

Woonpalet jaarverslag en jaarrekening 2008

De eindstreep in zicht?

Inhoudsopgave

<i>Voorwoord</i>	<i>5</i>
<i>1 Onze klant</i>	<i>8</i>
<i>2 Vastgoed</i>	<i>19</i>
<i>3 Financieel beheer</i>	<i>28</i>
<i>4 Personeel en organisatie</i>	<i>37</i>
<i>5 Governance</i>	<i>42</i>
<i>6 Intern toezicht</i>	<i>47</i>
<i>7 Kengetallen</i>	<i>52</i>
<i>8 Jaarrekening</i>	<i>54</i>
<i>8.1 Balans</i>	<i>54</i>
<i>8.2 Winst- en verliesrekening</i>	<i>56</i>
<i>8.3 Kasstroomoverzicht</i>	<i>57</i>
<i>8.4 Grondslagen voor de balanswaardering en resultaatbepaling</i>	<i>58</i>
<i>8.5 Toelichting op de balans</i>	<i>65</i>
<i>8.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening</i>	<i>78</i>
<i>9 Accountantsverklaring</i>	<i>86</i>

Voorwoord

Een woningcorporatie is een ondernemer. Maar wel één met maatschappelijke doelstellingen. Over de wijze waarop corporaties hun ondernemerschap invullen is het afgelopen jaar veel te doen geweest. Het beeld voor de buitenwereld werd bepaald door grote koppen in de krant over de enkele corporatie die de grens opzocht van hun ondernemerschap en daar te ver inging of in het ergste geval niet integer handelde. Wij kijken met verbazing toe. Integriteit staat bij ons hoog in het vaandel. En het is ook zo simpel. Elke woningcorporatie is opgericht met een enkel doel: zorg ervoor dat de mensen die het niet zo breed hebben toch in een goede woning kunnen wonen. Met deze doelstelling voor ogen laten wij ons niet verleiden tot allerlei activiteiten die we misschien ook nog wel zouden kunnen doen, maar waar andere ondernemingen of instanties veel beter in zijn. 'Schoenmaker houd je bij je leest'. Op ons terrein blijft er voorlopig nog meer dan voldoende te doen in Zeewolde. U leest hier meer over in dit jaarverslag.

Onze missie

We zeiden het al: we bieden in de eerste plaats huisvesting aan mensen die daar moeilijk zelf in kunnen voorzien. Maar ook andere groepen kunnen bij ons terecht. Voor deze groepen bouwen we echter alleen als dit een welkome toevoeging aan onze vastgoedportefeuille is en niet of onvoldoende door andere partijen lokaal wordt opgepakt. Voorbeelden hiervan zijn de appartementencomplexen die we in 2008 realiseerden met zowel betaalbare als dure huurwoningen die geschikt zijn voor (zorgvragende) ouderen.

Onze visie

In onze visie kunnen we onze missie het beste uitvoeren als we vooral lokaal werken. Door het ontbreken van een samenhangende woningmarktregio in Zeewolde, betekent dat Woonpalet uitsluitend in de gemeente Zeewolde werkzaam is. Doordat we uitsluitend lokaal werken, kennen wij als geen ander de structuur van deze gemeente, de wijken, buurten en bewoners. Zeewolde heeft een enorme potentie om tot een van de aantrekkelijkste gemeenten van Nederland uit te groeien. Centraal gelegen, veel recreatiemogelijkheden en met nog enorm veel ruimte om zich heen. Wij vinden het dan ook een uitdaging om ons steentje bij te dragen om deze groeipotentie te benutten zonder uit het oog te verliezen dat de aantrekkelijke punten om juist in Zeewolde te willen wonen, behouden moeten blijven.

Onze kernwaarden

Onze kernwaarden zijn dat we betrokken, betrouwbaar en slagvaardig willen zijn. Om deze kernwaarden inhoud te geven, sturen we zowel op houding, gedrag en werkwijze van onze medewerkers evenals op een continue verbetering van onze interne processen. We meten ook of we dit waarmaken. Zo behaalden we ook dit jaar weer het KWH-Huurlabel. Dat is een keurmerk dat aantoont dat de kwaliteit van de dienstverlening goed op orde is.

Onze omgeving

Woonpalet is een corporatie die uitsluitend in één gemeente werkt. We kennen onze omgeving dus goed en weten wat er speelt. Onze omgeving verandert echter wel

voortdurend. Dit geldt zowel op lokaal niveau maar ook landelijk. De kredietcrisis heeft zelfs wereldwijd toegeslagen waar wij ook de gevolgen van merken. Wij zijn alert op deze veranderingen want ze hebben vaak ook een behoorlijke impact op onze plannen en brengen financiële consequenties met zich mee. Voorbeelden zijn de invoering van de integrale vennootschapsbelasting en de bijdrageheffing voor de zogenaamde Vogelaarwijken die het Rijk in 2008 invoerde. Deze extra heffingen beperken onze mogelijkheden om in nieuwbouw en/of onderhoud te investeren. Juist in een tijd dat door de kredietcrisis de nieuwbouw van woningen in elkaar is geklapt en veel ontwikkelaars aan ons vragen of wij projecten van ze willen overnemen. Op lokaal niveau maakten we een langslpende bestuurscrisis bij de gemeente mee. Gevolg hiervan was dat beleidsuitspraken lang op zich lieten wachten of vigerend beleid op de helling ging. Uiteraard hadden al deze veranderingen die zich buiten onze invloedssfeer afspelen, gevolgen voor onze plannen en ambities die wij voor 2008 hadden. Gelukkig konden we de meeste plannen echter ongewijzigd uitvoeren zodat we toch tevreden kunnen terugkijken op de uiteindelijk gerealiseerde prestaties.

Transparant in onze verantwoording

Passend bij onze kernwaarden zijn wij transparant in onze verantwoording. Door dit jaarverslag brengt Woonpalet verslag uit over het door haar gevoerde beleid aan geïnteresseerden. Dit uitgebreide verslag is te vinden op onze website. Tevens wordt een verkorte samenvatting gemaakt die we onder onze huurders en andere belanghouders verspreiden. Onderstaand treft u een aantal kerngegevens aan over zaken die wij in 2008 realiseerden. Daar waar er afwijkingen ontstonden ten opzichte van onze doelstellingen die wij voor 2008 voor ogen hadden, verantwoorden wij deze bij het betreffende hoofdstuk.

- Woonpalet investeerde in Zeewolde voor ruim € 17,6 miljoen in nieuwbouw en onderhoud.
- We betaalden € 103.500 aan bijdrage voor investeringen in de zogenaamde Vogelaarwijken.
- Ons jaarresultaat bedraagt ruim € 2,9 miljoen.
- We leverden 82 nieuwe huurwoningen op en verkochten er 11.
- We sloten met 296 huurders een nieuwe huurovereenkomst af.
- De huur werd per 1 juli 2008 met het inflatiecijfer over 2007 verhoogd en bedroeg 1,6 procent.

De eindstreep in zicht?

Dit jaarverslag gaven we als titel 'de eindstreep in zicht?'. We doelen hiermee dat we langzamerhand aan het einde van de periode komen waarvoor we ons ondernemingsplan 'groei naar volwassenheid' hadden opgesteld. In 2009 viert Zeewolde het 25-jarig bestaan van de gemeente. Onze rechtsvoorganger was al vanaf 1983 actief in Zeewolde met het slaan van de paal van de eerste woningen in de dorpskern en zo 'vierden' we ons 25-jarig bestaan al een jaartje eerder. We mogen ons langzamerhand dus wel volwassen noemen. Dit uiten we door onze verantwoordelijkheden te nemen waar dat nodig is. En dat onze processen op orde zijn. Dat de klanten en andere belanghouders tevreden zijn over onze prestaties. In ons ondernemingsplan spraken we uit dat we een stevige bijdrage willen

leveren aan een groeiend Zeewolde. Dat is ons ook in 2008 weer gelukt met bijna de helft van de totale nieuwbouwproductie in deze gemeente.

Is de eindstreep dan nu in zicht? Nee, nog lang niet. Zeewolde zal voorlopig nog blijven groeien en ons bezit groeit mee. De marktomstandigheden, de vraag van de klant en de voorwaarden waarbinnen we moeten handelen, veranderen continu. En Woonpalet speelt hier slagvaardig op in. We leggen de maatlat dus gewoon een eindje verderop.

U leest meer in ons jaarverslag. Ik wens u veel leesplezier.

Zeewolde, 28 mei 2009

*Louise Mulder
directeur-bestuurder*

1 Onze klant

Huren is in, kopen is uit

In deze tijd van economische recessie zien we de doelgroep verder in omvang stijgen. Met name het aantal woningzoekenden met een uitkering neemt toe. Het aantal mensen dat op zoek is naar een huurwoning in Zeewolde blijft dan ook groeien. Bij ons staan ruim 2.000 woningzoekenden geregistreerd. Met een stagnerend aanbod als gevolg van het vastzitten van de woningmarkt zien we de wachttijden verder oplopen.

Bijna 300 nieuwe huurovereenkomsten afgesloten

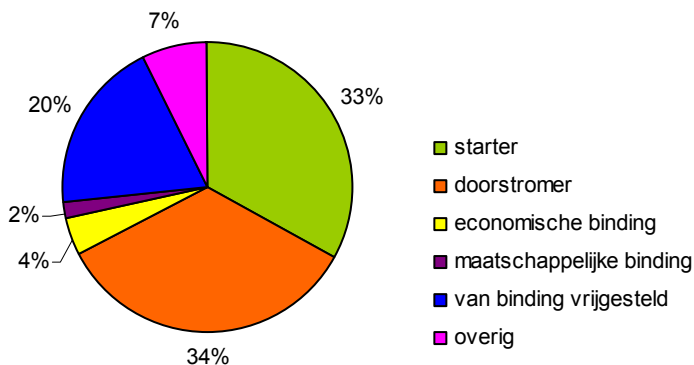
In 2008 sloten we 296 nieuwe huurovereenkomsten af. Het jaar daarvoor waren dat er nog 332. Hiervan zijn 82 woningen nieuwbouwwoningen in de appartementencomplexen Luxor en Kruidenberg. Deze prachtig gelegen gebouwen aan de rand van het centrum bestaan uit een mix van betaalbare, middeldure en dure huurwoningen en zijn bestemd voor senioren. Veel huurders uit Zeewolde stroomden door naar deze appartementen. De mutatiegraad nam daardoor toe tot 12,8 procent. Bijna 60 procent verhuurden we volgens de inkomensgrenzen van het ministerie van Wonen, Wijken en Integratie (WWI) aan de aandachtsgroep van beleid. De afgelopen jaren lag dit percentage altijd tussen de 60 en 75.

Tabel 1: Verhuringen naar huurprijs en inkomen in 2008

Leeftijd	Inkomen	Aandachtsgroep			Aandachtsgroep	
		≤ 349	> 349 en ≤ 499	> 499	ja	Nee
Eenpersoonshuishoudens						
< 65	≤ 20.600	11	43	9	63	0
< 65	> 20.600	5	35	9	0	49
≥ 65	≤ 18.525	1	8	10	19	0
≥ 65	> 18.525	0	6	12	0	8
Leeftijd	Inkomen	≤ 349	> 349 en ≤ 499	> 499	ja	Nee
Tweepersoonshuishoudens						
< 65	≤ 27.950	0	36	8	44	0
< 65	> 27.950	0	9	16	0	25
≥ 65	≤ 24.625	0	11	12	23	0
≥ 65	> 24.625	0	2	26	0	28
Leeftijd	Inkomen	≤ 349	> 349 en ≤ 535	> 535	ja	Nee
Drie- en meerpersoonshuishoudens						
< 65	≤ 27.950	0	20	2	22	0
< 65	> 27.950	0	5	0	0	5
≥ 65	≤ 24.625	0	0	0	0	0
≥ 65	> 24.625	0	0	0	0	0
Totaal		17	175	104	171	125

Uit figuur 1 valt op te maken dat we de meeste vrijkomende woningen aan starters en doorstromers verhuurden. Dat zijn volgens de toewijzingscriteria die we in Zeewolde hanteren, ook allemaal inwoners van Zeewolde. Het percentage gehuisveste starters is ten opzichte van 2007 gedaald van 35 naar 33. Het percentage doorstromers nam licht toe van 30 naar 34.

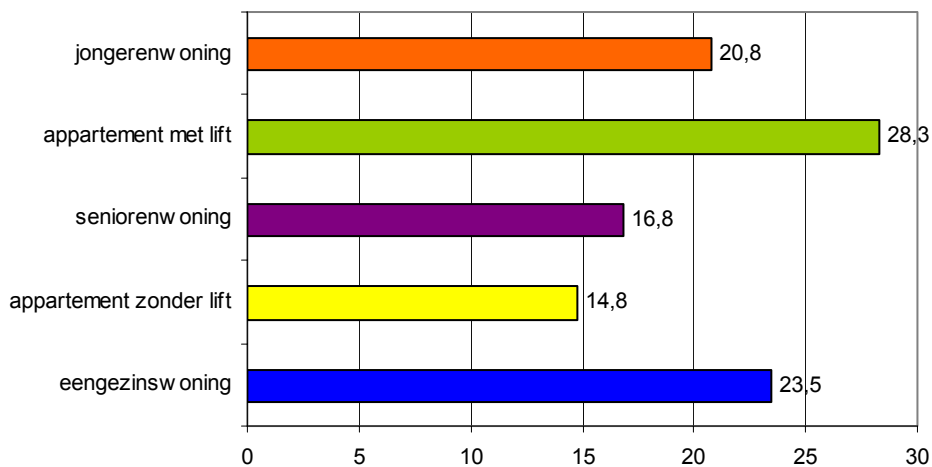
Figuur 1: Verhuringen naar categorie woningzoekenden (in %)



Wachttijden lopen op in 2008

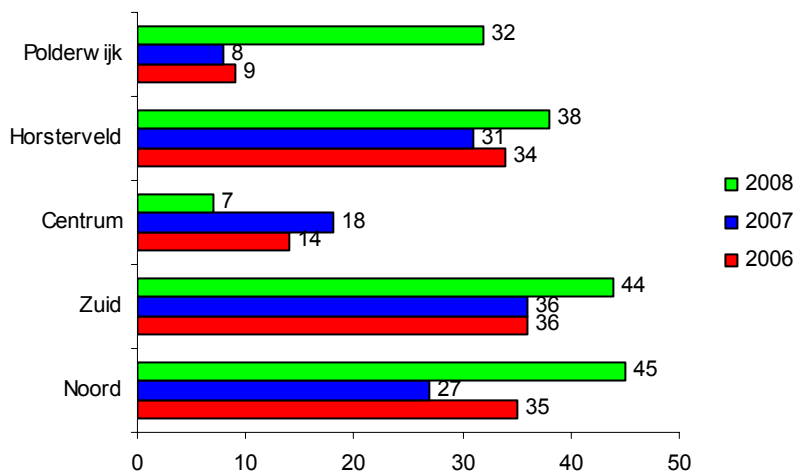
De wachttijden voor de verschillende woningtypen zijn in 2008 toegenomen. De wachttijd ligt gemiddeld boven de 2 jaar. Gemiddeld moest men in 2007 22,5 maand wachten op een woning en in 2008 is dat toegenomen tot 24,6 maanden. De wachttijd voor een appartement met lift is met ruim 28 maanden het hoogst. Voor een eengezinswoning moest men in 2008 23 maanden wachten.

Figuur 2: Gemiddelde wachttijd per woningtype (in maanden)



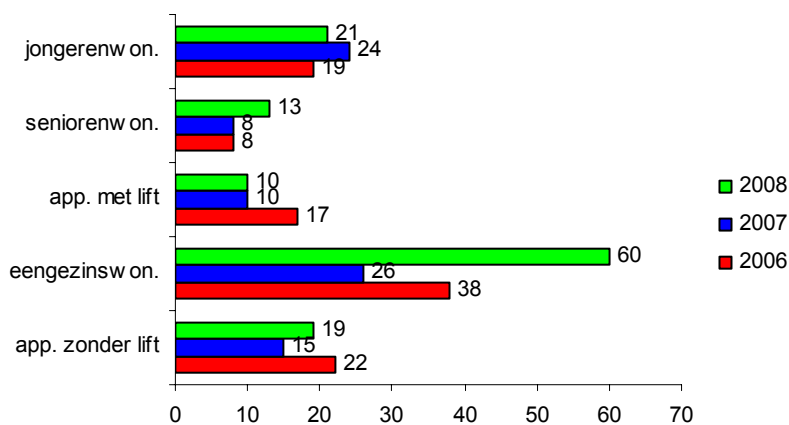
Op de 296 woningen die we in 2008 te huur aanboden, zijn ruim 9.000 reacties uitgebracht. Dit zijn er ruim 2.000 meer dan op de ruim 330 woningen die we het jaar ervoor aanboden. Het aantal reacties van de ruim 2.000 woningzoekenden die aan het eind van 2008 bij ons geregistreerd staan, neemt dus toe. Van deze woningzoekenden zijn er 870 die ten minste één keer op een woning hebben gereageerd. De reactiegraad ligt daarmee op bijna 43 procent.

Figuur 3: Gemiddeld aantal reacties per wijk in 2006, 2007 en 2008



Gemiddeld werden in 2008 op een woning ruim 30 reacties uitgebracht. Een flinke toename ten opzichte van de voorgaande jaren. Toen lag dat aantal namelijk gemiddeld tussen de 20 en 24. Het gemiddelde aantal reacties voor een woning in wijk Noord is met 45 het hoogst. Op de voet gevolgd door wijk Zuid met gemiddeld 44 reacties. Het aantal reacties voor een woning in de nieuwere wijken Horsterveld en de Polderwijk ligt daar iets onder met respectievelijk 38 en 32 reacties gemiddeld. Woningen in het centrumgebied zijn het minst geliefd met gemiddeld 7 reacties per aangeboden woning.

Figuur 4: Gemiddeld aantal reacties naar woningtype in 2006, 2007 en 2008



Op eengezinswoningen werd verreweg het meest gereageerd. Het gemiddeld aantal reacties op appartementen met lift geeft een vertekend beeld; doordat er ineens veel woningen op de markt zijn gezet is de spreiding van het aantal reacties groot.

Huisvesting bijzondere doelgroepen

Generaal Pardonregeling

In 2008 hebben we met het plaatsen van acht personen voor 100 procent bijgedragen aan de gemeentelijke taakstelling voor de generaal gepardonneerden. Volgens de generaal pardonregeling moet de gemeente tot 1 januari 2010 nog dertien statushouders huisvesten.

Reguliere huisvesting statushouders

De huisvestingstaakstelling op grond van de reguliere regeling is dat er in 2008 in totaal tien personen gehuisvest moesten worden. Ook hierin zijn we geslaagd.

Jongeren

Het aantal jongeren dat in Zeewolde opgroeit, neemt enorm in aantal toe. Hoewel een deel elders gaat studeren of werken, willen veel van hen hier graag blijven wonen. Om aan die behoefte te voldoen, startten we in 2008 met de bouw van een aantal jongerenwoningen.

Helaas heeft een aantal jongeren het ook erg moeilijk in de maatschappij. Een vorm van begeleiding is dan gewenst. Het Leger des Heils is in Zeewolde actief om deze groep te helpen. Aan het Leger des Heils hebben we twee woningen verhuurd voor de opvang van dakloze jongeren. De woningen lagen in eerste aanleg bij elkaar in de buurt maar als gevolg van problemen in de buurt hebben we één woning op een andere locatie in Zeewolde aangewezen voor de opvang van deze jongeren. De woningen worden gebruikt voor het project 'Enkeltje Zelfstandig'. Enkeltje Zelfstandig biedt een resocialisatie- en trainingsprogramma aan jongeren met als doel om hen in praktisch, maatschappelijk en sociaal opzicht zo zelfstandig mogelijk te laten functioneren in de samenleving.

Toenemend aantal ouderen

Het aantal ouderen in Zeewolde neemt behoorlijk toe. Wij dragen letterlijk de nodige stenen bij om deze doelgroep te huisvesten. Wij hebben vorig jaar twee complexen voor deze doelgroep opgeleverd. Beide complexen 'Luxor' en 'Kruidenborg' liggen aan de rand van het centrum.

Met de stenen alleen kom je er echter niet. Een goed aanbod van zorg- en welzijnsdiensten is juist voor deze doelgroep van groot belang. Wij werken daarom intensief samen met zorginstellingen als Icare en Coloriet en de plaatselijke welzijnsinstelling Wolderwelzijn.

In het complex Luxor bieden we samen met Coloriet professionele alarmopvolging aan. Bovendien is in dit complex de nieuwste generatie domotica aangebracht, zodat de woningen op toekomstige ontwikkelingen zijn voorbereid.

Urgenten

In totaal zijn er 42 huishoudens met urgentie gehuisvest (14,1 procent). Het betreft op drie na allemaal huishoudens met een sociale urgentie. Deze drie huishoudens zijn op grond van de WMO (voorheen WVG) met voorrang gehuisvest. In totaal zijn er 60 urgentieaanvragen geweest en daarvan is 63 procent urgent verklaard.

Huurverhoging 1,6 procent

In ons jaarplan hebben we voor de huurverhoging rekening gehouden met een huurstijging van 1,75 procent. Het kabinet heeft in het regeerakkoord vastgelegd dat de huurverhoging maximaal mag stijgen met het inflatiepercentage van het voorgaande jaar. Uiteindelijk kwam dat uit op 1,6 procent. Dit percentage hebben we aan onze huurders doorberekend. De jaarlijkse huurverhoging gaf voor onze huurders geen aanleiding om daarover bezwaren in te dienen bij de Huurcommissie.

Naast de jaarlijkse huurverhoging passen we de huren bij mutatie aan de kwaliteit van de woningen aan. Voor eengezinswoningen geldt een aanpassing naar minimaal 65 procent en voor appartementen naar minimaal 80 procent van de maximale huurprijs. We toppen de huurstijging af op € 35 als de huurstijging bij mutatie hoger uitvalt. Bij jongerenwoningen zorgen we er bovendien voor dat de huurprijs niet boven de huurprijsgrens voor jongeren komt. Die lag in 2008 op € 348.

Huurvastcontract biedt zekerheid

In 2000 zijn we gestart met het aanbieden van een huurcontract waarbij de huurprijs voor een periode van vijf of tien jaar hetzelfde blijft. De huurder is bij dit zogenaamde Huurvastcontract af van de jaarlijkse huurverhogingen. Hoewel het product door de huidige lage inflatie en de beperkende maatregelen van het kabinet misschien niet interessant lijkt, biedt het vergelijkbaar met een hypotheek wel de zekerheid over de hoogte van de lasten gedurende een bepaalde periode.

Eind 2008 zijn er 16 huurders die een Huurvastcontract hebben. Er zijn in 2008 geen nieuwe Huurvastcontracten afgesloten.

