

Woonpalet groeit mee

Jaarverslag en jaarrekening 2009

Inhoudsopgave

| | |
|--|-----------|
| Voorwoord | 5 |
| 1 Onze klant | 7 |
| 2 Vastgoed | 22 |
| 3 Financieel beheer | 32 |
| 4 Personeel en organisatie | 43 |
| 5 Governance, intern toezicht en bestuur | 49 |
| 6 Kengetallen | 58 |
| 7 Jaarrekening | 60 |
| 7.1 Balans | 60 |
| 7.2 Winst- en verliesrekening | 62 |
| 7.3 Kasstroomoverzicht | 63 |
| 7.4 Grondslagen voor de balanswaardering en resultaatbepaling | 64 |
| 7.5 Toelichting op de balans | 73 |
| 7.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening | 87 |
| 8 Overige gegevens en accountantsverklaring | 95 |

Voorwoord

Het lijkt een vingerknip geleden dat ik het voorwoord voor het Jaarverslag 2008 schreef. Inmiddels is het mei 2010 en kijken we terug op 2009. Een jaar waarin heel veel is gebeurd. Rode draad door alle gebeurtenissen is toch wel het zware economische weer. De effecten van de kredietcrisis en de ongelukkige overheidsmaatregelen pleegden een behoorlijke aanslag op onze inkomsten en uitgaven. Gelukkig zijn we vindingrijk genoeg om de consequenties te tackelen. Om ons staande te houden in deze turbulente tijd en om een meerjarenplan te maken dat ervoor zorgt dat Woonpalet kan blijven doen waarvoor zij in het leven is geroepen.

Woonpalet

Onze missie en visie vormen de basis van al ons handelen. Dus ook dat in 2009. Onze missie is om goede huisvesting te bieden aan mensen die daar moeilijk zelf in kunnen voorzien. Maar ook andere groepen kunnen bij ons terecht. In onze visie kunnen we onze missie het beste uitvoeren als we vooral lokaal werken. Onze kernwaarden zijn dat we betrokken, betrouwbaar en slagvaardig zijn. Op welke manier we dit in 2009 vorm gaven, leest u in dit jaarverslag. Ook ziet u een toelichting op ons jaarresultaat 2009 van circa € 1,5 miljoen.

De markt

De vraag naar huurwoningen was ook in 2009 groeiende. We hadden meer woningzoekenden, meer reacties per woning en langere wachttijden dan in 2008. We sloten in 2009 met 161 huurders een nieuwe huurovereenkomst af. De huur is per 1 juli 2009 verhoogd met 2,5%. Hiermee volgden we de inflatie.

Ons bezit

Mede dankzij de flexibiliteit van en de prettige samenwerking met de gemeente konden we in 2009 twee nieuwbouwprojecten starten met in totaal 57 koopwoningen. Van beide projecten liep de verkoop zeer voorspoedig dankzij de Koop Goedkoopregeling. In 2009 rondden we ons strategisch voorraadbeleid af. Ons verkoopprogramma groeide met 139 extra woningen. We leverden 33 nieuwe huurwoningen op en verkochten 11 (bestaande) huurwoningen. In totaal investeerden we € 7,7 miljoen in nieuwbouw en onderhoud.

De organisatie

Woonpalet zelf groeide ook. De afdeling Vastgoed is op poten gezet en staat inmiddels als een huis. We digitaliseerden ons archief zodat we nog efficiënter kunnen werken en groeiden, onder andere met de komst van twee nieuwe woonconsulenten, langzaam uit ons jasje. De nieuwbouw van de uitbreiding van ons kantoorpand is in 2009 voorbereid en is momenteel in volle gang.

Zeewolde

Zeewolde vierde in 2009 haar 25-jarig bestaan. Ter gelegenheid van dit feest bood de gemeente starters op de woningmarkt de kans een huis te kopen tegen een aantrekkelijke prijs. Woonpalet was betrokken bij de ontwikkeling van deze 25 starters- en 10 starterspluswoningen. Ook participeerden we in de festiviteiten die gerelateerd waren aan

het thema 'De energie van Zeewolde'. Wij grepen dit aan om energieverbruik actief onder de aandacht te brengen van onze huurders.

Woonpalet groeit mee

Dit jaarverslag geeft vanzelfsprekend een overzicht van wat we gedaan hebben. Graag zie ik het ook als een document waarmee we laten zien wat we in onze mars hebben. Waarmee we laten zien dat we *heel veel* in onze mars hebben. Dat belooft wat voor de komende jaren. Laat het werkwoord in de titel van dit jaarverslag daar nu op zinspelen... 'Woonpalet groeit mee.' Dit mag u gerust beschouwen als een uitnodiging gericht aan al onze stakeholders, dus ook aan u: 'Groeï met ons mee.' Groei met ons mee en geef ons de kans om te blijven investeren in goede huisvesting, in Zeewolde als prettige gemeente en in onze organisatie.

Tot slot

Als ik terugkijk op 2009 zie ik nieuwe projecten, nieuwe hoogtepunten en nieuwe mijlpalen. Wat niet nieuw is, is het gevoel dat ik heb als ik naar onze medewerkers kijk. Tijdens het nieuwjaarsontbijt 2010 realiseerde ik me hoeveel geluk we hebben met deze club mensen. Twintig mensen die allemaal eenzelfde doel hebben. De doelgroep huisvesten op een manier om trots op te zijn. En daar ben ik dan weer trots op.

Genoeg nu over gevoelens... Op naar de feiten. Ik wens u veel leesplezier.

Louise Mulder
directeur-bestuurder

Zeewolde, 20 mei 2010

1 Onze klant

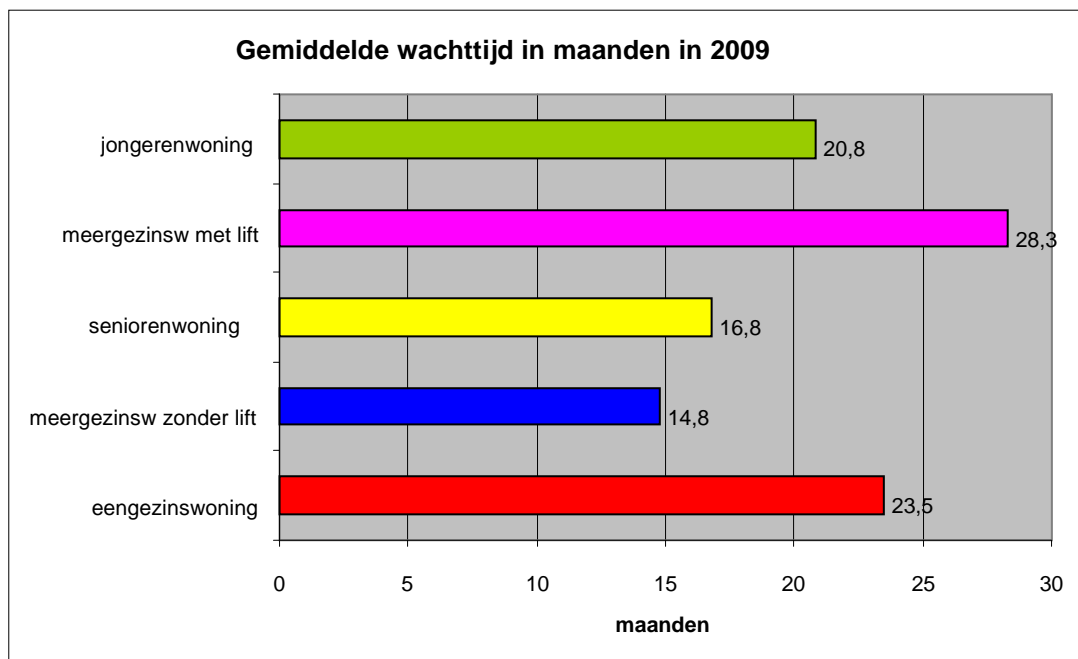
Steeds meer mensen willen huren

Hoewel er volgens de geleerden in de loop van 2009 sprake was van licht herstel in de economie, zagen we dat in de woningmarkt nog niet direct terug. Wachttijden liepen op en de vraag naar huurwoningen bleef stijgen. Eind 2009 stonden er ruim 2300 woningzoekenden bij Woonpalet geregistreerd. Dit aantal blijft stijgen omdat steeds meer mensen niet in staat zijn om een woning te kopen. Het is lastiger om een hypotheek te krijgen en als je er al een krijgt, is het bedrag vaak niet hoog.

Wachttijden lopen op in 2009

De gemiddelde wachttijd is in 2009 over het totaal genomen met ruim een maand toegenomen ten opzichte van 2008. Eind 2009 was de wachttijd 25,7 maanden, oftewel ruim 2 jaar. Deze wachttijd is nog steeds lager dan in omliggende gemeenten zoals Harderwijk of Nijkerk, waar de gemiddelde wachttijd meer dan vijf jaar is. Zoals u in figuur 1 kunt zien, was de wachttijd voor een appartement met lift met ruim 28 maanden het hoogst. Voor een eengezinswoning moest men in 2009 net als in 2008 ruim 23 maanden wachten.

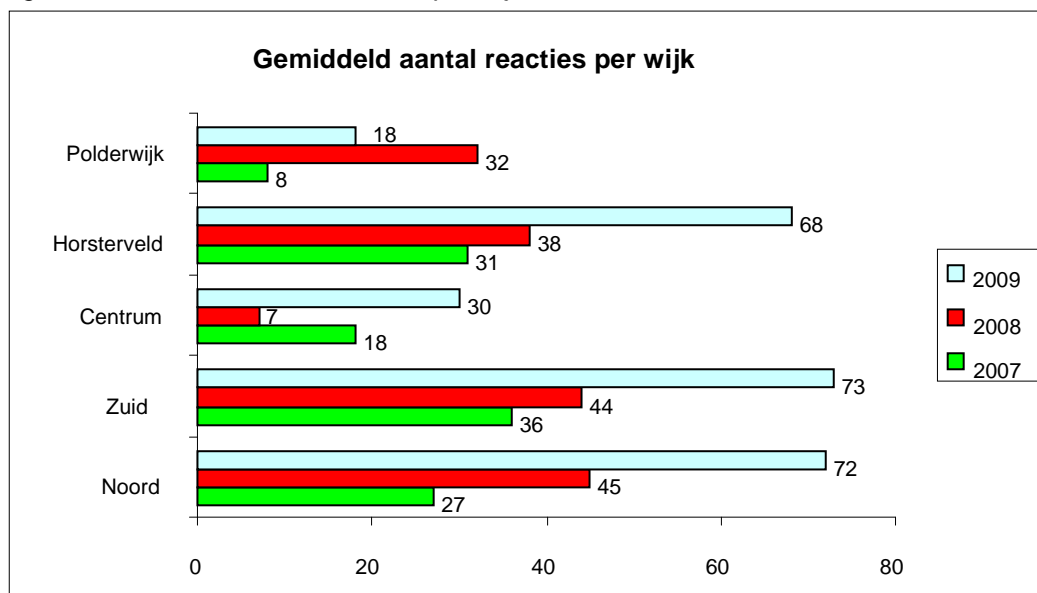
Figuur 1: Gemiddelde wachttijd per woningtype (in maanden)



In totaal hebben we 161 woningen zelf aangeboden en verhuurd. Daarnaast hebben we voor 31 sociale huurwoningen van de Alliantie Flevoland kandidaten gevonden. In totaal zijn op deze 192 woningen ruim 8.850 reacties uitgebracht. In 2008 ontvingen we voor 296 woningen ruim 9.000 reacties. Het gemiddeld aantal reacties is flink toegenomen.

Van alle ongeveer 2.300 woningzoekenden zijn er ruim 900 die ten minste één keer op een woning hebben gereageerd. De reactiegraad ligt daarmee op bijna 40%.

Figuur 2: Gemiddeld aantal reacties per wijk in 2007, 2008 en 2009



Het aantal reacties per woning is ook flink toegenomen. Gemiddeld waren dat er in 2009 51. Vorig jaar lag het gemiddelde nog op 30 en de jaren daarvoor zo rond de 25. De gemiddelde aantallen reacties op de wijken Noord, Zuid en Horsterveld ontlopen elkaar niet veel. Voor allemaal ongeveer 70. De Polderwijk blijft enigszins achter, maar dat heeft er vooral mee te maken dat we de nieuwbouwwoningen van de Alliantie in een keer hebben geadverteerd, waardoor er veel spreiding in de reacties zit (100 mensen die reageren op 5 woningen geeft een ander gemiddeld aantal reacties dan 100 mensen die reageren op 22 woningen).

Daarnaast hebben we in de Polderwijk in 2009 met twaalf jongerenwoningen geadverteerd, waarbij we criteria hebben meegegeven. Daardoor kon niet iedereen op deze woningen reageren. Dit heeft het gemiddelde behoorlijk beïnvloed. Naar aanleiding van een uitspraak van de klachtencommissie woonruimteverdeling hebben we de mogelijkheid tot het uitbrengen van het aantal reacties verruimd. Sinds februari 2010 kan men per keer op vijf in plaats van drie woningen reageren.

Bijna 50 procent minder huurovereenkomsten dan in 2008

In 2008 sloten we 296 nieuwe huurovereenkomsten af. In 2009 zijn dat er slechts 161 geweest. Dit komt allereerst doordat onze eigen nieuwbouwproductie beperkt was. Bovendien was er minder doorstroming van huur naar koopwoningen was en werd er binnen de huursector minder verhuisd. Dit komt door de recessie. Mensen zijn voorzichtiger geworden bij het nemen van grote beslissingen zoals verhuizen. De angst voor het verliezen van een baan, verlies van inkomsten enzovoort dragen hier aan bij.

Zoals gezegd was onze eigen nieuwbouwproductie beperkt. We hebben twaalf woningen voor jongeren aan de Minstreef opgeleverd en eind 2009 zijn we gestart met de oplevering van een blokje eengezinswoningen aan de Valkenier. Rond de zomer zijn de huurwoningen van de Alliantie in de Polderwijk opgeleverd. Daardoor is er een lichte opleving in de mutatiegraad ontstaan. Over heel 2009 is de mutatiegraad uitgekomen op 8,23%, terwijl een mutatiegraad van 12% voor ons gebruikelijk is.

Het deel van de woningen dat we verhuurden aan de aandachtsgroep van ons beleid is met 72% ongeveer gelijk gebleven. De afgelopen jaren lag dit percentage altijd tussen de 60 en 75. De aandachtsgroep is gedefinieerd op basis van de inkomensgrenzen van het ministerie van Wonen, Wijken en Integratie (WWI).

Tabel 1: Verhuringen naar huurprijs en inkomen in 2009

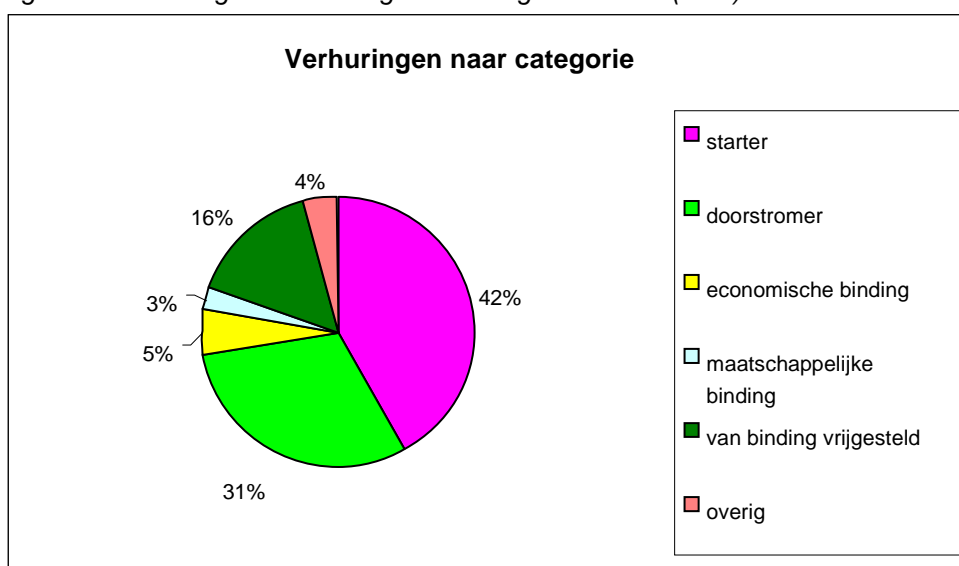
| Eenpersoonshuishoudens | | | | | | |
|------------------------|----------|-------------|----------------------|----------|----------------|---------------|
| Leeftijd | Inkomen | Huurprijzen | | | Aandachtsgroep | |
| | | ≤ 357,37 | > 357,37 en ≤ 511,50 | > 511,50 | Subtotaal ja | Subtotaal nee |
| < 65 | ≤ 20.975 | 16 | 35 | 5 | 56 | 0 |
| < 65 | > 20.975 | 1 | 21 | 4 | 0 | 26 |
| ≥ 65 | ≤ 19.800 | 1 | 7 | 1 | 9 | 0 |
| ≥ 65 | > 19.800 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 |

| Tweepersoonshuishoudens | | | | | | |
|-------------------------|----------|-------------|----------------------|----------|----------------|---------------|
| Leeftijd | Inkomen | Huurprijzen | | | Aandachtsgroep | |
| | | ≤ 357,37 | > 357,37 en ≤ 511,50 | > 511,50 | Subtotaal ja | Subtotaal nee |
| < 65 | ≤ 28.475 | 1 | 20 | 7 | 28 | 0 |
| < 65 | > 28.475 | 0 | 9 | 4 | 0 | 13 |
| ≥ 65 | ≤ 27.075 | 0 | 4 | 2 | 6 | 0 |
| ≥ 65 | > 27.075 | 0 | 1 | 1 | 0 | 2 |

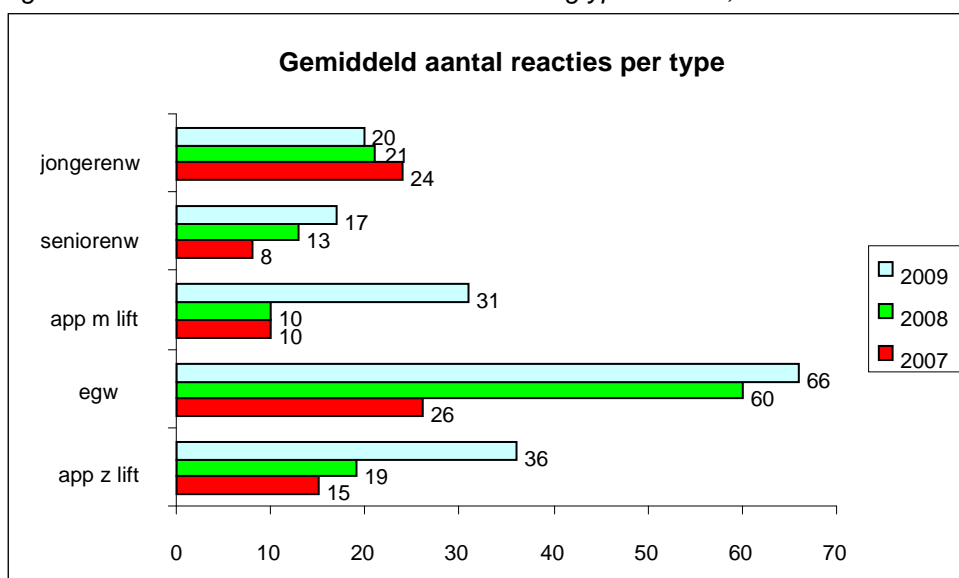
| Drie- en meerpersoonshuishoudens | | | | | | |
|----------------------------------|----------|-------------|----------------------|----------|----------------|---------------|
| Leeftijd | Inkomen | Huurprijzen | | | Aandachtsgroep | |
| | | ≤ 357,37 | > 357,37 en ≤ 548,18 | > 548,18 | Subtotaal ja | Subtotaal nee |
| < 65 | ≤ 28.475 | 0 | 16 | 2 | 18 | 0 |
| < 65 | > 28.475 | 0 | 2 | 0 | 0 | 2 |
| ≥ 65 | ≤ 27.075 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ≥ 65 | > 27.075 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totaal | | 19 | 116 | 26 | 117 | 44 |

Uit figuur 3 valt op te maken dat we de meeste vrijkomende woningen verhuurden aan starters en doorstromers. Ze waren allemaal inwoners van Zeewolde. Hiermee sloten we aan bij onze toewijzingscriteria. Het percentage gehuisveste starters was de laatste jaren per definitie het hoogst. Dit heeft niet alleen te maken met de demografische situatie (veel jonge gezinnen in Zeewolde, waarvan de kinderen als ze uit huis gaan in Zeewolde willen blijven), maar ook met het feit dat het merendeel van de woningzoekenden de wooncarrière start in een huurwoning. Het percentage doorstromers schommelt altijd rond de 30%.

Figuur 3: Verhuringen naar categorie woningzoekenden (in %)



Figuur 4: Gemiddeld aantal reacties naar woningtype in 2007, 2008 en 2009



In figuur 4 kunt u zien dat verreweg het meest op eengezinswoningen is gereageerd. Opvallend is dat er duidelijk meer reacties kwamen op appartementen zonder lift. Normaal

gesproken is dit type minder in trek, maar wellicht wint het aan populariteit door de toenemende druk op de woningmarkt.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

De gemeentelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders zag er voor 2009 voor Zeewolde als volgt uit.

1. Generaal Pardonregeling

De gemeente had de taakstelling om elf statushouders te huisvesten. In 2009 zijn er in totaal zeventien gehuisvest. De zes extra tellen mee voor de taakstelling 2010.

De Alliantie heeft overigens zeven personen voor haar rekening genomen.

2. Reguliere huisvesting vergunninghouders

De taakstelling voor de te huisvesten reguliere vergunninghouders lag voor 2009 op dertien. Hiervan hebben we er slechts twee geplaatst. Dit omdat de gemeente (die bepaalt welke vergunninghouders huisvesting moeten krijgen) slechts twee keer aanspraak maakte op een woning.

Jongeren: twaalf woningen opgeleverd

Bijna 24 procent van de ingeschreven woningzoekenden is jonger dan 25 jaar. Er wonen veel jongeren in Zeewolde. De komende jaren zal een toenemend aantal van hen een huurwoning willen. Hoewel een deel van hen elders gaat studeren of werken, willen veel hier graag blijven wonen. In 2009 hebben we twaalf jongerenwoningen aan de Minstreef opgeleverd. Ondanks de recessie en de verminderde algemene doorstroming blijft de mutatiegraad in de jongerencomplexen redelijk hoog. Hierdoor zijn we in staat een redelijk aantal jongeren te huisvesten.

Begeleiding: afspraken met het Leger des Heils

Helaas hebben sommige jongeren het ook erg moeilijk in deze 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 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.

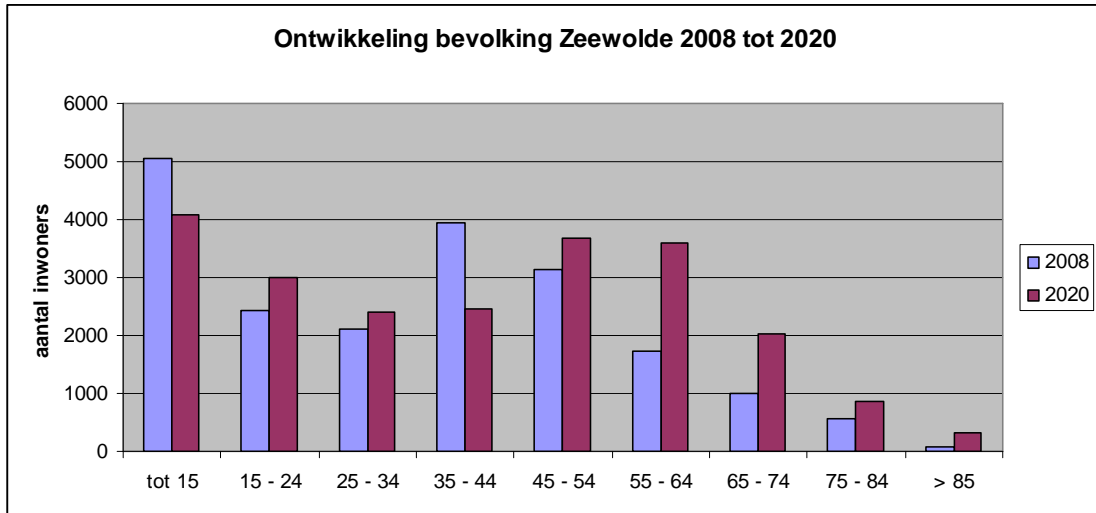
Vorig jaar zijn we gesprekken gestart met het Leger des Heils over het realiseren van een opvang voor tienermoeders. We hebben afgesproken drie eengezinswoningen aan de Tarwelaan - voorheen verhuurd aan stichting Philadelphia - te gebruiken voor de opvang van tienermoeders.

Ouderen: gesprekken over uitbreiding van woonzorgcomplex de Sfinx

Het aantal ouderen in Zeewolde neemt de komende jaren behoorlijk toe. Zoals uit onderstaande figuur blijkt, stijgt het inwonertal met name in de leeftijdsklasse 55 tot 85. Wij zullen ons de komende jaren moeten richten op deze ontwikkeling en moeten hier bijtijds op

anticiperen. We zijn verheugd dat in 2009 met de gemeente Zeewolde en verpleeghuis Coloriet gesprekken zijn gestart voor de uitbreiding van woonzorgcomplex de Sfinx.

