

Toelichting op de balans

VASTE ACTIVA

9.2 Materiële vaste activa

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

	onroerende en roerende zaken in exploitatie	onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	totaal
31 december 2008				
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 -
Boekwaarde	86.883.312	5.566.318	1.401.755	93.851.385
Mutaties 2009				
Investerings	1.553.985	4.997.206	304.353	6.855.544
Uit exploitatie			126.471 -	126.471 -
Overboeking naar exploitatie				
Desinvesteringen	747.997 -			747.997 -
Afschrijvingen	2.755.754 -		75.939 -	2.831.629 -
Cum. afschrijving desinvesteringen	289.974		126.471	416.446
Waardeverminderingen t.i.v. resultaat	2.756.231 -	2.939.133 -		5.695.364 -
Terugneming waardeverminderingen	582.132			582.132
Overboekingen onrendabele top	2.603.346 -	2.603.346		
Overboekingen aanschafwaarde	8.566.299	8.566.299 -		
Totaal mutaties	2.129.063	3.904.880 -	228.414	1.547.403 -
31 december 2009				
Verkrijgingsprijzen	138.950.585	5.546.874	2.605.785	147.103.244
Cum. Waardeverminderingen en afschrijvingen	49.938.209 -	3.885.435 -	975.616 -	54.799.260 -
Boekwaarden	89.012.376	1.661.439	1.630.169	92.303.984

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

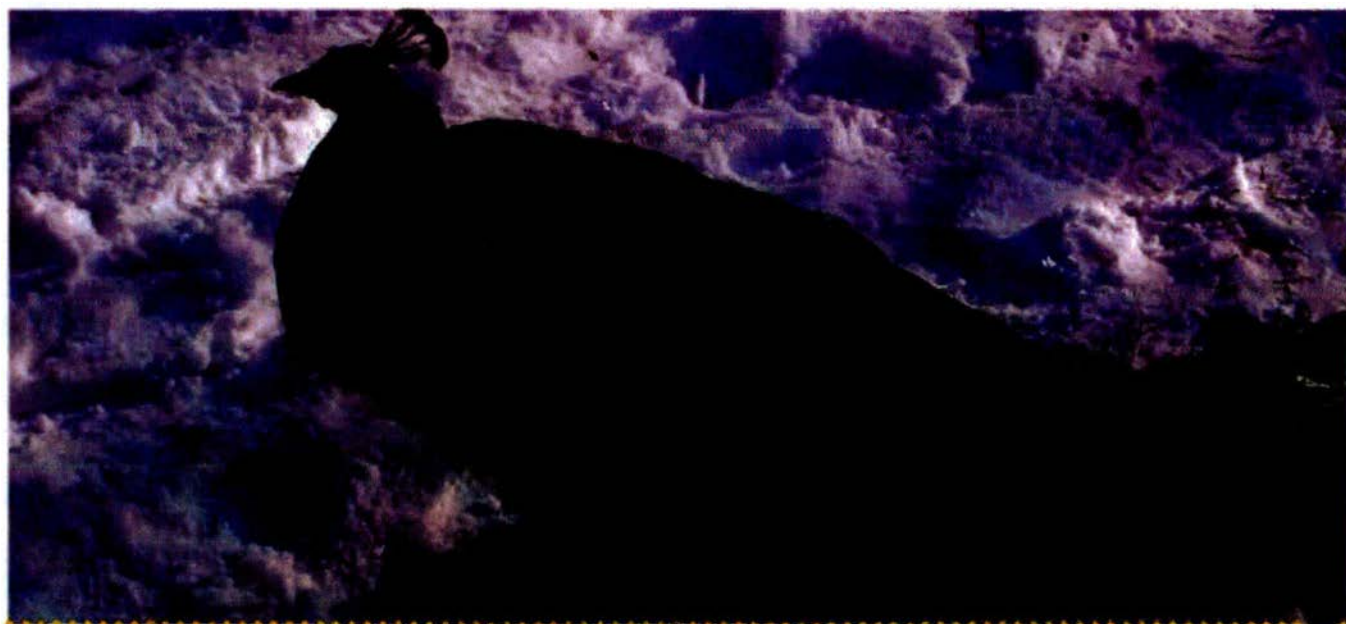
In het boekjaar werd terzake van onroerende zaken in ontwikkeling een bedrag van ad € 29.617,- aan bouwrente geactiveerd. Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 3%.

De activa zijn verzekerd tegen brand- en stormschade.

Per balansdatum waren verplichtingen aangegaan met betrekking tot materiële vaste activa voor een bedrag van € 7.246.900,- . In gebruikname zal in de komende jaren plaatsvinden.

De actuele waarde van de roerende en onroerende zaken in exploitatie gebaseerde op bedrijfswaarde bedraagt € 119.383.849,- . Ten opzichte van voorgaand verslagjaar is de bedrijfswaarde met € 5.044.183,- 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 240 onroerende zaken voor verkoop zijn geoormerkt. De reële waarde van deze onroerende zaken bedraagt € 32.882.300,- . De boekwaarde bedraagt ultimo het verslagjaar € 5.038.200,- . In de begroting van 2010 is de verkoop van 15 woningen opgenomen. De bruto opbrengst hiervan bedraagt € 1.966.000,- , de boekwaarde bedraagt € 275.100,-.



