

**Bijlage 2: Overzicht openbaar te maken stukken deelbesluit Wob-verzoek inzake Woondiensten Enkhuizen**

<b>Nummer</b>	<b>Soort stuk</b>	<b>Datum</b>	<b>Afkomstig van</b>	<b>Oordeel openbaarheid</b>	<b>Grondslag</b>
0	Voortgangscontrolelijst, verslagjaar 2008		CFV	Openbaar	
1	Oordeelsbrief 2009 L1737	27 november 2009	Minister WWI/CFV	Deels openbaar, met uitzondering van namen en handtekeningen.	Weigeringsgrond: art. 10 lid 2 e.
2	Rapport van feitelijke bevindingen inzake het volkshuisvestingsverslag Stichting Woondiensten Enkhuizen	14 mei 2009	Price Waterhouse Coopers (PWC)	Niet openbaar	Weigeringsgrond: art. 10 lid 1c, 10 lid 2d, artikel 10 lid 2g
3	Volkshuisvestingsverslag, jaarrekening en accountantsverklaring Woondiensten Enkhuizen 2008 (inclusief integrale opname van stuk nummer 2 in het jaarverslag)	Ontvangen 26 juni 2009	Directeur bestuurder Woondiensten Enkhuizen	Deels openbaar, met uitzondering van namen, handtekeningen en foto's en het accountantsverslag.	Weigeringsgrond art. 10 lid 2d, artikel 10 lid 2e, 10 lid 2g
4	Oordeelsbrief 2010 L1737	29 november 2010	Minister BZK/CFV	Deels openbaar, met uitzondering van namen en handtekeningen.	Weigeringsgrond: art. 10 lid 2 e.
5	Assurance Rapport Stichting Woondiensten Enkhuizen	21 juni 2010	PWC	Niet openbaar	Weigeringsgrond art. 10 lid 2d, 10 lid 2g
6	Volkshuisvestingsverslag en jaarrekening inclusief accountantsverklaring Woondiensten Enkhuizen 2009	24 juni 2010	Directeur bestuurder Woondiensten Enkhuizen	Deels openbaar, met uitzondering van namen, handtekeningen en foto's en het accountantsverslag.	Weigeringsgrond art. 10 lid 2d, artikel 10 lid 2e, 10 lid 2g

7	Oordeelsbrief verslagjaar 2010	29 november 2011	DG WWI (Ministerie BZK)	Deels openbaar, met uitzondering van namen en handtekeningen.	Weigeringsgrond: art. 10 lid 2 e.
8	Rapport van feitelijke bevindingen inzake het volkshuisvestingsverslag Stichting Woondiensten Enkhuizen	1 juni 2011	PWC	Niet openbaar	Weigeringsgrond: art. 10 lid 1c, 10 lid 2d, artikel 10 lid 2g
9	Assurance Rapport Stichting Woondiensten Enkhuizen	1 juni 2011	PWC	Niet openbaar	Weigeringsgrond art. 10 lid 2d, 10 lid 2g
10	Volkshuisvestingsverslag en jaarrekening inclusief accountantsverklaring Woondiensten Enkhuizen 2010 (inclusief rapport onder 8)	Ontvangen 13 juli 2011	Directeur bestuurder Woondiensten Enkhuizen	Deels openbaar, met uitzondering van namen, handtekeningen en foto's en het accountantsverslag.	Weigeringsgrond art. 10 lid 2d, artikel 10 lid 2e, 10 lid 2g
11	Oordeelsbrief verslagjaar 2012/L1737	25 november 2013	Minister voor Wonen en Rijksdienst/ DG WWI	Deels openbaar, met uitzondering van namen en handtekeningen.	Weigeringsgrond: art. 10 lid 2 e.
12	Assurance Rapport en Assurance verklaring Stichting Woondiensten Enkhuizen	14 mei 2013	PWC	Niet openbaar	Weigeringsgrond art. 10 lid 2d, 10 lid 2g
13	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant jaarrekening 2012	14 mei 2013	PWC	Niet openbaar	Weigeringsgrond art. 10 lid 2d, 10 lid 2g
14	Accountantsverslag 2012 Woondiensten Enkhuizen	16 mei 2013	PWC	Niet openbaar	Weigeringsgrond: art. 10 lid 1c, 10 lid 2d, artikel 10 lid 2g
15	Volkshuisvestingsverslag en jaarrekening inclusief accountantsverklaring Woondiensten Enkhuizen 2012 (inclusief rapport onder 13)		Directeur bestuurder Woondiensten Enkhuizen	Deels openbaar, met uitzondering van namen, handtekeningen en foto's en het accountantsverslag.	Weigeringsgrond art. 10 lid 2d, artikel 10 lid 2e, 10 lid 2g

16	Oordeelsbrief 2013/L1737	9 maart 2015	Minister voor Wonen en Rijksdienst/inspecteur ILT Wonen	Deels openbaar. Op pagina. 1 onder 'uw kenmerk' zijn afkortingen opgenomen die tot personen te herleiden zijn.	Weigeringsgrond art 10. lid 2e
17	Reactie WelWonen op oordeelsbrief 2013/L1737	17 maart 2015	Directeur bestuurder WelWonen	Deels openbaar. Op pagina 1 naast 'ons kenmerk' zijn afkortingen opgenomen die tot personen te herleiden zijn en de ondertekening	Weigeringsgrond art 10. lid 2e
18	Oordeelsbrief 2013/L1737 (in reactie op brief 17/3)	3 juni 2015	Minister voor Wonen en Rijksdienst/ ILT-Wonen	Deels openbaar. Op pagina 1 onder 'uw kenmerk' zijn afkortingen opgenomen die tot personen te herleiden zijn. Pg. 1 eerste zin na '2015' wordt het kenmerk herhaald. Pg. 2 regel 6, na 'de heer' is een naam opgenomen.	Weigeringsgrond art 10. lid 2e
19	Reactie op oordeelsbrief 2013/L1737 d.d. 3 juni 2015	15 juni	WelWonen/Woondiensten Enkhuizen Hoofd financiële zaken	Deels openbaar. Op pagina 1 naast 'kenmerk' zijn afkortingen opgenomen die tot personen te herleiden zijn en de ondertekening.  Pg. 1, regel 4, na '2014' wordt het kenmerk herhaald. Hierin zijn	Weigeringsgrond art 10. lid 2e



				afkortingen opgenomen die tot personen te herleiden zijn en op pagina. 1, de ondertekening	
20	Oordeelsbrief 2013/L1737	8 juli 2013	Minister voor Wonen en Rijksdienst/ ILT-Aw	Deels openbaar. Op pagina 1 onder 'uw kenmerk' zijn afkortingen opgenomen die tot personen te herleiden zijn.	Weigeringsgrond art 10. lid 2e
21	Oordeelsbrief 2013/L1737	24 november 2014	Minister voor Wonen en Rijksdienst/ILT-Aw	Deels openbaar, met uitzondering van namen en handtekeningen.	Weigeringsgrond: art. 10 lid 2 e.
22	Oordeelsbrief 2013/L1737	17 december 2014	WelWonen/Woondiensten Enkhuizen Hoofd financiële zaken	Deels openbaar. Digitale telling: Pagina 1 naast 'kenmerk' zijn afkortingen opgenomen die tot personen te herleiden zijn en op de ondertekening  Pagina 2 op de ondertekening  Pagina 3 t/m 9 bevatten schermafdrucken met individuele persoonlijke huurdersgegevens ten behoeve van inspectie.  Pagina 10 t/m 14 beslaat een	Weigeringsgrond art. 10, lid 1c, 10 lid 2d, artikel 10 lid 2e, 10 lid 2g



				<p>emailwisseling met een externe partij die geen toestemming tot openbaar maken heeft gegeven en aan Aw/BZK/voorganger vertrouwelijk ter beschikking is gesteld ten behoeve van inspectie en toezicht.</p> <p>Pagina 15 t/m 19 betreft een privaatrechtelijk contract dat vertrouwelijk is gedeeld met Aw/BZK/voorganger ten behoeve van inspectie en toezicht. De contractpartij heeft geen toestemming tot openbaar maken gegeven.</p>	
23	Oordeelsbrief 2013/L1737	14 juli 2015	WelWonen/Woondiensten Enkhuizen Hoofd financiële zaken	Deels openbaar. Op pagina 1 naast 'ons kenmerk' zijn afkortingen opgenomen die tot personen te herleiden zijn en de ondertekening.	Weigeringsgrond art 10. lid 2e

				Pagina 2 de ondertekening.	
24	Jaarverslag 2013 Woondiensten Enkhuizen inclusief controle verklaring onafhankelijke accountant	27 juni 2014	Directeur bestuurder Woondiensten Enkhuizen	Deels openbaar, met uitzondering van namen, handtekeningen en foto's en het accountantsverslag.	Weigeringsgrond art. 10 lid 2d, artikel 10 lid 2e, 10 lid 2g
25	Assurancerapport verslagjaar 2013	23 juni 2014	PWC	Niet openbaar.	Weigeringsgrond art. 10 lid 2d, 10 lid 2g
26	Accountantsverslag controle jaarrekening 2013	8 mei 2014	PWC	Niet openbaar.	Weigeringsgrond art. 10 lid 2d, 10 lid 2g

**VOORTGANGSCONTROLELIJST (VCL)**

Individueel Oordeel, verslagjaar 2008

Procedurevolglijst binnenhalen jaarstukken

<b>L-nummer: L1737</b>				
<b>Naam: Woondiensten Enkhuizen</b>				
<b>nr.</b>	<b>Stappen 1 t/m 4 lopen via het CFV</b>	<b>Uiterste datum</b>	<b>Datum en paraaf</b>	<b>Opmerkingen</b>
<b>1.</b>	<b>Dossier aangelegd</b>	01-07-09	01-05-09 ✓	
<b>2.</b>	<b>Ontvangst voor 1 juli</b> ✓ Volledigheid bepaald ✓ Ontvangstbevestiging verzonden ✓ Onvolledigheid bepaald ✓ Aankruisbrief verzonden	07-07-09 07-07-09 07-07-09 07-07-09		
<b>3.</b>	<b>Uitstel verzocht</b> ✓ Uitstel verleend (ten hoogste 4 weken) ✓ CFV geïnformeerd	07-07-09 07-07-09		
<b>4.</b>	<b>Jaarstukken niet ontvangen, geen uitstel verzocht</b> ✓ Herinnering verzonden ✓ Jaarstukken niet ontvangen na rappel ✓ Bestuurlijk overleg ✓ Sanctie getroffen ✓ CFV geïnformeerd	07-07-09 04-08-09 18-08-09 25-08-09 25-08-09		
<b>5.</b>	<b>Jaarstukken niet ontvangen door het CFV</b> 0 Sanctie getroffen	01-09-09		





Wonen, Wijken en Integratie  
Ministerie van Volkshuisvesting,  
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

Bijlage 2 nummer 1

L1737

Stichting Woondiensten Enkhuizen  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 151  
1600 AD ENKHUIZEN

Directoraat-Generaal  
Wonen, Wijken en  
Integratie

Rijnstraat 8  
Postbus 30941  
2500 GX Den Haag  
www.vrom.nl

Kenmerk:  
WWI/CFV/L1737

Datum: 27 november 2009

Betreft: Oordeelsbrief 2009

Geacht bestuur,

Ieder jaar stuur ik u voor 1 december de zogenoemde oordeelsbrief. Hierbij treft u deze brief aan. In deze brief heb ik oordelen en signaleringen opgenomen over uw prestaties in 2008. De oordelen en signaleringen zijn vooral gebaseerd op de Prospectieve en Verantwoordingsinformatie die u heeft ingediend. Voor de signaleringen op het gebied van integriteit heb ik onderzoek laten doen door het Centraal Fonds Volkshuisvesting.

Uw prestaties zijn in belangrijke mate bepalend voor de mate waarin ik mijn doelstellingen en die van het kabinet, kan realiseren. Ik vind het daarom van belang om jaarlijks een oordeel te vormen over uw presteren en daar waar nodig verdere verbetering te vragen.

De onderwerpen die u in deze brief aantreft zijn:

- De financiële positie van uw instelling (onderdeel A);
- De mate waarin u de wetten en relevante regels heeft nageleefd (onderdeel B);
- De interne organisatie en governance van uw instelling (onderdeel C).

**A. Financiële positie**

Voor de beoordeling van de continuïteit en de solvabiliteit van uw corporatie heb ik mij laten adviseren door het Fonds. Daarnaast heb ik het Fonds gevraagd te kijken naar de ontwikkeling en het niveau van de netto bedrijfslasten bij corporaties. Het Fonds heeft corporaties met een relatief sterke stijging van de bedrijfslasten en/of met een relatief hoog niveau van bedrijfslasten geselecteerd. Die corporaties krijgen in deze brief een signalering met het verzoek om een toelichting te geven.

Continuïteitsoordeel

Op basis van een door het Fonds uitgevoerd onderzoek kom ik tot het oordeel dat de voorgenomen activiteiten in de periode 2009 tot en met 2013 passend zijn bij de financiële mogelijkheden van uw corporatie.

#### Solvabiliteitsoordeel

Uit het door het Fonds in dit jaar uitgebracht financieel oordeel over de vermogenspositie blijkt dat, uitgaande van voortgezette verhuur van het bezit, de solvabiliteit ultimo 2008 voldoende is. Dit betekent dat de corporatie aan haar verplichtingen kan voldoen.

Ik ben tot het oordeel gekomen dat uw corporatie een zodanig financieel beleid en beheer heeft gevoerd dat haar voortbestaan, zonder rekening te houden met de effecten van de voorgenomen activiteiten in financieel opzicht is gewaarborgd.

Directoraat-Generaal  
Wonen, Wijken en  
Integratie

Kenmerk  
WWI/CFV/L1737

#### Netto bedrijfslasten

Het vraagstuk van het niveau en de ontwikkeling van de netto bedrijfslasten is de afgelopen jaren veelvuldig aan de orde gekomen in rapportages van het Centraal Fonds en mijn ministerie. Corporaties hebben de opdracht de volkshuisvestelijke opgave sober en doelmatig uit te voeren. Hoge netto bedrijfslasten hebben een negatief effect op de financiële positie van een corporatie en verminderen de verdien capaciteit van het bezit. Ik acht het van belang dat corporaties worden geattendeerd op een niveau en/of een ontwikkeling van netto bedrijfslasten die sterk afwijkend is van de gemiddelde cijfers in de sector. Het Fonds heeft om die reden corporaties geselecteerd die gemiddeld over 2007 en 2008 een niveau aan netto bedrijfslasten hebben dat ruim boven het sectorgemiddelde uitkomt. Daarnaast zijn ook de sterkste stijgers in beeld gebracht. Gezien de sectoraal forse ontwikkeling van de netto bedrijfslasten vraag ik ook aan de niet geselecteerde corporaties om aan dit onderwerp de nodige aandacht te besteden.

De verantwoordingscijfers met betrekking tot de netto bedrijfslasten hebben niet geleid tot een selectie van uw corporatie. De publicatie *Corporatie in Perspectief* geeft inzicht in uw positie ten opzichte van vergelijkingsgroepen.

#### **B.      Rechtmatigheid**

Mijn beoordeling over de naleving van wet- en regelgeving in het verslagjaar 2008 is gebaseerd op uw volkshuisvestingsverslag, op de jaarrekening en op de accountantsverklaringen bij de verantwoordingsstukken dVl 2008. Mijn oordeel over het jaarverslag 2008 gaat niet in op een mogelijke afhandeling van eerder geconstateerde onrechtmatigheden. Dit is via een separaat traject in behandeling of is reeds afgehandeld.

Ten aanzien van de naleving van wet- en regelgeving door uw instelling heb ik op basis van de beoordeelde stukken geen opmerkingen.

#### **C.      Governance**

Good governance kan gedefinieerd worden als een stelsel van activiteiten en maatregelen dat de onderlinge samenhang van de wijze van sturen, beheersen, verantwoorden en toezichhouden van een organisatie waarborgt. Daarbij richt governance zich op een efficiënte en effectieve realisatie van de beleidsdoelstellingen en het op een transparante wijze verantwoording afleggen ten behoeve van belanghebbenden.

Good governance is voor mij een noodzakelijke voorwaarde om goed inzicht te krijgen in de prestaties van uw corporatie en het functioneren (en daarmee de kwaliteit) van het governancestelsel.

## Bijlage 2 nummer 1

Mijn beoordeling van aspecten van de governance van uw organisatie is gebaseerd op de door u ingediende Prospectieve en Verantwoordingsinformatie 2008, met uitzondering van het onderdeel integriteit. De daar vermelde signaleringen baseer ik op onderzoek door het Fonds.

Directoraat-Generaal  
Wonen, Wijken en  
Integratie

Kenmerk  
WWI/CFV/L1737

Onder governance heb ik dit jaar de Realisatie-index opgenomen. De mate waarin een corporatie er in slaagt haar prognoses ook daadwerkelijk te realiseren zegt wat over de wijze waarop een corporatie functioneert en dan hebben we het over governance. Vervolgens treft u de signalen aan, die uit het integriteitsonderzoek van het Fonds naar voren zijn gekomen. Daarna komen aan de orde mijn oordelen over de tijdigheid en over de kwaliteit van uw Prospectieve en Verantwoordingsinformatie. Mijn toezicht is gebaseerd op vertrouwen. Goede en tijdige indiening zijn daarbij van groot belang.

### Realisatie-index

In de afgelopen jaren is regelmatig aandacht gevraagd voor de gemiddeld genomen grote verschillen tussen de prognose van de aantallen nieuwbouw, sloop en verkoop van de corporaties en de feitelijke realisatie daarvan. Het verschil tussen de prognose en realisatie over een aantal jaren levert ook een indicatie op van de mate van voorspelkracht van corporaties. Een relatief slechte voorspelkracht is een belangrijke aanwijzing dat daadwerkelijke programmering en de daaraan verbonden beheersing van bedrijfsprocessen mogelijk niet op orde is. Dat kan duiden op mogelijke problemen met het "in control zijn" van de corporatie, al kunnen er natuurlijk ook verklaringen zijn die te maken hebben met bijvoorbeeld overmacht, zoals onverwachte tegenslagen bij het verkrijgen van de nodige vergunningen. Een groot verschil tussen prognoses en realisatie belemmert een goed beeld van de financiële ontwikkeling van de corporatie in de komende jaren.

Voor het aan de orde stellen van het verschil tussen prognoses en realisatie heeft het Centraal Fonds de Realisatie-index ontwikkeld. Met de indices wordt het verschil tussen de door corporaties opgegeven prognoses en de feitelijke realisaties weergegeven. De indices bieden inzicht in de mate waarin de corporatie realiseert wat zij zich in haar prognoses heeft voorgenomen. Er zijn drie afzonderlijke indices: voor nieuwbouw van huur- en koopwoningen, voor sloop van huurwoningen en voor verkoop van huurwoningen. Elk van deze indices is opgebouwd op basis van realisatie van de prognoses uit drie verslagjaren. De Realisatie-indices voor uw corporatie treft u aan in de bijgevoegde bedrijfsvergelijking Corporatie in Perspectief in tabellen 2.3.2 tot en met 2.3.4.

Uit deze tabellen blijkt dat uw corporatie de geprognosticeerde aantallen voor een deel ook daadwerkelijk realiseert. Gelet op de mate waarin dit is gebeurd verzoek ik u een nadere analyse uit te voeren naar de oorzaken van het niet realiseren van een deel van uw prognoses, om zo mogelijk uw voorspelkracht te verbeteren.

### Integriteit

Niet integer handelen levert een belangrijk risico op voor welke organisatie dan ook. Het is dan ook noodzakelijk dat het bestuur en het toezichthoudend orgaan van een corporatie zich hiervan bewust zijn en maatregelen nemen om integer handelen binnen de organisatie in al zijn geledingen te bevorderen. Belangrijk hierbij is dat beleid omtrent integer handelen (gericht op cultuur, structuur en processen) systematisch is vormgegeven voor de hele organisatie.



## Bijlage 2 nummer 1

Een belangrijk gegeven is dat het gedrag van mensen in een organisatie in belangrijke mate wordt bepaald door de bedrijfscultuur. Bestuur en de Raad van Commissarissen hebben daarom een voorbeeldfunctie die in belangrijke mate bepalend is voor de bedrijfscultuur en daarmee ook voor de integriteit van de gehele organisatie. De mate van uitwerking van beleid en preventieve maatregelen rond integer handelen zijn daar uitingen van, evenals een expliciet toezicht daarop.

Directoraat-Generaal  
Wonen, Wijken en  
Integratie

Kenmerk  
WWI/CFV/L1737

De belangrijkste elementen van het instrumentarium om qua opzet integer handelen te bevorderen, zijn voor u op een rij gezet in de bijlage Integriteit bij deze brief. Uit het overzicht blijkt welke elementen volgens uw opgave binnen uw organisatie zijn ingevuld, maar ook op welke onderdelen er nog eventueel verbeteringen mogelijk zijn. In dezelfde bijlage zijn tevens de meest belangrijke elementen van het interne toezicht op het integer handelen van de bestuurder en de interne toezichthouder en het instrumentarium dat hiertoe ten behoeve van de gehele organisatie is ontwikkeld, op een rij gezet. Hieruit blijkt op welke onderdelen volgens de opgave van de Raad van Commissarissen het toezicht is ingevuld en waar nog eventueel verbeteringen mogelijk zijn.

Het reeds ontwikkelde instrumentarium om integer handelen binnen uw organisatie te bevorderen, geeft mij het vertrouwen dat u daar waar eventueel nodig, één en ander nog verder zult optimaliseren. Ik ga ervan uit dat uw Raad van Commissarissen in zijn toezicht daar waar mogelijk ook verbeteringen zal aanbrengen en dat de inventarisatie daaraan een positieve bijdrage levert.

### Tijdigheid van informatie

U hebt alle benodigde Prospectieve en Verantwoordingsinformatie van uw corporatie tijdig ingediend.

### Kwaliteit van informatie

In overleg met u zijn aanpassingen verricht in de door u aangeleverde gegevens, waarvan u in een eerder stadium reeds bericht heeft ontvangen. Ik verzoek u om adequate maatregelen te nemen om fouten in de aangeleverde gegevens te voorkomen en daarmee de kwaliteit van de informatievoorziening te bevorderen.

### **Tot slot**

Wanneer in deze brief om uw reactie vóór 1 februari 2010 is gevraagd, dan verzoek ik u die reactie te verzenden aan het Centraal Fonds Volkshuisvesting, Postbus 5075, 1410 AB Naarden. Indien u vragen heeft over deze brief verzoek ik u contact op te nemen met het Fonds (035-6954070).

Een samenvattend beeld van de prestaties van de corporaties zal ik aan de Tweede Kamer sturen en voor het einde van het jaar op de website van mijn ministerie en het Fonds laten publiceren. Deze brief is openbaar en op verzoek zal aan derden een afschrift worden vertrekt. In het kader van die openbaarheid zijn al mijn heden verzonden prestatieoordelen, tezamen met de bijbehorende Corporatie in Perspectief, ook op de website van het Fonds geplaatst.

Een afschrift van deze brief doe ik tegelijkertijd toekomen aan uw Raad van Commissarissen.

Bijlage 2 nummer 1

Hoogachtend,  
de minister voor Wonen, Wijken en Integratie,



E.E. van der Laan

Directoraat-Generaal  
Wonen, Wijken en  
Integratie

Kenmerk  
WWI/CPV/L1737



# JAARVERSLAG



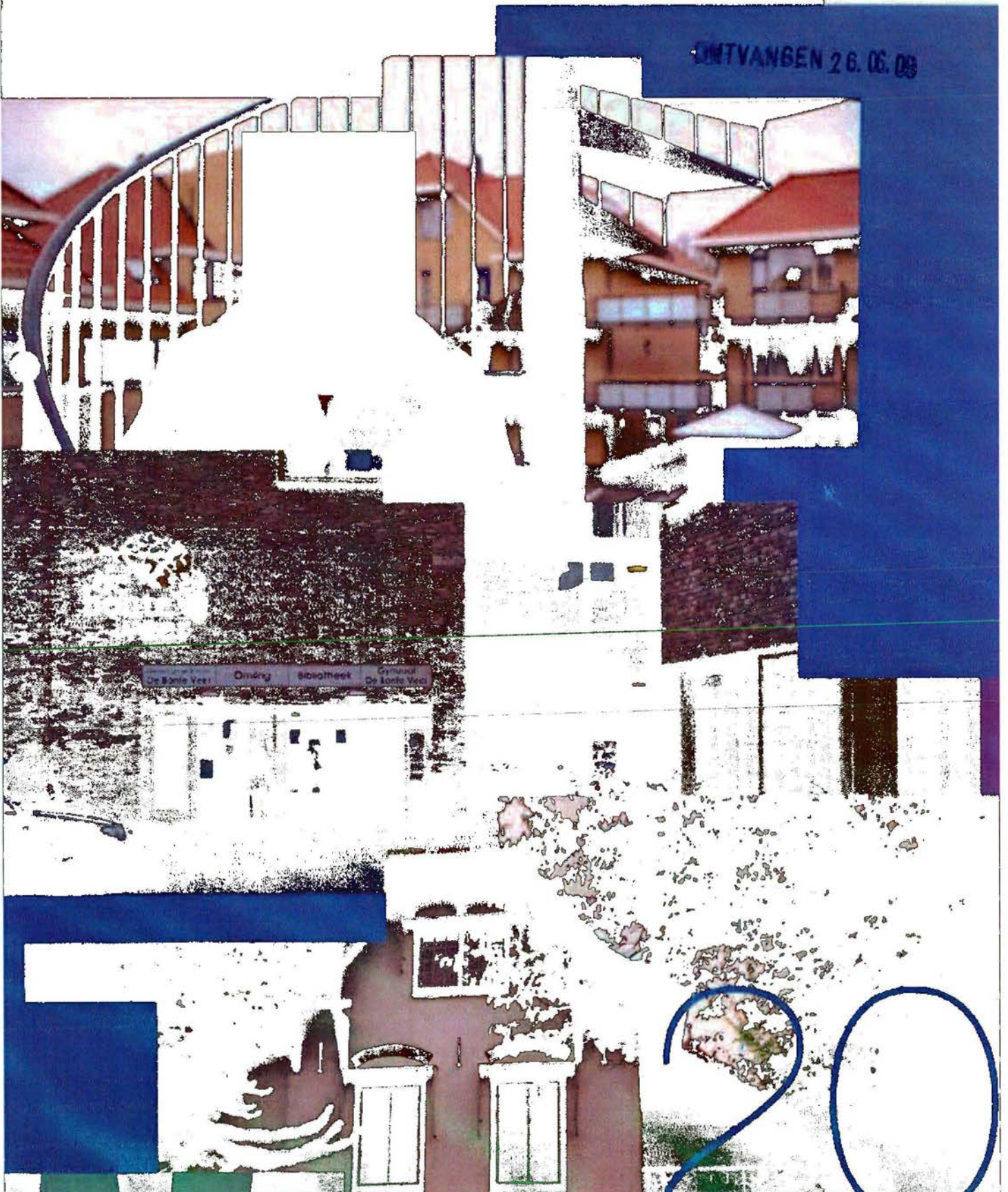
2004046176

ABC

18 JUL 2004

# Volkshuisvestingsverslag en Jaarrekening

ONTVANGEN 26.06.08





<b>Bestuursverklaring</b>	3	5.3	Woningtoewijzing	
		5.4	Demografie	
<b>1 Visienota</b>	7	5.5	Klantbeleid	
1.1	Visie, Missie en strategie			
1.2	Samenvatting ambities en prestaties	<b>6 Een goed (t)huis in een leefbare buurt</b>		45
1.3	Inhoudelijk afwegingskader	6.1	Kwaliteitsbeleid	
1.4	Actualiseren van de strategie	6.2	EPA certificering en Energiebesparing	
1.5	Maatschappelijk gedachtegoed- en opbrengst	6.3	Onderhoud	
1.6	Positie in de Enkhuizer markt	6.4	Verkoop bestaand bezit	
<b>2 Maatschappelijke inbedding</b>	17	<b>7 De Wijken</b>		51
2.1	Belanghouders en hun positie	7.1	Vissershoeke	
2.2	Verwachtingen en beeld van de belanghouders	7.2	Boerenhoeke	
2.3	Borging belanghoudersparticipatie	7.3	Plan Noord	
2.4	Belanghouderoverleg	7.4	Oude Gouw	
2.5	Opgave door de ogen van de belanghouder	7.5	Gommerwijk	
2.6	Prestatieafspraken gemeente	7.6	Kadijken	
2.7	Prestatieafspraken Huurder Belangen Vereniging Enkhuizen (HBVE)	<b>8 Personeel &amp; Organisatie</b>		61
2.8	Prestatieafspraken overige belanghouders	8.1	Interne organisatie	
<b>3 Verslag van het bestuur</b>	23	8.2	Ondernemingsraad	
3.1	Organisatiestructuur	<b>9 Financiën</b>		65
3.2	Verbindingen	9.1	Sturen op waarde	
3.3	Besluiten	9.2	Ontwikkeling jaarresultaat	
3.4	Vennootschapsbelasting	9.3	Waarde bezit	
3.5	Heffing 40 wijken	9.4	Ontwikkeling eigen vermogen en operationele kasstroom	
3.6	Accountants- en advieskosten	9.5	Financiële positie	
3.7	Maatschappelijke visitatie	9.6	Vennootschapsbelasting	
3.8	Het Glazen Huis	9.7	Benchmark	
3.9	Risicoprofiel	<b>10 Jaarrekening</b>		75
<b>4 Verslag van de Raad van Commissarissen</b>	33		Kengetallen	
4.1	Reglementen en publicaties		Balans	
4.2	Taak en werkwijze bestuur		Winst- en verliesrekening	
4.3	Beloning en beoordeling bestuur		Waarderingsgrondslagen	
4.4	Tegenstrijdige belangen bestuur		Toelichting op de balans	
4.5	Taak en werkwijze Raad van Commissarissen		Toelichting op de Winst- en verliesrekening	
4.6	Onafhankelijkheid en deskundigheid		Kasstroomoverzicht	
4.7	Tegenstrijdige belangen Raad van Commissarissen		Overige gegevens na balansdatum	
4.8	Controle financiële verslaglegging		Accountantsverklaring	
4.9	Profiel, samenstelling en rooster van aftreden			
4.10	Beloning Raad van Commissarissen			
4.11	Verantwoording aan belanghouders			
4.12	Bestemming jaarresultaat			
<b>5 Onze klanten in beeld</b>	39			
5.1	Verhuurbeleid			
5.2	Doelgroepen			

Het volledige jaarverslag wordt vanaf 15 juni 2009 gepubliceerd op onze website [www.woondiensten-enkhuizen.nl](http://www.woondiensten-enkhuizen.nl)







# Bestuursverklaring



## Jaarverslag 2008

Met dit jaarverslag  
verantwoorden wij ons naar  
de samenleving over de in  
2008 behaalde resultaten als  
gevolg van ons gevoerde  
beleid.

Dit doen we op andere wijze regelmatig via overleg met onze belanghouders, via informatieverstrekking op onze website en via ons bewonersblad In en om de Vest. In 2008 heeft het bedrijf Pentascope ons gevisiteerd, hetgeen inhoudt dat objectief is beoordeeld of Woondiensten Enkhuizen zich voldoende kwijt van haar maatschappelijke opdracht. Met een 7,1 presteren we hierbij boven de norm. Het jaarverslag en het visitatierapport worden gepubliceerd op onze website en zijn in eerste instantie bedoeld voor onze belangrijkste belanghouders de huurders. Wij denken echter dat het merendeel van onze huurders niet op deze dikke rapporten zit te wachten, maar meer is geïnteresseerd in het onderhoud en de leefbaarheid in en om hun huis en de huurprijs die ze daarvoor moeten betalen.

Verder zijn deze verslagen bestemd voor de gemeente Enkhuizen, de Huurders Belangen Vereniging Enkhuizen, stichting Welzijnswerk Enkhuizen, stichting Milieu Educatief Centrum de Witte Schuur in Enkhuizen, diverse zorginstellingen, collega-corporaties, bankinstellingen, ontwikkelaars, aannemers en eenieder die daarin nog is geïnteresseerd.

### Belastingheffing

Elk willekeurig ander bedrijf dan een woningcorporatie betaalt uitsluitend vennootschapsbelasting over winstgevende activiteiten. Bovendien mag op gemaakte winst verlies in mindering worden gebracht. Op onze sector is door het huidige kabinet een negatieve uitzondering gemaakt. Sinds 2008 dragen woningcorporaties integraal vennootschapsbelasting af over zowel hun winstgevende (commerciële) als verlieslatende activiteiten zoals onrendabele bouw en exploitatie van sociale huurwoningen.

Wij worden dus dubbel benadeeld ten opzichte van andere marktpartijen en is geen sprake van een gelijk speelveld. Omdat uittreding uit het bestel alsnog een situatie van gelijke monniken en gelijke kappen-luweeg kan brengen, hebben wij steun betuigd aan de Veste in Ommen die hiervoor inmiddels juridisch stappen heeft uitgezet. Wanneer deze succes opleveren overwegen wij navolging, omdat hiermee extra investeringsruimte voor onze lokale opgaven wordt geschapen. Dit volkshuisvestingsgeld lekt nu nog weg naar de algemene middelen van de rijksoverheid met een sluitende begroting als voornaamste doel.

Samen met een groot aantal Noord-Hollandse corporaties is bezwaar gemaakt tegen de verplichte projectie aan de 40 zogenoemde Prachtwijken. Dit geld wordt eigenlijk ingezet voor andere maatschappelijke doelen dan voor wonen en wat daarmee annex is. Daar komt bij dat dit wordt gedoneerd aan corporaties die dit gezien hun financiële positie volstrekt niet nodig hebben. Onverlet het collectief ingediende bezwaarschrift tegen deze heffing is de aanslag om gerechtelijke inning te vermijden overigens wel voldaan.

Mevrouw Vogelaar is na 20 maanden ministerschap door ingrijpen van de PvdA-leiding vervangen door de heer Van der Laan. Of deze het beleid van zijn voorganger al dan niet voortzet moet nog afgewacht worden. Wanneer dit onverhoopt ongewijzigd blijft, is de consequentie dat wij jaarlijks 7 tot 8 honderd duizend euro aan het Rijk blijven afdragen en tot drie maal dit bedrag niet meer lokaal kunnen inzetten. Concreet betekent dit dat voorgenomen projecten noodgedwongen worden stopgezet of ernstig vertraagd.

### Bedrijfsplan

In ons nieuwe bedrijfsplan voor de jaren 2009 tot en met 2011 geven wij onze visie, missie en onze kernwaarden weer. Deze zijn ideëel van aard en onafhankelijk van de VPB en Vogelaarheffing, de kredietcrisis en economische recessie. Dit geldt nadrukkelijk niet voor de ambities die wij de komende jaren graag willen waarmaken. De haalbaarheid wordt bij de meesten bepaald door de financiële armslag waarover we kunnen beschikken. De nadelige gevolgen van de VPB en Vogelaarheffing zijn bekend. Die van de huidige economische crisis daarentegen nog niet goed.

Aangenomen wordt dat geld lenen moeilijker en duurder wordt. Vanaf 2009 verwachten wij een teruglopende verkoop van bestaand woningbezit. Enerzijds omdat er minder voor verkoop bestemde woningen worden opgezegd. Anderzijds omdat de voorwaarden voor het verstrekken van een hypotheek zijn verzwaard.

Wanneer deze verwachting zich feitelijk voordoet zullen we onze plannen nog verder naar beneden moeten bijstellen dan waartoe de stapeling van kabinetsmaatregelen ons al dwingt. In het slechtste scenario worden we van maatschappelijk ondernemer weer (de vroegere) winkelbeheerder.

In ons bedrijfsplan gaan we hier vooralsnog niet van uit. Hierin hebben wij meerdere ambities geformuleerd. Zo willen wij onze dialoog met belanghouders meer structuur geven, onze woningvoorraad verder aanpassen aan de veranderende woonwensen, sociaal buurtbeheer instellen, de klant (nog) centraler stellen, wonen en welzijn als twee eenheid laten fungeren, eenliker huren invoeren, woonruimteverdeling omzetten naar woonmarketing, onze maatschappelijk vastgoedrol (voorwaardelijk) verbreden en voorzien in dak- en thuislozen opvang. We hopen dat wij deze grotendeels ook echt concreet kunnen maken. Dat hangt af van (f)actoren van buitenaf waarop wij -helaas- geen invloed kunnen uitoefenen. Daarom laten we ons wel afrekenen op geleverde inspanningen en niet op resultaten. In het huidige tijdsgewricht kunnen wij niet tot het onmogelijke gehouden worden.

### Prestaties en ontwikkelingen

#### In het verslagjaar 2008

Na een doorlooptijd van 7 jaar is eind 2008 het gecombineerde Woon-, Welzijn en Zorgcomplex aan de Meeuwenlaan in de wijk Oude Gouw opgeleverd. Dit omvat 28 seniorenappartementen, een zorgcluster met onder meer huisartsen, fysiotherapeuten, diëtisten en een consultatiebureau, een maatschappelijk blok met een wijkcentrum annex sociaal wijkrestaurant, bibliotheek en gymzaal en daarnaast 32 gestapelde woon-eenheden voor mensen met een verstandelijke beperking. Met recht wordt dit geheel als maatschappelijk waardévol nieuw voorzieningenhart aangemerkt. Wij willen niet onvermeld laten dat het sociaal wijkres-



taurant als geïntegreerd onderdeel van het wijkcentrum zonder de personele verbinding tussen Woondiensten en Welzijnswerk Enkhuizen niet tot stand zou zijn gekomen. Wij zijn dan ook verheugd dat de eerdere aanwijzing tegen deze constructie door de minister is ingetrokken en een legale status heeft gekregen.

Wij realiseren al langer zorgwoningen voor mensen met een verstandelijke beperking. Inmiddels doen we dit ook voor gehospitaliseerde GGZ- cliënten met een chronisch ziektebeeld. Om deze een meer menswaardig bestaan te bieden is hiervoor een oude vervallen boerderij aangekocht. Nadat deze historisch is gerestaureerd en uitgebouwd hebben 12 mensen sinds maart 2009 hierin een nieuw domicilie gekregen.

Op de valreep van het verslagjaar is begonnen met de sloop van een voormalige worstenfabriek ten behoeve van in totaal 18 woon zorgappartementen voor mensen met een verstandelijk beperking. Met het oog op verschillende vormen van zinvolle dagbesteding wordt in het complex ook een activiteiten/ en winkelruimte ondergebracht.

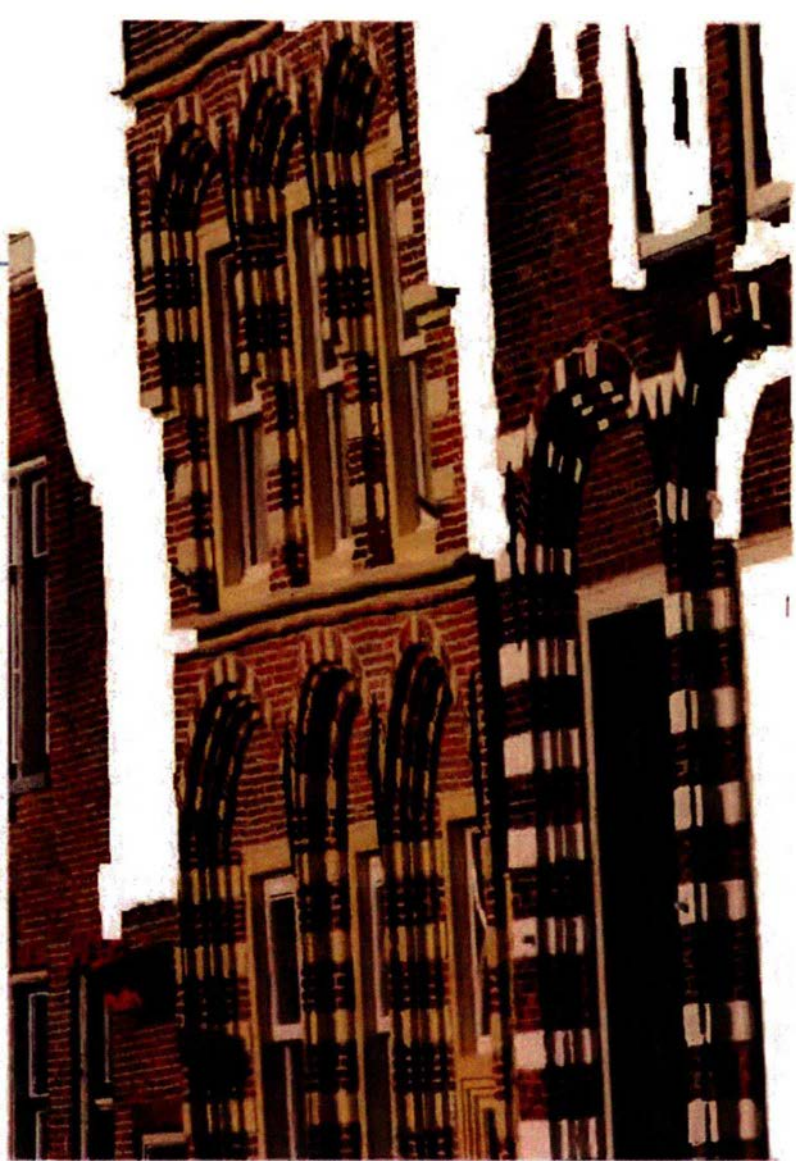
Desgevraagd hebben we ook nog voorzien in huisvesting voor 5 RIBW cliënten. Dit is gedaan door een voor verkoop bestemd pand weer in verhuur te nemen.

In 2008 zijn 8 appartementen aan de Breedstraat voor starters opgeleverd waarmee weer verder is tegemoet gekomen aan een hierover met de gemeente vastgelegde prestatieafspraken.

Na de zomer 2008 zijn fasegewijs 42 seniorenappartementen in het complex de Fruituinen opgeleverd.

In lijn met onze eigen doelstelling is hierbij bewust gekozen voor huurprijsdifferentiatie en woningvariatie. Net als bij elk nieuwbouwcomplex is ook hier een bewonerscommissie gevormd die meedenkt over beheer en leefbaarheidbehoud. Een aantal voor verkoop bestemde woningen in dit complex is vanwege de huidige markt noodgedwongen naar verhuur omgezet.

In 2008 is met de bouwer hiervan overeenstemming bereikt over nog 14 te bouwen grondgebonden woningen in de wijk Kadijken die in 2010 zullen worden opgele-



**Breedstraat - oude centrum**

verd. In het kader van product vernieuwing binnen onze woningvoorraad is met dit bedrijf begin 2009 overeengekomen 16 verkoopwoningen over te nemen en vervolgens in verhuur te brengen.

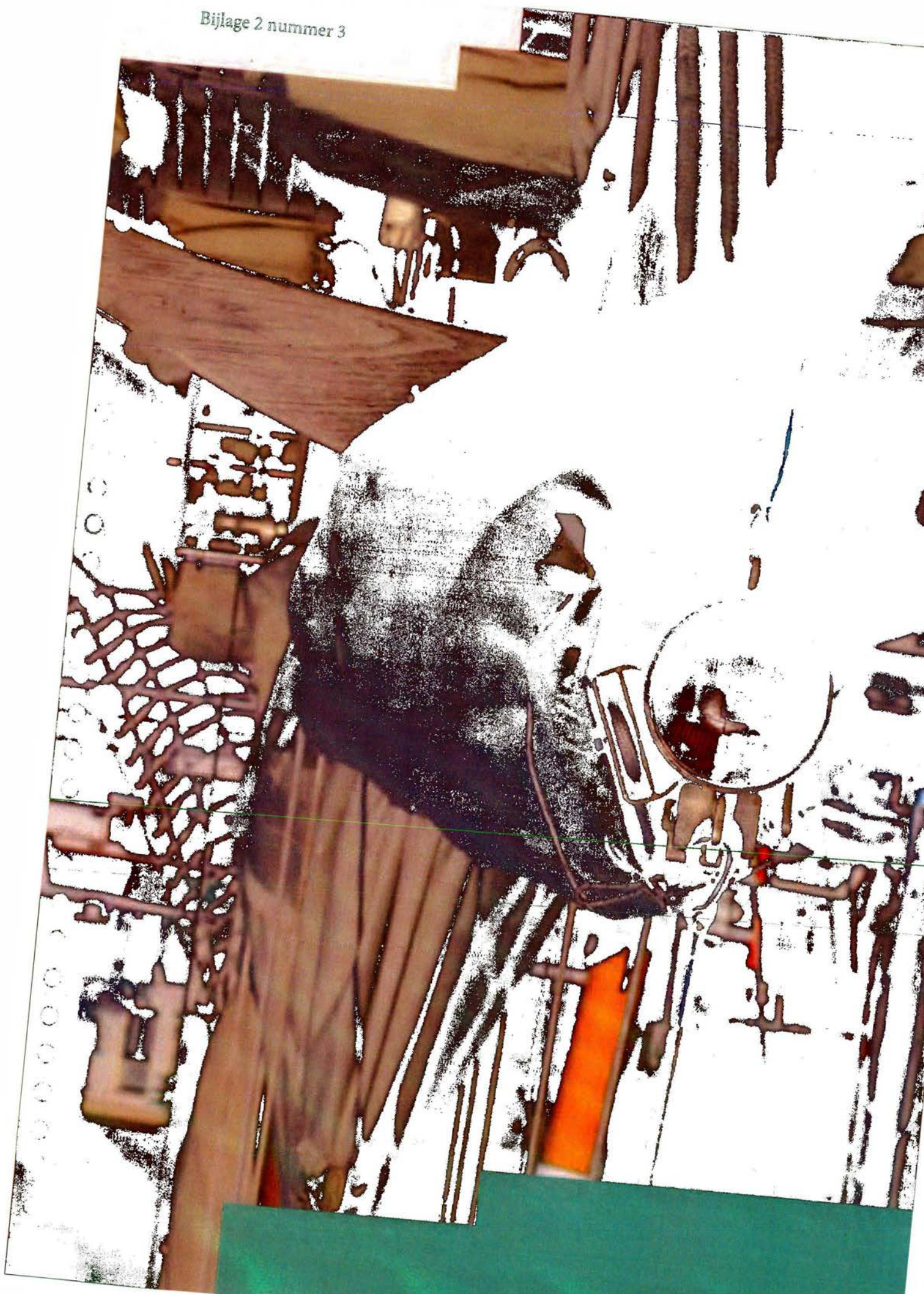
In 2008 zijn wij begonnen met de voorbereiding van een in de binnenstad van Enkhuizen te realiseren zogenoemde GOED (Gezondheidscentrum onder één dak). Naar het zich nu laat aanzien lijkt oplevering in 2010 haalbaar.

Op basis van een daartoe strekkende verplichting in de AEDES Code voor "Good Governance" hebben wij ons in 2008 uitgebreid laten visiteren. Samen met de minister plaatsen ook wij vraagtekens bij de waarde hiervan en zien ook wij in plaats daarvan meer in verscherpt horizontaal toezicht.



directeur-bestuurder WDE









# Visienota

## “Van wrijving komt glans”.

De verwoorde visie, missie, kernwaarden en ambities golden al (deels) in de visienota “De Koers” voor 2006-2008, maar zijn geactualiseerd in een nieuwe visienota “Van wrijving komt glans” voor de periode 2009-2011

### 1.1 Visie, Missie & Strategie

Op basis van deze nieuwe visienota is recent een bedrijfsplan opgesteld met onderstaande herijking van ideeën, die in de Balanced Scorecard worden vertaald naar specifieke, meetbare, acceptabele, realistische en tijdgebonden doelstellingen.

#### Visie

Woondiensten Enkhuizen is een sociaal maatschappelijke onderneming die tussen 5 en 8 jaar streeft naar een samenhangend aanbod van Wonen, Welzijn en Zorg-diensten vanuit één organisatie. Hierbij houden wij rekening met sectorale kaders waaronder de AEDES Code en het nieuwe Arrangement Overheid- Woningcorporaties. Maar uiteraard ook wettelijke regimens zoals het BBSH en de Woningwet.