Figuur 5: Ontwikkeling bevolking Zeewolde 2008 tot 2020¹



¹ bron: Primos 2008

Urgentie

In 2009 hebben we 82 urgentieaanvragen ontvangen. Dit zijn er 22 meer dan in 2008. Van de 82 aanvragen is 46% urgent verklaard. Dit zijn 38 huishoudens. Het betreft op één na allemaal huishoudens met een sociale urgentie. Zij zijn allemaal gehuisvest. Samen vormen ze 19,8% van alle huurovereenkomsten.

Verder hebben we in 2009 de regels voor de plaatsing van urgenten aangepast. In ons oude verdelingsmodel kwamen urgente kandidaten altijd als eerste in aanmerking voor een woning. Inmiddels is de druk op de huurwoningmarkt toegenomen en dreigen reguliere woningzoekenden nagenoeg altijd achter het net te vissen. Daarom gaat Woonpalet sinds november 2009 binnen zes maanden op zoek naar een huurwoning voor de urgente.

Huurverhoging 2,5%

In ons jaarplan hebben we voor de huurverhoging rekening gehouden met een huurstijging van 2,75%. 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 2,5%. Dit percentage hebben we aan onze huurders doorberekend. De jaarlijkse huurverhoging gaf voor onze huurders geen aanleiding om bezwaren in te dienen bij de Huurcommissie.

Door kabinetsbesluiten zoals de Vogelaarheffing en het VPB-plichtig worden van corporaties, zijn onze financiën onder druk komen staan. Wij zijn dan ook genoodzaakt om onder meer ons huurbeleid te wijzigen. We hebben besloten om bij mutatie de huurprijzen van eengezinswoningen naar 70% van het maximum te brengen en voor appartementen naar 85%. Dit was respectievelijk 65% en 80%. Om de betaalbaarheid te garanderen, toppen we de huurprijzen af op de tweede aftoppingsgrens die geldt voor de Huurtoeslag. Bij jongerenwoningen zorgen we er bovendien voor dat de huurprijs niet boven de huurprijsgrens voor jongeren komt. Die lag in 2009 op € 357. Met deze beleidsaanpassing verbeteren we onze kasstromen.

Huurvastcontract: vaste huurprijs voor een bepaalde periode

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 - net zoals een hypotheek met een rentevaste periode - wel zekerheid over de hoogte van de lasten gedurende een bepaalde periode.

Eind 2009 waren er in totaal twaalf huurders met een Huurvastcontract. In 2009 zijn twee huurders met een Huurvastcontract verhuisd en bij twee huurders is het Huurvastcontract verlopen en hebben de huurders er voor gekozen om niet opnieuw een Huurvastcontract af te sluiten. Er zijn de afgelopen twee jaar geen nieuwe Huurvastcontracten afgesloten.

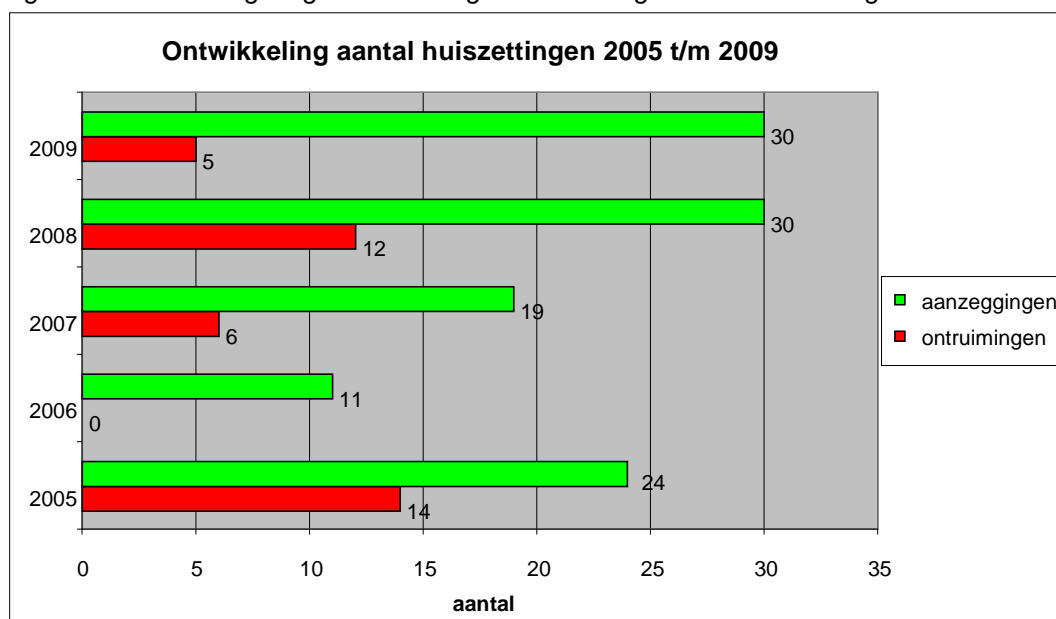
Huurachterstand blijft stabiel

De huurachterstand van actieve en vertrokken huurders bedroeg in 2009 in totaal € 174.994. Een jaar eerder was dit € 164.557. Van het bedrag in 2009 kwam € 96.029 voor rekening van vertrokken huurders en € 78.965 voor rekening van huurders die momenteel huren. Door de economische recessie doen meer huurders een beroep op de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen (WSNP). Van de openstaande vorderingen heeft ongeveer € 50.000 betrekking op vorderingen die in de WSNP zitten.

De huurachterstand vormde in 2009 1,66% van de bruto jaarhuur en vergoedingen. Dit is lager dan het jaar ervoor. Toen lag het percentage op 1,71.

Om huurachterstanden te voorkomen, werken we actief samen met organisaties uit het veld van de (schuld)hulpverlening, waaronder het Leger des Heils 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 we helaas niet altijd ontruiming voorkomen. Van de dertig aanzeggingen in 2009 zijn er vijf uiteindelijk doorgeslagen. In vier gevallen was de oorzaak huurachterstand; in het andere geval betrof het overlast.

Figuur 6: Aantal aangezegde ontruiming versus uitgevoerde ontruiming



Onderdelen Protocol Voorkomen Huisuitzettingen verder uitgewerkt

In 2009 is het niet gelukt om de protocollen die volgen uit het Convenant Voorkomen Huisuitzettingen nader uit te werken. Dit komt mede door personele wisselingen binnen de gemeente. We hebben wel onderdelen van het protocol verder uitgewerkt. Zo hebben we, zoals hierboven beschreven, met het Maatschappelijke Dienstverlening Flevoland afspraken gemaakt over het afleggen van huisbezoeken zodat we in een vroegtijdig stadium zicht hebben op de problematiek van de klant. Hoewel de samenwerking nog niet optimaal en

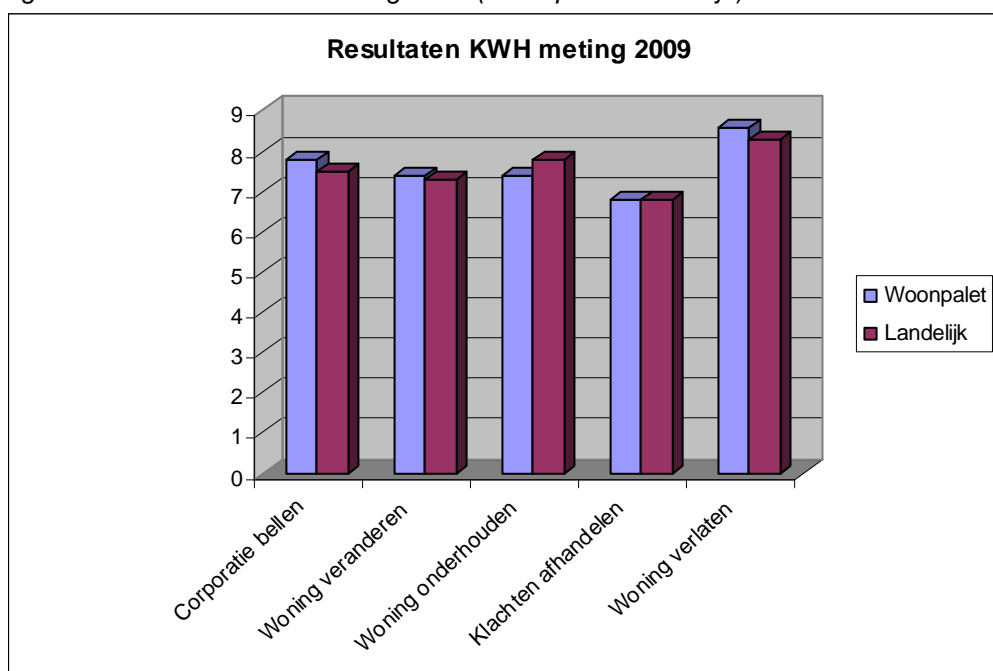
vlekkeloos functioneerde (doordat de protocollen niet nader uitgewerkt waren), is het aantal huisuitzettingen drastisch teruggebracht van twaalf in 2008 naar de genoemde vijf in 2009.

Klanttevredenheid weer op of boven het landelijk gemiddelde

We streven naar een optimale kwaliteit en klanttevredenheid. Vanaf 2004 zijn we daarom lid van het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) en laten we de kwaliteit van onze dienstverlening meten. Een keer per jaar meet het KWH vijf van de tien labelonderdelen. Met de meetresultaten scoren we vaak op of boven het landelijk gemiddelde. In 2009 zijn de volgende vijf labelonderdelen gemeten: corporatie bellen, woning verlaten, woning onderhouden, woning veranderen en klachten afhandelen.

Met uitzondering van het labelonderdeel *Woning onderhouden* scoorden we boven het landelijk gemiddelde. We zien echter wel dat het labelonderdeel *Woning onderhouden* beter scoorde dan bij de vorige meting. Desondanks is het nog onder het landelijk gemiddelde. Het komende jaar nemen we maatregelen, zodat we bij de volgende meting minimaal op het landelijk gemiddelde scoren.

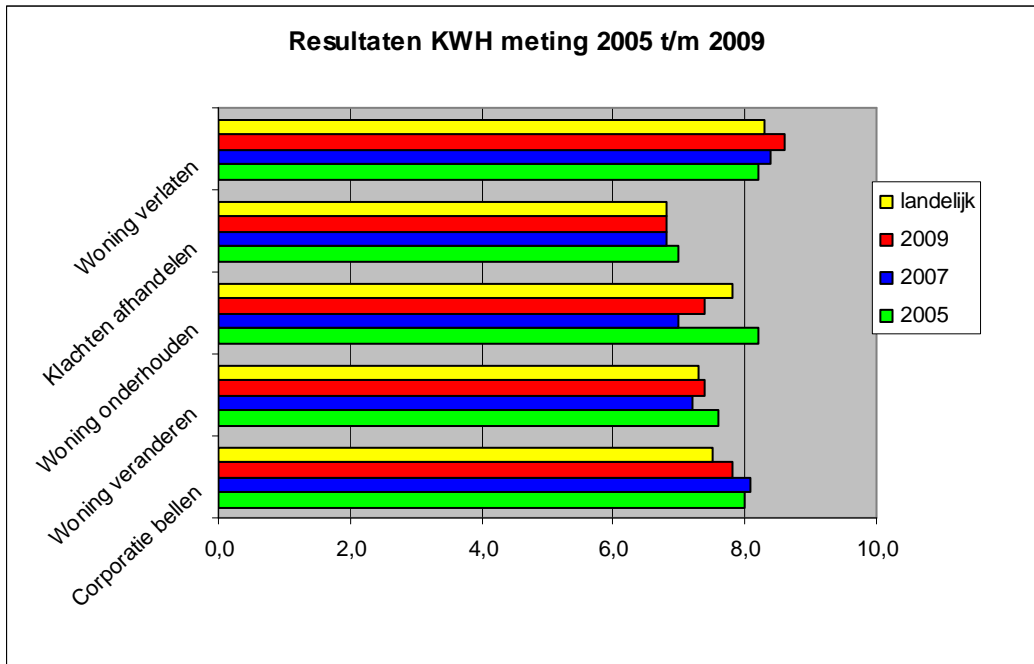
Figuur 7: Resultaten KWH-meting 2009 (Woonpalet - landelijk)



Kwaliteit: we meten het continu

Op drie onderdelen meten we zelf continu onze prestaties. Dit zijn de onderdelen woning verlaten, woning betrekken en reparatie afhandelen. Uit deze onderzoeken blijkt dat de kwaliteit van dienstverlening zich steeds op een prima niveau bevindt. Daarnaast meten we 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. In onderstaande figuur ziet u de resultaten van de KWH metingen van de afgelopen jaren.

Figuur 8: Resultaten KWH-meting 2005 t/m 2009 (Woonpalet - landelijk)



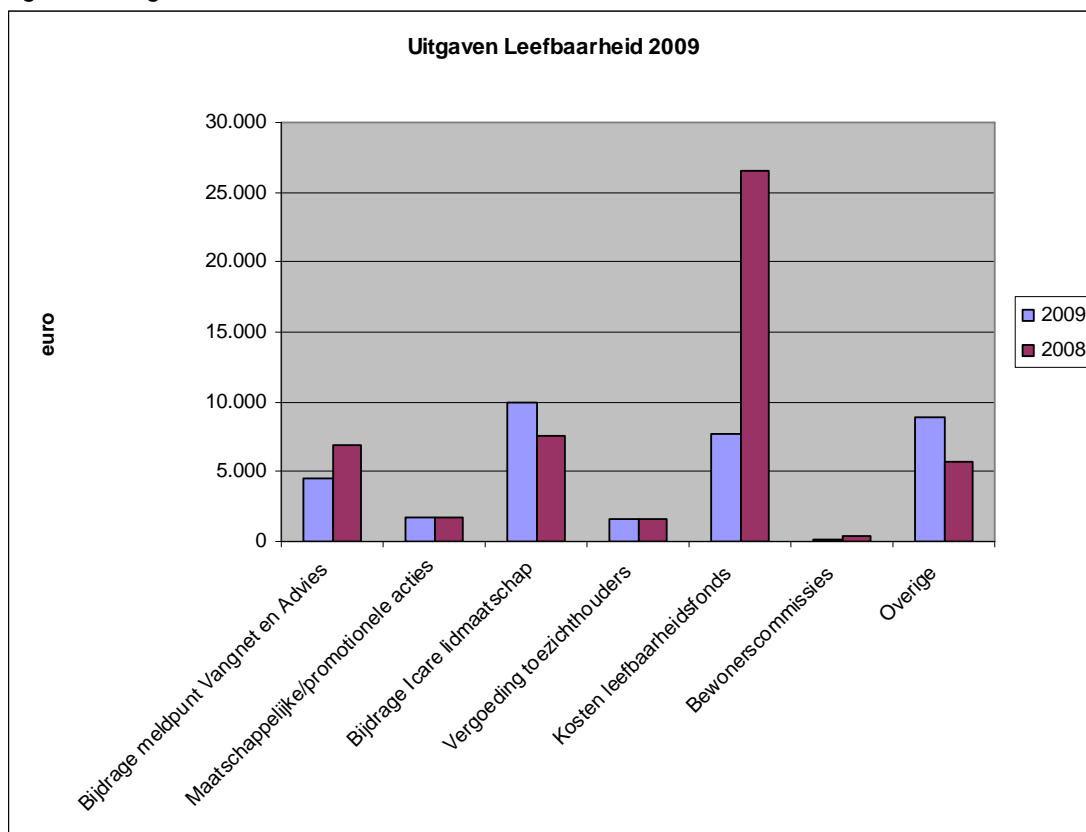
Digitaal Klantenpanel

In 2009 hebben we ons digitale klantenpanel voor het eerst benaderd voor een onderzoek. Het onderzoek dat we in dit jaar uitvoerden, had het thema consumentgericht (ver)bouwen. Van het panel heeft 76% de moeite genomen om de digitale vragenlijst in te vullen. Vier op de tien panelleden waren zestig jaar of ouder. De panelleden waren zeer enthousiast over deze vorm van onderzoek en het onderzoek leverde interessante resultaten op. Voor onze klanten is locatie bijvoorbeeld doorslaggevend bij de keuze voor een woning, ook prijs en energiezuinigheid scoren hoog. Verder viel op dat men voor meer kwaliteit in de woning (keuken, badkamer, isolatie) bereid is extra huur te betalen (maximaal € 550 en sommigen zelfs € 650). In 2010 gaan we het panel twee keer benaderen om informatie te verkrijgen.

Leefbaarheid

In 2009 hebben we in het kader van de leefbaarheid een bedrag van € 34.458 besteed. Dit was in 2008 € 50.489. In onderstaande figuur is weergegeven waaraan we dat bedrag in 2009 hebben uitgegeven.

Figuur 9: Uitgaven Leefbaarheid 2009



Meldpunt Vangnet en Advies: iets minder zaken dan in 2008

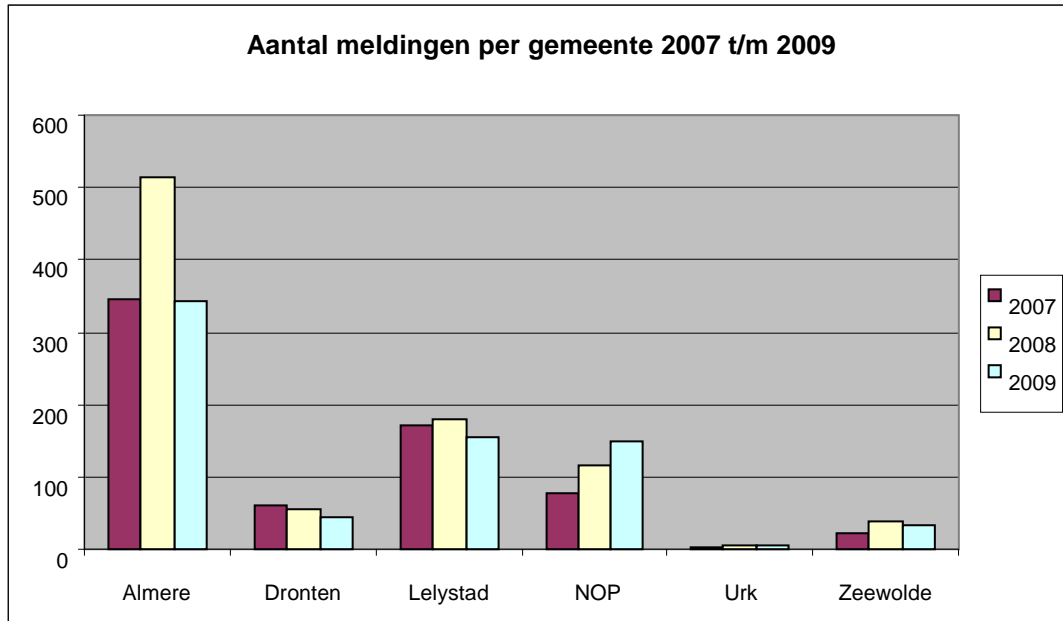
Woonpalet neemt net als de andere Flevolandse corporaties deel aan het meldpunt Vangnet en Advies. Dit doen we op uitvoerend en op beleidsmatig niveau. Vangnet en Advies staat onder regie van de GGD en zorgt ervoor dat een hulpvraag bij de juiste organisatie terecht komt. Het meldpunt coördineert, dus het biedt zelf geen hulp. De overleggen van het meldpunt vinden plaats samen met het overleg Integrale Schuldhulpverlening. In 2009 brachten we 32 'zaken' in. Iets minder dan in 2008. In alle gevallen is doorverwezen naar een hulpverleningsinstantie. Meestal betrof het psychische, psychogeriatrische of schuldenproblematiek. In de figuren 10 en 11 ziet u de cijfers uitgewerkt.

De Flevolandse corporaties vinden dat de gemeentes in principe voor financiering van het meldpunt moeten zorgen. Tegelijkertijd vinden we het maatschappelijk belang van het meldpunt zo groot dat we er gezamenlijk voor gekozen hebben er toch structureel een bijdrage aan te leveren. In 2009 hebben we besloten om een bijdrage per verhuureenheid (VHE) te berekenen voor het meldpunt. Deze bijdrage wordt jaarlijks verhoogd. De bijdrage is voor 2009 vastgesteld op € 2,35 per VHE. Concreet betekende dit voor ons ongeveer € 5.000 in 2009. Dit was in 2008 € 7.000.

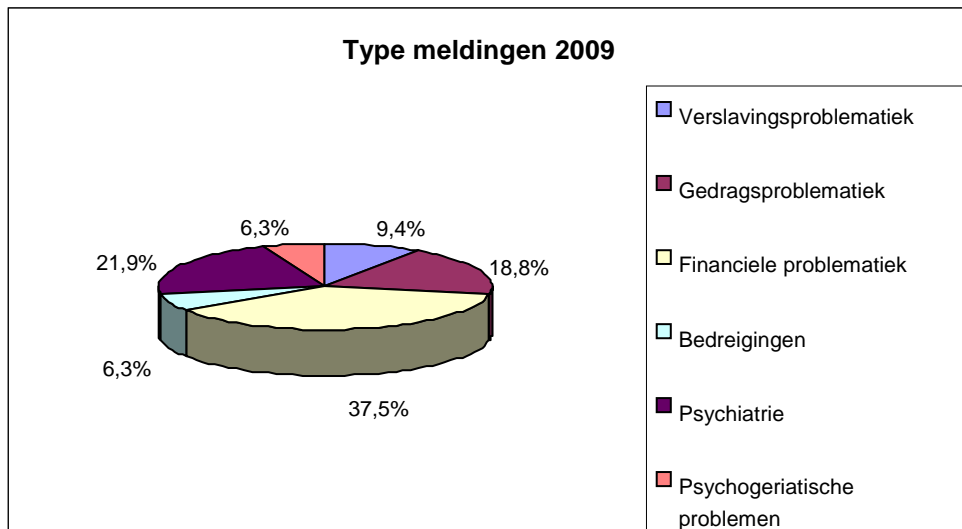
Daarnaast hebben we geprobeerd om met de gemeente Almere als regievoerder van het meldpunt nadere afspraken te maken over de te leveren wederzijdse prestaties. Dit is ondanks het vele aandringen van de Flevolandse corporaties nog niet van de grond

gekomen. Inmiddels zijn we in gesprek met de gemeente Almere en hebben we de hoop dat we in 2010 tot afspraken komen.

Figuur 10: Aantal meldingen Vangnet en Advies per gemeente in 2009



Figuur 11: Type meldingen 2009



Bewonersinitiatieven en sponsoring: verschillende initiatieven gehonoreerd

Woonpalet heeft een leefbaarheidsfonds. Bewoners kunnen hier plannen indienen om de leefbaarheid in hun buurt of wijk te vergroten. Een commissie bepaalt vervolgens welke plannen een bijdrage krijgen. Deze commissie bestaat uit medewerkers van Woonpalet en leden van Huurdersbelangen Zeewolde. De volgende plannen zijn in 2009 gehonoreerd:

- Het plaatsen van een zonnewijzer in de gemeenschappelijke tuin bij woonzorgcomplex de Sfinx;
- Het plaatsen van vlaggenmasten bij vijf appartementencomplexen. Hier zijn ook vlaggen beschikbaar gesteld;
- Het aanbrengen van wanddecoraties en kunst in de gemeenschappelijke ruimten van appartementencomplex Oudaen.

Daarnaast hebben de bewonerscommissies op wijkniveau een bedrag van € 1.000 beschikbaar voor het verbeteren van de leefbaarheid.

We kregen ook aanvragen om maatschappelijke initiatieven te sponsoren. Zeewolde Winterworld is hier een voorbeeld van. Dit is een kunstijsbaan die in de kerstperiode in het centrum geplaatst wordt. Zeewolde Winterworld levert een positieve bijdrage aan de cohesie in dit jonge dorp. Daarom hebben we hier in 2009, net als in 2008, een bijdrage aan geleverd.

Driedaags evenement: Actief ouder worden met ouderen

In 2009 hebben we een driedaags evenement voor medioren (55 jaar tot 65 jaar) georganiseerd. Deze groep medioren draagt er voor een belangrijk deel aan bij dat vrijwilligersorganisaties en welzijnsorganisaties hun taken goed kunnen vervullen. Het doel van dit evenement was in contact komen met de groep medioren en laten zien welke mogelijkheden er voor hen zijn. Zo konden de deelnemers kennismaken met maatschappelijke organisaties en ontdekken wat ze doen. De gemeente organiseerde het evenement met andere maatschappelijke organisaties, waaronder welzijnsorganisaties, Steunpunt vrijwilligerswerk en mantelzorg en ouderenbonden.

ZorgPlus-pakket

Wij bieden huurders vanaf hun 65e jaar gratis een zogenaamd ZorgPlus-pakket aan. De Icare Ledenvereniging voert de diensten uit. Het pakket biedt een uitgebreide combinatie van woon- en zorgdiensten voor gemak, veiligheid, welzijn en verzorging. Dit zijn bijvoorbeeld 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. 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. In 2010 voert Icare een klanttevredenheidsmeting onder de gebruikers uit. In 2009 hebben we onze brochure geactualiseerd. In deze brochure beschrijven we de inhoud van het pakket.

Toezichthouders en overige beheermaatregelen

In verschillende appartementencomplexen (Boomkleverborgh, Boomkleverveste, Boomkleverhof en Pioniersweg) hebben we toezichthouders aangesteld. Een toezichthouder is een bewoner van het complex die als het ware de 'ogen en oren' voor het complex is. We overleggen één keer per zes weken met de toezichthouders over de ontwikkelingen in en rond de verschillende complexen. Een keer per twee jaar maken we met de toezichthouders een uitstapje naar een andere corporatie om kennis te delen en te proeven aan ervaringen elders. De toezichthouders ontvangen voor hun werkzaamheden maandelijks een vergoeding van Woonpalet.