Toelichting op de balans

9.3 Financiële vaste activa

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

	Te vorderen BWS-subsidie	Deelnemingen	Belasting latenties	Overige	Totaal
1 januari 2009					
Boekwaarde	16.585	32.452	702.284	285	751.579
Mutaties					
Vorming latentie verkopen			1.366.368		1.366.368
Vervallen latentie leningen			283.296 -		283.296 -
Investerings	746			2.844	3.590
Desinvesteringen	12.198 -				12.198 -
Afschrijving/aflossingen				1.913 -	1.913 -
Resultaat deelnemingen		8.374 -			8.374 -
Totaal mutaties	11.452 -	8.374 -	1.083.072	931	1.064.177
31 december 2009					
Boekwaarde	5.133	24.078	1.785.356	1.189	1.815.756

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 2009 bedraagt € 8.374,- negatief. De netto vermogenswaarde per 31 december 2009 bedraagt € 24.078,-

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

VLOTTENDE ACTIVA

9.4 Voorraden

	2009	2008
Woningen Fruittuinen	525.008	1.647.479
Onderhoudsartikelen	14.057	15.272
Handelsartikelen		1.655
Totaal	539.065	1.664.406

Van de 7 verkoopwoningen is er 1 verkocht en zijn er in 2009 4 toegevoegd aan de huurwoningen. Van de overige 2 is 1 woning verkocht, deze zal uiterlijk in oktober 2010 worden overgedragen. De laatste woning staat nog te koop. De waarde van de woningen is aangepast aan de vraagprijs van de woningen.

9.4 Onderhanden projecten

	2009	2008
	-	1.120.489
Boekwaarde 1 januari		
Bestede kosten projecten voor verkoop in ontwikkeling		1.396.560
Af: Gedeclareerde termijnen		869.570
Af: Overboeking naar voorraad		1.647.479
Totaal projecten in ontwikkeling	-	-

In 2009 zijn er geen onderhanden verkoop projecten.

9.5 Vorderingen**9.5.1 Huurdebiteuren**

	2009	2008
Huurdebiteuren	111.822	102.218
Af: voorziening dubieuze vorderingen	5.591	5.111
Totaal	106.231	97.107

Onder de huurdebiteuren zijn posten opgenomen tot een bedrag ad € 9.280,- met een langer dan 6 maanden.

9.5.2 Gemeente Enkhuizen

	2009	2008
Woonlastenfonds	21.277	19.659
Afrekening woningaanpassingen	9.659	10.638
Bijdragen diverse projecten		100.097
Diverse vergoedingen	9.441	8.644
Totaal	40.376	117.762

9.5.3 Overige vorderingen

	2009	2008
Kosten te verrekenen met huurders	7.681	8.901
Belastingdienst: afrekening Vennootschapsbelasting	303.071	
Leekerweide: bijdrage 32 zorgwoningen		640.906
Overige vorderingen	105.770	190.069
Subtotaal	416.522	839.876
Af: voorziening dubieuze debiteuren	8.037	10.405
Totaal	408.485	829.471

Bijlage 2 nummer 6

Onder de overige vorderingen zijn posten opgenomen tot een bedrag van € 22.160,- met een resterende looptijd van langer dan één jaar.

9.5.4 Overlopende activa

	2009	2008
Rente	19.931	9.444
BWS-subsidies	12.198	12.198
Afrekening servicekosten		773
Overige	10.171	
Totaal	<u>42.300</u>	<u>22.415</u>

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

9.5.7 Liquide middelen

	2009	2008
Direct opvraagbaar: kas en bank	661.047	700.184
Op termijn uitgezet: sparen / deposito's	4.536.922	7.014
Totaal	<u>5.197.968</u>	<u>707.198</u>

Op 31 december 2009 stond er één deposito uit van €3.000.000,-.

