postbus 10001
5100 DA DONGEN

Opdracht

Wij hebben een aantal specifieke werkzaamheden verricht met betrekking tot het volkshuisvestingsverslag, bedoeld in artikel 26, tweede lid, van het Besluit beheer sociale-huursector, over het boekjaar 2010, van Stichting Huisvesting Bejaarden Oosterhout te Dongen. Het volkshuisvestingsverslag is opgesteld onder verantwoordelijkheid van het bestuur van de toegelaten instelling. Deze rapportage bevat de uitkomsten van onze werkzaamheden.

Aard en reikwijdte van de verrichte werkzaamheden

Onze werkzaamheden zijn verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder Standaard 4400 'Opdrachten tot het verrichten van overeengekomen specifieke werkzaamheden met betrekking tot financiële informatie'. Het doel van een opdracht tot het verrichten van overeengekomen specifieke werkzaamheden is het verrichten van die werkzaamheden die wij met Stichting Huisvesting Bejaarden Oosterhout zijn overeengekomen en het rapporteren over de feitelijke bevindingen. Aangezien wij slechts verslag doen van feitelijke bevindingen uit hoofde van de overeengekomen werkzaamheden betekent dit dat op het in het volkshuisvestingsverslag opgenomen cijfermateriaal en toelichtingen geen accountantscontrole is toegepast en dat evenmin een beoordelingsopdracht is uitgevoerd. Dit houdt in dat aan onze rapportage geen zekerheid kan worden ontleend omtrent de getrouwheid van het in het volkshuisvestingsverslag opgenomen cijfermateriaal en toelichtingen daarop. Het is de bedoeling dat u zelf een oordeel vormt over de werkzaamheden en over de in dit rapport weergegeven bevindingen en op basis daarvan uw eigen conclusie trekt. Wij wijzen u er op dat, indien wij aanvullende werkzaamheden zouden hebben verricht of een controle- of beoordelingsopdracht zouden hebben uitgevoerd, wellicht andere onderwerpen aan het licht zouden kunnen zijn gebracht die voor u van belang kunnen zijn.

Verrichte werkzaamheden

Wij hebben de werkzaamheden verricht volgens het controleprotocol in rubriek B1 van bijlage III bij het Besluit beheer sociale-huursector.

Feitelijke bevindingen

Wij hebben vastgesteld dat:

1. Het volkshuisvestingsverslag een uiteenzetting geeft over de onderwerpen, genoemd in artikel 26, tweede lid van het Besluit beheer sociale-huursector, dan wel vermeldt waarom geen uiteenzetting is gegeven.
2. De in het volkshuisvestingsverslag opgenomen informatie, voor zover wij dat kunnen beoordelen, aansluit op de jaarrekening.
3. Voorts hebben wij vastgesteld dat:
 - a. De toegelaten instelling een uiteenzetting heeft gegeven van de in artikel 26, tweede lid, onderdelen j en k, van het Besluit beheer sociale-huursector, genoemde onderwerpen, dan wel heeft vermeld waarom geen uiteenzetting is gegeven.
 - b. De in het verslagjaar aan de voorraad van de toegelaten instelling toegevoegde woongelegenheden en onroerende aanhorigheden (in eigendom en in beheer) binnen het statutair vastgestelde werkgebied, bedoeld in artikel 7, eerste lid, onderdeel a, van het Besluit beheer sociale-huursector, zijn gelegen.
 - c. Conform MG 2010-03 voorafgaande toestemming is verkregen van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties voor het uitvoeren van werkzaamheden op Bonaire, Sint Eustatius en Saba.
 - d. De samenstelling van het bestuur en van het orgaan, bedoeld in artikel 7, eerste lid, onderdeel b, van het Besluit beheer sociale-huursector (Raad van Toezicht), in het verslagjaar voldeed aan de statutaire bepalingen daarover, bedoeld in artikel 7, eerste lid, onderdelen c, d en e en tweede lid, onderdeel a, van dat besluit.
 - e. De toegelaten instelling de gemiddelde huurprijs per 1 juli van het verslagjaar met een niet hoger percentage heeft verhoogd, dan is toegestaan op voet van artikel 15a, van het Besluit beheer sociale-huursector.
 - f. Een klachtencommissie als bedoeld in artikel 16, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector, is ingesteld en dat gedurende het verslagjaar een reglement omtrent de samenstelling en werkwijze van de commissie van kracht is.
 - g. De toegelaten instelling in het verslagjaar ten minste eenmaal per jaar overleg heeft gevoerd met de huurders van haar woongelegenheden of hun vertegenwoordigers, overeenkomstig artikel 17 van het Besluit beheer sociale-huursector, en dat gedurende het verslagjaar een reglement omtrent dat overleg van kracht was.
 - h. Met betrekking tot de in het verslagjaar gerealiseerde nieuwe woningen (huur en koop) voor zover de kosten voor het verkrijgen in eigendom hoger zijn dan of gelijk zijn aan € 200.000 (incl. btw) per woning, een motivering is gegeven dat de werkzaamheden dienaangaande hebben bijgedragen aan de beleidsresultaten, uiteengezet in artikel 26, tweede lid, onderdelen a tot en met f, van het Besluit beheer sociale-huursector.
 - i. De toegelaten instelling een overzicht heeft gegeven van haar activiteiten en de daaraan verbonden risico's in het verslagjaar op het gebied van beleggingen, overeenkomstig artikel 26, tweede lid, onderdeel l en dat dit overzicht, voor zover wij dat kunnen beoordelen, niet strijdig is met de jaarrekening.
4. Voorts hebben wij vastgesteld dat:
 - a. Met betrekking tot de in het verslagjaar gerealiseerde nieuwe woningen (huur en koop) binnen de verbindingen van de toegelaten instelling, voor zover de kosten voor het verkrijgen in eigendom van die woningen hoger zijn dan of gelijk zijn aan € 200.000 (incl. btw) per woning, een motivering is gegeven dat de werkzaamheden dienaangaande hebben bijgedragen aan de