Aandacht voor tuinen: positieve prikkel

De woningen en de wijken worden ouder. Om in onze buurten een verzorgde indruk te houden, besteden we de laatste jaren veel aandacht aan het tuinonderhoud. De tuin is tenslotte het visitekaartje van de woning. In het voorjaar stimuleren wij mensen om in hun tuin aan de gang te gaan. Dit doen we niet door te sanctioneren, maar met een positieve benadering. Medewerkers lopen door de wijk en adviseren mensen als dat nodig is om hun tuin goed te onderhouden. We hopen dat onze klanten hierdoor merken dat tuinonderhoud er gewoon bij hoort en ook leuk kan zijn. In 2009 zijn we gestart met de voorbereidingen van een tuinkeuring in 2010. Dan selecteren we de mooiste, netste en/of meest verzorgde tuin.

Buurtbemiddeling: geen middelen meer beschikbaar

In 2009 is het project Buurtbemiddeling de experimentele fase ontstegen. Zowel Woonpalet als de gemeente Zeewolde heeft in 2009 financieel bijgedragen aan Buurtbemiddeling. De resultaten waren in 2009 wisselend. Dit komt onder meer door personele problemen bij Buurtbemiddeling. Ook na het oplossen van deze problemen is het rendement niet meer op het niveau van 2008 geweest.

Bovendien heeft de gemeente eind 2009 besloten om geen subsidie meer beschikbaar te stellen aan Buurtbemiddeling. Deze beslissing nam ze vanuit financieel oogpunt. Woonpalet vindt dat Buurtbemiddeling een gemeenschappelijke taak van gemeente en woningbouwcorporatie is. Daarom hebben ook wij besloten om hiervoor geen middelen meer beschikbaar te stellen. Wij zijn op basis van onze ervaringen wel overtuigd van het nut en de zin van Buurtbemiddeling. Als er in de toekomst ideeën ontstaan om een doorstart te maken, dan staan wij daar zeker voor open.

Klachtencommissies

Klachtenadviescommissie: geen klachten voorgelegd

Per 1 januari 2008 zijn we aangesloten bij de klachtenadviescommissie van de Noordwest Veluwe. In 2009 zijn er geen klachten voorgelegd aan de Klachtenadviescommissie.

Twee klachten voor commissie woonruimteverdeling

In 2009 heeft de klachtencommissie woonruimteverdeling twee klachten ontvangen en in behandeling genomen. De eerste klacht ging over de onduidelijkheid rond de toepassing van het toetsingsmoment voor jongerenwoningen. Dit is helder gemaakt. De tweede klacht ging over de verdeling van nieuwbouwwoningen. Volgens de indiener moest het mogelijk worden om meer dan drie reacties uit te brengen. In dit laatste geschil was de klachtencommissie

woonruimteverdeling van mening dat zij eigenlijk niet bevoegd is om hier uitspraken over te doen. Daarom heeft ze gevraagd om het reglement zo aan te passen dat beleidszaken voortaan uitgesloten zijn. Inmiddels hebben we het reglement aangepast. Als inhoudelijk advies heeft de commissie in overweging gegeven om nieuwbouwklienten de mogelijkheid te geven om op meer woningen te kunnen reageren. Inmiddels hebben we ons beleid in zijn algemeenheid aangepast. Woningzoekenden mogen voortaan niet drie, maar vijf reacties per editie uitbrengen.

Eén bezwaarschrift bij Huurcommissie

Dit jaar heeft de Huurcommissie een klacht van een huurder van Woonpalet behandeld. Het betrof een bezwaar over de afrekening van servicekosten. De huurder vond dat Woonpalet moest meebetalen aan de kosten voor de huismeester. De huurcommissie heeft de huurder gedeeltelijk in het gelijk gesteld. Voortaan houden we voor de doorbelasting van de servicekosten voor een huismeester de landelijke richtlijn aan. Dit betekent dat we 70% van de kosten doorbelasten en 30% voor onze eigen rekening nemen. Hoewel het een individuele uitspraak betreft, hebben we besloten om de werking ervan breder te trekken. Ook voor de andere bewoners van appartementencomplexen waarin een huismeester actief is, passen we deze verdeling toe.

2 Vastgoed

Bouwen, verkopen en beheren

2009 werd getekend door het stilvallen van de verkoop van woningen en financiële voorzichtigheid van het bankwezen. Voor de corporaties werd het steeds lastiger om geld vrij te maken voor nieuwbouw. Dit kwam door verschillende overheidmaatregelen en het gewijzigde beleid van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) over kasstromen.

Vastgoedportefeuille

Ondanks de financiële crisis is onze woningvoorraad het afgelopen jaar gegroeid door de oplevering van 33 woningen in de Polderwijk. Ook is Woonpalet in 2009 door een goede samenwerking met derden in staat geweest drie nieuwe projecten toe te voegen aan haar nieuwbouw portefeuille. Van één van deze projecten is de bouw zelfs nog in 2009 begonnen. Eind 2009 had Woonpalet 1.912 woningen in bezit en enige bedrijfsruimten, garages en parkeerplaatsen. Eén van de speerpunten voor 2009 was om meer middeldure huurwoningen aan te bieden. Dit is gelukt in Parkkwartier-Noord (22 woningen). Hier zijn drie middeldure huurwoningen in het programma opgenomen, omdat alle koopwoningen omgezet zijn naar huurwoningen. Verder hebben we in de uitwerking van het strategisch voorraadbeleid een beperkte toename van het aandeel middeldure huurwoningen voorgesteld. Deze toename hebben we gecombineerd met het aanbrengen van extra kwaliteit.

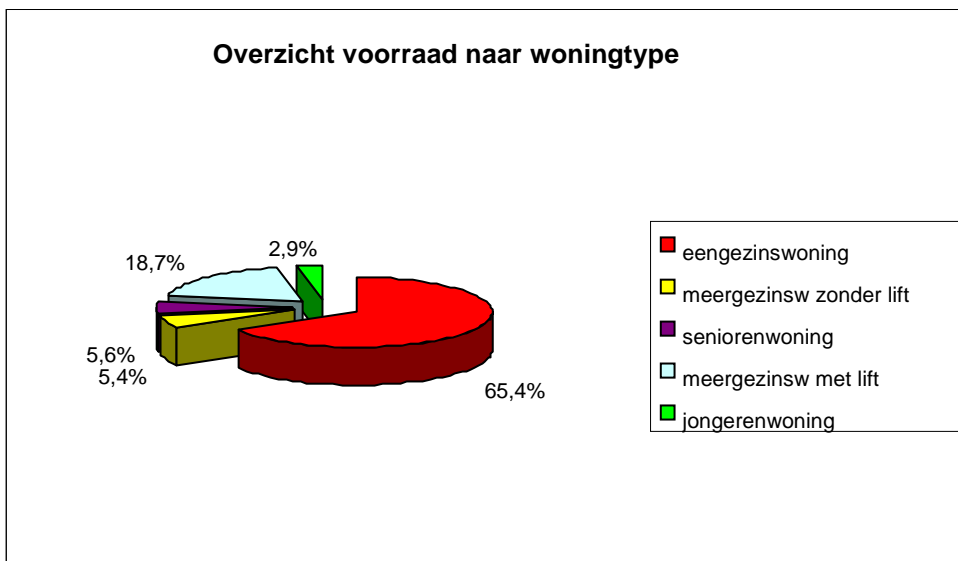
Een ander speerpunt was het bouwen van koopwoningen. Het is Woonpalet in 2009 gelukt om meer betrokken te raken bij het ontwikkelen van koopwoningen. Dit komt doordat we woningen onder de Koop Goedkoopregeling konden verkopen. Dit is met name voor starters aantrekkelijk.

In 2008 hebben we onze woningen in het strategisch voorraadbeleid op complexniveau gelabeld. Er is onderscheid gemaakt tussen doelgroepen en kwaliteitsniveaus. We hebben streefhuren voorgesteld en het (meerjaren)onderhoudbeleid op de maatregelen doorgerekend. In 2009 is dit beleid in overleg met Huurdersbelangen bijgesteld en verder uitgewerkt.

Differentiatie van woningtypen: eengezinswoningen en appartementen

De woningvoorraad bestaat vooral uit eengezinswoningen. Ze zijn allemaal gebouwd na 1984. Dat het woningbestand van goede kwaliteit is, blijkt onder meer uit de gemiddelde waardering van onze woningen volgens het Woningwaarderingstelsel. Voor Woonpalet lag dat in 2009 gemiddeld op 151 punten, terwijl het landelijk gemiddelde volgens het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) op 130 ligt. Voor corporaties vergelijkbaar met de onze is het gemiddelde 142.

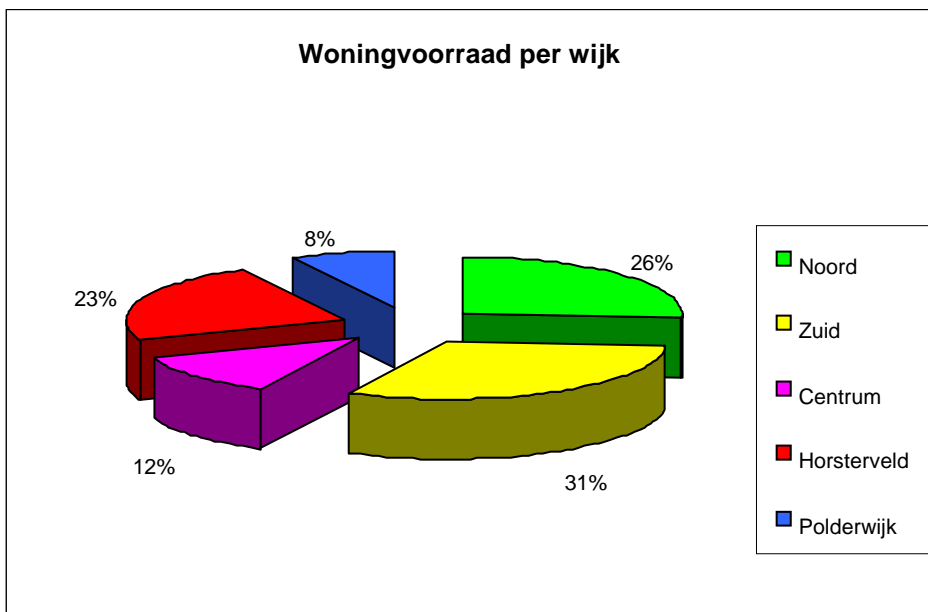
Figuur 12: Woningvoorraad naar woningtype (in %)



Gevarieerde buurten: koop en huur gemengd

De kracht van Zeewolde is dat er geen grote concentraties van eenvormige woningen zijn. Zo'n driekwart van de woningvoorraad bestaat uit koopwoningen. De huurwoningen staan hier tussenin. Ons woningbezit is bovendien redelijk verspreid over de wijken. In 2009 hebben we in de Polderwijk drie toevoegingen gedaan: allereerst 12 jongerenwoningen aan de Minstreef en daarnaast 22 eengezinswoningen aan de Valkenier (waarvan in 2009 5 woningen werden opgeleverd, de overige woningen werden in 2010 opgeleverd). Ook leverden we zestien woningen voor verstandelijk gehandicapten op.

Figuur 13: Woningvoorraad Woonpalet per wijk (in %)

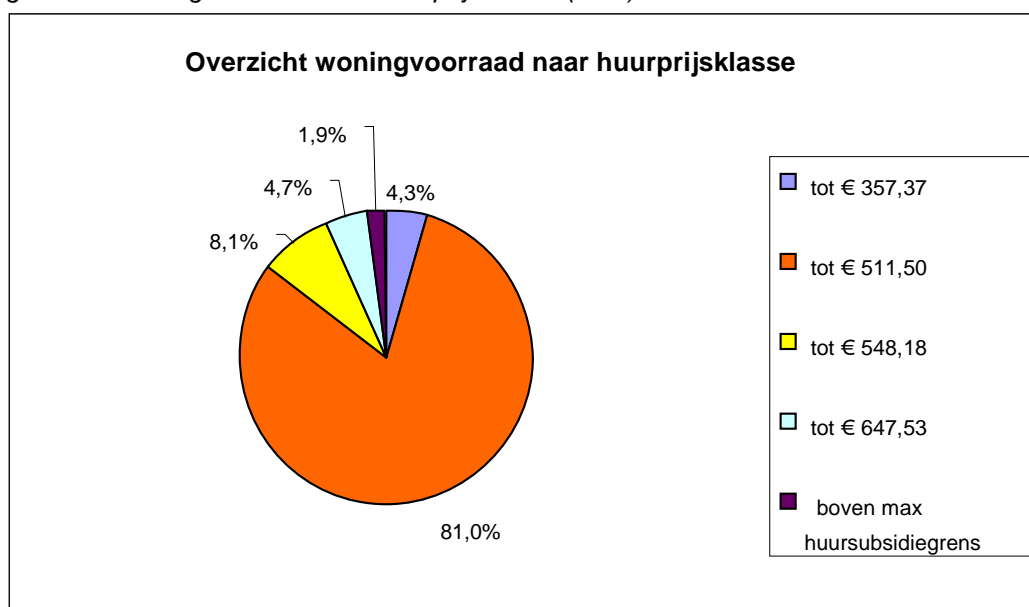


Voldoende kernvoorraad betaalbare woningen

De gemiddelde huurprijs van ons bezit was in 2009 € 454,06. Dit terwijl de gemiddelde maximaal toegestane huurprijs € 673,97 was. In totaal behoorde eind 2009 ruim 93% van onze woningen tot de zogenaamde kernvoorraad. Dat zijn bijna 1.800 woningen. In de prestatieafspraken die we in 2009 met de gemeente hebben geactualiseerd, is de kernvoorraad als volgt gedefinieerd: 'Alle woningen tot aan de tweede aftoppingsgrens (€ 548,18).'

Met de gemeente spraken we af dat in 2015 de omvang van de kernvoorraad van alle woningcorporaties in Zeewolde gezamenlijk theoretisch ongeveer 1.900 woningen moet zijn. Dit gaat uit van een totale woningvoorraad van Zeewolde in 2015 van 8640 woningen. We monitoren jaarlijks of dit wel voldoende is. Oplopende wachttijden vormen meestal een indicatie dat er iets aan de hand is.

Figuur 14: Woningvoorraad naar huurprijsklasse (in %)



Van onze woningvoorraad is 4,3% speciaal bestemd voor jongeren tot 23 jaar. Deze woningen hebben een huurprijs tot € 357,37. Het afgelopen jaar hebben we 12 woningen aan dit gedeelte van de voorraad toegevoegd. Bijna 2% van ons bezit behoort tot de vrije sector. Deze woningen hebben een huurprijs die hoger ligt dan € 647,53. Dit zijn onder meer de grote luxe appartementen in de appartementencomplexen Luxor en Kruidenburg, maar ook de penthouses aan de Boomkleverlaan.

Nieuwbouw woningen

Woningen voor mensen met een beperking

In het tweede kwartaal van 2009 hebben we zestien woningen voor verstandelijk

gehandicapten opgeleverd in de Polderwijk. Dit complex heet 'De PhilaHof' en de bewoners ervan zijn cliënten van Stichting Philadelphia.

Philadelphia heeft ons in 2009 benaderd met de vraag of wij het gebouw ter vervanging van de Nieuwe Koers aan De Houtwal te Zeewolde willen ontwikkelen. Hiervoor is een samenwerkingsovereenkomst tussen beide partijen afgesloten. De ontwikkeling van het project loopt voorspoedig en de bouw zal eind 2010, begin 2011 starten.

Woningen in het centrum

In 2008 hadden we ons voorgenomen om in 2009 24 woningen, bedrijfs- en kantoorruimten te bouwen in het centrum, op het perceel grenzend aan ons kantoor. De uitvoering van deze plannen heeft door juridische procedures vertraging opgelopen. Er lag een verzoek om te voorkomen dat de bouw start. Dit verzoek om een voorlopige voorziening heeft de Raad van State in februari 2010 afgewezen. De bodemprocedure bij de Raad van State loopt echter nog wel door. De aannemer is in februari 2010 gestart met de bouw.

Woningen voor ouderen

De gemeente heeft het overleg over de uitbreiding van woonzorgcomplex de Sfinx weer opgestart. Onder begeleiding van een externe deskundige hebben er de afgelopen periode verschillende overleggen met betrokken partijen plaatsgevonden. Resultaat: een intentieovereenkomst tussen de gemeente, Coloriet en Woonpalet om uiterlijk in 2015 de uitbreiding van het woonservicecentrum de Sfinx te realiseren. In 2010 ligt de focus op het uitwerken van de ruimtelijke randvoorwaarden van de locatie zoals het losweken van het te ontwikkelen gebied uit het huidige Masterplan Centrum, het aftasten van de mogelijkheden binnen het bestemmingplan en helderheid over het parkeren. Ook zal Woonpalet haar ambitieniveau rond de kwaliteit van de woningen uitwerken.

Woningen in de Polderwijk

In het tweede kwartaal van 2009 hebben we in de Polderwijk twaalf huurwoningen voor starters opgeleverd.

Van de 22 woningen aan de Valkenier in Parkkwartier-Noord in de Polderwijk zijn de eerste vijf woningen voor de kerst opgeleverd. De overige woningen zijn begin 2010 opgeleverd. Oorspronkelijk waren dit acht huur- en veertien koopwoningen. De ontwikkelde koopwoningen hadden een adviesprijs variërend van € 195.000 tot € 248.000. Door de kredietcrisis is de markt voor woningen boven de € 200.000 ingestort. Om toch te kunnen bouwen en de productie van woningen in Zeewolde op gang te houden, hebben we in overleg met de gemeente besloten de woningen om te labelen naar huurwoningen met een huur van € 535 tot € 775.

Tijdens de ontwikkeling van de 22 woningen aan de Valkenier bleek dat de naastgelegen 22 koopwoningen aan de Touwslager door de beoogde ontwikkelaar waren teruggegeven aan de gemeente. Deze woningen zijn door dezelfde architect ontworpen als de woningen aan de Valkenier. De woningen zijn vrijwel identiek, maar die aan de Touwslager zijn net iets

luxer en hebben een andere uitstraling. In goed overleg met de gemeente heeft Woonpalet overeenstemming bereikt over een haalbaar programma en het project overgenomen. Het programma bestaat uit 22 koopwoningen met een marktwaarde VON-prijs variërend van € 196.000 tot € 245.000 en met de mogelijkheid tot Koop Goedkoop waarbij verkoopprijzen komen op € 156.800 tot € 188.650. Bij het schrijven van dit jaarverslag zijn 21 woningen verkocht. Op de 22^e woning is een optie genomen. De bouw is in mei 2010 gestart.

Woningen in Bergkwartier

Dat er in Zeewolde snel gebouwd kan worden als partijen samenwerken, bewijst het project in Bergkwartier laag. In 2009 bestond Zeewolde 25 jaar. Daarom bedachten het college en een aannemer in februari 2009 om 25 starterswoningen te ontwikkelen. De eerste paal moest nog in het jubileumjaar 2009 geslagen worden. Woonpalet is hierbij betrokken omdat in de prestatieafspraken staat dat de gemeente alle goedkope koopwoningen (tot € 145.000) aan Woonpalet zal aanbieden. Het programma bestaat uit 25 starterswoningen en tien startersplus in de Koop Goedkoopregeling met een VON-prijs (exclusief de grond) vanaf € 104.400 tot € 162.000. De bijdrage van Woonpalet beperkt zich tot de aanschaf van de grond en de Koop Goedkoopregeling die bij deze woningen van toepassing is. Alle woningen waren in korte tijd verkocht. Door de inzet van de betrokken partijen was het slaan van de eerste paal op 12 november mogelijk. De oplevering zal rond augustus 2010 zijn.

De investeringen in nieuwbouw op een rijtje

In onderstaand overzicht geven we nog even de projecten weer die we in 2009 hebben opgeleverd en in ontwikkeling hebben. Hierbij vermelden we tevens de totale kosten per project en het bedrag dat wij als onrendabel hebben moeten afboeken. De onrendabele top is dat deel van de projectkosten dat door de (sociale) huurprijs niet door ons kan worden terugverdiend

Tabel 2: Overzicht stichtingskosten opgeleverde en in ontwikkeling zijnde projecten

| Complex | | definitieve | uiteindelijk |
|-----------------------------|---|-------------------------|---------------------|
| Nummer | Omschrijving | stichtingskosten | onrendabel |
| | | (€) | (€) |
| <i>Opgeleverd in 2009</i> | | | |
| 44 | 16 zorgappartementen Polderwijk | 2.359.658 | 388.000 |
| 47 | 12 starterswoningen Polderwijk | 1.532.186 | 683.000 |
| Complex | | geraamde | geraamd |
| Nummer | Omschrijving | stichtingskosten | onrendabel |
| | | (€) | (€) |
| <i>In ontwikkeling 2009</i> | | | |
| 43 | kantoor + 24 appartementen Gelderseweg | 7.119.715 | 247.000 |
| 48 | 22 eengezinswoningen Parkkwartier | 3.356.380 | 90.000 |
| 97 | 22 koopwoningen Parkkwartier | 4.064.481 | 0 |
| 98 | 35 starterswoningen Koop Goedkoop Bergkwartier laag | 566.500 | 0 |

Verkoop bestaande huurwoningen

In 2009 verkochten we elf bestaande huurwoningen, waarvan tien onder de Koop Goedkoopregeling. Wij bieden de kopers daarbij twee koopvormen aan. Men kan kiezen uit kopen zonder een vorm van maatschappelijk gebonden eigendom (MGE), of de MGE-vorm Koop Goedkoop. Door deze koopvorm zijn ook mensen met een niet zo grote beurs in staat om een woning te kopen in Zeewolde. In alle gevallen is in de leveringsakte een aanbiedingsplicht aan Woonpalet opgenomen, zou de koper besluiten de woning te verkopen. Zo blijven wij in staat om weer woningen aan onze voorraad toe te voegen als dat nodig is. Voor enkele woningen zijn koopovereenkomsten afgesloten waarvan de overdracht in 2010 plaatsvond.

Het verkoopprogramma bestond uit 183 woningen, waarvan er inmiddels 102 zijn verkocht. Door onze financiële positie zijn we genoodzaakt om een aanvullend verkoopprogramma op te stellen. Daarin zijn nog eens 139 woningen opgenomen. We hopen in 2010 in totaal tussen de 30 en 35 woningen te verkopen.

Zorgen voor een goede conditie van onze woningen

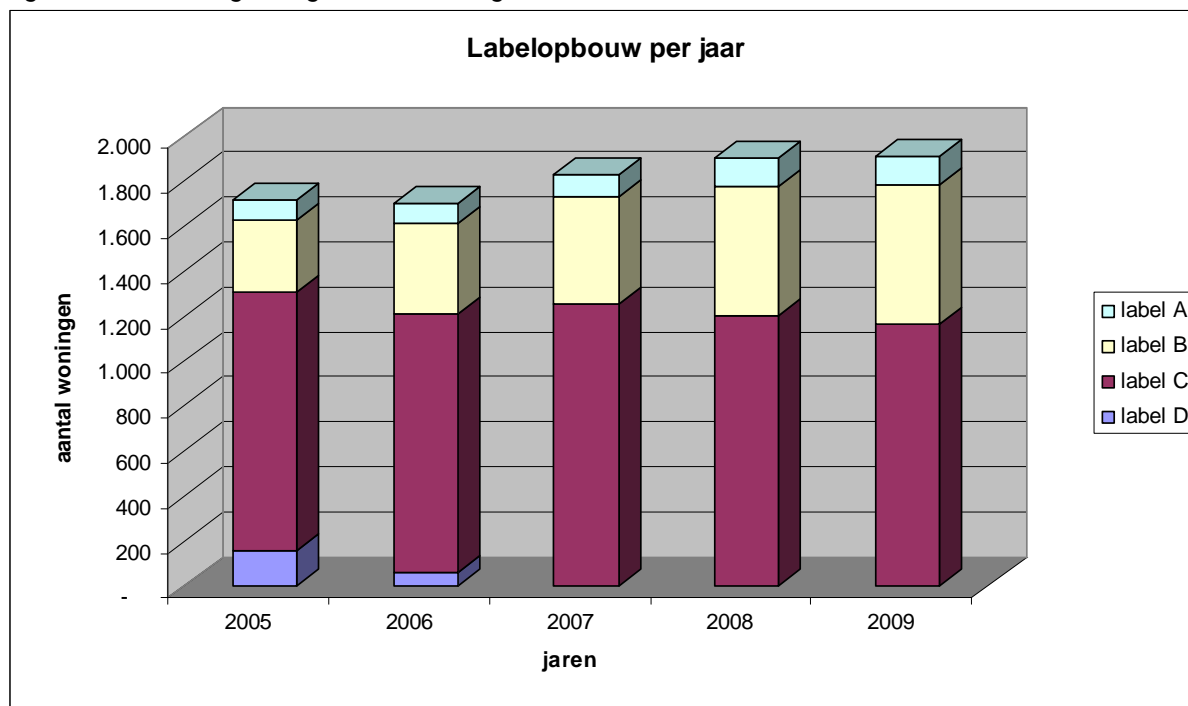
Ons woningbezit verkeert bouwtechnisch gezien in een goede staat van onderhoud. Dit willen we ook graag zo houden. Jaarlijks bepalen we op basis van de technische levensduur van de bouwelementen of we theoretisch gezien onderhoud aan de woning moeten uitvoeren. Deze gegevens verwerken we in onze meerjarenplanning. Elk jaar toetsen we met visuele inspecties de noodzaak van de onderhoudsactiviteiten die volgens de meerjarenraming gepland staan. Zo zijn we in staat een onderhoudsbegroting op te stellen die rekening houdt met bewonerswensen en met wijzigingen in het prijsniveau.