9.6 Eigen vermogen

9.6.1 Eigen vermogen

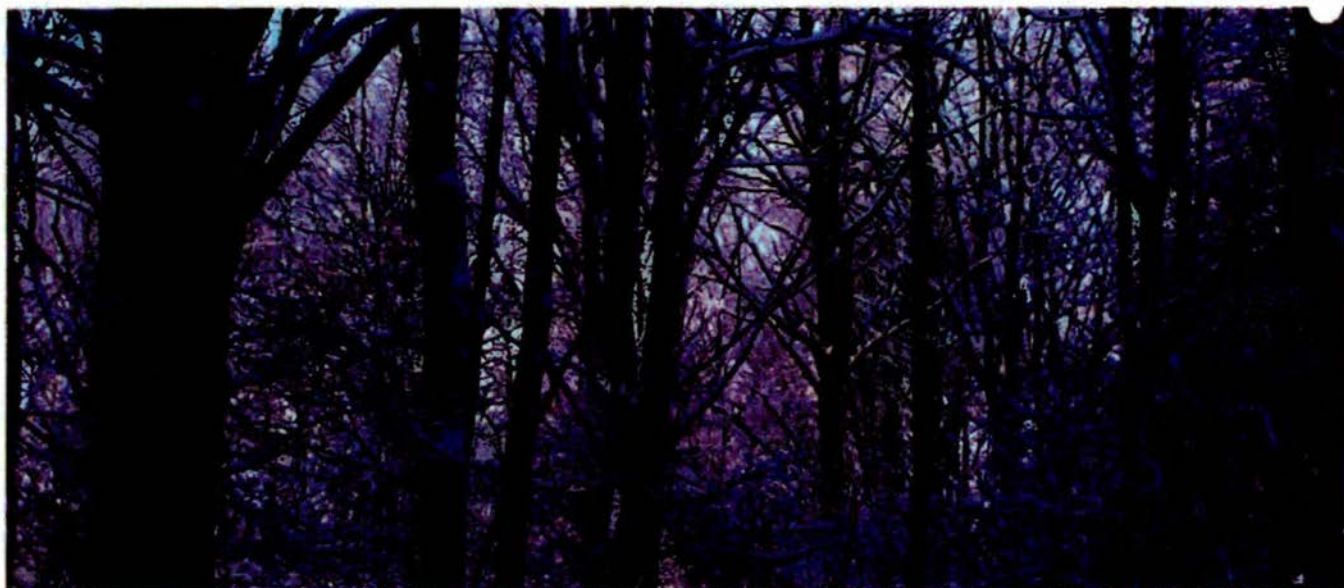
Het verloop van de algemene reserve is als volgt:

	2009	2008
Stand per 1 januari	25.809.170	24.568.402
Bij: latente belastingvorderingen		803.917
Af: latente belastingvordering	212.402-	
Bij: uit de winstverdeling over het boekjaar		436.852
Af: verlies over boekjaar	5.566.365-	
Totaal eigen vermogen per 31 december	<u>20.030.404</u>	<u>25.809.170</u>

9.7 Egalisatierekening

Het verloop van de egalisatierekening is als volgt:

	2009	2008
Stand per 1 januari	-	21.427
Toevoeging rente		991
Vrijval ten gunste van de exploitatie		22.418-
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>-</u>



Bijlage 2 nummer 6

9.8 Voorzieningen

9.8.1 Voorziening onrendabele investeringen

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

	2009	2008
Stand per 31 december	797.984	250.503
Overige toevoegingen	4.958.407	1.402.978
Verrekenbaar met investering	2.739.121 -	855.497 -
Totaal mutaties	2.219.286	547.481
 Saldo eind boekjaar	 3.017.270	 797.984

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

9.9 Langlopende schulden

	2009 looptijd < 5 jaar	2009 looptijd > 5 jaar	2009 totaal	2009 Rentevoet	2008 totaal	2008 Rentevoet
Leningen overheid	184.798		184.798	4,03%	226.612	4,03%
Leningen kredietinstellingen	6.092.044	67.201.388	73.293.432	4,30%	64.523.927	4,57%
 Stand per 31 december	 6.276.842	 67.201.388	 73.478.230		 64.750.539	

De aflossingsverplichting voor 2010 bedraagt € 2.292.841

De rentabiliteitswaarde bedraagt in 2009 €70.275.307,-. In 2008 was dit €62.226.307,-.

9.9.1 Leningen overheid en kredietinstellingen

	leningen overheid	leningen kredietinstellingen	Totaal
Stand per 1 januari	226.612	64.523.926	64.750.538
Bij: nieuwe leningen		11.000.000	11.000.000
Af: aflossingen	41.814 -	2.230.495 -	2.272.308 -
Stand per 31 december	184.799	73.293.431	73.478.230

Hieronder zijn begrepen leningen met een gemiddelde rente van 4,30% (2008: 4,57%).
Er hebben in 2009 geen renteconversies plaatsgevonden.

De duration van de portefeuille bedraagt 7,28 jaar (2008 was 7,91)

9.10 Kortlopende schulden

	2009	2008
Schulden aan leveranciers	1.093.987	2.132.430
Belastingen en premies sociale verzekeringen	297.473	265.079
Gemeente Enkhuizen afwikkeling projecten	142.260	
Afwikkeling integratieheffing project Meeuwenlaan		1.833.577
Overige schulden	396.302	408.551
Overlopende passiva	1.998.238	2.043.993
	3.928.261	6.683.630

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. 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.



- In 2009 is sprake van een financial lease-contract t.b.v. twee kopieerapparaten bij Lage Landen Ven dorlease B.V. De contracttermijn loopt van 15 oktober 2007 tot en met 15 oktober 2013. De financiële verplichtingen per 31 december 2009 bedraagt € 27.200,- .

- De verplichtingen bestaan uit de volgende projecten:

T. Kranenburgstraat - zuid; sloop/nieuwbouw	5.711.500
P. Smitstraat-Meester Fluitmanstraat: herstructurering	1.822.700
Kadijken 14 + 16 woningen	3.624.400
Torenstraat: 18 zorgwoningen + 3 jongerenwoningen	584.600
Harpstraat: 4 units voor dak- en thuislozen	317.600
Pakhuizen: 3 appartementen	489.800
Totaal verplichtingen	12.550.600

- Ten behoeve van 20 leningen met een schuldrestant van € 70.592.000,- is WSW-garantie verkregen. De obligo aan het WSW bedraagt 3,85% van het schuldrestant. Eén leningen met een schuldrestant van € 2.701.700,- wordt geborgd door de gemeente 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.