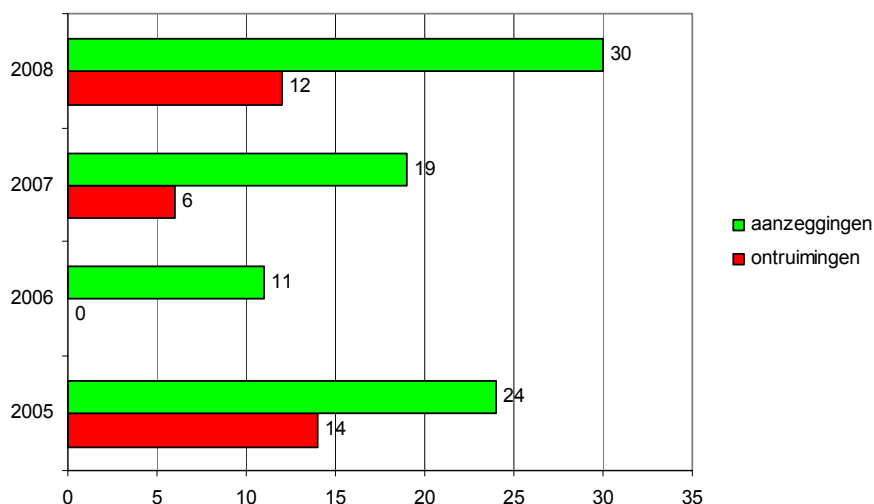
Huurachterstand blijft stabiel

De huurachterstand per 31 december 2008 van zowel de actieve als de vertrokken huurders bedroeg € 164.557 tegenover € 157.426 een jaar eerder. Van dit bedrag kwam € 86.452 voor rekening van vertrokken huurders en € 78.105 voor rekening van huurders die momenteel huren. De huurachterstand neemt toe. Met name het aantal ontruiming van het afgelopen jaar heeft gezorgd voor een stijging. De huurachterstand als percentage van de bruto jaarhuur en vergoedingen was per 31 december 2008 met 1,71 procent iets hoger dan het jaar ervoor. Toen lag het percentage op 1,66.

Om huurachterstanden te voorkomen werken we actief samen met een aantal organisaties uit het veld van de (schuld)hulpverlening, waaronder Kwintes (Regionaal Instituut Begeleid Wonen) en Maatschappelijke Dienstverlening Flevoland (MDF). Met de afdeling Integrale Schuldhulpverlening (ISH) van het MDF hebben we afgesproken dat we voortaan

maandelijks huisbezoeken afleggen bij huurders die huurachterstand hebben. Ondanks deze extra aandacht, kunnen helaas niet altijd ontruiming worden voorkomen. Van de dertig aanzeggingen in 2008 zijn er twaalf uiteindelijk doorgegaan. In drie gevallen was de oorzaak een hennepplantage of een andere overlastvorm; in alle andere betrof het huurachterstand.

Figuur 5: Aantal aangezegde ontruiming versus uitgevoerde ontruiming



Voorkomen huisuitzettingen

In september 2008 ondertekenden we samen met politie, Maatschappelijke Dienstverlening Flevoland, GGD en de gemeente Zeewolde het convenant 'Voorkomen van huisuitzettingen'. Met het convenant wordt beoogd om huisuitzetting als gevolg van schuld en/of overlast zoveel mogelijk te voorkomen. Daarvoor is het van belang dat eventuele problemen zo vroeg mogelijk worden gesignaleerd en dat de betrokken partijen zo goed mogelijk samenwerken. In het convenant en de daarbij behorende protocollen staan o.a. de rollen van de verschillende partners beschreven. Jaarlijks leggen zij binnen de eigen organisatie verantwoording af over de vorderingen. De regie ligt bij de gemeente.

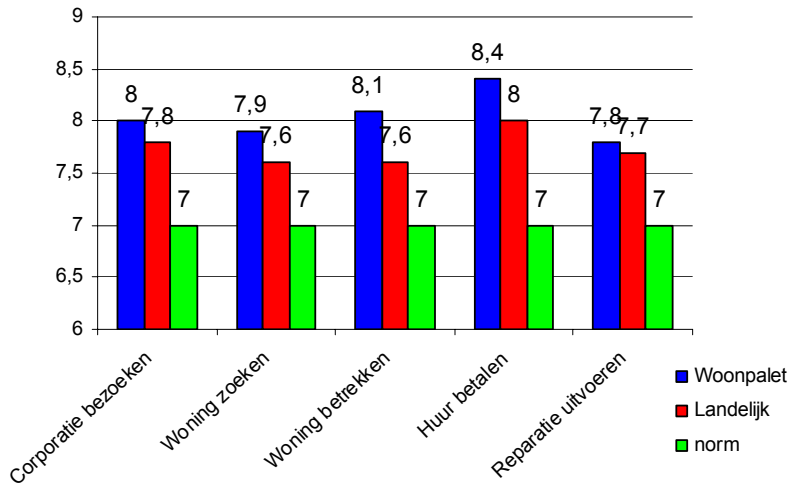
Resultaten klanttevredenheidsmeting weer uitstekend!

We streven naar een optimale kwaliteit en klanttevredenheid. We meten jaarlijks of we aan onze doelstellingen voldoen. Dit laten we uitvoeren door het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). Jaarlijks neemt het KWH een aantal onderdelen van onze dienstverlening onder de loep. Daarbij scoren we vaak op of boven het landelijk gemiddelde. In 2008 zijn de volgende vijf labelonderdelen gemeten: corporatie bezoeken, woning zoeken, woning betrekken, huur betalen en reparatie uitvoeren.

Op alle onderdelen scoorden we boven het landelijk gemiddelde. Na de daling op de diverse onderdelen in 2007 is er weer sprake van een stijging. We zijn vooral trots op de verbetering van de score voor het onderdeel 'reparatie uitvoeren'. Bij de meting in 2006 scoorden we op dit onderdeel nog onder het landelijk gemiddelde, maar door diverse maatregelen die we intern namen, wisten we het cijfer op te schroeven. Desondanks vraagt dit onderdeel nog steeds de meeste aandacht. Daarom gaven we in- en extern de volgende richtlijnen af:

- Afspraken moeten sneller worden gemaakt.
- Reparaties moeten zoveel mogelijk in een keer worden afgewikkeld. Nu vinden er nog te vaak vervolgsafspraken plaats.

Figuur 6: Resultaten KWH-meting 2008 (Woonpalet - landelijk)



Kwaliteit: we meten het continu

Op de onderdelen woning verlaten, woning betrekken en reparatie afhandelen, meten we continu onze prestaties. Daaruit blijkt dat de kwaliteit van dienstverlening zich aldoor op een prima niveau bevindt. Daarnaast meten we ook wat klanten vinden van onze dienstverlening bij het betrekken van een nieuwbouwhuurwoning en bij de uitvoering van planmatig onderhoud. Ook daaruit blijkt dat men zeer goed te spreken is over onze dienstverlening.

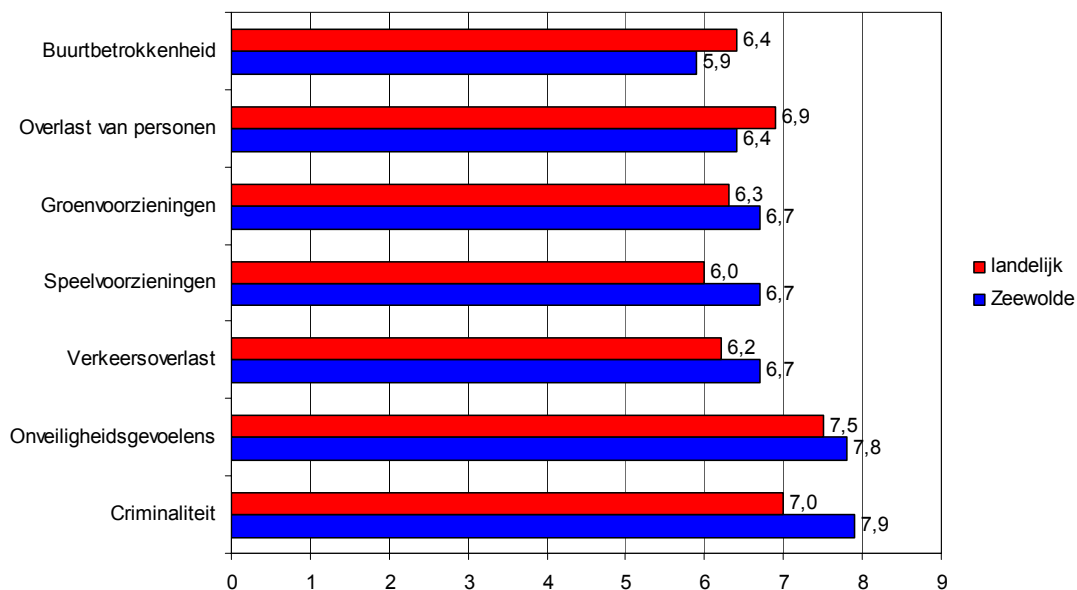
Klantenpanel geformeerd

In ons ondernemingsplan gaven we aan dat we regelmatig onderzoek gingen doen naar de wensen van onze klanten waaronder één keer in de vier jaar een klanttevredenheidsonderzoek. We namen ons ook voor vaker gebruik te maken van klantenpanels om erachter te komen wat klanten willen. Het klanttevredenheidsonderzoek hielden we al in 2006. In 2008 hebben we een corporatiebreed klantenpanel opgezet. Ruim 360 huurders en woningzoekenden meldden zich hiervoor aan. Twee keer per jaar leggen we een onderwerp aan ons panel voor. Voor de eerste keer gebeurt dit in 2009. We gaan ervan uit dat we met het klantenpanel bepaalde thema's kunnen uitdiepen.

Zeewolde is een fijne plaats om in te leven

In 2004 voerden we voor de eerste keer een leefbaarheidsmonitor uit in de buurten waar wij ons bezit hebben. In 2008 herhaalden we dit onderzoek. Dit keer trokken we hierin samen op met de gemeente Zeewolde. Uit het onderzoek blijkt dat het goed is gesteld met de leefbaarheid in de verschillende wijken/buurten. In vergelijking met landelijke cijfers voelt men zich over het algemeen bijzonder veilig in Zeewolde en heeft men weinig last van criminaliteit. De buurtbetrokkenheid scoort lager dan gemiddeld. Daarentegen waardeert men het groen en de speelvoorzieningen weer boven het landelijk gemiddelde.

Figuur 7: Resultaten leefbaarheidsonderzoek Zeewolde 2008 versus landelijk beeld



Uit alle onderzoeken die tot nu zijn gehouden, blijkt dat men het prettig wonen vindt in Zeewolde. Er zijn dus weinig tot geen problemen met de leefbaarheid in deze gemeente. Dat willen we ook zo houden. We vinden het belangrijk dat onze klanten zich thuis voelen in hun omgeving. Daarom stimuleren we een leefbare woonomgeving. In 2008 hebben we in het kader van de leefbaarheid een bedrag van € 50.489 besteed (2007: € 20.885). In onderstaande tabel is weergegeven waaraan we dat bedrag in 2008 hebben uitgegeven.

Tabel 2: Kosten leefbaarheid

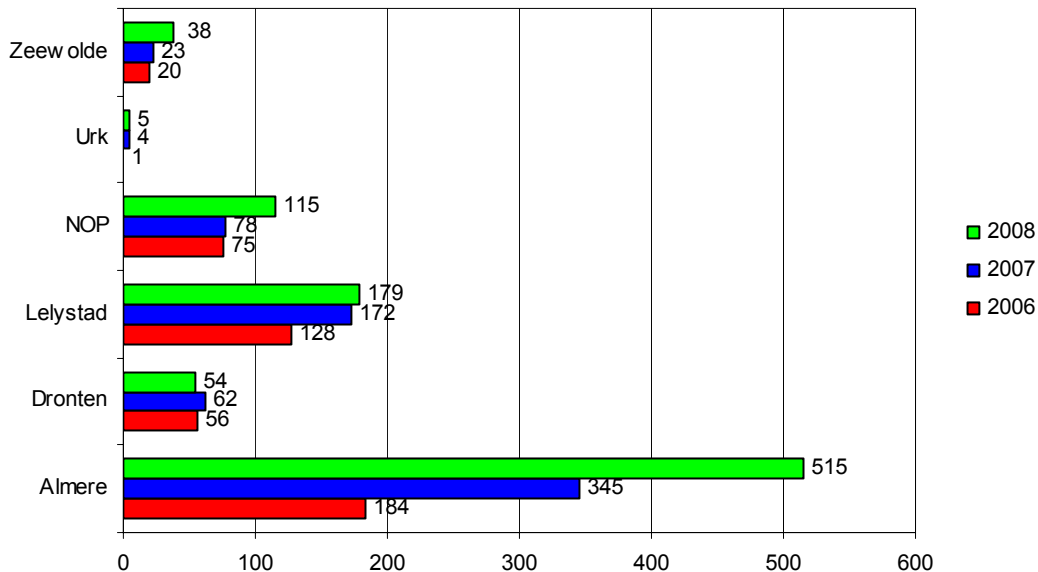
Bijdrage meldpunt Vangnet en Advies	€ 6.961
Bewonersinitiatieven/sponsoring	€ 1.690
Bijdrage ZorgPlus-pakket	€ 7.514
Vergoeding toezichthouders	€ 1.620
Initiatieven bewonerscommissies	€ 343
Aanpassing entree complex Buitendijk	€ 26.616
Overige beheermaatregelen	€ 5.745
Totaal	€ 50.489

Meldpunt Vangnet en Advies

Woonpalet neemt net als de andere Flevolandse corporaties actief deel aan het meldpunt Vangnet en Advies. Dit geldt voor zowel het uitvoerend maar ook op beleidsmatig niveau. De Flevolandse corporaties dragen financieel bij aan het meldpunt dat onder regie van de GGD functioneert. Onze bijdrage bedraagt ongeveer € 7.000 per jaar. In 2008 zijn we na een aantal jaren van discussie uit het financieringsvraagstuk gekomen. De Flevolandse corporaties zijn van mening dat in principe de gemeente voor financiering zou moeten zorgen. Vanuit maatschappelijk oogpunt en de visie dat overlast, schulden of vervuiling van huurders leidt tot een minder leefbare omgeving, kiezen wij ervoor om structureel een bijdrage te leveren.

Het meldpunt Vangnet en Advies coördineert slechts en biedt zelf geen hulp. Het zorgt ervoor dat de hulpvraag bij de juiste organisatie terecht komt. De overleggen van het meldpunt vinden geïntegreerd plaats met het overleg Integrale Schuldhulpverlening. In 2008 brachten we 38 'zaken' in. Iets meer dan het jaar ervoor. In alle gevallen is doorverwezen naar een hulpverleningsinstantie. Meestal betrof het psychische of psychogeriatrische problematiek.

Figuur 8 Aantal meldingen Vangnet en Advies per gemeente in 2008



Bewonersinitiatieven/sponsoring

Woonpalet kent een leefbaarheidsfonds. Bewoners kunnen plannen indienen voor een bijdrage uit dit fonds om de leefbaarheid in hun buurt of wijk te vergroten. Een commissie bestaande uit medewerkers van Woonpalet en leden van Huurdersbelangen Zeewolde bepalen vervolgens welke plannen een bijdrage krijgen. De volgende plannen zijn in 2008 gehonoreerd:

- De verbetering van de veiligheid en toegankelijkheid van het wooncentrum Buitendijk door het plaatsen van automatische schuifdeuren;
- Een bijdrage aan de inrichtingskosten van de ontmoetingsruimte van de Woongroep 50+ in Kruidenberg;
- Een bijdrage voor het opfleuren met planten en bloemen van de hal in het appartementencomplex de Boomkleverveste.

We krijgen ook aanvragen om maatschappelijke initiatieven te sponsoren. Wij hebben in dit kader een bijdrage geleverd aan Zeewolde Winterworld (kunstijsbaan in het centrum in de Kerstperiode). Het levert een positieve bijdrage aan de cohesie in dit jonge dorp.

De bewonerscommissies op wijkniveau hebben een budget van € 1.000 op jaarbasis om de leefbaarheid in hun wijk te verbeteren. In wijk Zuid is in 2008 een opruimactie georganiseerd.

Hierbij is samen met de bewoners het groen en het vuil op een zaterdag in oktober onderhanden genomen zodat de buurt er weer netjes uitziet.

ZorgPlus-pakket

Wij bieden huurders die 65 jaar of ouder zijn gratis een zogenaamd ZorgPlus-pakket aan dat door Icare Ledenvereniging wordt uitgevoerd. Het biedt een uitgebreide combinatie van woon- en zorgdiensten voor gemak, veiligheid, welzijn en verzorging. Denk bijvoorbeeld aan maaltijden, de kapper en pedicure aan huis, een klussendienst, verhuisservice, acute zorg en cursussen. Sommige producten en diensten zijn gratis. Op andere krijgen de deelnemers korting. In 2008 hebben we een eigen brochure ontwikkeld waarin we de inhoud van het pakket beschrijven. Door gebruik te maken van de diensten uit het pakket kan men langer zelfstandig blijven wonen. Hiermee komen we tegemoet aan de groeiende vraag naar aanvullende diensten voor deze doelgroep onder onze huurders die zowel in absolute als in relatieve zin steeds toeneemt. Inmiddels is al 28 procent van de hoofdhuurders van ons woningbezit ouder dan 65 jaar. We zien dat het aantal gebruikers van het Zorgplus-pakket toeneemt. Het voorziet dus in een behoefte.

Toezichthouders en overige beheermaatregelen

Verder hebben we in een aantal appartementencomplexen toezichthouders aangesteld. Een toezichthouder is een bewoner in het complex die als het ware de 'ogen en oren' voor het complex is. We overlegden regelmatig met de toezichthouders over de ontwikkelingen in en rond de verschillende complexen. De toezichthouders ontvangen voor hun werkzaamheden maandelijks een vergoeding van Woonpalet.

Om onze buurten een verzorgde indruk te geven, besteden wij de laatste jaren veel aandacht aan het tuinonderhoud. De tuin is ten slotte het visitekaartje van de woning. In het voorjaar stimuleren wij mensen om in hun tuin aan de gang te gaan. Voor de zomer maken medewerkers van ons diverse rondgangen en wijzen ze mensen indien nodig op het onderhouden van hun tuin. We hopen dat onze klanten hiermee beseffen dat tuinonderhoud er gewoon bij hoort en ook leuk kan zijn.

Buurtbemiddeling

In 2008 zijn we een experiment gestart met het inzetten van buurtbemiddeling bij overlastsituaties. Landelijk is buurtbemiddeling een begrip en wordt in veel gemeenten ingezet. De essentie is dat een organisatie (bijvoorbeeld gemeente, maatschappelijk werk) vrijwilligers traint in het toepassen van mediation bij burenc conflicten. Over het algemeen gaat het om herstel van communicatie. In Zeewolde nam MDF het initiatief om Buurtbemiddeling op te tuigen. In 2008 stelden we voor dit project € 6.000 beschikbaar. In 2008 gaven we 33 meldingen door aan Buurtbemiddeling. Circa 80 procent werd met een positief resultaat afgerond. Niet in alle gevallen zijn overigens bemiddelingsgesprekken nodig. Vaak is het voeren van een gesprek en het geven van tips en advies aan de klager al voldoende.

Klachtencommissies

Sinds 2008 zijn we aangesloten bij de klachtenadviescommissie van vier samenwerkende corporaties op de Noord Veluwe. Deze klachtenadviescommissie behandelt geschillen die kunnen ontstaan over de wijze van afhandeling van klachten door de corporatie. Deze

klachtenadviescommissie die bestaat uit drie onafhankelijke deskundigen, behandelt voor Woonpalet sinds kort de klachten die over de woonruimtetoewijzing gaan. Er zijn voor beide type geschillen in 2008 geen zaken bij de commissie ingediend.

Bezwaarschriften bij Huurcommissie

Nadat de Huurcommissie in 2008 een huurder aan de Tuinfluiterlaan in het gelijk heeft gesteld vanwege een kierende voordeur, heeft er nog een huurder van de Tuinfluiterlaan een bezwaar ingediend bij de Huurcommissie met hetzelfde probleem. De problemen bij de voordeuren aan de Tuinfluiterlaan zijn inmiddels opgelost. We zijn echter nog in afwachting van een uitspraak van de Huurcommissie.

2 Vastgoed

Bouwen, verkopen en beheren

Onze woningvoorraad groeide ook het afgelopen jaar weer gestaag door de oplevering van twee appartementengebouwen in het centrum van Zeewolde. Ondanks de forse aanslag op onze portemonnee door het Rijk zijn wij nog steeds in staat nieuwbouwwoningen te financieren zonder al te veel bestaande voorraad te moeten verkopen. De grenzen van onze mogelijkheden zoeken we continu op. Zeker nu de nieuwbouw door de financiële crisis helemaal stil dreigt te vallen. Wij dragen letterlijk en figuurlijk onze steentjes bij om de productie in Zeewolde gaande te houden. Wij monitoren daarbij voortdurend of we niet te ver gaan met de investeringen in nieuwbouw. Immers de kosten van het onderhoud van onze bestaande woningvoorraad nemen met het ouder worden van de woningen snel toe.

Vastgoedportefeuille

Eind 2008 heeft Woonpalet 1.890 woningen in bezit en nog enkele bedrijfsruimten, garages en parkeerplaatsen. Onze strategische doelstellingen voor onze portefeuille zijn:

- Zoveel mogelijk differentiatie van woningtypen;
- Geen grote concentraties huurwoningen in buurten;
- Voldoende kernvoorraad van betaalbare huurwoningen;
- Nieuwe woningen zoveel mogelijk met WoonKeur bouwen zodat ze geschikt zijn voor jong en oud.

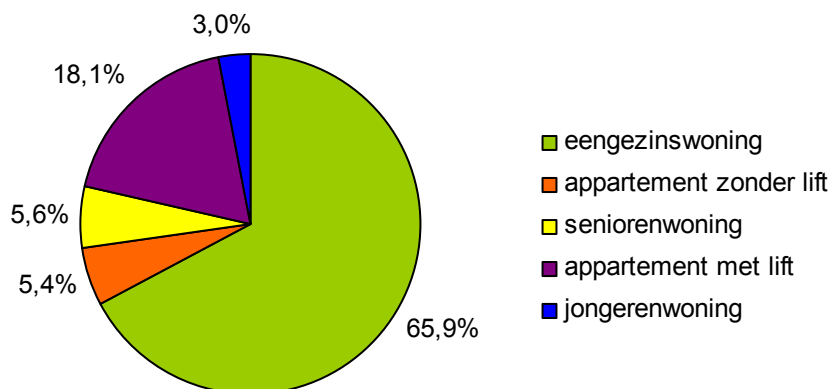
Deze doelstellingen zijn in ons strategisch voorraadbeleid opgenomen. In 2008 heeft Woonpalet samen met een adviesbureau de vastgoedsturing uitgewerkt naar complexniveau. Woningen zijn gelabeld naar doelgroepen, ingedeeld naar kwaliteitsniveaus, streefhuren zijn voorgesteld en het (meerjaren)onderhoudbeleid is op de maatregelen doorgerekend.

Differentiatie van woningtypen

De woningvoorraad bestaat vooral uit eengezinswoningen en de woningen zijn allemaal gebouwd na 1984. Het afgelopen jaar voegden we alleen maar appartementen met lift toe aan de voorraad.

Het hele woningbestand is van goede kwaliteit. Dit blijkt onder meer uit de gemiddelde waardering van onze woningen volgens het Woningwaarderingstelsel. Voor Woonpalet lag dat in 2008 gemiddeld op 151 punten, terwijl het landelijk gemiddelde volgens het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) op 128 ligt. Van vergelijkbare corporaties als de onze ligt het gemiddelde op 141.