beleidsresultaten, uiteengezet in artikel 26, tweede lid, onderdelen a tot en met f, van het Besluit beheer sociale-huursector.

- b. De toegelaten instelling in overleg met de huurders van haar woongelegenheden of hun vertegenwoordigers een reglement heeft vastgesteld met betrekking tot de bijdragen in de kosten van verhuizing van huurders in verband met een voorgenomen renovatie dan wel sloop, bedoeld in artikel 11g, eerste en tweede lid, van het Besluit beheer sociale-huursector en de vigerende MG's, waarin in elk geval de hoogte van die bijdragen is vastgelegd.

Overige aspecten – beperking in het gebruik (en verspreidingskring)

Deze rapportage is uitsluitend bestemd voor u ter verantwoording aan de door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aangewezen bevoegde instanties aangezien anderen die niet op de hoogte zijn van het doel van de werkzaamheden de resultaten onjuist kunnen interpreteren. Wij attenderen u er derhalve op dat de rapportage niet (geheel of gedeeltelijk) aan anderen mag worden verstrekt, zonder onze uitdrukkelijke toestemming vooraf.

Breda, 12 April 2011
Deloitte Accountants B.V.

Drs. J.A. Walhout RA

5 JAARREKENING 2010

5.1 Kengetallen

Boekjaar	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Aantal verhuureenheden						
1. Woningen en woongebouwen						
a. in exploitatie	260	260	260	260	260	260
b. in aanbouw	0	0	0	0	0	0
c. verkoop / sloop	0	0	0	0	0	0
	<u>260</u>	<u>260</u>	<u>260</u>	<u>260</u>	<u>260</u>	<u>260</u>
2. Garages	0	0	0	0	0	0
3. Overige objecten	0	0	0	0	0	0
Totaal	<u>260</u>	<u>260</u>	<u>260</u>	<u>260</u>	<u>260</u>	<u>260</u>
Verhuur en incasso						
Woningzoekenden bij corporatie	521	378	220	355	422	364
Verhuringen	29	43	25	33	37	28
Huurmatigingen (IHS/huurtoeslag)	85	82	85	97	109	121
Leegstaande woningen	0	0	0	0	1	0
Goedkope woningen (kale huur < € 348,99)	0	0	0	0	0	0
Betaalbare woningen (€ 348,99 < kale huur < € 535,33)	260	260	260	260	260	260
Dure woningen (€ 535,33 < kale huur < € 631,73)	0	0	0	0	0	0
Dure woningen (kale huur > € 631,73)	0	0	0	0	0	0
Huurachterstand in % van de huren en vergoedingen	0,12	0,40	0,15	0,41	0,03	0,24
Huurderving in % van de huren	0,05	0,07	0,13	0,11	0,02	0,22
Balans						
Eigen vermogen per woning	20.511	18.658	16.954	15.152	11.315	11.167
Voorziening onderhoud per woning	0	0	0	0	0	0
Winst- en verliesrekening						
Totaal opbrengsten per woning	6.985	6.934	6.763	9.312	6.967	6.819
Kapitaalslasten per woning (incl. toegerekende rente)	3.440	3.431	3.423	3.444	3.441	3.442
Overige bedrijfslasten per woning	1.667	1.740	1.611	1.599	2.862	1.402
Jaarresultaat per woning	1.853	1.704	1.803	3.836	148	1.553
Financiële continuïteit						
Solvabiliteit (in %)	37,29	33,52	30,32	26,88	19,81	18,88
Liquiditeit (current ratio)	0,61	1,04	0,93	0,76	0,71	1,03
Rentabiliteit eigen vermogen (in %)	9,04	9,13	10,63	25,32	1,08	11,28
Rente vreemd vermogen (in %)	4,74	4,75	4,52	4,75	4,89	4,75
Cash-flow per woning (in euro's)	6.183	2.722	2.546	2.111	932	1.405