#### Missie & Strategie

Volgens het nieuwe arrangement overheid – woningcorporaties bestaat het werkdomein voor de corporatie uit drie onderdelen. Het eerste werkdomein betreft onze



kernopdracht. Deze is het met voorrang huisvesten van mensen die hier vanwege inkomen of persoonlijke omstandigheden niet zelf in kunnen voorzien. Hieraan ontlenen wij ons fundamentele bestaansrecht. Wanneer deze voldoende wordt vervuld doen we hetzelfde voor eenieder die liever (weer) huurt dan koopt. Met een gedifferentieerd en gevarieerd woonmilieu bieden we onze klanten keuzevrijheid.

Onze ambities bij het eerste deeldomein zijn:

- Voldoende beschikbare en betaalbare sociale huurwoningen;
- Uitbreiding van onze gedifferentieerde woningvoorraad;
- Een meer gerichte klantsturing;
- Woonruimteverdeling transformeren naar woonmarketing;
- Huren op basis van het inkomen ter bevordering van een eerlijke huurprijs;
- Optimaliseren betrekken belanghouders bij opstelling en verantwoording beleid.

Analoog aan het nieuwe arrangement overheid – woningcorporaties kiezen we er bewust voor invulling te geven aan de nieuwe rollen in het tweede en derde deeldomein. Woondiensten Enkhuizen wil in de rol van "wijkregisseur" integrale gebiedsontwikkeling vormgeven door onder voorwaarden "in de markt" te zijn voor maatschappelijk vastgoed zoals bijvoorbeeld gymzalen, peuterspeelzalen, scholen, wijkcentra, gebouwen voor kinderdagopvang, jongerencentra en buurthuizen. Woondiensten Enkhuizen is werkzaam in een kleine historische VOC stad, hetgeen voor ons reden genoeg is om te willen blijven bijdragen aan het behoud hiervan.

Onze ambities bij het tweede deeldomein zijn:

- Verbreding van onze maatschappelijke vastgoedrol;
- Realiseren van dak- en thuislozen opvang;
- De fysieke verbinding Wonen & Welzijn optimaliseren.

Wonen meer is dan een goed (T)huis. Woondiensten Enkhuizen wil graag dat haar prestaties positief bijdragen aan het algehele woon- en leefklimaat. Omdat dit zowel door fysieke als sociale factoren wordt bepaald, zien wij Wonen en Welzijn als natuurlijke twee-eenheid. Vooral de verplichte BBSH prestatievelden Leefbaarheid, Wijk- en Buurtbeheer blijken in deze combinatie nagenoeg congruent met bijvoorbeeld het Opbouwwerk. Doordat we Wonen en Welzijn inmiddels via een Personele Unie hebben samengebracht bereiken we meer dan ieder afzonderlijk.

De visie van een samenhangend aanbod van Wonen, Welzijn en Zorgdiensten vanuit één organisatie is mede ingegeven door de informatie die we hebben gekregen na gesprekken met onze huurders. Woondiensten Enkhuizen gaat daarom onderzoek doen naar aanvulling van onze bedrijfsactiviteiten met zorg gerelateerde diensten; de derde peler uit onze visie.

Onze ambities bij het derde deeldomein zijn:

- Intensiveren sociaal buurtbeheer door actief bij huurders op bezoek te gaan;
- De sociale verbinding Wonen & Welzijn optimaliseren;
- Onderzoek naar de mogelijkheid buurtzorg aan onze organisatie te linken.

In het bedrijfsplan zijn deze ambities inmiddels geconcretiseerd, hetgeen te ver voert dit hier en nu te vermelden. We nemen deze ambities uiteraard op in onze (meerjaren-)begroting. Hierbij sturen we ook op interne organisatorische kwaliteit. De SMART ambities worden opgenomen in onze Balanced Scorecard, zodat periodieke monitoring en eventuele bijstelling plaatsvindt.

Periodiek doen wij intern en extern verslag over de geplande voortgang in de realisatie van strategische doelen aan de RvC. Naast de driemaandelijkse RvC Voortgangsrapportage worden de toezichthouders ook mondeling geïnformeerd. Extern verstaan we ons hierover zeswekelijks met de Huurder Belangen Vereniging Enkhuizen (HBVE). Ook hebben we regelmatig overleg met meerdere zorginstellingen waarvoor we bouwen. Een ander verantwoordingsmedium is ons bewonersblad In en om de Vest en onze website.

## 1.2 Samenvatting ambities en prestaties in 2008

De hieronder genoemde ambities zijn voor wat betreft ambitie 1 tot en met 6 opgenomen in de prestatieafspraken met de gemeente Enkhuizen. De nieuwe ambitie over energie & duurzaamheid wordt opgenomen in de prestatieafspraken voor 2009. Ambitie 8 is zowel opgenomen in de prestatieafspraken met de gemeente als in die van de HBVE. De prestatie -afspraken worden jaarlijks geëvalueerd. Voor een nadere uitwerking van de prestatieafspraken verwijzen wij naar Hoofdstuk 2 "Maatschappelijke inbedding".

### Ambitie 1

#### Beschikbaarheid betaalbare huurwoningen

##### Doelstelling

- Het beschikbaar houden van minimaal 75% (2008:  $2384 \times 75\% = 1788$ ) van onze woningvoorraad met een huurprijs onder de aftoppingsgrens



van € 535,33 (1-7-2008) voor onze primaire doelgroep. Dat zijn huishoudens met een bruto gezinsinkomen tot modaal (in 2008: € 30.500,-; schatting 2009 € 31.659,-)

#### Realisatie

- Eind 2008 bedroeg het aantal woningen onder de aftoppingsgrens 2228 zijnde 93,45% van onze totale woningvoorraad.

#### Conclusie

- Door het ontbreken van actuele inkomensgegevens kunnen wij niet nagaan hoeveel huishoudens met een inkomen boven modaal op dit moment een sociale huurwoning van ons huren. In 2009 proberen wij via gericht marktonderzoek de werkelijke omvang van onze primaire doelgroep beter in kaart te brengen.

#### Ambitie 2

##### Betaalbaarheid sociale huurwoningen

#### Doelstelling

- Wij streven naar een huursom van 73% van de totale maximaal redelijke huurprijs. Woningen onder de aftoppingsgrens worden in huurprijs geharmoniseerd na renovatie, herstructurering en na mutatie op basis van marktkenmerken zoals ligging en gewildheid.

#### Realisatie

- Huurprijsaanpassing alle woningen regulier 1,60% (inflatie 2007)
- Huurprijsaanpassing na harmonisatie 0,23%
- Huurprijsaanpassing na renovatie 0,29%

#### Conclusie

- In 2008 is extra aandacht is geschonken aan de juistheid en volledigheid van ons Woning Waardering Systeem. Dit resulteerde achteraf in een dermate toevoeging van kwalitatieve WWS-punten, waardoor de gemiddelde huurprijs ten opzichte van de maximaal redelijke huurprijs, ondanks nieuwbouw, huurverhoging en huurharmonisatie in 2008 ten opzichte van 2007 is gezakt van 66,3% naar 66,1%. Vastgesteld is dat de prijs-kwaliteitverhouding nog verder in evenwicht gebracht kan worden en de latente ver-

dien capaciteit nog beter kan/moet worden benut. De gemiddelde streefhuur is daarom vastgesteld op 73% van de maximaal redelijke huurprijs.

#### Ambitie 3

##### Bijzondere doelgroepen, inclusief wonen en zorg

#### Doelstelling

- 10 jongerenappartementen in de Breedstraat;
- 70 seniorenappartementen aan de Groenling, Fruittuinen met parkeergarage van 37 en 74 plaatsen;
- 32 appartementen voor zorginstelling Leekerweide aan de Kwartellaan;
- Huisvesting van 18 statushouders.

#### Realisatie

- 8 jongerenappartementen in de Breedstraat. Aantal verminderd in verband met bezwaren in de buurt;
- 28 seniorenappartementen aan de Groenling met parkeergarage van 37 plaatsen; 42 seniorenappartementen aan de Fruittuinen, waarvan 13 koop, met parkeergarage van 74 plaatsen;  
De 32 appartementen voor zorginstelling Leekerweide zijn 5 januari 2009 verhuurd;
- Huisvesting van 18 statushouders in 10 woningen.

#### Conclusie

- De vraag naar huurwoningen voor bijzondere doelgroepen blijft onverminderd hoog. De Rijksverplichting om in 2009 naast 12 statushouders, ook nog eens 18 eenmalig gepardonneerden te huisvesten is voor Woondiensten Enkhuizen een zeer lastige, zometeen onmogelijke opgave. Op basis van onze nieuwbouwproductie dienen ook ongeveer 25 huishoudens in te slopen woningen opnieuw te worden gehuisvest. Daarnaast verkopen we in 2009 nog eens 20 sociale huurwoningen, waardoor de druk op de sociale huurmarkt alleen maar toeneemt. Ook de in Enkhuizen opererende landelijke sociale corporaties moeten hierop door de gemeente worden aangesproken.

#### Ambitie 4

##### Leefbaarheid, inclusief wonen en welzijn

#### Doelstelling

- Opleveren wijkcentrum Bonte Veer, bibliotheek en gymzaal;
- Formaliseren Personele Unie tussen Woondiensten Enkhuizen en Welzijnswerk Enkhuizen
- Start wijkserVICETEAM sociale leefbaarheid op basis nieuw beleid "Wijkgericht werken" gemeente Enkhuizen

#### Realisatie

- Wijkcentrum de Bonte Veer met sociaal wijkrestaurant, bibliotheek en gymzaal. Cliënten van zorginstelling Leekerweide werken onder begeleiding in het sociale wijkrestaurant.
- Op 21 augustus 2008 is door WWI officiële formele goedkeuring toegezegd voor de Personele Unie tussen Woondiensten Enkhuizen en Welzijnswerk Enkhuizen. De schriftelijke bevestiging is op 25 maart 2009 ontvangen;
- Start wijkserviceteam uitgesteld naar 2009 in verband met vertraging gemeentelijke besluitvorming.

#### Conclusie

- De praktijk wijst uit dat de inmiddels legale personele unie, c.q. bestuurlijke verbinding tussen Wonen en Welzijn voor Enkhuizen voordelen biedt bij tweesporig sociaal en fysiek wijkbeheer en leefbaarheidbevordering. Maar ook bij maatschappelijk vastgoed waarbij Woondiensten beheert en Welzijn exploiteert. In 2009 zal deze samenwerking met centrale regie en aansturing verder geoptimaliseerd en uitgebouwd worden.

#### Ambitie 5

##### Overige bouwproductie

#### Doelstelling

- Start bouw 14 grondgebonden eengezinswoningen

#### Realisatie

- Start bouw waarschijnlijk in september 2009
- Overname extra 16 eengezinswoningen; start bouw waarschijnlijk september 2009.

#### Conclusie

- Wij zijn onder voorwaarden bereid om projecten van ontwikkelaars over te nemen. Passendheid in onze vastgoedportefeuille en een juiste prijs zijn de belangrijkste. Het probleem is dat banken, ondanks onze WSW garantiestructuur een hoge risico-opslag doorberekenen voor de woningfinanciering; dit ligt zo'n 60 tot 100 basispunten boven de markt!

#### Ambitie 6

##### Stedelijke vernieuwing

#### Doelstelling

- Individuele woningrenovatie na mutatie : 36 woningen
- Aankoop : 2 woningen
- Verkoop : 23 sociale huurwoningen  
13 koopappartementen Fruittuinen

#### Realisatie

- Individuele woningrenovatie na mutatie : 28 woningen
- Aankoop : Parklaan 30 - een woning met 6 kamers voor het Regionaal Instituut begeleid Wonen  
Peperstraat 1 - een woning met 2 kamers voor zorginstelling Esdégé-Reigersdaal
- Verkoop : 21 sociale bestaande huurwoningen  
6 koopappartementen Fruittuinen

#### Conclusie

- De gemeente Enkhuizen geeft na de nieuwbouwwijk Kadijken voorrang aan de ontwikkeling van het terrein Westeinde Seminis. Het bestemmingsplan voor woningontwikkeling in het gebied Gommerwijk west- west is door de gemeenteraad (voorlopig) afgeblazen. Dit gebied zou eerder kunnen worden ontwikkeld. Hierdoor lopen wij voor de middellange termijn de nieuwbouw van ongeveer 120 nieuwe huurwoningen mis. Ondanks zich nu aandienende nieuwe projecten, vertraagt hierdoor op termijn ons treintjesmodel om door middel van verkoop-opbrengsten nieuwe woningen te realiseren. Gevolg is ook dat het tempo van de herstructurering van Plan Noord neerwaarts bijgesteld moet worden.

#### Ambitie 7

##### Energie & Duurzaamheid

#### Doelstelling

- Wij streven afhankelijk voor iedere individuele woning naar een kwalitatief optimale energetische isolatiewaarde met een Energie Prestatie Advies (EPA) van het label C.
- Wij streven naar EPA labels voor al onze woningen (2384 per 31-12-2008) binnen 10 jaar.

#### Realisatie

- In 2008 bedraagt de gemiddelde EPA kwaliteit van de gelabelde woningen 1,43. De grenzen van label C liggen tussen de 1,31 en 1,60;
- In 2008 zijn 178 woningen voorzien van een EPA label. Dit blijft iets achter bij onze doelstelling omdat de EPA adviseurs een nieuw verzwaard



examen moesten afleggen en daardoor later konden beginnen met het vaststellen van de labels.

#### Conclusie

- Inmiddels hebben wij overleg gehad met VABI-software. Wij schaffen in 2009 een aantal modules aan om ons gehele bezit op ieder moment energetisch te kunnen doorrekenen. Hiermee willen wij optimaal voldoen aan het energieprestatie convenant tussen Rijk en Aedes. Woondiensten Enkhuizen voert al ruim 15 jaar een duurzaamheidsbeleid, waardoor ons bezit volgens schatting al gemiddeld een C label noteert. In 2009 gaan wij actief aan de slag met zonnepanelen en andere innovatieve energiebesparende maatregelen. Voorwaarde hiervoor is wel dat het Woning Waardering Systeem wordt aangepast en dat het Rijk/i.c. Senter Novem ons hiervoor een substantiële subsidie verleent. Daarnaast is het van belang dat ook het bewustzijn van energieverbruik bij huishoudens wordt gestimuleerd.

#### Ambitie 8

##### Bewonersparticipatie

##### Doelstelling

- 5 x overleg met de Huurderbelangenvereniging;
- 1 x overleg met alle bewonerscommissies;
- 1 x overleg met alle belanghouders;
- 5 x overleg commissie woningbouw met gemeente Enkhuizen over prestatiecontract.

##### Realisatie

- 5 overleg met de Huurderbelangenvereniging;
- 1 x overleg met alle bewonerscommissies in het kader van diverse projecten;
- 1 x overleg met alle belanghouders op 27 maart 2008;
- 5 x overleg commissie woningbouw met gemeente Enkhuizen over prestatiecontract.

#### Conclusie

- Mede vanuit de opmerkingen in het visitatierapport wordt participatie van belanghouders in 2009 opnieuw ingevuld. Met het bureau van Nimwegen & Partners wordt dit verder gestructureerd. Het gaat hierbij om overlegfrequentie, mate van betrokkenheid

en manieren van participatie van kansspel, investeringsspel tot een Arenabijeenkomst.

De realisatie van de ambities heeft ook in 2008 bijgedragen aan de verwezenlijking van onze missie en strategie. Het aanpassen en uitbreiden van een hoog kwalitatief gedifferentieerd betaalbaar woningaanbod, aangevuld met maatschappelijk vastgoed in de vorm van een wijkcentrum met sociaal wijkrestaurant en een bibliotheek wordt door onze belanghouders gewaardeerd.

Maar wie zijn wij om te bepalen of onze ambities en prestaties in 2008 een maatschappelijke bijdrage hebben geleverd. Beter is het om anderen daarover te laten oordelen hetgeen wij hierbij doen door vermelding van het oordeel van de visitatiecommissie.

#### Missie, ambities en beleid

Woondiensten Enkhuizen presteert goed op het gebied van missie, ambities en beleid. Dit betreft de verhouding tussen de ambities en beleid van Woondiensten Enkhuizen enerzijds, de opgaven in het werkgebied en de financiële mogelijkheden van de corporatie anderzijds en dat alles gezien door de ogen van de belanghouders. De belanghouders herkennen over het algemeen de huidige en gewenste positionering van Woondiensten Enkhuizen. Volgens de belanghouders wordt er goed gepresteerd naar de opgaven die in het werkgebied liggen. Er zijn weinig aanmerkingen van de belanghouders over het presteren naar vermogen.

#### Prestaties

Woondiensten Enkhuizen presteert goed naar de verwachtingen en wensen de belanghouders. De belanghouders waarderen in het algemeen de prestaties van Woondiensten Enkhuizen ongeveer hetzelfde als Woondiensten Enkhuizen zelf. De ambities van Woondiensten Enkhuizen liggen iets hoger. Er valt een grote overeenstemming te constateren tussen Woondiensten Enkhuizen en de belanghouders over welke thema's men belangrijk vindt.





Presteren naar eigen ambities en doelen	I (70%)	II (10%)	III (10%)	IV (10%)	Totaal-oordeel
Beschikbaarheid	8	7	8	7	7,8
Betaalbaarheid	9	7	8	7	8,5
Bijzondere doelgroepen	9	6	6	5	8,0
Leefbaarheid	6,7	6	6	5	6,4
Bouwproductie	7	7	8	7	7,1
Stedelijke vernieuwing	7,5	7	8	7	7,5
Energie & duurzaamheid	7	6	6	5	6,6
Bewonersparticipatie	6	6	6	5	5,9
<b>Eindoordeel presteren naar eigen ambities en doelstellingen</b>					<b>7,2</b>

Bron: Visitatierapport Pentascope

### 1.3 Inhoudelijk afwegingskader

Woondiensten Enkhuizen hanteert een aantal criteria bij de beoordeling van haar voorgenomen investeringen bestaande uit zowel fysieke als sociale maatregelen.

Voor investeringen in bouwprojecten gelden in volgorde van belangrijkheid de:

- maatschappelijke relevantie;
- hoogte van de individuele investering, huurprijs en kostenniveau resulterend in een onrendabele top;
- invloed op de totale financiële positie met als criterium de 12,5% solvabiliteits eis;
- externe subsidieverstreking.

Voor de hoogte van de onrendabele top bij fysieke investeringen geldt (in principe) een maximumbedrag van € 750,- per m<sup>2</sup> BVO, dat bij wijze van uitzondering kan worden overschreden op grond van de maatschappelijke relevantie. Dit moet unaniem door het managementteam worden goedgekeurd. Voorbeelden hiervan kunnen zijn woningen voor dak- en thuislozen, appartementen voor jongeren, senioren, zorginstellingen; in ieder geval alleen investeringen voor de primaire doelgroep.

Voor investeringen in maatschappelijk vastgoed zoals wijkcentra, scholen, gymzalen, peuterspeelzalen e.d. geldt in ieder geval de eis dat de gemeentelijke rijksvergoeding voor onderhoud- en exploitatielasten volledig aan ons wordt gedoteerd. Voor wat betreft het beheer zijn wij onder voorwaarden bereid personeel over te nemen van de instelling die het vastgoed vervreemd of waar het beheer was ondergebracht. Op basis van schriftelijke afspraken wordt de functie van het maatschappelijk vastgoed voor een aantal onderling overeen te komen jaren vastgelegd. Bovendien wordt vastgelegd wat er nadien met het pand kan/mag gebeuren.

Een ander criterium is dat bij de overname van het maatschappelijk vastgoed de invulling van activiteiten wordt verzorgd door de aan ons gelieerde stichting Welzijnswerk Enkhuizen, onder de voorwaarde dat daar volledige gemeentelijke subsidie voor wordt verstrekt.

### 1.4 Actualiseren van de strategie

Onze strategische kaders leggen wij om de drie jaar vast in een strategische visienota. De laatste heeft 'Van wrijving komt glans' als titel meegekregen en behelst de periode 2009 - 2011. De strategienota is voor het bestuur leidend en kaderstellend. Aan de nieuwe visienota is een SWOT- analyse voorafgegaan. De uitkomsten hiervan zijn vertaald in nieuwe ambities, die SMART worden opgenomen in onze Balanced Scorecard.

Periodiek doen wij intern en extern verslag over de geplande voortgang in de realisatie van strategische doelen. Naast de driemaandelijkse RvC Voortgangsrapportage worden de toezichthouders ook mondeling geïnformeerd. Extern verstaan we ons hierover met de gemeente Enkhuizen en de Huurders Belangen Vereniging Enkhuizen. Ook hebben we regelmatig overleg met meerdere zorginstellingen waarvoor we bouwen.

### 1.5 Maatschappelijk gedachtegoed en -opbrengst

Woondiensten Enkhuizen wil vooral (h)erkend worden als maatschappelijke onderneming. Hiertoe willen we werkzaam zijn op alle in het nieuwe arrangement genoemde deel terreinen te weten:

- Bouwen, verhuren en verkopen van woningen;



- Investeren in de woonomgeving, in maatschappelijk vastgoed en
- De wijk- en buurtaanpak

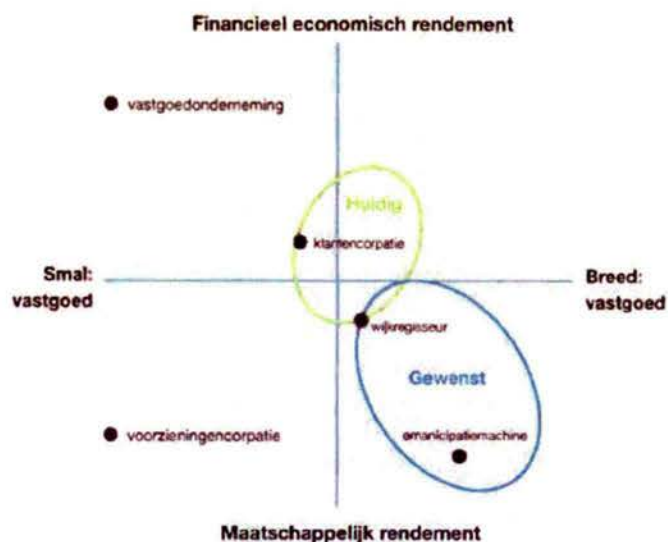
Wij werken aan een gedifferentieerd woningaanbod met veilige, kwalitatief goed onderhouden en geïsoleerde woningen in schone leefomgevingen. Hierbij vinden we het belangrijk dat huurders tevreden zijn, met elkaar kunnen samenleven en, eventueel met behulp van onze leefbaarheidmedewerker en opbouwwerker van WVE, met elkaar buurtactiviteiten ontwikkelen ter bevordering van een stuk sociale cohesie. Dat meten we periodiek met schriftelijke onderzoeken, maar ook gaan we gaan de wijk in om met huurders te praten over hun woon- en wijkwensen. Hierbij werken we samen met de gemeente en Welzijnswerk Enkhuizen.

Wonen is een middel om te voldoen aan een behoefte, maar staat niet op zich. Mensen werken, studeren, sporten, winkelen, ontspannen etc. Woondiensten Enkhuizen wil de mens zoveel mogelijk centraal stellen en is bereid zich onder nadere voorwaarden op middellange termijn ontwikkelen naar wijkregisseur om vervolgens uit te groeien tot Emancipatiemachine. Wij willen hierbij de Engelse Housing Action Trust als voorbeeld hanteren.

Onze rol als wijkregisseur heeft zich in de afgelopen drie jaar al deels ontwikkeld doordat wij Wonen en Welzijn in een Personele Unie hebben samengevoegd, waardoor we integraal, zowel fysiek als sociaal problemen in wijken kunnen analyseren en mogelijk oplossen. Onze ideeën hierbij zijn om op termijn buurtzorgvereniging te integreren en infrastructurele werkzaamheden op verzoek van de gemeente Enkhuizen uit te voeren. Dit laatste hebben we al bij wijze van proef gedaan in de projecten De Nieuwe Baan en het nieuwe Woon Zorg-complex aan de Meeuwenlaan.

De lokale beeldvorming over WDE is aanzienlijk beter dan die van de landelijke politiek over de sector als geheel. Wij prijzen ons gelukkig dat deze niet naar ons wordt doorvertaald. Als corporatie worden we beoordeeld en gewaardeerd op onze prestaties voor de Enkhuizer samenleving. Veelgehoord is dat wij de goede dingen ook goed doen. Dat we transparant en betrouwbaar zijn en onze toezeggingen nakomen. Maar ook dat we voor een kleine corporatie relatief veel projecten ontwikkelen en hiermee dynamiek tentoon spreiden.

## Positionering Woondiensten Enkhuizen



Bron: Visitatierapport Pentascope

den. Met het willen verbinden van wonen en welzijn maar ook door het realiseren van woonvormen voor bijzondere groepen.

## Kernwaarden – cultuur van de organisatie.

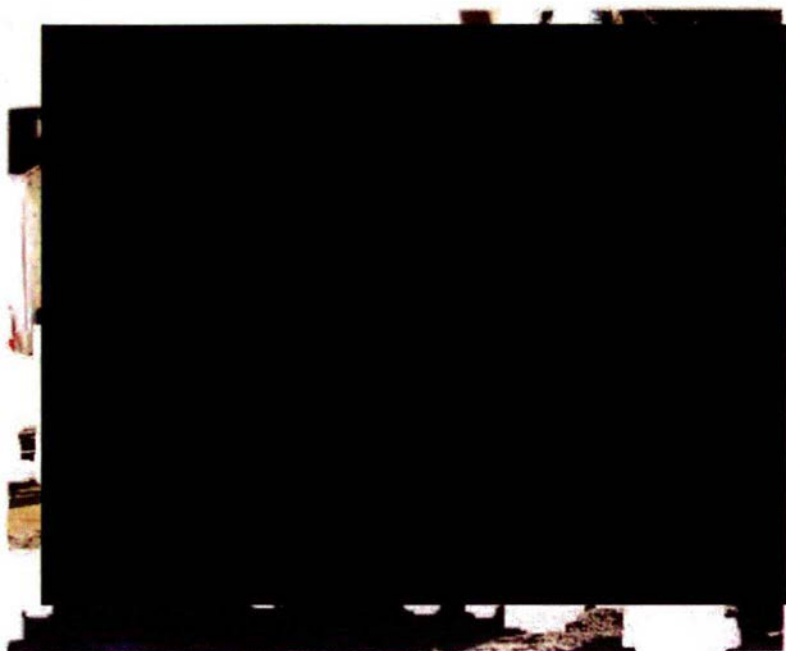
Bij de totstandkoming van ons communicatiebeleidsplan hebben we met het gehele personeel een aantal organisatorische kernwaarden benoemd. Wij vinden het belangrijk dat we zowel intern als extern volgens deze kernwaarden handelen. Zij zijn typerend voor onze houding, regels en gedrag. Deze zijn:

- Vertrouwen: men moet erop kunnen vertrouwen dat we onze afspraken nakomen;
- Betrokken: via persoonlijk contact bieden wij hulp bij financiële en/of sociale problemen;
- Dichtbij: door onze schaalomvang kennen wij onze klanten en weten wij wat er zich in wijken afspeelt;
- Vernieuwend: door vooruit te lopen en dingen te doen die anderen nog niet aandurven;
- Maatschappelijk ondernemend: kenmerkt zich doordat wij primair vaak initieënd bezig zijn met (de ontwikkeling van) sociaal maatschappelijke activiteiten.

## Maatschappelijke opbrengst

Door de integratie van Wonen & Welzijn, door onze positionering als maatschappelijke onderneming en door onze maatschappelijke inbedding zien wij een duidelijke veranderende rol van onze woningcorporatie. Wij zijn actief bezig met onze visie van het integreren van Wonen, Welzijn en Zorg, waardoor wij actief zijn op meerdere terreinen in de gemeente Enkhuizen.





**Eerste paal Torenstraat**

Wij zijn duidelijk niet meer de verhuurder van sociale huurwoningen, maar een spin in een zeer interessant maatschappelijk web. Ons imago is veranderd en verbeterd van louter verhuurder naar sociaal maatschappelijk geëngageerde organisatie.

Dit heeft inmiddels geresulteerd in een actieve participatie bij het nieuwe gemeentelijke beleid "Er op af" dat in 2009 wordt geïmplementeerd. Via een wijkserviceteam bestaande uit woonmaatschappelijk werk, schuldhulpverlening, opbouwwerk, jongerenwerk en ouderenwerk worden huishoudens met allerlei problemen bezocht om ze behulpzaam te zijn met het integraal oplossen hiervan. De huisbezoeken zijn ook bedoeld om mensen die maatschappelijk en sociaal (dreigen te) vereenzamen weer te activeren. Hiertoe rijdt ook een door de gemeente volledig gesubsidieerde belmobiel rond om minder mobiele mensen op te halen en weer thuis te brengen. Dit voorziet in een enorme behoefte omdat het aantal ritten in het eerste kwartaal (zo'n 1200 ritten!) al meer is dan voor het gehele jaar was begroot.

De oplevering van ons eerste Woon Zorg- en welzijncomplex de Bonte Veer heeft geresulteerd in nieuwe contacten met aanbieders van 1e lijns gezondheidszorg, waaronder huisartsen en een polikliniek (dependance van het Westfries Gasthuis in Hoorn) voor nieuwe huisvesting in de binnenstad. Er is regelmatig overleg met aanbieders van zorgwoningen zoals Leekerweide, Dijk en Duin, Philadelphia, Esdégé-Reigersdaal en het Regionaal Instituut Begeleid Wonen voor het verzorgen van hun huisvesting.

Het in november geopende sociaal wijkrestaurant wordt inmiddels uitstekend bezocht. Daarnaast maken steeds meer mensen gebruik van door

Welzijnswerk Enkhuizen aangeboden sociaal culturele activiteiten.

Het als maatschappelijk vastgoed door ons gerealiseerde jongerencentrum Cayen wordt ook steeds drukker bezocht. Tegelijkertijd fungeert dit centrum als koffie ontmoetingsplek en filmhuis voor senioren en als schoolieren "café".

Via het opbouwwerk en het jongerenwerk zijn zeer waardevolle contacten gelegd met onze allochtone inwoners. Er is een culturele uitwisselingsdag georganiseerd tussen Nederlandse en Turkse of Marokkaanse vrouwen. Via de moskee in Zaandam ging het naar een Turks restaurant en werd de dag muzikaal afgesloten in wijkcentrum de Bonte Veer.

Via het project "Goed Idee" is een meidenavond georganiseerd onder de naam "Girlicious" waaraan een 50-tal zowel autochtone als allochtone meiden deelnamen. Daarnaast worden via dit project mensen in wijken gestimuleerd om zelf ideeën te bedenken die met behulp van onze opbouwwerker annex medewerker leefbaarheid worden ondersteund.

En last but not least is in 2008 vanuit het jongerencentrum Cayen het Bevrijdingsfestival nieuw leven ingeblazen. Dit festival met een regionale uitstraling werd geopend door de burgemeester met het ontsteken van het bevrijdingsvuur, waarna een aantal bands "losgingen". Het festival werd bezocht door ongeveer 4.000 bezoekers vanuit Enkhuizen en regio en zal nu weer jaarlijks worden georganiseerd.

Om allerlei verontruste gedachten weg te nemen zijn alle genoemde welzijn- c.q. leefbaarheid activiteiten volledig door de gemeente Enkhuizen gesubsidieerd. Ons kostbare volkshuisvestingsgeld mag hier immers op last van het ministerie van WWI terecht niet aan besteed worden!

De samenwerking met de stichting Stadsherstel heeft bijna geleid tot de gezamenlijke aankoop van een historisch pand dat met behulp van subsidies aan de buitenkant weer in oude luister zal worden hersteld en inwendig van pakhuis tot drie jongerenappartementen getransfor-





**De Bonte Veer**

meerd zou worden. Hiermee dragen wij bij aan het behoud van historisch erfgoed. Ook zijn wij sponsor van stichting de Drommedaris; een 15e eeuwse karakteristiek Enkhuizer pand waarin cultuur wordt aangeboden.

In 2009 onderzoeken we samen met de gemeente als eigenaar de mogelijkheid van nieuwe huisvesting voor een Milieu Educatief Centrum en een kinderboerderij van stichting Philadelphia.

### **1.6 Positie in de Enkhuizer markt**

Woondiensten is, ondanks zijn beperkte schaalomvang de grootste sociale corporatie die in Enkhuizen actief is. Daarnaast zijn de landelijke organisaties Woonzorg Nederland, Vestia en Mooland Vitalis hier werkzaam. Van de ongeveer in Enkhuizen aanwezige 3.100 huurwoningen heeft Woondiensten Enkhuizen er 2.384 in haar bezit. Dit bezit is gevarieerd en bestaat uit diverse types eengezinswoningen, appartementen met en zonder lift, duplexwoningen, woon- zorgboerderijen en specifieke zorgappartementen voor bijzondere aandachtsgroepen. Daarnaast zijn we eigenaar van maatschappelijk vastgoed in de vorm van twee wijkcentra, waarvan één met een sociaal eetcafé en een cultuur- en jongerencentrum.

Woondiensten Enkhuizen is voor de gemeente Enkhuizen "voorkeurspartner" bij de uitvoering van de regio-

nale woonvisie. Deze positie is onlangs door de gemeente nog eens herbevestigd. Via wederzijdse prestatieafspraken met de gemeente Enkhuizen worden jaarlijks prioriteiten gesteld aan nieuwbouw, renovatie en herstructurering. In Enkhuizen is er op gebied van herontwikkeling geen samenwerking met de landelijk opererende corporaties.

Vestia heeft 13 zelfstandige vestigingen met 72.000 woningen, 5.000 winkels en bedrijfsruimten en is werkzaam in zo'n 40 Nederlandse gemeenten. In Enkhuizen bezit zij ongeveer 80 woningen aan het Spaans Leger, Snouck van Loosenpark en Jan Gooskaai.

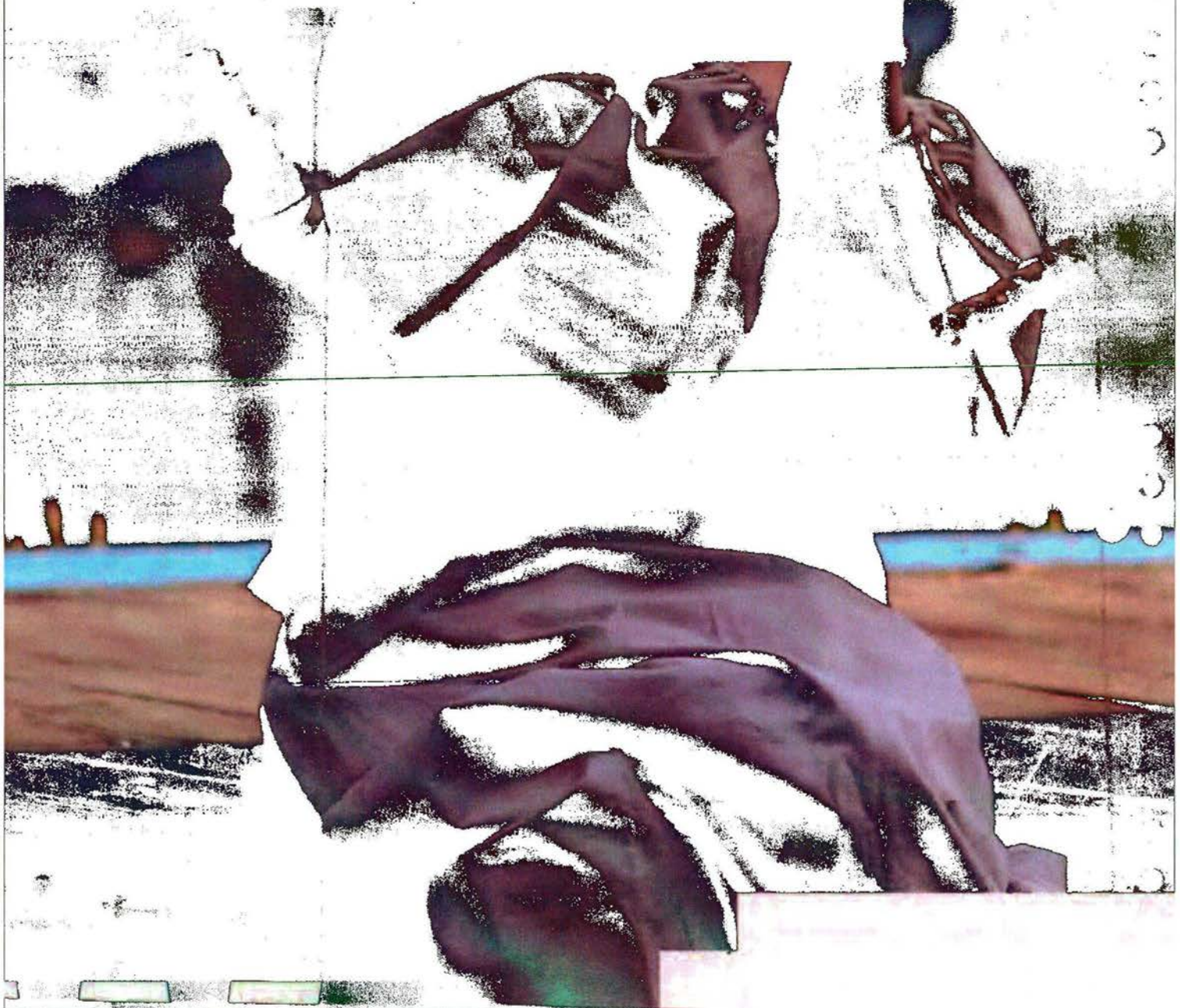
Woonzorg Nederland verzorgt huisvesting voor senioren en heeft 26.500 zelfstandige woningen en 18.500 verblijfseenheden in verzorging- en verpleeghuizen. In Enkhuizen bezit zij ongeveer 120 woningen in verzorgingstehuis de Torenvalk, verzorgingstehuis Overvest, verzorgingstehuis Herfstzon en verzorgingstehuis Westerhof. Daarnaast hebben zij nog 3 jongerenwoningen en een aantal 55+ woningen in het Doelenlaantje.

Mooland Vitalis verhuurt zo'n 12.000 woningen in 146 Nederlandse gemeenten voor jong en oud en is werkzaam op het gebied van Wonen, Zorg en Welzijn. In Enkhuizen bezit zij ongeveer 100 woningen aan de Gerard Brandtweg, Roerdompstraat, Reigerweg, Meeuwenlaan en koekeekspad.

Regionaal voert Woondiensten Enkhuizen via het platform Westfriese Woningcorporaties overleg met Het Grootslag, IntermarisHoeksteen en de Woonschakel. Hiertussen geldt een "Herenakkoord" om niet in elkaars werkgebieden te opereren.



ROM





# Maatschappelijk inbedding

## Betrouwbaar en doorzichtig handelen

Woondiensten Enkhuizen heeft de SEV identificatie van maatschappelijke en zakelijke belanghouders overgenomen als beleidsuitgangspunt. Het onderscheid bepaalt de mate van invloed en zeggenschap op onze beleidsvoering.

### 2.1 Belanghouders en hun positie

In het schema op de volgende bladzijde is een aantal belanghouders opgenomen die Woondiensten Enkhuizen in meer of mindere mate bij haar beleid wil betrekken. De H staat voor de Huidige situatie en de G staat voor de aanvullende Gewenste situatie.

De lokale overheid is democratisch gekozen en uit hoofde hiervan vertegenwoordiger van het algemeen belang. De HBVE is pleitbezorger van belangen van onze huurders. Deze rangschikken we daarom onder de noemer van maatschappelijk belanghouder. Alle overige denkbare partijen rekenen wij tot de categorie zakelijk. Met een zorginstelling als voorbeeld zijn deze te zien als coproductent en eindafnemer van een door ons te ontwikkelen specifiek product.



	Beschikbaarheid	Betaalbaarheid	Bijzondere doelgroepen	Leefbaarheid	Bouwproductie	Stedelijke Vernieuwing	Energie en duurzaamheid	Bewonersparticipatie
Huurder Belangen Vereniging Enkhuizen (maatschappelijk belanghouder)	H	H	H	H	H	H	H	H
Gemeente Enkhuizen (maatschappelijk belanghouder)	H	H	H	H	H	H	H	H
Zorginstellingen		H	H	G	H		G	
Welzijnsinstellingen		G	H	H		H	G	H
Onderwijsinstellingen				G			G	G
Politie				H		G		
Collega-corporatie in hetzelfde gebied/aanpalende gebieden		H		H			H	

Bron: *Visitatierapport Pentascope*

## 2.2 Verwachtingen en beeld van de belanghouders

Het beeld van een groot deel van de belanghouders (waaronder de gemeente) over de typering van Woondiensten Enkhuizen is enerzijds dat de corporatie zich presenteert als een klanten- en voorzieningencorporatie: het leveren van vastgoed ten behoeve van de primaire doelgroepen van beleid en instellingen, rekening houdend met de behoeften van de klanten. Anderzijds wordt door instellingen die gebruik maken van het maatschappelijk vastgoed opgemerkt dat Woondiensten Enkhuizen zich presenteert als een wijkregisseur danwel emancipatiemachine.

De mening over de positionering lijkt sterk afhankelijk te zijn van de ervaringen van de belanghouder met Woondiensten Enkhuizen. Over het algemeen bestaat het beeld dat Woondiensten Enkhuizen een zeer mensgerichte corporatie is: behoeften van klanten staan voorop.

## 2.3 Borging belanghoudersparticipatie

De gemeente Enkhuizen heeft aangegeven dat zij vooral plannen van ons ontvangt en geen beleid. Deze opmerking bevreedt ons, omdat Woondiensten Enkhuizen de gemeente voorziet van haar visienota en de gemeente Enkhuizen er van op de hoogte is dat Woondiensten haar kerntaken invult overeenkomstig de verplichte prestatievelden van het Besluit Beheer Sociale Huursector.

Zij heeft ook aangegeven dat zij iets meer betrokken wil worden bij de opstelling van ons beleid. Ook deze opmerking bevreedt ons:

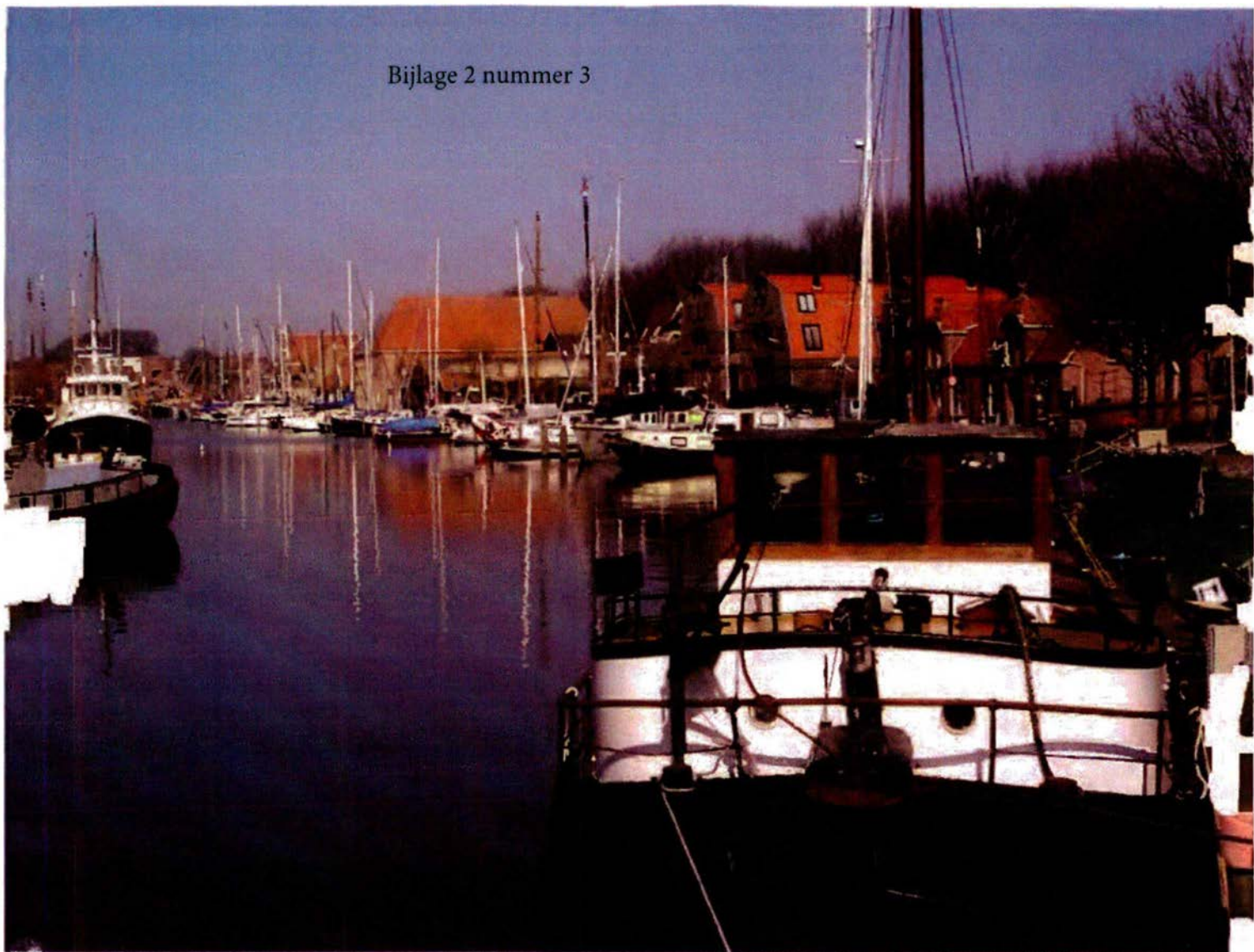
A) omdat wij met de gemeente Enkhuizen volkshuisvestelijke prestatieafspraken opstellen die jaarlijks

Prestaties op thema's	Woondiensten Enkhuizen		Belanghouders	
	Huidig	Gewenst	Huidig	Gewenst
Beschikbaarheid	9	9	8	8
Betaalbaarheid	6	8	8	8
Bijzondere doelgroepen	8	8	8	8
Leefbaarheid, inclusief wonen en welzijn	7,5	8	7	8
Bouwproductie	7	7	8	8
Stedelijke vernieuwing	7,5	8	8	8
Energie & duurzaamheid	7	8	6	7
Bewonersparticipatie	6,5	8	7	7

Prestatie op thema's Woondiensten Enkhuizen en belanghouders

Bron: *Visitatierapport Pentascope*





Oosterhaven Enkhuizen

worden geactualiseerd en geëvalueerd. Deze zijn beschreven in soorten woningen, aantallen en huurprijzen. Dit zijn de meeteenheden waarop we prestatief worden afgerekend.

- B) De gemeente Enkhuizen geen locale Woonvisie heeft geformuleerd, waarop Woondiensten Enkhuizen als sociaal maatschappelijk ondernemer haar beleid en plannen kan afstemmen. De gemeente sluit aan bij een regionale woonvisie, die zich lastig laat vertalen naar de lokale situatie.

Met de voltallige gemeenteraad, het college van B&W en vertegenwoordigers van zorginstellingen, de HBVE en de wijkraden wordt nu tweejaarlijks (maar zo mogelijk jaarlijks) een thematische uitwisselingsbijeenkomst georganiseerd. Vanuit Woondiensten Enkhuizen is hier het voltallige managementteam bij aanwezig en indien de thema's daartoe aanleiding geven een vakinhoudelijk specialist.

#### 2.4 Belanghouderoverleg

Op 27 maart 2008 heeft Woondiensten Enkhuizen in de Drommedaris een belanghouderoverleg georganiseerd

met als centraal thema Maatschappelijk Presteren. Dit is bijgewoond raadsleden, collegeleden en beleidsambtenaren van de gemeente Enkhuizen, vertegenwoordigers van zorginstelling Leekerweide, Esdégé-Reigersdaal en Philadelphia, de ouderenwerker en de Opbouwwerker van Welzijnswerk Enkhuizen, vertegenwoordiger van diverse projectontwikkelaars en de vereniging Oud Enkhuizen. Vanuit de woningcorporatie waren de directeur-bestuurder en de twee management-teamleden aanwezig.