Vanaf 1 november 2009 vormen Woondiensten Enkhuizen en Welzijnswerk Enkhuizen het samenwerkingsverband Welwonen.

Toelichting op de winst- en verliesrekening

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

10.1 Huren	Begroting 2009	Boekjaar 2009	Boekjaar 2008
a. Woningen en woongebouwen	11.955.300	12.217.449	11.434.768
b. Onroerende goederen niet zijnde woningen	205.600	230.258	148.592
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Totaal te ontvangen huren	12.160.900	12.447.707	11.583.360
Af: a. Huurderving wegens leegstand	121.600	251.964	124.025
b. Huurderving wegens oninbaarheid	12.200	80.998	32.242
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Totaal huurderving	133.800	332.962	156.267
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Totaal ontvangen huren	12.027.100	12.114.745	11.427.093
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

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

- de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli, in 2009 2,25%	241.600
- huurverhoging i.v.m. verbeteringen / renovaties	42.000
- huurverhoging i.v.m. mutaties	22.300
- in exploitatie nemen van nieuwe woningen en overige goederen	665.847
- de verkoop van huurwoningen	107.400 -

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

10.2 Vergoedingen

Abonnementen	55.000	56.436	49.569
Overige goederen, leveringen en diensten	218.000	209.673	141.854
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Totaal te ontvangen vergoedingen	273.000	266.109	191.423
Af: Vergoedingsderving	2.700	2.091	1.118
Te verrekenen met bewoners	0	29.169	17.113
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Totaal ontvangen vergoedingen	270.300	234.849	173.192
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

Toelichting op de winst- en verliesrekening

Begroting 2009 Boekjaar 2009 Boekjaar 2008

De te ontvangen vergoedingen zijn gewijzigd als gevolg van:

- verhoging van de abonnementsprijs met 2,25% vanaf 1 juli 2009 1.650
- uitbreiding van het aantal abonnementen, totaal 1.022 5.217
- hogere bijdrage wordt gecompenseerd verrekening met bewoners 67.819

10.3 Overheidsbijdragen

Subsidie BWS Zwanenland	32.200	0	22.418
Bijdragen W.M.O.: 25 aanvragen	18.200	24.650	7.512
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Totaal overheidsbijdragen	50.400	24.650	29.930
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

10.4 Verkoop

Opbrengst verkopen bestaand bezit	2.908.100	2.913.624	2.725.460
Af: boekwaarde	358.400 -	396.632 -	427.768 -
Af: verkoopkosten makelaars	52.500 -	88.116 -	63.290 -
Af: overige kosten i.v.m. verkoop	10.000 -	14.518 -	18.355 -
Af: onderhoudskosten verkochte huurwoningen	8.400 -	5.256 -	2.756 -
Af: leegstand te verkopen huurwoningen	27.300 -	35.624 -	28.586 -
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Netto verkoopresultaat huurwoningen	2.451.500	2.373.477	2.184.705
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

In 2009 zijn 23 woningen van het bestaande bezit verkocht. Er zijn geen woningen aan zittende huurders verkocht. In 2009 zijn 4 woningen aan het verkoopbestand toegevoegd. Op 31 december 2009 zijn nog 240 woningen geoormerkt als zijnde "nog te verkopen".

Toelichting op de winst- en verliesrekening

	Begroting 2009	Boekjaar 2009	Boekjaar 2008
10.5 Wijziging in onderhanden werk			
Project De Fruittuinen	0	0	526.990
Totaal wijziging onderhanden werk	0	0	526.990

10.7 Overige bedrijfsopbrengsten

Vergoedingen exploitatie en Algemeen beheer	41.300	58.531	35.102
Overige bedrijfsopbrengsten exploitaties	3.100	17.407	43.488
Mutatie voorziening debiteuren		1.888	1.724
Overige opbrengsten		24.448	11.880
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	44.400	102.274	92.194

Bij de overige opbrengsten is een bedrag opgenomen van €24.448,-. Deze post is als volgt samengesteld.

- Afwikkeling servicekosten 2008	4.479
- Afwikkeling onderhoud 2008	4.625
- Afwikkeling omslagheffing tot en met 2008	15.344
Totaal	24.448

BEDRIJFSLASTEN

10.8 Afschrijvingen op materiële vaste activa

Afschrijving woningen en woongebouwen	2.534.100	2.708.147	2.286.642
Afschrijving onroerende goederen niet zijnde woningen	53.500	46.628	30.041
Afschrijving investeringen ten dienste van exploitatie	94.500	75.939	69.927
Afschrijving overige goederen	1.000	979	923
Totaal afschrijvingen	2.683.100	2.831.693	2.387.533

De materiële vaste activa wordt lineair afgeschreven.