5.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de Raad van Toezicht van
Stichting Huisvesting Bejaarden Oosterhout
Postbus 10001
5100 DA DONGEN

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de jaarrekening 2010 van Stichting Huisvesting Bejaarden Oosterhout te Dongen gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2010 en de winst-en-verliesrekening over 2010 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector, Richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens. Het bestuur van de toegelaten instelling is tevens verantwoordelijk voor een zodanige intern beheersingssysteem als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden en het controleprotocol in rubriek A van Bijlage III bij het Besluit beheer sociale-huursector. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat. Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid

van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Huisvesting Bejaarden Oosterhout per 31 december 2010 en van het resultaat over 2010 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector, Richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, sub a van het Besluit beheer sociale-huursector, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijn de bepalingen van Titel 9 BW 2 is opgesteld, en of de in artikel 2: 392 lid 1 onder g bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag en het volkshuisvestingsverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391, vierde lid, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Verder vermelden wij dat is voldaan aan de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen zoals bedoeld in de MG 2005-04, MG 2008-03 en MG 2010-03, alsmede aan de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van grondaankopen zoals bedoeld in de MG 2001-26 en de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van sponsoractiviteiten zoals bedoeld in MG 2006-04.

Breda, 12 april 2011
Deloitte Accountants B.V.

Drs. J.A. Walhout RA

5.3 Balans per 31 december 2010

(na resultaatbestemming)

ACTIVA	31-12-2010	31-12-2009
	(x € 1,00)	(x € 1,00)
Vaste activa		
<u>Materiële vaste activa</u>		
Onroerende en roerende zaken in exploitatie	12.347.871	12.522.951
Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	0	0
(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.878	3.654
	<u>12.350.749</u>	<u>12.526.605</u>
<u>Financiële vaste activa</u>		
Te vorderen BWS-subsidies	<u>707.904</u>	<u>840.618</u>
Vlottende activa		
<u>Vorderingen</u>		
Huurdebiteuren	2.171	7.107
Gemeente Oosterhout	40.738	41.655
Overige vorderingen	5.556	24.878
Overlopende activa	68.033	10.175
	<u>116.498</u>	<u>83.815</u>
<u>Liquide middelen</u>	<u>1.126.867</u>	<u>1.021.058</u>
TOTAAL GENERAAL ACTIVA	<u>14.302.018</u>	<u>14.472.096</u>

Balans per 31 december 2010
(na resultaatbestemming)

PASSIVA	31-12-2010	31-12-2009
	(x €1,00)	(x €1,00)
Eigen vermogen		
Overige reserves	4.851.067	4.408.101
Resultaat boekjaar	481.886	442.966
	<u>5.332.953</u>	<u>4.851.067</u>
Langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	<u>6.923.009</u>	<u>8.557.591</u>
	<u>6.923.009</u>	<u>8.557.591</u>
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	1.814.610	811.377
Schulden aan leveranciers	129.514	131.742
Overige schulden	65.063	55.453
Overlopende passiva	<u>36.869</u>	<u>64.866</u>
	<u>2.046.056</u>	<u>1.063.438</u>
TOTAAL GENERAAL PASSIVA	<u><u>14.302.018</u></u>	<u><u>14.472.096</u></u>

5.4 Winst- en verliesrekening

Omschrijving	2010	2009
	(x €1,00)	(x €1,00)
<u>Bedrijfsopbrengsten</u>		
Huren	1.418.447	1.393.425
Vergoedingen	397.663	409.333
Overheidsbijdragen	0	0
Overige bedrijfsopbrengsten	0	0
Som der bedrijfsopbrengsten	1.816.110	1.802.758
<u>Bedrijfslasten</u>		
Afschrijvingen op materiële vaste activa	175.080	163.524
Lasten onderhoud	145.723	123.148
Overige bedrijfslasten	649.152	690.167
Som der bedrijfslasten	969.955	976.839
Bedrijfsresultaat	846.155	825.919
Rentelasten	425.148	457.093
Rentebaten	60.879	74.140
Opbrengsten financiële vaste activa	0	0
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	481.886	442.966
Buitengewone baten	0	0
Buitengewone lasten	0	0
Resultaat	481.886	442.966

5.5 Toelichting op de Balans

Waarderingsgrondslagen

Algemeen

Waardering van de activa en passiva op de balans berust op de grondslag van verkrijgings- c.q. vervaardigingsprijs of nominale waarde, tenzij anders is vermeld.