Woondiensten heeft hier een aantal onderhanden en nieuwe projecten gepresenteerd, uitgelegd wat maatschappelijk ondernemen en maatschappelijk vastgoed betekent en welke invloed dat heeft voor diverse partijen in Enkhuizen. De dag werd gepresenteerd door Mevr. M. van Velzen van Facit, een organisatie adviesbureau. Hoewel de dag een succes werd en Woondiensten Enkhuizen alom werd geprezen over haar werkzaamheden en voornemens, is er helaas geen inhoudelijk verslag gemaakt.

Gedurende het jaar betrekken we de HBVE zowel bij beleid- als beheer aangelegenheden. Zij krijgt de mogelijkheid zich uit te spreken over onze driejaarlijkse strategienota en het hiervan afgeleide Voorraad Beheer Plan (VBP). Daarnaast bepalen we samen het participatieproces bij de herstructurering. In dit kader is met de HBVE ook een Sociaal Statuut en Raamwerk Participatie opgesteld.





**Belmobiel Welzijnswerk Enkhuizen**

Regelmatig wordt met meerdere zorginstellingen, zoals Leekerweide, Esdégé-Reigersdaal, Philadelphia, Regionaal Instituut Begeleid Wonen, GGZ - TIL gesproken over de voortgang van lopende projecten en de behoefte aan eventueel nog extra te bouwen woningen. Maar ook met meerdere afdelingen van de gemeente Enkhuizen, met stichting Stadsherstel Enkhuizen, met stichting de Baanbreker en de Hervormde Diaconie voor maatschappelijke opvang. Ook worden raakvlakken geïnventariseerd met het Natuur en Milieu Educatief Centrum de Witte Schuur in Enkhuizen met name betreffende hun specifieke kennis inzake duurzaamheid en alternatieve energiebronnen.

## **2.5 Opgave door de ogen van de belanghouders**

De belanghouders zien dat Woondiensten Enkhuizen bezig is met wonen en welzijn dat hoog wordt gewaardeerd. Anderzijds wordt een aantal malen opgemerkt dat er een uitstekend begin is gemaakt maar dat de resultaten nog moeten blijken. Wat betreft de opgaven in Enkhuizen zijn de belanghouders in het algemeen van mening dat de ambities van Woondiensten Enkhuizen passen bij de lokale en landelijke opgaven. Ten aanzien van de regionale opgaven is er niet zo'n duidelijk beeld omdat Woondiensten Enkhuizen zich exclusief richt op Enkhuizen. Veel belanghouders spreken zich daarover dus ook niet uit. De vraag is door een aantal belanghouders wel gesteld of dit zo zou moeten blijven of dat een samenwerking of fusie binnen de regio overwogen zou moeten worden. In de ketendialoog is tegelijkertijd de kleinschaligheid en de daaraan gekoppelde slagvaardigheid geroemd

Er valt te constateren dat de belanghouders de missie en ambities van Woondiensten Enkhuizen onderschrijven:

- er wordt regelmatig nadruk gelegd op de thema's beschikbaarheid en betaalbaarheid als belangrijkste taken van de corporatie;
- tevens worden er hoge verwachtingen uitgesproken ten aanzien van leefbaarheid, welzijn, bijzondere doelgroepen en maatschappelijk vastgoed.

## **2.6 Prestatieafspraken gemeente**

De wederzijdse prestatieafspraken met de gemeente Enkhuizen worden sinds 2000 jaarlijks opgesteld en geëvalueerd. Ze zijn onderverdeeld in een aantal hoofdgroepen:

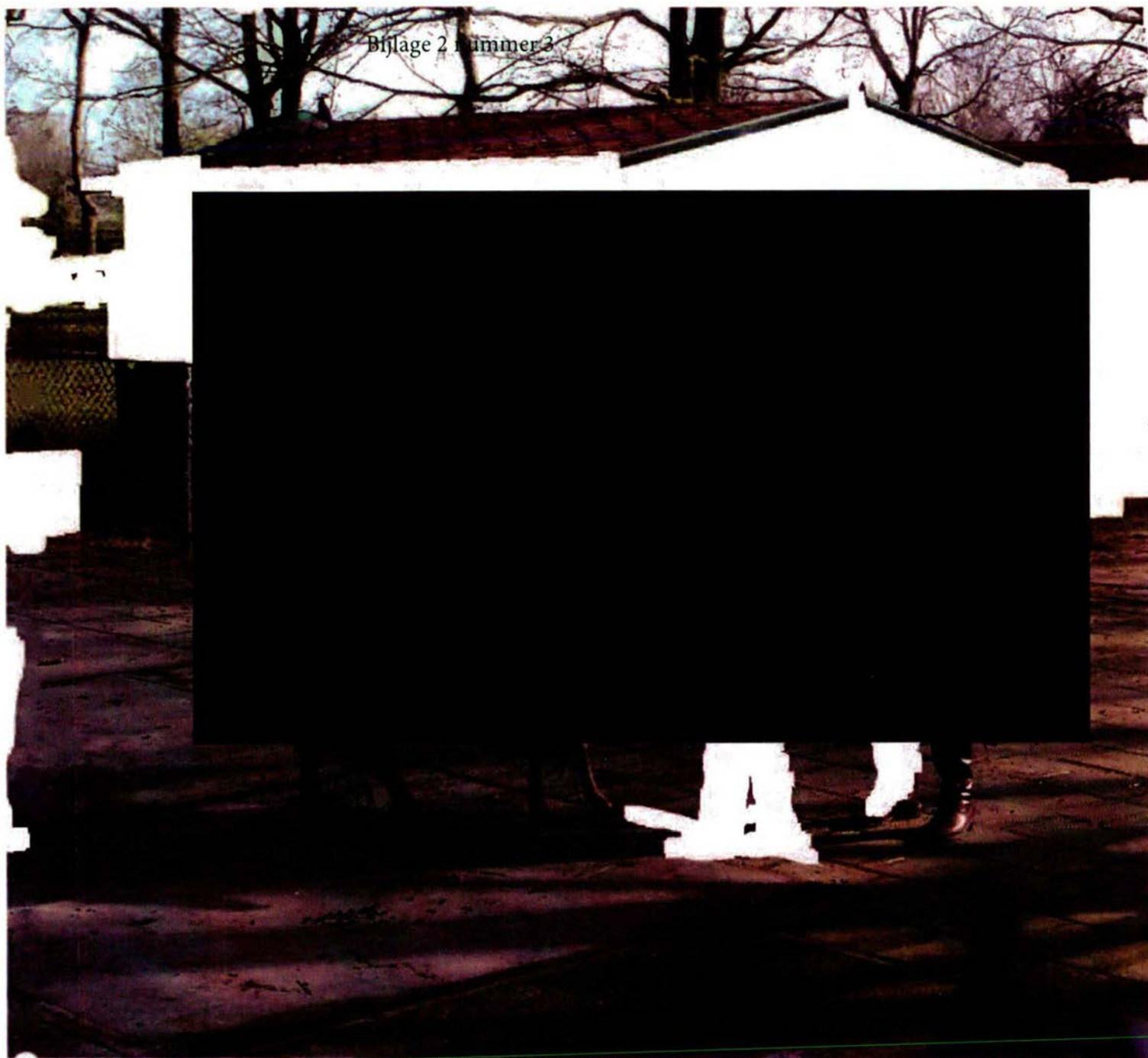
1. Voorzien in het beschikbaar houden van een kernvoorraad voor de primaire doelgroep  
In het kader van het in 2004 vastgestelde regionale Kwaliteitshandvest Wonen hebben wij gezamenlijk de kernvoorraad, dat zijn woningen onder de betaalbaarheidsgrens van € 535,- (prijspeil 1-7-2008) bepaald op 75% van onze totale woningvoorraad. Kanttekening hierbij is dat Woondiensten Enkhuizen op geen enkele manier kan nagaan of dit aantal ook door de primaire doelgroep wordt bezet, omdat wij geen inzicht hebben in de inkomenssituatie van onze huurders.
2. Voorzien in de huisvestingsbehoefte van ouderen  
Hoewel de doelgroep ouderen niet is gedefinieerd, betreffen dit de senioren van 55 jaar en ouder.
3. Voorzien in de huisvestingsbehoefte van jongeren  
Hoewel de doelgroep jongeren niet is gedefinieerd, betreffen dit de jongeren van 18 tot en met 30 jaar.
4. Voorzien in de huisvestingsbehoefte voor mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking.
5. Voorzien in de huisvestingsbehoefte van statushouders.

De afspraak is gemaakt dat bij geen aanmelding van cliënten of weigering van cliënten na drie maanden de woning alsnog via het normale aanbodmodel wordt verhuurd.

6. Uitvoering herstructurering Plan Noord.

De fasering van deze herstructurering betreft globaal drie perioden van vijf jaar. Afhankelijk van marktomstandigheden kunnen deelprojecten uit de drie fases





worden uitgesteld of eventueel geheel worden stopgezet.

In 2008 heeft Woondiensten Enkhuizen in het kader van de gemeentelijke subsidiabele regeling drie woningen gerenoveerd voor een totale investering van € 158.077,-. De subsidie in 2008 bedraagt dan € 9.075,-. De hoogte van deze investering voldoet aan de gestelde multiplier van 12'.

Over de BBSH prestatievelden wordt jaarlijks via het volkshuisvestingsverslag de gemeente geïnformeerd over de voortgang en uitvoering hiervan. De realisatie van de prestaties is verwoord in hoofdstuk 1.

De prestatie van de gemeente uit zich vooral in het juist en tijdig verzorgen van de Ruimtelijke Ordening procedures, het investeren in de infrastructuur en het (zij het

in beperkte mate) financieel bijdragen aan projecten die zijn gesitueerd op een lastige binnenstadlocatie en/of maatschappelijk zeer worden gewenst.

Het ontbreken van een gemeentelijk kader c.o. een gemeentelijke lokale woonvisie bemoeilijkt het concretiseren van de prestatieafspraken. De gemeente is verantwoordelijk voor het opstellen van lokaal volkshuisvestingsbeleid waarna Woondiensten Enkhuizen dit als preferred partner kan invullen met op de vraag afgestemde huisvesting en maatschappelijk vastgoed. Dit was in mei 2005 al de bedoeling van de commissie de Boer.

De laatste regionale woonvisie dateert echter van augustus 2005. Er is wel een woningbehoefteonderzoek gehouden met als basisjaar 2007. Hierin zijn aantallen bestaande en gewenste woningen, verhuiscapaciteit, gezinsgrootte, inkomens regionaal onderzocht. Dit zou de basis kunnen zijn voor een nieuwe woonvisie. Die is echter zowel regionaal als lokaal nog niet gemaakt.



## 2.7 Prestatieafspraken Huurder Belangen Vereniging Enkhuizen (HBVE)

Eind 2007 is het bestuur van de HBVE weer optimaal bezet en bestaat uit de volgende personen:

Dhr. W. Bosgra	Voorzitter
Dhr. M. Veenstra	Voorzitter (aftredend 1-2-2009)
Dhr. H. Tol	Bestuurslid regiozaken
Dhr. E. Schoonhoven	Secretaris
Dhr. K. Bankert	Bestuurslid algemene zaken
Dhr. A. Ensink	Aspirant bestuurslid
Mevr. M. van de Bor	Aspirant bestuurslid
Mevr. L. Valk	Penningmeester a.i.

De afspraken met de HBVE zijn als volgt:

- Minimaal 5 keer per jaar wordt voortgangsoverleg gevoerd met Woondiensten Enkhuizen;
- De HBVE heeft vanaf 2009 een adviesfunctie bij het opstellen van de driejaarlijkse visienota;
- De jaarbegroting, meerjarenbegroting en jaarrekening worden besproken, waarbij adviezen van de HBVE in de begrotingen kunnen worden verwerkt;
- Jaarlijks wordt overleg gevoerd over de huurverhoging;
- In overleg met de HBVE wordt de minimale verhuiskostenvergoeding bepaald conform artikel 11:6 BBSH. Deze bedraagt per einde 2008 € 5.135,-
- Er is een sociaal statuut opgesteld waarin afspraken zijn gemaakt over verhuis- en herinrichtingskosten bij sloop en renovatie, vergoedingsregeling bij Zelf Aangebrachte Voorzieningen;
- Er is een raamwerk bewonersparticipatie opgesteld, waarin zowel de HBVE als WDE verantwoordelijk zijn om de leefbaarheid van buurten en wijken te bevorderen.

## 2.8 Prestatieafspraken overige belanghouders

Zoals wij aan het begin van dit hoofdstuk hebben aangegeven baseren wij onze indeling van belanghouders volgens de SEV identificatie van maatschappelijke en zakelijke belanghouders. Met de twee maatschappelijke belanghouders maken wij langlopende prestatieafspraken, omdat de gemeente Enkhuizen en de HBVE een brede vertegenwoordiging hebben in Enkhuizen.

Met zakelijke belanghouders maken wij afspraken op projectbasis. Zo zijn wij vertegenwoordigd in de stuurgroep Integrale Veiligheid. Deze komt 2 x per jaar bijeen. Hierin zijn ook vertegenwoordigd de gemeente, politie, ondernemers en stichting Welzijnswerk.

Daarnaast voeren wij 4 x per jaar overleg in het Meldpunt Vangnet & Advies. In dit overleg worden huurders met afwijkend gedrag besproken.



Hierin zijn vertegenwoordigd onze medewerker leefbaarheid, de Brijderstichting, GGZ, de gemeente, Politie, stichting MEE en Maatschappelijk werk.

Met de stichting Welzijnswerk Enkhuizen vormen we een Personele Unie. Woondiensten Enkhuizen en Welzijnswerk Enkhuizen werken al drie jaar samen vanuit één centrale regie. Deze draagt bij aan een betere orderlinge afstemming van fysiek en sociaal buurtbeheer, maar ook aan projecten die zonder deze verbinding niet tot stand zouden zijn gekomen. Meer concreet kan worden geduïd op een in 2007 geopend jongerencentrum waarvan Woondiensten Enkhuizen vastgoedbeheerder is en Welzijnswerk Enkhuizen exploitant. Dit geldt ook voor het nieuwe wijkcentrum Bonte Veer met het sociaal wijkrestaurant.



# verslag van het bestuur

## Organisatie in controle

3

Woondiensten en Welzijnswerk Enkhuizen zijn middels een Personele Unie aan elkaar verbonden. Hoewel VROM hiervoor in 2001 toestemming had verleend werd deze in 2006 met een sanctionaire aanwijzing ingetrokken.

### 3.1 Organisatiestructuur

De organisatie van Woondiensten Enkhuizen ziet er als volgt uit:



Het aantal FTE 's in 2008 is iets gestegen van 20,25 naar 20,61. Per 100 woningen had WDE 0,86 FTE in dienst (2007 : 0,87).

Het managementteam bestaat uit de directeur-bestuurder, het hoofd technische zaken en het hoofd financiële zaken.



### 3.2 Verbindingen

Op 7 september 1999 heeft Woondiensten Enkhuizen het Rode Paard BV opgericht, waarvan zij de aandelen voor 100% bezit. De laatste jaren vinden er feitelijk geen werkzaamheden plaats in de BV en heeft Woondiensten Enkhuizen de BV aangehouden om daar op termijn werkzaamheden in te kunnen onderbrengen die niet tot de kerntaken van de woningcorporatie behoren. Inmiddels is Woondiensten Enkhuizen vanaf 1 januari 2008 integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting en wordt in afwachting van de discussie over de nieuwe rechtsvorm "Maatschappelijke onderneming" en de nieuwe discussie over kern- en nevenactiviteiten de BV nog aangehouden. De dagelijkse administratie en het opstellen van de jaarrekening van Het Rode Paard BV geschiedt door Woondiensten Enkhuizen. In 2008 is door de BV een nettoverlies na belasting behaald van € 12.167,- (2007: verlies € 6.654,-).

Na een korte onderbreking zijn Woondiensten en Welzijnswerk Enkhuizen middels een Personele Unie aan elkaar verbonden. Hoewel VROM hiervoor in 2001 toestemming had verleend werd deze in 2006 met een sanctiële aanwijzing ingetrokken. De Personele Unie werd aangemerkt als een ontoelaatbare bestuurlijke verbinding in strijd met het BBSH. Hiertegen is uiteraard bezwaar en beroep aangetekend. Op 21 augustus 2008 werd ons meegedeeld dat de aanwijzing zou worden ingetrokken met als argument dat deze verbinding past bij de maatschappelijke taakverbinding van corporaties. Inmiddels is op 25 maart 2009 de formele brief van minister van der Laan ontvangen.

Meerwaarde en voordelen van deze verbinding en samenwerking zijn:

- Een WoonWelzijncorporatie heeft duurzaam meer aandacht voor Wijkbeheer met langetermijn doelen, is beter in staat de vraag van de burger (het probleem) te signaleren en sneller te schakelen tussen probleem en een integrale oplossing;
- Het onderbrengen van fysieke en sociale peilers in één Personele Unie kunnen hierdoor optimaal op elkaar worden afgestemd;
- De regie van Wonen en Welzijn onderbrengen in één Personele Unie geeft interne efficiencyvoordelen en minder beslag op gemeenschapsgeld;
- Al naar gelang de kwaliteit van de wijk kan een Personele Unie van Wonen en Welzijn sneller een veel meer gerichte aanpak kiezen om deze te verbeteren;
- Welzijn lift mee op de professionaliteit van de woningcorporatie en andersom maakt de woningcorporatie gebruik van de sociaal maatschappelijk ervaring van de Welzijnstichting.

Bron: SEV rapport de Woonwelzijnscorporatie

#### Klachtencommissie

Het Platform Westfriese Woningcorporaties (PWW) bestaande uit Inter-

marisHoeksteen Hoorn, de Woonschakel uit Medemblik, het Grootslag uit Wervershoof en Woondiensten Enkhuizen hebben eind 2008 een gezamenlijke klachtencommissie ingesteld. Deze commissie bestaat uit drie leden en heeft in 2008 nog geen klachten hoeven behandelen. Het lage aantal klachten was zo wie zo reden voor instelling van een regionale klachtencommissie.

### 3.3 Besluiten

In 2008 heeft het bestuur besluiten over o.a. de volgende onderwerpen genomen:

- Problemen inzake Legionellabacterie appartementencomplex Stuurboord;
- Vaststelling jaarrekening 2007, Jaarbegroting 2009 en financiële meerjarenbegroting 2008-2017;
- Vaststellen Balanced Scorecards;
- Huurverhoging 1 juli 2008 na overleg met Huurderbelangenvereniging Enkhuizen;
- Gunning nieuwbouw zorgboerderij Westeinde;
- Gunning nieuwbouw jongerenappartementen Breedstraat;
- Gunning uitbreiding wijkcentrum IJsselzand;
- Voorcalculatorisch resultaat 6 zorgunits Parklaan voor Regionaal Instituut Begeleid Wonen;
- Afrekening jongerencentrum Cayen;
- Vaststellen trends en ontwikkelingen voor het nieuwe ondernemingsplan 2009-2011;
- Het definitief stopzetten van het herstructureringsproject Piet Rodenburg (5,0 miljoen) in verband met de in deze economische crisistijd onverantwoord hoge maatschappelijke bijdrage ad 3,0 miljoen.

### 3.4 Vennootschapsbelasting

Het traject van de partiële belastingplicht is afgewikkeld. Met ingang van 1 januari 2008 zijn wij integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Inmiddels is de VSO-II gereed. Woondiensten Enkhuizen is voornemens de VSO-II te ondertekenen. Wij zijn het overigens zoals zoveel corporaties niet eens met de voorwaarden waaronder de integrale belastingplicht is opgelegd. Net als bij de fiscale heffing voor de 40 wijken wordt geen rekening gehouden met de lokale maatschappelijke opgave. Woondiensten Enkhuizen volgt daarom met belangstelling de trajecten van de corporaties uit Ommen en Den Helder om uit het corporatiebestel te treden.



Tevens vragen wij ons af of een specifieke belastingmaatregel ten nadele van één bepaalde branche op Europees niveau juridisch houdbaar blijkt. In ieder geval moeten wij onze motivatie om maatschappelijk te investeren niet zoeken bij het ministerie van WWI en Financiën.

### 3.5 Heffing 40 wijken

Woondiensten Enkhuizen heeft met 12 andere Noord-Hollandse collega-corporaties bezwaar aangetekend tegen de heffing voor 2008. De gezamenlijke advocaat heeft diverse redenen aangegeven waarom de heffing naar zijn inzicht juridisch niet juist is. Een reden is dat corporaties uit het bestaande fonds steun kunnen aanvragen, indien zij de financiering van bepaalde projecten niet rond kunnen krijgen. Wij hebben de heffing voor 2008 ad € 122.020,- uiteindelijk betaald. Indien de corporaties in het gelijk gesteld worden, betaalt het Centraal Fonds de bijdrage weer terug.

Wat het effect is van de integrale VPB en de bijdrage aan de 40 krachtwijken op de financiële positie van Woondiensten Enkhuizen wordt in het hoofdstuk Financiën verder aangegeven.

### 3.6 Accountant- en advieskosten

Op grond van het nieuw in werking getreden artikel BW 2:382a doen wij opgave van de kosten inzake onderzoek jaarrekening, honoraria controleopdrachten, honoraria adviesdienst op fiscaal terrein en honoraria voor niet-controlediensten, uitgevoerd door onze accountant PricewaterhouseCoopers.

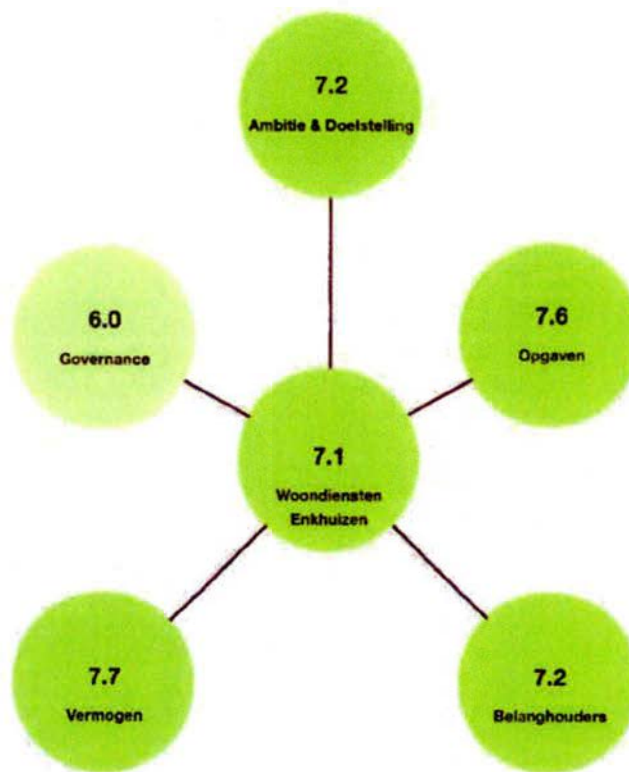
Controlekosten jaarrekening	€ 26.495,-
Fiscale advisering	€ 920,-
Controle DVI-2007 (WSW/CFV)	€ 1.875,-
Totaal	€ 29.290,-

In 2008 heeft Woondiensten Enkhuizen zich laten visiteren door het bureau Pentascope. De kosten hiervoor bedroegen € 56.600,-

### 3.7 Maatschappelijke visitatie

Als verplichting vanuit de Aedescode heeft Woondiensten Enkhuizen zich in 2008 laten visiteren. Het doel van de visitatie is te onderzoeken of Woondiensten Enkhuizen voldoende maatschappelijk presteert in relatie tot haar (financiële) mogelijkheden.

Het bureau Pentascope heeft hiertoe een aantal keten-



dialogen georganiseerd. In een ketendialoog is een aantal belanghouders aanwezig die elkaar in de discussie kunnen aanvullen, waardoor er een synergievoordeel optreedt en er daardoor meer informatie beschikbaar komt dan in één op één gesprekken. Er is ook een ketendialoog georganiseerd voor een groot deel van de eigen medewerkers.

Daarnaast heeft het bestuur, de RvC in overleg met de auditraad een normenkader bepaald. Dit heeft geleid tot de volgende thema's:

- Beschikbaarheid sociale huurwoningen
- Betaalbaarheid sociale huurwoningen
- Bijzondere doelgroepen inclusief Wonen en Zorg
- Leefbaarheid inclusief Wonen en Welzijn
- Bouwproductie
- Stedelijke vernieuwing
- Energie & Duurzaamheid
- Bewonersparticipatie
- Investering in aandachtswijken

Over bovenstaande onderwerpen heeft Woondiensten Enkhuizen eerst een zelfevaluatie opgesteld, die gaande het proces is getoetst aan de meningen van de externe belanghouders en de eigen medewerkers.

De uiteindelijke score is onderverdeeld over vijf hoofdgebieden die ieder op zich ook weer uit een aantal prestatieonderdelen bestaan. Het voert te ver die hier allemaal te benoemen.

De uiteindelijke gemiddelde score wordt nadelig beïnvloed door het on-



derdeel Governance. Hoewel wij de Governancecode toepassen en daarbij het principe "pas toe of leg uit" hebben gehanteerd voor onderdelen die wij niet uit de Governancecode hebben overgenomen, vindt de visitatiecommissie desondanks dat hierin nog een verbeterslag kan worden gemaakt, door bijvoorbeeld meer informatie op de website te plaatsen.

De gemiddelde score van 7.1 wordt door Pentascope aangeduid als een prestatie boven de norm. De range voor een prestatie boven de norm ligt tussen de 7.0 en 8.0. Voor het onderdeel Governance presteert WDE weliswaar aan de lage kant, maar nog wel conform de norm.

Bij het hoofdonderdeel Ambitie & Doelstelling worden de onderdelen betaalbaarheid en bouwen voor bijzondere doelgroepen hoog gewaardeerd met respectievelijk een 8.5 en een 8.0.

Bij het onderdeel Belanghouders worden de relatie en de afspraken met belanghouders beiden gewaardeerd op een 7.6. Het onderdeel betrokkenheid in de mate waarin WDE de belanghouders betreft bij beleidsvoorbereiding en besluitvorming kan met een 6.2 nog verbeteren. Bij het onderdeel Presteren naar vermogen scoren de onderdelen treasury en efficiency hoog met respectievelijk een 7.8 en een 8.8. Alle vijf onderdelen scoren hier boven de 7.0.

### Conclusie

Woondiensten Enkhuizen vervult haar maatschappelijke taken concentrisch. Dit blijkt uit de scores die exclusief Governance uiteenlopen van 7.2 tot 7.7. Op onderdelen zoals hierboven genoemd is verbetering mogelijk. Dit wordt in 2009 in gang gezet en is hieronder verwoord in een aantal actiepunten. Het onderdeel Governance wordt opnieuw door het bestuur en de Raad van Commissarissen besproken.

De bemerking over de langere zittingstermijn van de voorzitter van de Raad van Commissarissen is wat ons betreft nauwelijks relevant. De voorzitter is in 1994 slechts één jaar RvC-lid geweest en vervolgens in 2000 weer benoemd als RvC-lid, waarbij zijn zittingstermijn op twaalf jaar is gesteld. Hij vervult de functie van voorzitter op een bijzonder integere en adequate wijze, waar de organisatie Woondiensten Enkhuizen in de afgelopen jaren niets anders dan voordeel heeft mee behaald. Hier wordt verder dan ook geen actie op ondernomen.

### Acties

- Als concrete uitwerking van een beknopte visienota wordt een driejarig bedrijfsplan opgesteld met visie, strategie en ambities, die worden vertaald in SMART (Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch en Tijdgebonden) indicatoren;
- Om meer gelijkwaardig gesprekspartner van Woondiensten Enkhuizen te zijn onderkent de HBVE dat verdere scholing en vorming

nodig is. Over facilitering en bekostiging hiervan zijn reeds afspraken gemaakt;

- De integriteitcode, de klokkenluidersregeling, het reglement werkwijze Raad van Commissarissen en het visitatierapport worden in 2009 voor zover dat nog niet is gebeurd, op de website geplaatst;
- In overleg met belanghouders wordt nagegaan of zij jaarlijks (conform de Governancecode) in plaats van iedere twee jaar willen worden geïnformeerd over de voortgang van de activiteiten van Woon- diensten Enkhuizen; en of zij (in welke mate) invloed op onderdelen van ons beleid wensen;
- Van het overleg met belanghouders wordt voortaan een schriftelijk verslag gemaakt en gepubliceerd op de website;
- Er wordt een belanghoudersregister opgesteld dat op de website wordt geplaatst;
- In het nieuwe bedrijfsplan worden Visie, Strategie en Ambities duidelijker en meer kwantitatief en kwalitatief geformuleerd. In 2009 zal de Balanced Scorecard hierop worden aangepast;
- Voor het meer beleidsmatig verwoorden van de prestatieafspraken met de gemeente, heeft Woon- diensten Enkhuizen al naar de gemeente toe aangegeven dat dit slechts kan gebeuren indien deze een heldere lokale woonvisie formuleert; tot nu toe sluit de gemeente Enkhuizen zich aan bij een regionale woonvisie. Daarin is nauwelijks plaats voor kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen op lokaal niveau;
- In 2009 wordt nadrukkelijker aandacht besteed aan, en extern gerapporteerd over de synergie - voordelen die (zijn) ontstaan uit de combinatie van Wonen en Welzijn.

### 3.8 Het Glazen Huis

Met ingang van het verslagjaar 2005 is door de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) in samenwerking met PricewaterhouseCoopers de Glazen Huisprijs ingesteld. Via het Glazen Huis worden jaarverslagen van corporaties beoordeeld op transparantie en volledigheid van gegevens volgens door het Glazen Huis gestelde criteria. Deelname is overigens niet verplicht. Wij hebben vanaf het begin ervoor gekozen om wel deel te nemen. De reden hiervoor is dat een onafhankelijk objectief orgaan volgens vooraf vastgestelde criteria ons jaarverslag en volkshuisvestingsverslag beoordeeld op



Overzicht verbetering jaarverslaggeving	Punten	Score	Punten	Score	Punten	Score
Benchmark: Glazen Huis	2005	2005	2006	2006	2007	2007
<b>Beoordelingscriteria</b>						
Missie, opgave en strategie	150	18	100	55	100	66
Governance, maatschappelijke inbedding	100	14	150	51	150	45
Governance, bestuurlijke organisatie	150	41	150	41	150	69
Beleid, verdienen en alloceren	100	38	100	32	100	28
Niet financiële resultaten	100	41	200	38	200	25
Financiële resultaten	100	39	100	66	100	58
Toekomst	100	26	100	44	100	48
Communicatiewaarde	100	43	100	68	100	64
Transparantie maatschappelijk vermogen	100	40	100	36	100	32
	1000	300	1100	431	1100	435
Gewogen score inclusief extra thema		3,3%		5,2%		5,2%
Toegekende score door SEV		3,3		4,8		5,8

voornamelijk transparantie en aanwezigheid van gegevens.

Ook werd de laatste twee jaar speciale aandacht gevraagd voor een extra thema. Het eerste jaar deden er zo'n 75 corporaties mee en in de jaren 2006 en 2007 waren dat er ruim 150.

Dit overzicht geeft aan dat Woondiensten Enkhuizen de kwaliteit van haar jaarverslaggeving op transparantie en informatiedetailering heeft verbeterd. De score 5,8 wordt door het Glazen Huis als voldoende beschouwd.

### 3.9 Risicoprofiel

Woondiensten Enkhuizen heeft sinds 2007 risicomanagement organisatiebreed ingevoerd met onder andere als doelstelling integraal risico's in beeld te krijgen, zowel voor bouwprojecten, automatisering, personele bezetting, het proces van verhuur, risico's voor leefbaarheid en buurtbeheer etc.

De risico's worden voorzien van een kans van optreden en welk schadebedrag dit tot gevolg zou kunnen hebben. Kwartaalgewijs worden de tien hoogste bedrijfsrisico's gemonitord, waarbij de desbetreffende afdelingen maatregelen moeten ontwikkelen om deze risico's te verminderen.

Wij zijn voortdurend alert op het waarborgen van onze financiële continuïteit. Woondiensten Enkhuizen wil haar risico's en onzekerheden zoveel mogelijk beperken door:

1. Een adequate planning & controlcyclus
2. Gericht risicomanagement
3. continuïteit- en solvabiliteitsoordeel Centraal Fonds Volkshuisvesting.
4. Accountantscontrole door een onafhankelijk accountantskantoor
5. In controle verklaring

#### *Een adequate planning & controlcyclus*

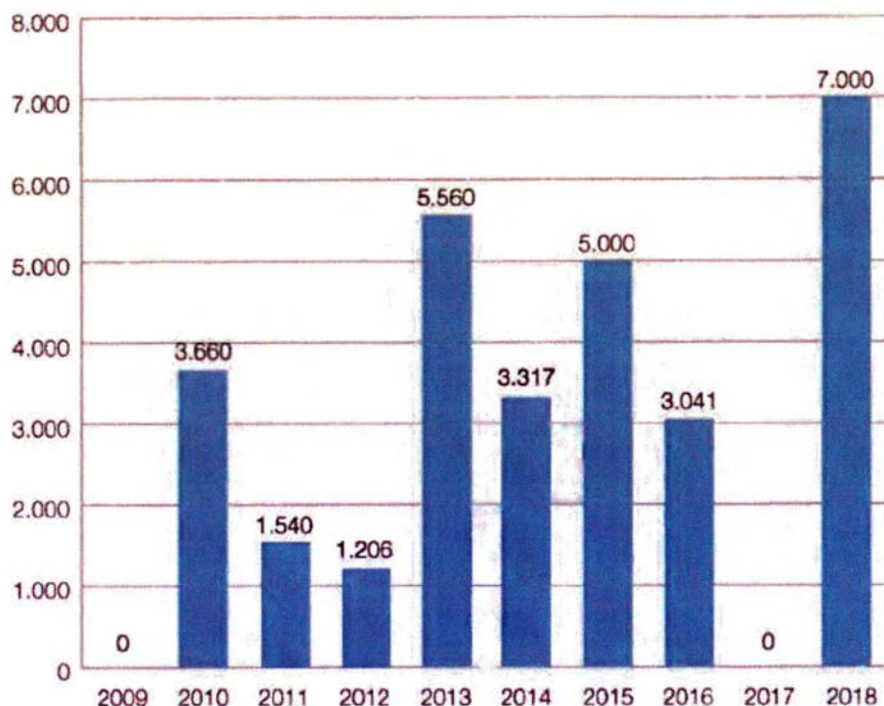
Woondiensten Enkhuizen actualiseert op basis van een SWOT analyse elke drie jaar haar strategisch voorraadbeleid. Met een gevarieerd woningaanbod in de sociale sector als uitgangspunt worden alle individuele Product Markt Combinaties (PMC 's) bedrijfseconomisch en markttechnisch op-nieuw beoordeeld. Deze beoordeling kan leiden tot renovatie, slooppnieuwbouw, herstructurering of verkoop. Vervolgens worden deze uitkomsten vertaald in een nieuw ondernemingsplan. Deze is onderhevig aan goedkeuring van de RvC.

Voor het nieuwe ondernemingsplan 2009-2011 zijn de visie, missie en ambities geactualiseerd. De ambities worden geconcretiseerd in haalbare en meetbare prestatie-indicatoren en opgenomen in de Balanced Scorecard. Zij worden voor de duur van het ondernemingsplan voortdurend door het managementteam beoordeeld en waar nodig bijgesteld. Daarnaast is de RvC actief betrokken en besluit zij over de strategische koers van de organisatie. Jaarlijks wordt aan de hand van de jaarrekening en (meerjaren-)begroting de ontwikkeling hiervan vastgesteld en waar nodig bijgesteld.

#### *Gericht risicomanagement*

Woondiensten Enkhuizen onderkent het belang van adequaat risicomanagement. Daartoe hebben wij het webbased risicomanagement pakket

## Vervalkalender leningen Woondiensten Enkhuizen



Naris aangeschaft, ons risicobeleid beschreven, dit geïmplementeerd in onze organisatie en optimaliseren wij kwartaalgevoel de risico's en maatregelen ter beperking van deze risico's. Er is één risicomanager benoemd en 7 risicogebruikers die allen voor hun organisatieonderdeel risico's en maatregelen actualiseren. Maatregelen ter voorkoming of beperking van risico's worden via het Managementteam besproken en vervolgens na goedkeuring in het Naris-systeem geïmplementeerd. Hierdoor hebben we voortdurend inzicht in het totale organisatierisico en weten ook welk deel van ons vermogen wij als weerstandsvermogen moeten aanhouden ter financiering van eventuele schades (risico's die zich daadwerkelijk voordoen).

Dit weerstandsvermogen sluit (nog) niet aan bij de methodiek van het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Zij beoordelen voornamelijk de gehanteerde parameters in de bedrijfswaarde met een eigen risico-inschatting. Het Naris-systeem maakt onderscheid in project-, ICT- en personele- en financieringsrisico's etc.

Ter voorkoming van onvoorziene operationele risico's is door onze accountant PWC een controlplan opgesteld waarin regels voor de administratieve organisatie en interne uitvoeringscontrole zijn neergelegd. Naast dit controlplan zijn voor de kerntaken projectontwikkeling, financiering, verhuur en onderhoud procesbeschrijvingen met daarbij behorende interne controlemaatregelen opgesteld.

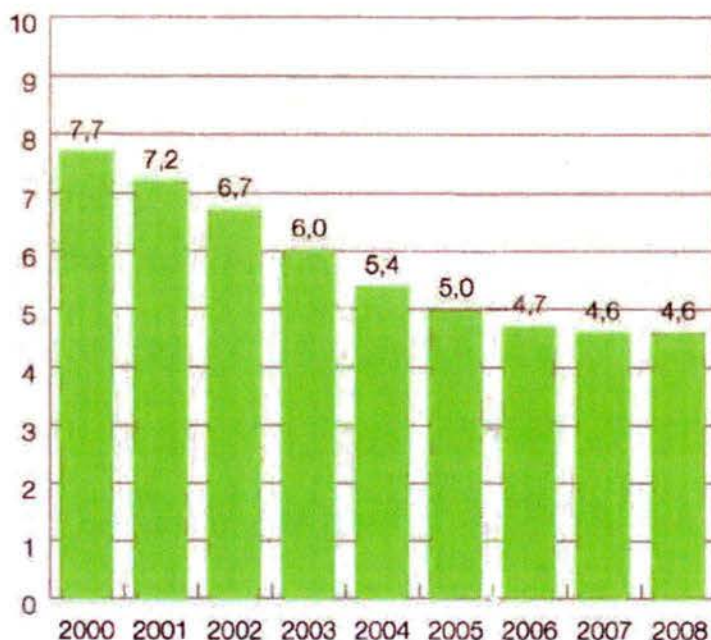
De financieringsrisico's worden afgedekt overeenkomstig de regels van ons Treasurystatuut. Om de financieringskosten te beperken wordt inzicht in de leningenportefeuille verkregen door gebruikmaking van een vervalkalender en een driejarige kasstroomprognose. Bij de toewijzing van nieuwbouwprojecten wordt voorrang gegeven aan onze zittende huurders die een te verkopen sociale huurwoning achterlaten. Deze toekomstige verkoopopbrengsten dragen bij aan lagere financieringslasten.

De jaarlijkse percentages aflossing en herfinanciering ten opzichte van de leningsaldi zijn als volgt:

2009	0,0%	2014	5,9%
2010	5,6%	2015	6,0%
2011	2,5%	2016	6,0%
2012	2,0%	2017	0,0%
2013	9,6%	2018	20,4%

Het percentage herfinanciering in 2018 wijzigt nog sterk (neerwaarts), omdat vervolgfianciering na herfinanciering in de jaren 2010 tot en met 2017 deels nog niet in



**Gemiddeld rentepercentage leningenportefeuille**

de vervalkalender is verwerkt. Ook zullen in deze periode nieuwe projecten worden ontwikkeld waarvoor nog financiering moet worden aangetrokken.

De benodigde budgetten voor de nieuwbouw, renovatie en herstructurering worden zo nauwkeurig mogelijk begroot via investeringsanalyses die vervolgens worden getoetst met de bedrijfswaardeberekeningen. Daarnaast vinden ook berekeningen plaats door externe kostendeskundigen. Wij hanteren een protocol voor aanbesteding van projecten, waarbij de uiteindelijk geselecteerde aannemer aan diverse eisen moet voldoen. Onvoorziene risico's kunnen we echter nooit uitsluiten. De ruimtelijke ordeningprocedure geldt daarbij als een van de grootste risico's.

***Solvabiliteitsoordeel verslagjaar 2007***

Het solvabiliteitsoordeel bepaalt of wij aan onze totale verplichtingen kunnen voldoen. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) heeft Woondiensten Enkhuizen voor het verslagjaar 2007 een solvabiliteitsoordeel "Voldoende" toegekend. Het totale risico bestaat uit drie risicogebieden, waarvan het gewogen gemiddelde

11,2% bedraagt:

Marktrisico	2.511	(2,6%)
Macro-economisch risico	10.593	(10,8%)
Operationeel risico	1.068	(1,1%)

***Continuïteitsoordeel 2006 - 2012***

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) heeft ons in 2008 op het continuïteitsoordeel A beoordeeld. Dit houdt in dat Woondiensten Enkhuizen passend op basis van haar vermogen sociaal maatschappelijke activiteiten ontplooit. Het oordeel strekt zich uit over 2006 tot en met 2012. Het volkshuisvestelijke vermogen eind 2006 is berekend op 33,9% van het balanstotaal en in 2012 zou dat 34,8% bedragen. De bovengrens bedraagt 40,0%. Onze berekende bedrijfswaarde van € 102.001 is door het CFV geüniformeerd naar € 92.835. Het totale risico bestaat uit drie risicogebieden, waarvan het gewogen gemiddelde 9,5% bedraagt:

Marktrisico	5.728	(3,7%)
Macro-economisch risico	13.106	(8,5%)
Operationeel risico	3.001	(2,0%)

***Accountantscontrole door een onafhankelijk accountantskantoor***

Iedere drie jaar wordt indien gewenst een offerteronde gehouden. Indien

de RvC het zelfde accountantskantoor opnieuw contracteert wordt het wenselijk geacht na een bepaalde termijn van tekenend partner te wisselen. In de RvC vergadering waarin de jaarrekening wordt besproken is de accountant aanwezig om het proces en de inhoud van de jaarrekening nader toe te lichten. In die zelfde vergadering wordt in afwezigheid van de accountant zijn werkwijze en rol besproken. Daarbuiten vindt een evaluatie plaats vóór het aflopen van de driejaar- termijn waarbij de mening van de bestuurder en het hoofd Financiële zaken mede een rol spelen.

Één van de bevindingen hierbij is dat de RvC de kwaliteit van de accountant zeer hoog in het vaandel heeft staan onder andere door de wijze van rapporteren van het accountantsverslag, het adviseren tijdens de jaarverslagvergadering over de algehele, maar ook financiële voortgang van onze corporatie, waarbij ook belangrijke aandachtspunten die in de nabije toekomst gaan spelen worden besproken.

Het accountantsverslag wordt jaarlijks als advies gebruikt om verbeteringen mogelijk te maken in de algehele bedrijfsvoering.

In overleg met onze accountant is voor onze bouwprojecten een besluitvormingstraject of beslisboom opgesteld, waarbij ieder afzonderlijk project in het managementteam in twee fases wordt geaccordeerd. Aan het eind van de eerste (onderzoek)-fase wordt tevens een "go-or-no-go" beslissing genomen. De herstructurering van Plan Noord is opgedeeld in 3 hoofdfases met een geschatte doorlooptijd van ieder 5 jaar. Elk van deze fases krijgt afhankelijk van de financiën en marktomstandigheden een apart voortgangsbesluit.

#### *Interne verklaring bij het stelsel van Interne beheersing*

Voor interne risico's bepaalt de Governance code dat in de organisatie een intern risico- en beheersing- en controlesysteem aanwezig moet zijn. En dat in het jaarverslag wordt verklaard dat dit systeem adequaat en effectief is en dit wordt onderbouwd. De verklaring die moet worden gegeven is een zogenaamde "in control statement", die betrekking heeft op het interne risico beheersingssysteem.

#### *Risk Managementscan*

Op een aantal organisatiegebieden van Woondiensten Enkhuizen wordt de ambitie en de realisatie hiervan jaarlijks vergeleken met de benchmark en de Best in Class. Hieronder staan de diverse scores vermeld, waarbij het groene vlak de score van Woondiensten Enkhuizen vertegenwoordigt.

Binnen Woondiensten Enkhuizen opereren de afdelingen min of meer zelfstandig. De directie is op basis van geformuleerde richtlijnen en bestaande systemen verantwoordelijk voor het feitelijk functioneren van de gehele organisatie. De richtlijnen behelzen onder meer de interne en externe informatievoorziening, het stelsel van interne controle en administratieve

organisatie, de jaarlijkse functionering- en beoordelingsgesprekken en het systeem ter beperking en monitoring van risico's bij het aangaan en uitvoeren van projecten en de processen verhuur, onderhoud, bedrijfswaarde en treasury.

Onder eindverantwoordelijkheid van de directeur-bestuurder is het hoofd Financiële zaken belast met het opzetten en in standhouden van het stelsel van interne risicobeheersing- en controlemaatregelen, die minimaal aan de eisen van Woondiensten Enkhuizen dienen te voldoen.

De systemen zijn bedoeld om een optimale beheersing van interne en externe risico's mogelijk te maken.

Zij kunnen echter nooit de garantie bieden dat de doelstellingen van Woondiensten Enkhuizen worden behaald, of materiële verliezen, fraude en overtreding van geldende wet- en regelgeving niet optreden.

Daarnaast rapporteert de accountant aan de bestuurder

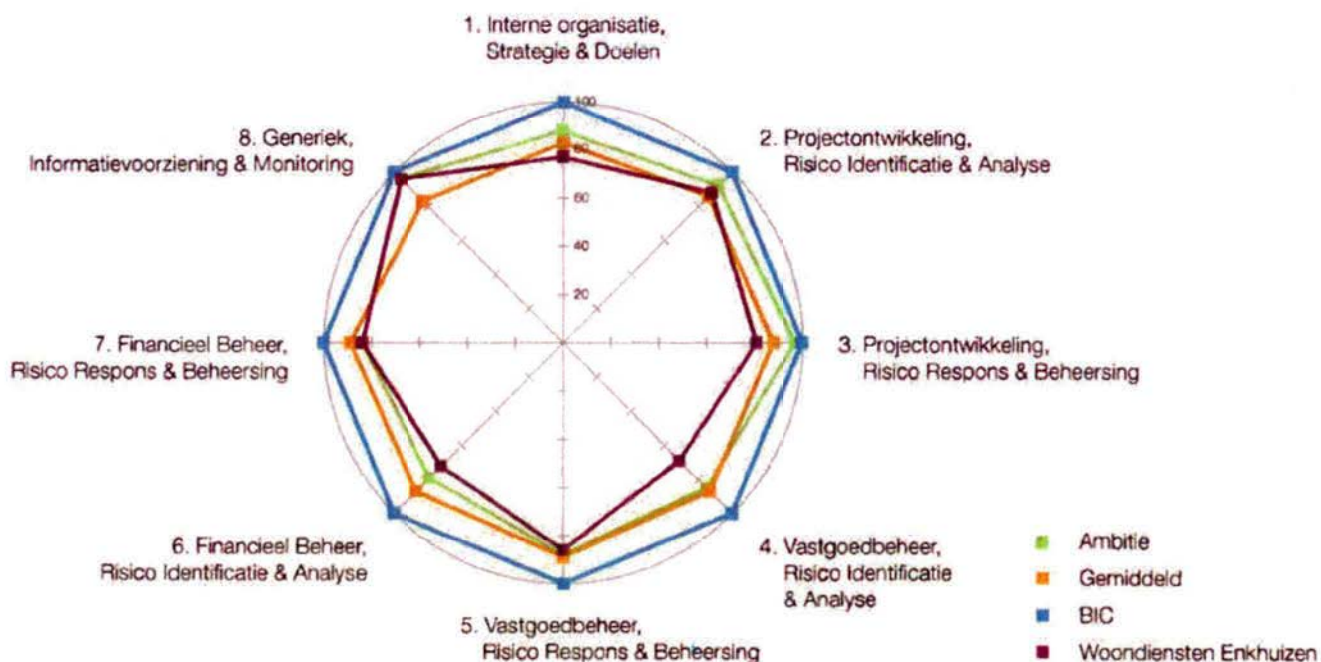


over de werking van de interne beheersingmaatregelen en het interne risicobeheersing- en controlesysteem van Woondiensten Enkhuizen.