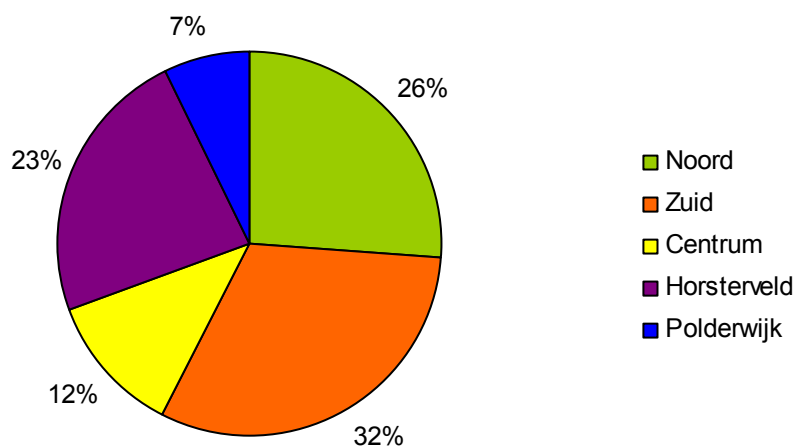
Figuur 9: Woningvoorraad naar woningtype (in %)



Gevarieerde buurten

De kracht van Zeewolde is dat er geen grote concentraties zijn met eenvormige woningen. Zo'n driekwart van de woningvoorraad bestaat uit koopwoningen. De huurwoningen staan hier keurig tussenin. Ons woningbezit is ook redelijk verspreid over de wijken. In 2008 hebben we geen woningen toegevoegd in de nieuwste uitbreidingswijk van Zeewolde, de Polderwijk. Dat aandeel huurwoningen neemt de komende jaren wel verder toe. Onze nieuwbouw concentreerde zich rond de rand van het centrum.

Figuur 10: Woningvoorraad per wijk (in %)

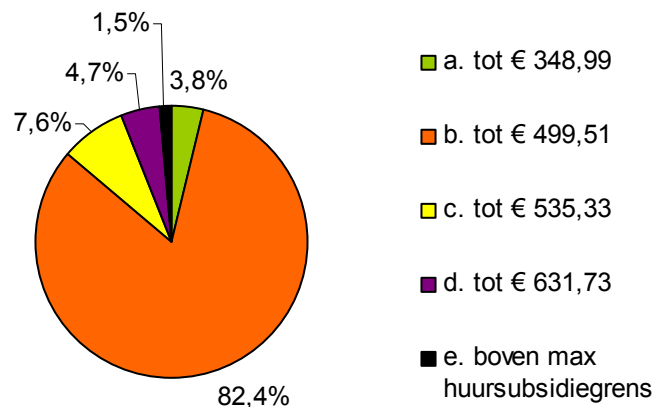


Voldoende kernvoorraad betaalbare woningen

De gemiddelde huurprijs van ons bezit was € 454,06, terwijl de gemiddelde maximaal toegestane huurprijs € 673,97 was. In totaal behoorde eind 2008 negentig procent van onze woningen tot de kernvoorraad. Dat zijn ruim 1.700 woningen. In de prestatieafspraken die we in 2007 met de gemeente maakten, is de kernvoorraad als volgt gedefinieerd: 'Alle woningen tot aan de eerste aftoppingsgrens (€ 499,51) worden tot de kernvoorraad gerekend en 50 procent van de woningen met een huurprijs die ligt tussen de eerste en tweede aftoppingsgrens (€ 535,33)'.

Met de gemeente spraken we af dat in 2015 de omvang van de kernvoorraad theoretisch ongeveer 1.900 woningen zou moeten zijn. We moeten het natuurlijk jaarlijks monitoren of een dergelijk aantal wel voldoende is. Oplopende wachttijden geven meestal hiervoor al voldoende indicatie dat er iets aan de hand is.

Figuur 11: Woningvoorraad naar huurprijsklasse (in %)



Onze voorraad bestond voor 86 procent uit woningen met een huurprijs tot € 499,51. Hiervan is ruim 3 procent speciaal bestemd voor jongeren tot 23 jaar. De voor deze doelgroep bestemde woningen hebben een huurprijs tot € 348,99. Het afgelopen jaar zijn er meer woningen bijgekomen met een huurprijs boven de huurprijsgrens van € 631,73. Dit zijn de grote luxe appartementen in de appartementencomplexen Luxor en Kruidenborg. Totaal zijn nu 28 woningen boven deze grens.

Nieuwe woningen geschikt voor iedereen

Een van onze doelstellingen is dat als we nieuwe woningen bouwen deze bij voorkeur voor alle leeftijdsgroepen toegankelijk zijn. Ons programma van eisen voor de nieuwbouw is dan ook afgestemd op de eisen van WoonKeur. Dit keurmerk zorgt ervoor dat de woningen erop toegerust zijn dat je er ook kan blijven wonen als je minder mobiel wordt. Soms wijken we af van WoonKeur omdat de eisen qua benodigde ruimtegebruik conflicteren met de eisen van een specifieke doelgroep, zoals woningen met een lage aanvangshuur voor jongeren. In

2008 namen we 12 van deze woningen in aanbouw in Polderwijk. Hiernaast komt een gebouw dat we voor jonge cliënten van Philadelphia realiseren. Hierin komen totaal 16 appartementen en de nodige groepsruimten.

Verder namen we in 2008 een project van 22 woningen in Parkkwartier-Noord in Polderwijk in ontwikkeling. Oorspronkelijk bevatte dit 8 huur- en 14 koopwoningen. Recent stelde de gemeente voor om dit geheel om te zetten naar de huur omdat de verkoop van overige nieuwbouw koopwoningen momenteel vrijwel geheel stil ligt door de kredietcrisis. De gemeente maakte een gebaar door een lagere grondprijs door te berekenen waardoor de onrendabele toppen voor het totale project te overzien zijn. We starten medio 2009 met dit project.

De in 2008 voorgenomen bouw van 24 woningen, bedrijfs- en kantoorruimten in het centrum grenzend aan ons kantoor, moesten we noodgedwongen uitstellen. De benodigde ruimtelijke ordeningsprocedure werd pas aan het eind van het jaar gestart. Tegen het voorgenomen vrijstellingsbesluit werd vervolgens bezwaar aangetekend hetgeen de nodige vertraging met zich meebrengt.

Wel konden we grenzend aan het centrum twee bijzondere appartementengebouwen opleveren. Het ene gebouw, Kruidenborg, bestaat uit 42 appartementen en is bestemd voor de Woongroep 50+ uit Zeewolde. Eén appartement toeverden de leden van de Woongroep om tot een drukbezochte ontmoetingsruimte voor de leden. Na ruim vijf jaar zich voor dit initiatief te hebben ingezet, verrichten de leden van het eerste uur de openingshandeling en kon men eindelijk gaan verhuizen naar de woning die ze zo graag wilden.

Het andere gebouw, Luxor, is onderdeel van de woonservicezone rondom de Sfinx in Zeewolde. Het bevat 41 appartementen in diverse grootten en prijsklassen. De gemeente schreef voor de ontwikkeling van dit gebouw een prijsvraag uit die we in 2006 wonnen. Voorwaarde was ondermeer de realisatie van een ontmoetingsruimte die moest dienen voor de overloop van de welzijnsactiviteiten die in de Sfinx plaatsvinden. Helaas besloot de gemeente pal voor de oplevering van het gebouw in 2008 dat hier vooralsnog geen behoefte aan zou zijn. Wij, en onze samenwerkingspartners in de zorg en welzijn Coloriet en Wolderwelzijn waren hier bijzonder teleurgesteld over omdat hiermee de woonservicezone op losse schroeven kwam te staan. Maar met name de bewoners van Luxor voelden zich in de boot genomen en in de kou gezet. Hopelijk kunnen alle partijen die in Zeewolde aan de zorg en welzijn van deze bewoners werken, deze gevoelens van onbehagen snel wegnemen door een goed aanbod van voorzieningen in de woning en de nabije omgeving. De woningen zijn uitgerust met de modernste domoticavoorzieningen zodat alarm- en hulpverlening geregeld kan worden. Maar ook kan men zich aansluiten op automatische brand- en inbraakmeldingen, nachtverlichting, val- en gasdetectie. Dit geeft ouderen een veilig gevoel waardoor ze langer zelfstandig kunnen blijven wonen.

Een overzicht van de stichtingskosten en de onrendabele toppen van de in 2008 gereedgekomen en in ontwikkeling zijnde projecten, treft u hierna aan in tabel 3.

Tabel 3: Overzicht stichtingskosten opgeleverde en in ontwikkeling zijnde projecten

complex nummer	omschrijving	definitieve stichtingskosten (€)	uiteindelijk onrendabel (€)
<i>Opgeleverd in 2008</i>			
45	42 appartementen 'Kruidenberg'	7.504.259	463.000
46	41 appartementen 'Luxor'	8.206.138	835.000
complex nummer	omschrijving	geraamde stichtingskosten (€)	geraamd onrendabel (€)
<i>In ontwikkeling 2008</i>			
43	kantoor, bedrijfsruimten + 24 appartementen Gelderseweg	6.737.800	408.000
44	16 zorgappartementen Polderwijk	2.309.600	507.000
47	12 starterswoningen Polderwijk	1.524.100	622.000
48	22 eengezinswoningen Parkkwartier	3.710.000	966.000

Verkoop bestaande huurwoningen

In 2008 verkochten we 11 bestaande huurwoningen waarvan 5 onder de KoopGoedkoop-regeling. Wij bieden de kopers twee koopvormen aan. Men kan kiezen uit kopen zonder een vorm van maatschappelijk gebonden eigendom (MGE), of de MGE-vorm KoopGoedkoop. Door deze koopvorm zijn ook mensen met een niet zo'n grote beurs in staat om een woning te kopen in Zeewolde. In alle gevallen is in de leveringsakte een aanbiedingsplicht aan Woonpalet opgenomen indien de koper mocht besluiten om de woning weer door te verkopen. Zo blijven wij in staat om weer woningen aan onze voorraad toe te voegen mocht dat nodig zijn. Voor enkele woningen zijn koopovereenkomsten afgesloten waarvan de overdracht in 2009 plaatsvond.

Het verkoopprogramma bestond uit 183 woningen, waarvan er inmiddels 91 zijn verkocht. De overige 92 hopen we de komende jaren te verkopen. Of aan zittende huurders of bij mutatie.

Onze woningvoorraad 'Te Woon'?

In ons ondernemingsplan 2006-2010 gaven we aan dat we ons zouden oriënteren op het Te Woon-concept. Vooral vanwege de wens om woningzoekenden maximale keuzevrijheid te bieden en het bestaande gat tussen huren en kopen te verkleinen. Aangezien Te Woon consequenties heeft voor de woonruimteverdeling, is het onderzoek ook opgenomen in de prestatieafspraken, die we eind 2007 met de gemeente maakten.

Het onderzoek naar Te Woon is uitgevoerd onder begeleiding van een adviesbureau in de periode juni – september 2008. Te Woon is een concept waarbij de corporatie bezitsneutraal haar bewoners en kandidaat-bewoners ten minste drie contractvormen aanbiedt, bestaande uit één huurvorm en twee koopvormen. Bij Te Woon krijgen kandidaat-huurders dus na een aanbieding de gelegenheid zelf de contractvorm te kiezen. De kans op toewijzing van een

woning is dus niet afhankelijk van de te kiezen contractvorm. De contractsvormen gelden voor iedere woning die onder Te Woon wordt aangeboden.

Verder geldt dat een bewoner voor de woning waarin hij woont, altijd kan switchen van een huurvorm naar een koopvorm. Bovendien blijven woningen die via Te Woon zijn verkocht in principe duurzaam beschikbaar, doordat de woningen bij het einde van de bewoning weer worden teruggekocht.

In een interne discussie waarin we al onze overwegingen nog eens op een rij hebben gezet, zijn we tot de conclusie gekomen dat Te Woon op dit moment voor ons een brug te ver is.

Argumenten die daarbij de doorslag hebben gegeven, waren:

- Invoering van Te Woon brengt een grote tijdsinvestering met zich mee
- Het heeft een grote impact op onze bedrijfsvoering, want Te Woon raakt een groot aantal van onze bedrijfsprocessen
- Op basis van ervaring bij andere corporaties verwachten we in eerste instantie een beperkte interesse van onze klanten (5-10 procent)
- De opbrengsten van Te Woon zijn uiterst onzeker (we willen voor het vergroten van onze financiële draagkracht niet afhankelijk zijn van de opbrengsten van Te Woon, gewone verkoop heeft de voorkeur)
- Ook de eventuele afloop van een discussie met de gemeente over of Te Woon-woningen tot de kernvoorraad mogen worden gerekend is onzeker
- We vinden dat we met ons huidige productenpalet (huur, huurvast, verkoop, Koop Goedkoop) al voldoende mogelijkheden aanbieden
- De effecten van Te Woon op mensen en wijken op de langere termijn zijn nog onvoldoende bekend.

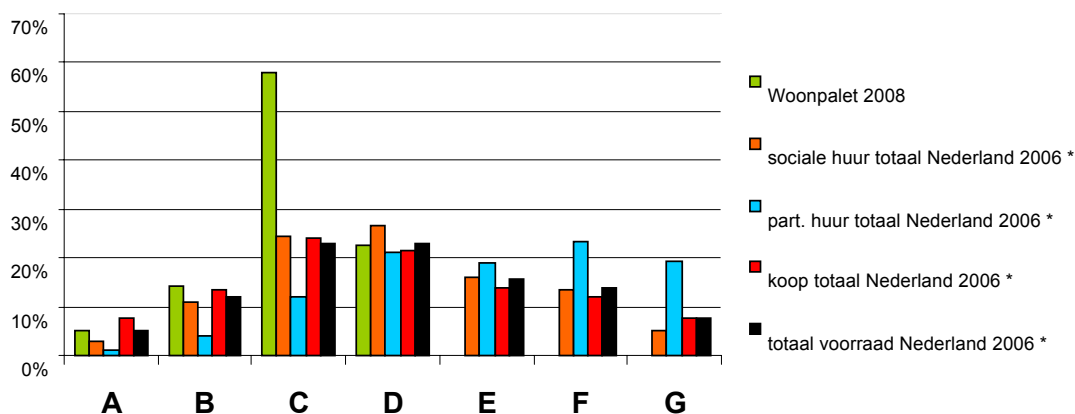
Zorgen voor een goede conditie van onze woningen

Ons woningbezit verkeert bouwtechnisch gezien in een goede staat van onderhoud. Dit willen we ook graag zo houden. Jaarlijks bepalen we op basis van de technische levensduur van de bouwelementen of we theoretisch gezien onderhoud aan de woning moeten uitvoeren. Deze gegevens verwerken we in onze meerjarenplanning. Elk jaar toetsen we door visuele inspecties de noodzaak van de volgens de meerjarenraming gepland staande onderhoudsactiviteiten. Zo komt, rekeninghoudend met wijzigingen in het prijsniveau en bewonerswensen, de jaarlijkse onderhoudsbegroting tot stand.

Energiezuinige woningen

Afgelopen jaar hebben we ons totale bezit laten voorzien van een energielabel. Per 1 januari 2009 zijn we in staat om deze labels ook uit te geven aan toekomstige huurders. Voor kopers deden we dit al. Door de labeling hebben we een goed beeld gekregen van de energetische kwaliteit van ons woningbezit. Vergeleken met het landelijk gemiddelde scoren we bovengemiddeld.

Figuur 12: Verdeling energielabels woningbezit

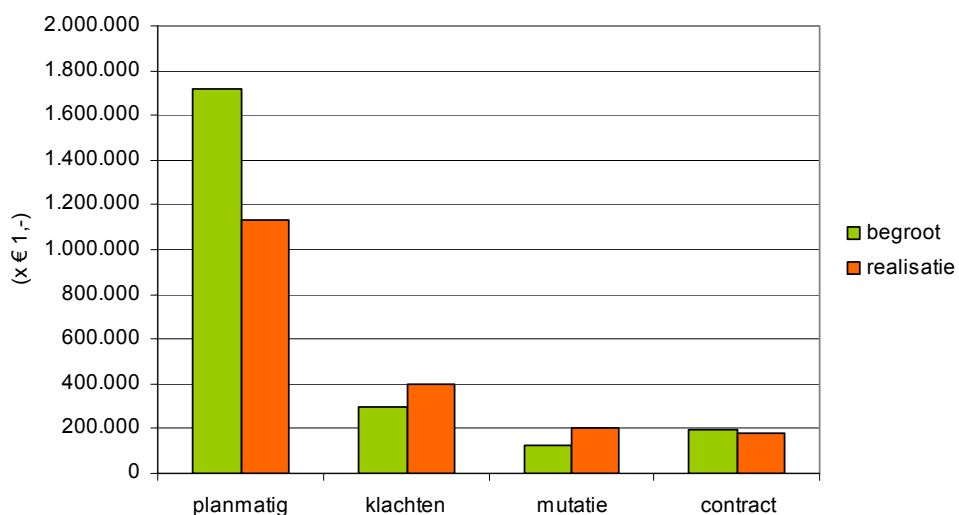


* ABF research heeft een raming gemaakt van de energetische situatie van de Nederlandse voorraad anno 2006

Uitgaven voor onderhoud

In het onderhoud maken we onderscheid naar planmatig onderhoud en niet-planmatig onderhoud. Planmatig onderhoud gebeurt op basis van een meerjarenplanning en bestaat bijvoorbeeld uit schilderwerk, de cv-ketel vervangen of de keuken vernieuwen. Het niet-planmatig (jaarlijks) onderhoud verdelen we onder in klachtenonderhoud, mutatieonderhoud en contractonderhoud. In figuur 13 zijn de kosten en de hiervoor in de begroting opgenomen bedragen voor de onderscheiden soorten onderhoud weergegeven.

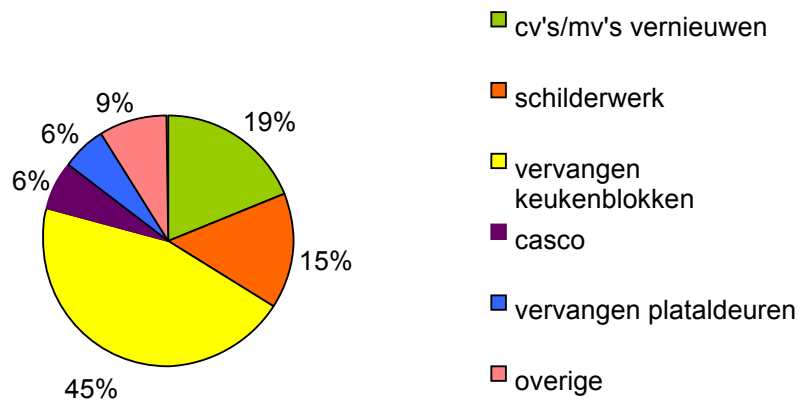
Figuur 13: Kosten onderhoud 2008 begroot en gerealiseerd (in €)



Planmatig onderhoud

In 2008 hebben we voor een bedrag van € 1.136.651 aan planmatig onderhoud uitgegeven. Zoals in figuur 14 valt te zien, bestonden de kosten van planmatig onderhoud in 2008 voor circa 79 procent uit kosten voor schilderwerk, het vervangen van keukenblokken en het vernieuwen van installaties voor cv en mechanische ventilatie.

Figuur 14: Verdeling kosten planmatig onderhoud (in %)



In 2007 zijn we gestart met het planmatig vervangen van keukens. We brachten de afschrijvingstermijn van keukens terug van 25 naar 20 jaar waardoor we met een inhaalslag te maken kregen. Doordat we medio 2008 afscheid namen van een van onze projectleiders liepen we een achterstand op in de voorgenomen planning met de te vervangen keukens. Deze achterstand halen we in 2009 in. Totaal is in 2008 voor € 513.594 geïnvesteerd in nieuwe keukens. Circa 30 procent van de bewoners besloot niet mee te doen aan het planmatig vervangen van de keuken in hun woning. Of omdat ze geen overlast wilden en vonden dat hun keuken nog prima in orde was, of omdat ze zelf al voor een andere keuken hadden gezorgd. In dat geval komt men in aanmerking voor een vergoeding.

Contractonderhoud

Onder contractonderhoud verstaan we het jaarlijks onderhoud aan onder meer cv- en mechanische ventilatie-installaties, liftinstallaties, brandinstallaties en schuifdeuren. Het onderhoud vindt plaats op contractbasis en bedroeg in 2008 € 179.846.

Klachtenonderhoud

De kosten van klachtenonderhoud over 2008 bedroegen € 396.000. Dit is € 268.000 meer dan in 2007. Een forse toename dus. Ook het aantal reparatieverzoeken nam flink in aantal toe: van 1.272 in 2007 naar 1.733 in 2008. De toename wordt vooral veroorzaakt door het ouder worden van ons woningbezit.

Mutatieonderhoud

Mutatieonderhoud voeren we uit bij wisseling van huurders waarbij we de woning weer op orde brengen. De kosten van het mutatieonderhoud over 2008 bedroegen € 204.000 terwijl dat een jaar eerder € 152.000 was. Totaal zijn 229 woningen van huurder gewisseld, waarmee de gemiddelde kosten per mutatie € 891 bedragen. De gemiddelde kosten liggen fors hoger aangezien er het afgelopen jaar 12 huisuitzettingen plaatsvonden, waarna het nodige aan de woning hersteld moest worden.

We maken het de huurder gemakkelijk

Bij het aangaan van een huurovereenkomst sluiten we standaard een serviceabonnement af. Met zo'n abonnement kunnen onze huurders bijna alle reparaties waarvoor ze in principe zelf verantwoordelijk zijn, aan ons uitbesteden. Denk bijvoorbeeld aan het repareren van een lekkende kraan of een haperende bel. In dit abonnement is ook het ontstoppen en schoonhouden van dakgoten, hemelwaterafvoeren en riolering opgenomen. Huurders betaalden voor dit abonnement in 2008 € 3,95 per maand.

Het serviceabonnement moet globaal genomen kostendekkend zijn. De inkomsten uit het abonnement waren in 2008 € 80.428. Daartegenover stonden uitgaven van in totaal € 87.131. Het bedrag dat we in 2008 tekort kwamen (€ 6.703) is onttrokken aan het servicefonds. De stand van het servicefonds per 31 december 2008 bedroeg € 38.594.

Geriefsverbeteringen

Voor huurders die kiezen voor 'gemakkelijk' bieden we een groot aantal geriefsverbeteringen aan. Dit betreffen verbeteringen die zorgen voor extra wooncomfort of extra veiligheid. Ook in 2008 hebben opnieuw veel huurders gekozen voor het laten aanbrengen van buitenkranen, dakramen, tweede toilet of hang-en-sluitwerk volgens het Politiekeurmerk Veilig Wonen. In 2008 hebben we 289 geriefsverbeteringen aangebracht (in 2007 waren dat er 700). De totale kosten bedroegen € 142.000 tegen € 298.000 in 2007.

3 Financieel beheer

Presteren naar vermogen

De financiële continuïteit is voor Woonpalet van primair belang. Alleen dan kunnen we onze doelstellingen en ambities waarmaken. Tegelijkertijd willen we presteren naar vermogen. Dit betekent dat we onze beperkte middelen willen inzetten om te voorzien in nieuwe huurwoningen voor uiteenlopende doelgroepen binnen een groeiend Zeewolde. Dit vraagt om heldere pijlers van financieel beleid.

Financiële pijlers

Bij de bepaling van de pijlers van ons financieel beleid houden we rekening met de minimale eisen die het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) stellen aan onze vermogenspositie. Het CFV houdt namens het ministerie van VROM toezicht op de financiële positie van woningcorporaties waarbij het vermogen in relatie wordt gebracht met de risico's uit de bedrijfsuitoefening. Het WSW houdt eveneens toezicht op de financiële positie van corporaties maar dan meer vanuit zijn rol van borgstelling. Door borgstelling van het WSW (met achtervang door de gemeente) kunnen corporaties geldleningen aantrekken onder gunstige condities.