Energiezuinige woningen

De energiestatus van een woning is uitgedrukt in een energie-index (energielabel). Deze is verdeeld in zeven klassen die lopen van A (zeer energiezuinig) tot en met G (zeer onzuinig). In 2008 heeft Woonpalet aan de hand van referentiewoningen haar bezit laten voorzien van een (pre)energielabel. Als een woning muteert wordt het (pre)energielabel geactualiseerd en afgemeld bij VROM waardoor het een formeel energielabel wordt. Door het uitvoeren van planmatig onderhoud zoals het vervangen van VR-ketels door HR-ketels, door nieuwbouw en vanwege een wettelijk gewijzigde rekenmethode, is de samenstelling van de labels van ons bezit in de loop van de jaren veranderd. In 2009 is in kaart gebracht hoe de labels zich door deze wijziging in de afgelopen vijf jaar hebben ontwikkeld.

Als we in 2010 de ketels van complex 26 (79 ketels) gaan vervangen en hier de bewoners ook een zonneboiler aanbieden, zal ons bezit gemiddeld naar een label B getild worden.

Figuur 15: Verdeling energielabels woningbezit



Om het milieubewustzijn van onze huurders te vergroten, zijn we partner van de gemeente geworden in de campagne 'De energie van Zeewolde'. Dit project startte in 2009 in het kader van het 25-jarig bestaan van de gemeente.

20 procent korting op natuurstroom

In het licht van 'De Energie van Zeewolde' heeft Nuon Woonpalet een aanbieding gedaan voor natuurstroom tegen de prijs van grijze stroom. Natuurstroom is volledig CO₂-vrij opgewekt uit zon, wind en water. Dus ook biomassa zoals plantenafval en houtsnippers komt er niet aan te pas. Dit kan bij 'reguliere' groene stroom wel het geval kan zijn. Het is een speciale aanbieding voor woningcorporaties die in ons geval circa 20% voordeel biedt tegenover het oude tarief.

Delen extra kosten zonneboiler

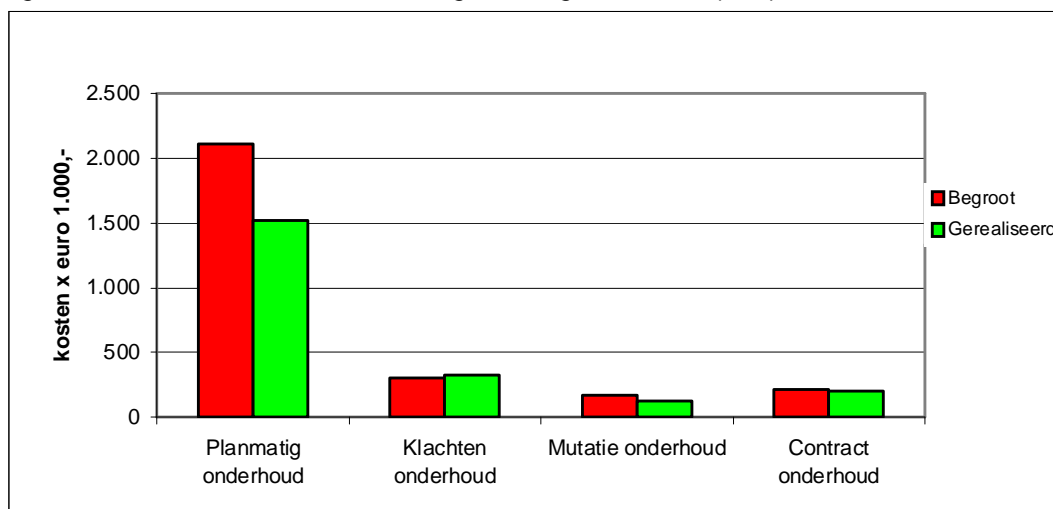
Woonpalet wil zoveel mogelijk milieu- en energiebewust bouwen en verbeteren. Daarom bieden we huurders de keus voor een zonneboilersysteem. Dit als het tot de technische mogelijkheden behoort en de vervanging van de cv-ketel nodig is. Om dat extra aantrekkelijk te maken, delen we de extra kosten met de huurder. Het zonnecollectorsysteem zelf kan een aanzienlijke besparing opleveren. Volgens MilieuCentraal bespaart een standaard zonneboiler circa 45% van het energieverbruik voor warm kraanwater voor douche, bad en keuken, dus eenzelfde deel van de energiekosten. Een gemiddeld huishouden met een standaard zonneboiler bespaart ongeveer 170 m³ aardgas². Bovendien draagt een zonneboiler bij aan een lagere CO₂-uitstoot.

² bron: www.miliecentraal.nl, april 2010

Uitgaven voor onderhoud

In het onderhoud maken we onderscheid tussen planmatig 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 16 zijn de kosten en de hiervoor in de begroting opgenomen bedragen voor de soorten onderhoud weergegeven.

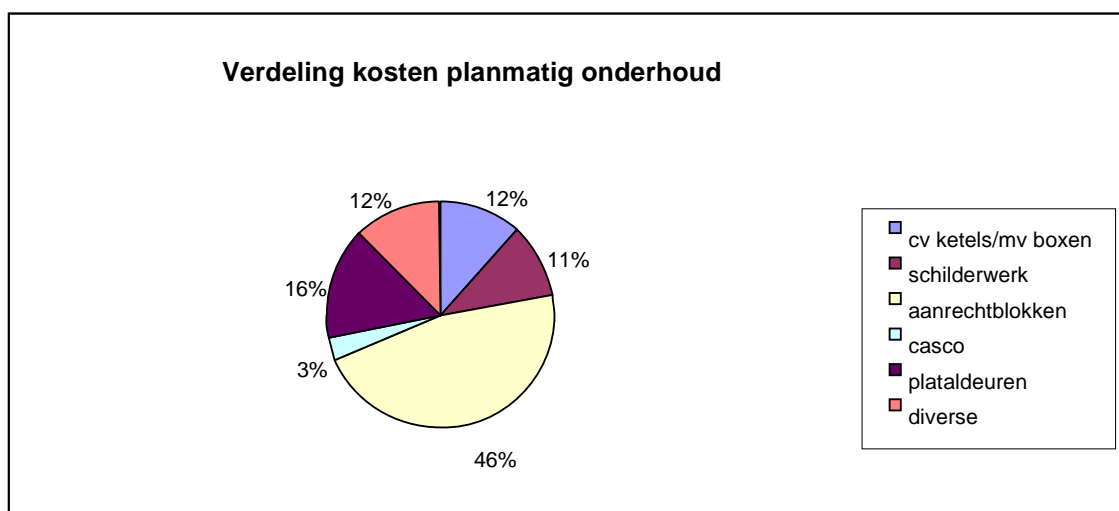
Figuur 16: Kosten onderhoud 2009 begroot en gerealiseerd (in €)



Planmatig onderhoud

In 2009 hebben we € 1.476.800 aan planmatig onderhoud uitgegeven. In figuur 17 ziet u dat de kosten van planmatig onderhoud in 2009 voor circa 69% bestonden uit schilderwerk, het vervangen van keukenblokken en het vernieuwen van installaties voor cv en mechanische ventilatie.

Figuur 17: Verdeling kosten planmatig onderhoud (in %)



Asbest, brandveiligheid en glasvezel

In 2009 hebben wij een asbestinventarisatie laten uitvoeren. Woonpalet heeft besloten het asbest in woningen, zoals vensterbanken en vloerluiken, direct te verwijderen. De verwijdering van het overige asbest (dat zich aan de buitenzijde van de woningen bevindt) is in de meerjarenplanning opgenomen.

Naast de asbestinventarisatie is ook de gevoeligheid voor brandoverslag bij hellende daken binnen ons woning bezit bekeken. Gelukkig zijn op dit vlak geen bijzondere situaties geconstateerd.

Al onze woningen krijgen een aansluitpunt op het glasvezelnetwerk. Dat brengt, behalve het aanbrengen van een extra stopcontact, geen extra kosten voor ons met zich mee. Wij hebben in ruil daarvoor onze medewerking aan de communicatie verleend.

Contractonderhoud

Onder contractonderhoud verstaan we het jaarlijks onderhoud aan onder meer installaties voor cv en mechanische ventilatie, liften, brandpreventie en schuifdeuren. Het onderhoud vindt plaats op contractbasis en bedroeg in 2009 € 205.500.

Klachtenonderhoud

We zien dat ons bezit ouder wordt en dat er meer klachtenmeldingen zijn. We zijn in 2009 gestart met het opstellen van prestatieovereenkomsten met onze onderhoudsbedrijven. Daarbij zijn we de opdrachten zoveel mogelijk gaan standaardiseren en hebben we daarbij standaardprijzen afgesproken. De effecten op de kosten van deze wijzigingen zullen in 2010 zichtbaar worden. Bovendien hebben we het proces van aansturen van de onderhoudsbedrijven gedigitaliseerd en het proces efficiënter ingericht. De kosten van klachtenonderhoud over 2009 bedroegen € 336.000, terwijl in 2008 € 396.000 uitgegeven is aan klachtenonderhoud. Het totaal aan reparatieverzoeken is met 1.759 nagenoeg op hetzelfde aantal uitgekomen als in 2008. Toen waren het er 1.733.

Mutatieonderhoud

Mutatieonderhoud voeren we uit bij wisseling van huurders, waarbij we de woning weer op orde brengen. De kosten van het mutatieonderhoud bedroegen over 2009 € 127.000. Dit is fors minder dan de kosten in 2008. Toen waren de kosten € 204.000. Belangrijkste oorzaak is het lage aantal mutaties in 2009. Ook de gemiddelde kosten per mutatie lagen met € 789 lager dan het gemiddelde in 2008. Toen was het gemiddelde namelijk € 891. Hoewel de mutatiekosten altijd flink fluctueren, is een belangrijke reden voor het lagere gemiddelde dat we in 2009 slechts vijf huisuitzettingen hebben gehad. Het jaar daarvoor lag dat op twaalf. Over het algemeen liggen de kosten van onderhoud bij een huisuitzetting veel hoger dan bij een reguliere mutatie.

Serviceabonnement voor kleine reparaties

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 2009 € 3,95 per maand. Eind 2009 hadden 1842 huurders een serviceabonnement.

Het serviceabonnement moet globaal genomen kostendekkend zijn. De inkomsten uit het abonnement waren in 2009 € 84.198. Daartegenover stonden uitgaven van in totaal € 70.360. Het overschot van € 13.838 is toegevoegd aan het servicefonds. De stand van het servicefonds per 31 december 2009 is € 52.432. (Eind 2008: € 38.594)

Beleid geriefsverbeteringen aangescherpt

Voor huurders die kiezen voor 'gemakkelijk' bieden we een reeks geriefsverbeteringen aan. Dit zijn verbeteringen die zorgen voor extra wooncomfort of extra veiligheid. In 2009 hebben we het beleid voor geriefsverbeteringen aangescherpt. We hebben bijvoorbeeld op grond van geringe vraag besloten om sommige voorzieningen niet meer aan te bieden. Ook hebben we ervoor gekozen om een aantal verbeteringen niet meer via huurverhoging aan te bieden. De reden hiervoor is dat de huurprijzen in die gevallen fors stegen als gevolg van de aangevraagde voorzieningen. Dit was vooral bij de oplevering van nieuwbouw het geval. Desondanks hebben ook in 2009 opnieuw veel huurders gekozen voor het laten aanbrengen van buitenkranen, dakramen, een tweede toilet of hang- en sluitwerk volgens het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Het meest in trek waren inbraakwerend hang- en sluitwerk en een vaatwasseraansluiting. In 2009 hebben we 312 geriefsverbeteringen aangebracht (in 2008 waren dat er 289). De totale kosten in 2009 bedroegen € 132.000 (in 2008 € 142.000).

3 Financieel beheer

Voldoende financiële armslag

Ons financieel beheer is gericht op het hebben van voldoende financiële armslag om onze maatschappelijke ambities te verwezenlijken. Het is van belang om evenwicht te zoeken tussen onze maatschappelijke doelstellingen, de eisen die de markt stelt en de financiële continuïteit. Binnen dit spanningsveld dienen we, meer dan voorheen, bewuste keuzes te maken. Dit vraagt om heldere pijlers onder het financieel beleid.

Financiële doelstellingen

We hebben de volgende doelstellingen geformuleerd:

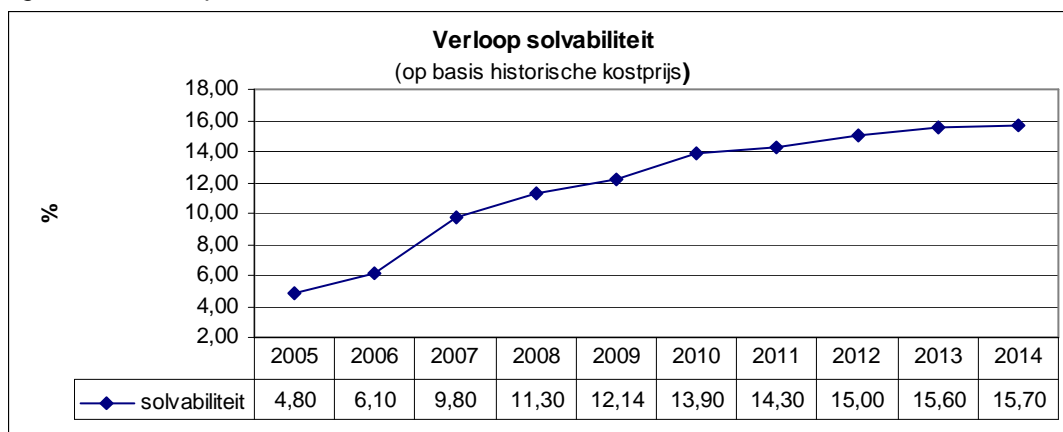
- Ondergrens voor de financiële buffer van Woonpalet: de solvabiliteit op basis van waardering tegen historische kostprijs bedraagt minimaal 5%.
- Voldoen aan de eisen van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV): de solvabiliteit op basis van het gecorrigeerd weerstandsvermogen bedraagt minimaal 15 procent.
- Voldoen aan de eisen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW): de toekomstige operationele kasstromen, rekening houdend met de 2% aflossingsfictie, zijn positief.

Solvabiliteit

De solvabiliteit van een organisatie geeft aan in hoeverre de organisatie op lange termijn aan de financiële verplichtingen kan voldoen. Het geeft de financiële buffer aan om tegenvallers te kunnen opvangen. De solvabiliteit wordt weergegeven als kengetal door het eigen vermogen uit te drukken in een percentage van het balanstotaal. Woonpalet streeft naar een mate van solvabiliteit van minimaal 5%. De verwachte toekomstige jaarresultaten (na belastingen) bepalen de ontwikkeling van het eigen vermogen en de mate van solvabiliteit.

Figuur 18 geeft inzicht in het verloop van de solvabiliteit over de periode 2005-2014. De ontwikkeling na 2009 is gebaseerd op onze meerjarenprognose 2010-2019.

Figuur 18: Verloop solvabiliteit 2005-2014



Jaarresultaat en eigen vermogen

Het jaarresultaat (na belastingen) over 2009 bedroeg € 1.545.228 (2008: € 2.984.522 positief). Het jaarresultaat is toegevoegd aan het eigen vermogen en bedraagt hierdoor per eind 2009 € 15.517.480 (2008: € 13.972.252. Het solvabiliteitspercentage bedraagt per eind 2009 12,1 procent (2008: 11,3 procent).

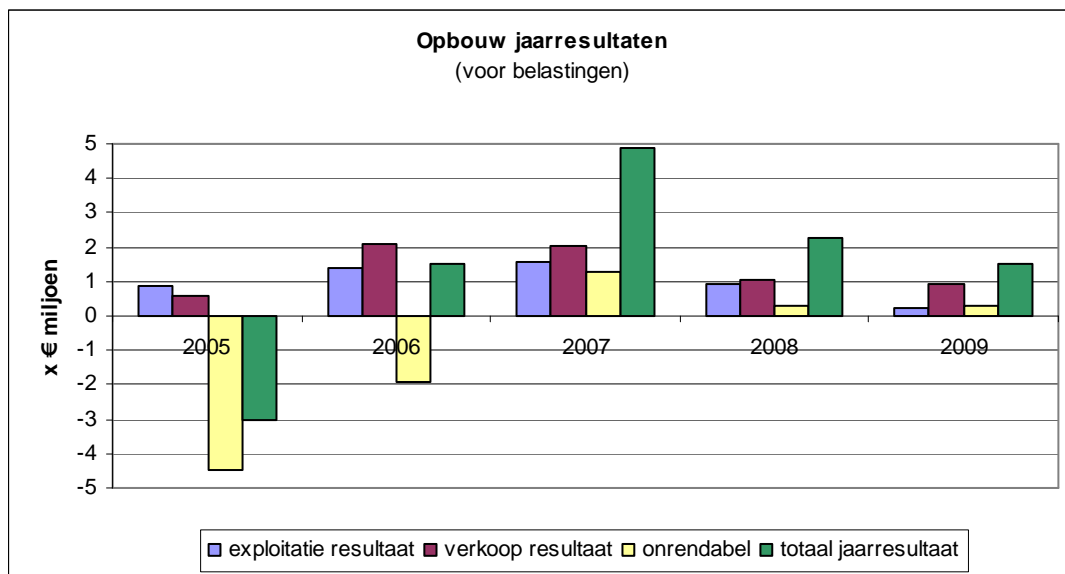
Het gepresenteerde jaarresultaat wordt doorgaans sterk beïnvloed door eventuele boekhoudkundige verwerkingen, zoals belastinglatenties en waardeveranderingen. Om bovenstaande in perspectief te plaatsen, zijn in tabel 3 de bijzondere posten afzonderlijk benoemd. Dit leidt uiteindelijk tot een min of meer 'genormaliseerde' beschouwing van het resultaat (bedragen x € 1.000).

Tabel 3: 'Genormaliseerd' resultaat 2009 ten opzichte van 2008 (bedragen x € 1.000)

| | W&V 2009 | W&V 2008 |
|--|-------------|-------------|
| Gepresenteerd resultaat (na belasting) | 1.545 | 2.985 |
| Actieve belastinglatenties | -/-344 | -/-1.133 |
| Vpb-last | 279 | 411 |
| Overige waardeveranderingen | -/-305 | -/- 313 |
| Resultaat uit woningverkopen | -/- 932 | -/- 1.055 |
| Vogelaarheffing | 104 | 103 |
| 'Genormaliseerd' resultaat (voor belasting) | 347 | 998 |

In figuur 19 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 de nieuwbouw van huurwoningen, in belangrijke mate de jaarresultaten (voor belastingen) beïnvloeden.

Figuur 19: Overzicht jaarresultaten 2005-2009 (voor belastingen)



Jaarresultaat 2009 (voor belastingen)

Realisatie en begroting

In tabel 4 geven we een korte samenvatting van de verschillen tussen het gerealiseerde en begrote jaarresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening (voor belasting) over het jaar 2009.

Tabel 4: Resultaatverklaring ten opzichte van de begroting 2009 (bedragen x € 1.000)

| | | |
|---|------|--------------|
| Jaarresultaat volgens de begroting 2009 | | 1.178 |
| Meer bedrijfsopbrengsten | 48 | |
| Minder opbrengst uit de verkoop van huurwoningen | -321 | |
| Minder lasten onderhoud | 619 | |
| Minder lasten heffing projectsteun | 4 | |
| Minder lasten waardeveranderingen (onrendabel) | 305 | |
| Meer bedrijfslasten | -248 | |
| Minder rentelasten | 140 | |
| Meer lasten waardeveranderingen financiële vaste activa | -120 | |
| Minder rentebaten | -120 | |
| Per saldo afwijkingen (voordelig) | | 307 |
| Gerealiseerd jaarresultaat 2009 (voor belasting) | | 1.485 |

Het jaarresultaat over 2009 is circa € 0,3 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 dertien woningen. Uiteindelijk verkochten we er elf. Hiervan zijn tien woningen verkocht met de Koop Goedkoopregeling.

Minder lasten onderhoud

De prognose voor 2009 komt uit op € 1.525.017 ten opzicht van de begrote € 2.112.905. Het grootste verschil (82%) wordt veroorzaakt door de post voor aanrechtblokken. Bij de begroting is uitgegaan van een 100% deelname terwijl in werkelijkheid maar ca. 60% is gerealiseerd. Dit betekent samen met een kleine inkoopwinst een verschil van € 487.170 ten opzichte van de begrote € 1.144.126. Er is voor € 176.500 aan werkzaamheden niet uitgevoerd. Dit heeft verschillende oorzaken:

| | |
|---|------------------|
| Van twee activiteiten is besloten ze niet uit te voeren. | € 26.656 |
| De hekwerken van complex 28 zijn voor 2010 opnieuw begroot | € 27.660 |
| Reservering voor houtrot, betonschade, keukens is niet aangesproken | <u>€ 122.184</u> |
| Totaal | € 176.500 |

Minder lasten waardeveranderingen (onrendabel)

In de begroting werden geen nieuwe projecten voorzien waarvoor een bedrag als onrendabele top gebudgetteerd moest worden. De waardeveranderingen die we (per saldo voordelig) ten gunste van het resultaat 2009 konden brengen, hebben dan ook uitsluitend betrekking op bestaande of in uitvoering zijnde complexen/projecten.

Jaarlijks toetsen wij per complex de bedrijfswaarde aan de boekwaarde. Als de bedrijfswaarde (duurzaam) lager ligt dan de boekwaarde, dan volgt afboeking van dit bedrag als waardeverandering ten laste van het resultaat. Als de bedrijfswaarde in de loop van de tijd toeneemt dan kunnen afgeboekte bedragen weer worden teruggenomen. De berekende bedrijfswaarde van het bezit per einde 2009 gaf ook deze keer aanleiding tot het doorvoeren van enkele waardeveranderingen in het bezit per 31 december 2009. Zo konden we een aantal in het verleden verantwoorde waardeveranderingen terugnemen (€ 467.000). Op recente in exploitatie genomen complexen waardeerden we af (€ -233.000) en op in ontwikkeling zijnde complexen konden we terugnemen (€ 71.000). Bij deze jaarlijkse toets hebben we dus per saldo een bedrag van € 305.000 aan waardeveranderingen terug kunnen nemen, ten gunste van het resultaat over 2009.

Meer bedrijfslasten

De meer dan verwachte uitgaven hebben voor een groot deel betrekking op personeelskosten en belastingen. Bijvoorbeeld door extra inhuur van personeel (vervanging in verband met zwangerschapsverloven) en stijgingen van pensioenpremies en waterschapslasten.

Jaarresultaat (voor belastingen) 2009 versus 2008

In tabel 5 geven we een korte samenvatting van de verschillen tussen het gerealiseerde jaarresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening over 2009 en het voorgaande jaar 2008.

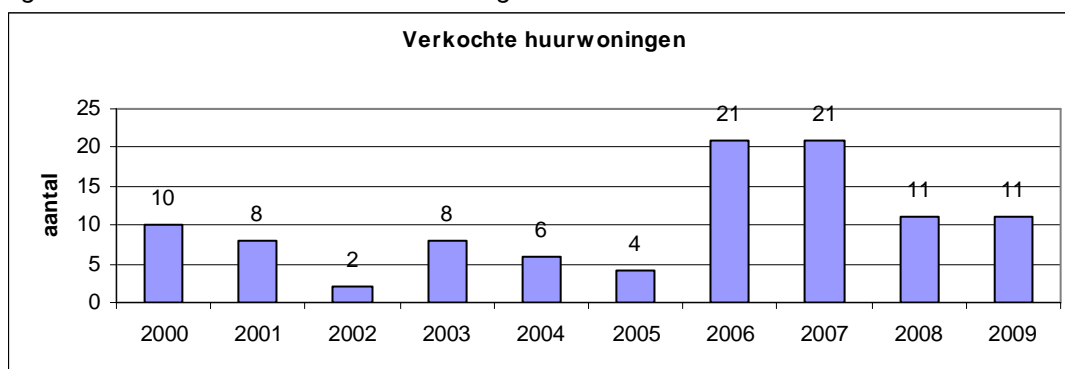
Tabel 5: Resultaatverklaring ten opzichte van 2008 (bedragen x € 1.000)

| | | |
|--|------|--------------|
| Jaarresultaat 2008 | | 2.272 |
| Meer bedrijfsopbrengsten | 680 | |
| Minder opbrengst uit de verkoop van huurwoningen | -123 | |
| Meer lasten onderhoud | -281 | |
| Minder baten waardeveranderingen (onrendabel) | -8 | |
| Meer overige bedrijfslasten | -445 | |
| Meer lasten heffing projectsteun | -1 | |
| Meer rentelasten | -156 | |
| Meer lasten waardeveranderingen fin vaste activa | -33 | |
| Minder rentebaten | -420 | |
| Per saldo afwijkingen | | -787 |
| Gerealiseerd jaarresultaat 2009 | | 1.485 |

Verkoop huurwoningen

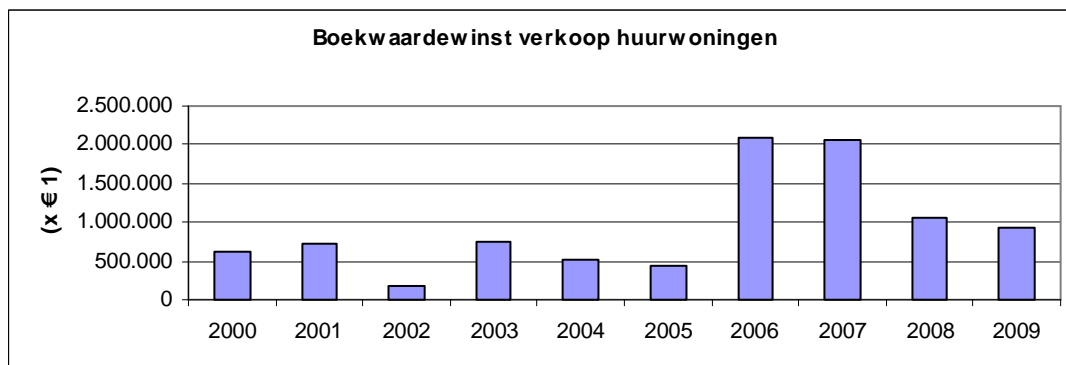
De verkoop van huurwoningen is noodzakelijk voor de financiering van een belangrijk deel van onze nieuwbouw en ter versteviging van onze vermogenspositie. Ook door de gewijzigde methode van beoordeling door het WSW (zie de paragraaf 'financierbaarheid') waren wij genoodzaakt om einde 2009, 139 woningen aan ons verkoopprogramma toe te voegen.