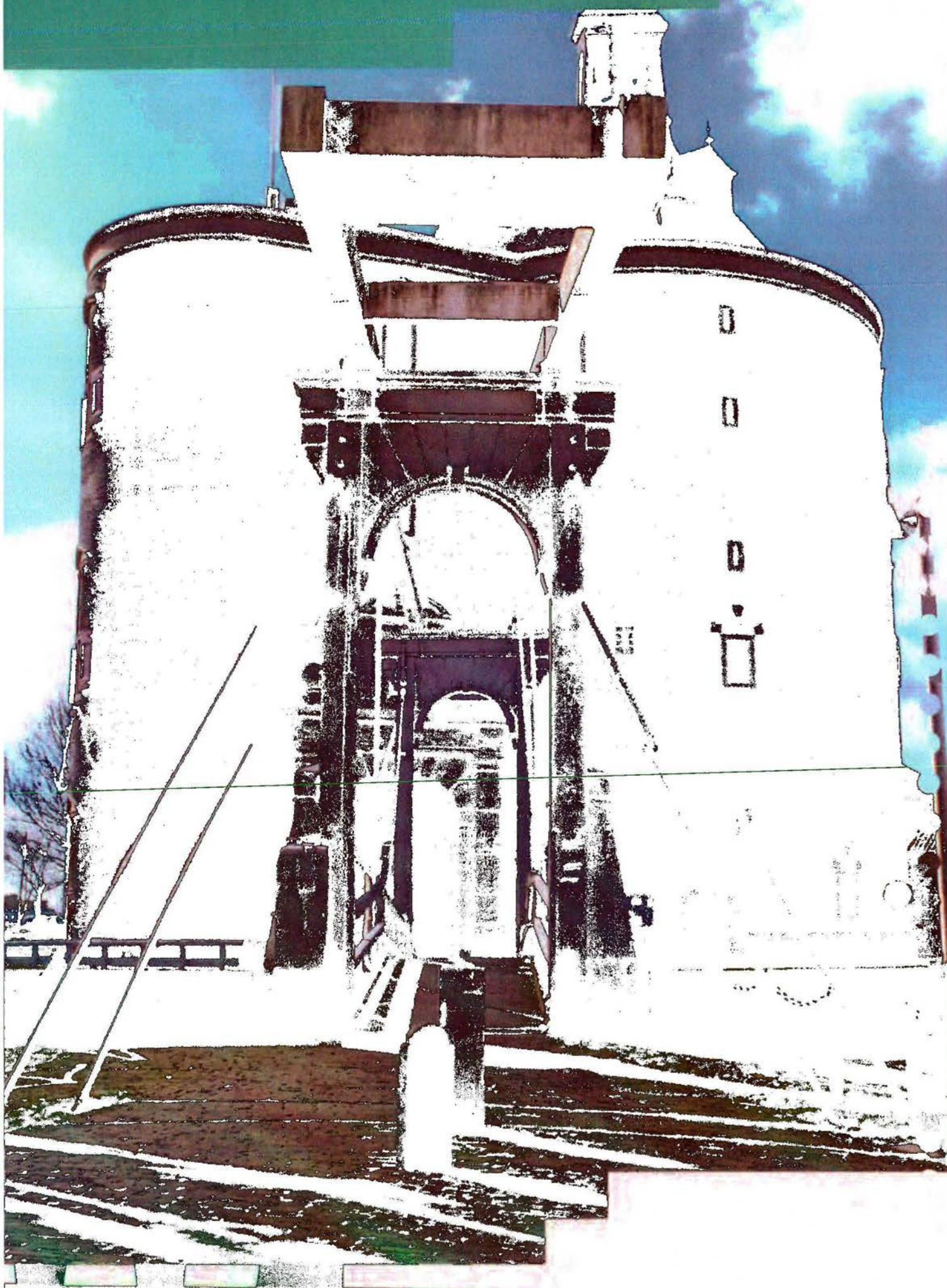
Met ingang van 2007 hebben wij uit hoofde van onze verantwoordelijkheid periodiek de prestaties, de beheersomgeving en de risico's van Woondiensten Enkhuizen opnieuw geanalyseerd en beoordeeld en is integraal onderdeel geworden van de jaarlijkse control-cyclus. Op basis van ons risicoprofiel en uitgaande van de genoemde beperkingen, zijn wij van oordeel dat de interne risicobeheersing- en controlemaatregelen een basis vormen om met een redelijke mate van zekerheid te kunnen verklaren dat:

- Wij inzicht hebben in de mate waarin onze doelstellingen in 2008 zijn gerealiseerd;
- Woondiensten Enkhuizen zich houdt aan geldende wet- en regelgeving;
- De interne financiële rapportages van Woondiensten Enkhuizen betrouwbaar zijn;
- Geen risico's zijn gelopen die niet vooraf waren gedefinieerd en beleidsmatig goedgekeurd en
- Geen middelen heeft aangewend die niet ten bate van de volkshuisvesting zijn besteed.


#### Risk Management Scan











# verslag van de raad van commissarissen (RvC)

## Het belang van intern toezicht

4

De Raad van  
Commissarissen houdt  
toezicht op het functioneren  
van het bestuur en werkt  
conform het reglement  
werkwijze Raad van  
Commissarissen.

### 4.1 Reglementen en publicaties

De leden worden benoemd op basis van een profielschets voor een periode van vier jaar. Deze periode kan maximaal met twee maal vier jaar worden verlengd. Zij treden af volgens een vaststaand rooster van aftreden. Alle drie documenten zijn gepubliceerd op onze website.

### 4.2 Taak en werkwijze bestuur

Het bestuur werkt conform het Directiestatuut en is belast met het besturen van de corporatie. Met inachtnaam van zowel landelijk als lokaal bepaalde volkshuisvestingsopgaven alsmede wet- en regelgeving is het bestuur verantwoordelijk voor (strategische) beleidsontwikkeling, risicobeheersing, interne controle en (niet) financiële resultatenontwikkeling.

Het bestuur legt hierover kwartaalgewijs verantwoording af aan de Raad van Commissarissen en jaarlijks aan haar maatschappelijke belanghouders. Het bestuur verschaft de Raad van Commissarissen tijdig alle relevante informatie die nodig is voor de uitoefening van hun taak.



### 4.3 Beloning en beoordeling bestuur

In het laatste kwartaal van het jaar wordt het (strategisch) functioneren van de directeur-bestuurder via een beoordelingsgesprek getoetst aan de ambities en doelstellingen die zijn opgenomen in het ondernemingsplan. Afhankelijk hiervan wordt een bruto eindejaarsuitkering toegekend van maximaal 4% van het jaarsalaris. Deze regeling geldt overigens voor het gehele personeel.

Woondiensten Enkhuizen volgt de wet inzake publicatie van de beloning van de bestuurder. Een opgave die herleid kan worden naar één natuurlijk persoon hoeft niet te worden vermeld. De beloning wordt jaarlijks wel aan het Ministerie van Binnenlandse zaken opgegeven. Woondiensten Enkhuizen verklaart hierbij dat de beloning conform het beloningsbeleid van de commissie Izeboud is vastgesteld en ruim onder de Balkenende norm uitkomt. Er is geen variabele prestatiebeloning afgesproken en geen lease-overeenkomst voor een bedrijfsauto. De beloning is overeenkomstig profiel C en volgt de ontwikkeling van de CAO Woondiensten.

Het Bestuur bestond eind 2008 uit [REDACTED] werkzaam vanaf 1 maart 1996 bij Woondiensten Enkhuizen. Benoemd tot *directeur-bestuurder* op 1 mei 1999.

### 4.4 Tegenstrijdige belangen bestuur

Op 24 maart 2009 heeft het Ministerie van WWI de personele unie tussen Woondiensten Enkhuizen en Welzijnswerk Enkhuizen formeel bekrachtigd en goedgekeurd. Welzijnswerk Enkhuizen is "slechts" uitvoeringsorgaan van het gemeentelijke welzijnsbeleid. De directeur-bestuurder van Woondiensten Enkhuizen is ook directeur-bestuurder van Welzijnswerk Enkhuizen. Dit is zijn enige nevenfunctie. In 2008 hebben zich geen transacties, activiteiten of ontwikkelingen voorgedaan waarin sprake zou zijn geweest van tegenstrijdige belangen.

### 4.5 Taak en werkwijze Raad van Commissarissen

De RvC heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur, de algemene gang van zaken in de woningcorporatie en de met haar verbonden onderneming en staat het bestuur met raad ter zijde. De RvC richt zich bij de vervulling van zijn taak naar het belang van de woningcorporatie en weegt daartoe de in aanmerking komende belangen van bij de woningcorporatie betrokkenen af. De RvC is verantwoordelijk voor de kwaliteit van zijn eigen functioneren. De RvC beslist over benoeming, beoordeling, beloning, schorsing en ontslag van bestuurders.

De RvC functioneert op basis van de Aedescode Good Governance. Gezien de omvang van de RvC, die bestaat uit maximaal 5 leden zijn geen kerncommissies ingesteld. Er is sprake van collectief gedragen verantwoordelijkheid. Voor zover aan de orde of vereist worden RvC - goed-

keuringsbesluiten zowel in de notulen als separaat vastgelegd.

In ons ondernemingsplan 2009-2011 is opnieuw opgenomen dat de kernopdracht van Woondiensten Enkhuizen het goed en betaalbaar huisvesten van de primaire aandachtsgroep is. Het ondernemingsplan is voor de RvC het toetsingskader voor realisatie van deze kernopdracht.

De RvC wordt door de directeur-bestuurder geïnformeerd via de (meerjaren-)begroting, de Balanced Scorecard, voortgangsrapportages en het volkshuisvesting- en jaarverslag. Daarnaast worden de beoordelingen van het Waarborgfonds en het Centraal Fonds Volkshuisvesting ter kennisname aan de RvC beschikbaar gesteld. Eind 2008 wordt het visitierapport integraal met de RvC besproken.

### Afwijkingen Governancecode

Op 25 juni 2007 heeft de Raad van Commissarissen in een aparte vergadering de uitwerking van de Governancecode besproken. In deze vergadering is het standaard document integraal doorgenomen. De aanbevelingen in de Governancecode zijn grotendeels overgenomen.

Enkele afwijkingen volgens het "pas toe of leg uit" principe worden hieronder weergegeven:

- De bezoldiging van de directeurbestuurder volgt de CAO Woondiensten. Hierdoor is er geen renumeraatiecommissie ingesteld;
- De vermelding van de bezoldiging van de directeurbestuurder wordt niet in het jaarverslag opgenomen omdat er wettelijk is bepaald dat als dit te herleiden is naar één persoon de vermelding achterwege kan blijven;
- De voorzitter en de vice-voorzitter bespreken jaarlijks het functioneren van de directeur-bestuurder eerst buiten zijn aanwezigheid in de voltallige Raad. Daarna voeren de voorzitter en de vice-voorzitter het functioneringsgesprek samen met de directeurbestuurder;
- Er zijn geen kerncommissies ingesteld, omdat de Raad uit 5 leden bestaat en er sprake is van collectieve verantwoordelijkheid;
- De contacten met de ondernemingsraad vinden met instemming van de Raad van Commissarissen uitsluitend plaats met de directeurbestuurder;



- De Governancecode gaat bij werving en selectie uit van een advertentie en inhuur via een selectiebureau. Welk instrument wij inzetten wordt bepaald op het moment van vacaturestelling. Belangrijkste selectie-element blijft uiteraard het gestelde functieprofiel. Taken en verantwoordelijkheden van de directeur-bestuurder zijn vastgelegd in statuten, directiestatuut en functiebeschrijving;
- De Raad van Commissarissen ziet af van een bestuursmandaat voor (telkens) 4 jaar. De beoordeling of persoon en koers nog op lijn liggen vindt feitelijk elk jaar plaats. Wanneer deze niet meer goed aansluiten, vormt een contract voor onbepaalde duur geen belemmering om dit te verbreken. Daarnaast zijn wij van mening dat een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd meer waarborg voor noodzakelijke bestuurlijke continuïteit biedt;
- De Code sluit een huurder als lid van de Raad van Commissarissen in beginsel uit. Deze heeft eigen belang en kan (dus) niet onafhankelijk en kritisch aan besluitvorming daarbinnen bijdragen. Een zienswijze die vanwege onze ervaring niet wordt gedeeld. Overigens gaat deze uitsluiting voorbij aan het recht om vanuit huurderskringen eigen Raad van Commissarissenkandidaten voor te dragen. Maar tevens aan de voorwaarde dat óók voor een huurder geldt dat deze aan een gesteld profiel moet beantwoorden. Principeel juicht Woondiensten Enkhuizen zelfs deelname van een huurder toe. Zij vertegenwoordigen immers de belanghoudersgroep waarvoor we ooit zijn opgericht en in de kern nog steeds ons primaire bestaansrecht aan ontleen.

De Raad van Commissarissen heeft in 2008 drie keer vergaderd. Belangrijkste onderwerpen van gesprek waren:

- Vaststelling van de jaarrekening 2007;
- Goedkeuring van de Financiële Meerjaren Prognose 2008-2017;
- Bespreking nieuw ondernemingsplan 2009 - 2011;
- Goedkeuring Jaarbegroting 2009;
- Effecten Vennootschapsbelasting en Vogelaarheffing op financiële positie;
- Voortgang integratie Wonen en Welzijn;
- Visitatietraject;

- Verkoopbeleid;
- Diverse nieuwbouwprojecten.

#### 4.6 Onafhankelijkheid en deskundigheid

Naar het oordeel van de RvC is ook in het boekjaar 2008 voldaan aan de bepalingen inzake de onafhankelijkheid. Er zijn geen onderwerpen aan de orde geweest, waarbij de onafhankelijkheid van de RvC leden in het geding had kunnen komen. Op aangeven van het bestuur is één substantieel bouwproject geannuleerd vanwege een te grote maatschappelijke bijdrage, die in verband met de huidige marktomstandigheden achteraf niet kon worden verantwoord. De RvC heeft daar unaniem mee ingestemd. Daarnaast is zij op voorstel van het bestuur opdrachtgever geweest voor de visitatie, waarmee ook de RvC de belangrijkheid van maatschappelijke transparantie heeft bevestigd.

De huidige RvC is samengesteld op basis van vooraf geformuleerde profielschetsen waardoor deze als geheel zijn taak naar behoren kan vervullen.

#### 4.7 Tegenstrijdige belangen Raad van Commissarissen

In 2008 hebben zich geen transacties, activiteiten of ontwikkelingen voorgedaan waarbij sprake is geweest van tegenstrijdige belangen. De zeer beperkte nevenfuncties van de leden van de Raad van Commissarissen en hun integere handelwijze tijdens vergaderingen en besluitvorming geven geen enkele aanleiding om anders te veronderstellen.

#### 4.8 Controle financiële verslaglegging

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor het aanstellen van de externe accountant.

Middels een bestuurlijk voorstel wordt eens per drie jaar beoordeeld of de opdracht aan de accountant moet worden herzien, of dat er een ander bureau moet worden gecontracteerd. De Raad wordt per kwartaal geïnformeerd over de financiële stand van zaken via de Balanced Scorecard. Daarnaast worden belangrijke onderwerpen met een grote financiële impact zoals Vennootschapsbelasting en Vogelaarheffing tussentijds apart door het bestuur aan de Raad gerapporteerd.

In de vergadering waarin de jaarrekening wordt besproken is de accountant altijd aanwezig. Het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening worden door de accountant toegelicht en er wordt geadviseerd over nieuwe ontwikkelingen en mogelijke optimalisaties. In oktober van het verslagjaar wordt de raad al geïnformeerd door de tussenrapportage van de accountant.

#### 4.9 Profiel, samenstelling en rooster van aftreden

- Deskundigheid op minimaal HBO niveau;
- Het snel kunnen doorgronden van complexe volkshuisvestelijke vraagstukken;

- Affiniteit met huisvesting met betrekking tot diverse (primaire) doelgroepen;
- Het kunnen vertalen van politieke en maatschappelijke signalen naar de organisatie;
- Het vermogen om op "afstand" toezicht te houden op het functioneren van het bestuur;
- In de RvC moet voldoende financiële expertise aanwezig zijn.

**voorzitter**

manager Financiën & Control/Adjunct Secretaris gemeente Montfoort.

Nevenfunctie: Voorzitter Raad van Commissarissen van de stichting Welzijnswerk Enkhuizen.

is benoemd op 28 december 1993 tot 1 december 1994. Freek Henseler is opnieuw benoemd op 1 januari 2000. Zijn termijn eindigt op 31 januari 2012.

**vice-voorzitter**

Nevenfunctie: Vice voorzitter Raad van Commissarissen stichting Welzijnswerk Enkhuizen

is benoemd op 4 maart 2003. Zijn termijn eindigt op 4 maart 2014.

**lid**

gepensioneerd uit Onderwijsbegeleidingsdienst.

Nevenfuncties:

- Voorzitter PvdA afdeling Enkhuizen
- Secretaris van de Woonadvies commissie in Enkhuizen

Melanie Hollinger is benoemd op 1 januari 2003. Haar termijn eindigt op 1 januari 2013.

**secretaris**

Docent Economie Scholengemeenschap TABOR, locatie Werenfridus Hoorn. is benoemd op 1 juli 1998. Zijn termijn eindigt op 1 juli 2010.

**lid**

Adviseur familiebedrijven BDO CampsObers Accountants & Adviseurs

Nevenfuncties: Adviseur BDO CampsObers Business Control B.V.

is benoemd op 1 januari 2003. Zijn termijn eindigt op 1 januari 2015.

#### 4.11 Verantwoording aan belanghouders

Eens per twee jaar organiseren wij een speciale dag voor onze belanghouders. Op basis van de opmerking in het visitatierapport gaan wij na of belanghouders behoefte hebben aan een jaarlijkse bijeenkomst. De tweede belanghoudersdag is gehouden op 27 maart 2008. Het thema was Maatschappelijk Presteren. Hiervoor waren uitgenodigd ambtenaren, Raads- en collegeleden van de gemeente Enkhuizen, diverse zorgpartijen, wijkraden, Welzijnswerk Enkhuizen, de HBVE. Zij waren uitermate te spreken over de initiatieven van Woondiensten - en Welzijnswerk Enkhuizen, hoewel volgens de visitatiecommissie dit achteraf niet vol-

#### 4.10 Beloning

Naam	Functie	Vaste honorering	Vaste kosten vergoeding	Totale honorering
	Voorzitter	3.627	0	3.627
	Vice-voorzitter (huurzetel)	3.135	0	3.135
	Lid (huurzetel)	3.118	0	3.118
	Lid	3.135	0	3.135
	Lid	3.123	0	3.123
			<b>Totaal</b>	<b>16.138</b>





doende was gedocumenteerd. De bestuurder en de twee overige MT-leden waren bij deze belanghoudersdag aanwezig. Ideeën, suggesties etc. worden meegenomen in de totstandkoming van ons nieuwe bedrijfsplan voor 2009 tot en met 2011.

#### *Zelfevaluatie*

Eind 2007 heeft de RvC in een aparte vergadering het functioneren van de individuele leden geëvalueerd. Daarnaast stond een verdere professionalisering van de individuele leden op de agenda. Dit heeft plaatsgevonden onder externe begeleiding van zelfstandig adviseur Drs. P. Mol. Daarnaast heeft een bilateraal overleg plaatsgevonden tussen de voorzitter van de RvC en de directiebestuurder. Deze laatste heeft de zelfevaluatie in goed overleg met de externe adviseur en de voorzitter van de RvC niet persoonlijk bijgewoond. In 2008 is mevrouw M. Hollinger mede op basis van de profielschets unaniem herbenoemd voor een periode van nog eens vier jaar.

Omdat de RvC onder normale omstandigheden drie a vier keer per jaar vergaderd heeft zij besloten de zelfevaluatie eens per twee jaar te organiseren. De zelfevaluatie vindt dan zo wie zo twee keer plaats binnen de geldende aanstellingstermijn van vier jaar. De RvC kan hiervan, indien nodig, afwijken.

#### *Klokkenuidersregeling*

Op 10 juli 2007 is een door het bestuur opgestelde en

door de Raad van Commissarissen goedgekeurde Klokkenuidersregeling ingesteld. Deze regeling moet de transparantie, fatsoensnormen en integriteit van onze organisatie bevestigen. Er heeft zich in het verleden en tot op heden nog geen enkele situatie voorgedaan, waarop de regeling toegepast zou moeten worden.

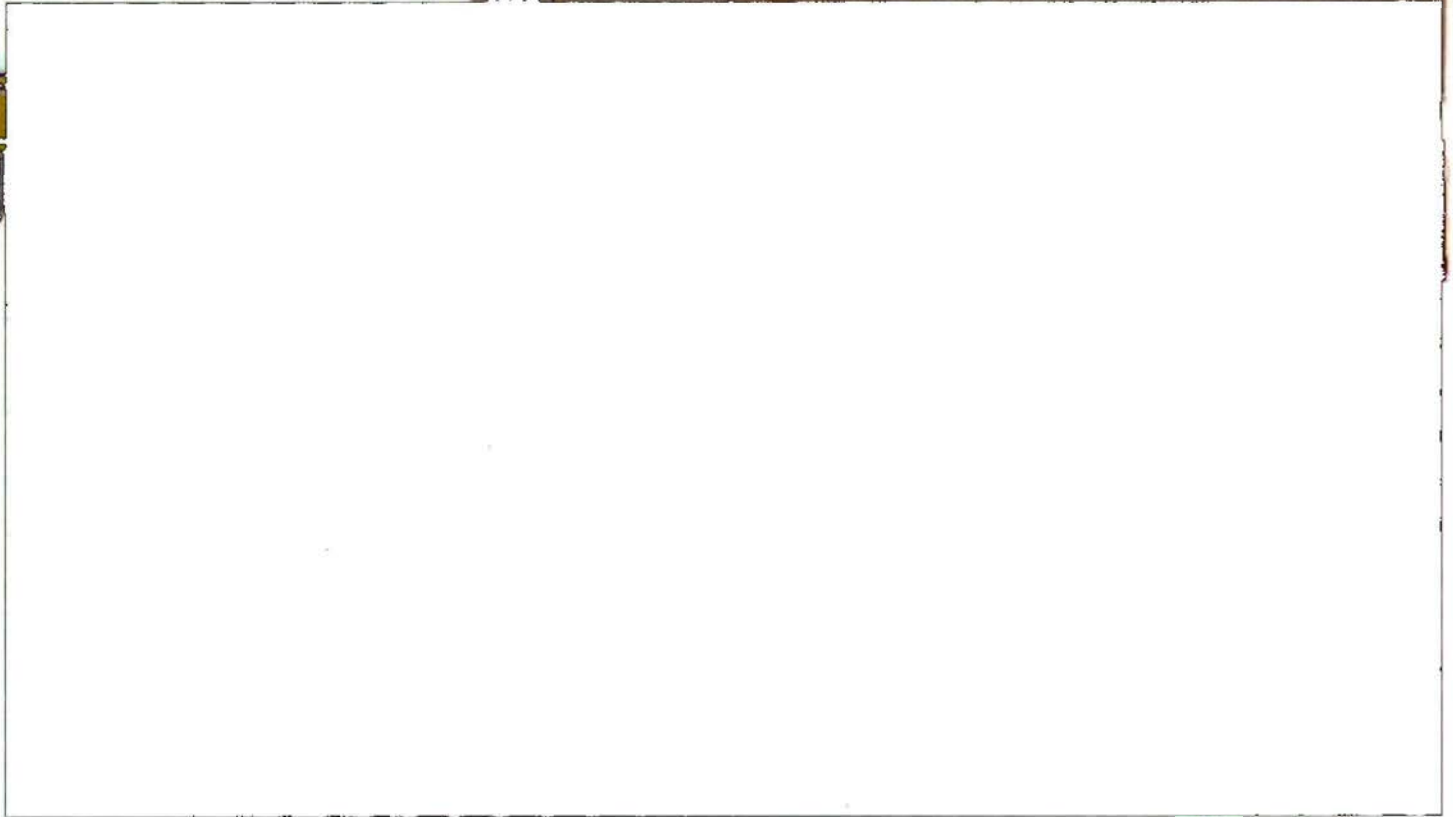
#### *Integriteitsprotocol*

Om het onderdeel "Integriteit" te optimaliseren is op 10 juli 2007 door het bestuur tevens een Integriteitsprotocol opgesteld en door de Raad van Commissarissen goedgekeurd. Een ander woord voor integriteit is onomkoopbaarheid. Bij omkoping moet worden gedacht aan een medewerker die ten nadele van de organisatie voordeel voor zichzelf verwerft (diefstal, internetfraude) of die tegen een beloning gunsten aan een buitenstaander verleent (corruptie, belangenverstrengeling). Dergelijke incidenten hebben zich in de bestaansgeschiedenis van Woondiensten Enkhuizen nog nooit voorgedaan.

Ook is er een reglement voor het gebruik van internet, dat ieder personeelslid heeft moeten ondertekenen. Via een beveiligingsprogramma wordt het surfen naar dubieuze sites onmogelijk gemaakt.

#### **4.12 Bestemming jaarresultaat**

Conform de geldende richtlijnen geeft dit jaarverslag zowel verantwoording over onze maatschappelijke prestaties als over de hiermee gemoeide financiële (onrendabele) investeringen. De jaarrekening is na accountantscontrole vastgesteld door het bestuur en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen in de vergadering van 14 mei 2009. Het verslagjaar 2008 wordt afgesloten met een positief resultaat na vennootschapsbelasting van € 436.852,-




--

--




onze  
in be

5

Woondiensten Enkhuizen  
volgt al enige jaren het  
inflatievolgende rijks-  
huurbeleid. Om het  
scheefwonen enigszins  
tegen te gaan en de  
huurmarkt meer te laten  
aansluiten bij de koopmarkt,  
zijn wij voorstander van  
huren op basis van het  
inkomen.

### 5.1 Verhuurbeleid

Ons verhuurbeleid is voor het overgrote deel begrenst door het rijkshuurbeleid. Wij volgen daarom met belangstelling de SEV-pilot "Huren op maat" en zullen dit beleid implementeren zodra dit van rechtswege mogelijk is. Natuurlijk in overleg met alle relevante lokale organisaties, zoals gemeente Enkhuizen en Huurderbelangenvereniging Enkhuizen (HBVE).

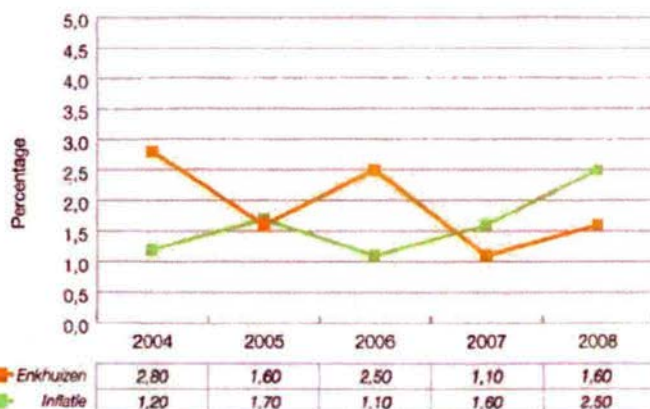
Onze gemiddelde streefhuur op organisatieniveau bedraagt na harmonisatie/renovatie na mutatie en herstructurering 73,0% van de gemiddelde maximaal redelijke huurprijs. Op het niveau van de Product -marktcombinatie (PMC) varieert dit van 60% tot 100%. De totale huurprijs per 31-12-2008 bedraagt 66,1% van de maximaal redelijke huurprijs. Afhankelijk van de mutatiegraad, de ontwikkelingen met betrekking tot de vennootschapsbelasting en de heffing aandachtswijken, de ontwikkelingen van het project "Huren op maat" en onze huidige mutatiegraad willen we dit niveau binnen 5-10 jaar hebben bereikt. Zoals verder uit dit hoofdstuk blijkt zullen we hierbij de inkomenssituatie van onze primaire doelgroep voortdurend in beeld moeten hebben. Het toevoegen van kwaliteit door renovatie, herstructurering, nieuwbouw en energie-

### Opening complex Fruittuinen

besparende maatregelen betekent namelijk niet dat je ook onbeperkt huurprijzen kunt harmoniseren.

Per 01-07-2008 is de huursom inflatievolgend verhoogd met 1,60%. De gemiddelde huurverhoging voor het jaar 2008 bedroeg  $(1,10\% + 1,60\%) / 2 = 1,35\%$ . De inflatie in 2008 bedroeg 2,50%. Tot op heden passen wij inflatievolgend huurbeleid toe en differentiëren waar mogelijk in huurprijzen. In de jaren 2006 tot en met 2008 was hier geen financiële ruimte voor. Per 1 juli 2009 bedraagt onze huursom 2,25%, waardoor een kwart procent ruimte is gecreëerd voor differentiatie, omdat de huurprijs van individuele woningen met 2,50% mag worden verhoogd.

Huurverhoging per 1 juli



### Huurderving

Doelstellingen bij de huurderving zijn gedifferentieerd naar soorten huurderving en betreffen het maximale aantal dagen leegstand van een woning totdat een nieuwe huurcontract van kracht wordt.

Per einde 2008 is dit gedeeltelijk gehaald:

	Norm	Werkelijk
Mutatieonderhoud:	5 dagen	9 dagen
Renovatie:	60 dagen	67 dagen
Verkoop:	60 dagen	59 dagen

De huurderving bedraagt € 156.985,- (2007: € 77.691,-)

De huurderving bedraagt 1,35% van de brutohuur (2007 : 0,69%). De hogere huurderving is ontstaan doordat 1 groot complex is aangemerkt voor sloop waarvan een aantal woningen al geruime leeg staat. De derving wordt verder veroorzaakt door verhuizingen, verkoop, renovatie en woningaanpassingen voor gehandicapten.

### Huurachterstand

De jaarlijkse doelstelling is maximaal 1,0% huurachterstand van de te innen huur. De huurachterstand bedroeg eind 2008 € 102.200,- (2007: € 108.459,-). Dit is 0,88% van de brutohuur (2007: 0,99%). In 2008 is een bedrag van € 20.608,- als oninbare huur afgeboekt (2007: € 17.628,-).

### 5.2 Doelgroepen

Woondiensten Enkhuizen heeft haar doelgroep in een vijftal leeftijdsegmenten verdeeld met als argument dat deze groepen zich in verschillende woontases c.q. wooncarrières (kunnen) bevinden. Speciale aandacht geven we aan de jongeren tot 22 jaar (de starters) en de senioren ouder dan 64. In West Friesland, is uit onderzoek gebleken, bestaat geen kwantitatieve woningnood, maar wel een kwalitatieve. In de praktijk zien we dat terug bij het aantal gegadigden voor een nieuwe seniorenwoning. Die nieuwe woningen zijn ruim, goed geïsoleerd en aangepast aan (hulpbehoevende) senioren, maar de nieuwe bewoners komen vrijwel allemaal uit Enkhuizen en laten een andere oudere huurwoning achter.



Doelgroep	Inkomens HTS		Totaal	Inkomens Modaal		Totaal	Reactie		Totaal
	< €27.950	> €27.950		< €30.500	> €30.500		wel actief	niet actief	
< 22	141	2	143	142	1	143	30	113	143
> 22-35	498	93	591	519	72	591	162	429	591
> 35-49	200	147	347	226	121	347	102	245	347
> 49-64	155	249	404	258	146	404	51	353	404
> 64	313	147	460	343	117	460	27	433	460
Totaal	1307	638	1945	1488	457	1945	372	1573	1945
	67,20%	32,80%		76,50%	23,50%		19,13%	80,87%	

Het aantal woningzoekenden dat per 31-12-2008 woonachtig is in Enkhuizen bedraagt 1945 huishoudens (2007 : 2117). Een woningzoekende is actief als hij vanaf 1 januari 2008 tenminste eenmaal op een vrijgekomen woning heeft gereageerd. Per doelgroep en inkomens-categorie is de indeling als volgt:

Woondiensten Enkhuizen hanteert voor haar primaire doelgroep een bruto inkomen van modaal. Dit bedroeg volgens het CBS voor 2008 € 30.500,-. Van de woningzoekenden woonachtig in Enkhuizen hebben 1307 (67,20%) huishoudens een inkomen lager dan € 27.950,-; 181 (9,30%) huishoudens een inkomen tussen de € 27.950,- en € 30.500,- en 457 (23,50%) huishoudens een inkomen boven € 30.500,-.

### 5.3 Woningtoewijzing

Bij de woningtoewijzing hanteren wij gezamenlijk met collega corporaties Het Grootslag en Intermaris-Hoeksteen het Aanbodmodel hetgeen inhoudt dat de klant zelf moet reageren op een aanbieding. Dit kan via advertenties in een regionale krant en via internet. Criteria zijn vervat in de gemeentelijke huisvestingsverordening, waarbij artikel 4 aangeeft dat lokaal maatwerk mogelijk moet zijn.

Huurders komen in aanmerking voor een andere huurwoning op basis van hun inschrijfduur. Deze inschrijfduur kan worden aangepast op basis van het feit:

- of iemand een huurwoning achterlaat bij verhuizing;
- of de huurder in een woning van Woondiensten Enkhuizen woont;
- van urgentie door relatieverbreking waar kinderen deel uitmaken van het gezin, op basis van een medische oorzaak, de eenmalig gepardonneerde asielzoekers en de statushouders.

Nadat urgente huurders zijn gehuisvest hebben huurders van Woondiensten Enkhuizen een zekere voorrang op niet huurders die nog maar voor een korte periode staan ingeschreven. Ook de inschrijfduur is mede bepalend voor de toewijzing. Na verhuizing vervalt de inschrijfduur.

Wij hebben een aantal specifieke Product Markt Combinaties (PMC 's) gedefinieerd voor jongeren tot 23, voor senioren ouder dan 65 en voor gezinnen. Dit betreft ongeveer 30% van onze totale voorraad. Voor de overige woningen zijn alle beperkende criteria losgelaten; eenieder kan zich daar voor inschrijven. Voor ons beperkte aantal geliberaliseerde woningen geldt een minimale inkomenseis van € 35.000,- belastbaar inkomen. Hierbij geldt voor de toewijzing het criterium: "wie het eerst komt die het eerst maalt".

Eind 2008 lieten 537 huishoudens via Woondiensten Enkhuizen de huurtoeslag verrekenen (2007 : 588). Sommige huurders hebben naast huurtoeslag ook nog recht op gemeentelijke woonkostentoeslag. Dit betroffen

**Overzicht toewijzingen per leeftijds-, gezinssamenstelling- en inkomenscategorie.****1 Aantallen eenpersoonshuishoudens**

Leeftijd	Inkomensklasse Ultimo 2008	<= KK-grens 348,99	>= KK-grens, <= LA-grens 348,99 – 499,51	>= LA-grens 499,51
< 65	<= 20.600,00	35	26	0
< 65	> 20.600,00	10	20	3
>= 65	<= 18.525,00	0	17	7
>= 65	> 18.525,00	0	7	5

**2 Aantallen tweepersoonshuishoudens**

Leeftijd	Inkomensklasse	<= KK-grens 348,99	>= KK-grens, <= LA-grens 348,99 – 499,51	>= LA-grens 499,51
< 65	<= 27.950,00	5	27	0
< 65	> 27.950,00	5	18	6
>= 65	<= 24.625,00	0	10	5
>= 65	> 24.625,00	0	8	16

**3 Aantallen drie- en meerpersoonshuishoudens**

Leeftijd	Inkomensklasse	<= KK-grens 348,99	>= KK-grens, <= LA-grens 348,99 – 535,33	>= LA-grens 535,33
< 65	<= 27.950,00	2	18	0
< 65	> 27.950,00	0	9	2
>= 65	<= 24.625,00	0	0	0
>= 65	> 24.625,00	0	0	0

KK-grens: Kwaliteitskortinggrens, LA-grens: Laagste afloppingsgrens

eind 2008 176 huishoudens (2007: 146). De stijging wordt waarschijnlijk veroorzaakt door hogere gemeentelijke lasten, de energielasten en verder persoonlijke omstandigheden.

**5.4 Demografie**

Op basis van het laatst recente woningbehoefte onderzoek van de gemeente Enkhuizen van 2007 wordt een doorkijk gegeven naar de bevolkingsopbouw en -samenstelling tot het jaar 2025. Er zijn drie modellen gehanteerd: het Inter Provinciaal Bevolkingsmodel, het landelijke Primos-model en het sinds 2006 verschenen Pearl-model dat voor het eerst in de nota Krimp en Ruimte is gebruikt. Voor de Westfriese resultaten lopen de modellen Primos en Pearl het sterkst uiteen. Volgens Pearl daalt vanaf 2006 tot 2025 de bevolking van Enkhuizen, maar neemt het aantal huishoudens nog toe. Het IPB en Primos laten voor Enkhuizen een bevolkingsgroei zien.

Prognose Pearl: toename van 430 huishoudens  
 Prognose IPB: toename van 1.650 huishoudens  
 Prognose Primos: toename van 2.250 huishoudens

De gemeente heeft eind vorig jaar een bevolkingsgroei aangenomen van ongeveer 70 huishoudens per jaar. Dit ligt tussen het Pearl en IPB model in. De migratie heeft in verhouding tot de geboorte en sterfte het grootste effect op de bevolkingsgroei. De geboorte en sterfte blijft vrijwel constant, maar de migratie fluctueert aanzienlijk. Vanaf 2003 is het totale saldo weer positief, zodat er voorzichtig sprake is van een structurele groei. Binnen die groei neemt in Enkhuizen het aantal ouderen vanaf 60 jaar sterk toe met ruim 1.500 personen. Het aantal huishoudens behorend tot de middengroepen neemt licht af, terwijl het aantal jonge huishoudens tot 30 jaar licht toeneemt.

**5.5 Klantbeleid**

In de prestatieafspraken met de gemeente Enkhuizen hebben wij het aantal woningen voor de primaire doelgroep bepaald op minimaal 75% van ons woningbezit.



In verband met de fluctuatie van het bezit door nieuwbouw en verkoop is dit aantal gefixeerd op 1800 sociale huurwoningen. Wij hadden eind 2008 2384 woningen in ons bezit.

Het modale netto inkomen inclusief vakantiegeld bedroeg volgens het CPB in 2008 ongeveer € 1.593,- (2007: € 1.570,-) per maand. Het totale aantal huishoudens eind 2008 bedroeg op basis van I&O research ongeveer 7.940. Het aantal huishoudens met een netto inkomen tot modaal bedraagt dan 38,3%. Dit betekent dat 3.040 huishoudens tot onze primaire doelgroep gerekend zouden moeten worden.

Dit is in zoverre niet reëel omdat uit eerder onderzoek blijkt dat een deel hiervan een eigen woning bezit en (waarschijnlijk) niet voornemens is te gaan huren. Om de omvang van de bereikbare voorraad voor de aandachtsgroep te kunnen bepalen was het aantal huishoudens met huurtoeslag + een opslagpercentage van 25% onze rekenmaatstaf. De betrouwbaarheid hiervan is niet meer reëel omdat een aantal huishoudens met huurtoeslag dit rechtstreeks op hun eigen rekening laat storten. Daarom zal in 2009 onderzoek worden verricht naar de omvang van onze doelgroep.

#### Huurdercommunicatie & -participatie

Huurders worden vier keer per jaar geïnformeerd over onze activiteiten en beleidsvoornemens via ons bewonersblad *In en om de Vest*. Daarnaast ontvangen ze jaarlijks een huurderwegwijzer hetgeen dient als een soort huishoudelijk reglement van Woondiensten Enkhuizen. Hierin wordt verwezen naar de klachtenafhandeling tijdens het weekend of vakanties, de werking van de woninginschrijving, de werking van huurtoeslag en het woonlastenfonds, de werking van Zelf Aangebrachte Voorzieningen, ons keukenbeleid en geeft een indicatie van het komende planmatig onderhoud in de diverse wijken.

Op basis van eerdere klanttevredenheid onderzoeken monitoren wij via een vertrekkersenquête per kwartaal de:

- Servicebereikbaarheid
- Telefonische bereikbaarheid;
- De snelheid van de klachtenafhandeling;
- De klanttevredenheid bij het verhelpen van de klacht.

#### Netto inkomen huishoudens inclusief vakantiegeld

per maand, in euro's

< 1.250	24%	1906	huishoudens
1.250 - 1.850	25%	1985	huishoudens
1.850 - 3.050	31%	2461	huishoudens
3.050	20%	1588	huishoudens
	100%	7940	schatting eind 2008

Via de website kunnen huurders onder andere informatie opvragen, een klacht melden en zich aanmelden voor onze digitale nieuwsbrief en de voortgang van de projecten bekijken. Op donderdagavond is er een avondopenstelling tot 20.00 uur.

Huurders kunnen lid worden van de HBVE zodat hun belangen en eventuele klachten centraal aan de orde kunnen komen. De HBVE heeft 743 leden.

De HBVE heeft een adviserende stem bij de totstandkoming van ons meerjarenbeleid. De overige prestatieafspraken zijn verwoord in hoofdstuk 2 "Maatschappelijk inbedding". Op projectbasis wordt ook overlegd met eventuele bewonerscommissies. Op dit moment zijn er 8 actieve bewonerscommissies.

#### Beleid Zelf Aangebrachte Voorzieningen

Huurders kunnen een verzoek indienen om hun huurwoning zowel in- als uitwendig aan te passen. De aanpassing dient te worden gemeld bij Woondiensten Enkhuizen en in geval van een noodzakelijke bouwvergunning ook bij de gemeente Enkhuizen. Woondiensten controleert de voorziening op kwalitatieve deugdelijkheid. Ook kan een overnameregeling worden afgesproken indien de huurder alsnog besluit te verhuizen. De ZAV betreft meestal aanbouw van een serre, een verbouw met plaatsing van eigen keukens of het plaatsen van een extra dakraam.

#### Keukenbeleid

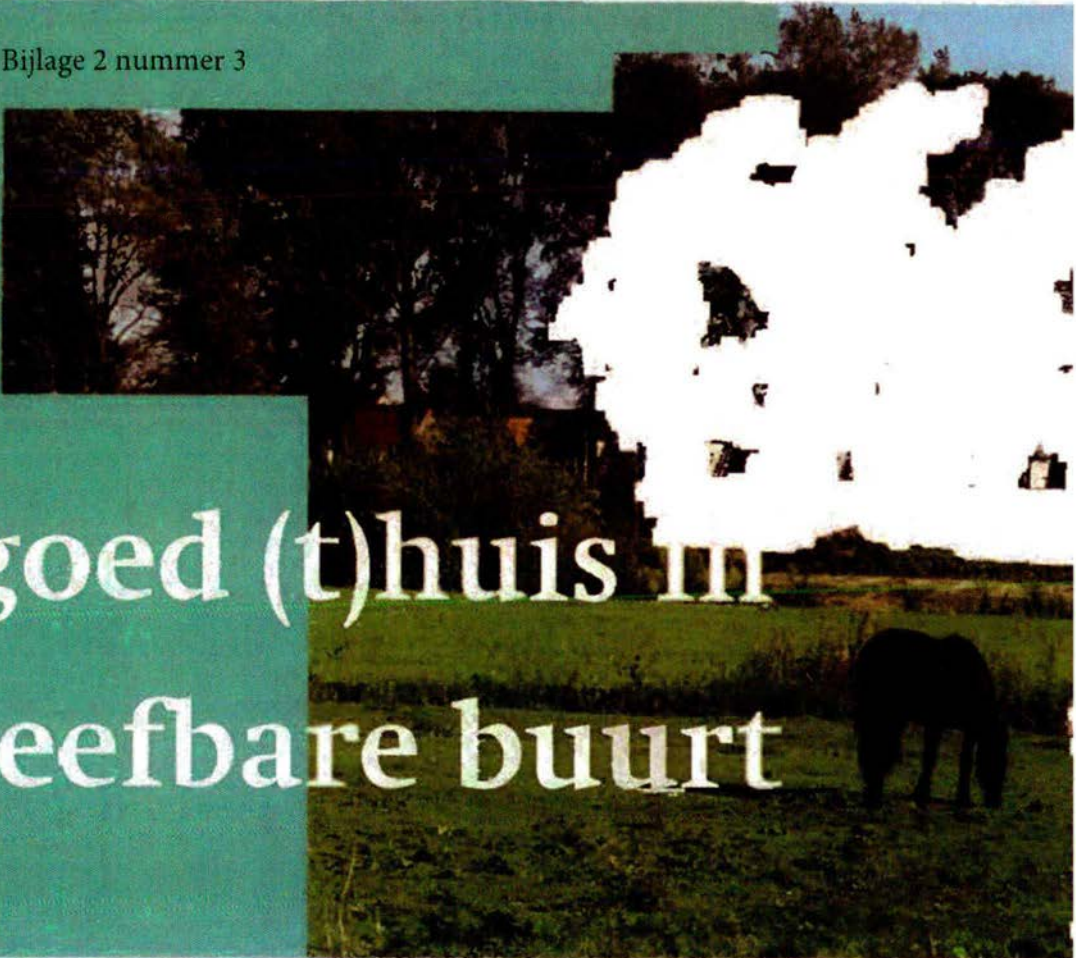
Huurders kunnen na 15 of 20 jaar (afhankelijk van het type keuken) in aanmerking komen voor een nieuwe keuken ongeacht het feit of hun huidige keuken nog voldoet. Hiertoe kunnen huurders digitaal een geheel eigen (ALNO) keuken samenstellen uit het aanbod in onze woonwinkel. Ook het tegelwerk wordt gelijk vervangen en aangepast op de nieuwe keuken. De huurder betaalt alleen extra kosten voor niet standaard elementen; bijvoorbeeld een mengkraan, een extra keukenkastje, een niet standaard keukenblad etc.



Bijlage 2 nummer 3







# een goed (t)huis in een leefbare buurt

## Prettig wonen

6

De wijken in Enkhuizen kennen een grote verscheidenheid, die in hoge mate bijdraagt aan de leefkwaliteit van de stad. Dat willen we vooral koesteren en waar nodig zelfs versterken.

### 6.1 Kwaliteitsbeleid

Enkhuizen kan worden opgedeeld in zes woongebieden met elk een eigen karakter. Uiteenlopend van binnenstedelijk tot tuindorpachtig. Mensen kunnen dus kiezen uit verschillende woonmilieus. Deze verscheidenheid draagt in hoge mate bij aan de leefkwaliteit van de stad. Dat willen we vooral koesteren en waar nodig zelfs versterken. Wijken en buurten verschillen van elkaar. Dat geldt ook voor hun bewoners. Sommige zijn qua bevolking gemêleerd en andere meer eenzijdig samengesteld. In vergelijking met de grote steden ontbreken echte probleembuurten in Enkhuizen. Er zijn er echter wel buurten met verouderde woningen of onvoldoende sociale infrastructuur, die wij met vernieuwing en herstructurering de komende jaren willen verbeteren.

#### *Kwaliteit van het onderhoud*

Alle woningen van Woondiensten Enkhuizen worden kwalitatief technisch op hoog niveau onderhouden. Eens per drie jaar wordt een technische opname gedaan in het kader van de actualisering van het voorraadbeheerplan. Dan vinden afwegingen plaats van doorexpluiten, herstructureren, renoveren, sloop en nieuwbouw.



De woningen die in exploitatie worden gehouden moeten minimaal voldoen aan:

- volledig voorzien van dubbelglas met hardhouten kozijnen;
- optimale vloer, dak- en spouwisolatie;
- minimaal een HR combiketel;
- voldoende ventilatiemogelijkheden;
- veilig (politiekeurmerk) hang- en sluitwerk;
- een energielabel C.