De door Woonpalet geformuleerde pijlers luiden als volgt:

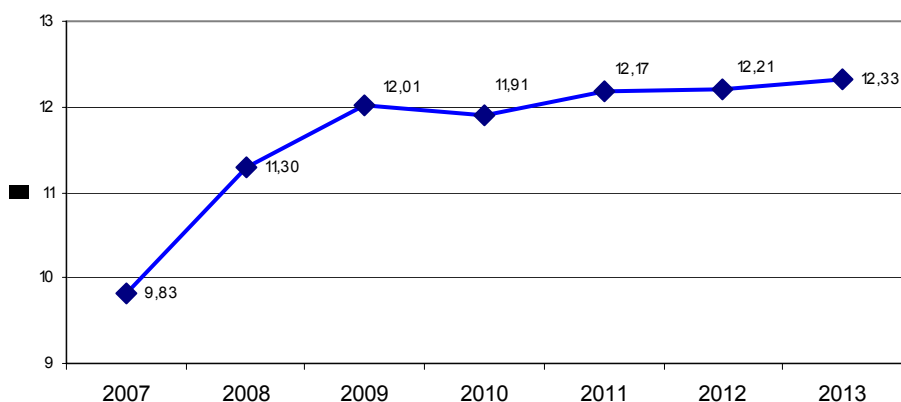
- De solvabiliteit op basis van het gepresenteerd weerstandsvermogen (vermogen bepaald op basis van waardering tegen historische kostprijs of lagere bedrijfswaarde) bedraagt minimaal 5 procent.
- De solvabiliteit op basis van het gecorrigeerd weerstandsvermogen (vermogen bepaald op basis van waardering tegen bedrijfswaarde) bedraagt minimaal 15 procent.
- Woonpalet beschikt over een positieve borgingsruimte bij het WSW.

Solvabiliteit

De solvabiliteit van een organisatie geeft de verhouding weer tussen het eigen vermogen en het totale vermogen. Het geeft aan in hoeverre een organisatie ook op lange termijn aan haar verplichtingen kan voldoen. Woonpalet bepaalt het eigen vermogen op basis van de minimum waarderingsregel. Dit houdt in dat we het bezit waarderen tegen historische kostprijs of lagere bedrijfswaarde. Bij deze wijze van waarderen houden we een minimale solvabiliteit aan van 5 procent. De verwachte toekomstige jaarresultaten bepalen de ontwikkeling van het eigen vermogen en de mate van solvabiliteit.

Figuur 15 geeft inzicht in het verloop van de solvabiliteit over de periode 2007-2013 en is gebaseerd op onze meerjarenprognose van november 2008.

Figuur 15: Verloop solvabiliteit 2007-2013



Jaarresultaat en eigen vermogen

Het jaarresultaat (na belastingen) over 2008 bedroeg € 2.984.522 (2007: € 4.877.641 positief). Het jaarresultaat is toegevoegd aan het eigen vermogen en bedraagt hierdoor per eind 2008 € 13.972.252 (2007: € 10.987.730). Het solvabiliteitspercentage bedraagt per eind 2008 11,3 procent (2007: 9,8 procent).

Het gepresenteerde jaarresultaat is sterk beïnvloed door enkele boekhoudkundige verwerkingen, die Woonpalet op zich (gerelateerd aan kasstromen) niets rijker maken. Om bovenstaande in perspectief te plaatsen zijn in tabel 4 de bijzondere posten afzonderlijk benoemd. Dit leidt uiteindelijk tot een min of meer 'genormaliseerde' beschouwing van het resultaat (bedragen x € 1.000).

Tabel 4: 'Genormaliseerd' resultaat 2008 ten opzichte van 2007 (bedragen x € 1.000)

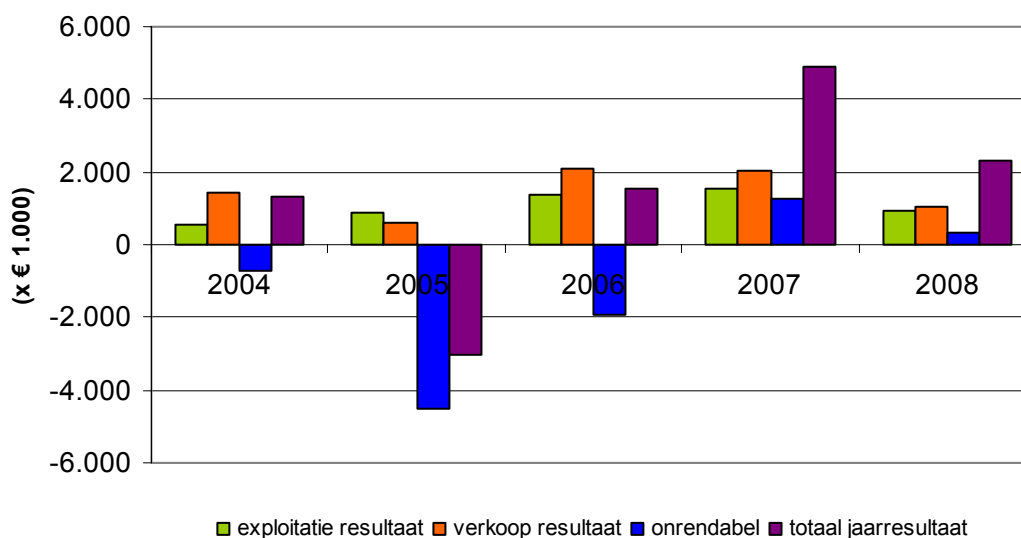
	W&V 2008	W&V 2007
Gepresenteerd resultaat	2.985	4.878
Belastinglatenties	-/- 1.133	nihil
Vpb-last (2007: partieel/ 2008: integraal)	411	nihil
Overige waardeveranderingen	-/- 313	-/- 1.256
Resultaat uit woningverkopen	-/- 1.055	-/- 2.059
Vogelaarheffing	103	nihil
'Genormaliseerd' resultaat	998	1.563

Uit de blijkt dat de actieve belastinglatentie van Woonpalet een grote invloed heeft op het gepresenteerde resultaat. Als gevolg van de invoering van de vennootschapsbelasting is een bate verantwoord voor de vorming van een actieve latentie. Deze bate heeft geen effect op de kasstromen. Daarnaast is als gevolg van de herfinanciering van enkele leningen de rentabiliteitswaardecorrectie en daarmee de bedrijfswaarde sterk toegenomen. Mede als

gevolg hiervan zijn in 2008 enkele afwaarderingen op onroerend goed teruggenomen. Dit heeft geleid tot een bate van € 313.000.

In figuur 16 geven we het verloop van de jaarresultaten en de opbouw hiervan over de afgelopen vijf jaren weer. Hieruit blijkt dat de resultaten uit de verkoop van huur- en koopwoningen en onrendabele investeringen in nieuwbouw van huurwoningen, van doorslaggevende betekenis zijn voor de totstandkoming van ons jaarresultaat.

Figuur 16: Overzicht jaarresultaten 2004-2008 (voor belastingen)



Jaarresultaat 2008 (voor belastingen)

Realisatie en begroting

In tabel 5 geven we een korte samenvatting van de verschillen tussen het gerealiseerde en begrote jaarresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening (voor belasting) over het jaar 2008.

Tabel 5: Resultaatverklaring ten opzichte van de begroting 2008 (bedragen x € 1.000)

Jaarresultaat volgens de begroting 2008		534
Meer bedrijfsopbrengsten	87	
Minder opbrengst uit de verkoop van huurwoningen	-348	
Minder lasten onderhoud	422	
Meer lasten heffing projectsteun	-103	
Minder lasten waardeveranderingen (onrendabel)	1.562	
Meer bedrijfslasten	-74	
Minder rentelasten	104	
Meer lasten waardeveranderingen financiële vaste activa	-86	
Meer rentebaten	174	
Per saldo afwijkingen		1.738
Gerealiseerd jaarresultaat 2008		2.272

Het jaarresultaat over 2008 is circa € 1,8 miljoen voordeliger uitgevallen dan begroot. De belangrijkste verschillen lichten we hieronder nader toe.

Verkoop huurwoningen

In de begroting hielden we rekening met de verkoop van veertien woningen. Uiteindelijk verkochten we er elf. Hiervan zijn er vijf woningen verkocht met de regeling KoopGoedkoop.

Heffing projectsteun

De heffing projectsteun (ook wel Vogelaarheffing genoemd) is alsnog doorgegaan. We hebben hier overigens bezwaar tegen gemaakt. Over dit bezwaar moet nog worden beslist.

Minder lasten waardeveranderingen (onrendabel)

In de begroting werd rekening gehouden met een onrendabele top op de nieuwbouw van 30 huurwoningen tot een bedrag van € 1,25 miljoen. Gezien het stadium van besluit- en contractvorming met betrekking tot nieuw te ontwikkelen projecten hebben we nog geen waardeveranderingen ten laste van het resultaat 2008 verantwoord.

Jaarlijks toetsen wij per complex de bedrijfswaarde aan de boekwaarde. Als de boekwaarde de bedrijfswaarde (duurzaam) overschrijdt dan wordt dit bedrag als waardeverandering ten laste van het resultaat afgeboekt. De berekende bedrijfswaarde van het bezit per einde 2008 heeft ook deze keer aanleiding gegeven tot het doorvoeren van enkele waardeveranderingen in het bezit per 31 december 2008. Zo konden we een aantal in het verleden verantwoorde waardeveranderingen terugnemen (€ 718.000). Op recente in exploitatie genomen complexen waardeerden we af (€ -175.000) en op in ontwikkeling zijnde complexen eveneens (€ -230.000). Bij deze jaarlijkse toets hebben we dus per saldo een bedrag van € 313.000 aan waardeveranderingen terug kunnen nemen ten gunste van het resultaat over 2008.

Jaarresultaat (voor belastingen) 2008 versus 2007

In tabel 6 geven we een korte samenvatting van de verschillen tussen het gerealiseerde jaarresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening over 2008 en het voorgaande jaar 2007.

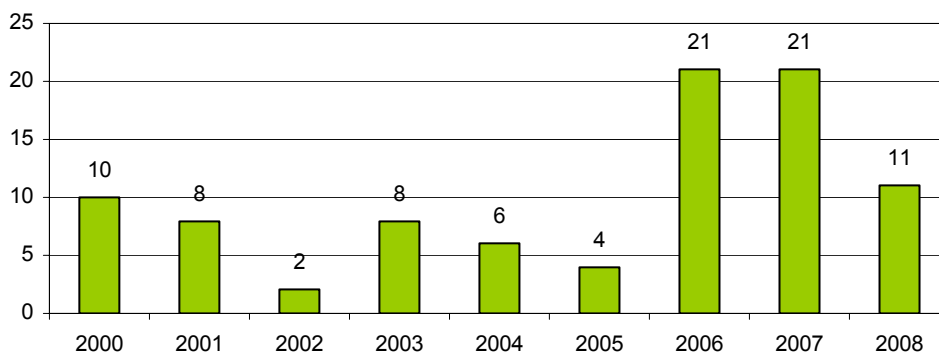
Tabel 6: Resultaatverklaring ten opzichte van 2007 (bedragen x € 1.000)

Jaarresultaat 2007		4.878
Meer bedrijfsopbrengsten	722	
Minder opbrengst uit de verkoop van huurwoningen	-1.003	
Meer lasten onderhoud	-594	
Minder baten waardeveranderingen (onrendabel)	-943	
Meer overige bedrijfslasten	-348	
Meer lasten heffing projectsteun	-104	
Meer rentelasten	-229	
Meer lasten waardeveranderingen fin vaste activa	-86	
Minder rentebaten	-21	
Per saldo afwijkingen		-2.606
Gerealiseerd jaarresultaat 2008		2.272

Financieren van nieuwe investeringen

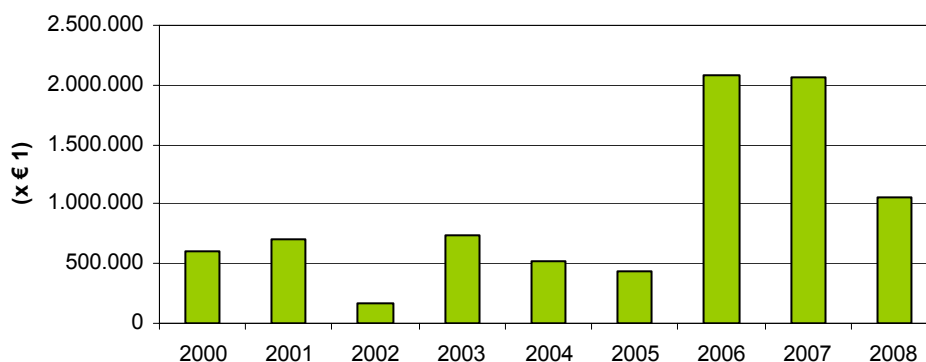
Om de aanzienlijke nieuwbouwpogave te financieren en onze vermogenspositie op peil te houden, verkopen we op bescheiden schaal bestaande huurwoningen. Door de positieve kasstroom uit de verkoop van woningen aan te wenden voor de financiering van nieuwe woningen hoeven we minder geld te lenen en kunnen we de aanzienlijke rentelasten beperken.

Figuur 17: Aantallen verkochte huurwoningen 2000-2008



Tot en met 2008 hebben we in totaal 183 woningen gelabeld voor verkoop, waarvan er inmiddels 91 zijn verkocht. De hieronder staande grafiek geeft een overzicht van de hiermee gerealiseerde boekwaardewinsten.

Figuur 18: Boekwaardewinst verkochte huurwoningen 2000-2008



Leningen en renterisico's

De leningportefeuille

Jaarlijks stellen we in overleg met onze externe treasury-adviseur een treasurywerkplan op die ter goedkeuring aan de Raad van Commissarissen wordt aangeboden. In dit werkplan geven we op basis van een meerjaren liquiditeitenprognose inzicht in de gewenste financieringstransacties voor het komende jaar. Voor het jaar 2008 stonden additionele financieringen op het programma tot een bedrag van € 15 miljoen. Daarnaast werd besloten

om de renterisico's als gevolg van finale aflossingen in 2009 en 2010 in te dekken door de leningen deels of geheel voor te fixeren.

In onderstaand overzicht hebben we de financieringstransacties 2008 vermeld:

Tabel 7: Financieringstransacties 2008

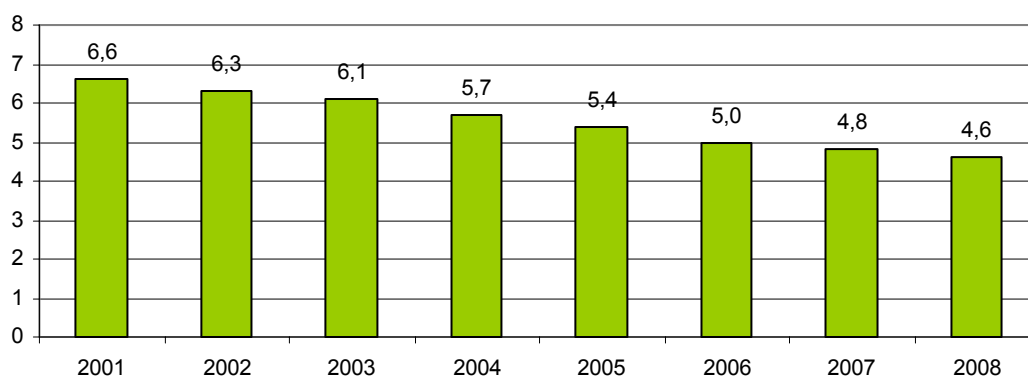
Datum	Mutatie	Hoofdsom	Type	Looptijd	Rente oud	Rente nieuw
<u>Additioneel</u>						
02-06-2008	storting	€ 6.500.000	fixe	30		4,734%
01-10-2008	storting	€ 5.000.000	fixe	10		4,730%
<u>Herfinanciering</u>						
01-09-2009	aflossing	€ 2.979.000	annuïteit		6,100%	
01-10-2009	aflossing	€ 618.000	annuïteit		6,100%	
01-09-2009	storting	€ 5.000.000	fixe	40		4,320%
01-02-2010	aflossing	€ 2.672.000	annuïteit		5,960%	
02-06-2010	aflossing	€ 2.950.000	fixe		4,450%	
01-09-2010	aflossing	€ 4.072.000	annuïteit		5,880%	
01-11-2010	aflossing	€ 811.000	annuïteit		5,750%	
02-06-2010	storting	€ 4.000.000	fixe	40		4,320%
01-11-2008	storting	€ 5.000.000	fixe	45		4,280%

In 2008 hebben we de finale aflossingen 2009 en 2010 geherfinancierd voor een bedrag van in totaal € 14,0 miljoen. Als gevolg van het lage gemiddelde renteniveau van de vervangende leningen leidt dit tot een besparing op de rentelasten van circa € 190.000 op jaarbasis. Rekening houdend met de looptijden en de rentepercentages van de voor 2009 en 2010 gecontracteerde leningen kan de (positieve) rentabiliteitswaardecorrectie worden berekend op een bedrag van € 1.264.000 per 1 januari 2010 en € 3.596.000 per 1 januari 2011.

Gemiddelde rentevoet leningportefeuille

Als gevolg van de in 2008 afgesloten financieringstransacties is de gemiddelde rentevoet van onze leningportefeuille verder gedaald. De gemiddelde rentevoet berekenen wij door het totaal van de rentelasten over een boekjaar uit te drukken in een percentage van het schuldrestant per einde van dat boekjaar. In figuur 19 is de ontwikkeling van de gemiddelde rentevoet over de periode 2001-2008 weergegeven.

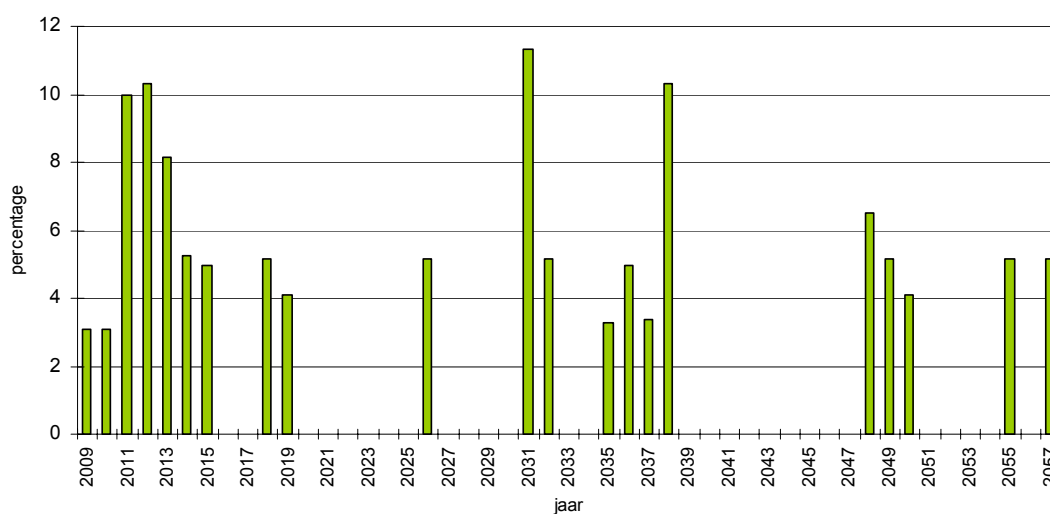
Figuur 19: Verloop gemiddelde rente leningenportefeuille



Renterisico's

Risicobeheersing is een belangrijk onderdeel van verantwoord ondernemen. Daarom stelden we spelregels op voor risicobeheersing bij financieringen en beleggingen en maatregelen voor risicoafdekkingen. Deze spelregels hebben we vastgelegd in ons treasury statuut. Dit zogenoemde renterisico doet zich voor op het moment dat we een lening dienen af te lossen en vervolgens te herfinancieren. We proberen dit renterisico zo veel mogelijk te beperken. Woonpalet hanteert voor het renterisico een bandbreedte van minimaal 5 en maximaal 15 procent. Het bedrag dat voor finale aflossing en herfinanciering in aanmerking komt, uitgedrukt in een percentage van het saldo uitstaande leningen van het laatste verslagjaar, moet zich dus binnen deze bandbreedte bevinden. In figuur 20 geven we het verloop van het renterisico weer. Hieruit blijkt dat in geen enkel jaar het risico boven de gestelde norm van 15 procent uitkomt. Het renterisico in relatie tot de omvang van de huidige leningportefeuille is dus beperkt.

Figuur 20: Renterisico leningenportefeuille



Financierbaarheid

In augustus 2007 heeft het WSW het 'nieuwe faciliteren' geïntroduceerd. Het bepalen van het faciliteringsvolume (voorheen borgingsruimte) vindt niet langer op basis van bedrijfswaarde maar op basis van toekomstige kasstromen. Uitgangspunt is niet meer alleen solvabiliteit, maar de liquiditeit is cruciaal. Om voor facilitering in aanmerking te komen dient er sprake te zijn van een positieve operationele kasstroom (inclusief een fictieve jaarlijks aflossing op de leningportefeuille van 2 procent) waarbij rekening wordt gehouden met de kredietwaardigheid van de corporatie.

Hierbij hanteert het WSW de volgende uitgangspunten:

- Geen volledige financiering indien wel kredietwaardig maar negatieve kasstromen;
- Wel financiering indien minder kredietwaardig, maar wel positieve kasstromen;
- Maatwerk is mogelijk, mits goed onderbouwd.

Begin juni 2008 heeft het WSW ons bericht over de beoordeling van onze kredietwaardigheid. Op basis van de verstrekte prognosegegevens over de periode 2008-2012 verklaart het WSW dat Woonpalet voldoet aan de eisen van kredietwaardigheid. Op grond van deze verklaring kunnen wij gebruik maken van de faciliteiten van het Waarborgfonds, indien aan de voorwaarden voor borging wordt voldaan.

Daarnaast heeft het WSW het faciliteringsvolume voor Woonpalet vastgesteld op een bedrag van € 41.356.000. Dit faciliteringsvolume is gebaseerd op onze investerings- en herfinancieringsprognose over de jaren 2008 tot en met 2010. Onze financieringsbehoefte op de korte termijn lijkt hiermee gefaciliteerd. Het WSW kan echter de omvang van het faciliteringsvolume tussentijds bijstellen aan de hand van (nieuwe) prognoses, feiten en omstandigheden.

Tabel 8: Prognose operationele kasstromen

Omschrijving	Prognosejaren				
	2009	2010	2011	2012	2013
Operationele kasstromen					
Operationele kasstroom	439	666	1.301	1.520	1.957
Af: genormeerde aflossing (2%)	-2.152	-2.113	-2.065	-1.927	-1.783
Saldo operationele kasstroom	-1.713	-1.447	-764	-407	174

In bovenstaand overzicht hebben we het verloop van de operationele kasstromen weergegeven over de prognosejaren 2009-2013. Hieruit blijkt dat de operationele kasstroom van Woonpalet, rekening houdend met de 2 procent fictieve aflossing, negatief uitvalt tot 2013. We constateren wel dat er enige ruimte uit de operationele kasstroom overblijft voor aflossing. Ook vertonen de kasstromen een stijgende tendens en komen in 2013 in de plus.

Het WSW geeft aan dat er mogelijkheden onderzocht dienen te worden om de kasstroom te verbeteren. In 2009 gaan we in mede samenhang met het uitwerken van het strategisch voorraadbeleid onderzoeken welke maatregelen we kunnen treffen om dit te bewerkstelligen.

Toezicht

Het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) houdt namens het Ministerie van VROM toezicht op het financiële reilen en zeilen van woningcorporaties.