Figuur 20: Aantallen verkochte huurwoningen 2000-2009



Met de toevoeging van 139 woningen aan het verkoopprogramma hebben we tot op heden 322 woningen gelabeld voor verkoop. Hiervan zijn er tot en met 2009 102 verkocht. In onderstaande figuur hebben wij de met de verkopen gerealiseerde boekwaardewinsten weergegeven.

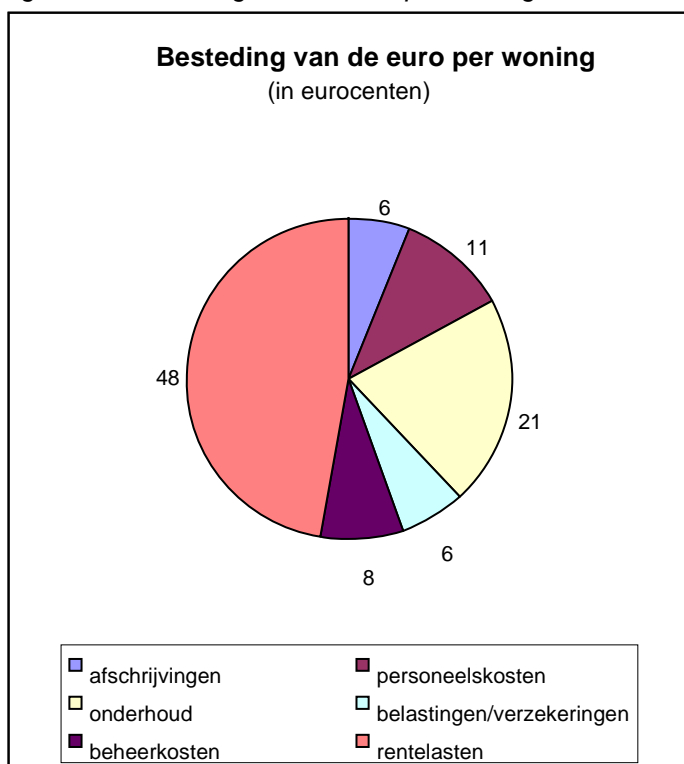
Figuur 21: Boekwaardewinst verkochte huurwoningen 2000-2009



Besteding van de euro

Financiën zijn voor menige klant lastig te doorgronden. Diezelfde klant zou wel graag willen zien wat er nu met zijn huur gebeurt. In onderstaande grafiek hebben we daarom aangegeven hoe iedere euro huuropbrengst wordt besteed.

Figuur 22: Besteding van de euro per woning



Uit bovenstaand overzicht blijkt dat van iedere euro huur 48 eurocent wordt uitgegeven voor de betaling van rente en 21 eurocent voor onderhoud. Omdat de rentelasten bijna de helft van onze uitgaven uitmaken hebben we aparte spelregels ingesteld om de risico's uit hoofde van financiering en rentelasten (treasury) zoveel mogelijk te beperken.

Treasury

Financiering

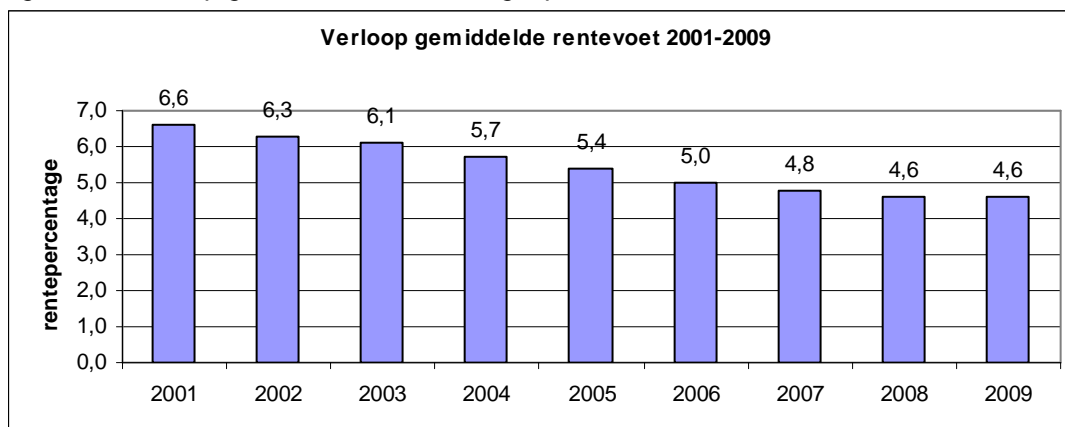
Het treasurybeleid van Woonpalet is defensief van karakter. Het beleid is vastgelegd in een treasurywet. In maart 2009 is het treasurywet geactualiseerd en aangepast aan de huidige inzichten. Jaarlijks stellen we in overleg met onze externe treasury-adviseur een treasurywerkplan op, dat de raad van commissarissen ter goedkeuring krijgt aangeboden. In het werkplan gaan we op basis van een meerjaren liquiditeitsprognose in op de financierbaarheid op de korte en lange termijn, de gevolgen van investeringen op de financiële positie van Woonpalet en het beheersen van de renterisico's. Ook formuleren we op het gebied van treasury diverse actiepunten.

Voor het jaar 2009 stonden geen (additionele) financieringstransacties op het programma. Eind 2008 waren al de finale aflossingen in 2009 en 2010 tot een bedrag van € 14 miljoen ingedekt door deze leningen geheel voor te fixeren.

Gemiddelde rentevoet leningportefeuille

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 23 is de ontwikkeling van de gemiddelde rentevoet over de periode 2001-2009 weergegeven.

Figuur 23: Verloop gemiddelde rente leningenportefeuille



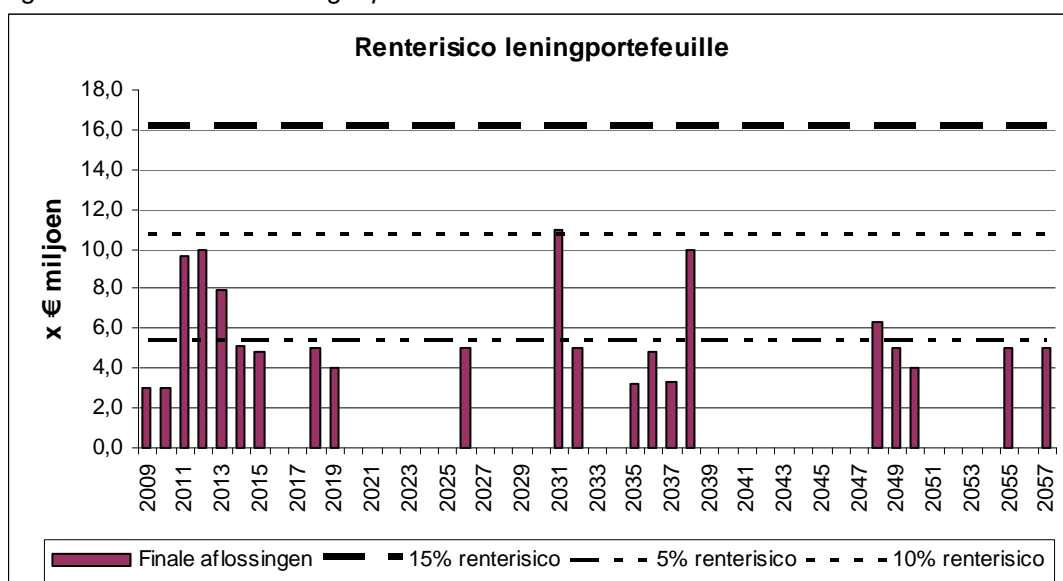
Renterisico's

De omvang van onze leningportefeuille en de hoogte van de rente die we jaarlijks moeten betalen, drukken zwaar op de exploitatie van ons woningbezit. Renterisico heeft betrekking op de prijs van geld (rente) en de mate waarin het resultaat en het eigen vermogen gevoelig zijn voor veranderingen van rente. De definitie van renterisico is het totale bedrag of hoofdsom waarover in een bepaald jaar een nu nog onbekend nieuw rentepercentage bepaald moet worden.

Om de renterisico's te beperken, hebben we spelregels opgesteld voor de risicobeheersing bij financieringen en spelregels voor maatregelen ter afdekking van risico's. Deze spelregels hebben we vastgelegd in ons treasurywet. Het renterisico doet zich bijvoorbeeld voor op

het moment dat we een lening moeten aflossen en herfinancieren. Woonpalet hanteert voor het renterisico een streefwaarde van 10 procent en bandbreedtes 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 24 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 is in relatie tot de omvang van de huidige leningportefeuille dus in voldoende mate afgedekt.

Figuur 24: Renterisico leningenportefeuille



Financierbaarheid

WSW eisen

Om onze toekomstige investeringen en herfinancieringen te borgen, moeten we voldoen aan de eisen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Van belang is dat de omvang van onze toekomstige financieringsbehoefte met WSW-borging kan worden gefaciliteerd. Voor het daadwerkelijk afgeven van het zogenaamde faciliteringsvolume moet Woonpalet volgens het WSW voldoen aan twee criteria:

1. Er is sprake van een positieve operationele kasstroom (inclusief rentelasten) na fictieve aflossing van 2% van de leningenportefeuille per 1 januari;
2. De totale omvang van de geborgde en te borgen leningenportefeuille mag niet hoger zijn dan 50% WOZ-waarde van het bezit van Woonpalet.

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.

Kasstroomen Woonpalet

De financiering van nieuwbouw wordt een steeds nijpender probleem. De mate waarin borging of facilitering door het WSW mogelijk is, wordt zoals we hierboven zagen voornamelijk bepaald op basis van de operationele kasstromen van de corporaties. De effecten van de kredietcrisis en de overheidsmaatregelen zijn inmiddels ook merkbaar geworden voor de kasstromen van Woonpalet. De vennootschapsbelasting, Vogelaarheffing, gestegen waterschapslasten en lagere huurstijgingspercentages, plegen aan aanzienlijke aanslag op onze kasstromen. Als gevolg hiervan liepen onze toekomstige operationele kasstromen uit de pas met de hieraan gestelde norm van het WSW. Dit zagen wij als een beperkende factor voor het realiseren van onze ambities op het gebied van de nieuwbouw.

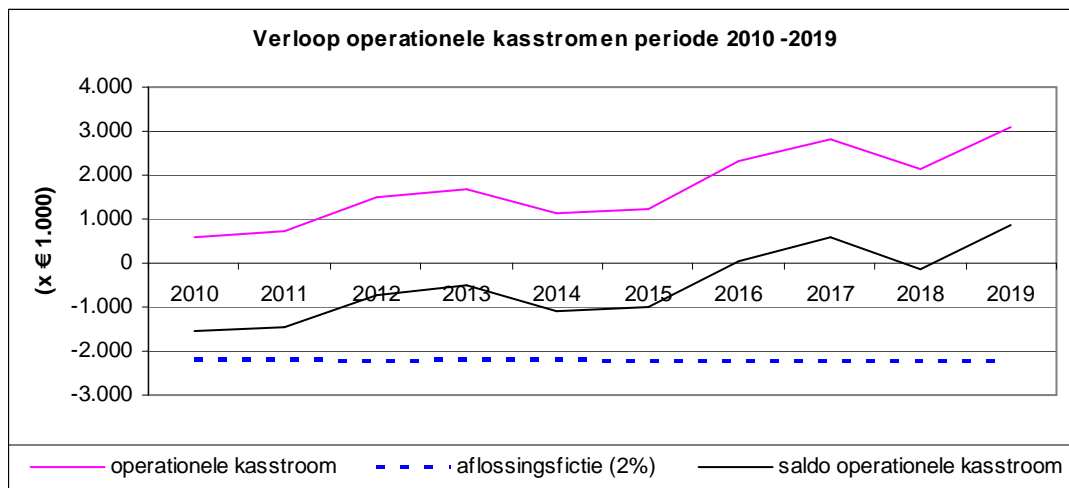
In 2009 hebben we daarom aanvullende (beleids)maatregelen moeten treffen om de ontwikkeling van de kasstromen om te buigen. De maatregelen zijn verwerkt in de meerjarenbegroting 2010-2019 die we eind 2009 gepresenteerd hebben.

De belangrijkste maatregelen zijn:

- Verhoging van de huurprijs bij mutatie tot 70% (eengezinswoningen) en tot 85% (meergezinswoningen);
- Spreiden van de ingrepen planmatig onderhoud, doorrekenen woningverkoop en actualiseren van de cijfers;
- Temporiseren van de nieuwbouw: twintig huurwoningen op jaarbasis met ingang van 2012;
- Toevoeging van 139 extra huurwoningen aan het verkoopprogramma;

De gevolgen van deze maatregelen op onze toekomstige kasstromen hebben we in figuur 25 weergegeven.

Figuur 25: Verloop operationele kasstromen



Over de periode 2010-2019 bedraagt de operationele kasstroom naar verwachting € 17,2 miljoen en de aflossingsfictie € 22,1 miljoen. Concreet betekent dit dat we voor circa 80% voldoen aan de norm van het WSW. Daarnaast zien we dat er met ingang van 2016 sprake

is van een positieve ontwikkeling. Wat betekent dit nu voor het faciliteringsvolume en de borging van nieuwe leningen?

Faciliteringsvolume

Het WSW stelt het faciliteringsvolume vast op basis van de (des)investerings- en financieringskasstromen volgens de prognose over de periode 2010-2012.

Tabel 6: Bepaling WSW faciliteringsvolume (periode 2010 – 2012)

| <i>Bepaling WSW faciliteringsvolume (periode 2010-2012)</i> | | <i>(x € 1.000)</i> |
|---|--------|---------------------|
| Saldo (des)investeringskasstromen | | 3.446 |
| Financieringskasstromen (aflossingen) | 25.515 | |
| Af: genormeerde aflossing (2%) | -6.576 | |
| Saldo financieringskasstromen | | 18.939 |
| Totaal | | 22.408 |
| | | |
| Af: niet te borgen investeringen | | -761 |
| Faciliteringsvolume WSW 2010-2012 | | 21.647 |
| | | |
| <i>Financieringsbehoefte Woonpalet</i> | | |
| Herfinanciering van leningen | 22.000 | |
| Aanvullende financiering nieuwbouw | 5.600 | |
| Financieringsbehoefte Woonpalet 2010-2012 | | 27.600 |
| | | |

Het berekende faciliteringsvolume is nagenoeg toereikend om de noodzakelijke herfinanciering onder borging van het WSW mogelijk te maken. Gezien de nieuwbouw die we ontwikkelen en voorgenomen hebben voor 2011 verwachten wij aanvullende financiering te moeten aantrekken. De benodigde aanvullende financiering valt echter buiten het faciliteringsvolume. Als gevolg hiervan zijn we met het WSW in gesprek gegaan om extra faciliteringsvolume te verkrijgen. Op dit moment ziet het er naar uit dat het WSW extra volume voor de nieuwbouw 2010-2011 beschikbaar stelt.

Kredietwaardigheid

Op 12 april 2010 heeft het WSW ons bericht over de beoordeling van onze kredietwaardigheid. Op basis van de verstrekte prognosegegevens over de periode 2010-2014 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.

Toezicht Centraal Fonds Volkshuisvesting

Het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) houdt namens het Ministerie van WWI toezicht op het financiële reilen en zeilen van woningcorporaties. Jaarlijks beoordeelt het CFV de verantwoordingsstukken die corporaties moeten indienen. Namelijk: verantwoordingsinformatie en prognose informatie. Op basis hiervan geeft het CFV een solvabiliteitsoordeel respectievelijk continuïteitsoordeel.

Solvabiliteitsoordeel

Op basis van de door ons ingediende verantwoordingsinformatie over het verslagjaar 2008 concludeert het Fonds dat het vermogen op balansdatum 31 december 2008 groter is dan het voor onze corporatie vastgestelde risicobedrag, wat leidt tot het oordeel 'voldoende solvabiliteit'.

Continuïteitsoordeel

Het Fonds komt op basis van zijn onderzoek tot het oordeel dat de voorgenomen activiteiten in de periode 2009 tot en met 2013 in financieel opzicht passen bij de vermogenspositie van Woonpalet. Dat heeft geleid tot een A-oordeel. Hierdoor bestaat er geen aanleiding een financieel onderzoek in te stellen.

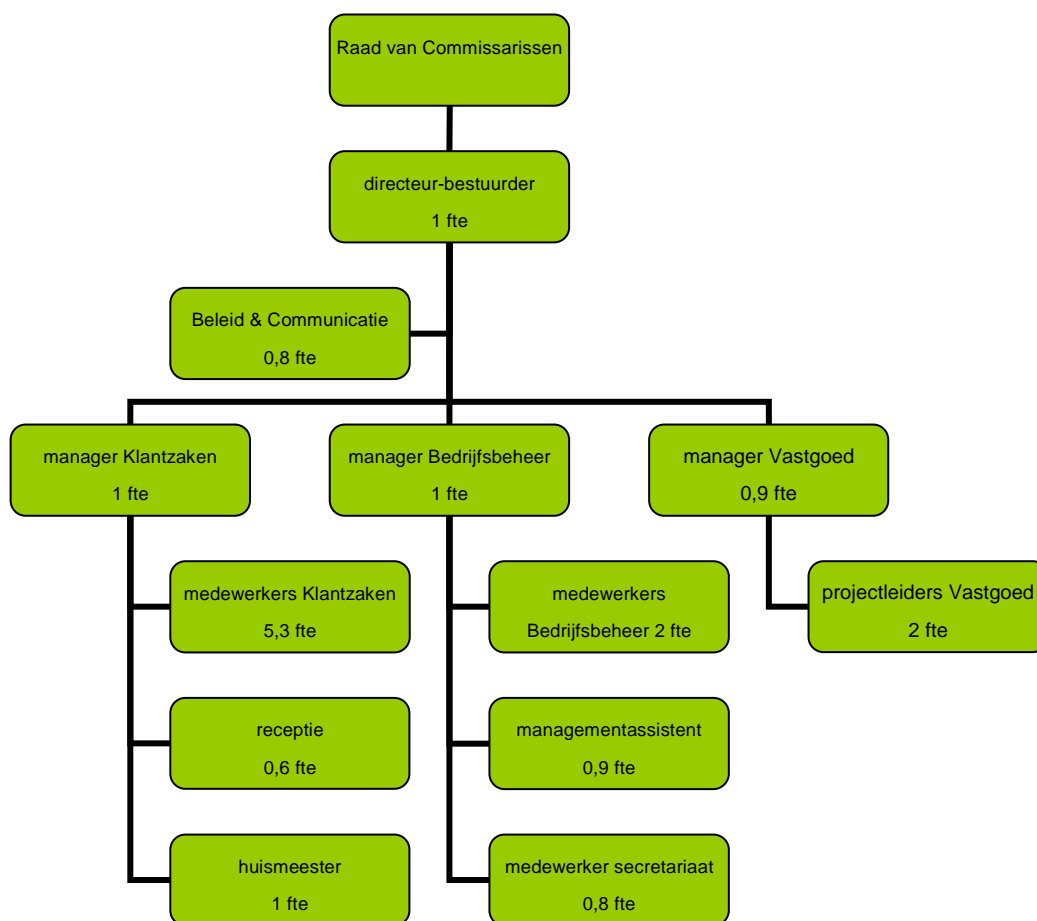
4 Personeel en organisatie

Zeewolde groeit, Woonpalet groeit mee

In ons ondernemingsplan gaven we aan dat we gedurende de planperiode 2006 - 2010 alles op alles willen zetten om onze organisatie te laten groeien naar een efficiënte en professionele onderneming. Dat is gelukt. Volgens de benchmark die de externe toezichthouder jaarlijks uitvoert, het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, zijn onze bedrijfslasten aanmerkelijk lager dan gemiddeld, ondanks de sterk toegenomen administratieve en zakelijke lasten die wij niet kunnen beïnvloeden. Ook onze klant is dik tevreden, zo blijkt uit de jaarlijkse metingen.

Woonpalet en haar medewerkers

Woonpalet is een betrekkelijk kleine woningcorporatie met een platte organisatiestructuur. Eind 2009 werkten er twintig mensen, waarvan zeven in deeltijd. Het gemiddeld aantal fte's over 2009 bedroeg 17,3. De directeur-bestuurder is eindverantwoordelijk voor het beleid en de totale organisatie.



Met ingang van 2009 is de afdeling Vastgoed van start gegaan. Deze afdeling is verantwoordelijk voor de nieuwbouw en het planmatig onderhoud. Deze organisatiewijziging is goed bevallen; er is meer grip op de nieuwbouwprocessen en de achterstanden in de planning van het planmatig onderhoud zijn weggewerkt. In het najaar is de medewerker Beleid & Communicatie vertrokken naar een andere corporatie. De vacature is inmiddels weer ingevuld.

Het ziekteverzuim exclusief zwangerschapsverlof was in 2009 weer laag. Het is uiteindelijk uitgekomen op 1,3% (2008 1,7%). De gemiddelde frequentie is 1,3 (2008: 1,4). Inclusief zwangerschapsverlof bedraagt het ziekteverzuim in 2009 3,7% (2008: 2,5%).

Investeren in kennis

In 2009 gaf Woonpalet weer volop de gelegenheid om haar medewerkers te laten groeien in hun functies. Voor het opleiden en bijscholen van medewerkers is een bedrag van ruim € 33.000 uitgegeven. De nadruk bij de persoonlijke opleidingsplannen ligt in verdieping van de kennis en het klantgericht werken. Verder hebben we organisatiebreed een training 'eigentijds corresponderen' voor medewerkers verzorgd. Om deze kennis bij te houden is een schrijfwijzer en een e-learningmodule ontwikkeld.

Integriteit

De kernwaarden die Woonpalet als lokale woningcorporatie wil uitstralen, zijn 'betrokken, betrouwbaar en slagvaardig'. Integer handelen door onze medewerkers is dus een vanzelfsprekendheid. Woonpalet hanteert een integriteitscode die ook op onze website staat. Niet alles valt echter in regeltjes te vatten. Je komt wel eens voor situaties te staan waarbij je afvraagt wat nu de meest passende gedragslijn is. In een workshop discussieerden medewerkers daarom in 2009 over enkele zogenaamde integriteitdilemma's. Dit houdt de code levend.

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 2009 zijn op deze wijze in overleg de attentieregels vastgelegd die Woonpalet hanteert bij jubilea, afscheid, ziekte en dergelijke.

Externe contacten met stakeholders

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

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.

Onderwerpen van gesprek waren onder andere:

- Woonruimteverdeling, waaronder de verdeling door Woonpalet voor andere in Zeewolde actieve woningcorporaties;
- Klachtencommissie woonruimteverdeling;
- Urgentieregeling;
- Mandelige stratenbeleid in de Polderwijk (een straat wordt in gemeenschappelijk eigendom gegeven);
- Ondergrondse afvalinzameling;
- Besluit Woninggebonden Subsidies;
- Jaarafspraken Convenant Wonen;
- Buurtbemiddeling/leefbaarheid;
- Investeringsruimte Woonpalet en daarmee samenhangend het nieuwbouwprogramma;
- Nieuwbouwprojecten waaronder de uitbreiding van woonzorgcomplex de Sfinx;
- Kadernota Wonen.

Het overleg is in goede harmonie verlopen en er zijn concrete afspraken gemaakt. Zo heeft Woonpalet haar zorgen geuit over een te geringe inspanning van de gemeente op het prestatieveld 'leefbaarheid', bijvoorbeeld het niet vervullen van de afgesproken regiefunctie van het Tweede Kansbeleid. Er is toegezegd dat dit spoedig wordt uitgezocht en opgepakt. De evaluatie van het mandelige stratenbeleid en de mogelijke invoering van de ondergrondse afvalinzameling bij (bestaande) appartementengebouwen zijn door de gemeente uitgesteld.

Huurdersbelangen Zeewolde en bewonerscommissies

Onze huurdersorganisatie Huurdersbelangen Zeewolde is een belangrijke stakeholder. We vinden het belangrijk met elkaar in overleg te zijn. De manager Klantzaken voert namens Woonpalet het overleg met de overkoepelende huurdersorganisatie Huurdersbelangen. In 2009 is afscheid genomen van twee bestuursleden. De voormalig voorzitter (met veel kennis van zaken) keerde weer terug in het bestuur. Het grootste deel van het jaar waren er vijf bestuursleden actief. Het afgelopen jaar hadden we maandelijks een informeel overleg waarin we een thema bespraken. We hebben daarnaast vier officiële overlegvergaderingen gevoerd.