## 6.2 EPA certificering en Energiebesparing

Eind 2007 heeft Woondiensten Enkhuizen zich gecertificeerd om EPA adviezen op te stellen voor haar woningen. Wij hebben hiertoe twee medewerkers opgeleid. Op basis van het energie prestatiecontract tussen Aedes en het ministerie van WWI hebben wij de volgende doelstellingen geformuleerd:

- Wij streven afhankelijk van de leeftijd van de woning naar een kwalitatief optimale energetische woning met een gemiddeld Energie Prestatie Advies (EPA) van het label C.
- Wij streven naar EPA labels voor al onze woningen (2384 per 31-12-2008) binnen 10 jaar.

Op 10 oktober 2008 is er tussen AEDES en het ministerie van WWI een Convenant Energiebesparing corporatiesector afgesproken. Hierin is afgesproken dat corporaties in de periode 2008-2018 20% moeten bespa-

ren op het energieverbruik van de woningen. Woondiensten Enkhuizen wil hieraan graag voldoen mits de in het convenant afgesproken of voorgestelde aanpassing van het woningwaardering systeem ook feitelijk plaatsvindt. Het kan niet de bedoeling zijn dat de woningcorporatie de gehele investering voor zijn rekening neemt en de huurder volledig profiteert van de bezuiniging op de energielasten.

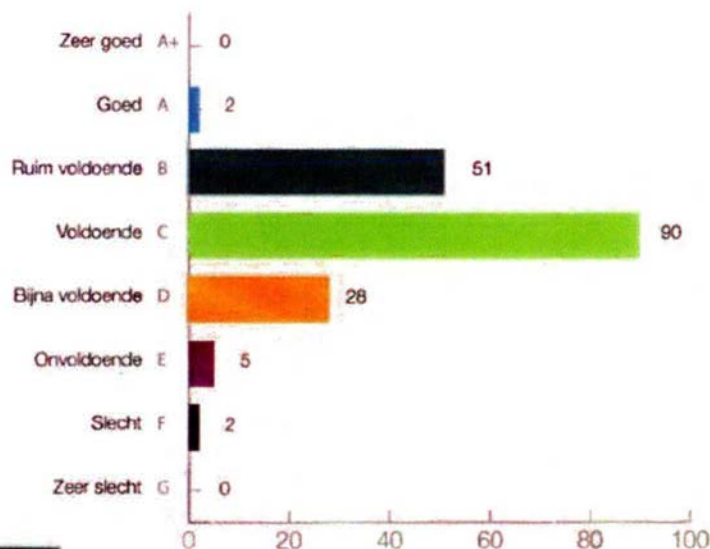
Uit dit overzicht blijkt dat 35 woningen per einde 2008 niet voldoen aan onze kwaliteitsnorm. Dat is 19,7% van de totaal gecertificeerde woningen.

Op basis van de EPA adviezen is ook een normverbruik te berekenen voor gas, elektra en de CO<sub>2</sub>-uitstoot. Voor 2008 hebben wij de volgende gemiddelde normwaarden per woning berekend voor ons gecertificeerde bezit:

Gasverbruik	gemiddeld	1.295 m <sup>3</sup> per jaar
Elektraverbruik	gemiddeld	1.036 KWH per jaar
Co <sub>2</sub> uitstoot	gemiddeld	2.872 kg per jaar

Via voorlichtingcampagnes moeten bewoners worden geïnformeerd over hun energieverbruik en de mogelijkheid hierop te besparen. Dit heeft pas echt zin als duidelijk wordt hoeveel euro's dit voor de bewoner oplevert. Woondiensten Enkhuizen laat zich op dit moment informeren over een softwarepakket waarin het effect van strategische beleidsvoornemens tot uiting komt in relatie tot kosten en besparing van energetische maatregelen.

EPA registraties 2008 in aantallen woningen (totaal 178)





<b>Verwarming</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
Woningen met een enkele CV ketel (warm water via geiser)	491	277
Woningen met een HR ketel incl. warm water (HR- combiketel)	1588	1895
Woningen met een collectieve HR ketel incl. warm water	34	34
Woningen met een gaskachel (warm water via geiser)	225	178
<b>Totaal</b>	<b>2338</b>	<b>2384</b>

Van de 1895 woningen met een HR ketel hebben er 798 tevens een warmte terugwininstallatie. Dit is altijd in combinatie met een HR ketel.

<b>Dubbele beglazing</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
Woningen volledig voorzien van dubbele beglazing	2182	2250
Woningen deels voorzien van dubbele beglazing	156	134
<b>Totaal</b>	<b>2338</b>	<b>2384</b>

<b>Isolatie</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
Woningen met vloerisolatie	1306	1309
Woningen met dakisolatie	1811	1814
Woningen met gevel-/spouwisolatie	2206	2209

In onderstaand overzicht wordt weergegeven wat wij inmiddels aan energiebesparende maatregelen in ons woningbestand van 2384 woningen per einde 2008 hebben aangebracht.

Het is uiteraard mogelijk dat woningen zowel vloer-, dak-, als spouwisolatie hebben.

In 2009 onderzoeken we de mogelijkheid van zonnepanelen in combinatie met zonnepanelen voor al onze muterende woningen; dat zijn er zo'n 250 op jaarbasis. Voor deze investering zou het ministerie van VROM i.c. Senter Novem gedeeltelijke subsidie kunnen verstrekken.

### 6.3 Onderhoud

Het jaarlijks onderhoud is bij Woondiensten Enkhuizen verdeeld in de hoofdgroepen planmatig onderhoud, groot onderhoud, beheerplanmaatregelen, klachten- en mutatieonderhoud.

#### Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud is afhankelijk van cycli. Hierdoor variëren jaarlijks de werkzaamheden.

In 2008 is onder andere:

- het contractuele schilderwerk uitgevoerd;

- bij 70 woningen de gehele gevel gereinigd, voorzien van nieuw voegwerk en is de gevelisolatie hersteld;
- bij 80 woningen de CV ketel vervangen in een HR- combiketel
- bij 44 woningen een warmte terugwininstallatie geplaatst;
- bij 38 woningen het enkelglas vervangen in nieuwe kozijnen met HR++ glas;
- bij 26 woningen de nokvorsten vervangen.

#### Groot onderhoud

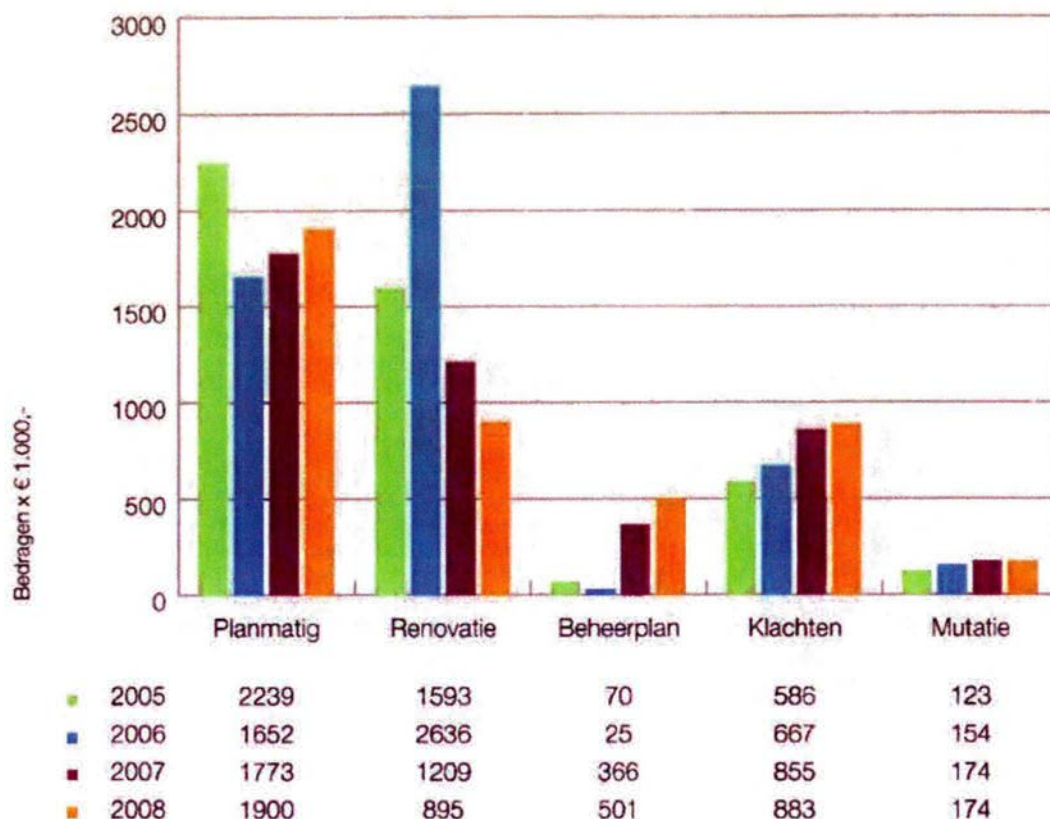
In 2008 is er aan 28 woningen (2007 : 34) groot onderhoud gepleegd. De werkzaamheden bestaan uit het vernieuwen van leidingwerk, aanpassing van de badkamer, vervangen boardplafonds, vervangen keuken, isoleren van de vloer, dak en spouw en het volledig schilderen en stuken van de woning.

Na mutatie wordt de woning naar de huidige verantwoorde markttechnische huurprijs geharmoniseerd. Op basis van een genormeerde verdeling van feitelijke werkzaamheden wordt 20% van de kosten voor verbetering geactiveerd in de betreffende PMC; de overige 80% wordt direct als onderhoudslast in de verlies en winstrekening opgenomen.

#### Beheerplanmaatregelen

Dit betreffen werkzaamheden die niet onder het gangbare planmatig onderhoud vallen, maar op basis van vernieuwde inzichten uit bijvoorbeeld verbetering van de leefbaarheid of het strategisch voorraadbeheer alsnog worden uitgevoerd.

## Onderhoudsuitgaven 2005 t/m 2008



In 2008 is onder andere:

- bij 21 appartementencomplexen een ondergrondse vuilcontainer geplaatst;
- bij 2 complexen een doucherenovatie op verzoek of bij mutatie opgestart waarbij ook de ventilatie- mogelijkheden worden verbeterd;
- bij 1 complex de mogelijkheid geboden voor het aanbrengen van een vierde slaapkamer;
- bij 2 complexen ter vervanging van de kachel een centrale verwarming aangelegd;
- in 1 seniorencomplex in ieder appartement een beeldtelefoon geplaatst;
- van diverse complexen het trappenhuis geschilderd en voorzien van linoleum;
- bij 1 jongerencomplex de centrale berging vervangen in vijf aparte bergingen

#### Klachtenonderhoud

In 2008 zijn er in totaal 3691 (2007: 3725) reparatieverzoeken uitgevoerd. De gemiddelde herstelkosten bedroegen € 201,- (2007: € 229,-) per klacht. In 2008 zijn conform het geldende keukenbeleid 124 (2007: 144)

keukens vervangen. Deze vervanging heeft een sterke invloed op de kosten per klacht. Bovendien is de stormschade incidenteel van grote invloed op deze kosten, omdat een groot deel niet door de verzekering is vergoed.

#### Mutatieonderhoud

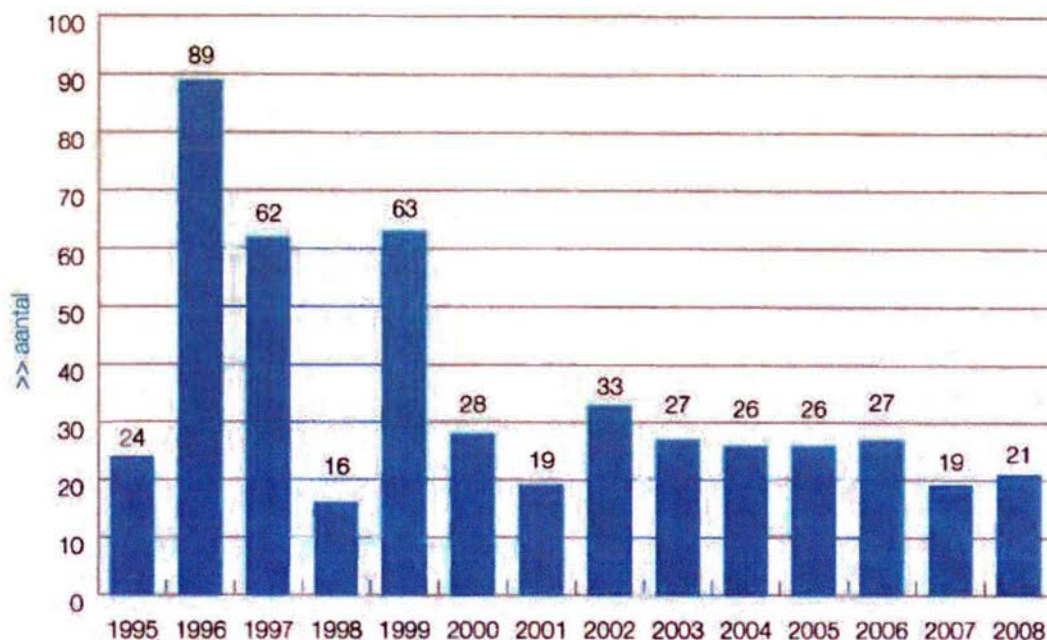
In het jaar 2007 zijn er totaal 250 (2007: 233) woningen gemuteerd. De gemiddelde mutatiekosten per woning bedroegen € 694,- (2007: € 747,-). De mutatiegraad bedroeg in 2008 10,6% (2007: 9,9%). Deze stijging wordt onder andere veroorzaakt door de oplevering van drie nieuwe woningcomplexen met in totaal 97 woningen.

#### 6.4 Verkoop bestaand bezit

Met de verkoop van bestaande sociale huurwoningen zijn wij al in 1995 begonnen. Van de per einde 2008 voor verkoop beschikbare 730 woningen zijn er nu 471 verkocht. In 2008 hebben we 21 woningen verkocht, terwijl we er 23 hadden begroot. De woningen bieden



# Verkochte sociale huurwoningen

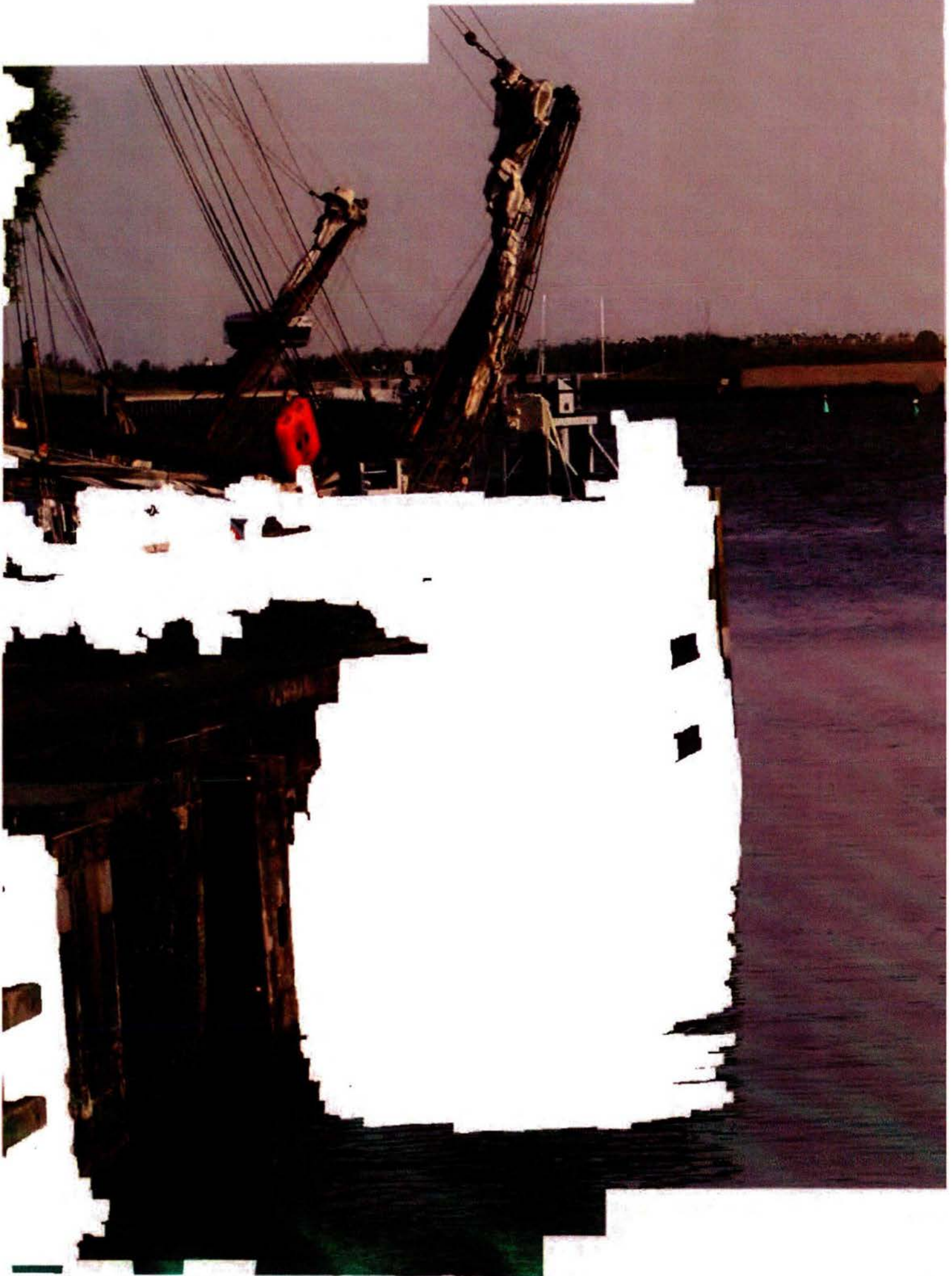


wij eerst aan de zittende bewoners aan. Overigens wel tegen een vaste en niet onderhandelbare getaxeerde prijs. Wanneer deze van dit aanbod afzien wachten wij

tot de woning opgezegd wordt om ze daarna op de vrije markt te verkopen. In 2008 zijn er geen woningen verkocht onder 90% van de getaxeerde waarde.

Via onderzoek onder andere met behulp van klantenpanels is gebleken dat in Enkhuizen nauwelijks tot geen behoefte bestaat aan huur en/of koopvarianten. Wat wel werkt is de starterslening die de gemeente Enkhuizen verstrekt aan kopers met een bruto gezinsinkomen tot € 40.000,- en een maximale koopprijs van de woning van € 180.000,- incl. kosten koper. Hiervan zijn er in 2008 vijf aangevraagd en verstrekt.

Er zijn in 2008 geen projecten in eigendom verkregen waarvan de gemiddelde stichtingskosten per woning een bedrag van € 200.000 te boven ging. De gemiddelde netto huurprijs van de woningen bedroeg € 411,89 (2007: € 399,31). Het gemiddelde aantal WWS-punten bedroeg 140,09 (2007 : 137,76). Op basis van de VROM-indeling zijn 530 woningen goedkoop < € 348,99; 1698 woningen betaalbaar > € 348,99 en < € 499,51; 131 woningen duur > € 499,51 en < € 631,73 en 25 woningen boven de € 631,73.





# de wijken

## Zes wijken nader beschouwd

Uit eerder door ons uitgevoerd bewonersonderzoek blijken de Boerenhoek en de Vissershoeke het meest geliefd en gewild te zijn.

### 7.1 Vissershoeke

In de oudste binnenstadswijk van Enkhuizen heeft Woondiensten Enkhuizen zo'n 220 woningen. Ons bezit in deze wijk is echter redelijk nieuw; op enkele woningen na van de laatste 35 jaar en bestaat uit jongerenappartementen, seniorenappartementen en eengezinswoningen. Uit eerder door ons uitgevoerd bewonersonderzoek blijkt deze buurt na de Boerenhoek het meest geliefd en gewild te zijn. Dit komt door de ligging dichtbij havens, allerlei voorzieningen en uitgaansgelegenheden.

#### *Doelstellingen strategisch voorraadbeheer*

- De wooneenheden worden optimaal onderhouden en doorgeëxploiteerd tot einde levensduur;
- 13 appartementen van het complex Willigenburg zijn bestemd voor verkoop;
- De appartementen worden primair aan senioren (> 65 jaar) en jongeren (< 30 jaar) verhuurd;
- Het Energie Prestatie advies is per individuele woning vastgesteld op minimaal een C;
- De huurprijzen worden na mutatie marktconform geharmoniseerd tot gemiddeld 85% van de maximaal redelijke huurprijs;





**Acht jongerenappartementen Breedstraat**

- In deze wijk voeren wij een actief aankoopbeleid van voor Woondiensten Enkhuizen geschikte woningen < € 200.000,- en voor panden die voor transformatie in aanmerking komen.

#### **Nieuwbouw**

In het oude centrum aan de Breedstraat zijn in twee verbouwde historische panden in januari 2008 6 appartementen en in oktober nog eens 2 aangrenzende appartementen opgeleverd voor jongeren tot 30 jaar. Deze appartementen dragen bij aan de doelstelling om vanaf 2004 tot 2008 50 jongeren -appartementen te realiseren. Met deze 8 zijn er nu 23 gerealiseerd. Wegens gebrek aan locaties loopt de realisatie iets achter op de planning. In 2009 wordt ook het aantal van 50 heroverwogen in verband met een tekort aan animo bij geadverteerde jongerenappartementen. De investering bedroeg € 1.237.000,- waarvan ruim € 580.000,- als onrendabel is afgeboekt. De gemeente draagt € 30.000,- bij, omdat het oorspronkelijke plan van 9 appartementen uitging en nog eens € 80.000,- via een laagrentende lening van 1,0%. Het onrendabele deel van de investering is namelijk substantieel hoger dan onze norm van € 750,- per m2 BVO omdat wij hierbij tevens bijdragen aan behoud van cultureel historisch erfgoed.

In oktober 2008 zijn na zo'n 10 jaar voorbereiding en uitvoering 42 appartementen opgeleverd. Hiervan zijn 20 sociale huurappartementen, 9 duurdere markthuur appartementen en 13 koopappartementen. Dit geheel is onderkeldert met een parkeergarage van 74 plekken. Voor de binnenstad een unieke mogelijkheid om veilig en droog te parkeren. In verband met de complexiteit van dit project is fiscaal advies ingewonnen bij PricewaterhouseCoopers. De totale bruto investering voor de huurwoningen inclusief parkeren bedraagt € 8.066.485,- waarvan onrendabel € 3.201.848,- is afgeboekt. Oplevering vindt medio 2008 plaats. De bruto investering voor de koopwoningen bedraagt inclusief parkeren € 2.790.000,-. Tot maart 2009 zijn zes appartementen verkocht.

Aan de Torenstraat en de Baansteeg midden in het stadshart is op 18 februari 2009 de 1e paal geslagen voor nog drie jongerenappartementen en 15 appartementen met 4 gemeenschappelijke ruimten voor mensen met een lichamelijke en/of geestelijke beperking die cliënt zijn van Esdégé-Rei-

gersdaal. De investering is begroot op € 3.500.000,- waarvan ruim € 1.160.000,- onrendabel. De gemeente draagt € 91.250,- in verband met extra investeringen voor behoud van historische elementen van de bestaande panden. Daarnaast betaalt Esdégé-Reigersdaal € 114.000,- voor aanvullende specifieke ergonomische zorgvoorzieningen waaronder ook alarmering. Wij verwachten de oplevering begin 2010.

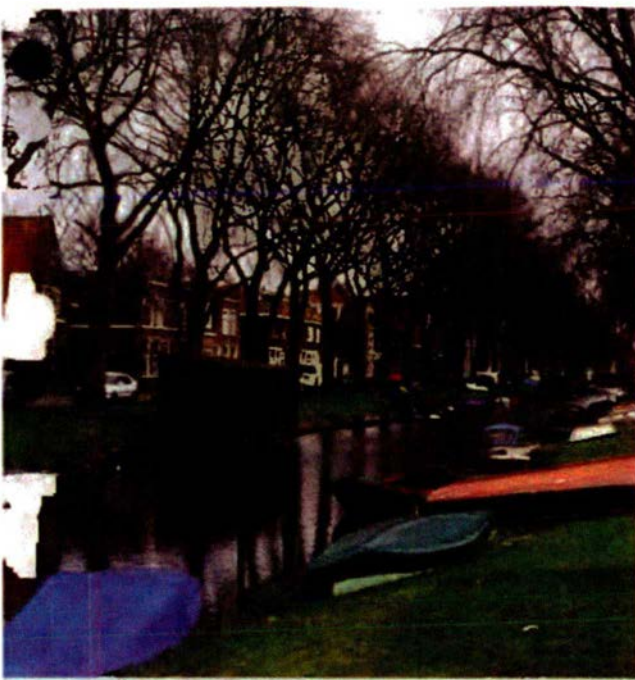
#### **Groot onderhoud**

In deze wijk zijn acht oudere woningen voor groot onderhoud aangemerkt, waarvan er tot en met 2008 zes zijn uitgevoerd. Groot onderhoud vindt alleen plaats na mutatie. De werkzaamheden bestaan in deze wijk uit het aanbrengen centrale verwarming met een HR-ketel met warmwatervoorziening, nieuw sanitair met tegelwerk, een nieuwe keuken, het stucken van alle muren, opnieuw schilderen van al het houtwerk, het verwijderen van oude rookkanalen en het (eventueel) isoleren van vloeren, dak en muren. Deze aanpak kost gemiddeld zo'n € 45.000,- waarvan ongeveer 20% in de huurprijs wordt doorberekend in verband met de levensduurverlenging. Dit resulteert in een huurverhoging van gemiddeld € 90, per maand. De woningen blijven hiermee onder de betaalbare huurprijsgrens van € 499,- (prijspeil 1-7-2008).



**Boerderij Westeinde**





Beeld wijk Boerenhoek

#### Leefbaarheid en buurtbeheer

Bij de appartementencomplexen Denenburg en Paludanushof zijn in 2008 ondergrondse vuilcontainers geplaatst voor een bedrag van € 27.365,-. Dit zorgt voor een schoner straatbeeld. In een appartementencomplex zijn een collectieve berging individuele bergingen gemaakt. In de collectieve berging werden vaak vernielingen aangericht en brandjes gesticht.

In het kader van verbetering van sociale leefbaarheid wordt intensief samengewerkt met de stichting Welzijnswerk Enkhuizen en de gemeente Enkhuizen. Bij de vorming van dit nieuwe beleid "Wijkgericht werken" van de gemeente Enkhuizen dat medio 2009 van start gaat, worden onze medewerker leefbaarheid, de medewerker huurincasso en de Opbouwwerker betrokken. Kenmerk van dit nieuwe beleid is een integrale aanpak van fysieke, mentale, financiële en sociaal maatschappelijke problemen door middel van actief huisbezoek in navolging van het programma "Er op af". Hierbij wordt gebruik gemaakt van hulpverleningsinstanties zoals maatschappelijk werk, GGZ, Brijderstichting etc. Financiering van hulp vindt plaats vanuit de WMO en vanuit het budget leefbaarheid van Woondiensten Enkhuizen.

#### Wonen en zorg

Met zorgleverancier Wilgaerden zijn afspraken gemaakt om huurders van Woondiensten Enkhuizen te informeren over de mogelijkheid tot zorgverlening aan huis. Huurders kunnen hiervoor een contract afsluiten. Een aantal huurders van het woningcomplex Hoornseveer, dat fysiek is verbonden met het aangrenzende verzorgingstehuis Westerhof, heeft dit inmiddels gedaan. Het contract bestaat onder andere uit personenalarmering,

dagelijkse huishoudelijke hulp, maar ook deelname aan gezamenlijke recreatieve activiteiten.

#### 7.2 Boerenhoek

Deze wijk kenmerkt zich door een vestingwal met daarachter vele grachten met weelderig groen.

Een wijk waarin vroeger de agrariërs gevestigd waren kent een tuindorpsachtig karakter; de reactiegraad op aangeboden woningen in deze wijk is het hoogst. Woondiensten Enkhuizen heeft in deze wijk zo'n 425 vooral grondgebonden woningen en één woongemeenschap van 35 woningen.

#### Doelstellingen strategisch voorraadbeheer

- De wooneenheden worden optimaal onderhouden en doorgeëxploiteerd tot einde levensduur;
- 6 woningen aan de Molenweg zijn aangemerkt voor verkoop;
- De appartementen en woningen worden respectievelijk primair aan senioren (> 65 jaar) en gezinnen verhuurd;
- Het Energie Prestatie advies is per individuele woning vastgesteld op minimaal een C;
- De huurprijzen worden na mutatie marktconform geharmoniseerd tot gemiddeld 85% van de maximaal redelijke huurprijs;
- Vier woningcomplexen, bestaande uit 70 woningen worden na mutatie gerenoveerd;
- In deze wijk voeren wij een actief aankoopbeleid van woningen < € 200.000,- en van panden die voor transformatie in aanmerking komen.

#### Nieuwbouw

De lintbebouwing aan het Westeinde rekenen we gemakshalve ook als onderdeel van deze wijk. Op 24 juni 2006 hebben we een bestaande oude boerderij aangekocht die we volledig restaureren tot 12 appartementen met twee gemeenschappelijke ruimten. Hierin komen cliënten met een geestelijke stoornis zoals bijvoorbeeld schizofrenie. Er is 24 uur begeleiding door GGZ West-Friesland. Zowel in de grote achtertuin als in de achteraan te bouwen activiteitenruimte worden een aantal dagactiviteiten georganiseerd. De begrote investering bedraagt € 2.000.000,- waarvan € 395.000,- als onrendabel zal worden afgeboekt. De oplevering heeft op 16 maart 2009 plaatsgevonden.

#### Groot onderhoud

In deze wijk zijn in totaal 70 oudere woningen voor groot onderhoud aangemerkt, waarvan er tot en met 2008 39 zijn uitgevoerd. Groot onderhoud vindt alleen plaats na mutatie. In 2008 zijn er vijf woningen uitgevoerd. De werkzaamheden bestaan in deze wijk uit het aanbrengen centrale verwarming met een HR-ketel met warmwatervoorziening, nieuw sanitair met tegelwerk, een nieuwe keuken, het stucken van alle muren, opnieuw schil-





Tom Kranenburgstraat voor en na wijkvernieuwing



deren van al het houtwerk, het verwijderen van oude rookkanalen en het isoleren van vloeren, dak en muren. Deze aanpak kost gemiddeld zo'n € 45.000,- waarvan ongeveer 20% in de huurprijs wordt doorberekend in verband met de levensduurverlenging. Dit resulteert in een huurverhoging van gemiddeld € 90, per maand. De woningen blijven hiermee onder de betaalbare huurprijsgrens van € 499,- (prijspeil 1-7-2008).

#### Verkoop

In deze wijk zijn in totaal 16 woningen voor verkoop aangeboden, waarvan er tot eind 2008 feitelijk 10 zijn verkocht. De opbrengst van deze woningen is direct gerelateerd aan de in 2002 gereedgekomen historische nieuwbouw van 56 woningen aan de Patrimoniumstraat.

#### Leefbaarheid en buurtbeheer

Bij de woongemeenschap Kwakershof wordt in 2008 een ondergrondse vuilcontainer geplaatst voor een bedrag van € 9.125,-. Dit zorgt voor een

schoner straatbeeld. In de Oranjestraat wordt de gevelkachel vervangen door een volwaardige CV installatie. De huurprijs blijft subsidieabel voor jongeren.

#### Wonen en zorg

Met zorgleverancier Wilgaerden zijn afspraken gemaakt om huurders van Woondiensten Enkhuizen te informeren over de mogelijkheid tot zorgverlening aan huis. Huurders kunnen hiervoor een contract afsluiten. Een aantal huurders van het woningcomplex De Nieuwe Baan dat grenst aan verzorgingstehuis Herfstzon, heeft dit inmiddels gedaan. Het contract bestaat onder andere uit personenalarmering, dagelijkse huishoudelijke hulp, maar ook deelname aan gezamenlijke recreatieve activiteiten.

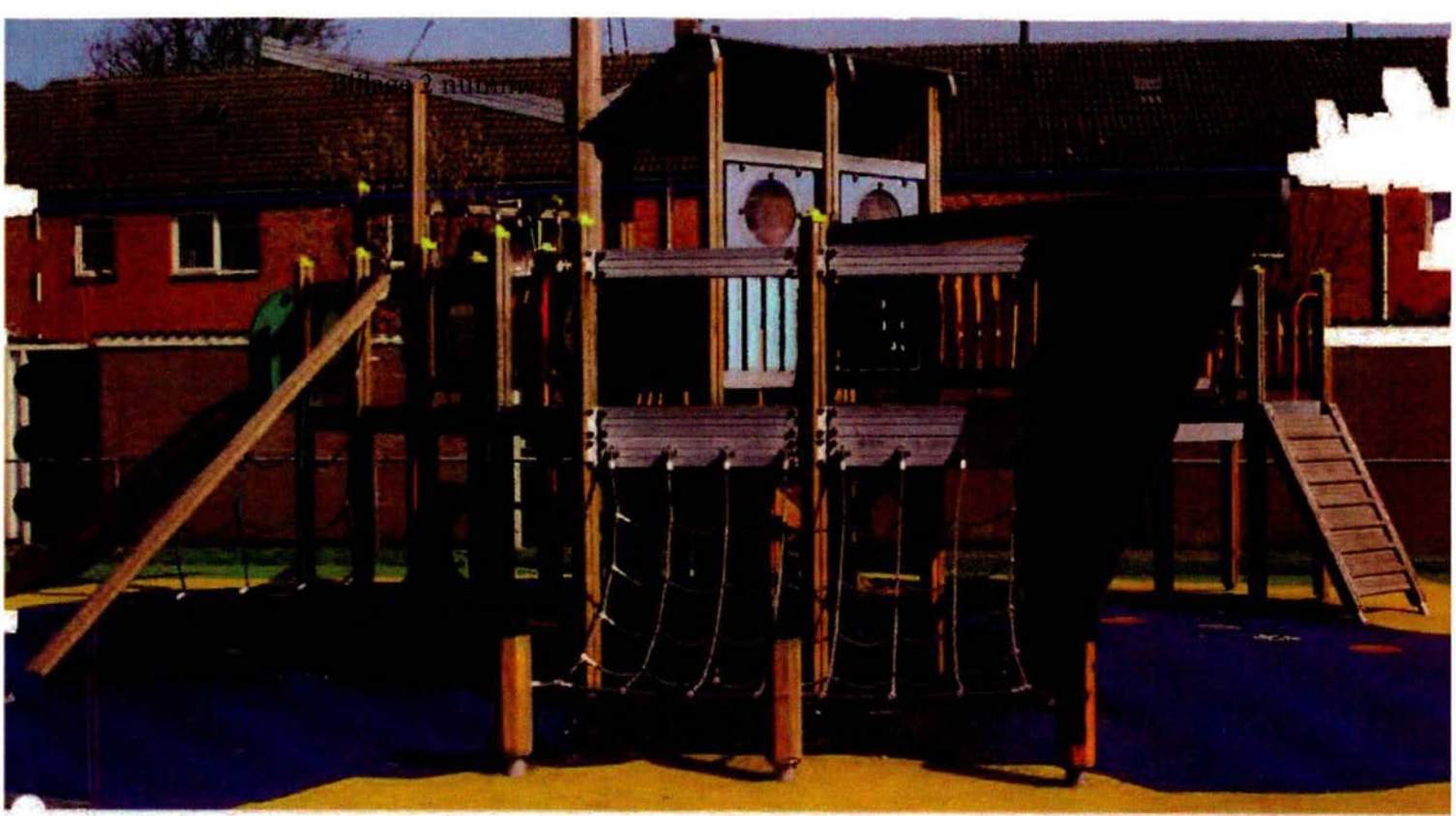
#### 7.3 Plan Noord

Deze eerste naoorlogse nieuwbouwwijk kenmerkt zich door lange eenzijdige straten die zo'n 40 tot 50 jaar geleden grotendeels een kwantitatief probleem moesten oplossen. Deze wijk kent gemiddeld de laagste huurprijs en is bestemd voor huurders met lagere inkomens. Er heerste een grote sociale controle. Woondiensten Enkhuizen heeft in deze wijk zo'n 600 woningen hetgeen neerkomt op 80% van het totale aantal woningen in deze wijk. De wijk bestaat uit veel "kleinere" eengezinswoningen, duplexwoningen en een aantal appartementencomplexen variërend van drie tot vijf verdiepingen.

#### Doelstellingen strategisch voorraadbeheer

- De wooneenheden worden optimaal onderhouden en doorgeëxploiteerd tot einde levensduur;
- 41 woningen aan de Goudsbloemstraat, Begoniastraat, Violonstraat en Dahliastraat zijn aangemerkt voor verkoop;
- Het monotone beeld van deze wijk wordt doorbroken door herstructurering van de gehele wijk in drie fasen van ieder ongeveer vijf jaar; Hierdoor moet de wijk meer levensloopbestendig worden;
- De appartementen worden zowel aan senioren (> 65 jaar) als aan jongeren (< 30 jaar) verhuurd en de woningen hoofdzakelijk aan gezinnen;
- Het Energie Prestatie advies is per individuele woning vastgesteld op minimaal een C;
- De huurprijzen worden na mutatie marktconform geharmoniseerd tot gemiddeld 70% van de maximaal redelijke huurprijs;





*Piratschip voor wijkcentrum IJsselzand*

- 13 woningcomplexen, bestaande uit 470 woningen worden na mutatie gerenoveerd

De herstructurering van deze wijk is om markttechnische en bedrijfseconomische redenen in drie fasen van ieder ongeveer vijf jaar opgedeeld en bestaat uit sloop/nieuwbouw, grootschalige inwendige en uitwendige renovatie, het aanbrengen van parkeeroplossingen en fietspaden en het verrichten van veiligheidsbevorderende maatregelen zoals het afsluiten van trappenhuisen en het aanbrengen van inbraakwerende kozijnen.

Als 2e project van de 1e fase wordt in 2008 gestart met de sloop van 49 woningen en de nieuwbouw van 42 woningen aan de Tom Kranenburgstraat zuid. Dit gebeurt in combinatie met de uitwendige herstructurering van 65 appartementen aan de Piet Smitstraat en Meester Fluitmanstraat. De start van dit project is gepland eind 2010.

#### *Groot onderhoud*

In deze wijk zijn 470 woningen voor groot onderhoud aangemerkt, waarvan er tot en met 2008 al 370 zijn uitgevoerd. Groot onderhoud vindt alleen plaats na mutatie. In 2008 zijn er 15 woningen uitgevoerd. De werkzaamheden bestaan in deze wijk uit het aanbrengen centrale verwarming met een HR -ketel met warmwatervoorziening, nieuw sanitair met tegelwerk, het vervangen van een slaapkamer door een nieuwe badkamer, het aanbrengen van gipsplafonds in plaats van zachtboardplafonds, een nieuwe keuken, het aanbrengen van

nieuwe kozijnen met dubbelglas, het stuken van alle muren, opnieuw schilderen van al het houtwerk, het isoleren van vloeren, dak en muren. Deze aanpak kost gemiddeld zo'n € 50.000,- waarvan ongeveer 20% in de huurprijs wordt doorberekend in verband met de levensduurverlenging. Dit resulteert in een huurverhoging van gemiddeld € 100,- per maand. De woningen blijven hiermee onder de betaalbare huurprijsgrens van € 499,- (prijspeil 1-7-2008).

#### *Verkoop*

Nog voordat een start gemaakt werd met de herstructurering zijn in deze wijk 41 woningen voor verkoop aangeboden. De reden hiervan was om de samenstelling van deze grote huurwijk enigszins te wijzigen. Daarnaast bood het ook de mogelijkheid voor zittende huurders de woning te kopen om zo in hun wijk te kunnen blijven wonen. Van de 41 aangeboden woningen zijn er tot nu toe 18 verkocht.

#### *Leefbaarheid en buurtbeheer*

Bij een aantal duplexwoningen en een flat zijn in 2008 in totaal 5 ondergrondse vuilcontainers geplaatst voor een bedrag van € 46.000,-. Dit zorgt voor een schoner straatbeeld. Begin 2009 zijn wij gestart met de uitbreiding van wijkcentrum IJsselzand dat medio april 2009 wordt opgeleverd. Hieraan wordt een ruimte gebouwd die bestemd is voor de jongeren knutselclub Jeugbelangen. De in dit pand gevestigde kinderdagopvang van Kiddyworld mag/kan hier ook gebruik van maken.

#### *Wonen en zorg*

In deze wijk is naast de aanwezigheid van een paar buurtwinkels en het buurthuis IJsselzand geen andere voorziening aanwezig. Voor de dagelijkse boodschappen is men aangewezen op een winkel-centrum ongeveer 800 meter verder of de binnenstad. In de wijk Plan Noord is geen verzorgingstehuis aanwezig en worden op dit moment nog geen zorg-





**Sociaal wijkrestaurant De Bonte Veer**

contracten door Omring en/of Wilgaerden aan onze huurders aangeboden. Men zou hierbij aangewezen zijn op het verzorgingstehuis Overvest in de naastgelegen wijk Oude Gouw.

#### **7.4 Oude Gouw**

Deze wijk kenmerkt zich door grote eengezinswoningen gebouwd in de jaren '70. Ook zijn er appartementencomplexen tot vijf verdiepingen. In deze wijk staan een redelijk winkelcentrum, vanaf eind 2008 het wijkcentrum Bonte Veer met een sociaal wijkrestaurant, een bibliotheek, vier artsenpraktijken, een praktijk voor fysiotherapie en kindfysiotherapie, kinderdagopvang, twee gymzalen, een verzorgingstehuis Overvest, een paar basisscholen en een peuterspeelzaal. Deze wijk biedt dus meer veel voorzieningen dan Plan Noord. Ons bezit hier omvat zo'n 570 woningen.

#### *Doelstellingen strategisch voorraadbeheer*

- De wooneenheden worden optimaal onderhouden en doorgeëxploiteerd tot einde levensduur;
- 475 woningen uit de wijk Oude Gouw-2 zijn aangemerkt voor verkoop;
- De appartementen worden zowel aan senioren (> 65 jaar) als aan jongeren (< 30 jaar) verhuurd en de woningen hoofdzakelijk aan gezinnen;
- De huurprijzen worden na mutatie marktconform geharmoniseerd tot 75% van de maximaal redelijke huurprijs;
- Het Energie Prestatie advies is per individuele woning vastgesteld op minimaal een C;
- vier woningcomplexen, bestaande uit 397 woningen worden na mutatie gerenoveerd.

#### *Nieuwbouw*

Eind oktober zijn 28 huurappartementen voor senioren opgeleverd aan de Groenling met een huurprijs tot € 631,00 (prijspeil 1-7-2008). Deze huurwoningen hebben een parkeergarage met 37 parkeerplekken.

Ze staan naast het medio november opgeleverde Woon-zorgcomplex. Dit bestaat uit vier artsenpraktijken, 1 praktijk voor fysiotherapie, een consultatiebureau, kinderdagopvang, een sociaal wijkrestaurant, een gymzaal en een apotheek. De investering van de commerciële en zorgactiviteiten hebben wij in verband met risicobeheer overgedragen aan een externe beheer BV.

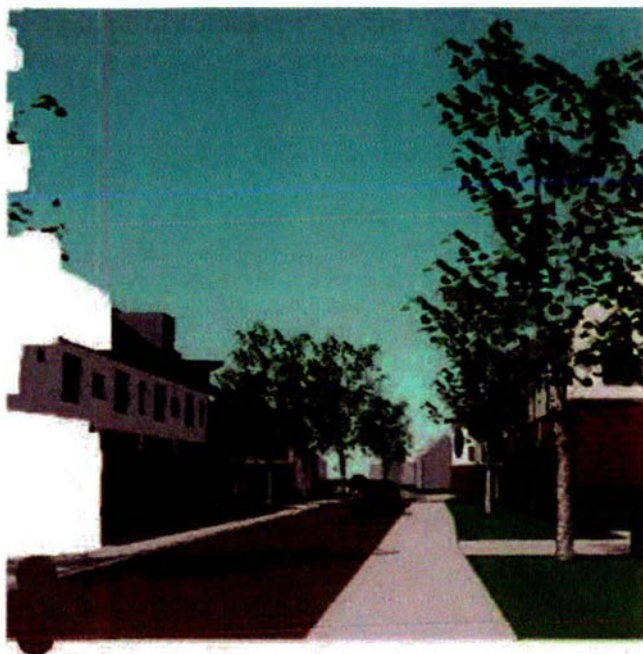
Op 5 januari 2009 zijn nog eens 32 appartementen met gemeenschappelijke ruimten voor verstandelijk gehandicapten van Leekerweide opgeleverd met een huurprijs van € 598,- (prijspeil 1-7-2008). De totale investering bedroeg € 12.957.000,- waarvan het onrendabele deel € 4.642.675,- bedraagt.

De investering ad € 1.350.000,- van wijkcentrum de Bonte Veer, waarvan het sociaal eetcafé onderdeel uitmaakt, komt volledig voor rekening van de gemeente evenals de inrichting van zo'n € 150.000,-. Het centrum wordt "om niet" in eigendom overgedragen aan Woon-diensten Enkhuizen, waarbij wij de kosten van onderhoud voor onze rekening nemen. De keus van de gemeente voor deze overdracht is ingegeven door de opvatting dat accommodatiebeheer niet langer tot hun kerntaak wordt gerekend. Het restaurant heeft een ontmoetingsfunctie voor vooral senioren. Immobiele senioren kunnen met de belmobielbus gehaald en gebracht worden. Woondiensten Enkhuizen is beheerder en Welzijnswerk Enkhuizen is uitvoerder van het inhoudelijke programma van de accommodatie. Hierbij vloeit geen volkshuisvestingsgeld naar welzijn en andersom.

#### *Groot onderhoud*

In deze wijk zijn 397 woningen voor groot onderhoud aangemerkt, waarvan er tot en met 2008 al 202 zijn uitgevoerd. Groot onderhoud vindt alleen plaats na mutatie. In 2008 zijn er 13 woningen uitgevoerd. De werkzaamheden bestaan in deze wijk uit het aanbrengen centrale verwarming met een HR-ketel met warmwatervoorziening, nieuw sanitair met tegelwerk, een nieuwe keuken, het aanbrengen van nieuwe kozijnen met dubbelglas, opnieuw schilderen van al het houtwerk, het isoleren van vloeren, dak en muren. Deze aanpak kost gemiddeld zo'n € 45.000,- waarvan ongeveer 20% in de huurprijs wordt doorberekend in verband met de levensduurverlenging. Dit resulteert in een





*Impressie vernieuwing Tom Kranenburgstraat - zuid*

huurverhoging van gemiddeld € 90,- per maand. De woningen blijven onder de betaalbare huurprijsgrens van € 499,- (prijspeil 1-7-2008). Om meer ouderenwoningen te realiseren is een aantal bestaande sociale huurwoningen opgeplust en met een lift toegankelijk gemaakt.

#### *Verkoop*

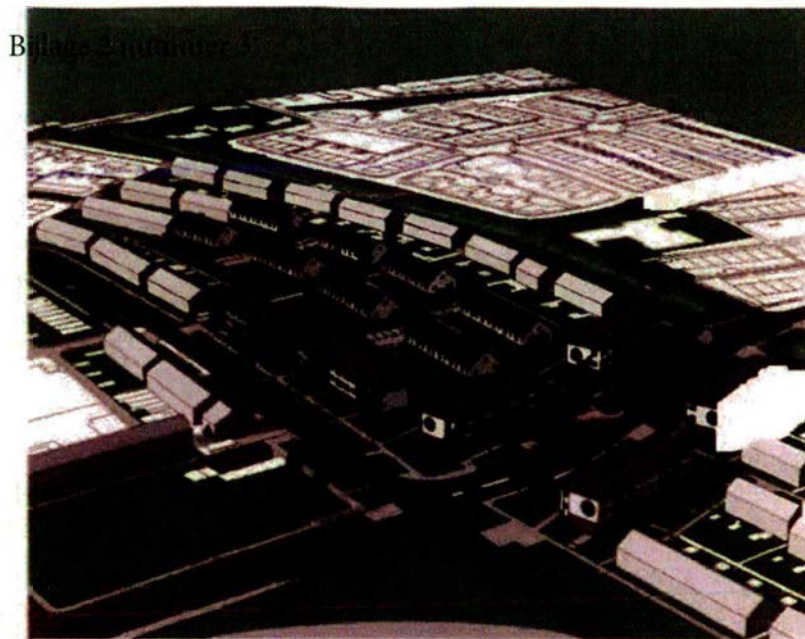
Vanaf 1995 verkopen wij al woningen in deze wijk. Onder andere in verband met de groeiende doelgroep senioren hebben wij besloten wij grote eengezinswoningen te verkopen om met deze opbrengst seniorenwoningen terug te bouwen. In deze wijk zijn vanaf 1995 475 woningen voor verkoop aangeboden en zijn er tot eind 2008 309 verkocht. De behoefte aan grote eengezinswoningen is echter altijd gebleven en daar hebben we er nu, gezien de vraag, eigenlijk tekort van.