Bij het samenstellen van de balans en winst- en verliesrekening is een bestendige gedragslijn aangehouden.

Balans

Materiële vaste activa

De materiële vaste activa zijn gewaardeerd tegen historische kostprijs, verminderd met een jaarlijkse afschrijving op basis van annuïteiten. Dit geldt niet voor de activa ten dienste van de exploitatie. Hierbij wordt de aanschafwaarde verminderd met een lineaire afschrijving. De waarde van de materiële vaste activa is bepaald conform de minimumwaarderingsregel. De complexen zijn ingedeeld op basis van bouwproject. In de bedrijfswaardeberekeningen zijn de volgende parameters gehanteerd: huurverhoging in 2011 voor alle complexen 1,30 %, in 2012 2,00%. Vanaf 2013 bedraagt de huurverhoging 2,25%. De huurdering bedraagt voor alle complexen 0,5%. De gehanteerde inflatie voor onderhoudskosten bedraagt 3,00% en voor overige kosten wordt uitgegaan van 3,00%. De rentevoet is vastgesteld op 5,25%. Per woning is een bedrag van € 1.080 gehanteerd voor variabele exploitatie uitgaven. Conform voorschriften wordt de bijdrageheffing voor de bijzondere projectsteun wijkaanpak niet in de berekening meegenomen. Voor klachten- en mutatieonderhoud wordt een bedrag van € 331 per woning gehanteerd. Voor planmatig en groot onderhoud wordt de begroting van 2011 - 2018 gevolgd. Na de periode 2011-2018 is een norm voor onderhoud ingerekend die is gebaseerd is op de extrapolatie van de meerjarenonderhoudsbegroting. In de laatste 5 jaar van de exploitatie wordt echter geen planmatig onderhoud ingerekend. Hiervoor in de plaats is een bedrag van € 100 per woning ingerekend, jaarlijks verhoogd met € 100. Voor groot onderhoud is in het 25e en 40e jaar voorzien in een ingreep van € 11.143 respectievelijk € 7.210 (prijspeil 2010).

Op grond wordt niet afgeschreven.

Financiële vaste activa

Onder "te vorderen BWS subsidies" wordt de contante waarde van de subsidie verantwoord. Bij ontvangst van de beschikking is de contante waarde van de subsidie opgenomen. Jaarlijks wordt rente toegerekend tegen het subsidierendement. De ontvangen bijdrage wordt op de post in mindering gebracht.

Winst- en verliesrekening

Grondslagen voor de resultaatbepaling

De waarderingsmethoden ter bepaling van het resultaat zijn gelijk aan die welke in de balans werden toegepast. Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben.

Afschrijvingen

Op onroerende en roerende zaken in exploitatie, met uitzondering van de grond, wordt afgeschreven op basis van annuïteiten. Op grond wordt niet afgeschreven. Activa ten dienste van de exploitatie worden lineair afgeschreven.

Kosten onderhoud

Deze post bestaat uit de kosten van het jaarlijks terugkerend onderhoud, vanaf 2005 worden de kosten voor groot onderhoud direct in de jaarresultaat verwerkt.

31-12-2010 31-12-2009

(x € 1,-)

(x € 1,-)

VASTE ACTIVA

Materiële vaste activa

1. Onroerende en roerende zaken in exploitatie

Saldo begin boekjaar

a. Woningen en woongebouwen	11.823.796	11.924.993
b. Onroerende goederen, niet zijnde woningen	615.817	662.816
c. Overige goederen	83.338	98.666
	<u>12.522.951</u>	<u>12.686.475</u>
Investerings / desinvesteringen a t/m c	0	0
Afschrijvingen a t/m c	<u>-175.080</u>	<u>-163.524</u>
	<u><u>12.347.871</u></u>	<u><u>12.522.951</u></u>

Saldo einde boekjaar

a. Woningen en woongebouwen	11.714.950	11.823.796
b. Onroerende goederen, niet zijnde woningen	565.350	615.817
c. Overige goederen	67.571	83.338
	<u>12.347.871</u>	<u>12.522.951</u>

Aanschafwaarde per einde boekjaar	14.349.643	14.349.643
Afschrijvingen tot en met boekjaar	<u>-2.001.772</u>	<u>-1.826.692</u>
Totaal materiële vaste activa	<u>12.347.871</u>	<u>12.522.951</u>