10.9 Waardeverandering materiële vaste activa

Reservering onrendabele investeringen in ontwikkeling:

Westeinde 76	475.000		393.525
Kadijken 14 eengezinswoningen	960.000		932.435
Torenstraat: aanvulling		85.503	
Kadijken 16 eensgezinswoningen		1.092.474	
Harpstraat: opvanghuis voor daklozen		241.068	
Pakhuizen: 3 appartementen		277.952	
T. Kranenburgstraat: sloop / nieuwbouw 42 woningen		1.887.871	
P. Smitstraat / Fluitmanstraat: herstructurering 65 woningen		1.373.539	
IJsselzand; uitbreiding			77.018
Totaal voorgenomen onrendabele investeringen:	1.435.000	4.958.407	1.402.978

Toelichting op de winst- en verliesrekening

	Begroting 2009	Boekjaar 2009	Boekjaar 2008
Afwikkeling in exploitatie genomen projecten:			
Breedstraat: afrekening		0	126.465
Fruittuinen: afrekening		0	992.183
Meeuwenlaan: afrekening		203.224	825.048
IJsselzand; afrekening verbouwing		3.212 -	
Totaal onrendabele in exploitatie genomen projecten	0	200.012	1.943.696
Mutaties bestaand bezit n.a.v. herberekening			
Afboekingen		582.132 -	394.805
Bijboekingen		2.756.231	2.914.348 -
Totaal mutatie bestaand bezit		2.174.099	2.519.543 -
Totaal waardeveranderingen t.l.v. exploitatie	1.435.000	7.332.518	827.131
Afboekingen ten laste van voorziening onrendabel:			
Kadijken: 14 woningen	417.804		
Torenstraat: 15 zorgwoningen en 4 ruimtes	138.471		
Kadijken 16 eensgezinswoningen	984.493		
Harpstraat: opvanghuis voor daklozen	241.068		
Pakhuizen: 3 appartementen	277.952		
T. Kranenburgstraat: sloop / nieuwbouw 42 woningen	413.264		
P. Smitstraat / Fluitmanstraat: herstructurering 65 woningen	193.735		
IJsselzand; uitbreiding	72.334		
Totaal onttrekking voorziening onrendabel	2.739.121		
Lonen en salarissen			
Salarissen incl. vakantiegeld en uitzendkrachten	1.102.600	1.098.412	1.054.661
Af: doorbelaste salarissen	139.800 -	126.738 -	154.837 -
Totaal lonen en salarissen	962.800	971.674	899.824
Sociale lasten	136.000	123.395	117.963
Pensioenlasten	203.200	209.539	186.700

Toelichting op de winst- en verliesrekening

	Begroting 2009	Boekjaar 2009	Boekjaar 2008
10.11 Lasten onderhoud			
Onderhoudsuitgaven niet cyclisch	1.203.400	1.496.630	1.557.744
Onderhoudsuitgaven cyclisch	3.485.100	3.459.850	2.794.795
Totaal	4.688.500	4.956.480	4.352.539
De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:			
Planmatig onderhoud	2.254.900	2.174.809	1.900.187
Renovatie	1.230.200	1.285.041	894.609
Klachtenonderhoud	615.700	758.630	798.694
Aanpassing WMO	18.200	24.650	7.512
Serviceabonnement	80.900	83.571	77.186
Beheerplanmaatregelen	319.100	434.282	500.726
Mutatieonderhoud	169.500	195.496	173.626
Totaal planmatig onderhoud	4.688.500	4.956.480	4.352.539
10.13 Overige bedrijfslasten			
Beheerskosten			
Huisvestingskosten incl. verhuuropbrengsten	48.200	52.069	33.686
Automatiseringskosten	186.100	203.826	175.132
Algemene kosten	273.650	358.721	270.583
Overige personeelskosten	76.700	72.770	73.307
Subtotaal beheerskosten	584.650	687.386	552.708
Heffingen			
Belastingen	705.600	692.501	650.277
Verzekeringen	33.200	41.410	42.126
Betalbaarheidsheffing	123.300	121.754	122.796
Subtotaal heffingen	862.100	855.665	815.199

	Begroting 2009	Boekjaar 2009	Boekjaar 2008
Overige bedrijfslasten			
Servicekosten	218.000	178.944	126.857
Leefbaarheid	25.000	12.894	10.000
Overige exploitatiekosten	22.100	411.464	621.157
Kosten financiering	3.500	3.775	19.489
Vrijval latente geldleningen	0	0	101.633
Afrekening beheer woningen	0	5.183	5.192
Kosten uitbesteed werk	0	0	481.648
Af: doorbelasting aan projecten	72.300 -	79.005 -	64.824 -
Subtotaal overige bedrijfslasten	196.300	533.255	1.301.152
Totaal overige bedrijfslasten	1.643.050	2.076.306	2.669.059

In de overige bedrijfslasten is een bedrag van € 411.464,- onder de overige exploitatielasten verantwoord. Dit is als volgt samen gesteld:

- Nagekomen kosten verkoopproject Fruittuinen	71.876
- Afboeking ontwikkelingskosten	236.915
- Diverse kosten woningexploitatie / beheer	102.673
Totaal	411.464

10.15 Accountants honoraria

Op grond van het 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 accountants PricewaterhouseCoopers.