#### *Leefbaarheid en buurtbeheer*

Bij één seniorencomplex en vijf appartementencomplexen zijn in 2008 in totaal 6 ondergrondse vuilcontainers geplaatst voor een bedrag van € 54.750,- Dit zorgt voor een schoner straatbeeld. Daarnaast zijn in een seniorencomplex alle appartementen voorzien van beeldtelefoon en een oproepinstallatie. Van een groot appartementencomplex is de gehele kleurstelling gewijzigd.

#### *Wonen en zorg*

In deze wijk is een verzorgingstehuis aanwezig dat wordt gerund door zorgleverancier De Omring. Inmiddels zijn er gesprekken met het Welzijnswerk Enkhuizen en zorgleverancier De Omring opgestart om in eerste instantie voor de bewoners van het WoZoCo deelname aan (sport-) activiteiten te regelen. Op termijn zal ook



zorg vanuit Overvest aangeboden kunnen worden, waarbij we eenzelfde contract voor ogen hebben als via zorgleverancier Wilgaerden.

### **7.5 Gommerwijk**

Deze wijk kenmerkt zich door eengezinswoningen met lage schuine daken, kleine appartementencomplexen voor jongeren (de zogenoemde HAT-eenheden) gecombineerd met een redelijk aantal koopwoningen. Dit zijn nieuwbouwwijken van de jaren '80 in een waterrijk gebied. Woon- diensten Enkhuizen heeft zo'n 390 woningen in deze wijk.

#### *Doelstellingen strategisch voorraadbeheer*

- De wooneenheden worden optimaal onderhouden en doorgeëxploiteerd tot einde levensduur;
- 183 woningen Kloet, beun, Steker, Kweekwal, S. Centenweg zijn aangemerkt voor verkoop;
- De appartementen worden aan jongeren (< 30 jaar) verhuurd en de woningen hoofdzakelijk aan gezinnen;
- De huurprijzen worden na mutatie marktconform geharmoniseerd tot 70% van de maximaal redelijke huurprijs;
- Het Energie Prestatie advies is per individuele woning vastgesteld op minimaal een C;

#### *Verkoop*

In deze wijk zijn 183 woningen aan de Kweekwal, S. Centerweg, Kloet, Beun en Steker bestemd voor verkoop. Gezien de relatief lage verkoopprijzen van deze appartementen vinden ze gretig aftrek onder met name jonge starters. Met verkoop lijkt dus in een duidelijk aanwezige vraag te worden voorzien. Inmiddels zijn er 132 woningen verkocht.

#### *Onderhoud*

Maar liefst 175 woningen hebben een in pandige douche in combinatie met natuurlijke vochtafvoer. Condens blijft daardoor lang hangen en zorgt vooral in doucheruimtes bij grote gezinnen voor regelmatig terugkerende vocht- en schimmelplekken. Deze douches zullen we de komende jaren allemaal ver-nieuwen en van mechanische afzuiging voorzien. Hiermee is



een investering gemoeid van zo'n € 1.150.000,-. In 2008 zijn er in PMC 25 11 badkamers gerenoveerd voor € 62.122,- en in PMC 48 9 badkamers voor € 67.840,-.

#### *Leefbaarheid en buurtbeheer*

In het verleden werden er jaarlijks grote schoonmaakdagen georganiseerd in deze wijk om zwerfvuil, winkelwagentjes, uitgebrande auto's en veel onkruid enzovoort te verwijderen. Na verkoop van een substantieel deel van deze woningen zijn die problemen vrijwel geheel verdwenen. Een aantal lastposten is ook verspreid gehuisvest, waardoor de problemen mede zijn weggeëbd. Anderzijds worden wij niet langer geconfronteerd met beheerproblemen die het gevolg waren van het doorgangskarakter dat deze 'Hatjes' als huurwoningen hadden.

In 26 HAT eenheden is ter verbetering van het binnenmilieu besloten die na mutatie te voorzien van een combi HR-ketel met CV installatie waardoor de geiser geheel kan verdwijnen. Ook is bij deze PMC een ondergrondse vuilcontainer geplaatst.

#### **7.6 Kadijken**

Deze jongste wijk van Enkhuizen bestaat voor 90% uit koopwoningen van uiteenlopende grootte en prijsklasse. Uiteindelijk moeten hier zo'n 1000 woningen komen. Inmiddels is 50% bebouwd. Er was nog plaats voor een 74 huurwoningen, waarvan er inmiddels 60 zijn gerealiseerd. Deze 60 bestaan uit 24 pallowoningen, 32 zorgappartementen voor Philadelphia en het RIBW en 4 eengezinswoningen, waarvan één is aangepast voor een gezin met een gehandicapt kind. Verder worden in deze wijk een aantal speelvoorzieningen voor kinderen gerealiseerd. Voor de dagelijkse boodschap zijn deze bewoners aangewezen op het winkelcentrum Koperwiek in de Oude Gouw.

#### *Doelstellingen strategisch voorraadbeheer*

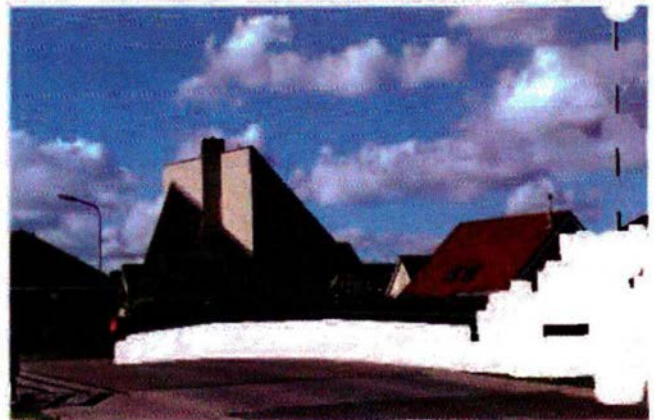
- De wooneenheden worden optimaal onderhouden en doorgeëxploiteerd tot einde levensduur; wellicht komen op termijn een aantal van deze woningen voor verkoop in aanmerking;
- De appartementen worden verhuurd aan gezinnen en aan mensen met een verstandelijke beperking;
- De huurprijzen worden na mutatie marktconform geharmoniseerd tot 80% van de maximaal redelijke huurprijs;
- Het Energie Prestatie advies is per individuele woning vastgesteld op minimaal een C;

#### *Nieuwbouw*

In het 3e kwartaal 2009 starten we met de bouw van de laatste 14

grotere grondgebonden eengezinswoningen. Het is een bestaand ontwerp dat wij van een collega corporatie hebben gekregen. De begrote investering bedraagt € 2.450.000,- waarvan we naar verwachting € 910.000,- als onrendabel moeten afboeken. Begin april hebben wij nog eens 16 voor verkoop bestemde woningen overgenomen van een projectontwikkelaar. Deze woningen gaan wij verhuren onder de maximale huur prijsgrens van € 647,- per woning.

Naar onze mening dient de gemeente een deel van de door hen ontvangen grondprijs aan ons te compense-



*In deze wijk bouwt WDE 14 + 16 nieuwe huurwoningen*



ren ter dekking van de onrendabele top. Zo werken we met z'n drieën naar draagkracht aan een gedeeltelijke oplossing van de huidige crisis op de woningmarkt.



## Overzicht projecten

<b>Projecten vanaf planvormingsfase II</b>	<i>Totaal</i>	<i>Westeinde 76 2009</i>	<i>IJsselzand 2009</i>	<i>Torenstraat 7 2010</i>
Sociale huurwoning	33			3
Markt huurwoning	0			
Zorgwoning	27	12		15
Verkoop nieuw	0			
Herstructurering	0			
Parkeren	0			
Maatschappelijk	18	3	1	4
		Activiteitenruimten	Activiteitenruimte	Activiteitenruimten
Investering	17.811.000	2.000.000	126.000	3.500.000
Onrendabel	3.932.000	395.000	77.000	1.160.000
Projectfase		Realisatie	Realisatie	Realisatie
Wijk		Boerenhoek	Boerenhoek	Vissershoeke
Doelgroep		Zorg Psychiatrische cliënten	Maatschappelijk vastgoed Welzijn- jeugdwerk	Zorg Verstandelijk-/ lichamelijk gehandicapten
BTW-Integratieheffing		nee	nee	nee
Aanbesteding		EAB	R&D	EAB
Oplevering gepland		1-9-2009	1-5-2009	1-5-2010
Architect		G. Hartog	Intern	Alt-M
Subsidie		-	-	205.250

## Overzicht projecten

<b>Projecten vanaf planvormingsfase II</b>	<i>Kadijken 2010</i>	<i>Kadijken 2010</i>	<i>Molenweg 2011</i>
Sociale huurwoning Markt huurwoning Zorgwoning Verkoop nieuw Herstructurering Parkeren Maatschappelijk	14	16	10 zorgpraktijken en Polikliniek
Investering Onrendabel	2.470.000 935.000	2.915.000 1.115.000	6.800.000 250.000
Projectfase Wijk	Planvorming II Kadijken	Planvorming II Kadijken	Planvorming Boerenhoek
Doelgroep	vanaf 23	vanaf 23	Maatschappelijk vastgoed GOED/apotheek Polikliniek
BTW-Integratieheffing Aanbesteding Oplevering gepland Architect Subsidie	nee Scholtens 1-9-2010 Bob Nieuweboer -	nee Scholtens 1-12-2010 Bob Nieuweboer -	nee Ruitenbergh 1-10-2011 Van Hoogevest BV -



# personeel & organisatie

## 8

Om adequaat te kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen worden medewerkers voortdurend geschoold via cursussen, opleidingen en coaching.

### 8.1 Interne organisatie

#### *Opleidingen*

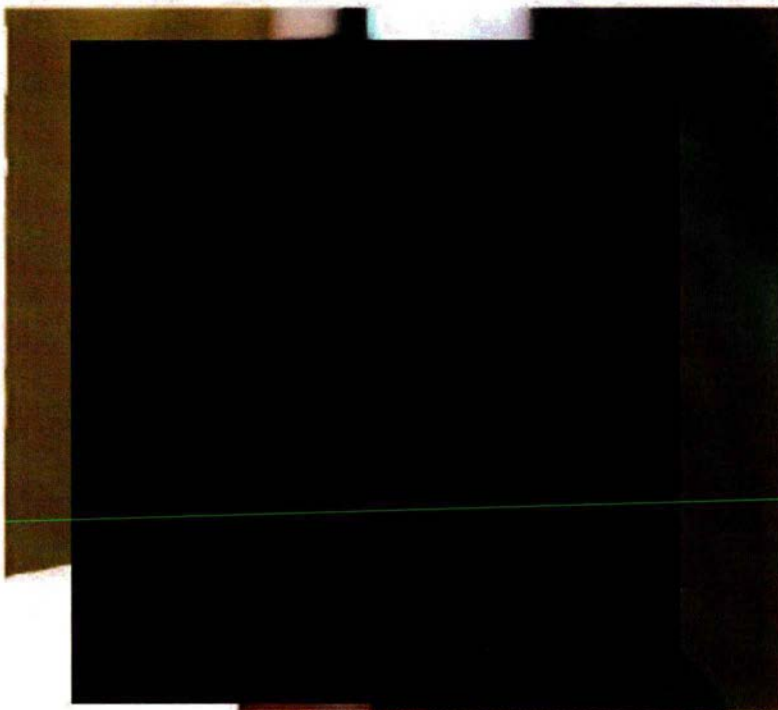
In 2008 hebben diverse medewerkers cursussen gevolgd voor onder andere Energie Prestatie Advisering, communicatieadviseur, functionering- en beoordelingsgesprekken, projectleiding bij nieuwbouw, renovatie en sloop, actualiteiten voor jaarverslaggeving, vennootschapsbelasting en herhalingscursussen bedrijfshulpverlening. De cursuskosten bedroegen 1,4% van de loonsom.

Om adequaat te kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen worden medewerkers voortdurend geschoold via cursussen, opleidingen en coaching. In 2009 gaan een aantal medewerkers een cursus VVE Beheer volgen. Het hoofd Financiën en de Administrateur volgen een herhalingscursus Vennootschapsbelasting in de Praktijk. De Bedrijfshulpverleners volgen jaarlijks de herhalingscursus. Medewerkers worden gecoacht in persoonlijke effectiviteit en verder worden medewerkers geschoold in actualiteiten betreffende hun vakgebied.

Eind 2008 zijn twee collega's met vroegpensioen gegaan. De vacatures die daardoor ontstonden zijn beiden opgevuld. Tevens is één nieuwe collega aangenomen op de afdeling Projecten. Op 31 december 2008 hadden wij 27 medewerkers in dienst, bestaande uit 13 mannen en 14 vrouwen als volgt over de afdelingen verdeeld:

Directie & secretariaat	1,5	Financiën	3,0
Public Relations & Marketing	1,0	Huurincasso	1,0
Woondiensten	3,5	Personeel & Organisatie	1,0
Klachten & mutatie onderhoud	1,5	Renovatie & Planmatig onderhoud	2,5
Systeembeheer	0,5	Projecten	2,0
Gebouwenbeheer	3,0	Vakvieden	3,0
Klantenservice	3,5		

Het aantal fulltimers versus partimers bedroeg respectievelijk 13 om 14. Het totaal aantal Fulltime plaatsen bedroeg eind 2008 20,06 (2007 20,25). De gemiddelde leeftijd van het personeel was 47,4 jaar (47,0 in 2007).



beidsinspectie op bezoek geweest. Speerpunten waren: agressie en geweld, seksuele intimidatie en werkdruk. De arbeidsinspectie heeft geen tekortkomingen geconstateerd. Wel zijn er een aantal adviezen gedaan in het kader van agressie en geweldbeleid. In 2009 krijgen alle relevante medewerkers een opfriscursus agressie en geweld. De preventiemedewerker gaat het agressie- en geweldbeleid in 2009 actualiseren.

#### Maatschappelijke stages

Woondiensten Enkhuizen onderhoudt nauwe banden met een aantal scholengemeenschappen (Martinuscollege en RSG) om stageplekken in te vullen. Zo worden er frequent voor het VMBO tweeweekse stages ingevuld op het gebied van administratie, secretariaat en techniek. Het afgelopen jaar is er gedurende 5 maanden stage gelopen door een tweedejaars student van hogeschool IN Holland uit Diemen, afdeling Personeel en Arbeid. Zij heeft zich beziggehouden met het opzetten van de HRM-cyclus. Meer specifiek is zij bezig geweest met het bepalen van de competenties per functie. In 2009 zal het stokje worden overgenomen door een afstudeerstagiaire van hogeschool IN Holland. Deze gaat met de reeds bepaalde competenties per functie resultaatgerichte functieprofielen maken.

#### Sponsoring

Vanuit de afdeling PR & Communicatie is een sponsorbeleid opgesteld. Enkhuizer verenigingen en activiteiten worden gesponsord tot een in de begroting opgenomen bedrag mits dit sociaal, culturele maatschappelijke activiteiten betreffen. Jaarlijks wordt hiervoor ongeveer € 5.000,- beschikbaar gesteld. In 2008 hebben wij

Ook worden in 2009 nieuwe VABI opleidingen gevolgd voor strategische beleidsadvisering van energiebesparende maatregelen. Hiertoe wordt een nieuw VABI pakket beheer & Analyse aangeschaft.

Reden hiervan is om in de toekomst te kunnen meten of wij aan de afspraken van het energie prestatiecontract voldoen.

#### Arbeidsomstandigheden (ARBO)

De trend die in 2007 is ingezet met het Fit & Veiligjaar is in 2008 doorgezet via het up to date houden van alle onderdelen die in 2007 aan de orde zijn geweest (o.a. werkhouding, werkplekken, etc). Iedere maand is er een arbospreekuur waar medewerkers hun bevindingen of klachten kunnen doornemen met de preventiemedewerkers. In september 2008 is de ar-



Muziekvereniging Patrimonium, Milieu educatief Centrum de Witte Schuur, Wielerronde van Enkhuizen, Voetbalvereniging Westfriesland DP, VEKWIJK gymvereniging, een vaarpuzzeltocht voor jongeren, de VVV Enkhuizen en de Westfriese dijkloop gesponsord. Daarnaast hebben wij een driejarig sponsorcontract afgesloten met het bestuur van stichting Cultureel centrum de Drommedaris voor een bedrag van € 10.000,- per jaar. In verband met verrekening van de BTW wordt dit bedrag via onze BV betaald. In 2009 eindigt deze overeenkomst. Een van de argumenten hiervoor is de mogelijke vervreemding van historisch cultureel erfgoed door de gemeente Enkhuizen.

#### Verdere ontwikkeling HRM

In 2008 is een aanzet gegeven tot meer competentiegericht werken. Dit wordt in 2009 verder uitgewerkt. De personeelsfunctionaris gaat in samenwerking met de stagiaire van Hogeschool INHolland competentiegerelateerde functieprofielen maken. De huidige functionering- en beoordelingscyclus wordt hierdoor verbeterd en aangescherpt. De functioneringsformulieren zoals die nu

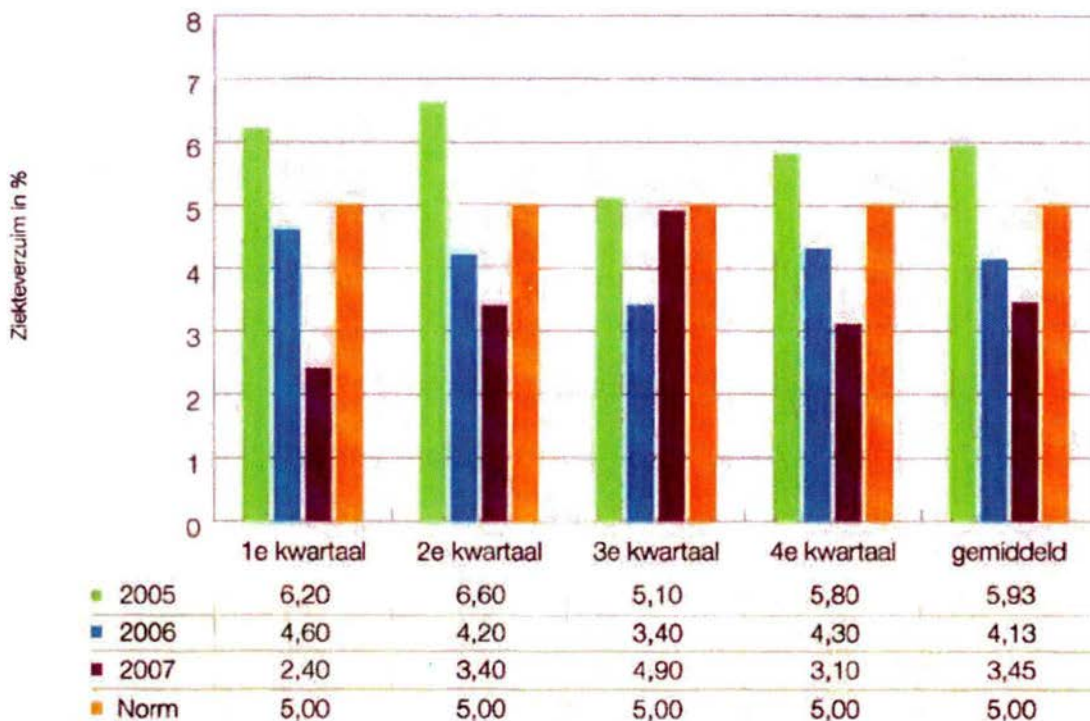
bestaan zullen worden gewijzigd in een Persoonlijk ontwikkelplan (POP). De bestaande beoordelingsformulieren worden aangepast. In 2010 wordt de HRM-cyclus geïmplementeerd. Naast de permanente elementen uit de cyclus wordt in 2010 de werving- en selectieprocedure aangescherpt en verbeterd.

#### Ziekteverzuim

Het gemiddelde ziekteverzuimpercentage bedroeg in 2008 3,45% (2007 4,13%). Dit is 1,55% lager dan de norm en 0,68% lager dan vorig jaar. Woondiensten Enkhuizen stimuleert gezondheidsbevorderende activiteiten door bijvoorbeeld de mogelijkheid om belastingtechnisch via de organisatie een fiets aan te schaffen voor woon-werkverkeer en een vergoeding voor een abonnement bij een sportschool. Ook is er de mogelijkheid tweewekelijks in het kantoor een stoelmassage te ondergaan. Dit is vooral belangrijk voor mensen met veel repeterend werk in hun functie. Die functies kennen overigens via het beeldscherm ook hun pauzenmomenten.

#### Beheerkosten

De beheerkosten zijn op totaalniveau vrijwel gelijk aan 2007. In 2008 hebben er op onderdelen wel verschuivingen plaatsgehad. De salarissen zijn gestegen door het aantrekken van een extra medewerker, het verhogen in uren van een aantal contracten en de prijsaanpassing conform de CAO.





De algemene kosten zijn sterk beïnvloed door een positieve afrekening uit 2007 ten behoeve van de kosten van de gezamenlijke woningtoewijzing ad € 28.861,- en substantieel (€ 21.000,-) lagere externe advieskosten die geen betrekking hebben op bouwprojecten. Daarnaast zijn de algemene kosten negatief beïnvloed door de kosten van de visitatie ad € 56.600,-. Desondanks zijn de algemene kosten totaal € 60.000,- lager dan in 2007.

Beheerkosten	2005	2006	2007	2008
Personeelskosten	1.265	1.292	1.349	1.433
Huisvestingskosten	94	68	90	88
Algemene kosten	239	304	330	271
Automatisering	250	230	190	191
Vergoedingen	21-	27-	27-	35-
	1.827	1.867	1.932	1.948
Af: doorbelasting vaklieden	245-	197-	206-	220-
Netto algemeen beheer	1.582	1.670	1.726	1.728
Kosten per woning	667	700	729	733
Aantal woningen **	2373	2386	2368	2357

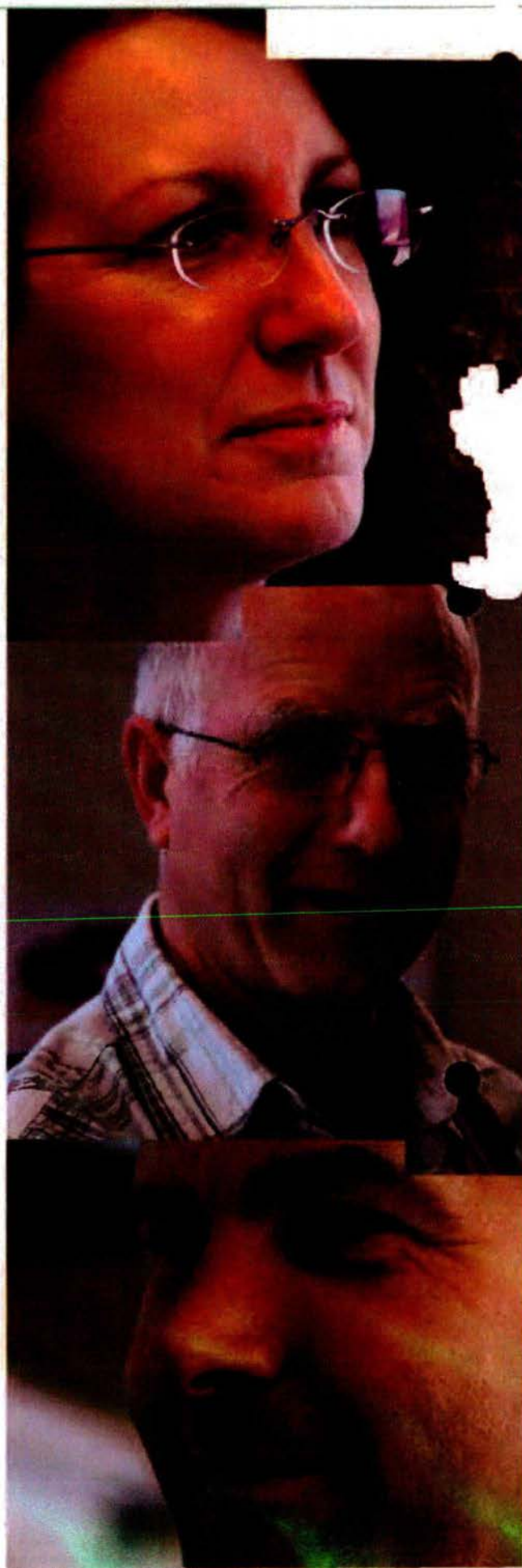
*\*\*In het aantal woningen zijn garages voor 25% en overige parkeerplaatsen voor 10% opgenomen.*

## 8.2 Ondernemingsraad

De ondernemingsraad heeft zes keer vergaderd met de directie over uiteenlopende onderwerpen. De OR adviseerde over de (meerjaren-) begroting en de jaarrekening. In de vergaderingen zijn onder andere de volgende onderwerpen besproken:

- ARBO beleid;
- Integratie Wonen & Welzijn;
- HRM beleid;
- Ziekteverzuimbeleid ;
- Vervolg thema Fit & Veilig;
- De nieuwe bouwprojecten inclusief herstructurering;
- Nieuw bedrijfsplan 2009 - 2011;
- Organisatiebrede Visitatie

In 2008 bestond de Ondernemingsraad uit P. Snijders (voorzitter), Mevr. A. Muskee en Mevr. A. Jager. De voorzitter is na de verkiezing van 2006 herkozen voor een periode van drie jaar. Beide dames zijn met ingang van 2007 nieuw gekozen ook voor een periode van drie jaar en wisselen het secretariaat met elkaar af. De OR neemt deel aan het regionale platform-overleg dat twee keer per jaar wordt gehouden.





# financiën

# 9

Meer dan ooit te voren  
is het van belang te weten  
hoe de financiële positie van  
Woondiensten Enkhuizen  
zich ontwikkelt.

## 9.1 Sturen op waarde

Het rijksbeleid beperkt zich via de Vogeljaarheffing en de Vennootschapsbelasting tot het eenvoudig afroken van corporatievermogens zonder zich druk te maken om allerlei maatschappelijke neveneffecten. Zo wordt de lokale investeringsopgave niet meegewogen in de afdracht, waardoor sociale nieuwbouw en herstructurering wordt heroverwogen, uitgesteld of zelfs afgesteld; volkshuisvestingsgeld lekt weg naar de welzijnssector; financiële middelen voor vaak noodzakelijke investeringen in maatschappelijk vastgoed drogen op; het nieuwe energie prestatiecontract tussen Aedes en het ministerie van VROM loopt gevaar als er niet voldoende middelen zijn om energiebesparende investeringen te plegen; kortom er is niet goed nagedacht toen woningcorporaties integraal belastingplichtig zijn gemaakt. Het enige antwoord van het ministerie van VROM is dat er dan maar meer sociale huurwoningen moeten worden verkocht; die worden nog wel verkocht, maar mondjesmaat.



Hoe moet je correct en veilig sturen als er constant door anderen aan je stuur wordt getrokken?

Dit zelfde beleid heeft in de jaren 80/90 van de vorige in Groot Brittannië geleid tot een zeer beperkt percentage (ongeveer 15%-20%) sociale huurwoningen. De beeldvorming (en feitelijke praktijk) daar is dat sociale huurwoningen door de allerarmsten worden bewoond, de wijken uitpuilen van de sociaal maatschappelijke probleemgevallen en daardoor zijn verworpen tot sociale getto's. Is dat ons voorland?

Via de Housing Action Trusts wordt getracht al die problemen weer op te lossen. Een wijs man heeft eens uitgesproken: "voordat ik een fout maak, maak ik hem niet!"

Wij juichen het overigens van harte toe dat er een commissie in het leven geroepen is/wordt om misstanden bij corporaties te onderzoeken en te saneren. Dit zou naar onze mening ook uitgebreid moeten worden naar de gehele zorgsector.

Financiële continuïteit is niet alleen een van de prestatievelden in het BBSH, maar nog steeds de kurk waar de corporatiesector op drijft. Onze doelstellingen betreffen:

- een minimale solvabiliteit van 12,5%;
- een interest dekkingsratio van minimaal 1,25;
- een Loan to value van maximaal 75%;
- een totaal (direct en indirect) exploitatierendement vastgoed van 2% boven inflatie. Voor de waardestijging van ons vastgoed hanteren wij de mutatie van de WOZ-waarde.

De interest dekkingsratio wordt de komende jaren op basis van ons huidige strategische meerjaren voorraadbeleid gehaald. Hierbij is uiteraard



rekening gehouden met de Vogeljaarheffing en VPB -afdracht. De extra rente voor financieringstekorten is ingerekend tegen 5,5%.

Het totaal rendement bestaand vastgoed wordt ook gehaald. De inflatie over 2008 bedroeg 2,5%. De jaren hierna is de inflatie ingeschat op 2,0%. De stijging van

Sturen op rendement	2008	2009	2010	2011	2012
Bedrijfsresultaat	2.993	561	2.980	3.098	3.534
Bijzondere en/of eenmalige posten	0	0	0	0	0
Verkoop onroerende zaken	2.185 -	2.529 -	2.368 -	2.062 -	2.409 -
Overige waardeveranderingen	827	4.525	1.115	917	1.000
Afschrijvingen	2.388	2.954	3.033	3.157	3.178
Operationele kasstroom	4.023	5.511	4.760	5.110	5.303
Financieel resultaat	2.322	2.522	2.822	3.768	4.068
Interest dekkingsratio	1,73%	2,19%	1,69%	1,36%	1,30%
Norm	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%
Gemiddelde bedrijfswaarde	109.692	121.826	128.057	133.391	142.399
Direct rendement vastgoed	3,7%	4,5%	3,7%	3,8%	3,7%



## Bijlage 2 nummer 3

	2008	2009	2010	2011	2012
Direct rendement bestaand vastgoed	3,7%	4,5%	3,7%	3,8%	3,7%
Indirect rendement vastgoed (WOZ)	1,1%	-0,5%	0,5%	1,0%	1,5%
Totaal rendement	4,8%	4,0%	4,2%	4,8%	5,2%
Norm 2,0% boven inflatie	4,5%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Rendement boven de norm	0,3%	0,0%	0,2%	0,8%	1,2%

Bij het kengetal Loan to value wordt een relatie gelegd tussen de verwachte bedrijfswaarde en het aandeel wat daarvan extern wordt gefinancierd. Als maximumpercentage geldt hierbij 75% externe financiering. Wij beoordelen bij iedere investering op kasstroombasis of de rente van de financiering (op termijn) weer wordt terugverdiend via de huurinkomsten.

<i>Loan to value</i>	2008	2009	2010	2011	2012
Leningenportefeuille	71.187	68.209	71.680	81.648	80.685
Af: vlottende activa	4.141	2.075	350	350	350
Netto schuldpositie	67.046	66.134	71.330	81.298	80.335
Bedrijfswaarde incl. investeringen	116.861	126.790	129.323	137.458	147.339
Aandeel externe financiering	57,4%	52,2%	55,2%	59,1%	54,5%

Zoals uit dit overzicht blijkt voldoen we bij voortzetting van ons huidige beleid aan onze norm.

Het overzicht Investerings versus financieringen geeft aan welk deel van de investeringen met extern geld is gefinancierd.

Ook voor dit kengetal geldt een maximale norm van 75%.

<i>Investerings versus financiering</i>	2008		2009		2010		2011		2012	
Investerings	13.034	100%	6.658	100%	6.232	100%	7.383	100%	5.095	100%
verkoop	2.185	-17%	2.529	-38%	2.368	-38%	2.062	-28%	2.409	-47%
Portfolio kasstroom	10.849	83%	4.129	62%	3.864	62%	5.321	72%	2.686	53%
Exploitatieresultaat	1.701	13%	2.989	45%	1.938	31%	1.342	18%	1.235	24%
Mutatie netto schuldpositie	9.148	70%	1.140	17%	1.926	31%	3.979	54%	1.451	28%

de WOZ waarde in 2008 bedroeg 1,1% en ontwikkelt zich van 2009 tot en met 2012 op basis van een voorzichtige inschatting.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw beoordeelt jaarlijks de financiële positie van onze woningcorporatie. Uit deze beoordeling wordt een faciliteringsvolume berekend. Dit is het bedrag dat wij kunnen lenen op

basis van onze voorgenomen beleidsbeslissingen. Deze beleidsbeslissingen resulteren in een portfoliokasstroom. Deze wordt integraal meegewogen met onze kasstroom uit financieringsactiviteiten en onze operationele kasstroom.

Het volgende WSW overzicht dat wij via Corpodata aan hen hebben toegestuurd is nog gebaseerd op onze vorige meerjarenbegroting van 2008-2017. Het overzicht diende al uiterlijk op 1 februari 2009 bij hen binnen te

<b>Faciliteringsvolume Copodata</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>
Portfoliokasstroom	5.276	1.019	4.344	9.605	1.718 -
Financieringskasstroom	967	874	931	2.098	1.791
	6.243	1.893	5.275	11.703	73
Operationele kasstroom	171	445	350	569	290
	6.072	1.448	4.925	11.134	217 -
Komende drie jaar	11.784	16.845	15.379		
Voorgenomen leningen	8.000	1.500	5.000		
Faciliteringsvolume	3.784	15.345	10.379		

zijn, waardoor het voor ons niet mogelijk was dit aan de laatste meerjarencijfers aan te passen.

De operationele kasstroom wijkt sterk af van het overzicht "Sturen op rendement" en van het overzicht "Investerings versus financiering" omdat bij Copodata de aflossingen op de leningen worden meegenomen in de operationele kasstroom.

## 9.2 Ontwikkeling jaarresultaat

Het jaarresultaat 2008 na belasting bedraagt € 436.852,- positief (2007: € 2.395.684,- positief). Het jaarresultaat wordt structureel sterk beïnvloed door de af- en bijboekingen via de impairmenttoets. (vergelijking bedrijfswaarde - boekwaarde). Deze aanpassing van de toekomstige verdien capaciteit is een uitkomst van onze beleidsparameters. Vervolgens uniformeert het Centraal Fonds deze waarde op een aantal onderdelen weer naar een Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde.

## 9.3 Waarde bezit.

Bij de berekening van de bedrijfswaarde hanteren we de in ons strategisch voorraadbeleid bepaalde parameters voor de aanpassing van huur, onderhoud en inflatie. Deze parameters worden vermeld bij het onderdeel "Waarderingsgrondslagen". Tevens wordt de restant levensduur bepaald naar aanleiding van maatregelen die we voor de respectievelijke Product Markt Combinaties (PMC) in petto hebben. Daarmee is onze bedrijfswaarde gelijk is aan onze beleidswaarde. Via alternatieve scenario's vergelijken wij ons beleidsscenario met eventuele gewijzigde marktomstandigheden. De bedrijfswaarde 2008 inclusief rentabiliteitswaardecorrectie

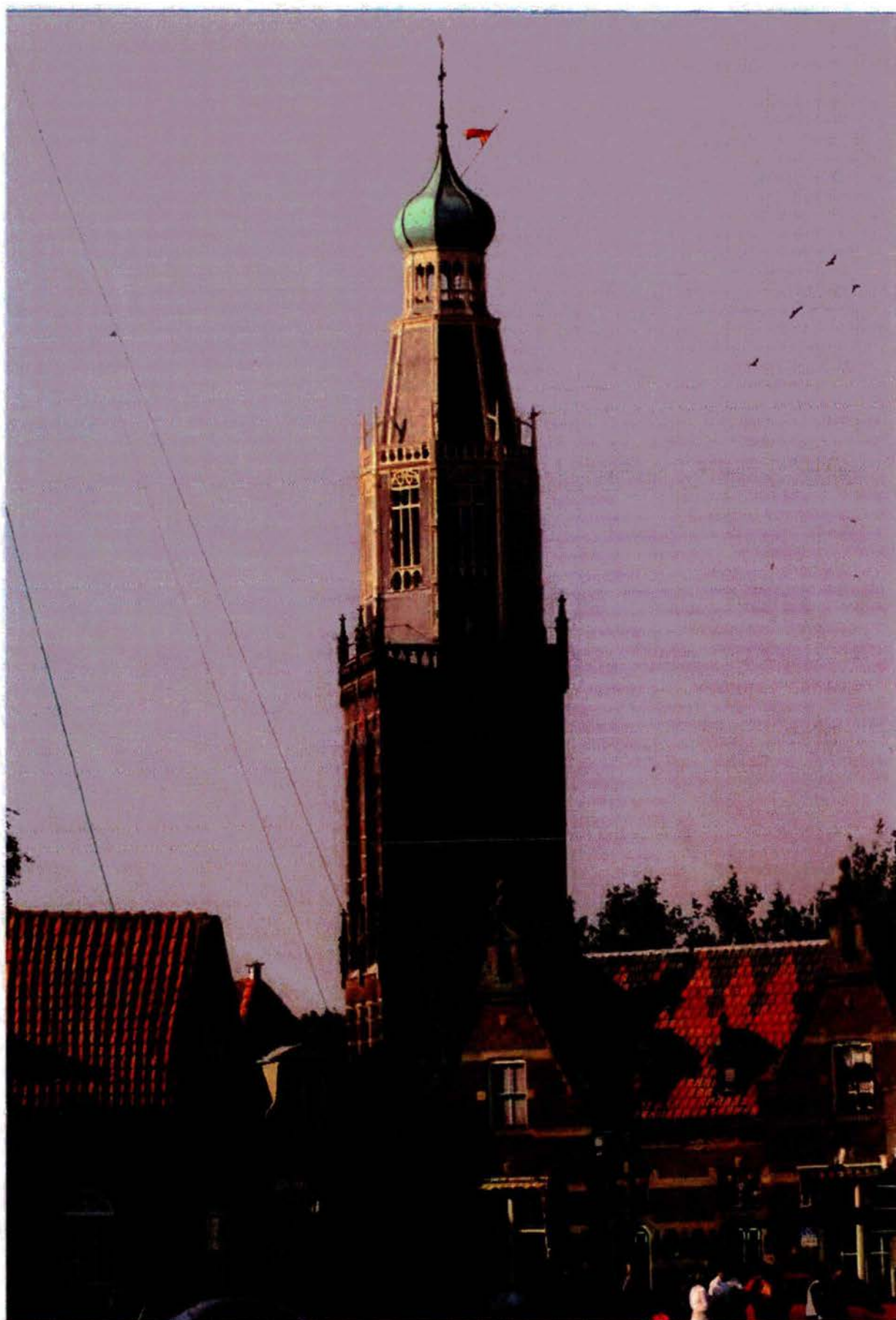
(RW-correctie) bedraagt € 116.860.602,- (2007: € 104.793.445,-). De RW-correctie bedroeg eind 2008 € 2.520.936,- (2007: € 2.270.349,-).

De RW-correctie is het positieve verschil tussen de normrente van 5,5% en de werkelijke gemiddelde vermogenskostenvoet van Woondiensten Enkhuizen berekend over de resterende looptijd van alle leningen. De marktwaarde van ons bezit hebben wij bepaald door op PMC niveau een verkoopwaarde te berekenen al naar gelang de marktomstandigheden. Deze waarde is ten opzichte van 2007 toegenomen door de inflatie van 2,5% per einde 2008, een herbeoordeling van alle Product Markt Combinaties en de oplevering van het nieuwe complex Fruittuinen, de Breedstraat en het Woon Zorg complex aan de Meeuwenlaan en bedraagt eind 2008 € 344.618.657,- (2007 € 326.842.432,-). Per woning (2384) bedraagt de marktwaarde € 144.555,- (2007 : € 139.795,-).

## Ontwikkeling jaarresultaten na vennootschapsbelasting







Zuider- of Pancratiuskerk Enkhuizen

<b>Mutatie bedrijfswaarde</b>	
bedrijfswaarde 31-12-2007	102.523.096
bedrijfswaarde 31-12-2008	114.339.666
	<hr/>
<b>Mutatie in de bedrijfswaarde van de MVA</b>	<b>11.816.570</b>
<b>A Jaarresultaat</b>	
autonome mutatie	1.326.428
<b>B Gevolgen van aanpassingen van beleidsparemeters en uitgangspunten</b>	
in de onderhoudslasten	2.377.959
in de overige lasten	3.670.758
in de vermogenskostenvoet	2.887.960
in de levensduur	3.546.014
in de restwaarde-inschatting	1.116.762
in garages markthuur component	1.597.036
in woningen markthuur component	68.343
in de voorgenomen investeringen	1.650.600
in de inflatie	0
	<hr/>
<b>Mutatie als gevolg van aanpassingen van beleidsparemeters en uitgangspunten</b>	<b>1.516.798</b>
<b>C Gevolgen van mutaties in bezit</b>	
toevoeging bezit	9.440.160
verkocht bezit	466.816
geschoopt bezit	0
	<hr/>
<b>Mutatie als gevolg van mutaties in het bezit</b>	<b>8.973.344</b>
<b>Mutatie in de bedrijfswaarde van de MVA</b>	<b>11.816.570</b>
<b>D Rentabiliteitswaardecorrectie 2007</b>	<b>2.270.349</b>
<b>Rentabiliteitswaardecorrectie 2008</b>	<b>2.520.936</b>
	<hr/>
	<b>250.587</b>
invloed nieuwe leningen	439.699
aflossingen	261.780
renteconversies	0
herfinancieringen	72.768
	<hr/>
	<b>250.587</b>
<b>Totale mutatie bedrijfswaarde</b>	<b>12.067.157</b>



#### 9.4 Ontwikkeling eigen vermogen en operationele kasstroom

Op basis van de meerjarenbegroting van 2008 -2017 heeft de organisatie in 2008 haar beleid bijgesteld.

Door invoering van de Vogeljaarheffing en de Vennootschapsbelasting dreigden we onder onze solvabiliteitsgrens van minimaal 12,5% te zakken. Dit had een zodanig negatief effect op de financiële continuïteit, dat besloten is de projectportefeuille te herzien. Dit resulteert nu in een gematigd neerwaartse ontwikkeling van het eigen vermogen. De solvabiliteit ligt met gemiddeld 21% echter ruim boven de minimale norm.

De aanpassingen zijn divers:

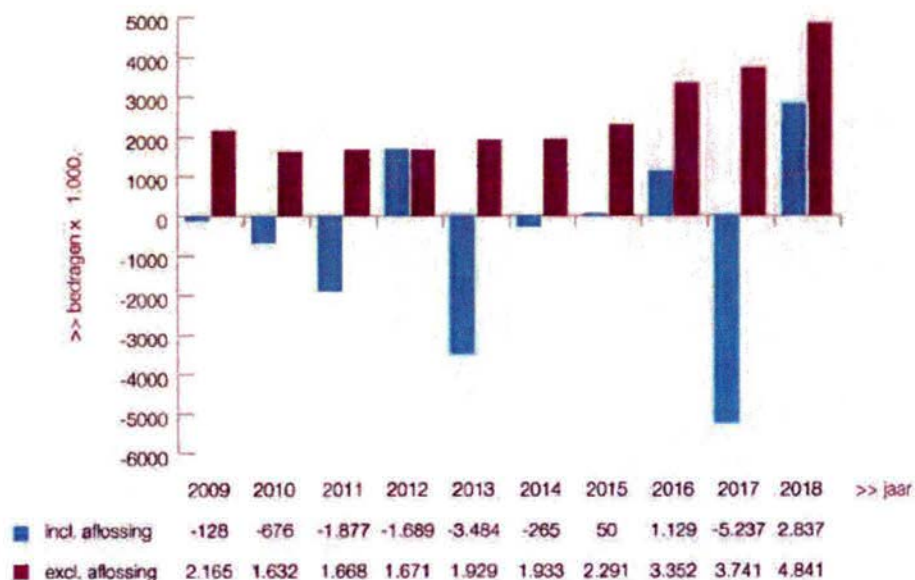
1. In 2008 was het project Molenweg al opgenomen. Dit bestaat uit een GOED, apotheek, polikliniek, GGZ, bibliotheek en een aantal kleinere zorgaanbieders in een voormalig postkantoor aan de Molenweg; De investering bedraagt € 6.800.000,-. De huurprijs is zorg conform aangepast waardoor de onrendabele top nu nihil is;
2. Het herstructureringsproject Piet Rodenburg bestaande uit het renoveren van 30 bestaande appartementen en het bouwen van 19 nieuwe appartementen is stopgezet vanwege de zeer hoge onrendabele top; De investering bedroeg 5,5 miljoen waarvan 3,0 miljoen onrendabel;

3. De nieuwbouw aan de Tom Kranenburgstraat zuid is met een tiental woningen verminderd. Van de naastgelegen 65 appartementen is het herstructureringsprogramma neerwaarts bijgesteld;
4. De gemeenteraad is niet akkoord gegaan met woningbouw in het bestemmingsplan Gommerwijk west- west. Dit beperkt ons sterk in onze voorgenomen nieuwbouwproductie. Wij hebben daardoor voor de jaren 2011 tot en met 2013 ruim 125 nieuwbouwwoningen geschrapt uit onze meerjarenplanning;
5. De invoering van de bijdrage aan de 40 probleemwijken in voornamelijk de grote steden heeft in de periode 2008 tot en met 2017 een negatief effect van € 1.320.000,- op onze operationele kasstroom;
6. De invoering van de integrale vennootschapsbelasting heeft in de periode 2009 tot en met 2018 een negatief effect van € 9.483.000,- op onze operationele kasstroom!

De ontwikkeling van de kasstromen is in- en exclusief aflossing weergegeven. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw wil graag weten of wij aan onze reguliere aflossingsverplichting kunnen voldoen. De gehanteerde aflossingsbedragen komen uit ons pakket Proficon waarmee de financiële meerjaren -begroting is berekend. Daarin staan ook de leningen opgenomen geheel conform de aflossingsschema's van de geldgevende instellingen. Als in enig jaar een extra aflossing plaatsvindt op basis van de leningovereenkomst is dat meegenomen in de kasstroom. Daarom wijken in 2011, 2012, 2013 en 2017 de kasstromen negatief af. De negatieve kasstromen worden via herfinancieringen weer "rechtgetrokken".



## Ontwikkeling kasstroom



De operationele kasstroom is inclusief verkoopopbrengsten. Om de eerste te verbeteren zullen we extra inkomsten moeten genereren. Via onze reguliere huurinkomsten is dit niet mogelijk. Het huurbeleid staat immers vast op inflatieniveau. Daarom hebben wij begin 2009 van al onze Product Markt Combinaties een huurharmonisatiepercentage bepaald hetgeen wordt doorgevoerd na mutatie van de desbetreffende woning.

### 9.5 Financiële positie

Woondiensten Enkhuizen heeft als beleid vastgesteld dat het eigen vermogen (solvabiliteit) minimaal 12,5% van het balanstotaal zou moeten bedragen. Dit percentage is afgeleid van het door het Centraal Fonds bepaalde basisrisico van 5,0%. De aanvullende 7,5% is bedoeld voor risico's ten aanzien van sociale projectontwikkeling, renovatie en herstructurering. Het eigen vermogen bedraagt eind 2008 26,0% van het balanstotaal. De solvabiliteit ontwikkelt zich als volgt waarbij wij al onze projecten in de Financiële Meerjarenbegroting hebben ingerekend.