Bedrijfswaarde:

De bedrijfswaarde in het jaarverslag is toegenomen met een bedrag van € 568.329,- ten opzichte van het voorgaande jaar. De mutatie in de bedrijfswaarde laat zich als volgt verklaren:

Jaarresultaat

- Mutatie in de bedrijfswaarde van de materiële vaste activa : Exploitatieduur 1 jaar verkort	159.178	152.458
--	---------	---------

Gevolgen van aanpassingen van beleidsparameters en uitgangspunten:

- in de huurprijscomponent: werkelijke huurverhoging voor 2011 1,30% In 2012 2,00% vanaf 2013 2,25% (was 2010 1,20%, 2011 1,00% vanaf 2012 2,25%)	198.173	-809.629
- in de onderhoudslasten; aangepast aan meerjarenbegroting	-559.126	-379.000
- in de overige lasten; aangepast aan de werkelijke overige lasten	114.117	67.444

en begroting		
- in de vermogenskostenvoet; rente contante waarde 5,25% (2009 = 6,00%)	1.230.806	0
- de inflatie is gewijzigd variabele kosten 3,00% (2009 = 2,25%), onderhoudskosten 3% (2009 = 3,25%)	-288.723	0
Mutatie bedrijfswaarde	<u>854.425</u>	<u>-968.727</u>
Grondwaarde	0	0
Rentabiliteitswaardecorrectie	-286.096	40.918
Totaal mutatie bedrijfswaarde	<u>568.329</u>	<u>-927.809</u>

De bedrijfswaarde bedraagt eind 2010 circa € 13.918.404,- (2009 € 13.350.075,-) inclusief grondprijs en rentabiliteitswaardecorrectie.

2. Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling

Per 31 december 2010 waren er geen zaken in ontwikkeling.

Totaal onroerende zaken in ontwikkeling	<u>0</u>	<u>0</u>
--	----------	----------

3. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Saldo begin boekjaar

Droogautomaat en muntkast	3.654	4.429
Investerings	0	0
Afschrijvingen	-776	-775
Desinvestering	0	0
Saldo einde boekjaar	<u>2.878</u>	<u>3.654</u>

Financiële vaste activa

Te vorderen BWS-subsidies

Saldo begin boekjaar	840.618	959.301
Af		
: Toevoeging aan exploitatie boekjaar	<u>-132.714</u>	<u>-118.683</u>
Saldo einde boekjaar	<u>707.904</u>	<u>840.618</u>

De specificatie van deze post is als

volgt.

BWS subsidie Buurstedde	218.579	304.991
BWS subsidie De Doelen (nieuwbouw)	489.325	535.627
Huurderving De Doelen (nieuwbouw)	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>707.904</u>	<u>840.618</u>

Op grond van het Besluit Woninggebonden Subsidies is door de gemeente Oosterhout voor de complexen Buurstedde en De Doelen subsidie toegekend. De subsidies zijn contant gewaardeerd tegen een rentepercentage van respectievelijk 4,5 en 4,75 %. Voor deze complexen wordt jaarlijks een vast bedrag, zijnde 10 % van de hoofdsom, uitgekeerd.

Totaal financiële vaste activa	<u>707.904</u>	<u>840.618</u>
---------------------------------------	-----------------------	-----------------------

VLOTTENDE ACTIVA

Vorderingen

Deze post is als volgt opgebouwd:

1. Huurdebiteuren	2.171	7.107
2. Gemeente Oosterhout	40.738	41.655
3. Overige vorderingen	5.556	24.878
4. Overlopende activa	68.033	10.175
	<u>116.498</u>	<u>83.815</u>

1. Huurdebiteuren

2.171 7.107

De huurachterstand ultimo december 2010 bedroeg, uitgedrukt in een percentage van het jaartotaal aan huren en vergoedingen, 0,12 %. In 2009 bedroeg dit percentage 0,40 %.

2. Gemeente Oosterhout

Een specificatie van de vorderingen op de gemeente Oosterhout luidt als volgt:

- Jaarlijkse bijdrage Besluit Woninggebonden Subsidies	40.034	40.034
- Woningaanpassing	704	0
- Woonkostensubsidie	0	1.621
	<u>40.738</u>	<u>41.655</u>

3. Overige vorderingen

- Nog te verrekenen met Thuisvester	5.057	24.878
- Te ontvangen bedragen	499	0
	<u>5.556</u>	<u>24.878</u>

4. Overlopende activa

Rente deposito's en overige tegoeden	6.835	663
Diversen	61.198	9.512
	<u>68.033</u>	<u>10.175</u>