Het CFV heeft inmiddels een nieuwe methode ontwikkeld voor de financiële beoordeling van woningcorporaties, die met ingang van 2008 wordt toegepast. Corporaties hebben in de financiële verslaglegging relatief grote vrijheid om naar eigen inzicht de waardering van activa en passiva uit te voeren. In de nieuwe methodiek worden de uiteenlopende waarderingen zodanig gecorrigeerd (uniformering) dat er sprake is van een eenduidige beoordeling. De nieuwe beoordeling sluit ook aan met de gewijzigde en gezamenlijke gegevensopvraag door het CFV, WSW en het ministerie van VROM. De keuze voor twee opvraagmomenten voor enerzijds prognose-informatie en anderzijds verantwoordingsinformatie leidt in het vervolg tot een solvabiliteitsoordeel en een continuïteitsoordeel.

Solvabiliteitsoordeel

Uit de door het CFV in 2008 uitgebrachte financieel oordeel over de vermogenspositie blijkt dat, uitgaande van voortgezette verhuur van het bezit, de solvabiliteit einde 2007 voldoende is. Dit betekent dat de corporatie aan haar verplichtingen kan voldoen. Woonpalet heeft een zodanig financieel beleid en beheer gevoerd dat haar voortbestaan, zonder rekening te houden met de effecten van de voorgenomen activiteiten, in financieel opzicht is gewaarborgd.

Continuïteitsoordeel

Op basis van een door het Fonds uitgevoerd onderzoek komt VROM tot het oordeel dat de voorgenomen activiteiten in de periode 2008 tot en met 2012 in financieel opzicht passen bij de vermogenspositie van Woonpalet, hetgeen tot een A-oordeel heeft geleid. Hierdoor bestaat er geen aanleiding een financieel onderzoek in te stellen.

4 Personeel en organisatie

Betrokken bij Zeewolde

In ons ondernemingsplan gaven we aan dat Woonpalet er gedurende de planperiode voor kiest vanuit een zelfstandige positie lokaal te blijven werken. We zijn hierdoor sterk verankerd in de Zeewoldse gemeenschap. De administratieve lasten nemen sterk toe voor corporaties. Oorzaak is ondermeer de gevraagde ‘verantwoording aan de maatschappij’ die steeds omvangrijker wordt en soms zijn doel voorbij schiet. Wij proberen zo efficiënt mogelijk te werken en deze extra kostenposten in de hand te houden. Het team van Woonpalet doet zijn werk met plezier en veel betrokkenheid.

Woonpalet en haar medewerkers

Woonpalet is een betrekkelijk kleine woningcorporatie met een platte organisatiestructuur. Eind 2008 werkten er zestien mensen, waarvan vijf in deeltijd. Het aantal fte's eind december bedroeg 15,6. De directeur-bestuurder is eindverantwoordelijk voor het beleid en de totale organisatie.

Door het vertrek van twee medewerkers kregen we een probleem met de bezetting. Dit hebben we deels door het inhuren van uitzendkrachten tijdelijk opgelost. In 2008 is voor 3,1 procent van de formatie aan uitzendkrachten ingehuurd (2008: 2,5 procent). Het betreft de inhuur van uitzendkrachten ter vervanging van de huismeester als hij verlof heeft, voor de extra ondersteuning aan ouderen bij de oplevering van de nieuwbouwcomplexen en ter vervanging van de receptioniste/facilitair medewerkster die bij Woonpalet vertrokken is. Ter vervanging van de per 1 mei vertrokken projectleider Vastgoed hebben we, omdat we niet tijdig in de vacature konden voorzien, via een bouwkundig bureau de voorbereiding, begeleiding en toezicht van een deel van het planmatig onderhoud uitbesteed. Hiervan is geen urenregistratie bijgehouden omdat de opdracht voor een vaste prijs was aangenomen. Deze kosten zijn echter wel onder de post uitzendkrachten opgenomen. Ook de projectleiding en toezicht van nieuwbouwprojecten besteedden we uit. Deze kosten zijn onder de stichtingskosten van de projecten verantwoord.

Het ziekteverzuim exclusief zwangerschapsverlof in 2008 was laag. Het is uiteindelijk uitgekomen op 1,7 procent (2007 0,5 procent). De gemiddelde frequentie is 1,4 (2007: 0,6). Inclusief zwangerschapsverlof bedraagt het ziekteverzuim in 2008 2,5 procent.

Investeren in kennis

In 2008 investeerde Woonpalet bijna € 26.000 in het opleiden en bijscholen van medewerkers. De opleidingen zijn functiegericht en maken deel uit van (persoonlijke) opleidingsplannen die jaarlijks worden aangepast aan actuele ontwikkelingen. Verder hebben we organisatiebreed een training ‘omgaan met agressie’ voor medewerkers verzorgd. Hieruit is een zogenaamd agressieprotocol voortgevloeid.

Ondernemingsraad

Volgens de CAO Woondiensten moet elke woningcorporatie een ondernemingsraad (OR) instellen, hoe gering van omvang de organisatie ook is. Het blijkt moeilijk in een kleine organisatie medewerkers voldoende te motiveren om zich voor een OR beschikbaar te stellen. Om de betrokkenheid bij het ondernemingsbeleid te vergroten, hanteren we alternatieve inspraakmethoden. Daar waar nodig stellen we een werkgroep in om voorgenomen personeels- of ondernemingsbeleid door te spreken. In 2008 waren geen onderwerpen die zich hiervoor leenden. Door de organisatiebrede aanpak hoe men met agressie om zou moeten gaan, zijn de bijbehorende gedragsregels met behulp van de medewerkers tot stand gekomen. Verder is het integriteitreglement geactualiseerd waarin een 'klokkenluidersregeling' is opgenomen.

Externe contacten met belanghouders

Woonpalet heeft met diverse andere organisaties contact, op lokaal en landelijk niveau. We noemen de belangrijkste.

Aedes

Woonpalet is lid van de brancheorganisatie voor woningcorporaties Aedes. Binnen Aedes was Woonpalet in 2008:

- deelnemer van het kiesplatform MKW (platform voor middelgrote en kleine woningcorporaties). Doel van dit platform is onder meer te bereiken dat Aedes voldoende rekening houdt met de belangen van deze groep corporaties en zich niet uitsluitend richt op de grote, vaak Randstedelijke corporaties;
- lid van het platform MKW. De directeur-bestuurder van Woonpalet is tevens lid van het bestuur van het MKW.

Het is al geruime tijd onrustig binnen deze branchevereniging. Veel leden herkenden zich onvoldoende in de standpunten van de voorzitter, die tevens directeur was van de organisatie, en van de ledenraad. Uiteindelijk leidde dat eind 2008 tot de conclusie dat de organisatie er anders uit gaat zien. De kiesplatforms verdwijnen en het bestuur wordt gevormd uit enkele leden die tevens directeur zijn van een corporatie. De verschillen tussen corporaties zijn groot, zodat er maar een smalle strategische agenda overblijft die voor alle corporaties van belang is. Deze structuur is in april 2009 geëffectueerd. We hopen dat door deze nieuwe structuur en met een initiërend bestuur die goed luistert naar alle leden in plaats van naar de grootste, er een sterkere branchevereniging ontstaat. Anders is een afsplitsing onvermijdelijk.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Woonpalet is deelnemer bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Met borging van dit fonds kunnen we diverse projecten financieren tegen gunstige voorwaarden. Met het WSW is voortdurend afstemming tot hoever onze financiële spankracht reikt.

Gemeente

Met de gemeente Zeewolde hebben we een aantal keer per jaar bestuurlijk overleg. Hierbij zijn in elk geval de verantwoordelijke portefeuillehouder voor Wonen van het college en de

directeur-bestuurder van Woonpalet aanwezig. Daarnaast voeren we regelmatig op ambtelijk niveau overleg over diverse projecten waarbij beide organisaties betrokken zijn.

Eind 2007 ontstond er een bestuurlijke crisis in Zeewolde die tot ver in mei 2008 voortduurde. Daardoor was de slagvaardigheid lang weg en het duurde uiteraard ook nog een poos voordat het nieuwe college zich wat had ingewerkt. Helaas begon onze kennismaking met het nieuwe college slecht, toen deze besloot dat er geen openbaar toegankelijke ontmoetingsruimte in Luxor nodig was voor de overloop van welzijnsactiviteiten voor ouderen vanuit de Sfinx. Men gaf aan eerst het ouderenbeleid te willen herijken. Dit is nog niet afgerond.

Huurdersbelangen Zeewolde en bewonerscommissies

Overleg met onze stakeholders vinden wij belangrijk. Onze huurdersorganisatie Huurdersbelangen Zeewolde is er daar één van. De manager Klantzaken voert namens Woonpalet het overleg met de overkoepelende huurdersorganisatie Huurdersbelangen Zeewolde over zaken die het beheer en beleid van de corporatie betreffen. In 2008 is afscheid genomen van een drietal ervaren bestuursleden. De drie nieuwe leden hebben het stokje goed en snel opgepakt en zich goed ingelezen in de materie. Afgelopen jaar hebben we zeven keer overleg gevoerd, waarvan drie maal in een officiële overlegvergadering. Daarnaast overleggen de medewerkers Klantzaken regelmatig met de verschillende bewonerscommissies op wijk- en complexniveau.

Huurdersbelangen heeft advies gegeven over het onderbrengen van de klachten over de woonruimteverdeling bij de klachtencommissie van de Noord Veluwe. Tevens is kennisgemaakt met deze leden van de klachtencommissie. Daarnaast hebben zij advies gegeven over het proces bij keukenrenovatie en gevraagd om het aanpassen van beleid met betrekking tot urgenties. Verder zijn onderwerpen besproken als het convenant 'voorkomen huisuitzettingen', de verdeling van de woningen van de woningcorporatie, het instellen van het klantenpanel van Woonpalet, en het beleid rondom het verstrekken van energielabels.

Thuis in Zeewolde

Woonpalet participeert samen met de zorgpartijen Coloriet en Icare, maar ook met politie en Wolderwelzijn in het platform Thuis in Zeewolde. Het doel van het platform is om een sluitende keten te krijgen tussen wonen, veiligheid, welzijn en zorg. Met deze partijen hebben we een gezamenlijk visie opgesteld hoe we de komende jaren in Zeewolde handen en voeten geven aan de ontwikkelingen van de vergrijzing, marktontwikkelingen en de toename van het aantal zorgvragers. Hierover debatteren we met de gemeente en willen we onze stem laten horen in de gemeentelijke beleidsontwikkeling.

Andere rechtspersonen

Woonpalet is betrokken bij nog enkele andere rechtspersonen.

Vereniging van Eigenaren De Sfinx

Woonpalet heeft een aandeel van 71 procent in de appartementsrechten van de Vereniging van Eigenaren (VvE) 'De Sfinx'. Het bestuur en de administratie is uitbesteed. De

jaarrekening 2008 van de VvE is inmiddels opgesteld. Het boekjaar is afgesloten met een nadelig resultaat van € 1.589,12. De jaarmzet bedroeg € 74.239,42. Het nadelig resultaat is onttrokken aan de algemene reserve. De algemene reserve bedroeg eind 2008 € 2.342,79 (negatief).

Vereniging van Eigenaren Raadhuisstraat/Torenstraat

In de VvE Raadhuisstraat/Torenstraat heeft Woonpalet een minderheidsbelang, omdat we slechts twee (2007: drie) van de in totaal veertien appartementen in ons bezit hebben. Daarnaast maakt een aantal winkels deel uit van de VvE die in bezit zijn van een commerciële belegger. Het bestuur en de administratie van deze VvE is uitbesteed. De jaarrekening van deze VvE is inmiddels opgesteld. Het boekjaar is afgesloten met een positief resultaat van € 81. De jaarmzet bedroeg € 19.397,00. Het positieve resultaat wordt toegevoegd aan de algemene reserve. De algemene reserve eind 2008 bedroeg € 12.462,00 (positief).

Vereniging van Eigenaren Gelderseweg/Raadhuisstraat

Deze VvE was jarenlang een 'slapende' VvE. De commerciële belegger die de winkels in eigendom heeft, zorgde zelf voor het onderhoud van zijn deel en Woonpalet voor het onderhoud van de huurwoningen. Woonpalet bezit hier een meerderheidsbelang van 65 procent. Omdat er beperkt onderhoud aankomt dat ten laste van de totale VvE komt, hebben we besloten de VvE uit haar slaaptoestand te halen. Dit is in 2006 gebeurd. Het bestuur en administratie hebben we uitbesteed. De jaarrekening 2008 van de VvE is inmiddels opgesteld. Het boekjaar is afgesloten met een negatief resultaat van € 196,16. De jaarmzet bedroeg € 8.802,53. Het negatieve resultaat is onttrokken aan de algemene reserve. De algemene reserve eind 2008 bedraagt € 259,19 (negatief).

Vereniging van Eigenaren Pioniersweg

Ook in deze VvE heeft Woonpalet een meerderheidsbelang (67 procent). Het bestuur en de administratie zijn uitbesteed. De jaarrekening 2008 van deze VvE is nog niet opgesteld. We verwachten het boekjaar af te sluiten met een resultaat van € 0 na toevoeging van € 1.121,09 aan de reservering onderhoud. De jaarmzet bedraagt circa € 2.791,09. De reservering onderhoud bedraagt eind 2008 circa € 4.315,74 (positief).

Woonpalet Vastgoed BV

Voor commerciële activiteiten heeft Woonpalet eind december 2005 een dochter BV opgericht waarvan zij enig aandeelhouder is. De besloten vennootschap heeft een maatschappelijk kapitaal van € 90.000. Per eind 2005 is hiervan een bedrag van € 18.000 geplaatst en volgestort. Op dit moment heeft Woonpalet in deze BV nog geen activiteiten ondergebracht.

Stichting Beheer Mandeligheden Moes - Woonpalet

In Polderwijk zijn wij mede-eigenaar van een woonstraat die in mandeligheid door de gemeente is uitgegeven. In plaats van de gemeente zijn nu de eigenaren van de aangrenzende woningen verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de straat en moeten hiervoor gelden worden gereserveerd, vergelijkbaar met een VVE. De gemeente

spaart hierdoor onderhoudskosten uit. Deze krijgen de eigenaren overigens niet terug door een lagere aanslag voor de onroerende zaakbelasting. De overkoepelende stichting van vier van deze straten beheert en int de gelden voor 80 mede-eigenaren. De jaarrekening over 2008 is nog niet opgemaakt. De herziening van de akte van mandeligheid en bijbehorende stichting die zich uitsluitend bezighoudt met het beheer en onderhoud van ons 'eigen straatje', is begin 2009 geëffectueerd. Wij hopen dat hierdoor de administratieve last van deze 'cohesiebevorderende' juridische constructie wat zal verminderen.

Certificaten van aandelen NCCW

Op 21 december 2005 heeft Woonpalet 25 certificaten van aandelen in het kapitaal van NCCW BV aangekocht. Daarmee is een bedrag gemoeid van € 20.250. Met deze aankoop geven we vorm aan onze betrokkenheid bij het NCCW. Daarnaast verwierven we hiermee tegen gunstige condities certificaten in een goed renderende onderneming. Het NCCW is de automatiserings- en informatiseringsleverancier van Woonpalet.

5 Governance

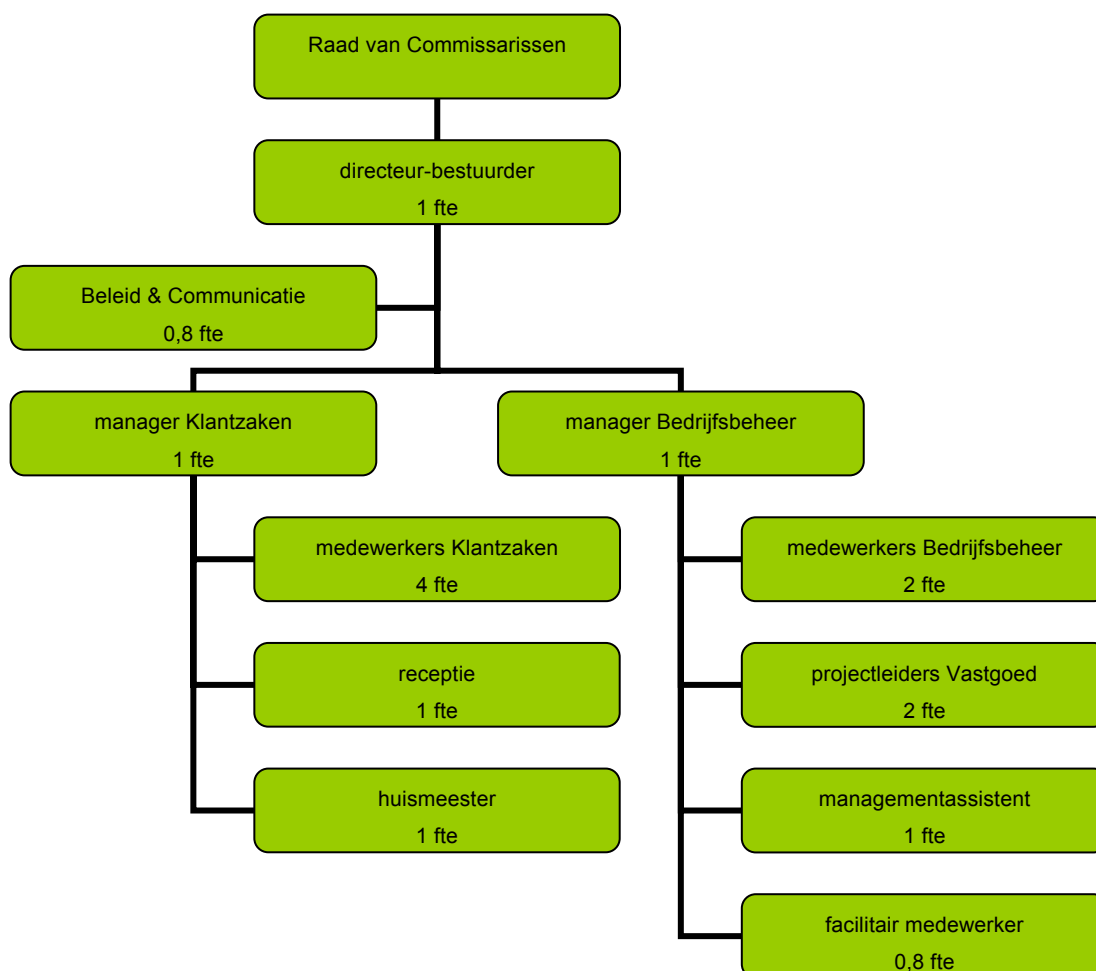
Maatschappelijk verantwoord besturen

Als maatschappelijk ondernemer hebben we een bijzondere verantwoordelijkheid. Dat vereist een goed bestuur. Transparantie en integer handelen staan bij ons voorop.

Governancecode

Woonpalet onderschrijft de in de Aedescode en de Governancecode Woningcorporaties vastgelegde beginselen. De Governancecode Woningcorporaties wordt gehanteerd voor het inrichten van de bestuurlijke organisatie. In deze paragraaf verantwoorden wij ons over de inrichting van de governancestructuur binnen Woonpalet. Meer gedetailleerde informatie is opgenomen op onze website www.woonpalet.net.

Organigram Woonpalet ultimo 2008



Raad van Commissarissen

De raad van commissarissen bestaat uit vijf personen. De raad 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. In het verslag van de raad in dit jaarverslag zijn de taak en werkwijze van de raad van commissarissen nader beschreven, evenals de wijze waarop de raad hieraan in 2008 invulling heeft gegeven.

Het bestuur

Taak en werkwijze, doelstellingen

Het bestuur bestaat uit de directeur-bestuurder, mevrouw L. Mulder. De directeur-bestuurder is voor onbepaalde tijd benoemd. Het bestuur is belast met het besturen van de woningcorporatie, hetgeen onder meer inhoudt dat het bestuur verantwoordelijk is voor:

- de realisatie van de doelstellingen van de woningcorporatie zoals deze in ons ondernemingsplan 'Groeï naar Volwassenheid' zijn geformuleerd. Jaarlijks worden deze na toetsing waar nodig bijgesteld in een jaarplan voor het volgende jaar.
- de strategie
- de financiering
- het beleid
- de resultatenontwikkeling
- het beleid ten aanzien van deelnemingen van de corporatie.

Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de raad van commissarissen. Het bestuur richt zich bij de vervulling van zijn taak naar het belang van de woningcorporatie in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling en weegt daartoe de in aanmerking komende belangen van bij de woningcorporatie betrokkenen af. Het bestuur verschaft de raad van commissarissen tijdig de informatie die nodig is voor de uitoefening van de taak van de raad van commissarissen.

Het bestuur is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie. Het bestuur rapporteert hierover aan en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlesystemen met de raad van commissarissen. Aan de raad van commissarissen worden de operationele, volkshuisvestelijke en financiële doelstellingen van de corporatie ter goedkeuring voorgelegd, alsmede de strategie en de randvoorwaarden bij de strategie. Deze doelstellingen liggen vast in het ondernemingsplan en worden jaarlijks in de (meerjaren)begroting nader uitgewerkt in geconcretiseerde actiepunten en activiteiten voor het eerstkomende jaar.

Onder eindverantwoordelijkheid van de directeur-bestuurder is er een systeem van interne beheersing binnen de corporatie aanwezig die de betrouwbaarheid van zowel de financiële als niet-financiële informatievoorziening waarborgt. De periodieke verslaggeving ten behoeve van de interne verantwoording en het interne toezicht vindt plaats aan de hand van

kwartaalrapportages. De periodieke verantwoordingsrapportage alsmede de maatregelen in het kader van de interne beheersing wordt besproken met de raad van commissarissen.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur zijn in artikel 10 van de statuten van Woonpalet omschreven.

Tegenstrijdige belangen

In 2008 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de directeur-zoals bedoeld in principe II.3 van de Governancecode Woningcorporaties. Het bestuur heeft één relevante (onbetaalde) nevenfunctie, namelijk het lidmaatschap van het bestuur van het MKW; platform voor midden en kleine woningcorporaties.

Verklaring

Het bestuur van Woonpalet verklaart dat alle uitgaven door de stichting gedaan, uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn geweest.

Interne risicobeheersings- en controlesystemen

Risicobeheersing

Het bestuur van Woonpalet is verantwoordelijk voor de interne risicobeheersings- en controlesystemen, voor het actief managen van de strategische, financiële en operationele risico's, en voor het beperken van de impact van mogelijke incidenten. Hieronder zijn enkele voorbeelden van risico's waar wij mee te maken hebben, beschreven. Dit overzicht beoogt geen uitputtende opsomming te geven van alle risico's die voor Woonpalet van belang zijn.

Marktrisico's

De lokale woningmarkt is voor betaalbare huurwoningen nog steeds gespannen. De vraag overtreft ver het aanbod. Naar verwachting zal zich op korte termijn geen noemenswaardige wijziging voordoen in de verhuurbaarheid van ons bezit. Teneinde verstoringen van de huurmarkt te monitoren, volgen we per kwartaal het aanbod en de vraag. Binnen het strategisch voorraadbeheer wordt onder meer gekeken naar de gewildheid van de woningen binnen het bezit. De markt voor koopwoningen boven de 2 ton is in Zeewolde door de kredietcrisis vrijwel tot stilstand gekomen. Bestaande huurwoningen die wij te koop aanbieden, zijn door de relatief lage prijs en de mogelijkheid door ze te kopen met korting door de KoopGoedkoopregeling, echter nog steeds erg gewild.

Financiële risico's

Het beleid van Woonpalet is gericht op beheersing van de financiële risico's. Dit wordt vormgegeven door onder meer: eenduidig strategisch beleid; adequate rapportages, transparante procedures en een evenwichtig beleid ten aanzien van strategisch voorraad beheer. Onze financiële randvoorwaarden staan uitgebreid beschreven in hoofdstuk 3 van dit jaarverslag. Zoals daar ook al is aangegeven, leggen onze nieuwbouwprojecten en de toenemende uitgaven voor groot onderhoud een naar verhouding relatief zware claim op de ontwikkeling van de financiële positie op van Woonpalet. Maatschappelijk rendement,

waaronder verliezen in nieuwbouwprojecten van huurwoningen, financieren we waar nodig van verkoopopbrengsten vanuit de bestaande portefeuille.