- Controle Jaarrekening	23.443	26.495
- Fiscale advisering	15.887	920
- Controle verantwoordingsinformatie CorpoData	2.083	1.875
Totaal	41.413	29.290

In verband met onze bezwaren tegen de Vogelaarheffing delen we met 13 Noord-Hollandse corporaties mee in de juridische kosten. In 2009 bedroegen die €2.509,-

10.17 Deelneming

100% deelneming in Het Rode Paard B.V.	10.000 -	8.374 -	12.167 -
--	----------	---------	----------

In 2009 zijn er geen activiteiten in Het Rode Paard B.V. geweest. In 2010 zal een heroverweging plaats vinden over het voortbestaan van Het Rode Paard B.V.

Toelichting op de winst- en verliesrekening

	Begroting 2009	Boekjaar 2009	Boekjaar 2008
10.18 Rentelasten en rentebaten			
Rentelasten			
Toegevoegde rente egalisatierekeningen:			
- Rijksbijdragen	0	0	991
Rente langlopende schulden:			
- Leningen overheid	9.100	9.132	10.752
- Leningen kredietinstellingen	3.215.000	2.960.198	2.886.358
- Mutatie transitorische rente	50.200 -	264.573	83.917
Rente kortlopende schulden:			
- Kredietinstellingen		21.672	18.629
Totaal rentelasten	3.173.900	3.255.575	3.000.647
Rentebaten			
Geactiveerde rente materiële vaste activa			
- Onroerende zaken in ontwikkeling	118.600	29.617	542.745
Rente financiële vaste activa			
- Rente te vorderen subsidies	21.300	746	37.200 -
Rente op vorderingen			
- Rente op liquide middelen	94.000	113.664	173.476
Totaal rentebaten	233.900	144.027	679.021
Aan exploitatie toe te rekenen vermogenskosten	0	581	636
Saldo rente kosten en baten	2.940.000 -	3.110.967 -	2.320.990 -
10.20 Belastingen			
De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:			
Acute belastingen	475.455	161.201	222.710
Latente belastingen	0	1.366.368 -	0
Totale VPB-verplichting	475.455	1.205.167 -	222.710

Toelichting op de winst- en verliesrekening

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

2009

Resultaat jaarrekening voor belastingen	6.763.158 -
Resultaat deelneming Het Rode Paard B.V.	8.374 -
Tijdelijke verschillen	<u>7.756.857</u>
Totaal permanente en tijdelijke verschillen	7.748.483
Belastbaar bedrag	985.325
Verschuldigde winstbelasting	<u><u>236.133</u></u>

10.21 Mutatie bedrijfswaarde materiële vaste activa

Mutatie bedrijfswaarde:

Bedrijfswaarde per 31 december 2008	114.339.666
Bedrijfswaarde per 31 december 2009	<u>119.383.849</u>
Mutatie in de bedrijfswaarde	<u><u>5.044.183</u></u>

Analyse mutatie bedrijfswaarde

A. Jaarresultaat

Autonome mutatie	1.612.423
------------------	-----------

B. Gevolgen van aanpassingen beleidsparameters en uitgangspunten

In de huurcomponent (invoer)	0
In de huurcomponent (stijging)	796.838 -
In de onderhoudslasten	1.413.234 -
In de overige lasten	1.038.925
In de vermogenskostenvoet	445.451 -
In de levensduur	1.300.131 -
In de restwaarde-inschatting	192.979 -
In de bestaande exploitatie (garages)	1.510.820
In de bestaande exploitatie (woningen)	68.111
In de voorgenomen investeringen	44.684 -
In de inflatie	<u>0</u>
Mutatie agv aanpassingen van beleidsparameters en uitgangspunten	1.575.461 -

C. Gevolgen van mutaties in bezit

Toevoeging bezit	5.707.850
Verkocht bezit	700.629 -
Gesloopt bezit	<u>0</u>
Mutatie a.g.v. mutaties in het bezit	5.007.221

Mutatie in de bedrijfswaarde van de materiële vaste activa

5.044.183

Toelichting op de winst- en verliesrekening

Rentabiliteitswaardecorrectie

Rentabiliteitswaarde correctie 2008	2.520.936
Rentabiliteitswaarde correctie 2009	3.213.175

Mutatie rentabiliteitswaarde	692.239 -
------------------------------	-----------

Analyse rentabiliteitswaarde correctie:

Nieuwe leningen	656.671
Aflossingen	316.719 -
Renteconversies	352.287
Herfinanciering	0

Totaal rentabiliteitswaardecorrectie	692.239
--------------------------------------	---------

Totale mutatie bedrijfswaarde	5.736.422
-------------------------------	-----------