5. Liquide middelen

Rabobank deposito	802.882	2.815
Rekeningen-courant:		
- Rabobank	320.310	1.014.539
- Postbank	3.675	3.704
	<u>1.126.867</u>	<u>1.021.058</u>

31-12-2010 **31-12-2009**

(x €1,-)

(x €1,-)

EIGEN VERMOGEN**Overige Reserves**

Saldo begin boekjaar	4.851.067	4.408.101
Resultaat boekjaar	<u>481.886</u>	<u>442.966</u>
Saldo einde boekjaar	<u>5.332.953</u>	<u>4.851.067</u>

Voor de berekening van het jaarresultaat wordt verwezen naar de Winst- en Verliesrekening van deze jaarrekening en de daarbij behorende toelichting.

LANGLOPENDE SCHULDEN**Leningen**

Saldo begin boekjaar	8.557.591	9.175.469
Aflossing bestaande leningen	0	0
Nieuwe leningen	0	0
Aflossingen komend boekjaar	<u>-1.634.582</u>	<u>-617.878</u>
Saldo einde boekjaar	<u>6.923.009</u>	<u>8.557.591</u>

De gemiddeld gewogen rentevoet bedraagt per 31 december 2010 4,76% (2009: 4,78%). De gemiddeld gewogen looptijd tot het einde van de lening bedraagt 5,37 jaar. De kortlopende aflossingsverplichting is onder de kortlopende schulden verantwoord.

KORTLOPENDE SCHULDEN

Schulden aan kredietinstellingen

Contractuele aflossing volgend boekjaar	1.634.582	617.878
Niet vervallen rente langlopende leningen	180.028	193.499
	<u>1.814.610</u>	<u>811.377</u>

Schulden aan leveranciers

	<u>129.514</u>	<u>131.742</u>
--	----------------	----------------

Overige schulden

Te verrekenen servicekosten	<u>65.063</u>	<u>55.453</u>
-----------------------------	---------------	---------------

Overlopende passiva

Vooruitontvangen huursubsidie	13.393	16.677
Betalingen onderweg	1.995	26.260
Nog niet verschuldige kosten	21.481	21.929
Totaal	<u>36.869</u>	<u>64.866</u>

Nog niet verschuldige kosten

Het betreft hier kosten welke wel ten laste van het boekjaar dienen te worden gebracht, maar waar nog geen factuur voor ontvangen werd.

Totaal kortlopende schulden

	<u>2.046.056</u>	<u>1.063.438</u>
--	------------------	------------------

5.6 Niet uit balans blijkende verplichtingen

Integrale vennootschapsbelastingplicht per 1 januari 2008

Door invoering van het belastingplan 2008 zijn woningcorporaties vanaf 1 januari 2008 integraal belastingplichtig.

Stichting Huisvesting Bejaarden Oosterhout verricht geen activiteiten waarvoor zij vennootschapsbelastingplichtig is. Op 29 oktober heeft de inspecteur van de belastingdienst Utrecht-Gooi ons medegedeeld dat SHBO met ingang van 1 januari 2011 integraal belastingplichtig is voor de vennootschapsbelasting. Op 21 december 2010 heeft de staatssecretaris van Financiën tijdens de plenaire behandeling in de Eerste kamer aangegeven dat de vrijstelling nog voor de duur van één jaar wordt gehandhaafd. In beginsel zal SHBO met ingang van 2012 belastingplichtig zijn.

Vogelaarheffing

Op 17 september 2007 sloten Aedes en de minister van WWI het Onderhandelaarsakkoord. Het onderhandelaarsakkoord is door de leden van Aedes niet bekrachtigd, maar de leden hebben wel solidariteit uitgesproken met de investeringen in de 40 wijken. De corporaties hebben vanaf 17 september 2007 tot begin februari 2008 de tijd gehad om de vormgeving van hun bijdrage in de investeringen in de 40 wijken uit te werken. Over de vormgeving is geen overeenstemming bereikt met minister Vogelaar.

In februari 2008 heeft minister Vogelaar besloten om de corporaties een heffing op te leggen van €75 miljoen in 2008.

Corporaties met tenminste 10% van hun bezit in één of meerdere van de 40 wijken en corporaties die in één of meerdere van de 40 wijken tenminste 15% van de daar aanwezige corporatiewoningen in die wijk in eigendom hebben komen in aanmerking voor kwijtschelding van de heffing. Stichting Huisvesting Bejaarden Oosterhout behoort niet tot deze corporaties.

In 2010 heeft Stichting Huisvesting Bejaarden Oosterhout € 14.443 (2009 € 13.790) afgedragen ten behoeve van de projectsteun wijkaanpak Deze heffing wordt ten laste van de winst- en verliesrekening van de betreffende jaren gebracht, de verschuldigde bedragen worden niet in de bedrijfswaardeberekening meegenomen.