Huurdersbelangen gaf in 2009 adviezen over het kwaliteitsbeleid, het huurbeleid en het aanpassen van de spelregels bij de verdeling van de woningen. Daarnaast zijn ze gesprekspartner op het gebied van energiezuinigheid en hebben we gesproken over het beleid voor de energielabels. Verder zijn onderwerpen besproken als de nieuwe samenwerkingsovereenkomst, het participatiereglement bewonerscommissies, onderzoeken door het klantenpanel, de resultaten van de KWH-meting en het verbeteren van de klachtenprocedure.

De woonconsulenten overleggen regelmatig met de verschillende bewonerscommissies op wijk- en complexniveau. Bovendien hebben we in vier complexen een toezichthouder aangesteld. Een keer per zes weken is er een gezamenlijk overleg met alle toezichthouders. Dit overleg vindt plaats onder regie van een woonconsulent.

Thuis in Zeewolde

Woonpalet participeert in het platform Thuis in Zeewolde (TIZ). Dit doen we samen met de zorgpartijen Coloriet en Icare, maar ook met politie en Wolderwelzijn. Het doel van het platform is: een sluitende keten krijgen tussen wonen, veiligheid, welzijn en zorg. Hoewel de marktwerking in de zorg de gezamenlijkheid heeft bemoeilijkt, blijven we een klankbord voor de gemeente Zeewolde en kan zij bij TIZ terecht voor adviezen. In 2009 is zowel door TIZ als Woonpalet een reactie gegeven op diverse gemeentelijk beleidsnota's en op voorgestelde wijzigingen in het bestemmingsplan Centrum. Het doorontwikkelen van de woonservicezone - met daarin de uitbreiding van woonzorgcomplex de Sfinx – is een thema dat de komende periode hoog op de agenda blijft staan.

Aedes

Woonpalet is lid van Aedes, de brancheorganisatie voor woningcorporaties. Binnen Aedes was Woonpalet in 2009 lid van het platform MKW (platform voor middelgrote en kleine woningcorporaties). Doel van dit platform is onder meer het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van haar deelnemers. En bewaken dat de brancheorganisatie en de landelijke politiek zich niet uitsluitend richten op de grote, vaak Randstedelijke corporaties. Dit lukt goed; het MKW zit aan tafel bij rondetafelgesprekken van de Tweede Kamer als het over woningcorporaties gaat. Ook was er in 2009 een rondetafelgesprek met de Monitoringscommissie Governancecode en is er geregeld gesproken met diverse bestuursleden van Aedes. De (h)erkenning van de diversiteit tussen corporaties en waardering voor het werk van MKW-corporaties zijn de laatste jaren enorm toegenomen.

De directeur-bestuurder van Woonpalet is tevens lid van het bestuur van het MKW. Ook participeert zij in twee andere netwerken met collega-directeuren, om met elkaar van gedachten te wisselen over organisatorische zaken en visies op het gebied van wonen. De managers van Woonpalet nemen eveneens deel aan vaak regionaal georiënteerde netwerken waarin zij kennis delen met vakgenoten.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Woonpalet neemt deel aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Hierdoor kunnen we diverse projecten financieren tegen gunstige voorwaarden. Met het WSW is voortdurend afstemming tot hoever onze financiële spankracht reikt.

Andere rechtspersonen

Woonpalet is betrokken bij nog enkele andere rechtspersonen. We benoemen ze hieronder.

Vereniging van Eigenaren De Sfinx

Woonpalet heeft een aandeel van 71% in de appartementsrechten van de Vereniging van Eigenaren (VvE) 'De Sfinx'. Het bestuur en de administratie zijn uitbesteed. De jaarrekening 2009 van de VvE is inmiddels opgesteld. Het boekjaar is afgesloten met een voordelig resultaat van € 1.314,34. De jaaronzet bedroeg € 76044,87. Het voordelig resultaat is toegevoegd aan de algemene reserve. De algemene reserve bedroeg eind 2009 € 1.028,45 (negatief).

Vereniging van Eigenaren Raadhuisstraat/Torenstraat

In de VvE Raadhuisstraat/Torenstraat heeft Woonpalet een minderheidsbelang. De reden hiervoor is dat we slechts twee van de in totaal veertien appartementen in ons bezit hebben. Daarnaast is een aantal winkels, dat deel uitmaakt van de VvE, in het bezit van een commerciële belegger. Het bestuur en de administratie van de VvE is uitbesteed aan ADW accountants uit Zeewolde. De jaarrekening van deze VvE is inmiddels opgesteld. Het boekjaar is afgesloten met een negatief resultaat van € 3.908. De jaaronzet bedroeg € 19.583,00. Het negatieve resultaat wordt ten laste gebracht van de algemene reserve. De algemene reserve bedroeg eind 2009 € 8.554,00 (positief).

Vereniging van Eigenaren Gelderseweg/Raadhuisstraat

De VvE Gelderseweg/Raadhuisstraat was jarenlang een 'slapende' VvE. De commerciële belegger die de winkels in eigendom heeft, zorgde zelf voor het onderhoud van zijn deel. Woonpalet zorgde voor het onderhoud van de huurwoningen. Woonpalet bezit hier een meerderheidsbelang van 65%. Het bestuur en administratie zijn uitbesteed aan Van der Linden Vastgoed. De jaarrekening 2009 is opgesteld en afgesloten met een negatief resultaat van € 362,98. De jaaronzet bedroeg € 8.801,34. Het negatieve resultaat is onttrokken aan de algemene reserve. De algemene reserve bedroeg eind 2009 € 622,17 (negatief).

Vereniging van Eigenaren Pioniersweg

Ook in de VvE Pioniersweg heeft Woonpalet een meerderheidsbelang (67%). Het bestuur en de administratie zijn uitbesteed aan Gooisch Beheer. De jaarrekening 2009 van deze VvE is inmiddels opgesteld. Het boekjaar is afgesloten met een resultaat van € 9,03 na toevoeging van € 1.154,72 aan de reservering onderhoud. De jaaronzet bedraagt circa € 3.000,00. De reservering onderhoud bedraagt eind 2009 € 5.479,00 (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. De deelneming is per eind 2009 gewaardeerd op een bedrag van € 9.638,65.

Stichting Beheer Mandeligheden Moes - Woonpalet

In de 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. Hiervoor moeten dus gelden worden gereserveerd vergelijkbaar met een VvE. De gemeente spaart hierdoor onderhoudskosten uit.

Eind 2009 zijn we uit de overkoepelende stichting Beheer Mandeligheden Moes – Woonpalet gestapt. De notaris heeft daarvoor van alle individuele kopers de akte van mandeligheid moeten aanpassen. Vervolgens zijn we een eigen stichting begonnen voor de straat waarin Woonpalet het bezit heeft. De jaarrekening van de overkoepelende stichting over het jaar 2009 is nog niet opgesteld. Vanaf het jaar 2010 zal Woonpalet deze zelf verzorgen.

Inmiddels zijn we betrokken bij een aantal koopprojecten, waarbij woningen door ons op erfpacht worden uitgegeven. Ook in deze plannen zijn mandelige straten opgenomen. In 2010 is het onze taak om stichtingen op te tuigen voor minstens nog drie mandelige straten.

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. In 2009 hebben we besloten om de certificaten te verkopen aan de stichting NWR tegen een vaste prijs van € 19.591,25. Hierbij maakten we gebruik van de garantieregeling.

5 Governance, intern toezicht en bestuur

Maatschappelijk verantwoord besturen met kritisch toezicht

Als maatschappelijk ondernemer hebben we een bijzondere verantwoordelijkheid. Dat vereist een goed bestuur en een kritisch toezicht op het bestuur. Transparantie, integer handelen en maatschappelijk verantwoord handelen staan bij ons voorop.

5.1 Verslag van de raad van commissarissen

De raad van commissarissen bestaat uit vijf personen. De raad heeft als taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie en de met haar verbonden ondernemingen. Tevens staat zij het bestuur met adviezen ter zijde. Hieronder staan de taak en werkwijze van de raad van commissarissen nader beschreven, evenals de wijze waarop de raad hieraan in 2009 invulling heeft gegeven.

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;
- realisatie 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 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 regulier vier maal per jaar. Daarnaast is er jaarlijks een bijeenkomst met een bijzonder thema, waarbij ook het managementteam aanwezig is. Zo is er in 2009 een workshop risicomangement georganiseerd. Na een inleiding door accountants van Deloitte zijn de belangrijkste risico's van Woonpalet geïdentificeerd en in kaart gebracht. Deze 'risicokaart' is een mooi startpunt voor de verdere optimalisering van de interne beheersing en de governance.

Van de ontwikkelingen binnen Woonpalet wordt de rvc op de hoogte gehouden via uitgebreide kwartaalrapportages, verslagen van vergaderingen en kopieën van belangrijke correspondentie. De kwartaalrapportages behandelen organisatie, financiën, nieuwbouw, onderhoud en verhuur.

Samenstelling

In tabel 7 is te lezen hoe de raad per 31 december 2009 was samengesteld.

Tabel 7: Samenstelling raad van commissarissen per 31 december 2009

| Naam | functie | lft. | Deskundigheid | benoemd sinds | Aftredend per eind | komt in aanmerking voor herbenoeming |
|----------------------------|--|------|---|---------------|--------------------|--------------------------------------|
| Dhr. R. Doeze Jager | voorzitter | 58 | Financiën | 2001 | 2012 | Nee |
| Dhr. ds. J.T. van der Wolf | vice-voorz., lid namens huurders | 48 | Maatschappelijke zaken | 2003 | 2010 | Ja |
| Mw. mr. A. van Holten | lid | 46 | Juridische zaken | 2005 | 2012 | Ja |
| Dhr. ir. J.J. Kranendonk | lid namens huurders | 58 | Volkshuisvesting Projectontwikkeling | 2005 | 2012 | Ja |
| Mw. Drs. G.P. Oosterman | lid | 43 | Organisatiemanagement | 2009 | 2012 | Ja |

(Her)benoeming

Op 25 maart 2009 is mevrouw G.P. Oosterman tot lid benoemd. Zij werkt bij de Belastingdienst te Utrecht. Zij is als beste kandidaat naar voren gekomen uit de wervings- en selectieprocedure die in 2008 was opgestart na het vertrek van mevrouw A. de Vries. Drie leden zijn voor de periode 2009 t/m 2012 herbenoemd. Het betreft mevrouw A. van Holten en de heren R. Doeze Jager (voorzitter) en J.J. Kranendonk.

Profiel van leden

De profielschetsen zijn in 2008 herijkt. Bij het formuleren van het profiel voor rvc-leden zijn de statuten van Woonpalet en het reglement voor de raad het uitgangspunt. Het reglement is in lijn met de Governancecode Woningcorporaties. De raad gebruikt het profiel bij het vervullen van vacatures en bij de discussie over het eigen functioneren. Van ieder lid wordt

een brede maatschappelijke belangstelling verwacht. Een goed team waarin bestuurskundige, economische, volkshuisvestelijke en sociaal-maatschappelijke disciplines zo breed mogelijk zijn vertegenwoordigd, wordt van het grootste belang geacht.

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 slechts vier jaar benoemd. Dit zou in strijd zijn met de eerder gesloten arbeidsovereenkomst.

Integriteits- en klokkenluidersregeling

Woonpalet heeft een integriteitsprotocol waarin een klokkenluidersregeling is opgenomen. In 2009 zijn aan de raad geen incidenten gemeld met betrekking tot deze regelingen.

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 groepsgebesprek. In 2009 zijn individuele functioneringsgesprekken gevoerd door de voorzitter en de vicevoorzitter met de afzonderlijke leden en met elkaar. Van tevoren hadden de leden van de raad op een formulier hun persoonlijke oordeel gegeven over verschillende aspecten van het functioneren van de raad. Aan de hand daarvan zijn de gesprekken gevoerd. Een van de belangrijkste uitkomsten was de wens om meer inzicht te krijgen in hoe je als toezichthouder meer grip krijgt op de risico's. De daarna volgende workshop over risicomanagement gaf een goed inzicht over het gewenste toezichtskader.

Onafhankelijkheid

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. Mevrouw van Holten heeft aangegeven bij haar werk op de rechtbank Lelystad geen huurzaken te zullen behandelen waarin Woonpalet partij is.

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 raad van commissarissen

In 2009 bedroeg de totale bezoldiging voor de raad € 22.210. De voorzitter ontving € 5.628; de vicevoorzitter € 5.124, de leden elk € 4.044 opjaarbasis. De hoogte van de bezoldiging is conform de richtlijnen van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW).

Bestuur

In 2009 is de samenstelling van het bestuur niet gewijzigd. De raad had geen aanmerkingen op het functioneren van de enige bestuurder. De bezoldiging van de bestuurder is in overeenstemming met de Izeboud-regeling. De afgesproken aanvullende storting voor de vroegpensioenregeling vindt plaats in drie gelijke delen - in de jaren 2009, 2010 en 2011 - via de levensloopregeling.

Tabel 8: Bezoldiging bestuur in 2009

| Periodiek betaalbare beloning | Variabele beloning | Beloningen betaalbaar op termijn (werkgeversaandeel pensioenen) | Uitkeringen bij beëindiging dienstverband | Verstrekte leningen / voorschotten / garanties |
|-------------------------------|--------------------|---|---|--|
| € 92.297 | € 25.000 | € 20.413 | 0 | 0 |

Inhoud van het toezicht

Strategieontwikkeling

In 2009 heeft de raad van commissarissen het strategisch voorraadbeleid doorgenomen en goedgekeurd. In het document waarin dit beleid is vastgelegd, wordt per (deel)complex onder meer beschreven wat het na te streven afwerking- en huurprijsniveau is. En of woningen al dan niet afgestoten gaan worden. Het strategisch voorraadbeleid zal op gezette tijden tegen het licht worden gehouden; het is een dynamisch document.

Financieel toezicht

Eind 2008 heeft de rvc het jaarplan 2009 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 zijn in de vergaderingen behandeld; ze gaven geen enkele maal aanleiding om aan te dringen op bijsturing.

Evenals het bestuur maakt de raad zich zorgen over de steeds kleiner wordende financiële ruimte voor nieuwe ontwikkelingen (lees: nieuwbouw). Geconstateerd is dat dit vooral te wijten is aan externe factoren, vooral het overheidsbeleid (heffing Vogelaarwijken, inflatievolgend huurbeleid en Vennootschapsbelasting) en de financiële crisis. Woonpalet reageert daar op door in te zetten op hogere inkomsten (hogere streefhuren, meer woningen te koop aanbieden). Op de uitgaven valt niet veel te bezuinigen; de bedrijfsvoering is efficiënt te noemen. Dit blijkt ook uit de vergelijking die het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting elk jaar maakt.

In 2009 heeft de raad onder meer de volgende financiële zaken behandeld en goedgekeurd:

- het jaarverslag en de jaarrekening van de stichting Woonpalet over 2008 (na toelichting door de accountant)
- de jaarrekening van Woonpalet Vastgoed BV over 2008
- het huurbeleid 2009
- het herziene treasurystatuut en het treasurywerkplan 2009

- strategisch voorraadbeleid
- begroting en jaarplan 2010
- de opdracht aan Deloitte voor de controle van de jaarrekening 2009
- investeringsbesluiten complexen 48, 97 en 98 (nieuwbouw, 22 huur en 57 koop)
- besluit tot verkoop (geleidelijk) van 139 huurwoningen

Toezicht op maatschappelijke en volkshuisvestelijke functie

Eind 2008 heeft de raad het jaarplan 2009 behandeld en goedgekeurd. In het jaarplan zijn ook de volkshuisvestelijke en operationele doelstellingen concreet geformuleerd. Via kwartaalrapportages is de raad op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen hierin. De raad heeft aandacht gevraagd voor het toewijzingsbeleid aan urgente woningzoekenden in het licht van de toenemende vraag en het afnemend aanbod. Inmiddels is na instemming van de gemeente de urgentieregeling aangepast.

Via verslagen bleef de raad van commissarissen op de hoogte van het overleg tussen Woonpalet en Huurdersbelangen. De raad heeft ook het jaarverslag van Huurdersbelangen over 2008 gezien.

De raad heeft met instemming kennis genomen van de activiteiten van Woonpalet op het gebied van energiebesparing en duurzaamheid en ter bevordering van snel internet via glasvezel. Daarnaast volgt zij met belangstelling de ontwikkelingen met betrekking tot de uitbreiding van het woonzorgcomplex de Sfinx en de samenwerking met zorginstellingen.

Het besluit om het 'Te Woon'-concept niet in te voeren werd unaniem gesteund. (Bij 'Te Woon' biedt de corporatie haar bewoners en kandidaat-bewoners ten minste drie contractvormen aan; reguliere huur, een marktconforme koopvorm en een vorm van verkoop onder voorwaarden)

De rvc is verheugd dat de bouw van 57 koopwoningen (de complexen 97 en 98) doorgang kan vinden, ondanks de slechte marktomstandigheden. Dit komt doordat Woonpalet, de gemeente Zeewolde en een commerciële ontwikkelaar goede afspraken hebben gemaakt waardoor het project haalbaar werd. Met Woonpalet als opdrachtgever worden deze woningen nu voor het grootste deel onder de Koop Goedkoopregeling verkocht. Het risico voor Woonpalet wordt aanvaardbaar geacht.

Bedrijfsrisico's

In een speciale sessie met deskundigen van Deloitte en met het managementteam heeft de raad van commissarissen de bedrijfsrisico's in kaart gebracht. Overigens blijken dit veelal externe risico's te zijn (zie ook 'financieel toezicht'). We hebben besloten om de acht grootste risico's voortaan als apart onderwerp in de kwartaalrapportages te behandelen en deze scherp in de gaten te houden. Eens per jaar wordt de risicokaart geactualiseerd.

5.2 Bestuursverslag

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. Dit houdt in dat het bestuur onder meer verantwoordelijk is voor:

- de realisatie van de doelstellingen van de woningcorporatie, zoals deze in ons ondernemingsplan 'Groeï naar Volwassenheid' zijn geformuleerd. Jaarlijks worden deze getoetst en 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 die zijn verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie. Het bestuur rapporteert hierover aan de raad van commissarissen. 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, evenals 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.

Binnen Woonpalet is een systeem van interne beheersing aanwezig. Met als taak de betrouwbaarheid van zowel de financiële als niet-financiële informatievoorziening te waarborgen. De directeur-bestuurder is eindverantwoordelijk voor dit systeem. De periodieke verslaggeving ten behoeve van de interne verantwoording en het interne toezicht vindt plaats aan de hand van kwartaalrapportages. De periodieke verantwoordingsrapportage en 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 2009 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. Het bestuur hecht waarde aan een integer werkende organisatie. Om de integriteitscode levend te houden, hielden we met alle medewerkers een workshop waarbij de valkuilen tegen het licht werden gehouden.

Verklaring

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

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.

Interne risicobeheersings- en controlesystemen

Risicobeheersing

Het bestuur van Woonpalet is verantwoordelijk voor het volgende:

- de interne risicobeheersings- en controlesystemen;
- het actief managen van de strategische, financiële en operationele risico's;
- het beperken van de impact van mogelijke incidenten.

Hieronder beschrijven we enkele voorbeelden van risico's waar wij mee te maken hebben. Dit overzicht beoogt geen uitputtende opsomming te geven van alle risico's die voor Woonpalet van belang zijn. In 2009 zijn we gestart met het maken van een risicokaart. De meeste door ons onderkende risico's bleken al goed te zijn afgedekt voor zover we tenminste invloed hebben op de risico's.

Marktrisico's

De lokale woningmarkt is voor betaalbare huurwoningen nog steeds gespannen. De vraag overtreft ver het aanbod. Naar verwachting zal er op korte termijn geen noemenswaardige wijziging zijn in de verhuurbaarheid van ons bezit. We volgen per kwartaal het aanbod en de vraag. Zo zijn we in staat om verstoringen van de huurmarkt te monitoren. Binnen het strategisch voorraadbeheer kijken we onder meer naar de gewildheid van de woningen binnen het bezit. De markt voor koopwoningen boven de € 200.000 is in Zeewolde door de kredietcrisis vrijwel tot stilstand gekomen. Bestaande huurwoningen die wij te koop aanbieden, zijn wel nog steeds gewild. Dit komt mede door de relatief lage prijs en de mogelijkheid ze te kopen met korting door de Koop Goedkoopregeling.

Financiële risico's

Het beleid van Woonpalet is gericht op beheersing van de financiële risico's. Dit geven we vorm met onder meer eenduidig strategisch beleid, adequate rapportages, transparante procedures en een evenwichtig beleid ten aanzien van strategisch voorraadbeheer. 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 van Woonpalet. Maatschappelijk rendement, waaronder verliezen in nieuwbouwprojecten van huurwoningen, financieren we waar nodig uit verkoopopbrengsten vanuit de bestaande portefeuille.

Renterisico's

De risico's in het kader van de financiering van het bezit beoordelen we jaarlijks. Woonpalet beschikt over een treasurystatuut en een treasuryjaarplan, gebaseerd op de jaarbegroting. Het beleid is erop 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 van projecten hangen mede af van de omvang en complexiteit van de projecten. In de voorbereidingsfase worden investeringscalculaties opgesteld, ondersteund door bedrijfswaardeberekeningen. Binnen de organisatie is periodiek aandacht voor het monitoren van de activiteiten op het gebied van projectontwikkeling. Risico's ten tijde van de uitvoering van projecten worden zoveel mogelijk beperkt. Onder andere door met aannemers een contractueel overeengekomen termijnfacturering aan te gaan.

Interne beheersing

De interne beheersing is een hulpmiddel om de doelstellingen van de corporatie te bereiken, zoals vastgelegd in het ondernemingsplan en de jaarbegroting. 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. We monitoren de risico's met een periodieke verantwoording op alle beleidsterreinen. 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 op realisering van de doelstellingen van Woonpalet. Of dat materiële 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 als doel eventuele risico's tijdig te signaleren en de effecten ervan te minimaliseren. Het bestuur beoordeelt en bewaakt voortdurend de prestaties, de omgeving en de risico's met betrekking tot de activiteiten van Woonpalet.

Het bestuur is van oordeel dat de maatregelen van interne beheersing die Woonpalet in acht neemt, 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 wet- en regelgeving wordt gehandhaafd.

Externe accountant

De externe accountant wordt benoemd door de raad van commissarissen na advies van de directeur-bestuurder. Accountantskantoor Deloitte is voor de periode 2008 tot en met 2011 benoemd tot extern accountant van Woonpalet. Eenmaal in de vier jaar wordt een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant opgesteld.

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 de beslissing valt over de goedkeuring van de jaarrekening. De raad van commissarissen kan tijdens deze bijeenkomst vragen stellen aan de externe accountant over zijn verklaring over de getrouwheid van de jaarrekening.

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 een missie en beleidsdoelstellingen. Jaarlijks staan in de begroting de doelstellingen voor het komend jaar gedefinieerd. Woonpalet staat midden in de Zeewoldse samenleving. Dat betekent dat wij ook veel overleggen met belanghebbende organisaties die in Zeewolde werkzaam zijn. U kunt er meer over lezen in hoofdstuk 4. Hier staat met wie en over wat wij zoal in gesprek zijn geweest in 2009.

Visitatie

Volgens de code van onze brancheorganisatie moeten Aedes-leden zich voor 2011 laten visiteren. Woonpalet voert deze visitatie in 2010 uit.

6 Kengetallen

| | 2009 | 2008 | 2007 | 2006 | 2005 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Gegevens woningbezit | | | | | |
| a. Woningen en woongebouwen | | | | | |
| In exploitatie per begin boekjaar | 1.890 | 1.818 | 1.710 | 1.724 | 1.683 |
| - bij: nieuwbouw | 33 | 83 | 129 | 7 | 48 |
| - af: verkopen | 11 | 11 | 21 | 21 | 4 |
| - af: overige mutaties | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 |
| In exploitatie per einde boekjaar | 1.912 | 1.890 | 1.818 | 1.710 | 1.724 |
| In aanbouw per einde boekjaar | 41 | 52 | 135 | 250 | 0 |
| b. Overige onroerende zaken | | | | | |
| - bedrijfsruimten | 16 | 16 | 13 | 13 | 13 |
| - garages | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 |
| Totaal aantal verhuureenheden per einde boekjaar | 1.994 | 1.983 | 1.991 | 1.998 | 1.762 |
| <i>Alle cijfers zijn per einde boekjaar</i> | | | | | |
| Kwaliteit (per verhuureenheid) | | | | | |
| 1. Aantal reparatieopdrachten | 0,92 | 0,97 | 0,72 | 0,77 | 0,75 |
| 2. Aantal gevallen mutatieonderhoud | 0,20 | 0,25 | 0,28 | 0,23 | 0,25 |
| 3. Kosten niet-planmatig onderhoud | 359 | 408 | 358 | 302 | 278 |
| 4. Kosten planmatig onderhoud | 770 | 589 | 358 | 348 | 418 |
| 5. Totaal onderhoudskosten | 1.129 | 996 | 717 | 650 | 696 |
| Prijs-kwaliteitverhouding (per verhuureenheid) | | | | | |
| Gemiddelde netto huurprijs (per maand in €) | 468 | 454 | 439 | 427 | 413 |
| Het verhuren van woningen | | | | | |
| 1. Mutatiegraad | 8,24 | 11,86 | 12,02 | 11,84 | 12,12 |
| 2. Huurachterstand uitgedrukt in een percentage van de huren en vergoedingen | 1,66 | 1,71 | 1,66 | 1,60 | 1,49 |
| 3. Huurderving in een percentage van de jaarhuur | 0,40 | 0,76 | 0,53 | 0,35 | 0,36 |
| Financiële continuïteit | | | | | |
| 1. Solvabiliteit | 12,14 | 11,3 | 9,8 | 6,2 | 4,8 |
| 2. Liquiditeit (current ratio) | 0,2 | 0,2 | 0,2 | 0,6 | 0,7 |
| 3. Rentabiliteit eigen vermogen | 9,98 | 21,4 | 44,4 | 24,9 | -67,2 |
| 4. Rentabiliteit lang vreemd vermogen | 4,6 | 4,6 | 4,8 | 5,0 | 5,4 |
| 5. Rentabiliteit totaal vermogen | 5,1 | 6,3 | 8,5 | 5,9 | 1,5 |

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.