Begroting 2009 Boekjaar 2009 Boekjaar 2008

11 Overige informatie

11.1 Werknemers

Gemiddeld aantal werknemers	27	27	27
Gemiddeld aantal FTE's	20,6	21,0	20,6

11.2 Bestuurders en commissarissen

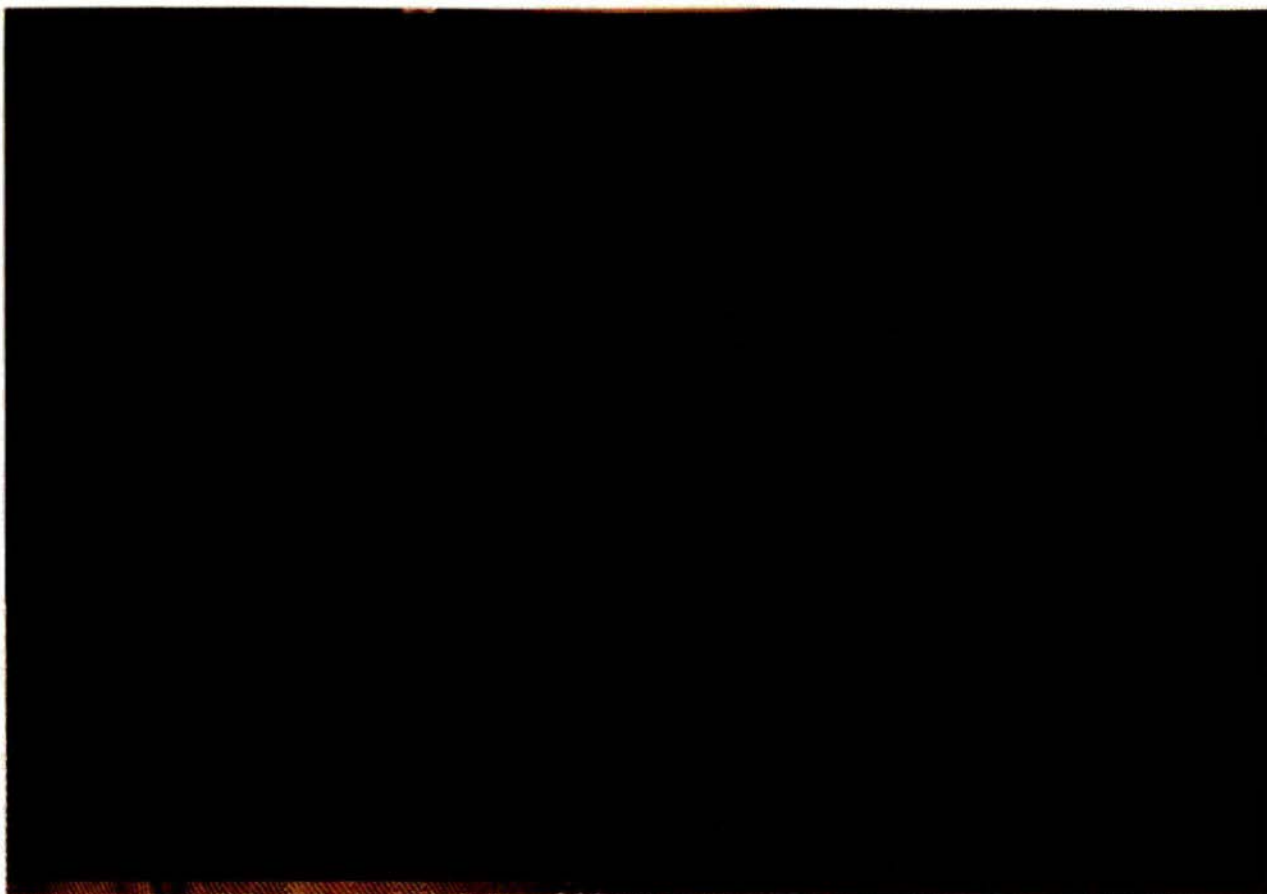
Lasten ter zake van bezoldiging en ter zake van pensioen van:

- Commissarissen	16.883	16.603	16.224
------------------	--------	--------	--------

Kasstroomoverzicht

Bijlage 2 nummer 6

	2009	2008
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Bedrijfsresultaat	5.566.365 -	436.852
Aanpassingen voor:		
Afschrijvingen	2.831.693	2.387.532
Waardeverandering materiële vaste activa	7.332.518	827.131
Vrijval / dotatie egalisatierekeningen	0	202.171
Resultaat deelneming	8.374	12.167
Overige bedrijfslasten en -baten	99.537	88.292
	10.272.122	3.517.293
Veranderingen in werkkapitaal:		
Vorraden	1.125.340	527.338 -
Vorderingen	469.363	688.780 -
Effecten	0	0
Kortlopende schulden	2.755.370 -	2.438.450
	1.160.667 -	1.222.332
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		
Toegerekende rente	29.617 -	542.745 -
	29.617 -	542.745 -
Totaal kasstroom uit operationele activiteiten	3.515.473	4.633.732
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investerings in materiële vaste activa	6.962.056 -	12.327.117 -
Desinvesteringen in materiële vaste activa	565.500	745.024
Investerings in financiële vaste activa	1.369.958 -	0
Desinvesteringen in financiële vaste activa	14.111	0
Totaal kasstroom uit investeringsactiviteiten	7.752.403 -	11.582.093 -
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangen uit klimlening	0	52.312 -
Ontvangen langlopende schulden	11.000.000	7.200.000
Aflossing langlopende schulden	2.272.300 -	4.605.384 -
Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten	8.727.700	2.542.304
Mutatie liquide middelen	4.490.770	4.406.057 -



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 27 mei 2010 in de jaarrekening verwerkt. Een bedrag van €5.566.365,-- is onttrokken aan de overige reserves en €161.201,-- is toegevoegd als acute belastingverplichting.