Renterisico's

De risico's in het kader van de financiering van het bezit worden jaarlijks beoordeeld. Woonpalet beschikt over een treasurystatuut en een treasuryjaarplan dat gebaseerd is op de jaarbegroting. Het beleid is er op gericht de financieringskosten te minimaliseren en de vervalkalender te optimaliseren. Het treasurymanagement wordt gebaseerd op de meerjaren kasstroomprojecties van de corporatie.

Projectrisico's

De risico's die betrekking hebben op projecten worden mede bepaald door de omvang en complexiteit van de projecten. In de voorbereidingsfase worden investeringscalculaties opgesteld, ondersteund door bedrijfswaardeberekeningen. Binnen de organisatie wordt periodiek aandacht besteed aan het monitoren van de activiteiten op het gebied van projectontwikkeling. Risico's ten tijde van de uitvoering van projecten worden zoveel mogelijk beperkt door onder andere contractueel met aannemers overeengekomen termijnfacturering.

Interne beheersing

De interne beheersing dient als hulpmiddel te waarborgen dat de doelstellingen van de corporatie, zoals vastgelegd in het ondernemingsplan en de jaarbegroting, worden bereikt. Tevens dient de interne beheersing als waarborg voor de betrouwbaarheid van de informatievoorziening en de voorspelbaarheid van prognoses. Tenslotte is de interne beheersing gericht op de naleving van de relevante wet- en regelgeving.

Ondanks de beperkte omvang van de werkorganisatie hecht Woonpalet waarde aan een optimale taak- en functiescheiding. Met de periodieke verantwoording op alle beleidsterreinen vindt monitoring van de risico's plaats. De externe accountant beoordeelt de werking van de interne beheersing en rapporteert hierover aan de directie en Raad van commissarissen.

De interne beheersing beperkt zich hoofdzakelijk tot het kwantificeren van risico's en onzekerheden en in mindere mate tot maatschappelijke prestaties. De financiële beheersingsbenadering sluit overigens wel aan bij de wijze van toezicht door sectorinstituten zoals het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV).

Beoordeling interne beheersing

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opzetten en in stand houden van het stelsel van interne beheersings- en controlemaatregelen. De systemen zijn bedoeld om een optimale beheersing van risico's mogelijk te maken. Deze systemen kunnen echter nooit absolute zekerheid bieden dat de doelstellingen van Woonpalet worden gerealiseerd, of dat materiele verliezen, fraude en overtreding van wet- en regelgeving niet zullen optreden. Verder wil het bestuur benadrukken dat de activiteiten van Woonpalet een aantal risico's met zich meebrengen die buiten de eigen invloedssfeer liggen, zoals politieke besluiten en veranderingen in wet- en regelgeving, evenals ingrijpende conjuncturele ontwikkelingen.

Het systeem van interne beheersing heeft ten doel eventuele risico's tijdig te signaleren en de effecten ervan te minimaliseren. Op grond van zijn verantwoordelijkheid worden door het bestuur de prestaties, de omgeving en de risico's met betrekking tot de activiteiten van Woonpalet voortdurend beoordeeld en bewaakt.

Het bestuur is van oordeel dat de maatregelen van interne beheersing die door Woonpalet in acht worden genomen een basis vormen om te kunnen verklaren dat:

- de volledigheid en juistheid van de verantwoordingsrapportages gewaarborgd zijn;
- er voldoende inzicht is in de mate waarin de operationele en financiële doelstellingen worden behaald;
- de geldende wetten regelgeving wordt gehandhaafd.

Externe accountant

De externe accountant wordt benoemd door de raad van commissarissen na advies van de directeur-bestuurder. Accountantskantoor Deloitte was voor de periode 2003 tot en met 2007 benoemd tot extern accountant van Woonpalet. Eenmaal in de vier jaar wordt een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant opgesteld. Deze beoordeling vond in 2008 plaats. Voor de beoordeling gebruikten we zeven criteria. Op alle onderdelen beoordeelden we het werk van het accountantskantoor als voldoende/goed tot uitstekend. We besloten dan ook het accountantskantoor voor een nieuwe periode van vier jaar tot en met 2011 te benoemen.

De externe accountant woont in elk geval het gedeelte van de vergadering van de raad van commissarissen bij waarin het verslag van de externe accountant over het onderzoek van de jaarrekening wordt besproken en waarin wordt besloten over de goedkeuring van de jaarrekening. De externe accountant kan tijdens deze vergadering over zijn verklaring over de getrouwheid van de jaarrekening worden bevraagd door de raad van commissarissen.

Maatschappelijke verantwoording en belanghebbenden

Woonpalet heeft een visie gedefinieerd op haar maatschappelijke positie en hanteert deze visie als uitgangspunt bij de bepaling van haar beleid. De visie is vertaald in en missie en beleidsdoelstellingen. Jaarlijks worden in de begroting de doelstellingen voor het komend jaar gedefinieerd. In het voorwoord in dit verslag staan de visie en doelstellingen vermeld. Woonpalet staat middenin de Zeewoldse samenleving. Dat betekent dat wij ook veel overleg voeren met belanghebbende organisaties die in Zeewolde werkzaam zijn. U kunt er meer over lezen in hoofdstuk 4 met wie en over wat wij zoal in gesprek zijn geweest in 2008.

Visitatie

Volgens de code van onze brancheorganisatie moeten leden zich voor 2011 laten visiteren. Op dit moment is visitatie als onderdeel van de maatschappelijke verantwoording nog onderwerp van bespreking tussen de minister en de corporaties. In de loop van 2009 zal duidelijk worden of de minister aan visitaties voldoende waarde hecht als verantwoordingsmiddel. Afhankelijk van deze uitkomst, staat een visitatie nu voor 2010 bij ons in de planning.

6 Intern toezicht

Verlag van de raad van commissarissen

De raad van commissarissen 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 terzijde.

Toezicht

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de raad van commissarissen (RvC) zijn in de artikelen 11 tot en met 23 van de statuten van Woonpalet omschreven. Dit is verder uitgewerkt in het reglement voor de raad van commissarissen. De raad van commissarissen 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.

In dit jaarverslag legt de raad van commissarissen, 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 commissarissen:

- het BBSH
- de Aedes Governancecode
- het door haar goedgekeurde ondernemingsplan en de daarin vastgestelde pijlers voor financieel en maatschappelijk beleid
- het jaarplan
- de begroting
- het treasury jaarplan
- de rapportages van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting
- afspraken met externe belanghebbenden.

Werkwijze

De raad van commissarissen vergadert viermaal per jaar en laat zich daarnaast regelmatig informeren over zaken op het gebied van de volkshuisvesting. Zo is in 2008 gesproken met het CDA kamerlid Van Bochove die volkshuisvesting in zijn portefeuille heeft. Verder heeft de RvC samen met de staf en het bestuur van Woonpalet een uiteenzetting gekregen over het 'Te Woon-concept' en daarna een werkbezoek gebracht aan een corporatie die dit concept al in de praktijk heeft gebracht. Tot slot konden de nieuw opgeleverde complexen Luxor en

Kruidenborg bewonderd worden. Daarbij waren ook enkele leden van de gemeenteraad van Zeewolde aanwezig.

Van de ontwikkelingen binnen Woonpalet wordt de RvC op de hoogte gehouden middels uitgebreide kwartaalrapportages, verslagen van vergaderingen en kopieën van belangrijke correspondentie. De kwartaalrapportages behandelen organisatie, financiën, nieuwbouw, onderhoud en verhuur. De voorzitter is als toehoorder aanwezig geweest bij een vergadering van Huurdersbelangen.

Samenstelling

In tabel 9 is te lezen hoe de raad per 31 december 2008 was samengesteld.

Tabel 9: Samenstelling raad van commissarissen per 31 december 2008

Naam	functie	lft.	Deskundigheid	benoemd sinds	Aftredend per eind	komt in aanmerking voor herbenoeming
Dhr. R. Doeze Jager	voorzitter	57	Financiën	2001	2009	ja
Dhr. ds. J.T. van der Wolf	vice-voorz., lid namens huurders	47	Maatschappelijke zaken	2003	2010	ja
Mw. mr. A. van Holten	lid	45	Juridische zaken	2005	2009	ja
Dhr. ir. J.J. Kranendonk	lid namens huurders	57	Volkshuisvesting Projectontwikkeling	2005	2009	ja
Vacature	lid					

Tot 12 september 2008 was mevrouw A.D. Brouwer-de Vries voorzitter. Zij besloot haar voorzitterschap neer te leggen en uit de RvC te treden omdat haar echtgenoot benoemd was tot wethouder van de gemeente Zeewolde. Hierdoor ontstond het risico van een mogelijk ongewenste belangenverstrengeling. Tot nieuwe voorzitter werd de voormalig vice-voorzitter benoemd, de heer R. Doeze Jager, die deze functie overigens al eerder bekleedde. Tot vice-voorzitter werd het lid ds. J.T. van der Wolf benoemd. Zo ontstond een vacature voor een 'gewoon' lid.

In september werd hiervoor een selectiecommissie samengesteld. Deze ad-hoc commissie had tot taak de kandidaten voor de vacante functie te beoordelen. Mevrouw Van Holten en de heren Van der Wolf en Doeze Jager namen zitting in deze commissie. De vacature is eind 2008 in diverse bladen geplaatst en is inmiddels vervuld.

Profiel van leden

Bij het formuleren van het profiel voor RvC-leden zijn de statuten van Woonpalet en het reglement voor de RvC het uitgangspunt. Het reglement is in lijn met de Governancecode Woningcorporaties. Het profiel gebruikt de raad bij het vervullen van vacatures en bij de discussie over het eigen functioneren. Van ieder lid wordt een brede maatschappelijke belangstelling verwacht. Het samenstellen van een goed team waarin bestuurskundige,

economische, volkshuisvestelijke en sociaal-maatschappelijke disciplines zo breed mogelijk zijn vertegenwoordigd, wordt van het grootste belang geacht. In profielschetsen zijn specifieke deskundigheid, ervaring en diverse vaardigheden verder uitgewerkt. Met het oog op de ontstane vacature zijn de profielschetsen in 2008 geactualiseerd en aangescherpt.

Governancecode

Over het algemeen past de raad de Governancecode Woningcorporaties toe. Uitzondering hierop is onder andere het overleg met belanghouders waar volgens de code de voltallige raad bij aanwezig moet zijn. De raad meent dat dit in de meeste gevallen geen toegevoegde waarde heeft. Verder is in afwijking van de Governancecode de huidige directeur-bestuurder niet voor vier jaar benoemd. Dit zou in strijd zijn met de eerder gesloten arbeidsovereenkomst.

Integriteits- en klokkenluidersregeling

De herziene integriteitcode van Woonpalet is goedgekeurd. Er is een klokkenluidersregeling aan toegevoegd.

Het eigen functioneren

Jaarlijks neemt de raad het eigen functioneren onder de loep. Het ene jaar door middel van individuele functioneringsgesprekken, het andere jaar in een groepsgesprek. In 2008 was het tijd voor een groepsgesprek. Tevoren hadden de leden van de RvC op een formulier hun individuele oordeel gegeven over verschillende aspecten van het functioneren van de raad en daaruit was een gemiddelde score samengesteld. Aan de hand daarvan werd de discussie gevoerd. De conclusie was dat over het algemeen de Raad goed op koers ligt. Wel is besloten vaker stil te staan bij landelijke ontwikkelingen.

(Her)benoeming

In 2008 vonden geen herbenoemingen plaats hoewel een aantal leden aftredend waren. Zij kwamen voor herbenoeming in aanmerking. Vanwege de wisselingen in de raad door het aftreden van de voorzitter waardoor tijdelijk een leemte ontstond, is besloten de herbenoemingen in 2009 aan de orde te stellen. Hierbij blijven de oorspronkelijke zittingstermijnen gehandhaafd.

Onafhankelijkheid

Door de benoeming van haar echtgenoot tot wethouder van Zeewolde zou de onafhankelijkheid van de toenmalige voorzitter in het geding kunnen komen. Zij besloot daarom af te treden en de raad van commissarissen te verlaten.

Meerdere leden van de raad hadden en/of hebben nevenfuncties, maar deze zijn niet relevant voor een onafhankelijke uitoefening van de toezichthoudende taak bij Woonpalet. De onafhankelijkheid van de leden van de raad van commissarissen is in overeenstemming met bepaling III.2.2 van de Governancecode. Ook zijn er geen transacties geweest met tegenstrijdige belangen waarbij leden van de raad en of het bestuur betrokken waren.

Bezoldiging

In 2008 bedroeg de totale bezoldiging voor de RvC € 21.357. De voorzitter ontving € 5.500; de vice-voorzitter € 5.000, de leden elk € 3.950 op jaarbasis. De hoogte van de bezoldiging is conform de richtlijnen van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW).

In 2008 is een remuneratiecommissie actief geweest. Deze commissie heeft de beloning en de pensioenregeling van het bestuur tegen het licht gehouden. De commissie bestond uit mw. A.D. Brouwer-de Vries en dhr. R. Doeze Jager. Er was een extern advies gevraagd om het bestuur volgens de aanbevelingen van de commissie-lzeboud te honoreren. Tevens is gekeken hoe eerdere afspraken met de bestuurder voor de vroegpensioenregeling konden worden nagekomen. Het externe advies is overgenomen door de remuneratiecommissie. Om de afspraken rond de vroegpensioenregeling na te komen, bleek een storting nodig van circa € 75.000. De remuneratiecommissie heeft in de vergadering van maart zijn bevindingen aan de raad uitgebracht. De raad keurde het voorstel van de commissie goed. De bezoldiging volgens de lzeboud-regeling vindt eerst plaats met ingang van 2009. De storting voor de vroegpensioenregeling vindt plaats in gelijke delen in een periode van drie jaar via de levensloopregeling.

Tabel 10: Bezoldiging bestuur in 2008

Periodiek betaalbare beloning	Variabele beloning	Beloningen betaalbaar op termijn (werkgeversaandeel pensioenen)	Uitkeringen bij beëindiging dienstverband	Verstreekte leningen / voorschotten / garanties
€ 91.387	0	€ 19.868	0	0

Inhoud van het toezicht

Strategieontwikkeling

Begin 2008 heeft de RvC het beleid met betrekking tot overleg met belanghouders goedgekeurd. De belangrijkste stakeholders zijn overheidsinstanties, de huurdersvereniging, zorg- en welzijnsinstanties.

Financieel toezicht

Eind 2007 heeft de RvC het jaarplan 2008 behandeld en goedgekeurd. Onderdeel van het jaarplan is de begroting. Na elk kwartaal ontving de raad een heldere rapportage waaruit de ontwikkeling van de cijfers ten opzichte van de begroting bleek. De rapportages werden in de vergaderingen behandeld; ze gaven geen enkele maal aanleiding om aan te dringen op bijsturing.

In 2008 heeft de RvC onder meer de volgende financiële zaken behandeld en goedgekeurd:

- de jaarrekening van de stichting Woonpalet over 2007 (na toelichting door de accountant)

- de jaarrekening van Woonpalet Vastgoed BV (hierin hebben in 2007 geen activiteiten plaatsgevonden)
- het huurbeleid 2008
- het treasuryjaarplan 2008
- de begroting 2009
- de benoeming van het accountantsbureau Deloitte als extern accountant voor de periode 2007 tot en met 2011
- de opdracht aan Deloitte voor de controle van de jaarrekening 2008
- investeringsbesluiten complexen 43, 44 en 47 (nieuwbouw)

Toezicht op maatschappelijke en volkshuisvestelijke functie

Eind 2007 heeft de RvC het jaarplan 2008 behandeld en goedgekeurd. In het jaarplan zijn ook de volkshuisvestelijke en operationele doelstellingen concreet geformuleerd. Via kwartaalrapportages werd de RvC op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen hierin. Er was in 2008 geen aanleiding om tussentijds bijsturing te vragen.

Via verslagen bleef de RvC op de hoogte van het overleg tussen Woonpalet en Huurdersbelangen.

Bedrijfsrisico's

De interne risico's en de controle daarop zijn al beschreven in het hoofdstuk Governance. Deze risico's worden volgens de RvC voldoende beheerst, met waar nodig advies van buitenaf.

Externe risico's zoals wijzigingen in het overheidsbeleid en de ontwikkeling van de economie worden door de RvC op de voet gevolgd en besproken voor zover ze consequenties voor Woonpalet kunnen hebben. In 2008 was er geen aanleiding het beleid en de doelstellingen bij te stellen. De gevolgen van de beginnende kredietcrisis waren nog ongewis.

7 Kengetallen

	2008	2007	2006	2005	2004
Gegevens woningbezit					
a. Woningen en woongebouwen					
In exploitatie per begin boekjaar	1.818	1.710	1.724	1.683	1.683
- bij: nieuwbouw	83	129	7	48	6
- af: verkopen	11	21	21	4	6
- af: overige mutaties	0	0	0	3	
In exploitatie per einde boekjaar	1.890	1.818	1.710	1.724	1.683
In aanbouw per einde boekjaar	52	135	250	0	48
b. Overige onroerende zaken					
- bedrijfsruimten	16	13	13	13	13
- garages	25	25	25	25	25
Totaal aantal verhuureenheden per einde boekjaar	1.983	1.991	1.998	1.762	1.769
<i>Alle cijfers zijn per einde boekjaar</i>					
Kwaliteit (per verhuureenheid)					
1. Aantal reparatieopdrachten	0,97	0,72	0,77	0,75	0,85
2. Aantal gevallen mutatieonderhoud	0,25	0,28	0,23	0,25	0,30
3. Kosten niet-planmatig onderhoud	408	358	302	278	240
4. Kosten planmatig onderhoud	589	358	348	418	318
5. Totaal onderhoudskosten	996	717	650	696	558
Prijs-kwaliteitverhouding (per verhuureenheid)					
Gemiddelde netto huurprijs (per maand in €)	454	439	427	413	403
Het verhuren van woningen					
1. Mutatiegraad	11,86	12,02	11,84	12,12	10,14
2. Huurachterstand uitgedrukt in een percentage van de huren en vergoedingen	1,71	1,66	1,60	1,49	1,33
3. Huurderving in een percentage van de jaarhuur	0,76	0,53	0,35	0,36	0,31
Financiële continuïteit					
1. Solvabiliteit	11,3	9,8	6,2	4,8	7,2
2. Liquiditeit (current ratio)	0,2	0,2	0,6	0,7	0,4
3. Rentabiliteit eigen vermogen	21,4	44,4	24,9	-67,2	18,8
4. Rentabiliteit lang vreemd vermogen	4,6	4,8	5,0	5,4	5,7
5. Rentabiliteit totaal vermogen	6,3	8,5	5,9	1,5	6,2

Solvabiliteit

Eigen vermogen uitgedrukt in een percentage van het totale vermogen per einde boekjaar.

Liquiditeit (current ratio)

Saldo van de vlottende activa gedeeld door het saldo van de kortlopende schulden per einde boekjaar.

Rentabiliteit eigen vermogen

Jaarresultaat uitgedrukt in een percentage van het eigen vermogen per einde boekjaar.

Rentabiliteit vreemd vermogen

Totaal van de verschuldigde rente over het boekjaar uitgedrukt in een percentage van het vreemd vermogen per einde boekjaar.

Rentabiliteit totaal vermogen

Totaal van het jaarresultaat en de verschuldigde rente op vreemd vermogen uitgedrukt in een percentage van het totale vermogen per einde boekjaar.

8 Jaarrekening

8.1 Balans (na voorgestelde resultaatbestemming)

ACTIVA (in €)	31-12-2008	31-12-2007
Vaste activa		
<i>Materiële vaste activa</i>		
Onroerende en roerende zaken in exploitatie	117.339.120	103.699.892
Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	2.351.796	5.040.028
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.007.635	991.520
<i>Totaal materiële vaste activa</i>	120.698.551	109.731.440
<i>Financiële vaste activa</i>		
Te vorderen BWS-subsidies	909.208	1.016.221
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	8.503	18.000
Overige deelnemingen	20.250	20.250
Belastinglatenties	1.133.303	0
<i>Totaal financiële vaste activa</i>	2.071.264	1.054.471
<i>Totaal vaste activa</i>	122.769.815	110.785.911
Vlottende activa		
<i>Onderhanden projecten</i>	0	0
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	149.119	117.580
Gemeente	2.282	0
Rekening-courant groepsmaatschappijen	9.507	9.507
Overige vorderingen	162.323	46.418
Overlopende activa	479.385	667.390
<i>Totaal vorderingen</i>	802.616	840.895
<i>Liquide middelen</i>	77.779	163.227
<i>Totaal vlottende activa</i>	880.395	1.004.122
Totaal generaal	123.650.210	111.790.033

PASSIVA (in €)	31-12-2008	31-12-2007
Eigen vermogen		
Statutaire reserve	45	45
Overige reserves	13.937.801	10.928.663
Bestemmingsreserve	34.406	59.022
<i>Totaal eigen vermogen</i>	13.972.252	10.987.730
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen	0	987.256
Voorziening overig	38.594	45.297
<i>Totaal voorzieningen</i>	38.594	1.032.553
Langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	105.523.945	95.654.834
Waarborgsommen	1.237	1.237
<i>Totaal langlopende schulden</i>	105.525.182	95.656.071
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	407.686	701.496
Schulden aan leveranciers	1.025.032	1.368.415
Belastingen en premies S.V.	484.701	108.788
Overlopende passiva	2.196.763	1.934.980
<i>Totaal kortlopende schulden</i>	4.114.182	4.113.679
Totaal generaal	123.650.210	111.790.033

8.2 Winst- en verliesrekening

in €	2008	2007
Bedrijfsopbrengsten		
Huren	9.943.205	9.262.153
Vergoedingen	190.371	180.707
Overheidsbijdragen	3.550	3.550
Verkoop onroerende zaken	1.054.923	2.058.558
Overige bedrijfsopbrengsten	184.762	153.040
<i>Totaal bedrijfsopbrengsten</i>	11.376.811	11.658.008
Bedrijfslasten		
Afschrijvingen op materiële vaste activa	575.429	516.610
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	-313.000	-1.255.693
Lonen en salarissen	745.926	722.220
Sociale lasten	84.809	78.347
Pensioenpremie	128.577	118.638
Lasten onderhoud	1.923.596	1.329.858
Heffing projectsteun	103.499	0
Overige bedrijfslasten	1.454.062	1.205.282
<i>Totaal bedrijfslasten</i>	4.702.898	2.715.262
<i>Bedrijfsresultaat</i>	6.673.913	8.942.746
Financiële baten en lasten		
Rentebaten	503.922	525.229
Waardeveranderingen financiële vaste activa	-86.487	0
Rentelasten	4.819.508	4.590.334
<i>Totaal financiële baten en lasten</i>	-4.402.073	-4.065.105
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	2.271.840	4.877.641
Belastingen	-722.179	0
Resultaat deelneming	-9.497	0
Netto resultaat	2.984.522	4.877.641

8.3 Kasstroomoverzicht

Kasstroomoverzicht 2008 (indirecte methode)

(x € 1.000)

	2008	2007
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Bedrijfsresultaat	6.674	8.945
<u>Aanpassing voor:</u>		
- Mutatie te betalen vpb	-411	0
- Afschrijvingen	642	576
- Overige waardeveranderingen	-35	-414
- Waardeverand. fin. vaste activa	-86	0
- Vrijval/dotatie bestemm.reserve	0	0
- Vrijval/dotatie onderhoudsfonds	-7	-9
- Vrijval/dotatie voorz. onrendabel	230	1.706
	333	1.859
- Veranderingen in werkkapitaal:		
. voorraden	0	0
. kortlopende vorderingen	40	-294
. kortlopende schulden (excl. kredietinstellingen)	294	-1.528
	334	-1.822
<i>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</i>	7.341	8.982
Ontvangen interest	505	525
Betaalde interest	-4.820	-4.590
	-4.315	-4.065
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	3.026	4.917
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investerings in materiële vaste activa	-13.345	-19.097
Mutatie in aangegane verplichtingen	0	0
Desinvesteringen materiële vaste activa	553	1.010
Mutatie financiële vaste activa	107	114
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	-12.685	-17.973
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten uit langlopende schulden (klim)	253	248
Ontvangsten uit langlopende schulden (nieuwe leningen)	20.700	21.400
Aflossingen langlopende schulden	-11.086	-11.392
Mutatie kredietinstellingen	-293	701
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	9.574	10.957
Mutatie in geldmiddelen	-85	-2.099

8.4 Grondslagen voor balanswaardering en resultaatbepaling

ALGEMEEN

De richtlijn

De jaarverslaggeving door toegelaten instellingen moet voldoen aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH). In dit besluit wordt BW2 Titel 9 voorgeschreven behalve enkele uitzonderingen van specifieke aard. Het besluit heeft ook geleid tot een specifieke richtlijn van de Raad voor de Jaarverslaggeving (Richtlijn 645). In deze richtlijn zijn onder meer specifieke modellen voor de balans en de winst- en verliesrekening opgenomen en zijn voor de sector specifieke presentatie, waarderings- en verslaggevingsvoorschriften geformuleerd.