Langlopende leningen

Ten behoeve van het waarborgfonds Sociale Woningbouw wordt een obligo aangehouden ter grootte van € 159.198,-

5.7 Toelichting op de winst- en verliesrekening

	2010	2009
	(x € 1,-)	(x € 1,-)
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
Huren		
1. Te ontvangen nettohuur		
Woningen en woongebouwen	1.419.144	1.394.351
2. Huurderving		
wegens leegstand	-697	-927
wegens oninbaarheid	<u>0</u>	<u>0</u>
Subtotaal	<u>-697</u>	<u>-927</u>
Saldo huren	<u>1.418.447</u>	<u>1.393.425</u>

Per 1 juli 2010 heeft een algemene huurverhoging plaatsgevonden van 1,20%, in 2009 bedroeg de huurverhoging 2,50%. Op complexniveau heeft geen huurdifferentiatie plaatsgevonden.

De huurderving bedraagt 0,05 % van de huuropbrengst. In 2009 bedroeg de huurderving 0,07 %.

Vergoedingen

Te ontvangen vergoedingen voor overige goederen, leveringen en diensten.	397.916	409.684
Derving vergoedingen wegens leegstand en oninbaarheid	<u>-253</u>	<u>-351</u>
	<u>397.663</u>	<u>409.333</u>

Deze post wordt bepaald door de ontvangen voorschotten te verminderen met de per saldo te restitueren bedragen, zodat feitelijk de werkelijke kosten worden afgerekend.

BEDRIJFSLASTEN

Afschrijvingen op materiële vaste activa

a. Woningen en woongebouwen	108.846	101.198
b. Onroerende goederen, niet zijnde woningen	50.467	46.999
c. Overige goederen	15.767	15.327
	<u>175.080</u>	<u>163.524</u>

Lasten onderhoud	<u>145.723</u>	<u>123.148</u>
-------------------------	----------------	----------------

Deze post bestaat uit:

1. Klachten- en mutatie-onderhoud	85.941	56.341
2. Periodiek onderhoud	28.900	23.049
3. Groot onderhoud	30.881	43.758
	<u>145.723</u>	<u>123.148</u>

De kosten voor periodiek onderhoud zijn inclusief de doorberekende kosten van de technische dienst van Volckaert - SBO. voor werkzaamheden die zij heeft verricht ten behoeve van SHBO.

Overige bedrijfslasten	<u>649.152</u>	<u>690.167</u>
-------------------------------	----------------	----------------

Specificatie:

1. Algemeen beheers- en administratiekosten	215.647	237.695
2. Belastingen en verzekeringen	56.297	56.056
3. Contributies	2.964	2.890
4. Kosten nevenexploitaties	368.903	377.424
5. Diversen	5.341	16.102
	<u>649.152</u>	<u>690.167</u>

1. Algemeen beheers- en administratiekosten

a. Personele kosten	182.005	171.936
b. Bijdrageheffing Centraal Fonds inzake projectsteun wijkenaanpak	14.443	13.790
c. Kosten bestuur	1.600	800
d. Algemene kosten	17.600	51.168
	<u>215.647</u>	<u>237.695</u>

a. Personele kosten

De stichting heeft geen eigen personeel in dienst. De werkzaamheden met betrekking tot o.a. management, administratievoering en technisch onderhoud worden uitgevoerd door personeel dat in dienst is bij Volckaert - SBO. De doorberekende kosten van deze dienstverlening zijn opgenomen onder het hoofd 'personele kosten'.

b. Bijdrage Centraal Fonds inzake projectsteun wijkenaanpak

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting heeft voor 2010 een heffing opgelegd voor de bijzondere projectsteun wijkenaanpak, beter bekend als de 40 probleemwijken van voormalig minister Vogelaar.

d. Algemene kosten

Hierin zitten mede verwerkt de accountantskosten ad € 8.174 verdeeld in controle van de jaarrekening (€ 7.674) en fiscaal advies (€ 500)

2. Belastingen en verzekeringen

Belastingen	49.620	49.704
Verzekeringen	6.677	6.352
	<u>56.297</u>	<u>56.056</u>

Onder 'verzekeringen' worden alleen die bedragen opgenomen, die direct verband houden met de woningen in exploitatie. De premies voor de overige verzekeringen zijn onder de algemeen beheerskosten opgenomen. Het betreft hier de verzekeringen voor inventaris, inductie, bedrijven- en bestuurdersaansprakelijkheid.