2009	24,6%	2014	26,2%
2010	24,7%	2015	25,8%
2011	23,3%	2016	27,0%
2012	24,2%	2017	31,3%
2013	25,1%	2018	36,9%

#### Rente ontwikkeling

Wij streven naar een zo laag mogelijke vreemde vermogenskostenvoet op onze leningenportefeuille tegen een aanvaardbaar risicoprofiel. Daarbij

houden wij de toegestane verhouding korte/lange financiering nauwlettend in de gaten. Op 5 januari 2009 hebben wij een 7 jarige fixelening van € 5.000.000,- aangetrokken tegen een vast rentepercentage van 4,28%. Onze vreemde vermogenskostenvoet eind 2008 bedraagt 4,57% (2007 :4,55%). Bij ongewijzigde omstandigheden beweegt de rentevoet zich in latere jaren zo rond de 4,70%.

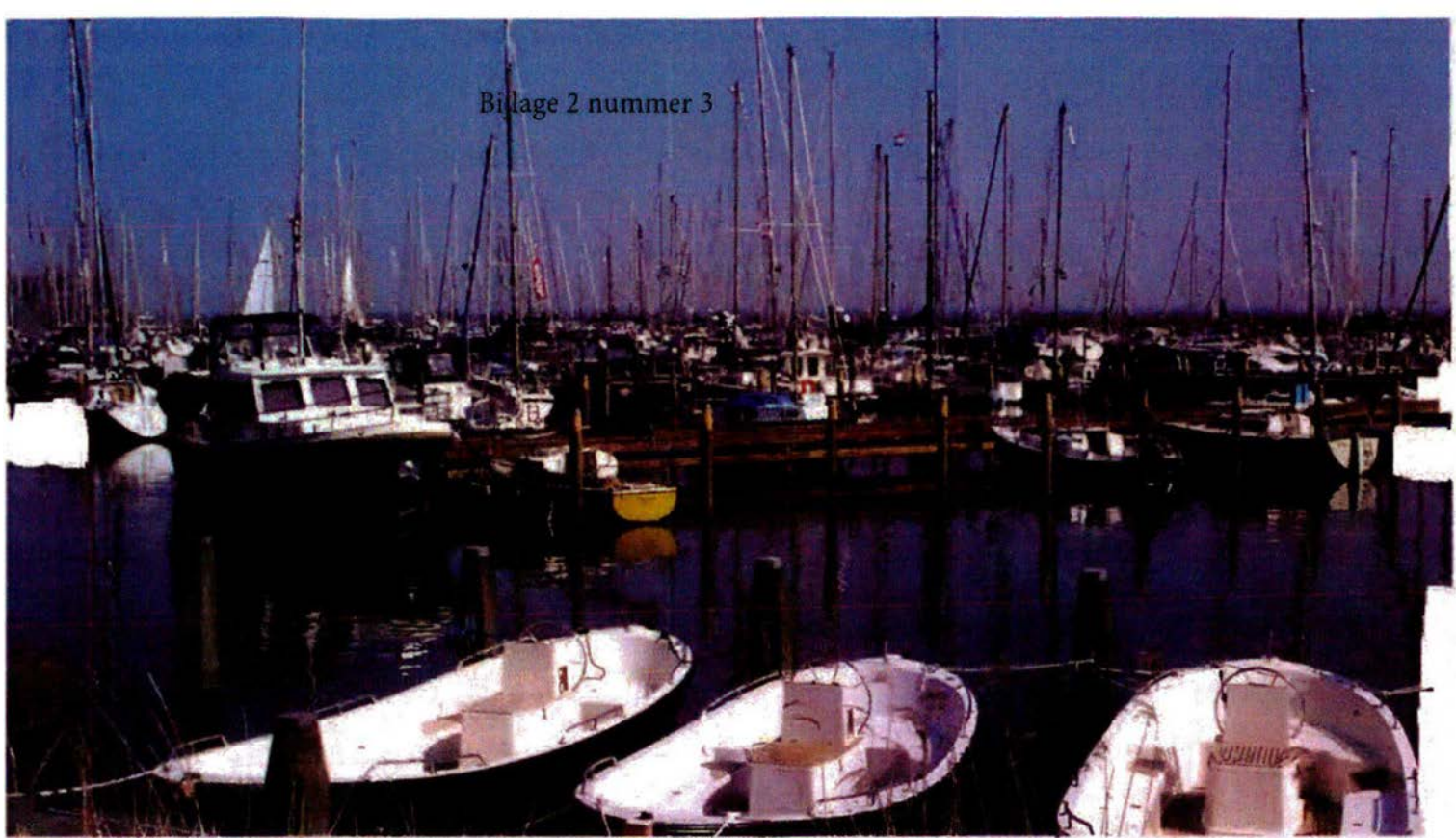
#### Beleggingen

Overeenkomstig onze beleidsuitgangspunten beleggen wij onze overtoollige middelen voornamelijk op korte termijn (deposito's < 1 jaar). Deze liquide middelen dienen in eerste instantie voor aflossing van leningen van complexen waarin huurwoningen worden verkocht en ten tweede als financiering voor nieuwbouwcomplexen, renovatie, herstructurering en beheerplanmaatregelen. Eind 2008 bedroegen de beleggingen € 0,00.

#### Rentabiliteit, liquiditeit en solvabiliteit

Rentabiliteit is de verhouding tussen de opbrengst en het vermogen waarmee die opbrengst is verkregen. Men spreekt hierbij van rentabiliteit op het vreemd,- eigen,- en totale vermogen. De rentabiliteit van het totale vermogen kan positief worden beïnvloed door meer te financieren met vreemd vermogen. De beïnvloeding van





Compagnieshaven Enkhuizen

de REV, door gebruik te maken van vreemd vermogen noemt men het hefboomeffect.

Indien de RTV groter is dan de RVV spreek je van een positief hefboomeffect. Des te positiever de financiële hefboom, des te groter is de mogelijkheid om financieringen aan te gaan met vreemd vermogen zonder dat dit nadelig werkt voor de totale rentabiliteit van Woon- diensten Enkhuizen.

RTV	3,51
RVV	4,15
REV	1,69
W*	64.750.539
EV	25.809.170
Verhouding W/EV	2,50882

Hefboom 1,88

\* Leningen, voorziening en egalisatie

De liquiditeit, het vermogen om op korte termijn aan onze financiële verplichtingen te kunnen voldoen, is berekend via de current ratio en bedraagt eind 2008 0,5 (2007: 1,6). Hierbij worden de vlottende activa gedeeld door de vlottende passiva. De solvabiliteit is het vermogen om op lange termijn aan onze financiële verplichtingen te kunnen voldoen. Deze bedraagt ultimo 2008 26,3% (2007: 26,9%). De solvabiliteit zal zich de komende jaren negatief ontwikkelen. Dit is hoofdzakelijk het gevolg van de gestage stroon: verlieslatende projecten die we zullen realiseren.

## 9.6 Vennootschapsbelasting (VPB) en de VSO-II

Wij hebben in hoofdstuk 3:6 en aan het begin van dit hoofdstuk aangegeven dat we het niet eens zijn met de voorwaarden waaronder aan corporaties de integrale belastingplicht is opgelegd. Wij hopen dat er alsnog een versoepeling plaatsvindt waardoor investeringen in sociaal maatschappelijk vastgoed geïntensiveerd kunnen worden. Het financiële effect van de VPB raakt ons hard. Voor de periode 2009 -2018 rekenen wij volgens onze meest recente meerjarenbegroting met een belastingafdracht van € 9.483.000. De Vogelaarheffing voor de periode 2008 - 2017 bedraagt € 1.320.000. Tezamen een bedrag van € 10.803.000. Hierdoor verliezen we, rekening houden met een onrendabele top van 35% van onze investeringen, een investeringsbedrag van € 30.865.000 over een periode van 10 jaar. Dat is een verlies van zo'n 170 nieuwe sociale huurwoningen.

Bij het bepalen van de hoogte van de belastingheffing hanteren we de regels van de nieuwe VSO-II. We proberen met de belastingdienst een integrale afspraak te maken voor wel/niet activeren van het onderhoud. De jurisprudentie hierover is zo oneindig zodat we hiermee uitgebreide discussies willen voorkomen. De VPB afdracht voor 2008 is berekend op € 222.710,-.

## 9.7 Benchmark

Wij hanteren als enige benchmark "Corporatie in perspectief" van het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Hierin wordt onze corporatie vergeleken met regio -, landelijke - en referentiecorporaties. Over het algemeen scoren we hierbij beter dan de regio - of de referentiecorporaties. Deze gegevens worden voorzien van een korte toelichting ter kennisname verstrekt aan onze Raad van Commissarissen. Gezien de administratieve last en het kostenaspect doen wij niet mee aan de AEDEX.



## Kengetallen in aantallen of euro's

Boekjaar per 31 december	2008	2007	2006	2005
<b>Gegevens bezit</b>				
Aantal verhuureenheden in exploitatie				
- Woningen en woongebouwen	2.381	2.335	2.353	2.352
- Woningen in beheer	3	3	3	3
- Garages	60	71	82	101
- Overige verhuureenheden	237	124	123	125
<b>Totaal</b>	<b>2.681</b>	<b>2.533</b>	<b>2.561</b>	<b>2.581</b>
Mutaties is het aantal verhuureenheden				
- Aantal opgeleverd / aangekocht	67	2	31	95
- Aantal verkocht	21 -	28 -	34 -	26 -
- Aantal gesloopt			3 -	56 -
- Aantal samengevoegd	11 -	2 -	12 -	5 -
- Aantal overig	113		2 -	3 -
Gemiddelde boekwaarde per verhuureenheid	32.407	29.994	29.364	27.052
Gemiddelde bedrijfswaarde per verhuureenheid	42.648	40.475	39.829	35.559
Gemiddelde WOZ-waarde per verhuureenheid	127.947	125.789	116.288	116.419
<b>Aantal woningen naar huurprijsklasse</b>				
Goedkoop: Lager dan € 349,--	530	557	580	634
Betaalbaar: 349,-- tot € 500,--	1.698	1.667	1.673	1.654
Duur: € 500,-- tot € 632,--	131	100	89	30
Commercieel: hoger dan € 632,--	25	14	14	37
	<b>2.384</b>	<b>2.338</b>	<b>2.356</b>	<b>2.355</b>
Toelichting aantal woningen naar huurprijsklasse	01-07-08	01-07-07	01-07-06	01-07-05
Kortingsgrens en maximale huurgrens jongeren < 23 jaar	< 348,99	< 343,49	< 339,08	< 331,78
Kortingsgrens 1 en 2 persoonshuishoudens	< 499,51	< 491,64	< 485,33	< 474,88
Kortingsgrens 3- en meerpersoonshuishoudens	< 535,33	< 526,88	< 520,12	< 508,92
Maximale huurgrens voor personen > 23 jaar	< 631,73	< 621,78	< 615,01	< 604,72
<b>Kwaliteit (betreft 2338 woningen)</b>				
1. Aantal reparatieverzoeken per woning	1,55	1,59	1,54	1,33
2. Kosten klachten-onderhoud per woning	335	326	289	241
3. Kosten mutatie-onderhoud per woning	73	74	56	52
4. Kosten planmatig onderhoud per woning	797	746	698	938
5. Overige onderhoudskosten per woning	210	157	11	0
6. Totaalkosten onderhoud per woning	1.415	1.302	1.054	1.231
7. Percentage woningen woningverbetering	1,17	1,45	2,21	1,78
8. Kosten woningverbetering per woning	39.938	44.452	50.402	37.938



## Bijlage 2 nummer 3

<i>Boekjaar per 31 december</i>	<i>2008</i>	<i>2007</i>	<i>2006</i>	<i>2005</i>
<b>Prijs- kwaliteitverhouding</b>				
1. Gemiddeld aantal punten WWS	140,09	137,76	137,40	136,25
2. Gemiddelde netto huurprijs	411,89	399,31	390,90	373,83
3. Gemiddelde puntprijs	2,94	2,90	2,84	2,74
<b>Het verhuren van woningen</b>				
1. Mutatiegraad totaal aantal verhuureenheden in %	9,89	9,89	10,40	12,46
2. Aantal huurders met huurtoeslag in %	21,69	25,15	25,93	30,79
3. Huurachterstand in % van de jaarhuur + servicevergoedingen	0,88	0,99	0,96	1,13
4. Huurderving in % van de jaarhuur + servicevergoedingen	1,35	0,69	1,07	1,39
<b>Financiële continuïteit</b>				
1. Solvabiliteit	26,3	26,9	19,6	24,5
2. Current ratio	0,6	1,6	0,5	1,0
3. Rentabiliteit eigen vermogen	1,7	9,6	4,8 -	6,6 -
4. Rentabiliteit vreemd vermogen	4,2	4,2	3,3	4,1
5. Rentabiliteit totaal vermogen	3,5	5,7	2,6	1,5
6. Interne financiering per woning	10.826	10.508	9.422	9.879
7. Cash flow per woning	1.185	2.041	32	181 -
8. Intrest dekking ratio	1,7	2,0	2,3	2,3
9. Exploitatierendement van gemiddelde bedrijfswaarde in %	3,6	4,6	5,9	5,8
10. Loan to value (vreemdvermogen in % van bedrijfswaarde)	54,9	53,6	58,3	52,6
<b>Balans- en winst en verliesrekening (x 1.000,-)</b>				
1. Eigen vermogen	25.809	24.568	22.198	23.264
2. Voorzieningen	798	251	2.682	2.395
3. Huren	11.427	11.185	10.843	10.365
4. Vergoedingen	173	172	145	128
5. Jaarresultaat voor belastingen	660	2.396	1.066 -	1.531 -
Aantal formatieplaatsen per 100 woningen	0,86	0,87	0,89	0,85
Werkelijk aantal personeelsleden per 100 woningen	1,13	1,11	1,19	1,15

## Balans na voorgestelde resultaatbestemming

ACTIVA	Ref.	2008	2007
<b>VASTE ACTIVA</b>			
<b>Materiële vaste activa</b>	<b>9.2</b>		
Onroerende en roerende zaken in exploitatie		86.883.312	76.309.609
Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling		5.566.318	6.507.952
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		1.401.755	1.431.471
Totaal materiële vaste activa		93.851.385	84.249.032
<b>Financiële vaste activa</b>	<b>9.3</b>		
Te vorderen BWS-subsidies		16.585	266.098
Deelneming Het Rode Paard B.V.		32.452	44.619
Overige financiële vaste activa		258	568
Totaal financiële vaste activa		49.295	311.285
Totaal vaste activa		93.900.680	84.560.317
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>			
<b>Vorraden</b>	<b>9.4</b>	1.664.406	16.579
<b>Onderhanden projecten</b>	<b>9.4</b>	0	1.120.489
<b>Vorderingen</b>	<b>9.5</b>		
Huurdebiteuren	9.5.1	97.107	108.459
Gemeente	9.5.2	117.762	73.006
Latente belastingvordering	9.5.3	702.284	0
Overige vorderingen	9.5.4	829.471	115.270
Overlopende activa	9.5.5	22.415	81.240
Totaal vorderingen		1.769.039	377.975
<b>Liquide middelen</b>	<b>9.5.7</b>	707.198	5.113.255
Totaal vlottende activa		4.140.643	6.628.298
<b>Totaal</b>		<b>98.041.323</b>	<b>91.188.615</b>



# Bijlage 2 nummer 3

PASSIVA	Ref.	2008	2007
<b>EIGEN VERMOGEN</b>			
Eigen vermogen	9.6	25.809.170	24.568.402
<b>EGALISATIEREKENINGEN</b>	9.7		
Egalisatierekeningen		0	21.427
<b>VOORZIENINGEN</b>	9.8		
Voorziening onrendabele investeringen	9.8.1	797.984	250.503
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>	9.9		
Leningen overheid	9.9.1	226.612	266.806
Leningen kredietinstellingen	9.9.1	64.523.926	61.836.805
Totaal langlopende schulden		64.750.538	62.103.611
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>	9.10		
Schulden aan leveranciers		2.132.430	1.959.872
Belastingen en premies sociale verzekeringen		265.079	160.320
Afwikkeling integratieheffing project Meeuwenlaan		1.833.577	
Overige schulden		408.551	391.372
Overlopende passiva		2.043.993	1.733.108
Totaal kortlopende schulden		6.683.630	4.244.672
<b>Totaal</b>		98.041.323	91.188.615

## Winst- en verliesrekening

	Ref.	Begroting 2008	Werkelijk 2008	Werkelijk 2007
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>				
Huren	10.1	11.414.000	11.427.093	11.184.973
Vergoedingen	10.2	222.000	173.192	172.409
Overheidsbijdragen	10.3	50.400	29.930	36.822
Verkoop onroerende zaken	10.4	2.616.900	2.184.705	1.999.880
Wijziging onderhanden werk	10.5		526.990	1.120.489
Overige bedrijfsopbrengsten	10.7	29.800	92.194	333.429
<b>Som van de bedrijfsopbrengsten</b>		<b>14.333.100</b>	<b>14.434.104</b>	<b>14.848.002</b>
<b>Bedrijfslasten</b>				
Afschrijvingen op materiële vaste activa	10.8	2.675.000	2.387.533	2.401.055
Overige waardeverandering materiële vaste activa	10.9	1.023.100	827.131	333.630 -
Lonen en salarissen		891.600	899.824	857.008
Sociale lasten		135.200	117.963	108.701
Pensioenlasten		177.300	186.700	171.860
Lasten onderhoud	10.11	3.201.500	4.352.539	4.377.016
Overige bedrijfslasten	10.13	1.736.550	2.669.059	2.494.946
<b>Som van de bedrijfslasten</b>		<b>9.840.250</b>	<b>11.440.749</b>	<b>10.076.956</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b>4.492.850</b>	<b>2.993.356</b>	<b>4.771.046</b>
<b>Financiële baten en lasten</b>				
Rentebaten	10.18	631.200	679.021	433.300
Rentelasten	10.18	2.936.300 -	3.000.647 -	2.802.007 -
<b>Som van de financiële baten en lasten</b>		<b>2.305.100 -</b>	<b>2.321.626 -</b>	<b>2.368.708 -</b>
<b>Jaarresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting</b>		<b>2.187.750</b>	<b>671.730</b>	<b>2.402.338</b>
Belastingen	10.20	1.453.500 -	222.710 -	0
Resultaat deelneming Het Rode Paard B.V.	10.17	10.000 -	12.167 -	6.654 -
<b>Jaarresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening ná belastingen</b>		<b>724.250</b>	<b>436.852</b>	<b>2.395.684</b>







## Waarderingsgrondslagen

### Grondslagen voor waardering van activa en passiva

#### 5.1 Algemeen

##### 5.1.1 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn niet gewijzigd ten opzichte van voorgaand jaar.

#### 5.3 Materiële vaste activa

##### 5.3.1 Onroerende en roerende zaken in exploitatie

De oorspronkelijke investeringen in complexen worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs onder aftrek van cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven, eventueel vermeerderd met na-investeringen. Tevens worden hierbij de rente tijdens de bouw op vreemd vermogen en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Voor zover verkregen subsidies gekwalificeerd worden als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de geldmarktrente.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van waardeverhoging van het actief. De lasten van onderhoud worden direct in het resultaat verantwoord.

De complexindeling is gedefinieerd op basis van onderstaande product-marktcombinaties welke zich als volgt laten omschrijven:

- |              |                              |
|--------------|------------------------------|
| 1. Producten | a. eensgezinswoningen        |
|              | b. appartementen zonder lift |
|              | c. appartementen met lift    |
|              | d. duplexwoningen            |
| 2. Markten   | a. van 18 tot 23 jaar        |
|              | b. van 23 tot 35 jaar        |
|              | c. van 35 tot 55 jaar        |
|              | d. vanaf 55 jaar             |
|              | e. vanaf 65 jaar             |

De indeling sluit aan op de wijze waarop het interne beleid en de bedrijfsvoering is gedefinieerd. Aansluiting is daarbij gezocht bij de differentiatie in het huur- en onderhoudsbeleid en levensduurschattingen. Jaarlijks vindt toetsing plaats van de boekwaarde en reële waarde. De toetsing geschiedt op complexniveau. Bij de toets tussen de historische kostprijs en reële waarde wordt de egalisatierekening betrokken.

De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering. Daarbij wordt rekening gehouden met de voorgenomen bestemming en aard van het bezit. Onderscheid wordt gemaakt in woningen bestemd voor de verhuur, woningen bestemd voor de verkoop en bedrijfsmatige / overige onroerende zaken.

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

	2008	2007
- jaarlijkse huurverhogingen van	2,0%	2,0%
- jaarlijkse huurderiving van	1,0%	1,0%
- mutatiegraad gemiddeld	10,0%	10,0%
- jaarlijkse stijging variabele lasten	2,0%	2,0%
- jaarlijkse stijging onderhoudslasten	2,5%	2,5%
- genormeerde variabele lasten	€ 719,--	€ 705,--
- genormeerde klachten- mutatieonderhoud	€ 353,--	€ 295,--
- kosten planmatig onderhoud: volgens onderhoudsbegroting inclusief inflatie.		
- restwaarde grond: geschatte grondwaarde aan het einde van exploitatie onder aftrek van sloop- en uitplaatsingskosten.		
- Disconteringsvoet alle VHE 's	5,5%	5,5%
- contante waarde: wordt berekend over de restant levenduur		
- De heffingsbijdrage van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en de te betalen vennootschapbelasting maken geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.		

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde wordt rekening gehouden met de rentabiliteitswaardecorrectie van de bestaande leningenportefeuille. De rentabiliteitswaardecorrectie betreft het verschil tussen de contante waarde van de verwachte kasstromen uit hoofde van leningen en beleggingen en de waardering van deze posten op de balans.

De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt voor zover er nog geen herbestemming van de grond heeft plaatsgevonden plaats op basis van de huidige vergelijkbare kavel of vierkante meterprijs voor een sociale huurwoning. Deze kavelprijs wordt geïndexeerd naar einde van de levensduur en verminderd met de verwachte sloopkosten, kosten van uitplaatsing en herinrichting. Indien feitelijk dan wel in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan die consequen-



ties hebben voor de bestemming van de grond dan wordt met deze gewijzigde bestemming in de waarde-ring rekening gehouden.

### 5.3.2 Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling

Dit betreffen complexen in aanbouw die worden ge-waardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toe-zicht en directievoering onder aftrek van een bijzondere waardevermindering uit hoofde van te dekken stich-tingskosten. Bij de bepaling van de bijzondere waarde-vermindering worden de boekwaarde en de reële waarde van de kasstroomgenererende eenheid waar-toe de onroerende zaken gaan behoren betrokken. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend. Uit-gangspunt van de geactiveerde rente is de geldmarkt-rente. Als de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikke-ling, dan wordt de onroerende zaak op nihil gewaar-deerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen. Ingenomen grondposities wor-den onder deze post verwerkt tegen aanschafprijs en bijkomende kosten. Er vindt een jaarlijkse rentetoereke-ning plaats.

Bij gecombineerde projecten wordt het aandeel van de koopwoningen verantwoord onder de post voorraad onderhanden werk.

Afschrijving vindt eerst plaats nadat de betreffende com-plexen in exploitatie zijn genomen.

### 5.3.3 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van aan-schafwaarde onder afrek van lineaire afschrijvingen.

## 5.4 Financiële vaste activa

### 5.4.1 Te vorderen BWS-subsidies

De vordering uit hoofde van binnen het Besluit Woning-gebonden Subsidies toegezegde bedragen wordt jaar-lijks verminderd met de door de budgethouders beschikbaar gestelde bedragen. De uitbetalingstermijn is afhankelijk gesteld van de disconteringsvoet en beloopt vanaf de vaststelling van de subsidie maximaal 30 jaar.

### 5.4.2 Deelnemingen

De deelneming is gewaardeerd volgens de netto vermogenswaardeme-thode. De netto vermogenswaarde wordt berekend volgens de grondsla-gen die gelden voor deze jaarrekening.

### 5.4.3 Overige financiële vaste activa en effecten

De overige financiële vaste activa, die bestemd zijn om de uitoefening van de werkzaamheid van de onderneming duurzaam te dienen, worden ge-waardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere marktwaarde.

## 5.5 Voorraden

### 5.5.1 Voorraden

Waardering van voorraden vindt plaats tegen vaste verrekenprijzen. Te-vens wordt rekening gehouden met incourantheid.

### 5.5.2 Onderhanden projecten

Onderhanden projecten worden gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs zijnde directe materiaal- en arbeidskosten, direct toerekenbaar uitbesteed werk en overige externe kosten inclusief een opslag voor aan de produc-tie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten.

Voor projecten, waarbij de winst op de reeds verrichte prestaties op ver-antwoorde wijze kan worden bepaald, wordt de winst aan het boekjaar toegerekend naar mate waarin de verrichte prestaties hun aandeel hebben gehad in het totaal van de voor het project te verrichten prestaties. De voortgang van projecten wordt bepaald op basis van kostprijs van het ver-richte werk in relatie tot de verwachte kostprijs van het project als geheel. Winstname geschiedt met inachtneming van de daadwerkelijke gereali-seerde verkoopcontracten. Als de winst niet op verantwoorde wijze kan worden bepaald wordt deze verantwoord in het boekjaar waarin het pro-ject wordt opgeleverd.

Verder zijn op de post onderhanden projecten de gedeclareerde termij-nen en vooruit-ontvangen betalingen in mindering gebracht.

## 5.6 Vorderingen

### 5.6.1 Huurdebiteuren

Waardering geschiedt tegen nominale waarde rekening houdend met een voorziening voor mogelijke oninbaarheid gebaseerd op de statische be-nadering.

### 5.6.2 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden.



### 5.6.3 Latente belastingvordering

De opgenomen latente belastingvordering heeft betrekking op verschillen tussen de boekwaarde van aangetrokken geldleningen en de belastinggrondslag. De opgenomen latentie is gewaardeerd tegen nominale waarde. De afname van de latentie is gerelateerd aan de duration van betreffende geldleningen.

## 5.8 Egalisatierekening

De rechten op exploitatiesubsidies vallend binnen het regime van het Besluit Woninggebonden Subsidies worden verantwoord in het jaar van ontstaan. De bijdragen worden jaarlijks ten gunste van het resultaat gebracht overeenkomstig de jaarlijkse voorgecalculeerde tekorten van de betreffende exploitaties.

## 5.9 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden ingeschat. Voorzieningen zijn tegen nominale waarde opgenomen.

### 5.9.2 Voorziening onrendabele investeringen

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeveranderingen in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus aan de investering toe te rekenen ontvangsten.

## 5.10 Langlopende schulden

Langlopende schulden worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

## 5.11 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, indien noodzakelijk is, een voorziening wegens mogelijke oninbaarheid in mindering gebracht.

## 5.12 Leasing

### 5.12.1 Operational leasecontracten

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbou-

den aan het eigendom niet bij Woondiensten Enkhuizen ligt, worden verantwoord als operational leasing.

## 6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

### 6.1 Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

### 6.2 Bedrijfsopbrengsten

#### 6.2.1 Huren

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2008 bedroeg dit huursompercentage 1,60% (in 2007 was dit 1,10%).

#### 6.2.2 Overheidsbijdragen

Onder deze post zijn de volgende elementen opgenomen:

- vrijval uit de egalisatierekening rijksbijdragen;
- overige overheidsbijdragen.

Voor zover de overheidsbijdragen nog niet zijn ontvangen worden deze opgenomen bij de debiteuren.

#### 6.2.3 Verkoop onroerende zaken

De post verkopen onroerende zaken betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde en bijkomende verkoopkosten. Winsten worden verantwoord op het moment van levering.

#### 6.2.4 Wijziging in voorraad onderhanden werk

De post wijziging in voorraden onderhanden werk betreft de mutatie gedurende het verslagjaar. De mutatie bestaat uit de gedurende het boekjaar bestede kosten voor projecten minus de ontvangsten van gereedgemaakte termijnen.

### 6.3 Bedrijfslasten

#### 6.3.1 Afschrijvingen op materiële vaste activa

De afschrijvingen op materiële vaste activa worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardi-



gingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire dan wel de annuïtaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Over de grondwaarde wordt niet afgeschreven. Deze wordt beschouwd als restwaarde.

#### 6.3.2 Overige waardeveranderingen materieële 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 dan wel een terugnemering van een bijzondere waardeverandering. Deze bijzondere waardeverandering ontstaat door een jaarlijkse toets van de bedrijfswaarde ten opzichte van de boekwaarde.

#### 6.3.3 Periodieke betaalbare beloningen

Lonen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voorzover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

#### 6.3.4 Pensioenen

Woondiensten Enkhuizen is gebonden aan een verplichte pensioenregeling die is ondergebracht bij het SPW-pensioenfonds. Woondiensten Enkhuizen heeft geen wettelijke of feitelijke verplichting indien er zich een tekort voordoet bij het SPW-pensioenfonds. De toegezegd pensioenregeling is verwerkt als zou sprake zijn van een toegezegde bijdrageregeling.

#### 6.3.5 Lasten onderhoud

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten.

#### 6.3.6 Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

#### 6.3.7 Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet

van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt geen rekening gehouden met transactiekosten op de ontvangen leningen.

#### 6.3.8 Belastingen

Het Belastingplan 2006 is sinds 1 januari 2006 van kracht. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun commerciële activiteiten vennootschapsbelasting (vpb) te betalen.

Aedes en de Belastingdienst hebben het overleg over de interpretatie en toepassing van de vennootschapsbelastingplicht waarmee corporaties sinds 1 januari 2006 te maken hebben afgerond. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO).

Per 1 januari 2008 is de vaststellingsovereenkomst komen te vervallen. Voor de periode na 1 januari 2008 is een nieuwe vaststellingsovereenkomst opgesteld. Deze heeft pas in januari 2009 haar definitieve vorm gekregen. Woondiensten Enkhuizen gaat met de VSO II akkoord en zal voor 30 april 2009 de nieuwe overeenkomst ondertekenen. Dit impliceert dat over alle in de VSO benoemde commerciële activiteiten die niet binnen de bufferzones vallen vennootschapsbelasting verschuldigd is. Deze last wordt als zich dit voordoet, in de resultatenrekening opgenomen.

#### 6.3.9 Activeren van rentelasten

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van het actief. De te activeren rente wordt berekend op basis van de gewogen geldmarktrente in verhouding tot de uitgaven en perioden van vervaardiging.

#### 6.3.10 Financiële instrumenten

Woondiensten Enkhuizen maakt geen gebruik van financiële instrumenten.

### 6.4 Marktrisico's

#### 6.4.1 Debiteurenrisico.

Woondiensten Enkhuizen loopt risico van te late huurbetalingen. In de praktijk bedraagt dit risico 1% van de totale huurinkomsten.

#### 6.4.2 Renterisico

Renterisico wordt gelopen over de rentedragende vorderingen, rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Er zijn geen vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken.

#### 6.4.3 Krediet risico

Woondiensten Enkhuizen heeft geen significante concentraties van kredietrisico.



## 7 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

De jaarrekening wordt overeenkomstig BW 2 titel 9 opgesteld. De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar mening van het management het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen een subjectieve of complexe beoordeling van het management:

- Materiële vaste activa, minimum waarderingsregel
- Timing en verwerking van onrendabele investeringen

### 7.1.1 Materiële vaste activa, minimum waarderingsregel

Onroerende en roerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs onder aftrek van cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. Een bijzonder waardeverminderingverlies is het bedrag waarmee de boek-waarde de reële waarde duurzaam overschrijdt. Van duurzaamheid is sprake wanneer de verwachte reële waarde gedurende een periode van ten minste vijf jaar lager is dan de boekwaarde. De reële waarde wordt afhankelijk gesteld van de voorgenomen bestemming van complexen. De reële waarde van de onroerende zaken in exploitatie bestemd voor de verhuur is de bedrijfswaarde. De onroerende zaken kunnen voor langere of kortere termijn voor verhuur worden aangehouden.

De uitgangspunten van de reële waarde zijn deels afhankelijk van de interne beleidsvoor-nemens van Woondiensten Enkhuizen. Deze beleidsvoornemens komen ondermeer tot uitdrukking in het strategisch voorraadbeheer waarbij eigen keuzes worden gemaakt ten aanzien van verhuur of verkoop, levensduur, kwaliteits- en huurniveaus. Voor zover mogelijk hanteert Woondiensten Enkhuizen binnen de sector gangbare uitgangspunten.

### 7.1.2 Timing en verwerking van onrendabel investeringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeente en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom project-ontwikkeling en herstructurering.

Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feite-

lijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan ondermeer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

### 7.1.3 Vennootschapsbelasting

Woondiensten Enkhuizen is vanaf 1 januari 2006 belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting geworden. Voor de periode 1 januari 2006 tot en met 31 december 2007 geldt een vaststellingsovereenkomst met de belastingdienst, vanaf 1 januari 2008 is sprake van integrale belastingheffing. Voor de periode na 1 januari 2008 is nieuwe vaststellingsovereenkomst opgesteld. Deze VSO II is pas in januari 2009 vastgesteld. Om met deze overeenkomst te mogen werken moet men voor 30 april 2009 de overeenkomst ondertekenen. Wat de exacte gevolgen voor Woondiensten Enkhuizen zijn is nog bekend maar de te verwachte fiscale ontwikkelingen zullen in de balans en resultatenrekening worden verwerkt.

## Kasstroomoverzicht

## 8 Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. Bij deze methode wordt het nettoresultaat aangepast voor posten van de winst- en verliesrekening die geen invloed hebben op ontvangsten en uitgaven in het verslagjaar, mutaties in de balansposten en posten van de winst- en verliesrekening waarvan de ontvangsten en uitgaven niet worden beschouwd als behorende tot de operationele activiteiten.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom en bepaalde intrest. De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.



**VASTE ACTIVA****9.2 Materiële vaste activa**

De mutaties in de materiële vaste activa zijn in het navolgende schema samengevat:

	<i>onroerende en roerende zaken in exploitatie</i>	<i>onroerende en roerende zaken in ontwikkeling</i>	<i>onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</i>	<i>totaal</i>
<b>31 december 2007</b>				
Verkrijgingsprijzen	113.007.007	13.750.395	2.387.693	129.145.095
Cum. Waardeverminderingen en afschrijvingen	36.697.398 -	7.242.443 -	956.222 -	44.896.063 -
Boekwaarde	76.309.609	6.507.952	1.431.471	84.249.032
<b>Mutaties 2008</b>				
Investeringen	1.290.981	11.702.346	40.210	13.033.537
Uit exploitatie		311.445 -		311.445 -
<i>Overboeking naar exploitatie</i>				
Desinvesteringen	720.234 -	24.790 -		745.024 -
Afschrijvingen	2.317.606 -		69.927 -	2.387.532 -
Cum. afschrijving desinvesteringen	292.466			292.466
Waardeverminderingen t.i.v. resultaat	2.341.501 -	852.497 -		3.193.998 -
Terugneming waardeverminderingen	2.914.348			2.914.348
Overboekingen onrendabele top	4.545.292 -	4.545.292		
Overboekingen aanschafwaarde	16.000.541	16.000.541 -		
<i>Totaal mutaties</i>	10.573.704	941.635 -	29.717 -	9.602.352
<b>31 december 2008</b>				
Verkrijgingsprijzen	129.578.296	9.115.966	2.427.904	141.122.166
Cum. Waardeverminderingen en afschrijvingen	42.694.984 -	3.549.648 -	1.026.149 -	47.270.780 -
Boekwaarden	86.883.312	5.566.318	1.401.755	93.851.385

## Bijlage 2 nummer 3

# Toelichting op de balans

---

*De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:*

- Grond	geen afschrijvingen
- Stichtingskosten	lineair 50 jaar
- Installaties	lineair 50 jaar
- Renovaties	lineair restant levensduur
- Beheerplanmaatregelen	lineair restant levensduur
- Herstructurering	lineair restant levensduur
- Garages	lineair 50 jaar
- Bedrijfsruimten	lineair 50 jaar
- Overige zaken	lineair naar inschatting technische levensduur

*Afschrijvingstermijnen voor materiele vaste activa ten dienste van exploitatie:*

- Kantoorgebouw	30 jaar
- Meubilair	5-10 jaar
- Machines	10-15 jaar
- Auto's	5 jaar
- Automatiseringsapparatuur	5 jaar

In het boekjaar werd terzake van onroerende zaken in ontwikkeling een bedrag van ad € 542.745,-- aan bouwrente geactiveerd. Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 3%.

De activa zijn verzekerd tegen brand- en stormschade.

Per balansdatum waren verplichtingen aangegaan met betrekking tot materiële vaste activa voor een bedrag van € 5.303.800,-- . In gebruikname zal in de komende jaren plaatsvinden.

De actuele waarde van de roerende en onroerende zaken in exploitatie gebaseerde op bedrijfswaarde bedraagt € 114.339.666,-- . Ten opzichte van voorgaand verslagjaar is de bedrijfswaarde met € 11.816.570,-- gestegen. Voor de toelichting op deze mutatie wordt verwezen naar de toelichting op de winst- en verliesrekening.

Door de corporatie is een verkoopplan opgesteld waarin nog 259 onroerende zaken voor verkoop zijn geoormerkt. De reële waarde van deze onroerende zaken bedraagt € 37.132.503,-- . De boekwaarde bedraagt ultimo het verslagjaar € 4.414.477,-- . In de begroting van 2009 is de verkoop van 21 woningen opgenomen. De bruto opbrengst hiervan bedraagt € 2.908.105,-- , de boekwaarde bedraagt € 358.445,-- .



**9.3 Financiële vaste activa**

De mutaties in de financiële vaste activa zijn in het navolgende schema samengevat:

	<i>Te vorderen BWS-subsidie</i>	<i>Deelnemingen</i>	<i>Overige</i>	<i>Totaal</i>
<b>1 januari 2008</b>				
Boekwaarde	266.098	44.619	568	311.286
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Mutaties</b>				
Investerings	1.239			1.239
Desinvesteringen	250.753 -			250.753 -
Afschrijving/aflossingen			310 -	310 -
Resultaat deelnemingen		12.167 -		12.167 -
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Totaal mutaties</b>	249.514 -	12.167 -	310 -	261.991 -
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>31 december 2008</b>				
Boekwaarde	16.585	32.452	258	49.295
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

De deelneming betreft "Het Rode Paard B.V." gevestigde op het Rode Paard 5 te Enkhuizen. Het aandeel in de deelneming bedraagt 100%. Het resultaat in het boekjaar 2008 bedraagt € 12.167,-- negatief. De netto vermogenswaarde per 31 december 2007 bedraagt € 32.452,--

Het restant van de "Overige financiële vaste activa" bestaat uit het fietsenplan.

**VLOTTENDE ACTIVA****9.4 Voorraden**

	<i>2008</i>	<i>2007</i>
Woningen Fruittuinen	1.647.479	
Onderhoudsartikelen	15.272	14.353
Handelsartikelen	1.655	2.225
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Totaal</b>	<b>1.664.406</b>	<b>16.579</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>

## Toelichting op de balans

### 9.4 Onderhanden projecten

	2008	2007
Boekwaarde 1 januari	1.120.489	
Bestede kosten projecten voor verkoop in ontwikkeling	1.396.560	1.510.336
Af: Gedeclareerde termijnen	869.570	389.847
Af: Overboeking naar voorraad	1.647.479	
	<u>          </u>	<u>          </u>
Totaal projecten in ontwikkeling	<u>          -          </u>	<u>1.120.489</u>

Van de post "bestede kosten projecten in ontwikkeling" heeft € 45.343,-- betrekking op reeds tot uitdrukking gebrachte winst op projecten. Overeenkomstig de stand van het werk.

De woningen zijn in oktober opgeleverd. 7 van de 13 woningen zijn verkocht, de overige 6 woningen zijn toegevoegd aan de voorraad.

### 9.5 Vorderingen

#### 9.5.1 Huurdebiteuren

	2008	2007
Huurdebiteuren	102.218	114.167
Af: voorziening dubieuze vorderingen	5.111	5.708
	<u>          </u>	<u>          </u>
Totaal	<u>97.107</u>	<u>108.459</u>

Onder de huurdebiteuren zijn posten opgenomen tot een bedrag ad € 6.058,-- met een resterende looptijd langer dan 6 maanden.

#### 9.5.2 Gemeente Enkhuizen

	2008	2007
Woonlastenfonds	19.659	20.041
Afrekening woningaanpassingen	10.638 -	12.855 -
Bijdragen diverse projecten	100.097	
Diverse vergoedingen	8.644	65.820
	<u>          </u>	<u>          </u>
Totaal	<u>117.762</u>	<u>73.006</u>



**9.5.3 Latente belastingvordering**

	2008	2007
Verrekenbare tijdelijke verschillen geldleningen	803.917	
Verrekend 2008	101.633	
<b>Totaal</b>	<b>702.284</b>	<b>0</b>

**9.5.4 Overige vorderingen**

	2008	2007
Kosten te verrekenen met huurders	8.901	20.224
Leekerweide: bijdrage 32 zorgwoningen	640.906	
Overige vorderingen	190.069	106.578
<b>Subtotaal</b>	<b>839.876</b>	<b>126.802</b>
Af: voorziening dubieuze debiteuren	10.405	11.532
<b>Totaal</b>	<b>829.471</b>	<b>115.270</b>

Onder de overige vorderingen zijn posten opgenomen tot een bedrag van € 16.097,-- met een resterende looptijd van langer dan één jaar.

**9.5.5 Overlopende activa**

	2008	2007
Rente	9.444	33.795
BWS-subsidies	12.198	44.443
Afrekening servicekosten	773	634
Overige		2.368
<b>Totaal</b>	<b>22.415</b>	<b>81.240</b>

Onder de overlopende activa zijn geen posten opgenomen met een resterende looptijd van langer dan één jaar.

**9.5.7 Liquide middelen**

	2008	2007
Direct opvraagbaar: kas en bank	700.184	1.606.472
Op termijn uitgezet: sparen / deposito's	7.014	3.506.783
<b>Totaal</b>	<b>707.198</b>	<b>5.113.255</b>

Op 31 december 2008 waren er geen deposito's uitgezet.

## Bijlage 2 nummer 3 Toelichting op de balans

### 9.6 Eigen vermogen

#### 9.6.1 Eigen vermogen

Het verloop van de algemene reserve is als volgt:

	2008	2007
Stand per 1 januari	24.568.402	22.197.579
Bij: latente belastingvorderingen	803.917	
Bij: uit de winstverdeling over het boekjaar	436.852	2.370.823
	<u>          </u>	<u>          </u>
 Totaal eigen vermogen per 31 december	 <b>25.809.170</b>	 <b>24.568.402</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>

### 9.7 Egalisatierekening

Het verloop van de egalisatierekening is als volgt:

	2008	2007
Stand per 1 januari	21.427	49.241
Toevoeging rente	991	4.432
Vrijval ten gunste van de exploitatie	22.418 -	32.246 -
	<u>          </u>	<u>          </u>
 Stand per 31 december	 -	 <b>21.427</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>

### 9.8 Voorzieningen

#### 9.8.1 Voorziening onrendabele investeringen

De mutaties in de voorziening zijn in het navolgende schema samengevat:

	2008	2007
Stand per 31 december	250.503	2.682.267
Overige toevoegingen	1.402.978	
Verrekenbaar met investering	855.497 -	2.431.764 -
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Totaal mutaties</b>	<b>547.481</b>	<b>2.431.764 -</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
 Saldo eind boekjaar	 <b>797.984</b>	 <b>250.503</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>

De voorziening onrendabele investeringen heeft betrekking op voorgenomen investeringen waarvan de exploitatie op voorhand niet rendabel is.



**9.5.3 Latente belastingvordering**

	2008	2007
Verrekenbare tijdelijke verschillen geldleningen	803.917	
Verrekend 2008	101.633	
<b>Totaal</b>	<b>702.284</b>	<b>0</b>

**9.5.4 Overige vorderingen**

	2008	2007
Kosten te verrekenen met huurders	8.901	20.224
Leekerveide: bijdrage 32 zorgwoningen	640.906	
Overige vorderingen	190.069	106.578
<b>Subtotaal</b>	<b>839.876</b>	<b>126.802</b>
Af: voorziening dubieuze debiteuren	10.405	11.532
<b>Totaal</b>	<b>829.471</b>	<b>115.270</b>

Onder de overige vorderingen zijn posten opgenomen tot een bedrag van € 16.097,-- met een resterende looptijd van langer dan één jaar.

**9.5.5 Overlopende activa**

	2008	2007
Rente	9.444	33.795
BWS-subsidies	12.198	44.443
Afrekening servicekosten	773	634
Overige		2.368
<b>Totaal</b>	<b>22.415</b>	<b>81.240</b>

Onder de overlopende activa zijn geen posten opgenomen met een resterende looptijd van langer dan één jaar.

**9.5.7 Liquide middelen**

	2008	2007
Direct opvraagbaar: kas en bank	700.184	1.606.472
Op termijn uitgezet: sparen / deposito's	7.014	3.506.783
<b>Totaal</b>	<b>707.198</b>	<b>5.113.255</b>

Op 31 december 2008 waren er geen deposito's uitgezet.

## Toelichting op de balans

### 9.6 Eigen vermogen

#### 9.6.1 Eigen vermogen

Het verloop van de algemene reserve is als volgt:

	2008	2007
Stand per 1 januari	24.568.402	22.197.579
Bij: latente belastingvorderingen	803.917	
Bij: uit de winstverdeling over het boekjaar	436.852	2.370.823
	<u>          </u>	<u>          </u>
Totaal eigen vermogen per 31 december	<b>25.809.170</b>	<b>24.568.402</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>

### 9.7 Egalisatierekening

Het verloop van de egalisatierekening is als volgt:

	2008	2007
Stand per 1 januari	21.427	49.241
Toevoeging rente	991	4.432
Vrijval ten gunste van de exploitatie	22.418 -	32.246 -
	<u>          </u>	<u>          </u>
Stand per 31 december	<b>-</b>	<b>21.427</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>

### 9.8 Voorzieningen

#### 9.8.1 Voorziening onrendabele investeringen

De mutaties in de voorziening zijn in het navolgende schema samengevat:

	2008	2007
Stand per 31 december	250.503	2.682.267
Overige toevoegingen	1.402.978	
Verrekenbaar met investering	855.497 -	2.431.764 -
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Totaal mutaties</b>	<b>547.481</b>	<b>2.431.764 -</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
Saldo eind boekjaar	<b>797.984</b>	<b>250.503</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>

De voorziening onrendabele investeringen heeft betrekking op voorgenomen investeringen waarvan de exploitatie op voorhand niet rendabel is.



**9.9 Langlopende schulden**

	2008 looptijd < 5 jaar	2008 looptijd > 5 jaar	2008 totaal	2008 Rentevoet	2007 totaal	2007 Rentevoet
Leningen overheid	226.612		226.612	4,03%	266.806	4,03%
Leningen kredietinstellingen	4.969.107	59.554.820	64.523.927	4,57%	61.836.805	4,55%
Stand per 31 december	<b>5.195.719</b>	<b>59.554.820</b>	<b>64.750.539</b>		<b>62.103.610</b>	

De aflossingsverplichting voor 2009 bedraagt € 2.272.778,--

Er zijn geen klimleningen in de leningportefeuille meer aanwezig.

De rentabiliteitswaarde bedraagt in 2008 € 62.226.307,-- . In 2007 was dit € 60.064.490,--

**9.9.1 Leningen overheid en kredietinstellingen**

	leningen overheid	leningen kredietinstellingen	Totaal
Stand per 1 januari	266.806	61.836.804	62.103.610
Bij: nieuwe leningen		7.200.000	7.200.000
Af: aflossingen	40.194 -	4.565.190 -	4.605.384 -
Bij: klim		52.312	52.312
Stand per 31 december	<b>226.612</b>	<b>64.523.926</b>	<b>64.750.538</b>

Hieronder zijn begrepen leningen met een gemiddelde rente van 4,57% (2007: 4,55%) In het boekjaar zijn 2 leningen afgelost met restant waarde van € 2.338.475,-- Er hebben in 2008 geen renteconversies plaatsgevonden.