7 Jaarrekening

7.1 Balans (na voorgestelde resultaatbestemming)

| ACTIVA (in €) | 31-12-2009 | 31-12-2008 |
|---|-------------|-------------|
| Vaste activa | | |
| <i>Materiële vaste activa</i> | | |
| Onroerende en roerende zaken in exploitatie | 119.653.343 | 117.339.120 |
| Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling | 4.714.848 | 2.351.796 |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 1.014.504 | 1.007.635 |
| <i>Totaal materiële vaste activa</i> | 125.382.695 | 120.698.551 |
| <i>Financiële vaste activa</i> | | |
| Te vorderen BWS-subsidies | 325.815 | 909.208 |
| Deelnemingen in groepsmaatschappijen | 8.503 | 8.503 |
| Overige deelnemingen | 0 | 20.250 |
| Belastinglatenties | 1.267.559 | 1.133.303 |
| <i>Totaal financiële vaste activa</i> | 1.601.877 | 2.071.264 |
| <i>Totaal vaste activa</i> | 126.984.572 | 122.769.815 |
| Vlottende activa | | |
| <i>Vorraden</i> | | |
| Onderhanden werk | 90.060 | 0 |
| <i>Vorderingen</i> | | |
| Huurdebiteuren | 148.363 | 149.119 |
| Gemeente | 250 | 2.282 |
| Rekening-courant groepsmaatschappijen | 9.639 | 9.507 |
| Belastingen en premies | 102.997 | 0 |
| Overige vorderingen | 171.915 | 162.323 |
| Overlopende activa | 231.220 | 479.385 |
| <i>Totaal vorderingen</i> | 664.384 | 802.616 |
| <i>Liquide middelen</i> | 120.296 | 77.779 |
| <i>Totaal vlottende activa</i> | 874.740 | 880.395 |
| Totaal generaal | 127.859.312 | 123.650.210 |

| PASSIVA (in €) | 31-12-2009 | 31-12-2008 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Eigen vermogen | | |
| Statutaire reserve | 45 | 45 |
| Overige reserves | 15.488.683 | 13.937.801 |
| Bestemmingsreserve | 28.752 | 34.406 |
| <i>Totaal eigen vermogen</i> | 15.517.480 | 13.972.252 |
| Voorzieningen | | |
| Voorziening onrendabele investeringen | 0 | 0 |
| Overige voorzieningen | 53.298 | 38.594 |
| <i>Totaal voorzieningen</i> | 53.298 | 38.594 |
| Langlopende schulden | | |
| Leningen kredietinstellingen | 108.068.694 | 105.523.945 |
| Waarborgsommen | 3.865 | 1.237 |
| <i>Totaal langlopende schulden</i> | 108.072.559 | 105.525.182 |
| Kortlopende schulden | | |
| Schulden aan kredietinstellingen | 743.619 | 407.686 |
| Schulden aan leveranciers | 891.805 | 1.025.032 |
| Belastingen en premies | 254.487 | 484.701 |
| Overlopende passiva | 2.326.064 | 2.196.763 |
| <i>Totaal kortlopende schulden</i> | 4.215.975 | 4.114.182 |
| Totaal generaal | 127.859.312 | 123.650.210 |

7.2 Winst- en verliesrekening

| in € | 2009 | 2008 |
|--|------------|------------|
| Bedrijfsopbrengsten | | |
| Huren | 10.681.422 | 9.943.205 |
| Vergoedingen | 203.439 | 190.371 |
| Overheidsbijdragen | 3.550 | 3.550 |
| Verkoop onroerende zaken | 931.760 | 1.054.923 |
| Overige bedrijfsopbrengsten | 114.219 | 184.762 |
| <i>Totaal bedrijfsopbrengsten</i> | 11.934.390 | 11.376.811 |
| Bedrijfslasten | | |
| Afschrijvingen op materiële vaste activa | 643.941 | 575.429 |
| Overige waardeveranderingen materiële vaste activa | -305.000 | -313.000 |
| Lonen en salarissen | 909.308 | 745.926 |
| Sociale lasten | 97.158 | 84.809 |
| Pensioenpremie | 162.382 | 128.577 |
| Lasten onderhoud | 2.204.880 | 1.923.596 |
| Heffing projectsteun | 104.366 | 103.499 |
| Overige bedrijfslasten | 1.620.920 | 1.454.062 |
| <i>Totaal bedrijfslasten</i> | 5.437.955 | 4.702.898 |
| <i>Bedrijfsresultaat</i> | 6.496.435 | 6.673.913 |
| Financiële baten en lasten | | |
| Rentebaten | 84.093 | 503.922 |
| Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten | -120.270 | -86.487 |
| Rentelasten | 4.975.511 | 4.819.508 |
| <i>Totaal financiële baten en lasten</i> | -5.011.029 | -4.402.073 |
| Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen | 1.484.747 | 2.271.840 |
| Belastingen | -60.481 | -722.179 |
| Resultaat deelneming | 0 | -9.497 |
| Netto resultaat | 1.545.228 | 2.984.522 |

7.3 Kasstroomoverzicht

Kasstroomoverzicht 2009 (indirecte methode)

(x € 1.000)

| | 2009 | 2008 |
|--|-----------|------------|
| Kasstroom uit operationele activiteiten | | |
| Bedrijfsresultaat | 6.496 | 6.674 |
| <u>Aanpassing voor:</u> | | |
| - Mutatie te betalen vpb | -70 | -411 |
| - Afschrijvingen | 722 | 642 |
| - Overige waardeveranderingen | -247 | -35 |
| - Waardeverand. fin. vaste activa | -119 | -86 |
| - Vrijval/dotatie bestemm.reserve | 0 | 0 |
| - Vrijval/dotatie onderhoudsfonds | 15 | -7 |
| - Vrijval/dotatie voorz. onrendabel | 0 | 230 |
| | 301 | 333 |
| - Veranderingen in werkkapitaal: | | |
| . voorraden | -90 | 0 |
| . kortlopende vorderingen | 138 | 40 |
| . kortlopende schulden | | |
| (excl. kredietinstellingen) | -238 | 294 |
| | -190 | 334 |
| <i>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</i> | 6.607 | 7.341 |
| Ontvangen interest | 84 | 505 |
| Betaalde interest | -4.975 | -4.820 |
| | -4.891 | -4.315 |
| <i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i> | 1.716 | 3.026 |
| Kasstroom uit investeringsactiviteiten | | |
| Investerings in materiële vaste activa | -5.608 | -13.345 |
| Mutatie in aangegane verplichtingen | 0 | 0 |
| Desinvesteringen materiële vaste activa | 449 | 553 |
| Mutatie financiële vaste activa | 604 | 107 |
| <i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i> | -4.555 | -12.685 |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | | |
| Ontvangsten uit langlopende schulden (klim) | 0 | 253 |
| Ontvangsten uit langlopende schulden | | |
| (nieuwe leningen) | 7.100 | 20.700 |
| Aflossingen langlopende schulden | -4.555 | -11.086 |
| Mutatie kredietinstellingen | 336 | -293 |
| <i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i> | 2.881 | 9.574 |
| Mutatie in geldmiddelen | 42 | -85 |

7.4 Grondslagen voor balanswaardering en resultaatbepaling

ALGEMEEN

De richtlijn

De jaarverslaggeving voor 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.

Stelselwijziging

Met ingang van verslagjaar 2009 wordt de geactualiseerde Richtlijn 221 "Onderhanden projecten" toegepast. Momenteel heeft Woonpalet Zeewolde geen reeds verkochte woningen bestemd voor verkoop in aanbouw, derhalve bestaat er geen effect op vermogen en resultaat.

Groepsverhoudingen

Stichting Woonpalet Zeewolde staat aan het hoofd van een andere rechtspersoon. Een overzicht van de gegevens vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW is onderstaand opgenomen.

| | |
|-------------------------------|---------------------------|
| Naam | : Woonpalet Vastgoed B.V. |
| Statutaire zetel | : Zeewolde |
| Aandeel in geplaatst kapitaal | : 100% |

In Woonpalet Vastgoed B.V. vinden tot op heden geen activiteiten plaats. De deelneming is van te verwaarlozen betekenis voor de jaarrekening van de stichting Woonpalet en derhalve heeft geen consolidatie plaatsgevonden.

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.

Verwerking van na-investeringen

Bij na-investeringen wordt een onderscheid gemaakt tussen investeringen met of zonder een toename van toekomstige inkomsten.

Indien geen sprake is van toekomstige inkomsten worden deze investeringen direct ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht onder de post overige waardeveranderingen MVA. Indien sprake is van toekomstige inkomsten wordt deze investering geactiveerd.

Bedrijfswaarde

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 2009 zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Percentages

| | |
|--|-------|
| - huurverhoging 2010 | 1,20% |
| - huurverhoging 2011 | 1,50% |
| - huurverhoging 2012 | 1,75% |
| - huurverhoging m.i.v. 2013 | 2,25% |
| | |
| - jaarlijkse huurderiving | 0,50% |
| | |
| - jaarlijkse lastenverhoging 2010 | 1,20% |
| - jaarlijkse lastenverhoging 2011 | 1,50% |
| - jaarlijkse lastenverhoging 2012 | 1,75% |
| - jaarlijkse lastenverhoging m.i.v. 2013 | 2,25% |
| - disconteringsvoet | 6,00% |

Bedrag per woning (x € 1,-)

| | |
|-------------------------------|-------|
| - norm overige bedrijfslasten | 1.283 |
| - norm jaarlijks onderhoud | 343 |

Planmatig onderhoud

De kosten planmatig onderhoud zijn gebaseerd op onze meerjarenonderhoudsbegroting over de periode 2010-2029. Voor de kosten na 2029 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 | € 1.614 |
| tijdvak 31 t/m 40 jaar | € 635 |
| tijdvak 41 t/m 50 jaar | € 350 |

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 eind 2009 (inclusief een positieve rentabiliteitswaardecorrectie van in totaal € 14.236.360) is rekening gehouden met bovenstaande uitgangspunten, berekend op een bedrag van in totaal € 129.069.904 (2008: 125.176.122). De bedrijfswaarde ligt hiermee zo'n 22 procent hoger dan de boekwaarde van het woningbezit (exclusief de grondkosten).

Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling

Complexen in aanbouw 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 belooft 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.

Latente belastingverplichtingen

Latente belastingverplichtingen hebben betrekking op tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en de fiscale boekwaarden van die posten. Latente belastingverplichtingen worden berekend per fiscale eenheid, tegen de belastingtarieven vastgesteld op de balansdatum en gewaardeerd tegen contante waarde. De contante waarde van de latente belastingen is berekend uitgaande van een rekenrente na belasting van 4 %. Volgens de richtlijnen voor de jaarverslaggeving dient de nominale waarde van de latentie te worden toegelicht in de jaarrekening. De nominale waarde van de actieve latenties bedraagt per balansdatum € 1.267.559. De nominale waarde van de passieve latenties bedraagt € 0.

Voor het bepalen van de latentie zijn de materiële vaste activa in vijf categorieën ingedeeld:

- Bezit bestemd voor doorexploitatie
- Bezit bestemd voor sloop zonder herbouw
- Bezit bestemd voor sloop met herbouw
- Bezit bestemd voor verkoop zonder voorwaarden
- Bezit bestemd voor verkoop onder voorwaarden

Bezit bestemd voor doorexploitatie

Bij het bezit bestemd voor doorexploitatie is het onduidelijk op welk moment de latentie kan worden gerealiseerd. Om deze reden wordt de contante waarde van de latentie voor dit deel op nihil gewaardeerd.

Bezit bestemd voor sloop zonder herbouw

Bij dit bezit is meestal niet geheel duidelijk op welk moment de latentie kan worden gerealiseerd. Om deze reden wordt de contante waarde van de latentie voor dit deel op nihil gewaardeerd.

Bezit bestemd voor sloop met herbouw

Bij het bezit bestemd voor sloop met herbouw is in de regel nog niet zeker wat teruggebouwd gaat worden en hiermee onzeker wat de verrekenbaarheid is van de actieve latentie in de toekomst. Om deze reden wordt de contante waarde van de latentie voor dit deel op nihil gewaardeerd.

Bezit bestemd voor verkoop zonder voorwaarden

De latentie met betrekking tot het bezit bestemd voor de verkoop zonder voorwaarden is gebaseerd op het door het bestuur vastgestelde verkoopprogramma voor de komende vijf jaar.

Bezit bestemd voor verkoop onder voorwaarden

De latentie met betrekking tot het bezit bestemd voor de verkoop onder voorwaarden is gebaseerd op het door het bestuur vastgestelde verkoopprogramma voor de komende vijf jaar.

De latentie die voortvloeit uit het verschil tussen de nominale waarde en de fiscale waarde van de opgenomen en uitstaande leningen wordt gewaardeerd tegen de contante waarde over de resterende looptijd per lening. Hierbij is ervan uitgegaan dat amortisatie van het fiscale agio en disagio lineair plaatsvindt.

Onderhanden werk

De onderhanden werken worden gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs, verminderd met de op balansdatum reeds voorzienbare verliezen. De vervaardigingsprijs omvat het directe materiaalverbruik, de directe loon- en materiaalkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend en een opslag voor indirecte kosten.

Onderhanden projecten

De onderhanden projecten in opdracht van derden worden gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs, vermeerderd met de aan het uitgevoerde werk toe te rekenen winst en verminderd met de op balansdatum reeds voorzienbare verliezen. De vervaardigingsprijs omvat het directe materiaalverbruik, de directe loon- en machinekosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend, en een opslag voor indirecte fabricagekosten. De aan het uitgevoerde project toe te rekenen winst wordt bepaald op basis van de op balansdatum aan het project bestede kosten in verhouding tot de naar verwachting aan het project totaal te besteden kosten. Opbrengsten en kosten worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening op basis van deze voortgang.

De op de onderhanden projecten betrekking hebbende gedeclareerde termijnen worden in mindering gebracht op de onderhanden projecten. Een eventueel hieruit voortvloeiend negatief saldo onderhanden projecten wordt gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

Vorderingen

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

Liquide middelen

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

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. De bestemmingsreserve is gevormd voor uitgaven in het kader van leefbaarheid.

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. De voorziening is opgenomen tegen nominale waarde.

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. De voorziening is opgenomen tegen nominale waarde.

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). De verkoop van onroerende zaken vindt plaats op reguliere wijze (platte verkoop) en onder de condities van Koop Goedkoop (KGK). Bij verkoop onder KGK blijft de grond eigendom van Woonpalet en wordt deze in erfpacht uitgegeven.

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.

Erfpacht

Voor woningen die zijn verkocht onder Koop Goedkoop wordt de grond in erfpacht uitgegeven. De jaarlijkse erfpachtcanon wordt verantwoord onder erfpacht.

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 belastingsschulden 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 2009 en het fiscale resultaat 2009 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 2009 afwijken van de in de jaarrekening 2009 opgenomen schatting.

Een belangrijke onzekerheid die een materieel effect op de jaarrekening kan hebben heeft betrekking op de uitleg van het zogenaamde bodemplaatarrest. Zo heeft de Belastingdienst de stelling ingenomen dat het zogenaamde Bodemplaatarrest van toepassing is. In de visie van de Belastingdienst kan dit betekenen dat onderhoudsuitgaven (na aftrek van verbeteringsuitgaven) bij overschrijding van 20% van de openingsbalanswaarde per 1/1/2008 (in basis 70% van de WOZ-waarde) volledig moeten worden geactiveerd. De stelling van de Belastingdienst wordt nog niet ondersteund door jurisprudentie en het is zeer de vraag of deze stelling houdbaar is. Een honorering van deze stelling kan een

materieel effect op de jaarrekening hebben. Op dit moment wordt door de Belastingdienst met de Belastingadvieskantoren overleg gevoerd om te komen tot een oplossing op dit punt.

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.

7.5 Toelichting op de balans

in €

| VASTE ACTIVA | 31-12-2009 | 31-12-2008 |
|---|--------------------|--------------------|
| Materiële vaste activa | | |
| Onroerende en roerende zaken in exploitatie | 119.653.343 | 117.339.120 |
| Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling | 4.714.848 | 2.351.796 |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 1.014.504 | 1.007.635 |
| Totaal per 31 december | 125.382.695 | 120.698.551 |

Onroerende en roerende zaken in exploitatie

| | Woningen en woon- gebouwen | Onroerende zaken niet zijnde woningen | Totaal |
|-------------------------------------|---|--|---------------|
| Saldo per 1 januari 2009 | | | |
| - aanschafwaarde | 121.551.494 | 1.115.257 | 122.666.751 |
| - cumulatieve afschrijvingen | 5.275.624 | 52.007 | 5.327.631 |
| <i>Boekwaarde begin boekjaar</i> | 116.275.870 | 1.063.250 | 117.339.120 |
| Mutaties in het boekjaar: | | | |
| - investeringen | 450.861 | 0 | 450.861 |
| - desinvesteringen | 449.105 | 0 | 449.105 |
| - overboekingen van in ontwikkeling | 2.781.404 | 0 | 2.781.404 |
| - waardeveranderingen | 176.000 | 0 | 176.000 |
| - afschrijvingen | 637.468 | 7.469 | 644.937 |
| Totaal mutaties in het boekjaar | 2.321.692 | -7.469 | 2.314.223 |
| Boekwaarde einde boekjaar | 118.597.562 | 1.055.781 | 119.653.343 |
| Saldo per 31 december 2009 | | | |
| - aanschafwaarde | 124.451.772 | 1.115.257 | 125.567.029 |
| - cumulatieve afschrijvingen | 5.854.210 | 59.476 | 5.913.686 |
| <i>Boekwaarde einde boekjaar</i> | 118.597.562 | 1.055.781 | 119.653.343 |

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 Avéro Achmea 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 Avéro Achmea.

Verkoopprogramma

Er zijn tot en met 2009 322 woningen aan ons verkoopprogramma toegevoegd. In totaal zijn er tot en met 2009 102 woningen verkocht zodat er nog 220 woningen resterend voor verkoop. In het jaarplan 2010 houden we rekening met de verkoop van 34 woningen. De verkoopopbrengst en boekwaarde bedragen respectievelijk € 4.745.554 en € 1.319.421.

Koop Goedkoop (KGK)

Onder de materiële vast activa zijn tevens gronden verantwoord waarop een recht van erfpacht is gevestigd. Dit geldt bij woningen die onder de KGK regeling worden verkocht. Tot en met 2009 zijn er in totaal 23 woningen verkocht onder KGK.

Geactiveerde rente

De te activeren rente op nieuwbouw wordt gedurende de ontwikkeling geactiveerd op basis van het geldende rentepercentage voor 3-maans kasgeld.

Reële waarde (bedrijfswaarde)

De bedrijfswaarde (inclusief een rentabiliteitswaardecorrectie) van het hele woningbezit, op basis van de uitgangspunten zoals vermeld in de toelichting, bedraagt € 129.069.904 (2008: € 125.176.222). Ten opzichte van 2008 is de bedrijfswaarde met een bedrag van per saldo € 3.893.682 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 € 1.498.246

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 € 1.497.004

Mutaties in het woningbezit zoals verkoop van bestaand bezit zorgen voor een afname van de bedrijfswaarde. In 2009 hebben we 28 verhuureenheden in exploitatie genomen (€ + 2.064.580) en 11 bestaande huurwoningen verkocht (€ -567.576).

Stap 3 Mutatie van de huursom € 1.155.517

De toename van de bedrijfswaarde is een gevolg van het feit dat enerzijds de verwachte huurtoeslagpercentages voor de jaren 2010 en verder naar inflatieniveau zijn bijgesteld en anderzijds dat de huuropbrengsten van 2010 hoger zijn uitgevallen dan geprognoseerd. (Dit komt o.a. door geriefsverbeteringen en door verhoging van de huren bij mutatie naar maximaal redelijk).

Stap 4 Aanpassing dagelijks- en mutatieonderhoud € 415.420

Een gevolg van een afname van de gemiddelde kosten per klacht en per mutatie.

Stap 5 Aanpassing lastenniveau € - 3.949.408

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 € 1.158 naar € 1.283. Dit heeft tot gevolg dat de bedrijfswaarde daalt met een bedrag van € 3.949.408.

Stap 6 Aanpassing planmatig onderhoud € 2.120.038

Wij hebben de in de meerjarenbegroting 2010-2029 opgenomen kosten voor planmatig onderhoud bijgesteld. Zo hebben we o.a. rekening gehouden met woningverkoop en het lage btw tarief voor schilderwerk. Na de periode van 2029 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 stijging inflatiepercentage € 388.059

In de bedrijfswaardeberekening hebben wij het verwachte niveau van inflatie voor planmatig onderhoud en de overige bedrijfslasten bijgesteld.

Stap 8 Aanpassing Vogelaarheffing € 21.576

Stap 9 Mutatie rentabiliteitswaardecorrectie € 747.230

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 € 3.893.682

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 2009 heeft ook deze keer aanleiding gegeven tot het doorvoeren van enkele waardeveranderingen in het bezit per 31 december 2009.

Wij hebben de in voorgaande jaren verantwoorde waardeverminderingen op de complexen 35, 36, 37,38 39, 40, 41, 42, en 44 gedeeltelijk terug kunnen nemen. De terugname bedraagt in totaal € 467.000.

Daarnaast hebben we op een aantal in exploitatie zijnde complexen (complex 45, 46 en 47) alsnog een bedrag van in totaal € 233.000 afgewaardeerd.

Voor de in ontwikkeling zijnde nieuwbouwcomplexen 43 en 48 konden we (per saldo) € 71.000 onrendabel terugnemen

Per saldo waardeveranderingen (positief) € 305.000

| <i>Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling</i> | 31-12-2009 | 31-12-2008 |
|--|-------------------|-------------------|
| Saldo per 1 januari | 2.351.796 | 5.040.028 |
| Mutaties in het boekjaar: | | |
| - investeringen | 5.073.456 | 12.672.772 |
| - overboeking naar in exploitatie (complex 44 en 47) | -2.781.404 | -14.143.748 |
| - waardeveranderingen | 71.000 | -1.217.256 |
| Saldo per 31 december 2009 | 4.714.848 | 2.351.796 |

Specificatie onroerende en roerende zaken in ontwikkeling

| Complex | Saldo 31-12-2008 | Investerings | Waarde- verandering | Overboeking naar in exploitatie | Saldo 31-12-2009 |
|---------------|---------------------|------------------|------------------------|---------------------------------------|---------------------|
| Complex 32 | 10.416 | 0 | | | 10.416 |
| Complex 43 | 652.111 | 193.626 | 161.000 | | 1.006.737 |
| Complex 44 | 1.209.277 | 741.981 | | -1.951.258 | 0 |
| Complex 47 | 395.508 | 434.638 | | -830.146 | 0 |
| Complex 48 | 84.484 | 2.922.211 | -90.000 | | 2.916.695 |
| Complex 49 | 0 | 25.671 | | | 25.671 |
| Complex 98 | 0 | 755.329 | | | 755.329 |
| Totaal | 2.351.796 | 5.073.456 | 71.000 | 2.781.404 | 4.714.848 |

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

| | Kantoor | Inventaris | Overige Zaken | Totaal |
|---|-----------|------------|------------------|-----------|
| Saldo per 1 januari | | | | |
| - aanschafwaarde | 1.020.948 | 300.518 | 468.285 | 1.789.751 |
| - cumulatieve afschrijving | 170.273 | 238.087 | 373.756 | 782.116 |
| Boekwaarde begin boekjaar | 850.675 | 62.431 | 94.529 | 1.007.635 |
| Mutaties in het boekjaar: | | | | |
| - investeringen | 0 | 8.175 | 75.360 | 83.535 |
| - afschrijvingen | 21.020 | 19.490 | 36.156 | 76.666 |
| Totaal mutaties in het boekjaar | -21.020 | -11.315 | 39.204 | 6.869 |
| Saldo per 31 december | 829.655 | 51.116 | 133.733 | 1.014.504 |
| - aanschaffingswaarde | 1.020.948 | 308.693 | 543.645 | 1.873.286 |
| - cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeveranderingen | 191.293 | 257.577 | 409.912 | 858.782 |
| Boekwaarde einde boekjaar | 829.655 | 51.116 | 133.733 | 1.014.504 |

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 | 31-12-2009 | 31-12-2008 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Te vorderen BWS subsidies | 325.815 | 909.208 |
| Deelnemingen in groepsmaatschappijen | 8.503 | 8.503 |
| Overige deelnemingen | 0 | 20.250 |
| Belastinglatenties | 1.267.559 | 1.133.303 |
| Totaal | 1.601.877 | 2.071.264 |

Te vorderen BWS subsidies

| | | |
|--|----------|-----------|
| Saldo per 1 januari | 909.208 | 1.016.221 |
| - bijschrijving rente | 23.121 | 98.836 |
| - afkoop | -368.266 | 0 |
| - correctie rente voorgaande jaren | -96.175 | |
| - aanpassing subsidie | -11.190 | |
| - overboeking naar kortlopende vorderingen | -130.883 | -205.849 |
| Saldo per 31 december | 325.815 | 909.208 |

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

| | | |
|--|-------|--------|
| Saldo per 1 januari | 8.503 | 18.000 |
| - resultaat deelneming Woonpalet Vastgoed B.V. | | -9.497 |
| Saldo per 31 december | 8.503 | 8.503 |

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.

| <i>Overige deelnemingen</i> | 31-12-2009 | 31-12-2008 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Saldo per 1 januari | 20.250 | 20.250 |
| - verkoop 25 certificaten NCCW | -20.250 | |
| Saldo per 31 december | 0 | 20.250 |

In juli 2009 zijn de 25 certificaten verkocht aan het automatiseringsbedrijf NCCW.