Activiteiten

De activiteiten van Stichting Woonpalet Zeewolde, statutair gevestigd te Zeewolde, (Eilandgracht 39), bestaan voornamelijk uit de bouw- en verhuur van woningen.

BALANSWAARDERING

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken in exploitatie

De oorspronkelijke investeringen in complexen worden gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs onder aftrek van cumulatieve afschrijvingen en (naar verwachting duurzame) waardeverminderingen. Waardering vindt dus plaats op boekwaarde of lagere bedrijfswaarde. Op de hieronder begrepen verkrijgingsprijs van de gronden wordt niet afgeschreven. Een waardevermindering is het bedrag waarmee de boekwaarde de reële waarde (bedrijfswaarde) duurzaam overschrijdt. Jaarlijks vindt toetsing plaats van de boekwaarde en reële waarde. De toetsing vindt plaats op complexniveau waarbij de complexen zijn gedefinieerd op basis van de datum van in exploitatie nemen (financiële indeling). Van duurzaamheid is sprake wanneer de verwachte reële waarde gedurende een periode van tenminste vijf jaar lager is dan de boekwaarde.

De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen die voortkomen uit toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering.

Bij de bedrijfswaardeberekening is geen rekening gehouden met de verkoop van huurwoningen in verband met de onzekerheid en het moment van verkoop.

Bij de bedrijfswaardeberekening einde 2008 zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Percentages

- huurverhoging 2009	2,50%
- huurverhoging 2010	1,00%
- huurverhoging 2011	1,75%
- huurverhoging m.i.v. 2012	2,25%
- jaarlijkse huurderving	0,50%
- jaarlijkse lastenverhoging 2009	2,50%
- jaarlijkse lastenverhoging 2010	1,00%
- jaarlijkse lastenverhoging 2011	1,75%
- jaarlijkse lastenverhoging m.i.v. 2012	2,25%
- disconteringsvoet	6,00%

Bedrag per woning (x € 1,-)

- norm overige bedrijfslasten	1.158
- norm jaarlijks onderhoud	349

Planmatig onderhoud

De kosten planmatig onderhoud zijn gebaseerd op onze meerjarenonderhoudsbegroting over de periode 2009-2028. Voor de kosten na de periode 2009-2028 hanteren we een norm per woning per jaar. De norm is afhankelijk van de ouderdom van de woning. De levensduur van in totaal 50 jaar is verdeeld in tijdvakken van 10 jaar. Voor deze tijdvakken geldt per tijdvak een andere norm. De normbedragen zijn per woning per jaar:

tijdvak 21 t/m 30 jaar	€ 1.610
tijdvak 31 t/m 40 jaar	€ 631
tijdvak 41 t/m 50 jaar	€ 345

De bedrijfswaarde wordt gesaldeerd met de rentabiliteitswaardecorrectie van de bestaande leningportefeuille. De rentabiliteitswaardecorrectie geeft het verschil tussen de contante waarde van de verwachte kasstromen uit bestaande leningen en de waardering van deze post op de balans.

In de bedrijfswaarde einde 2008 (inclusief een positieve rentabiliteitswaardecorrectie van in totaal € 13.489.130) is rekening gehouden met bovenstaande uitgangspunten, berekend op een bedrag van in totaal € 125.176.122 (2007: 116.664.297). De bedrijfswaarde ligt hiermee zo'n 22 procent hoger dan de boekwaarde van het woningbezit (exclusief de grondkosten).

Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling

We praten hier over complexen in aanbouw die worden gewaardeerd tegen kostprijzen of lagere marktwaarde en toegerekende kosten van het werkapparaat voor voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van waardeverminderingen.

Verder wordt de rente tijdens de bouw toegerekend op basis van het gemiddelde rentepercentage voor kortlopend geld. Rentetoerekening vindt pas plaats nadat de bouwactiviteiten zijn gestart.

Voor zogenaamde gecombineerde projecten wordt het aandeel van de koopwoningen verantwoord onder de post voorraad onderhanden werk. Het aandeel van de huurwoningen wordt verantwoord onder de onroerende en roerende zaken in ontwikkeling. Voor het onrendabele deel van het gecombineerde project wordt bij het aangaan van de verplichting het onrendabele deel verminderd met het verwachte verkoopresultaat en in de winst- en verliesrekening verantwoord onder de post overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa. Bij oplevering van het totale project wordt het verkoopresultaat zowel verantwoord onder de post verkoop onroerende zaken als onder de post overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa. Daarmee wordt de economische realiteit van de transactie het best zichtbaar gemaakt.

Afschrijving vindt pas plaats nadat de betreffende complexen in exploitatie zijn genomen.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van aanschafwaarde onder aftrek van lineaire/annuïtaire afschrijvingen.

Financiële vaste activa

Te vorderen BWS-subsidies

De vordering op de binnen het Besluit Woninggebonden Subsidies toegezegde bedragen (contante waarde van de uitbetalingen) wordt jaarlijks verminderd met de door de budgethouders betaalde bedragen. De uitkeringstermijn is afhankelijk gesteld van de disconteringsvoet en beloopt vanaf de vaststelling van de subsidie maximaal 30 jaar. Het kortlopende deel van deze post is opgenomen onder de vlottende activa.

Deelnemingen

Deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid worden gewaardeerd tegen netto-vermogenswaarde. Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs.

Belastinglatenties

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde en hebben overwegend een langlopend karakter

Onderhanden projecten

Waardering van onderhanden projecten vindt plaats tegen directe materiaal- en arbeidskosten met een opslag voor indirecte kosten.

Vooruitbetalingen door kopers (termijnen) worden in aftrek gebracht op het onderhanden werk. Termijnen die de geactiveerde kosten overtreffen worden als passiefpost onder de kortlopende schulden verwerkt.

Als verliezen zijn te voorzien, met inbegrip van die op afgesloten projecten waarvan de productie nog niet is begonnen, wordt een voorziening in mindering gebracht op de balanspost onderhanden projecten.

Als per balansdatum de voorziening voor verliezen de geactiveerde projectkosten, verminderd met de gefactureerde termijnen overschrijdt, wordt de voorziening credit op de balans gepresenteerd.

Vorderingen

De vorderingen zijn opgenomen tegen nominale waarde. Op de post huurdebiteuren hebben we een voorziening voor mogelijke oninbaarheid in mindering gebracht. De voorziening wordt jaarlijks bepaald op basis van een inschatting van de mate van invorderbaarheid.

Eigen vermogen

Bestemmingsreserve

Dit betreffen afgezonderde delen van het eigen vermogen omdat daaraan een beperktere bestedingsmogelijkheid is gegeven dan gezien de doelstelling van de organisatie zou zijn toegestaan en deze beperking door het bestuur is aangebracht.

Voorzieningen

Voorzieningen worden verantwoord voor verplichtingen en verliezen die op balansdatum aanwezig zijn en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat, voorzover deze verplichtingen en risico's niet reeds als waardecorrectie op de desbetreffende actiefpost in mindering zijn gebracht. Ook worden voorzieningen gevormd voor verliezen die waarschijnlijk in de toekomst zullen worden geleden, maar die voortkomen uit risico's die op balansdatum al aanwezig zijn.

Voorziening onrendabele investeringen

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen verstaan we het verschil tussen de investeringsuitgaven en de lagere bedrijfswaarde van het nieuwbouwcomplex.

Voorziening overig

De voorziening klein onderhoudsfonds wordt verantwoord onder overige voorzieningen. Huurders kunnen zich abonneren op dit fonds waardoor bepaalde onderhoudswerkzaamheden, die normaal voor rekening zijn van de huurder, voor rekening komen van dit fonds. De voorziening wordt gevormd door jaarlijks een dotatie toe te voegen aan de hand van de bijdragen van de huurders. De kosten van het onderhoudsfonds worden hierop in mindering gebracht.

Langlopende schulden

Deze post waarden we tegen nominale waarde. Het aflossingsbestanddeel van het volgende boekjaar is opgenomen in de toelichting op de balans bij deze post.

Overige activa en passiva

Voor zover in het bovenstaande niet anders is aangegeven worden activa en passiva gewaardeerd op nominale waarde. Hierbij wordt op vorderingen, als dit noodzakelijk is, een voorziening wegens mogelijke oninbaarheid in mindering gebracht.

RESULTAATBEPALING

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen. Baten worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd. Lasten worden opgenomen in het jaar waarin zij voorzienbaar zijn.

Bedrijfsopbrengsten

Huren

Deze post betreft de netto huuropbrengsten exclusief de vergoedingen voor leveringen van goederen en diensten.

Overheidsbijdragen

Deze post betreft de vrijval van baten met betrekking tot overheidssubsidies uit de egalisatierekening. Ook zijn hieronder de bijdragen voor woningaanpassingen verantwoord.

Verkoop onroerende zaken

De post verkopen onroerende zaken betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde (bestaand bezit) of de vervaardigingsprijs (projecten voor derden). Winsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Overige bedrijfsopbrengsten

Hieronder staan de doorberekeningen onderhoud aan derden, geactiveerde kosten algemeen beheer, opbrengsten koopwoningen en overige vergoedingen.

Bedrijfslasten

Afschrijvingen op materiële vaste activa

De afschrijvingen op materiële vaste activa worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode of de annuïtaire methode op basis van de geschatte economische levensduur.

Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

De overige waardeveranderingen worden gebaseerd op de waardering van de betreffende activaposten. De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op een afboeking of terugneming van een bijzondere waardevermindering. Deze bijzondere waardevermindering ontstaat door een jaarlijkse toets van de reële waarde ten opzichte van de waarde op basis van de boekwaarde.

Lasten onderhoud

Onder deze post vallen de kosten voor het jaarlijks terugkerend onderhoud (klachten- en mutatieonderhoud en contractonderhoud). Daarnaast worden hieronder de kosten van het planmatig onderhoud verantwoord ter hoogte van de vaste kern en de dotatie aan de voorziening onderhoud.

Overige bedrijfslasten

Hieronder worden de overige kosten verantwoord die gemaakt worden in het kader van de gewone bedrijfsvoering zoals huisvestingskosten, algemene kosten, overige personeelskosten, belastingen, verzekeringen, etc. De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de corporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de belastingdienst betreffende de VSO 2. De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de belastingdienst opgezegd.

Woonpalet heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2008 en het fiscale resultaat 2008 bepaald. Omdat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor corporaties nog ontbreekt kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting over 2008 afwijken van de in de jaarrekening 2008 opgenomen schatting.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. Bij deze methode wordt uitgegaan van het nettoresultaat. Dit resultaat wordt vervolgens aangepast voor posten van de winst- en verliesrekening die geen invloed hebben op de ontvangsten en uitgaven in het verslagjaar en mutaties in de balansposten.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen als gevolg van de financiering zijn gesplitst in kasstromen voor mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde rente (opgenomen onder de operationele activiteiten).

De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen, evenals ontvangen investeringssubsidies.

8.5 Toelichting op de balans

in €

VASTE ACTIVA

Materiële vaste activa	31-12-2008	31-12-2007
Onroerende en roerende zaken in exploitatie	117.339.120	103.699.892
Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	2.351.796	5.040.028
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.007.635	991.520
Totaal per 31 december	120.698.551	109.731.440

Onroerende en roerende zaken in exploitatie

	Woningen en woon- gebouwen	Onroerende zaken niet zijnde woningen	Totaal
Saldo per 1 januari 2008			
- aanschafwaarde	107.404.293	1.106.028	108.510.321
- cumulatieve afschrijvingen	4.765.093	45.336	4.810.429
Boekwaarde begin boekjaar	102.639.200	1.060.692	103.699.892
Mutaties in het boekjaar:			
- investeringen	580.925	9.229	590.154
- desinvesteringen	553.590	0	553.590
- overboekingen van in ontwikkeling	14.143.748	0	14.143.748
- waardeveranderingen	35.000	0	35.000
- afschrijvingen	569.413	6.671	576.084
Totaal mutaties in het boekjaar	13.636.670	2.558	13.639.228
Boekwaarde einde boekjaar	116.275.870	1.063.250	117.339.120
Saldo per 31 december 2008			
- aanschafwaarde	121.551.494	1.115.257	122.666.751
- cumulatieve afschrijvingen	5.275.624	52.007	5.327.631
Boekwaarde einde boekjaar	116.275.870	1.063.250	117.339.120

De belangrijkste afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

<u>activa</u>	<u>systematiek</u>	<u>jaren</u>
Grond	geen	
Stichtingskosten	annuïteit	50
Bedrijfsruimten	annuïteit	50
Garages	annuïteit	50
Geriefsverbeteringen	annuïteit	25

Verzekering

Het hele eigendom aan roerende en onroerende zaken is verzekerd bij Centraal Beheer tegen herbouwwaarde voor brand- en stormschade. Door jaarlijks een bedrag per woning te voldoen is het begrip verzekerde waarde voor het hele woningbezit niet meer van toepassing. De wettelijke en contractuele aansprakelijkheid is ondergebracht bij Centraal Beheer.

Verkoopprogramma

Er zijn tot en met 2008 183 woningen aan ons verkoopprogramma toegevoegd. In totaal zijn er tot en met 2008 91 woningen verkocht zodat er nog 92 woningen resterend voor verkoop.

Reële waarde (bedrijfswaarde)

De bedrijfswaarde (inclusief een rentabiliteitswaardecorrectie) van het hele woningbezit, op basis van de uitgangspunten zoals vermeld in de toelichting, bedraagt € 125.176.222 (2007: € 116.664.297). Ten opzichte van 2007 is de bedrijfswaarde met een bedrag van per saldo € 8.511.925 toegenomen.

De toename van de bedrijfswaarde ten opzichte van voorgaand jaar laat zich in de onderstaande stappen nader verklaren:

Analyse mutatie bedrijfswaarde:

Stap 1 Autonome waardemutatie

€ 3.220.417

De autonome waardemutatie wordt veroorzaakt door de verschillende tijdstippen van berekening. Kasstromen tussen deze tijdstippen vallen weg en de overige kasstromen komen een jaar dichterbij. Dus zelfs bij ongewijzigd bezit, beleid en ongewijzigde parameters is er sprake van een bedrijfswaardemutatie: de autonome waardemutatie.

Stap 2 Mutaties in het bezit

€ 9.815.035

Mutaties in het woningbezit zoals verkoop van bestaand bezit zorgen voor een afname van de bedrijfswaarde. In 2008 hebben we 83 verhuureenheden in exploitatie genomen (€ + 10.406.754) en 11 bestaande huurwoningen verkocht (€ -591.719).

Stap 3 Mutatie van de huursom	€ -3.624.657
De afname van de bedrijfswaarde is een gevolg van het feit dat de Verwachte huurstijgingspercentages voor de jaren 2009 en verder naar inflatieniveau zijn bijgesteld.	
Stap 4 Aanpassing dagelijks- en mutatieonderhoud	€ -1.037.158
Een gevolg van een toename van de gemiddelde kosten per klacht en per mutatie.	
Stap 5 Aanpassing lastenniveau	€ - 1.313.049
Op basis van de kosten die verband houden met de bedrijfsvoering (overige bedrijfslasten) hebben wij het niveau van de lasten naar boven bijgesteld. Het tarief is gestegen van € 1.094 naar € 1.158. Dit heeft tot gevolg dat de bedrijfswaarde daalt met een bedrag van € 1.313.049.	
Stap 6 Aanpassing norm planmatig onderhoud	€ - 1.970.608
Wij hebben de in de meerjarenbegroting 2009-2028 opgenomen kosten voor planmatig onderhoud bijgesteld. Na de periode van 2028 hanteren wij een norm afhankelijk van de ouderdom van de woning. Per blok van 10 jaar wordt een verschillend normbedrag gehanteerd. De normbedragen voor de blokken van 10 jaar zijn gestegen met 3,25 procent.	
Stap 7 Aanpassing inflatiepercentage	€ 1.566.524
In de bedrijfswaardeberekening hebben wij het verwachte niveau van inflatie voor planmatig onderhoud en de overige bedrijfslasten naar beneden bijgesteld.	
Stap 8 Aanpassing Vogelaarheffing	€ - 783.069
Stap 9 Mutatie rentabiliteitswaardecorrectie	€ 2.638.490
De bedrijfswaarde wordt gesaldeerd met de rentabiliteitswaardecorrectie van de bestaande leningportefeuille. De rentabiliteitswaardecorrectie geeft het verschil tussen de contante waarde van de verwachte kasstromen uit bestaande leningen en de waardering van deze post op de balans. Als gevolg van mutaties in de leningportefeuille is de rentabiliteitswaarde toegenomen.	
Per saldo mutatie bedrijfswaarde	€ 8.511.925

Jaarlijkse toets

Jaarlijks toetsen wij per complex de bedrijfswaarde aan de boekwaarde. Als de boekwaarde de bedrijfswaarde (duurzaam) overschrijdt dan wordt dit bedrag als waardeverandering ten laste van het resultaat afgeboekt. De berekende bedrijfswaarde van het bezit per einde 2008

heeft ook deze keer aanleiding gegeven tot het doorvoeren van enkele waardeveranderingen in het bezit per 31 december 2008.

Wij hebben de in voorgaande jaren verantwoorde waardeverminderingen op de complexen 18, 35, 36, 39, 45 en 46 gedeeltelijk terug kunnen nemen. De terugname bedraagt in totaal € 718.000.

Daarnaast hebben we op een aantal in exploitatie zijnde complexen (complex 37, 38, 40, 41 en 42) alsnog een bedrag van in totaal € 175.000 afgewaardeerd.

Voor de in ontwikkeling zijnde nieuwbouwcomplexen 43, 44 en 47 was een extra dotatie aan de voorziening onrendabel nodig, tot een bedrag van in totaal € 230.000.

Per saldo waardeveranderingen (positief) € 313.000

<i>Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling</i>	31-12-2008	31-12-2007
Saldo per 1 januari	5.040.028	5.041.573
Mutaties in het boekjaar:		
- investeringen	12.672.772	18.750.964
- overboeking naar in exploitatie (complex 39 t/m 42)	-14.143.748	-15.878.484
- waardeveranderingen	-1.217.256	-2.874.025
Saldo per 31 december 2008	2.351.796	5.040.028

Specificatie onroerende en roerende zaken in ontwikkeling

Complex	Saldo 31-12- 2007	Investeringen	Waarde- verandering	Overboeking naar in exploitatie	Saldo 31-12-2008
Complex 32	10.416	0	0	0	10.416
Complex 43	0	924.435	-272.324	0	652.111
Complex 44	0	1.587.433	-378.156	0	1.209.277
Complex 45	2.136.588	4.863.161	0	-6.999.749	0
Complex 46	2.891.477	4.252.522	0	-7.143.999	0
Complex 47	0	962.284	-566.776	0	395.508
Complex 48	1.547	82.937	0	0	84.484
Totaal	5.040.028	12.672.772	1.217.256	14.143.748	2.351.796

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Kantoor	Inventaris	Overige Zaken	Totaal
Saldo per 1 januari				
- aanschafwaarde	1.020.948	286.579	399.904	1.707.431
- cumulatieve afschrijving	149.698	219.701	346.511	715.910
Boekwaarde begin boekjaar	871.250	66.878	53.393	991.521
Mutaties in het boekjaar:				
- investeringen	0	13.939	68.381	82.320
- afschrijvingen	20.575	18.386	27.245	66.206
Totaal mutaties in het boekjaar	-20.575	-4.447	41.136	16.114
Saldo per 31 december	850.675	62.431	94.529	1.007.635
- aanschaffingswaarde	1.020.948	300.518	468.285	1.789.751
- cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeveranderingen	170.273	238.087	373.756	782.116
Boekwaarde einde boekjaar	850.675	62.431	94.529	1.007.635

De belangrijkste afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

<u>activa</u>	<u>systematiek</u>	<u>jaren</u>
Kantoor	annuïteit	50
Inventaris	annuïteit	10
Automatisering	lineair	5

Financiële vaste activa	31-12-2008	31-12-2007
Te vorderen BWS subsidies	909.208	1.016.221
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	8.503	18.000
Overige deelnemingen	20.250	20.250
Belastinglatenties	1.133.303	0
Totaal	2.071.264	1.054.471
Te vorderen BWS subsidies		
Saldo per 1 januari	1.016.221	1.129.881

	31-12-2008	31-12-2007
Mutaties in het boekjaar:		
- bijschrijving rente	98.836	107.385
- wijziging subsidiebeschikking	0	0
- overboeking naar kortlopende vorderingen	-205.849	-221.045
Totaal mutaties boekjaar	-107.013	-113.660
Saldo per 31 december	909.208	1.016.221

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Stand per 1 januari	18.000	18.000
- Resultaat deelneming Woonpalet Vastgoed B.V.	-9.497	0
Saldo per 31 december	8.503	18.000

Het verschaft deel van het geplaatste kapitaal van Woonpalet Vastgoed BV te Zeewolde bedraagt 100 procent. Tot op heden hebben er nog geen activiteiten plaatsgevonden in Woonpalet Vastgoed BV. Gezien de zeer geringe betekenis van de deelneming heeft er geen consolidatie plaatsgevonden.

Overige deelnemingen

Stand per 1 januari	20.250	20.250
Totaal mutaties boekjaar	0	0
Saldo per 31 december	20.250	20.250

Betreft het bezit van 25 certificaten in het automatiseringsbedrijf NCCW.

Belastinglatenties

Stand per 1 januari	0	0
Dotatie belastinglatentie inzake woningverkoop	586.569	
Dotatie belastinglatentie inzake leningen o/g	546.734	0
Saldo per 31 december	1.133.303	0

Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen hebben betrekking op tijdelijke verschillen tussen boekwaarde van activa en fiscale boekwaarden van die posten. Latente belastingvorderingen worden berekend, per fiscale eenheid, tegen de belastingtarieven vastgesteld op balansdatum en gewaardeerd tegen contante waarde. Volgens de richtlijnen dient de nominale waarde van de latenties toegelicht te worden in de jaarrekening. Daarvoor is niet gekozen omdat dit naar onze mening niet bijdraagt aan een beter inzicht.