De duration van de portefeuille bedraagt 7,91 jaar ( 2007 was 7,99)

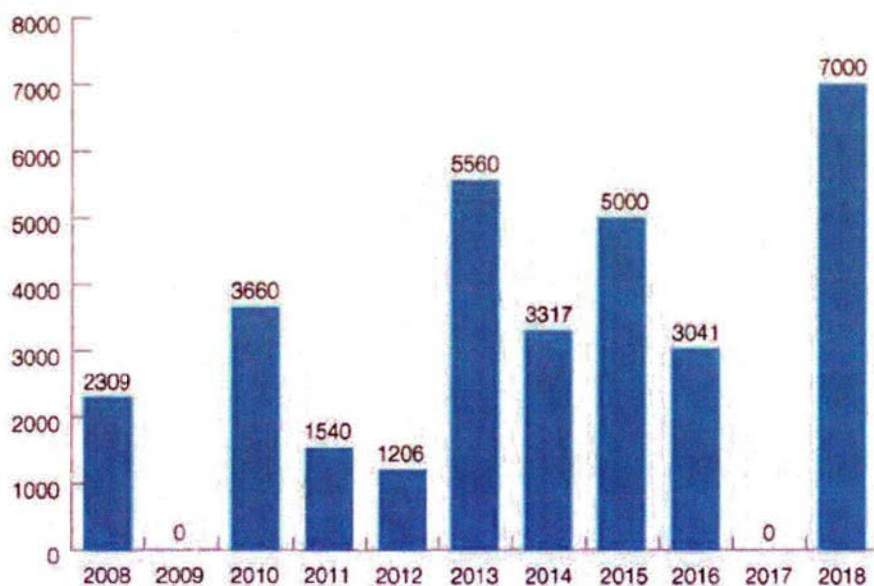
**9.10 Kortlopende schulden**

	2008	2007
Schulden aan leveranciers	2.132.430	1.959.872
Belastingen en premies sociale verzekeringen	265.079	160.320
Afwikkeling integratieheffing project Meeuwenlaan	1.833.577	
Overige schulden	408.551	391.372
Overlopende passiva	2.043.993	1.733.108
	<b>6.683.631</b>	<b>4.244.672</b>

## Toelichting op de balans

Bijlage 2 nummer 3

Vervalkalender leningen Woondiensten Enkhuizen



### 9.13 Niet uit de balans blijvende verplichtingen

- Sinds augustus 2006 is er een fiscale eenheid gevormd voor de omzetbelasting met Woondiensten Enkhuizen en het Rode Paard B.V. onder fiscaal nummer 8159.99.446.
- In 2008 is sprake van een financial lease-contract t.b.v. twee kopieerapparaten bij Lage Landen Vendorlease B.V. De contracttermijn loopt van 15 oktober 2007 tot en met 15 oktober 2013. De financiële verplichtingen per 31 december 2008 bedraagt € 34.200,--.

- De verplichtingen bestaan uit de volgende projecten:

Kadijken	2.640.200
Torenstraat	2.077.000
Westende 76	466.300
W.C. IJsselzand	120.300
Totaal verplichtingen	5.303.800

- Ten behoeve van 18 leningen met een schuldrestant van € 61.724.000,-- is WSW-garantie verkregen.

De obligo aan het WSW bedraagt 3,85% van het schuldrestant. Een viertal leningen met een schuldrestant van € 3.026.800,-- wordt geborgd door de gemeente Enkhuizen.





*Pakthuysen Enkhuizen*

#### 9.15 Verbonden partijen

Met het Rode Paard B.V. heeft woondiensten Enkhuizen naast haar aandelenbelang ook een zakelijke relatie. Eventuele transacties worden gebaseerd op marktconforme condities. De directeur-bestuurder treedt op als directeur-bestuurder van Het Rode Paard B.V.

De directeur-bestuurder treedt ook op als directeur-bestuurder van Stichting Welzijnswerk Enkhuizen. Met deze stichting zijn geen financiële afspraken gemaakt. Vanaf 1 januari 2008 vormt Woondiensten Enkhuizen met Welzijnswerk Enkhuizen een geregelde

personele unie. Deze verbinding is middels een brief van het ministerie van WWI van 25 maart 2009 goedgekeurd.

Woondiensten Enkhuizen vormt met Het Rode Paard B.V. een fiscale eenheid voor de omzetbelasting.

Op grond van de voorwaarden zijn de stichting en de met haar gevoegde B.V. ieder hoofdelijk aansprakelijk voor terzake door de combinatie verschuldigde belasting.

Bijlage 2 nummer 3

## Toelichting op de winst- en verliesrekening

### BEDRIJFSOPBRENGSTEN

10.1 Huren	Begroting 2008	Boekjaar 2008	Boekjaar 2007
a. Woningen en woongebouwen	11.417.200	11.434.768	11.136.798
b. Onroerende goederen niet zijnde woningen	123.700	148.592	125.866
Totaal te ontvangen huren	11.540.900	11.583.360	11.262.664
Af: a. Huurderving wegens leegstand	115.400	124.025	60.063
b. Huurderving wegens oninbaarheid	11.500	32.242	17.628
Totaal huurderving	126.900	156.267	77.691
Totaal ontvangen huren	<b>11.414.000</b>	<b>11.427.093</b>	<b>11.184.973</b>

De "te ontvangen huur" is gewijzigd als gevolg van:

- de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli, in 2008 1,6%	163.700
- huurverhoging i.v.m. verbeteringen / renovaties	33.600
- huurverhoging i.v.m. mutaties	26.500
- in exploitatie nemen van nieuwe woningen en overige goederen	186.600
- de verkoop van huurwoningen	89.700 -

De huurderving in verband met verkoop wordt verrekend met de verkoopopbrengst.

### 10.2 Vergoedingen

Abonnementen	51.200	49.569	47.637
Overige goederen, leveringen en diensten	173.000	141.854	130.880
Totaal te ontvangen vergoedingen	224.200	191.423	178.516
Af: Vergoedingsderving	2.200	1.118	589
Te verrekenen met bewoners	0	17.113	5.518
Totaal ontvangen vergoedingen	<b>222.000</b>	<b>173.192</b>	<b>172.409</b>



## Toelichting op de winst- en verliesrekening

	Begroting 2008	Boekjaar 2008	Boekjaar 2007
De te ontvangen vergoedingen zijn gewijzigd als gevolg van:			
- verhoging van de abonnementsprijs met 1,6% vanaf 1 juli 2008	750		
- uitbreiding van het aantal abonnementen, totaal 947	1.150		
- hogere bijdrage wordt gecompenseerd verrekening met bewoners	600		
<b>10.3 Overheidsbijdragen</b>			
Subsidie BWS Zwanenland	32.200	22.418	32.246
Bijdragen W.M.O.: 25 aanvragen	18.200	7.512	4.577
Totaal overheidsbijdragen	<b>50.400</b>	<b>29.930</b>	<b>36.822</b>
<b>10.4 Verkoop</b>			
<i>Opbrengst verkopen bestaand bezit</i>	3.128.700	2.725.460	2.304.840
Af: boekwaarde	407.800 -	427.768 -	348.349 -
Af: verkoopkosten makelaars	57.500 -	63.290 -	57.940 -
Af: overige kosten i.v.m. verkoop	12.000 -	18.355 -	22.960 -
Af: onderhoudskosten verkochte huurwoningen	6.900 -	2.756 -	2.617 -
Af: leegstand te verkopen huurwoningen	27.600 -	28.586 -	27.256 -
Netto verkoopresultaat huurwoningen	2.616.900	2.184.705	1.845.719
<i>Opbrengst verkoop overige verhuureenheden</i>			
Af: boekwaarde			162.774
Af: verkoopkosten makelaar			7.753 -
Af: onderhoudskosten			860 -
Netto verkoopresultaat overige verhuureenheden	0	0	154.161
Netto verkoopresultaat	<b>2.616.900</b>	<b>2.184.705</b>	<b>1.999.880</b>

In 2008 zijn 21 woningen van het bestaande bezit verkocht. Hiervan zijn er 3 verkocht aan zittende huurders. In 2008 zijn geen woningen aan het verkoopbestand toegevoegd. Op 31 december 2008 zijn nog 259 woningen geoormerkt als zijnde "nog te verkopen".

## Toelichting op de winst- en verliesrekening

	Begroting 2008	Boekjaar 2008	Boekjaar 2007
<b>10.5 Wijziging in onderhanden werk</b>			
Project De Fruittuinen		526.990	1.120.489
<b>Totaal wijziging onderhanden werk</b>		<b>526.990</b>	<b>1.120.489</b>
<b>10.7 Overige bedrijfsopbrengsten</b>			
Vergoedingen exploitatie en Algemeen beheer	26.700	35.102	27.467
Overige bedrijfsopbrengsten exploitaties	3.100	43.488	36.631
Overige opbrengsten: grond Kadijken		0	200.728
Mutatie voorziening debiteuren		1.724	
Overige opbrengsten		11.880	68.603
<b>Totaal overige bedrijfsopbrengsten</b>	<b>29.800</b>	<b>92.194</b>	<b>333.429</b>

### BEDRIJFSLASTEN

#### 10.8 Afschrijvingen op materiële vaste activa

Afschrijving woningen en woongebouwen	2.582.300	2.286.642	2.304.583
Afschrijving onroerende goederen niet zijnde woningen	21.000	30.041	22.626
Afschrijving investeringen ten dienste van exploitatie	900	69.927	72.975
Afschrijving overige goederen	70.800	923	871
<b>Totaal afschrijvingen</b>	<b>2.675.000</b>	<b>2.387.533</b>	<b>2.401.055</b>

Met ingang van 2007 wordt er op de woningen en overige onroerende goederen in plaats van annuitair lineair afgeschreven.

#### 10.9 Waardeverandering materiële vaste activa

Reservering onrendabele investeringen in ontwikkeling:			
Westeinde 76		393.525	
Kadijken 14 eengezinswoningen		932.435	
IJsselzand; uitbreiding	51.000	77.018	
<b>Totaal voorgenomen onrendabele investeringen:</b>	<b>51.000</b>	<b>1.402.978</b>	<b>0</b>



Bijlage 2 nummer 3  
**Toelichting op de winst- en verliesrekening**

	Begroting 2008	Boekjaar 2008	Boekjaar 2007
<i>Afwikkeling in exploitatie genomen projecten:</i>			
Breedstraat: afrekening		126.465	
Fruittuinen: afrekening		992.183	
Meeuwenlaan: afrekening		825.048	
Herstructurering Plan Noord: Afrekening 73 woningen			1.032.080 -
Paperstraat 2: afrekening Cayen			20.153 -
Totaal onrendabele in exploitatie genomen projecten	0	1.943.696	1.052.233 -
Mutaties bestaand bezit n.a.v. herberekening			
Afboekingen	972.100	394.805	1.187.689
Bijboekingen		2.914.348 -	469.086 -
Totaal mutatie bestaand bezit	972.100	2.519.543 -	718.603
<b>Totaal waardeveranderingen t.i.v. exploitatie</b>	<b>1.023.100</b>	<b>827.131</b>	<b>333.630 -</b>
<i>Afboekingen ten laste van voorziening onrendabel:</i>			
Kadijken: 14 woningen	259.753		
Westeinde	393.525		
Torenstraat	197.535		
W.C. IJsselzand: uitbreiding	4.684		
Totaal onttrekking voorziening onrendabel	855.497		
<b>Lonen en salarissen</b>			
Salarissen incl. vakantiegeld en uitzendkrachten	1.052.500	1.054.661	1.007.432
Af: doorbelaste salarissen	160.900 -	154.837 -	150.424 -
Totaal lonen en salarissen	<b>891.600</b>	<b>899.824</b>	<b>857.008</b>
<b>Sociale lasten</b>	<b>135.200</b>	<b>117.963</b>	<b>108.701</b>
<b>Pensioenlasten</b>	<b>177.300</b>	<b>186.700</b>	<b>171.860</b>

## Toelichting op de winst- en verliesrekening

	Begroting 2008	Boekjaar 2008	Boekjaar 2007
<b>10.11 Lasten onderhoud</b>			
Onderhoudsuitgaven niet cyclisch	982.000	1.557.744	1.394.896
Onderhoudsuitgaven cyclisch	2.219.500	2.794.795	2.982.120
<b>Totaal</b>	<b>3.201.500</b>	<b>4.352.539</b>	<b>4.377.016</b>

*De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:*

Planmatig onderhoud	2.219.500	1.900.187	1.773.037
Renovatie		894.609	1.209.082
Klachtenonderhoud	589.700	798.694	765.503
Aanpassing WMO	18.200	7.512	4.577
Serviceabonnement	77.500	77.186	84.693
Beheerplanmaatregelen	132.000	500.726	366.357
Mutatieonderhoud	164.600	173.626	173.765
<b>Totaal planmatig onderhoud</b>	<b>3.201.500</b>	<b>4.352.539</b>	<b>4.377.016</b>

### 10.13 Overige bedrijfslasten

#### *Beheerskosten*

Huisvestingskosten incl. verhuuropbrengsten	46.650	33.686	35.678
Automatiseringskosten	177.000	175.132	171.856
Algemene kosten	294.200	270.583	329.526
Overige personeelskosten	75.500	73.307	61.344
<b>Subtotaal beheerskosten</b>	<b>593.350</b>	<b>552.708</b>	<b>598.404</b>

#### *Heffingen*

Belastingen	654.200	650.277	636.497
Verzekeringen	33.300	42.126	39.621
Betaalbaarheidshelling	278.000	122.796	
<b>Subtotaal heffingen</b>	<b>965.500</b>	<b>815.199</b>	<b>676.118</b>



## Bijlage 2 nummer 3

# Toelichting op de winst- en verliesrekening

	Begroting 2008	Boekjaar 2008	Boekjaar 2007
<i>Overige bedrijfslasten</i>			
Servicekosten	173.000	126.857	125.225
Kosten wijk- en buurtbeheer	29.000	10.000	0
Overige exploitatiekosten	22.000	621.157	114.814
Kosten financiering	2.800	19.489	
Uitbesteding EPA-adviezen	18.000		
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren			6.041
Vrijval latente geldleningen		101.633	
Afrekening beheer woningen		5.192	6.927
Kosten uitbesteed werk		481.648	1.022.989
Af: doorbelasting aan projecten	67.100 -	64.824 -	55.571 -
Subtotaal overige bedrijfslasten	177.700	1.301.152	1.220.424
<b>Totaal overige bedrijfslasten</b>	<b>1.736.550</b>	<b>2.669.059</b>	<b>2.494.946</b>

In de overige bedrijfslasten is een bedrag van € 621.157,-- onder de overige exploitatielasten verantwoord. Dit is als volgt samen gesteld:

- Bijdrage exploitatie W.C. IJsselzand	11.650
- Exploitatielasten W.C. IJsselzand	42.700
- Bijdrage exploitatie Wozoco zorggedeelte	53.500
- Afboeking ontwikkelingskosten P. Rodenburgstraat / Kadijken	469.400
- Diverse kosten woningexploitatie / beheer	43.900
	621.150

### 10.17 Deelneming

100% deelneming in Het Rode Paard B.V.	10.000 -	12.167 -	6.654 -
--	----------	----------	---------

In 2008 zijn er geen activiteiten in Het Rode Paard B.V. geweest.

Eind 2009 zal een heroverweging plaats vinden over het voortbestaan van Het Rode Paard B.V.

### 10.18 Rentelasten en rentebaten

#### Rentelasten

#### *Toegevoegde rente egalisatierekeningen:*

- Rijksbijdragen	1.900	991	4.432
------------------	-------	-----	-------

## Toelichting op de winst- en verliesrekening

	Begroting 2008	Boekjaar 2008	Boekjaar 2007
<i>Rente langlopende schulden:</i>			
- Leningen overheid	10.800	10.752	12.309
- Leningen kredietinstellingen	2.769.300	2.886.358	2.856.631
- Mutatie transitorische rente	154.300	83.917	87.156 -
<i>Rente kortlopende schulden:</i>			
- Kredietinstellingen		18.629	15.791
<b>Totaal rentelasten</b>	<b>2.936.300</b>	<b>3.000.647</b>	<b>2.802.007</b>
<b>Rentebaten</b>			
<i>Geactiveerde rente materiële vaste activa</i>			
- Onroerende zaken in ontwikkeling	503.500	542.745	76.488
<i>Rente financiële vaste activa</i>			
- Rente te vorderen subsidies	22.700	37.200 -	24.071
<i>Rente op vorderingen</i>			
- Rente op liquide middelen	105.000	173.476	332.740
<b>Totaal rentebaten</b>	<b>631.200</b>	<b>679.021</b>	<b>433.300</b>
<i>Aan exploitatie toe te rekenen vermogenskosten</i>	0	636	689
<b>Saldo rente kosten en baten</b>	<b>2.305.100 -</b>	<b>2.320.990 -</b>	<b>2.368.019 -</b>
<b>10.20 Belastingen</b>			
<i>De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:</i>			
Acute belastingen	1.453.500	222.710	0
Latente belastingen	0	0	0
<b>Totale verschuldigde belasting</b>	<b>1.453.500</b>	<b>222.710</b>	<b>0</b>



## Toelichting op de winst- en verliesrekening

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	2008	
Resultaat jaarrekening voor belastingen		671.730
Resultaat deelneming Het Rode Paard B.V.	12.167 -	
Tijdelijke verschillen	370.627	
Correctie fiscaal resultaat De Fruittuinen 2007	97.500 -	
Totaal permanente en tijdelijke verschillen		260.960
		<hr/>
Belastbaar bedrag		932.690
		<hr/>
Verschuldigde winstbelasting		<b>222.710</b>
		<hr/>

### 10.21 Mutatie bedrijfswaarde materiële vaste activa

Mutatie bedrijfswaarde:

Bedrijfswaarde per 31 december 2007	102.523.096
Bedrijfswaarde per 31 december 2008	114.339.666
	<hr/>
Mutatie in de bedrijfswaarde	<b>11.816.570</b>
	<hr/>

Analyse mutatie bedrijfswaarde

#### A. Jaarresultaat

Autonome mutatie	1.326.428
------------------	-----------

#### B. Gevolgen van aanpassingen beleidsparameters en uitgangspunten

In de huurcomponent (invoer)	0
In de huurcomponent (stijging)	0
In de onderhoudslasten	2.377.959 -
In de overige lasten	3.670.758 -
In de vermogenskostenvoet	2.887.960
In de levensduur	3.546.014
In de restwaarde-inschatting	1.116.762
In de bestaande exploitatie (garages)	1.597.036
In de bestaande exploitatie (woningen)	68.343
In de voorgenomen investeringen	1.650.600 -
In de inflatie	<hr/>
Mutatie agv aanpassingen van beleidsparameters en uitgangspunten	1.516.798

#### C. Gevolgen van mutaties in bezit

Toevoeging bezit	9.440.160
Verkocht bezit	466.816 -
Gesloopt bezit	0
Mutatie a.g.v. mutaties in het bezit	<hr/>
	8.973.344

Mutatie in de bedrijfswaarde van de materiële vaste activa

**11.816.570**

## Toelichting op de winst- en verliesrekening

### Rentabiliteitswaardecorrectie

Rentabiliteitswaarde correctie 2007	2.270.349
Rentabiliteitswaarde correctie 2008	2.520.936
Mutatie rentabiliteitswaarde	250.587 -

### Analyse rentabiliteitswaarde correctie:

Invloed nieuwe leningen	439.599 -
Aflossingen	261.780
Renteconversies	0
Herfinanciering	72.768 -
Totaal rentabiliteitswaardecorrectie	250.587 -
<b>Totale mutatie bedrijfswaarde</b>	<b>11.565.983</b>

	Begroting 2008	Boekjaar 2008	Boekjaar 2007
<b>11 Overige informatie</b>			
<b>11.1 Werknemers</b>			
Gemiddeld aantal werknemers	27	27	26
Gemiddeld aantal FTE's	20,6	20,6	20,2
<b>11.2 Bestuurders en commissarissen</b>			
Lasten ter zake van bezoldiging en ter zake van pensioen van:			
- Commissarissen	15.100	16.224	15.976



	2008	2007
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
Bedrijfsresultaat	436.852	2.395.684
Aanpassingen voor:		
Afschrijvingen	2.387.532	2.383.780
Waardeverandering materiële vaste activa	827.131	333.630 -
Vrijval / dotatie egalisatierekeningen	202.171	7.442 -
Resultaat deelneming	12.167	6.654
Overige bedrijfslasten en -baten	88.292	44.575 -
	3.517.293	2.004.787
<i>Veranderingen in werkkapitaal:</i>		
Voorraden	527.338 -	522.708 -
Vorderingen	688.780 -	378.937
Effecten	0	0
Kortlopende schulden	2.438.450	654.021
	1.222.332	510.250
<i>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</i>		
Toegerekende rente	542.745 -	76.488 -
	542.745 -	76.488 -
<i>Totaal kasstroom uit operationele activiteiten</i>	4.633.732	4.834.233
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		
Investerings in materiële vaste activa	12.327.117 -	11.110.120 -
Desinvesteringen in materiële vaste activa	745.024	2.690.088
Investerings in financiële vaste activa	0	0
Desinvesteringen in financiële vaste activa	0	0
<i>Totaal kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	11.582.093 -	8.420.032 -
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Ontvangen uit lening	52.312 -	53.445 -
Ontvangen langlopende schulden	7.200.000	0
Aflossing langlopende schulden	4.605.384 -	1.969.139 -
<i>Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	2.542.304	2.022.584 -
<b>Mutatie liquide middelen</b>	4.406.057 -	5.608.383 -

## Overige gegevens

### 15.2 Voorstel resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door Raad van Commissarissen in hun vergadering van 14 mei 2009 in de jaarrekening verwerkt. Een bedrag van € 436.852,- is toegevoegd aan de overige reserves en € 222.710,- is toegevoegd als acute belastingverplichting.

### 15.3 Gebeurtenissen na balansdatum

#### A. Projecten in ontwikkeling

De projecten die per balansdatum onderhanden zijn betreffen:

Kadijken	14 eengezinswoningen;
Meeuwenlaan	32 woningen voor verstandelijk gehandicapten;
Torenstraat	Transformatie voormalige slagerij tot 15 appartementen voor verstandelijk gehandicapten, 3 gemeenschappelijke ruimtes en 3 appartementen;
Westeinde 76	12 appartementen voor gehandicapten inclusief mogelijkheid voor dagbesteding
Plan Noord	1e fase herstructurering Plan Noord. Sloop en nieuwbouw van 52 woningen aan de Tom Kranenburgstraat zuid;
Molenweg	GOED, bibliotheek, apotheek en diverse overige zorgaanbieders

#### B. Leningen

De vermogenskostenvoet bedraagt bij ongewijzigde omstandigheden in 2009 zo ongeveer 4,50%. In 2009 wordt een 7 jarige fixe lening van € 5.000.000,- afgesloten tegen 4,28% ter financiering van projecten. De liquiditeitsbehoefte zal in 2009 ca. € 10.000.000,-

bedragen. De grootte en tijdstip van afsluiten is afhankelijk van de voortgang van de onderhanden projecten.

#### C. Koopwoningen Fruittuinen

In maart 2009 is in het MT besloten de resterende 6 woningen om te zetten naar huurwoningen in verband met tegenvallende verkopen welke zijn staan door gewijzigde marktomstandigheden.

#### D. Intrekking aanwijzing wonen en welzijn

Op 25 maart 2009 heeft minister Van der Laan schriftelijk bevestigd dat hij de personele unie tussen Woondiensten en Welzijn toestaat. De personele unie betreft zowel het toezicht houdend orgaan als het bestuur.

#### E. Niet uit de balans blijvende verplichting

Eind 2008 heeft Woondiensten Enkhuizen besloten het project Piet Rodenburgstraat niet door te laten gaan. Op basis van de tussen ons en de aannemer gesloten projectovereenkomst vloeit hieruit een schade voort waarvan de hoogte 0,5% beslaat van de aanneemsom, zijnde afgerond € 25.000,-.





## colofon

© Woondiensten Enkhuizen 2009

Dit jaarverslag is een publicatie van  
Woondiensten Enkhuizen.

[www.woondiensten-enkhuizen.nl](http://www.woondiensten-enkhuizen.nl)

### redactie

[Redacted]

### vormgeving

[Redacted]

### fotografie

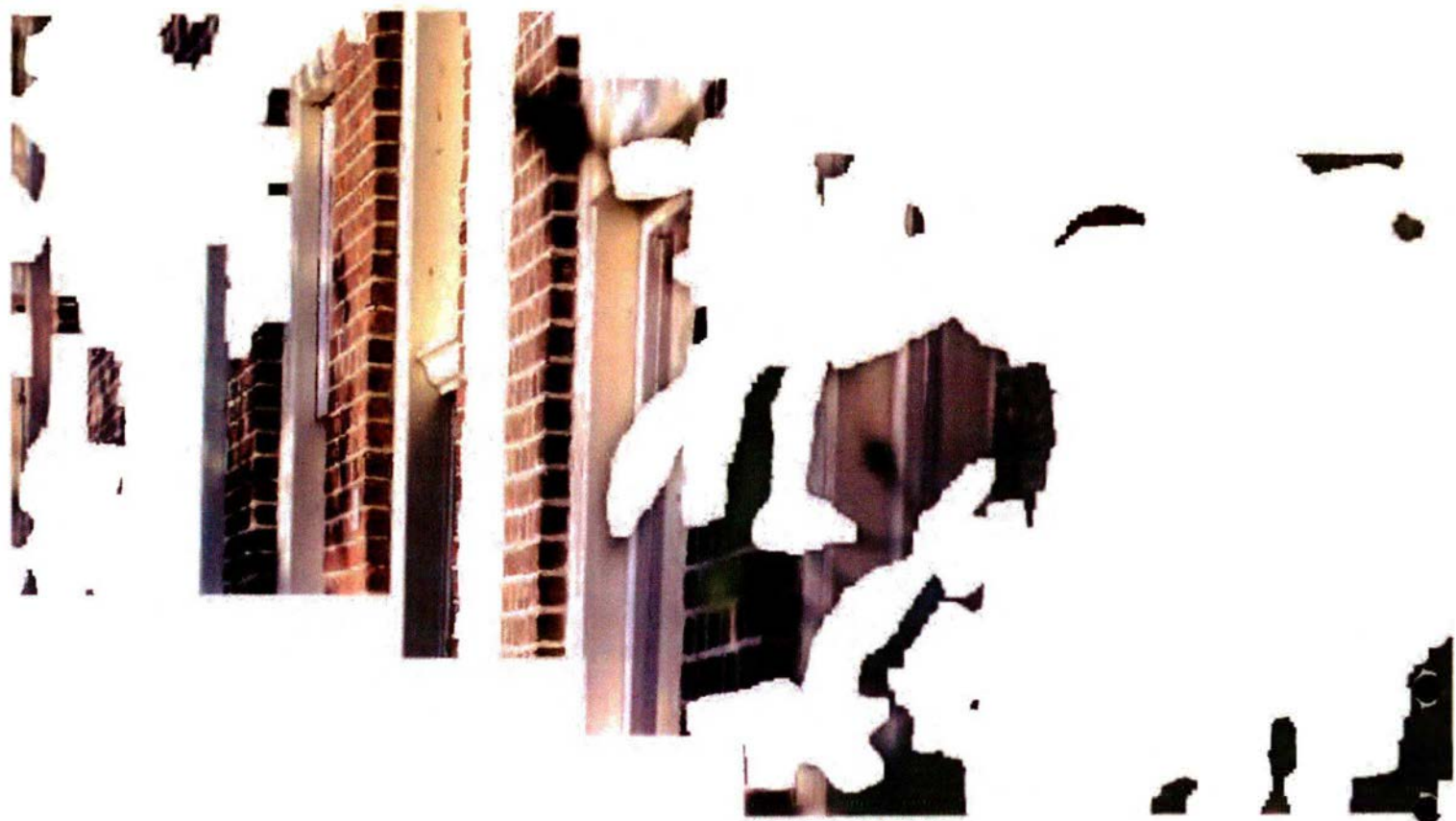
[Redacted]

Woondiensten Enkhuizen

[Redacted]

Niets uit deze uitgave mag worden veeleelvoudigd  
en/of openbaar worden gemaakt op welke wijze dan  
ook, zonder schriftelijke toestemming van de uitgever.

Bij het samenstellen van dit verslag is de grootste zorg  
besteed aan de juistheid van de hierin opgenomen  
informatie. Woondiensten Enkhuizen kan echter niet  
verantwoordelijk worden gehouden voor enige onjuist  
verstrekte informatie.



## Woondiensten Enkhuizen

ZORG VOOR WONEN

Rode Paard 5

1602 DG Enkhuizen

Tel. 0228 350500

Fax 0228 350559

[www.woondiensten-enkhuizen.nl](http://www.woondiensten-enkhuizen.nl)

[info@woondiensten-enkhuizen.nl](mailto:info@woondiensten-enkhuizen.nl)



Doc-Direkt Winschoten

Locatie *DD07*  
*03-80-02/2*  
Doosnr: *38*

DGWW I

Dossiernummer:

1348673

-1.775.162

L1737

JAARVERSLAG 2009  
L1737 ST WOONDIENSTEN ENKHUIZEN  
ENKHUIZEN  
ZAAKNUMMER: 3175082

LOOPTIJD: 2010-

HNH.136.3022/V10

*9*



**VOORTGANGSCONTROLELIJST (VCL)**

Individueel Oordeel, verslagjaar 2009

Procedurevolglijst ontvangen jaarstukken

L-nummer: L1737				
Naam: Woondiensten Enkhuizen				
nr.	Stappen 1 t/m 4 lopen via het CFV	Uiterste datum	Datum en paraaf	Opmerkingen
1.	Dossier aangelegd	01-07-10	01-02-10 ✓	
2.	Ontvangst voor 1 juli ✓ Volledigheid bepaald ✓ Ontvangstbevestiging verzonden ✓ Onvolledigheid bepaald ✓ Aankruisbrief verzonden	07-07-10 07-07-10 07-07-10 07-07-10		
3.	Uitstel verzocht ✓ Uitstel verleend (ten hoogste 4 weken) ✓ CFV geïnformeerd	07-07-10 07-07-10		
4.	Jaarstukken niet ontvangen, geen uitstel verzocht ✓ Herinnering verzonden ✓ Jaarstukken niet ontvangen na rappel ✓ Bestuurlijk overleg ✓ Sanctie getroffen ✓ CFV geïnformeerd	07-07-10 04-08-10 18-08-10 25-08-10 25-08-10		
5.	Jaarstukken niet ontvangen door het CFV 0 Sanctie getroffen	01-09-10		





L1737

Stichting Woondiensten Enkhuizen  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 151  
1600 AD ENKHUIZEN

Portefeuille Wonen,  
Wijken en Integratie  
Directie Aandachtsgroepen,  
Betaalbaarheid en  
Corporaties  
Cluster Corporaties

Rijnstraat 8  
Postbus 30941  
2500 GX Den Haag  
[www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)

Kenmerk  
WWJ/CFV/L1737

Datum: 29 november 2010  
Betreft: Oordeelsbrief 2010

Geacht bestuur,

Ieder jaar stuur ik u voor 1 december een zogenaamde oordeelsbrief. Hierbij treft u de oordeelsbrief 2010 aan waarin de oordelen en signaleringen zijn opgenomen over uw werkzaamheden in 2009. Deze zijn vooral gebaseerd op de door u ingediende Prospectieve- en Verantwoordingsinformatie.

De onderwerpen die u in de oordeelsbrief aantreft zijn:

- De financiële positie van uw instelling (onderdeel A);
- De mate waarin u de wetten en andere relevante regels heeft nageleefd (onderdeel B);
- Een aantal governance-aspecten van uw corporatie (onderdeel C).

#### **A. Financiële positie**

Voor de beoordeling van de continuïteit en de solvabiliteit van uw instelling heb ik mij laten adviseren door het Centraal Fonds. Het Fonds heeft u over de uitkomsten van de continuïteits- en solvabiliteitsonderzoeken reeds geïnformeerd. Daarnaast heb ik het Fonds net als vorig jaar gevraagd te kijken naar de ontwikkeling en het niveau van de netto bedrijfslasten bij corporaties. Corporaties met een relatief hoog niveau van bedrijfslasten zijn geselecteerd. Deze corporaties krijgen een signalering met het verzoek om een toelichting te geven.

##### **Continuïteitsoordeel**

Op basis van een door het Fonds uitgevoerd onderzoek kom ik tot het oordeel dat de voorgenomen activiteiten in de periode 2010 tot en met 2014 passend zijn bij de financiële mogelijkheden van uw corporatie.

##### **Solvabiliteitsoordeel**

Uit het door het Fonds in dit jaar uitgebracht financieel oordeel over de vermogenspositie blijkt dat, uitgaande van voortgezette verhuur van het bezit, de solvabiliteit ultimo 2009 voldoende is. Dit betekent dat de corporatie aan haar verplichtingen kan voldoen.

Ik ben tot het oordeel gekomen dat uw corporatie een zodanig financieel beleid en beheer heeft gevoerd dat het voortbestaan, zonder rekening te houden met de effecten van de voorgenomen activiteiten, in financieel opzicht is gewaarborgd.

### **Netto bedrijfslasten**

Het niveau en de ontwikkeling van de netto bedrijfslasten zijn de afgelopen jaren veelvuldig aan de orde gekomen in rapportages van het Centraal Fonds en mijn ministerie. Corporaties hebben de opdracht de volkshuisvestelijke opgave sober en doelmatig uit te voeren. Hoge netto bedrijfslasten hebben een negatief effect op de financiële positie van een corporatie en verminderen de verdien capaciteit van het bezit. Ik acht het van belang dat corporaties worden geattendeerd op een niveau en/of een ontwikkeling van netto bedrijfslasten die sterk afwijkt van de gemiddelde cijfers in de sector.

Het Fonds heeft om die reden corporaties geselecteerd die over 2009 een niveau aan netto bedrijfslasten hebben, dat ruim boven het sectorgemiddelde uitkomt, en tevens over 2009 en 2008 samen een niveau hebben dat eveneens ruim boven het sectorgemiddelde ligt. Gezien de sectoraal forse ontwikkeling van de netto bedrijfslasten, vraag ik ook aan de niet geselecteerde corporaties om aan dit onderwerp de nodige aandacht te besteden.

De verantwoordingscijfers met betrekking tot de netto bedrijfslasten hebben niet geleid tot een selectie van uw corporatie.

Portefeuille Wonen,  
Wijken en Integratie  
Directie Aandachtsgroepen,  
Betaalbaarheid en  
Corporaties  
Cluster Corporaties

Kenmerk  
WWI/CFV/L1737

### **B. Rechtmatigheid**

Mijn beoordeling over de naleving van wet- en regelgeving in het verslagjaar 2009 is gebaseerd op uw volkshuisvestingsverslag, op de jaarrekening en op de accountantsproducten bij de verantwoordingsstukken. In deze oordeelsbrief wordt geen aandacht besteed aan – voor zover van toepassing – geconstateerde onrechtmatigheden in voorgaande jaren. Hieruit mag niet worden afgeleid dat er bij uw corporatie in voorgaande jaren al of niet onrechtmatigheden zijn geconstateerd.

Ten aanzien van de naleving van wet- en regelgeving door uw instelling heb ik op basis van de beoordeelde stukken geen opmerkingen.

### **C. Governance**

Governance omvat de besturing en beheersing van uw corporatie, evenals de verantwoording daarover en het (interne) toezicht daarop. Ook dit jaar heeft het Fonds weer onderzoek gedaan naar een aantal governanceaspecten van uw organisatie. Met behulp van de Realisatie-index heeft het Fonds gekeken naar de mate waarin u er in slaagt uw prognoses ook daadwerkelijk te realiseren rekening houdend met altijd aanwezig externe invloeden. Daarnaast treft u in dit onderdeel van de brief oordelen aan over de kwaliteit en over de tijdigheid van uw Prospectieve- en Verantwoordingsinformatie.

#### **Realisatie-index**

Het financieel toezicht van het Centraal Fonds is niet alleen terugkijkend, maar kijkt door middel van het continuïteitsoordeel ook vooruit. Op basis van prognose-informatie gaat het Fonds na of er een goede balans is tussen toekomstige prestaties van corporaties en hun verwachte vermogensontwikkeling. Een groot verschil tussen prognoses en realisatie belemmert een goed beeld van de financiële ontwikkeling van de corporatie in de komende jaren.

De gemiddeld genomen grote verschillen tussen de prognose van de aantallen nieuwbouw, sloop en verkoop van de corporaties en de feitelijke realisatie daarvan, vragen aandacht. Voor het aan de orde stellen van het verschil tussen prognoses en realisatie is de Realisatie-index ontwikkeld. Met de Indices wordt het verschil tussen de door corporaties opgegeven prognoses en de feitelijke realisaties weergegeven. De indices bieden inzicht in de mate waarin de corporatie realiseert wat zij zich in haar prognoses heeft voorgenomen. Er zijn drie afzonderlijke indices: voor nieuwbouw van huur- en koopwoningen, voor sloop van huurwoningen en voor verkoop van huurwoningen. Elk van deze indices is opgebouwd op basis van realisatie van de prognoses uit drie verslagjaren. De



## Bijlage 2 nummer 4

Realisatie-indices voor uw corporatie treft u aan in de bedrijfsvergelijking

Corporatie in Perspectief in de tabellen 2.3.2 tot en met 2.3.4.

Uit deze tabellen blijkt dat uw corporatie de geprognosticeerde aantallen voor een deel ook daadwerkelijk realiseert. Gelet op de mate waarin dit is gebeurd verzoek ik u een nadere analyse uit te voeren naar de oorzaken van het niet realiseren van een deel van uw prognoses, om zo mogelijk uw voorspelkracht te verbeteren.

### Tijdigheid van informatie

U hebt de Prospectieve informatie en de Verantwoordingsinformatie van uw corporatie tijdig ingediend.

### Kwaliteit van informatie

De kwaliteit van de invulling van uw Prospectieve informatie en Verantwoordingsinformatie is binnen de toegepaste kwaliteitscontrole als voldoende beoordeeld en geeft mij geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

### Tot slot

Wanneer in deze brief om uw reactie vóór 1 februari is gevraagd, verzoek ik u die reactie te verzenden aan het Centraal Fonds Volkshuisvesting, Postbus 5075, 1410 AB Naarden. Indien u vragen heeft over deze brief verzoek ik u contact op te nemen met het Fonds (035-6954070).

Deze brief is openbaar en op verzoek zal aan derden een afschrift worden verstrekt. In het kader van die openbaarheid zijn alle individuele oordeelsbrieven met de CIP, op de website van het Fonds geplaatst. Een samenvattend beeld van de prestaties van de corporaties zal ik aan de Tweede Kamer sturen en voor het einde van het jaar ook op de website van het Fonds laten plaatsen.

Een afschrift van deze brief doe ik tegelijkertijd toekomen aan uw Raad van Commissarissen.

Hoogachtend,

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

J.P.H. Donner

Portefeuille Wonen,  
Wijken en Integratie  
Directie Aandachtsgroepen  
Betaalbaarheid en  
Corporaties  
Cluster Corporaties

Kenmerk  
WWI/CPV/L1737

ONTVANGEN 2 4. 06 10



Bijlage 2 nu 29 N 6



## **Volkshuisvestingsverslag en Jaarrekening 2009**

**Woondiensten Enkhuizen**



<b>1</b>	<b>Bestuursverklaring</b>	<b>3</b>	<b>5.1.10</b>	<b>Verantwoording aan belanghouders</b>	<b>42</b>
1.1	Breed verantwoordingskader	4	5.1.11	Beloning (fiscaal inclusief vergoedingen)	43
1.2	Terugblik en prestaties in het verslagjaar	4	5.2	Toepassing van de Governancecode	43
1.3	Wat brengt of neemt de toekomst?	6	5.3	Bestemming jaarresultaat	43
<b>2</b>	<b>Bedrijfsplan</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>Onze klanten in beeld</b>	<b>45</b>
2.1	Visie, Missie en Strategie	8	6.1	Verhuurbeleid	47
2.2	Samenvatting ambities en prestaties	8	6.2	Doelgroepen	47
2.3	Wat is (nog) niet gelukt?	16	6.3	Woningtoewijzing	48
2.4	Inhoudelijk afwegingskader en actualiseren van de strategie	16	6.4	Demografie	49
2.5	Maatschappelijk gedachtegoed en -opbrengst	16	6.5	Klantbeleid	50
2.6	Positie in de Enkhuizer markt	19	<b>7</b>	<b>Een goed (t)huis in een leefbare buurt</b>	<b>53</b>
2.7	Werkgelegenheid	19	7.1	Kwaliteitsbeleid	54
<b>3</b>	<b>Maatschappelijke inbedding</b>	<b>21</b>	7.2	EPA certificering en Energiebesparing	55
3.1	Belanghouders en hun positie	22	7.3	Onderhoud	56
3.2	Verwachtingen en beeld van de belanghouders	22	<b>8</b>	<b>De wijken</b>	<b>59</b>
3.3	Borging Belanghoudersparticipatie	23	8.1	Totaaloverzicht bezit	60
3.4	Belanghoudersoverleg	23	8.2	Visserhoek	61
3.5	Opgave door de ogen van de belanghouders	24	8.3	Boerenhoek	63
3.6	Prestatieafspraken gemeente	24	8.4	Plan Noord	65
3.7	Prestatieafspraken HBVE	25	8.5	Oude Gouw	66
3.8	Prestatieafspraken overige belanghouders	25	8.6	Gommerwijk	67
3.9	Bijdrage van Woondiensten Enkhuizen	25	8.7	Kadijken	68
<b>4</b>	<b>Verslag van het bestuur</b>	<b>27</b>	8.8	Overzicht nieuwe projecten vanaf de Planvormingfase	69
4.1	Organisatiestructuur	28	<b>9</b>	<b>Personeel &amp; organisatie</b>	<b>71</b>
4.2	Verbindingen	28	9.1	Interne organisatie	72
4.3	Klachtencommissie	28	9.2	Ondernemingsraad	75
4.4	Besluiten	28	<b>10</b>	<b>Financiën</b>	<b>77</b>
4.5	Vennootschapsbelasting	29	10.1	Financieel beoordelingskader	78
4.6	Heffing 40 wijken	29	10.2	Sturen op waarde	80
4.7	Maatschappelijke visitatie	30	10.3	Benchmark	83
4.8	Synergievoordeel Wonen en Welzijn	31	10.4	Ontwikkeling jaarresultaat	85
4.9	Het Glazen Huis	32	10.5	Waarde bezit	85
4.10	Inzicht in Interne risicobeheersing- en controlesystemen en de werking hiervan	33	10.6	Ontwikkeling eigen vermogen en kasstroom	87
4.10.1	Een adequate planning & controlecyclus	33	10.7	Financiële positie	88
4.10.2	Gericht risicomanagement	33	10.8	Vennootschapsbelasting (VPB)	89
4.10.3	Centraal Fonds Volkshuisvesting	35	10.9	Rapport van feitelijke bevindingen inzake het Volkshuisvestingsverslag	90
4.10.4	Accountantscontrole door een onafhankelijk accountantskantoor	36	<b>11</b>	<b>Jaarrekening</b>	<b>94</b>
4.10.5	In control verklaring	37	11.1	Kengetallen	
<b>5</b>	<b>Verslag van de Raad van Commissarissen</b>	<b>39</b>	11.2	Balans	
5.1	Governance structuur	40	11.3	Verlies- en Winstrekening	
5.1.1	Inleiding	40	11.4	Waarderingsgrondslagen	
5.1.2	Taak en werkwijze Bestuur	40	11.5	Toelichting op de Balans	
5.1.3	Beloning en beoordeling Bestuur	40	11.6	Toelichting op de Verlies- en Winstrekening	
5.1.4	Tegenstrijdige belangen Bestuur	40	11.7	Kasstroomoverzicht	
5.1.5	Taak en werkwijze Raad van Commissarissen	41	11.8	Overige gegevens na balansdatum	
5.1.6	Onafhankelijkheid en deskundigheid	41	11.9	Accountantsverklaring	
5.1.7	Profiel, samenstelling en rooster van aftreden	41			
5.1.8	Tegenstrijdige belangen Raad van Commissarissen	42			
5.1.9	Controle financiële verslaglegging	42			

Het jaarverslag wordt vanaf 11 juni 2010 gepubliceerd op onze website [www.welwonen.nu](http://www.welwonen.nu) Klik vervolgens op: Over Welwonen – publicaties – jaarverslag. Voor de verplichte publicaties op basis van de Governancecode klikt u op: Over Welwonen – publicaties – Interne organisatie







Bijlage 2 nummer 6

# 1 bestuurs- verklaring

jaarverslag 2009

In dit jaarverslag leggen we rekening en verantwoording af  
over zowel onze financiële als maatschappelijke  
prestatielevering in het afgelopen jaar.



### 1.1 Breed verantwoordingskader

In dit jaarverslag leggen we rekening en verantwoording af over zowel onze financiële als maatschappelijke prestatielevering in het afgelopen jaar. Dit doen we tegenover een veelheid aan partijen met verschillende posities en daarbij behorende rollen. Bijvoorbeeld het ministerie van WWI/VRM en CFV als externe toezichhouders. Voorts de Huurder Belangen Vereniging Enkhuizen (HBVE) en gemeente als maatschappelijke belanghouders, zorginstellingen als mede-productontwikkelaars/-afnemers van op hun doelgroepen afgestemde woonruimte, Welzijnswerk als gebruiker en exploitant van door ons ontwikkeld maatschappelijk vastgoed, plaatselijk werkzame (vrijwilligers)-organisaties als partner bij realisatie van een sociaal pension voor dak- en thuislozen opvang, de wethouder Wonen waarmee structureel voortgangsoverleg plaatsvindt over onze prestatielevering.

### 1.2 Terugblik en prestaties in het verslagjaar

In ons begin 2009 vastgestelde bedrijfsplan "Alles is betrekkelijk en het kan verkeren" hebben wij 10 ambities opgenomen. Dit zijn streefdoelen waarvan de haalbaarheid niet vooraf vaststaat. Deze hangt sterk af van de mate waarop wij hier zelf invloed op kunnen uitoefenen. Deze is uiteraard het grootst bij streefdoelen gericht op de eigen interne organisatie. De meer onzekere zijn die waarbij samenwerking met ketenpartners voorwaarde is. De meest weerbarstige zijn politiek gevoelige streefdoelen.

In ieder geval moet onze organisatie toegerust zijn op het uitvoeren van ons bedrijfsplan en adequaat kunnen anticiperen op organisatorische wijzigingen die ongetwijfeld het gevolg zullen zijn van "De Brede heroverweging".

Hiertoe zijn wij in 2009 gestart met een nieuw HRM beleid. De oude functiebeschrijvingen worden ge-

transformeerd naar nieuwe prestatiegerichte functieprofielen met taakstellende prestaties, waarop men aan het einde van het jaar wordt afgerekend/beoordeeld. Onderdeel van dit nieuwe beleid worden ook een Persoonlijk Ontwikkelingsplan (POP) waardoor medewerkers zich beter en/of misschien in een andere functie kunnen ontwikkelen.

Het financieel beleid richt zich nu volledig op kasstromen. In twee vergaderingen met Raad van Commissarissen, externe accountant en managementteam is het proces "Sturen op Waarde" intensief behandeld. Dit resulteert vanaf 2011 in een taakstellende begroting met een vooraf bepaald direct rendement (kasstroom). Medio 2010 bespreekt het managementteam met alle budgethouders het nieuwe budgethouderschap dat is gebaseerd op de oude "zalmnorm". Taakstellende budgetten waarin ruimte door de budgethouder zelf gecreëerd moet worden voor extra uitgaven, die overigens eerst door het management moeten worden gefiatteerd. Dit strakke financiële beleid moet leiden tot het minimaal jaarlijks terugverdienen van onze gemiddelde vermogenskostenvoet van (nu) 4,5%.

In hoofdstuk 10 van dit verslag kunt u lezen dat per type vastgoed een minimaal te behalen Internal Rate of Return is gedefinieerd, waaraan iedere nieuwe investering moet voldoen.

Eén van de maatregelen hiertoe is om vanaf medio 2010 het huurbeleid te actualiseren, waarin huurharmonisatie onder andere naar aanleiding van herstructurering en renovatie en Huren op Maat een prominente plaats zullen innemen. Eind 2010 wordt dit nieuwe huurbeleid verwerkt in de bedrijfswaarden per Product markt Combinatie (PMC).

Medio 2009 hebben wij in samenwerking met de gemeente het "Er-op-af-beleid" geïntroduceerd.