Belastinglatenties

| | | |
|--------------------------------|-----------|-----------|
| Latentie inzake woningverkopen | 443.451 | 586.569 |
| Latentie inzake leningen o/g | 824.108 | 546.734 |
| Totaal | 1.267.559 | 1.133.303 |

Latentie inzake woningverkopen

| | | |
|-----------------------|---------|---------|
| Saldo per 1 januari | 586.569 | 0 |
| - dotatie | 0 | 586.569 |
| - afschrijving | 143.118 | |
| Saldo per 31 december | 443.451 | 586.569 |

Latentie inzake leningen o/g

| | | |
|-----------------------|---------|---------|
| Saldo per 1 januari | 546.734 | 0 |
| - dotatie | 343.657 | 546.734 |
| - afschrijving | 66.283 | 0 |
| Saldo per 31 december | 824.108 | 546.734 |

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.

Actieve latentie woningverkopen

De actieve latentie inzake woningverkopen is afgenomen met het verschil tussen het commerciële en fiscale resultaat (x 0,255) op de verkoop van 11 huurwoningen in 2009.

Actieve latentie leningen o/g.

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. De nominale waarde van de actieve latentie leningen o/g bedraagt per eind 2009 € 1.160.837.

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). De contante waarde van de latentie per eind 2009 bedraagt € 824.108.

| VLOTTENDE ACTIVA | 31-12-2009 | 31-12-2008 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Vorraden</i> | | |
| Onderhanden werk | 90.060 | 0 |
| <i>Vorderingen</i> | | |
| Huurdebiteuren | 148.363 | 149.119 |
| Gemeente | 250 | 2.282 |
| Rekening courant groepsmaatschappijen | 9.639 | 9.507 |
| Belastingen en premies | 102.997 | 0 |
| Overige vorderingen | 171.915 | 162.323 |
| Overlopende activa | 231.220 | 479.385 |
| Totaal | 664.384 | 802.616 |

Huurdebiteuren

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

| Periode | eind 2009 | | eind 2008 | |
|--------------------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| | aantal | bedrag | aantal | bedrag |
| t/m 1 maand | 95 | 22.726 | 108 | 25.531 |
| vanaf 1 t/m 2 maanden | 35 | 25.133 | 31 | 22.299 |
| vanaf 2 maanden en ouder | 60 | 133.514 | 58 | 126.906 |
| Totaal | 190 | 181.373 | 197 | 174.736 |

Van het saldo huurdebiteuren per eind 2009 heeft circa € 96.000 (2008: € 87.000) betrekking op vertrokken huurders. De huurachterstand eind 2009 bedraagt 1,66 procent (2008: 1,71 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:

| | 31-12-2009 | 31-12-2008 |
|--|-------------------|-------------------|
| Saldo per 1 januari | 25.770 | 39.846 |
| - afgeboekte posten | -4.094 | -19.668 |
| - ontvangen afboekingen voorgaande jaren | 2.766 | 7.734 |
| - dotatie voorziening | 8.568 | 3.947 |
| Saldo per 31 december | 33.010 | 25.770 |

Jaarlijks wordt de inbaarheid van de openstaande vorderingen beoordeeld. In 2009 is op basis hiervan een bedrag van € 4.094 afgeboekt. Het saldo van de voorziening per eind 2009 betreft een correctie op de post 'huurdebiteuren' en wordt daarom hierop in mindering gebracht.

Gemeente

| | | |
|-------------------------|-----|-------|
| Vorderingen op gemeente | 250 | 2.282 |
|-------------------------|-----|-------|

Rekening courant groepsmaatschappijen

| | | |
|---------------------------------|-------|-------|
| Vordering Woonpalet Vastgoed BV | 9.639 | 9.507 |
|---------------------------------|-------|-------|

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

Belastingen en premies

| | | |
|------------------------|---------|---|
| Vennootschapsbelasting | 102.997 | 0 |
|------------------------|---------|---|

Overige vorderingen

| | | |
|--------------------------------|---------|---------|
| Doorberekende onderhoudskosten | 10.038 | 12.165 |
| Vorderingen mutatieonderhoud | 109.673 | 110.252 |
| Overige vorderingen | 52.204 | 39.906 |
| Totaal | 171.915 | 162.323 |

Vorderingen mutatieonderhoud

| | | |
|------------------------------------|---------|---------|
| Saldo vorderingen mutatieonderhoud | 170.042 | 163.016 |
| Af: voorziening mutatieonderhoud | 60.369 | 52.764 |
| Totaal | 109.673 | 110.252 |

| | 31-12-2009 | 31-12-2008 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Overlopende activa</i> | | |
| Niet vervallen exploitatiebijdragen | 185.977 | 389.416 |
| Vooruitbetaalde bedragen | 23.531 | 77.297 |
| Overige | 21.712 | 12.672 |
| Totaal | 231.220 | 479.385 |

Liquide middelen

| | | |
|--------------------|---------|--------|
| Direct opvraagbaar | | |
| - kas | 989 | 602 |
| - postbanken | 119.307 | 77.177 |
| Totaal | 120.296 | 77.779 |

De rekening-courant kredietfaciliteit bedraagt € 5.000.000.

Hiervoor zijn geen aanvullende zekerheden vereist.

| PASSIVA | 31-12-2008 | 31-12-2008 |
|--|-------------------|-------------------|
| Eigen vermogen | | |
| Statutaire reserves | 45 | 45 |
| Overige reserves | 15.488.683 | 13.937.801 |
| Bestemmingsreserve | 28.752 | 34.406 |
| Totaal | 15.517.480 | 13.972.252 |
| <i>Statutaire reserves</i> | | |
| Stichtingskapitaal | | |
| Saldo per 1 januari | 45 | 45 |
| Mutatie | 0 | 0 |
| Saldo per 31 december | 45 | 45 |
| <i>Overige reserves</i> | | |
| Algemene reserve | | |
| Saldo per 1 januari | 13.937.801 | 10.928.663 |
| Jaarresultaat | 1.550.882 | 3.009.138 |
| Saldo per 31 december | 15.488.683 | 13.937.801 |
| <i>Bestemmingsreserve</i> | | |
| Fonds leefbaarheid | | |
| Saldo per 1 januari | 34.406 | 59.022 |
| Jaarresultaat | -5.654 | -24.616 |
| Saldo per 31 december | 28.752 | 34.406 |
| Voorzieningen | | |
| <i>Voorziening onrendabele investeringen</i> | | |
| Saldo per 1 januari | 0 | 987.256 |
| - Dotaties | 90.000 | 230.000 |
| - Onttrekkingen | -90.000 | -1.217.256 |
| Saldo per 31 december | 0 | 0 |

Specificatie voorziening onrendabele investeringen

| Complex | Saldo 31-12-2008 | Dotatie | Onttrekking | Saldo 31-12-2009 |
|------------|------------------|---------|-------------|------------------|
| Complex 48 | 0 | 90.000 | -90.000 | 0 |
| Totaal | 0 | 90.000 | -90.000 | 0 |

| | 31-12-2009 | 31-12-2008 |
|------------------------------|------------|------------|
| <i>Overige voorzieningen</i> | | |
| Fonds klein onderhoud | 52.432 | 38.594 |
| Fonds zorgpakket Luxor | 866 | 0 |
| Totaal | 53.298 | 38.594 |

Fonds klein onderhoud

| | | |
|-------------------------------------|---------|---------|
| Saldo per 1 januari | 38.594 | 45.297 |
| - dotatie fonds klein onderhoud | 84.198 | 80.428 |
| - onttrekking fonds klein onderhoud | -70.360 | -87.131 |
| Saldo per 31 december | 52.432 | 38.594 |

Fonds zorgpakket Luxor

| | | |
|-----------------------|-----|---|
| Saldo per 1 januari | 0 | 0 |
| - Dotatie | 866 | 0 |
| - Onttrekking | 0 | 0 |
| Saldo per 31 december | 866 | 0 |

Langlopende schulden

| | | |
|------------------------------|-------------|-------------|
| Leningen kredietinstellingen | 108.068.694 | 105.523.945 |
| Waarborgsommen | 3.865 | 1.237 |
| Totaal | 108.072.559 | 105.525.182 |

Leningen kredietinstellingen

| | | |
|-------------------------------------|-------------|-------------|
| Saldo per 1 januari | 105.523.945 | 95.654.834 |
| - bijstorting/klim-d.k.p.leningen | 0 | 253.698 |
| - reguliere aflossing | -958.167 | -942.559 |
| - vervroegde- en algehele aflossing | -3.597.084 | -10.142.028 |
| - nieuwe leningen | 7.100.000 | 20.700.000 |
| Saldo per 31 december | 108.068.694 | 105.523.945 |

De gemiddelde rentevoet van de per eind 2009 opgenomen geldleningen bedraagt 4,6 procent (2008: 4,6 procent). Het reguliere aflossingsbestanddeel voor het volgende boekjaar bedraagt € 929.908. Voor algehele aflossing komt een bedrag van € 10.505.253 in aanmerking. De toename van de klimleningen is nihil. Een deel van het schuldrestant per 31 december 2009, ter grootte van € 72.400.000 heeft een looptijd langer dan 5 jaar. Een deel ter grootte van € 97.471.492 heeft een resterende looptijd van langer dan 1 jaar.

De rentabiliteitswaardecorrectie van deze langlopende schulden (contante waarde van de kasstromen uit de leningcontracten verminderd met het schuldrestant van de leningen) bedraagt € 14.236.360 (2008 € 13.489.130). Hierbij is een disconteringsvoet gehanteerd van 6,00 procent.

| | 31-12-2009 | 31-12-2008 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Waarborgsommen</i> | | |
| Saldo per 1 januari | 1.237 | 1.237 |
| - mutaties in boekjaar | 2.628 | 0 |
| Saldo per 31 december | 3.865 | 1.237 |
| Kortlopende schulden | | |
| Schulden aan kredietinstellingen | 743.619 | 407.686 |
| Schulden aan leveranciers | 891.805 | 1.025.032 |
| Belastingen en premies | 254.487 | 108.788 |
| Overlopende passiva | 2.326.064 | 2.196.763 |
| Totaal | 4.215.975 | 4.114.182 |
| <i>Belastingen en premies</i> | | |
| Loonheffing | 25.990 | 24.239 |
| BTW (verleggingsregeling) | 213.096 | 37.793 |
| Pensioenfonds | 9.954 | 11.545 |
| Vennootschapsbelasting | 5.447 | 411.124 |
| Totaal | 254.487 | 484.701 |
| <i>Overlopende passiva</i> | | |
| - niet vervallen rente | 1.870.075 | 1.894.664 |
| - vooruit ontvangen huur | 166.144 | 146.984 |
| - te verrekenen gemeente Zeewolde | 47.278 | 4.129 |
| - te verrekenen huursubsidie VROM | 76.290 | 88.147 |
| - overige overlopende passiva | 166.277 | 62.839 |
| Totaal | 2.326.064 | 2.196.763 |

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 2009 bedragen de verplichtingen uit hoofde van de onroerende zaken in ontwikkeling € 5.511.348.

Lasten onderhoud

De verplichtingen uit hoofde van in 2009 opgedragen werkzaamheden bedroegen per eind 2009 € 48.217.

Wet Ketenaansprakelijkheid

Wij zijn aansprakelijk uit hoofde van de Wet Ketenaansprakelijkheid. Om het risico van deze aansprakelijkheid zoveel mogelijk te beperken vindt er bij werken een selectie van aannemers plaats en worden bij omvangrijke werken de aannemers financieel beoordeeld. Om de risico's verder te beperken, wordt gebruik gemaakt van storting op G-rekeningen en BTW-verlegd.

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 2009 verwerkt.

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.

7.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

| BEDRIJFSOPBRENGSTEN | 2009 | 2008 |
|--|-------------|-------------|
| Huren | | |
| Te ontvangen netto huur | 10.724.714 | 10.019.111 |
| Af: huurderving | | |
| - wegens leegstand | -42.154 | -70.371 |
| - wegens overige redenen | -1.138 | -5.535 |
| Totaal | 10.681.422 | 9.943.205 |
| De 'te ontvangen netto huur' is ten opzichte van het vorige boekjaar gewijzigd als gevolg van: | | |
| - de huurverhoging per 1 juli 2008 en 1 juli 2009; | | |
| - in 2009 een geheel jaar in exploitatie (complex 45-46); | | |
| - de toename van huur als gevolg van woningverbeteringen; | | |
| - in 2009 in exploitatie genomen complexen (44 en 47); | | |
| - de verkoop van in totaal 11 huurwoningen in 2008 en 11 huurwoningen in 2009 | | |
| Vergoedingen | | |
| Te ontvangen vergoedingen | | |
| - overige zaken | 23.887 | 35.121 |
| - leveringen en diensten | 179.866 | 158.510 |
| Subtotaal | 203.753 | 193.631 |
| Af: vergoedingsderving | | |
| - wegens leegstand | -245 | -2.915 |
| - wegens overige redenen | -69 | -345 |
| Subtotaal | -314 | -3.260 |
| Totaal | 203.439 | 190.371 |
| Overheidsbijdragen | | |
| Bijdragen van de gemeente in het exploitatietekort | | |
| Vergoeding annuïteit voorziening gehandicapten | 3.550 | 3.550 |

| Verkoop onroerende zaken | 2009 | 2008 |
|--|-------------|-------------|
| Opbrengst verkopen bestaand bezit | 931.760 | 1.054.923 |
| Totaal | 931.760 | 1.054.923 |
| <i>Opbrengst verkopen bestaand bezit</i> | 931.760 | 1.054.923 |
| Dit betreft de verkoop van 11 huurwoningen met een Netto verkoopopbrengst van € 1.380.864 en een boekwaarde van € 449.104. | | |
| Overige bedrijfsopbrengsten | | |
| Vergoedingen verrichte diensten | 41.645 | 47.468 |
| Overige opbrengsten | 72.574 | 137.294 |
| Totaal | 114.219 | 184.762 |
| <i>Vergoedingen voor verrichte diensten</i> | | |
| Administratiekosten | 4.086 | 3.988 |
| Inschrijfgeld woonruimteverdeling | 29.305 | 33.080 |
| Vergoeding opmaken huurcontracten | 4.425 | 7.475 |
| Overige | 3.829 | 2.925 |
| Totaal | 41.645 | 47.468 |
| <i>Overige opbrengsten</i> | | |
| Vergoeding onderhoudslasten | 61.428 | 137.154 |
| Projectontwikkeling koopwoningen | 0 | 0 |
| Opbrengst erfpacht Koop Goedkoop | 3.803 | 1.769 |
| Overig | 7.343 | -1.629 |
| Totaal | 72.574 | 137.294 |

| BEDRIJFSLASTEN | 2009 | 2008 |
|--|-----------------|-----------------|
| Afschrijvingen op materiële vaste activa | | |
| Afschrijving onroerende zaken | 643.941 | 575.429 |
| Waardeveranderingen activa | | |
| Afboeking onrendabele top complex 37 | | 9.000 |
| Afboeking onrendabele top complex 38 | | 1.000 |
| Afboeking onrendabele top complex 40 | | 40.000 |
| Afboeking onrendabele top complex 41 | | 70.000 |
| Afboeking onrendabele top complex 42 | | 55.000 |
| Afboeking onrendabele top complex 45 | 75.000 | |
| Afboeking onrendabele top complex 46 | 97.000 | |
| Afboeking onrendabele top complex 47 | 61.000 | |
| <i>Subtotaal afboeking onrendabel</i> | 233.000 | 175.000 |
| Dotatie voorziening onrendabel (complex 43) | | 138.000 |
| Dotatie voorziening onrendabel (complex 44) | | 77.000 |
| Dotatie voorziening onrendabel (complex 47) | | 15.000 |
| Dotatie voorziening onrendabel (complex 48) | 90.000 | |
| <i>Subtotaal dotatie voorziening onrendabele investeringen</i> | 90.000 | 230.000 |
| Terugname afwaardering (complex 11) | | |
| Terugname afwaardering (complex 18) | | -22.000 |
| Terugname afwaardering (complex 35) | -70.000 | -35.000 |
| Terugname afwaardering (complex 36) | -57.000 | -118.000 |
| Terugname afwaardering (complex 37) | -18.000 | |
| Terugname afwaardering (complex 38) | -20.000 | |
| Terugname afwaardering (complex 39) | -85.000 | -35.000 |
| Terugname afwaardering (complex 40) | -65.000 | |
| Terugname afwaardering (complex 41) | -15.000 | |
| Terugname afwaardering (complex 42) | -18.000 | |
| Terugname afwaardering (complex 43) | -161.000 | |
| Terugname afwaardering (complex 44) | -119.000 | |
| Terugname afwaardering (complex 45) | | -260.000 |
| Terugname afwaardering (complex 46) | | -248.000 |
| <i>Subtotaal terugname afwaarderingen</i> | -628.000 | -718.000 |
| Totaal | -305.000 | -313.000 |

| | 2009 | 2008 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|
| Lonen en salarissen | | |
| De lonen en salarissen betreffen: | | |
| - salarissen | 845.760 | 689.311 |
| - uitzendkrachten | 89.917 | 61.289 |
| Af: | | |
| - ziekengelden | -26.369 | -4.674 |
| Totaal | 909.308 | 745.926 |

De hierin opgenomen kostenvergoeding voor de leden van de raad van commissarissen bedraagt totaal € 22.210. Het aantal formatieplaatsen per einde 2009 bedraagt 17,3 (2008: 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 | 97.158 | 84.809 |
| Pensioenpremie | 162.382 | 128.577 |
| Lasten onderhoud | | |
| Totaal onderhoudsuitgaven | 2.204.880 | 1.923.596 |

De onderhoudskosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

| | Begroting | 2009 | 2008 |
|------------------------------|------------------|-------------|-------------|
| Klachtenonderhoud | 310.408 | 336.132 | 396.148 |
| Mutatieonderhoud | 171.600 | 127.150 | 203.758 |
| Kort cyclisch onderhoud | 214.022 | 205.501 | 179.847 |
| Planmatig onderhoud | 2.112.905 | 1.503.076 | 1.136.651 |
| Levering materialen/diensten | 15.000 | 18.446 | 267 |
| Brandschade/verzekeringswerk | 0 | 14.575 | 6.925 |
| Totaal | 2.823.935 | 2.204.880 | 1.923.596 |

| | 2009 | 2008 |
|-------------------------------|-------------|-------------|
| Heffing projectsteun | 104.366 | 103.499 |
| | | |
| Overige bedrijfslasten | | |
| Overige bedrijfslasten | 746.825 | 703.941 |
| Zakelijke bedrijfslasten | 568.440 | 492.741 |
| Overige lasten | 305.655 | 257.380 |
| Totaal | 1.620.920 | 1.454.062 |
| | | |
| <i>Overige bedrijfslasten</i> | | |
| | | |
| Overige personeelskosten | 86.642 | 61.162 |
| Huisvestingskosten | 79.876 | 62.303 |
| Algemene kosten | 580.307 | 580.476 |
| Totaal | 746.825 | 703.941 |
| | | |
| <i>Algemene kosten</i> | | |
| | | |
| Porti en telefoonkosten | 29.873 | 23.515 |
| Drukwerk en advertentiekosten | 101.631 | 101.801 |
| Contributies en abonnementen | 40.510 | 37.892 |
| Advies- en accountantskosten | 59.428 | 123.630 |
| Automatiseringskosten | 158.814 | 125.958 |
| Kosten leefbaarheid | 34.458 | 50.489 |
| Overige algemene kosten | 155.593 | 117.191 |
| Totaal | 580.307 | 580.476 |

Toelichting accountantskosten

| | Deloitte | | Deloitte totaal |
|-----------------------------------|-------------|--------|--------------------|
| | Accountants | Overig | |
| 2009 | | | |
| Onderzoek van de jaarrekening | 25.757 | | 25.757 |
| Andere controleopdrachten | | | |
| Adviesdiensten op fiscaal terrein | | 6.079 | 6.079 |
| Andere niet-controlediensten | | | |
| | 25.757 | 6.079 | 31.836 |
| 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 |

| | 2009 | 2008 |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| <i>Zakelijke bedrijfslasten</i> | | |
| Belastingen | 517.645 | 446.853 |
| Verzekeringen | 50.795 | 45.888 |
| Totaal | 568.440 | 492.741 |

Overige lasten

| | | |
|---|---------|---------|
| Overige directe exploitatiekosten g//d. | 198.383 | 172.419 |
| Bijdrage VvE's | 58.368 | 59.022 |
| Terugbetaling SK Buitendijk | 19.581 | 0 |
| Dotatie voorziening debiteuren | 11.388 | 3.947 |
| Dotatie voorziening mutatieonderhoud | 9.882 | 21.180 |
| Overige lasten | 8.053 | 812 |
| Totaal | 305.655 | 257.380 |

Rentebaten

| | | |
|--------------------------------|--------|---------|
| Banken en beleggingsrekeningen | 2.382 | 32.901 |
| Geactiveerde rente nieuwbouw | 57.470 | 370.493 |
| BWS-subsidies | 23.121 | 98.834 |
| Overige | 1.120 | 1.694 |
| Totaal | 84.093 | 503.922 |

De rentetoe rekening aan de nieuwbouw in ontwikkeling vindt plaats op basis van het geldende rentepercentage voor 3-maands kasgeld.

| | 2009 | 2008 |
|---|-------------|------------------|
| Waardeverandering financiële vaste activa en effecten | | |
| Correctie BWS subsidie | 119.611 | 86.487 |
| Resultaat verkoop certificaten NCCW | 659 | |
| Totaal | 120.270 | 86.487 |
| Rentelasten | | |
| Leningen | 4.938.707 | 4.794.942 |
| Overige schulden | 36.804 | 24.566 |
| Totaal | 4.975.511 | 4.819.508 |
| Belastingen | | |
| Belastinglast 2008 | -102.997 | 411.124 |
| Belastinglast 2009 | 176.772 | |
| Vrijval belastinglatentie inzake woningverkoppen | 143.118 | -586.569 |
| Dotatie belastinglatentie inzake leningen o/g | -343.657 | -546.734 |
| Vrijval belastinglatentie inzake leningen o/g | 66.283 | |
| Totaal | -60.481 | -722.179 |
| De post belastingen in de winst- en verliesrekening over 2009 is als volgt bepaald: | | |
| Resultaat voor belastingen | | 1.484.747 |
| Fiscaal niet geaccepteerde afschrijvingen woningen | 643.941 | |
| Fiscaal niet geaccepteerde overige waardeveranderingen materiële vaste activa | -305.000 | |
| Fiscaal niet geaccepteerde aftrek CFV-heffing | 104.366 | |
| Fiscaal niet geaccepteerde kosten leefbaarheid | 0 | 443.307 |
| Fiscaal lager resultaat verkoop woningen | -561.248 | |
| Fiscaal toegerekende disagio leningportefeuille | -259.932 | -821.180 |
| Fiscaal resultaat 2009 | | 1.106.874 |
| Dotatie verkoopwinst huurwoningen aan de fiscale HIR (herinvesteringreserve) | | -370.513 |

Belastbare fiscale winst 2009**736.361**

Over het belastbare bedrag ad € 736.361 is een bedrag van € 176.772 aan vennootschapsbelasting verschuldigd. In 2009 is op basis van een voorlopige aanslag een bedrag van € 171.325 betaald. Het restant verschuldigde bedrag ad € 5.447 is als nog te betalen belasting verantwoord onder de kortlopende schulden op de balans per 31 december 2009.

Verschuldigde VPB 2009

| Belastbaar bedrag | | tarief % | over | VPB bedrag |
|-------------------|---------|-------------|---------|---------------|
| van | tot | | | |
| 0 | 200.000 | 20,0 | 200.000 | 40.000 |
| 200.000 | | 25,5 | 536.361 | 136.772 |
| | | | 736.361 | 176.772 |

De effectieve belastingdruk bedraagt +/- 4,07%.

Ondertekening

Zeewolde, 20 mei 2010

Stichting Woonpalet Zeewolde

Was getekend L. Mulder

8. Overige gegevens en accountantsverklaring

OVERIGE GEGEVENS

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2009

De directeur-bestuurder besluit om het positieve resultaat over 2009 als volgt te bestemmen:

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Totaal jaarresultaat | 1.545.228 | |
| <i><u>Bestemming jaarresultaat:</u></i> | | |
| Toevoeging overige reserves | | 1.550.882 |
| Toevoeging bestemmingsreserve | 2.000 | |
| Onttrekking bestemmingsreserve | <u>- 7.654</u> | |
| Per saldo onttrekking | | <u>- 5.654</u> |
| Totaal bestemming | | 1.545.228 |

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2009

De jaarrekening 2009 is goedgekeurd in de vergadering van de rvc gehouden op 27 mei 2010. De rvc heeft de bestemming van het resultaat goedgekeurd conform het besluit van de directeur-bestuurder.

Zeewolde, 27 mei 2010

Was getekend door de leden van de Raad van Commissarissen

ACCOUNTANTSVERKLARING

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in hoofdstuk 7 van het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2009 van Stichting Woonpalet Zeewolde te Zeewolde bestaande uit de balans per 31 december 2009 en de winst- en verliesrekening over 2009 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 2009 en van het resultaat over 2009 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 Bbsh artikel 28, sub a 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 2009-03, hiervan melding is gemaakt in de jaarrekening en het jaarverslag.

Arnhem, 20 mei 2010

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.