Voor het bepalen van de latentie zijn in ons geval de materiële vaste activa in 2 categorieën ingedeeld: bezit bestemd voor doorexplotatie en bezit bestemd voor verkoop.

- Bij het bezit bestemd voor doorexplotatie is onduidelijk op welk moment de latentie gerealiseerd kan worden. Derhalve wordt de contante waarde van de latentie voor dit deel op nihil gewaardeerd.
- De latentie met betrekking tot het bezit bestemd voor de verkoop is gebaseerd op het verkoopprogramma zoals dat door het bestuur is vastgesteld.

De latentie die voortvloeit uit het verschil tussen de nominale en contante waarde van de opgenomen en uitstaande leningen wordt gewaardeerd tegen de contante waarde over de resterende looptijd per lening.

Discontering tegen contante waarde heeft plaatsgevonden op basis van de netto rente (actuele rente langlopende leningen minus belasting op basis van effectieve belastingtarief), zijnde 4,6 procent x (1-0,255).

VLOTTENDE ACTIVA	31-12-2008	31-12-2007
Vorderingen		
Huurdebiteuren	149.119	117.580
Gemeente	2.282	0
Rekening courant groepsmaatschappijen	9.507	9.507
Overige vorderingen	162.323	46.418
Overlopende activa	479.385	667.390
Totaal	802.616	840.895

Huurdebiteuren

De huurachterstanden kunnen als volgt naar tijdsduur en aantal huurders worden gespecificeerd:

Periode	eind 2008		eind 2007	
	aantal	Bedrag	aantal	Bedrag
t/m 1 maand	108	25.531	124	27.786
vanaf 1 t/m 2 maanden	31	22.299	28	18.223
vanaf 2 maanden en ouder	58	126.906	57	111.417
Totaal	197	174.736	209	157.426

Van het saldo huurdebiteuren per eind 2008 heeft circa € 87.000 (2007: € 68.197) betrekking op vertrokken huurders. De huurachterstand eind 2008 bedraagt 1,73 procent (2007: 1,66 procent) van de bruto jaarhuur en vergoedingen.

Voorziening voor dubieuze debiteuren

Voor het risico van wanbetaling is een voorziening getroffen. Deze voorziening geeft het volgende verloop te zien:

	31-12-2008	31-12-2007
Saldo per 1 januari	39.846	32.390
Mutaties in boekjaar		
- afgeboekte posten	-19.668	-18.074
- ontvangen afboekingen voorgaande jaren	1.645	7.734
- dotatie voorziening	3.947	17.796
Totaal mutaties	-14.076	7.456
Saldo einde boekjaar	25.770	39.846

Jaarlijks wordt de inbaarheid van de openstaande vorderingen beoordeeld. In 2008 is op basis hiervan een bedrag van € 19.668 afgeboekt. Het saldo van de voorziening per eind 2008 betreft een correctie op de post 'huurdebiteuren' en wordt daarom hierop in mindering gebracht.

	31-12-2008	31-12-2007
<i>Gemeente</i>		
Vorderingen op gemeente	2.282	0
<i>Rekening courant groepsmaatschappijen</i>		
Vordering Woonpalet Vastgoed BV	9.507	9.507
Totaal	9.507	9.507

De vordering op Woonpalet Vastgoed BV betreft voornamelijk de kosten van de oprichting van de BV

	31-12-2008	31-12-2007
<i>Overige vorderingen</i>		
Doorberekende onderhoudskosten	12.165	4.113
Vorderingen mutatieonderhoud	110.252	38.992
Overige vorderingen	39.906	3.313
Totaal	162.323	46.418
<i>Vorderingen mutatieonderhoud</i>		
Saldo vorderingen mutatieonderhoud	163.016	91.435
Af: voorziening mutatieonderhoud	52.764	52.443
Saldo einde boekjaar	110.252	38.992
<i>Overlopende activa</i>		
Niet vervallen exploitatiebijdragen	389.416	383.689
Vooruitbetaalde bedragen	77.297	79.131
Overige	12.672	204.570
Totaal	479.385	667.390
Liquide middelen		
Direct opvraagbaar		
- kas	602	15.137
- postbanken	77.177	148.090
Totaal	77.779	163.227

De rekening-courant kredietfaciliteit bedraagt € 5.000.000.
Hiervoor zijn geen aanvullende zekerheden vereist.

PASSIVA	31-12-2008	31-12-2007
Eigen vermogen		
Statutaire reserves	45	45
Overige reserves	13.937.801	10.928.663
Bestemmingsreserve	34.406	59.022
Totaal	13.972.252	10.987.730
<i>Statutaire reserves</i>		
Stichtingskapitaal	45	45
<i>Overige reserves</i>		
Algemene reserve		
Saldo per 1 januari	10.928.663	6.050.572
Jaarresultaat	3.009.138	4.878.091
Saldo per 31 december	13.937.801	10.928.663
<i>Bestemmingsreserve</i>		
Fonds leefbaarheid		
Saldo per 1 januari	59.022	59.472
Jaarresultaat	-24.616	-450
Saldo per 31 december	34.406	59.022
Vorzieningen		
<i>Voorziening onrendabele investeringen</i>		
Saldo per 1 januari	987.256	2.155.281
- Dotaties	230.000	1.706.000
- Onttrekkingen	-1.217.256	-2.874.025
Saldo per 31 december	0	987.256

Specificatie voorziening onrendabele investeringen

Complex	Saldo 31-12-2007	Dotatie	Onttrekking	Saldo 31-12-2008
Complex 43	134.324	138.000	272.324	0
Complex 44	301.156	77.000	378.156	0
Complex 47	551.776	15.000	566.776	0
Totaal	987.256	230.000	1.217.256	0

Fonds klein onderhoud

	31-12-2008	31-12-2007
Stand per 1 januari	45.297	54.648
- Dotatie fonds klein onderhoud	80.428	75.615
- Onttrekking fonds klein onderhoud	-87.131	-84.966
Saldo per 31 december	38.594	45.297

Langlopende schulden

Leningen kredietinstellingen	105.523.945	95.654.834
Waarborgsommen	1.237	1.237
Totaal	105.525.182	95.656.071

Leningen kredietinstellingen

Saldo per 1 januari	95.654.834	85.397.279
- bijstorting/klim-d.k.p.leningen	253.698	248.356
- reguliere aflossing	-942.559	-927.748
- vervroegde- en algehele aflossing	-10.142.028	-10.463.053
- nieuwe leningen	20.700.000	21.400.000
Saldo per 31 december	105.523.945	95.654.834

De gemiddelde rentevoet van de per eind 2008 opgenomen geldleningen bedraagt 4,6 procent (2007: 4,8 procent). Het reguliere aflossingsbestanddeel voor het volgende boekjaar bedraagt

€ 958.167. Voor algehele aflossing komt een bedrag van € 3.597.084 in aanmerking. De toename van de klimleningen is nihil. Een deel van het schuldrestant per 31 december 2008, ter grootte van € 70.571.445 heeft een looptijd langer dan 5 jaar.

De rentabiliteitswaardecorrectie van deze langlopende schulden (contante waarde van de kasstromen uit de leningcontracten verminderd met het schuldrestant van de leningen) bedraagt € 13.489.130 (2007 € 10.850.640). Hierbij is een disconteringsvoet gehanteerd van 6,00 procent.

	31-12-2008	31-12-2007
<i>Waarborgsommen</i>		
Saldo per 1 januari	1.237	1.237
- mutaties in boekjaar	0	0
Saldo per 31 december	1.237	1.237
Kortlopende schulden		
Schulden aan leveranciers	1.025.032	1.368.415
Schulden aan kredietinstellingen	407.686	701.496
Belastingen en premies sociale verzekering	484.701	108.788
Overlopende passiva	2.196.763	1.934.980
Totaal	4.114.182	4.113.679
<i>Belastingen en premies sociale verzekering</i>		
Loonheffing	24.239	22.753
BTW (verleggingsregeling)	37.793	84.299
Pensioenfondsen	11.545	1.736
Vennootschapsbelasting	411.124	0
Totaal	484.701	108.788
<i>Overlopende passiva</i>		
- niet vervallen rente	1.894.664	1.682.324
- vooruit ontvangen huur	146.984	114.794
- Te verrekenen gemeente Zeewolde	4.129	0
- overige overlopende passiva	150.986	137.862

Totaal	2.196.763	1.934.980
---------------	-----------	-----------

VERPLICHTINGEN DIE NIET UIT DE BALANS BLIJKEN

Obligo

Voorwaardelijk

WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. Het WSW verwacht voor de komende vijf jaar conform de actuele meerjarenliquiditeitsprognose geen beroep te doen op deze obligoverplichting. Deze verplichting hoeft daarom niet te worden opgenomen in de balans per 31 december.

Aangegane verplichtingen

Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling

Per 31 december 2008 bedragen de verplichtingen uit hoofde van de onroerende zaken in ontwikkeling € 6.346.069.

Lasten onderhoud

De verplichtingen uit hoofde van in 2008 opgedragen werkzaamheden bedroegen per eind 2008 € 428.242.

Pensioenverplichtingen

Woonpalet is aangesloten bij het bedrijfstakpensioenfonds voor de woningcorporaties (ASW). De door het fonds verzorgde pensioenregeling is een toegezegd pensioenregeling. Het bedrijfstakpensioenfonds is niet in staat die gegevens op te leveren die voor de onderneming zouden leiden tot een juiste weergave van de kosten, alsmede de rechten en verplichtingen zoals die voor een toegezegd pensioenfonds dienen te worden opgenomen. Derhalve worden de aan het fonds betaalde premies als toegezegde bijdragen in de winst- en verliesrekening verwerkt en is geen voorziening in de jaarrekening 2008 verwerkt. Een overschot dan wel een tekort heeft volgens de regeling met het ASW invloed op de te betalen premies. Het dekkingspercentage van het pensioenfonds is ultimo 2008 96 procent. Deze dekkingsgraad ligt onder de minimale 105 procent. Door het pensioenfonds is een herstelplan gemaakt. Op basis van het herstelplan zullen de pensioenpremie gedurende langere tijd op het maximum van 31 procent worden gesteld. Dat betekent voor ons met ingang van 2009 een lastenverzwaring.

Fiscale eenheid

Woonpalet maakt deel uit van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting met Woonpalet Vastgoed BV en is uit dien hoofde hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheid als geheel.

8.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

BEDRIJFSOPBRENGSTEN	2008	2007
Huren		
Te ontvangen netto huur	10.019.111	9.311.815
Af: huurderving		
- wegens leegstand	70.371	34.371
- wegens overige redenen	5.535	15.291
Totaal	9.943.205	9.262.153
De 'te ontvangen netto huur' is ten opzichte van het vorige boekjaar gewijzigd als gevolg van:		
- de huurverhoging per 1 juli 2007 en 1 juli 2008;		
- in 2008 een geheel jaar in exploitatie (complex 39-42);		
- de toename van huur als gevolg van woningverbeteringen;		
- in 2008 in exploitatie genomen complexen (45 en 46);		
- de verkoop van in totaal 21 huurwoningen in 2007 en 11 huurwoningen in 2008.		
Vergoedingen		
Te ontvangen vergoedingen		
- overige zaken	35.121	18.344
- leveringen en diensten	158.510	162.808
Subtotaal	193.631	181.152
Af: vergoedingsderving		
- wegens leegstand	2.915	443
- wegens overige redenen	345	2
Subtotaal	3.260	445
Totaal	190.371	180.707
Overheidsbijdragen		
Bijdragen van de gemeente in het exploitatietekort		
Vergoeding annuïteit voorziening gehandicapten	3.550	3.550
Vrijval egalisatierekening subsidie BWS	0	0
Brutering	0	0
Totaal	3.550	3.550

Verkoop onroerende zaken	2008	2007
Opbrengst verkopen bestaand bezit	1.054.923	2.058.558
Totaal	1.054.923	2.058.558
<i>Opbrengst verkopen bestaand bezit</i>	1.054.923	2.058.558
Dit betreft de verkoop van 11 huurwoningen met een verkoopopbrengst van € 1.608.514 en een boekwaarde van € 553.591.		
Overige bedrijfsopbrengsten		
Vergoedingen verrichte diensten	47.468	44.454
Overige opbrengsten	137.294	108.586
Totaal	184.762	153.040
<i>Vergoedingen voor verrichte diensten</i>		
Administratiekosten	3.988	4.305
Inschrijfgeld woonruimteverdeling	33.080	29.320
Vergoeding opmaken huurcontracten	7.475	8.300
Overige	2.925	2.529
Totaal	47.468	44.454
<i>Overige opbrengsten</i>		
Vergoeding onderhoudslasten	137.154	100.502
Projectontwikkeling koopwoningen	0	0
Opbrengst erfpacht koop-goedkoop	1.769	581
Overig	-1.629	7.503
Totaal	137.294	108.586

BEDRIJFSLASTEN	2008	2007
Afschrijvingen op materiële vaste activa		
Afschrijving onroerende zaken	575.429	516.610
Waardeveranderingen activa		
Afboeking onrendabele top complex 37	9.000	0
Afboeking onrendabele top complex 38	1.000	0
Afboeking onrendabele top complex 40	40.000	0
Afboeking onrendabele top complex 41	70.000	0
Afboeking onrendabele top complex 42	55.000	0
<i>Subtotaal afboeking onrendabel</i>	175.000	0
Dotatie voorziening onrendabel (complex 43)	138.000	270.000
Dotatie voorziening onrendabel (complex 44)	77.000	430.000
Dotatie voorziening onrendabel (complex 45)	0	-684.000
Dotatie voorziening onrendabel (complex 46)		1.083.000
Dotatie voorziening onrendabel (complex 47)	15.000	607.000
<i>Subtotaal dotatie voorziening onrendabele investeringen</i>	230.000	1.706.000
Terugname afwaardering (complex 11)		-7.693
Terugname afwaardering (complex 18)	-22.000	-31.000
Terugname afwaardering (complex 35)	-35.000	-160.000
Terugname afwaardering (complex 36)	-118.000	-136.000
Terugname afwaardering (complex 37)		-60.000
Terugname afwaardering (complex 38)		-19.000
Terugname afwaardering (complex 39)	-35.000	-1.021.000
Terugname afwaardering (complex 40)		-917.000
Terugname afwaardering (complex 41)		-417.000
Terugname afwaardering (complex 42)		-193.000
Terugname afwaardering (complex 45)	-260.000	
Terugname afwaardering (complex 46)	-248.000	
<i>Subtotaal terugname afwaarderingen</i>	-718.000	-2.961.693
Totaal	-313.000	-1.255.693

	2008	2007
Lonen en salarissen		
De lonen en salarissen betreffen:		
- salarissen	689.311	676.548
- uitzendkrachten	61.289	45.672
Af:		
- ziekengelden	4.674	0
Totaal	745.926	722.200

De hierin opgenomen kostenvergoeding voor de leden van de Raad van Commissarissen bedraagt totaal € 21.357. Het aantal formatieplaatsen per einde 2008 bedraagt 15,6 (2007: 15,6).

Jubilea-uitkeringen

De verplichtingen wegens jubilea-uitkeringen zijn niet opgenomen in de balans gezien ze niet materieel zijn. Eventuele kosten van jubilea-uitkeringen worden verantwoord op het moment dat ze zich voordoen.

Sociale lasten	84.809	78.347
Pensioenpremie	128.577	118.638
Lasten onderhoud		
Totaal onderhoudsuitgaven	1.923.596	1.329.858

De onderhoudskosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	Begroting	2008	2007
Klachtenonderhoud	294.888	396.148	268.337
Mutatieonderhoud	126.525	203.758	151.642
Kort cyclisch onderhoud	194.775	179.847	158.626
Planmatig onderhoud	1.715.370	1.136.651	664.686
Levering materialen/diensten	15.000	267	2.100
Brandschade/verzekeringswerk	0	6.925	84.467
Totaal	2.346.558	1.923.596	1.329.858

Heffing projectsteun	103.499	0
-----------------------------	---------	---

	2008	2007
Overige bedrijfslasten		
Overige bedrijfslasten	687.318	588.182
Zakelijke bedrijfslasten	492.741	359.242
Overige lasten	274.003	257.858
Totaal	1.454.062	1.205.282

Overige bedrijfslasten

Overige personeelskosten	61.162	50.043
Huisvestingskosten	62.303	62.750
Algemene kosten	563.853	475.389
Subtotaal	687.318	588.182

Algemene kosten

Porti en telefoonkosten	23.515	24.685
Drukwerk en advertentiekosten	101.801	84.909
Contributies en abonnementen	21.269	23.710
Advies- en accountantskosten	123.630	82.656
Automatiseringskosten	125.958	120.172
Kosten leefbaarheid	50.489	20.885
Overige algemene kosten	117.191	118.372
Subtotaal	563.853	475.389

Toelichting accountantskosten

	Deloitte		Deloitte totaal
	Accountants	Overig	
2008			
Onderzoek van de jaarrekening	16.755		16.755
Andere controleopdrachten			0
Adviesdiensten op fiscaal terrein		5.503	5.503
Andere niet-controlediensten			0
	16.755	5.503	22.258
2007			
Onderzoek van de jaarrekening	21.308		21.308
Andere controleopdrachten			0
Adviesdiensten op fiscaal terrein		9.342	9.342
Andere niet-controlediensten			0
	21.308	9.342	30.650

<i>Zakelijke bedrijfslasten</i>	2008	2007
Belastingen	446.853	307.271
Verzekeringen	45.888	51.971
Subtotaal	492.741	359.242
<i>Overige lasten</i>		
Overige directe exploitatiekosten g//d.	172.419	150.733
Contributie landelijke federatie	16.623	16.019
Bijdrage VvE's	59.022	57.865
Dotatie voorziening debiteuren	3.947	17.796
Dotatie voorziening mutatieonderhoud	21.180	23.619
Overige lasten	812	-8.174
Subtotaal	274.003	257.858
Rentebaten		
Banken en beleggingsrekeningen	32.901	92.287
Geactiveerde rente nieuwbouw	370.493	324.346
BWS-subsidies	98.834	107.386
Overige	1.694	1.210
Totaal ontvangen rente	503.922	525.229
Rentelasten		
Leningen	4.794.942	4.519.397
Overige schulden	24.566	70.937
Totaal te betalen rente	4.819.508	4.590.334
Waardeverandering financiële vaste activa		
Correctie BWS subsidie complex 21 & 22	86.487	0
Belastingen		
Acute belastinglast 2008	411.124	
Dotatie belastinglatentie inzake woningverkoop	-586.569	
Dotatie belastinglatentie inzake leningen o/g	-546.734	
Totaal	-722.179	0

De post belastingen in de winst- en verliesrekening
Over 2008 is als volgt bepaald:

Resultaat voor belastingen	2.271.840
Fiscaal lager resultaat verkoop woningen	-867.138
Fiscaal niet geaccepteerde afschrijvingen woningen	575.429
Fiscaal niet geaccepteerde overige waarde- veranderingen materiële vaste activa	-313.000
Fiscaal niet geaccepteerde aftrek CFV-heffing	103.499
Fiscaal niet geaccepteerde kosten leefbaarheid	26.616
Fiscaal toegerekende disagio leningportefeuille	62.105
Dotatie verkoopwinst huurwoningen aan de fiscale HIR (herinvesteringreserve)	-187.785
Belastbare winst	1.671.566

Over het belastbare bedrag ad € 1.671.566 is een bedrag van € 411.124 aan
vennootschapsbelasting verschuldigd. Dit bedrag is als nog te betalen belasting
verantwoord onder de kortlopende schuldenop de balans per 31 december 2008.

Verschuldigde VPB 2008

Belastbaar bedrag		tarief %	over	VPB bedrag
van	tot			
0	275.000	20,0	275.000	55.000
275.000		25,5	1.396.566	356.124
			1.671.566	411.124

OVERIGE GEGEVENS

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2008

De directeur-bestuurder besluit om het positieve resultaat over 2008 als volgt te bestemmen:

Totaal jaarresultaat	2.984.522	
<i><u>Bestemming jaarresultaat:</u></i>		
Toevoeging overige reserves		3.009.138
Toevoeging bestemmingsreserve	2.000	
Onttrekking bestemmingsreserve	<u>-26.616</u>	
Per saldo onttrekking		<u>- 24.616</u>
Totaal bestemming		2.984.522

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2008

De jaarrekening 2008 is goedgekeurd in de vergadering van de RvC gehouden op 28 mei 2009. De RvC heeft de bestemming van het resultaat goedgekeurd conform het besluit van de directeur-bestuurder.

9. Accountantsverklaring

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de jaarrekening 2008 van Stichting Woonpalet Zeewolde te Zeewolde bestaande uit de balans per 31 december 2008 en de winst- en verliesrekening over 2008 met de toelichting gecontroleerd.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van Stichting Woonpalet Zeewolde is verantwoordelijk voor het opmaken van deze 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 en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, invoeren en in stand houden van een intern beheersingssysteem relevant voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat, zodanig dat deze geen afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten bevat, het kiezen en toepassen van aanvaardbare grondslagen voor financiële verslaggeving en het maken van schattingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

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 en het controleprotocol in rubriek A van Bijlage III bij het Besluit beheer sociale-huursector. Dienovereenkomstig zijn wij verplicht te voldoen aan de voor ons geldende gedragsnormen en zijn wij gehouden onze controle zodanig te plannen en uit te voeren 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 keuze van de uit te voeren werkzaamheden is afhankelijk van de professionele oordeelsvorming van de accountant, waaronder begrepen zijn beoordeling van de risico's van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten. In die beoordeling neemt de accountant in aanmerking het voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat relevante interne beheersingssysteem, teneinde een verantwoorde keuze te kunnen maken van de controlewerkzaamheden die onder de gegeven omstandigheden adequaat zijn maar die niet tot doel hebben een oordeel te geven over de effectiviteit van het interne beheersingssysteem van Stichting Woonpalet Zeewolde. Tevens omvat een controle onder meer een evaluatie van de aanvaardbaarheid van de toegepaste grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van schattingen die het bestuur van Stichting Woonpalet Zeewolde heeft gemaakt, 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 als basis voor ons oordeel.

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woonpalet Zeewolde per 31 december 2008 en van het resultaat over 2008 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Verklaring betreffende andere wettelijke voorschriften/en of voorschriften van regelgevende instanties

Op grond van de verplichting ingevolge artikel 28, sub a van het Besluit beheer sociale huursector melden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391, lid 4, BW.

Voorts merken wij op dat, op grond van artikel 6 van de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens, is voldaan aan de wettelijke verplichting tot vermelding van de informatie over topinkomens en dat, indien de toegelaten instelling financiële ondersteuning heeft gegeven aan buitenlandse instellingen zoals bedoeld in de MG 2005-04 en MG 2008-03, hiervan melding is gemaakt in de jaarrekening en het jaarverslag.

Arnhem, 28 mei 2009

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend K. Bruggeman RA

Stichting Woonpalet Zeewolde

Bezoekadres: Eilandgracht 39, 3891 GA ZEEWOLDE

Postadres: Postbus 59, 3890 AB ZEEWOLDE

Telefoon: (036) 522 23 04 Fax: (036) 522 10 73

E-mail: info@woonpalet.net

Website: www.woonpalet.net

Woonpalet is een voortzetting van Stichting Woningbouw Zeewolde (vanaf 21 maart 2001).
Inschrijving in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel in Flevoland, nummer 41022121. Koninklijk Besluit toegelaten instelling, op 6 november 1990, nummer 90.021746.
Geregistreerd door de Commissie Bedrijfstakcode Woningcorporaties in het Nationaal Register Volkshuisvestinginstellingen op 3 september 1996. NRV-nummer 2441.