3. Contributies

<u>2.964</u>	<u>2.890</u>
--------------	--------------

Aan de landelijke koepelorganisatie voor woningcorporaties (Aedes) moest een bijdrage van € 11,40 per woning betaald worden. (in 2009 was dit € 11,12)

4. Kosten nevenexploitaties

a. Warmte- en bemeteringskosten	93.192	97.569
b. Elektraverbruik	81.187	99.646
c. Waterverbruik	18.145	13.416
d. Schoonmaken / ramen wassen	37.676	37.849
e. Kosten verzorgend personeel / huismeester	69.732	60.478
f. Diversen	68.971	68.467
	<u>368.903</u>	<u>377.424</u>

De stijging voor het onderdeel verzorgend personeel en huismeester wordt veroorzaakt door het toevoegen van een 25-tal zorgflatjes (complex Buurstede) aan de voorraad woningverhuur. Deze woningen werden voorheen verhuurd aan VSBO als zorgwoning, de kosten voor verzorgend personeel en huismeester waren daardoor al voor rekening van VSBO en werden niet nog eens apart in de servicekosten doorbelast. Het onderdeel 'diversen' bestaat uit de kosten voor boilerhuur, tuinonderhoud, bewonersactiviteiten, gebruik recreatiemogelijkheden en administratiekosten.

Rentelasten	<u><u>425.148</u></u>	<u><u>457.093</u></u>
--------------------	-----------------------	-----------------------

Voor een nadere specificatie wordt verwezen naar het onderdeel 'verschuldigde rente' in het overzicht renteresultaat.

Rentebaten	<u><u>60.879</u></u>	<u><u>74.140</u></u>
-------------------	----------------------	----------------------

Voor een nadere specificatie wordt verwezen naar het onderdeel 'te ontvangen rente' in het overzicht renteresultaat.

Jaarresultaat

Het positieve resultaat volgens de winst- en verliesrekening is ten gunste van de overige reserves gebracht.

	<u><u>481.886</u></u>	<u><u>442.966</u></u>
--	-----------------------	-----------------------

5.8 Overzicht renteresultaat 2010

I VERSCHULDIGDE RENTE	2010	2009
Rente leningen Derden	438.619	470.783
Mutatie niet vervallen rente leningen	-13.471	-13.690
Rente egalisatierekening BWS-subsidies	0	0
Overige rentelasten	0	0
Totaal verschuldigde rente (a)	<u>425.148</u>	<u>457.093</u>
II TE ONTVANGEN RENTE		
Rente spaar- en beleggingsrekeningen	6.406	67
Rente rekeningen-courant banken	1.497	6.152
Rente te vorderen BWS-subsidies	49.855	64.166
Overige rentebaten	3.121	3.755
Totaal te ontvangen rente (b)	<u>60.879</u>	<u>74.140</u>
III OPBRENGST FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
Lening u/g Thuisvester	<u>0</u>	<u>0</u>
IV TOEREKENING RENTE		
a. Ten laste van de exploitatie gebrachte rente over het geïnvesteerde eigen en vreemd vermogen	738.239	747.624
b. Rente over het geïnvesteerde eigen vermogen in (on)roerende goederen ten dienste van de exploitatie	0	0
c. Rente bijgeboekt op de onroerende goederen in aanbouw	0	0
Totaal toegerekende rente	<u>738.239</u>	<u>747.624</u>
Af: Totaal verschuldigde rente (a)	425.148	457.093
Bij: Totaal te ontvangen rente (b)	<u>60.879</u>	<u>74.140</u>
Renteresultaat 2010	<u>373.970</u>	<u>364.671</u>

5.9 Kasstroomoverzicht 2010 (volgens de indirecte methode)

I Kasstroom uit operationale activiteiten	<u>(x €1,-)</u>
Bedrijfsresultaat	846.155
Aanpassingen voor :	
- afschrijvingen	175.856
- overige waardeveranderingen materiële vaste activa	0
- veranderingen in werkkapitaal :	
* Vorderingen	-32.683
* Kortlopende schulden	<u>982.618</u>
	1.125.791
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	1.971.946
Ontvangen interest	60.879
Betaalde interest	-425.148
Ontvangst vanwege buitengewone baten	<u>0</u>
	-364.269
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.607.677
 II Kasstroom uit investeringsactiviteiten	
Afname financiële vaste activa	132.714
Investeringen in materiële vaste activa	0
Desinvesteringen in materiële vaste activa	<u>0</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	132.714
 III Kasstroom uit financieringsactiviteiten	
Ontvangsten uit langlopende leningen	0
Aflossingen van langlopende leningen	-1.634.582
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>-1.634.582</u>
 Toename geldmiddelen in 2010	<u><u>105.809</u></u>