15.3 Gebeurtenissen na balansdatum

A. Projecten in ontwikkeling

De projecten die per balansdatum onderhanden zijn betreffen:

Kadijken	30 eengezinswoningen;
Torenstraat	Transformatie voormalige slagerij tot 15 appartementen voor verstandelijk gehandicapten, 3 gemeenschappelijke ruimtes en 3 appartementen;
Plan Noord	1e fase herstructurering Plan

Noord. Sloop en nieuwbouw van 52 woningen aan de Tom Kranenburgstraat zuid en het opknappen van 65 appartementen aan de Piet Smitstraat en Meester Fluitmanstraat;

Molenweg HOED, Polikliniek, apotheek en diverse overige zorgaanbieders;

Verlaat / Wortelmarkt 5 eengezinswoningen;

Harpstraat 4 Realisatie van 4 units voor dak- en thuislozen en een gemeenschappelijke ruimte;

Paktuinen 12 Realisatie 3 appartementen

B. Vennootschapsbelasting

Op 1 april 2010 ontvingen wij de conceptaangifte Vennootschapsbelasting 2008. Het belastbaar bedrag is vastgesteld op €749.128,-, hetgeen resulteert in een te betalen bedrag van €175.901,-. Als voorschot hebben wij betaald €239.875,- zodat we in 2010 een vordering hebben op de Belastingdienst van €63.974,-.

[REDACTED]

[REDACTED]

[illegible]

[REDACTED]

[illegible]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

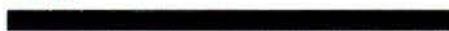
colofon

© Woondiensten Enkhuizen 2010

Dit jaarverslag is een publicatie van
Woondiensten Enkhuizen.

www.woondiensten-enkhuizen.nl

redactie



vormgeving



fotografie



Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd
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
verstekte informatie.

Bijlage 2 nummer 6

Woondiensten Enkhuizen

Rode Paard 5

1602 DG Enkhuizen

Postbus 151

1600 AD Enkhuizen

t 0228 350 500

info@welwonen.nu

www.welwonen.nu

**Welwonen is het samenwerkingsverband tussen
Welzijnswerk Enkhuizen en Woondiensten Enkhuizen**

Doc-Direkt Winschoten

Locatie

Doosnr:

DD07
00-15-09/2
41

3
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

DGW/ABC Jaarverslagen 2010

Jaarverslag 2010, L1737 Stichting Woondiensten
Enkhuizen

Looptijd: 2011 t/m 2012

Zaaknummer: 1355628

Opmerking:

Doosnummer: 41

DGWWI/ABC/CORPORATIES

ARCHIEFKOPIE

> Retouradres Postbus 30941 2500 GX Den Haag

L1737
Stichting Woondiensten Enkhuizen
Postbus 151
1600 AD ENKHUIZEN

Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties
Cluster Corporaties

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

Kenmerk
WWI/ABC2011055749

Datum 29 november 2011
Betreft Oordeelsbrief verslagjaar 2010

Geacht bestuur,

Ieder jaar stuur ik u op grond van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) voor 1 december een brief met daarin mijn oordeel over uw werkzaamheden in het voorafgaande verslagjaar.

De onderwerpen die u in de oordeelsbrief aantreft zijn:

- mijn oordeel over de mate waarin u de wetten en andere relevante regels heeft nageleefd;
- mijn oordeel over de financiële positie van uw instelling;
- een algemene mededeling over de wijziging van procedures voor het indienen van verzoeken bij BZK.

Rechtmatigheid

Mijn oordeel over de naleving van wet- en regelgeving door uw instelling heb ik gebaseerd op onderdelen van de Verantwoordingsinformatie (dvi) zoals door u ingediend bij CorpoData, uw volkshuisvestingsverslag, uw jaarrekening en de door uw accountant opgestelde verklaringen.

In deze oordeelsbrief worden, voor zover van toepassing, geen opmerkingen gemaakt over in het verleden geconstateerde onrechtmatigheden.

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

Financiële positie

Voor mijn oordeelsvorming over uw financiële positie heb ik mij laten adviseren door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV). Het CFV heeft u recent het zogenaamde continuïteitsoordeel toegezonden. In deze brief beperk ik mij tot een oordeel over uw solvabiliteit.

Ten aanzien van uw financiële positie heb ik de volgende opmerking(en):

Uit het door het Fonds in dit jaar uitgebrachte financieel oordeel over de vermogenspositie blijkt dat, uitgaande van voortgezette verhuur van het bezit, de solvabiliteit ultimo 2010 voldoende is. Dit betekent dat de corporatie aan haar verplichtingen kan voldoen.

**Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie**
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties
Cluster Corporaties

Wijziging procedure indiening verzoeken om goedkeuring ex Bbsh

Datum
29 november 2011

Met ingang van 1 januari 2012 zal een aantal verzoeken om goedkeuring rechtstreeks bij mij kunnen worden ingediend in plaats van via het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting. Het gaat met name om:

Kenmerk
WWI/ABC2011055749

1. verzoeken tot toelating ex artikel 70 van de Woningwet;
2. verzoeken tot goedkeuring van een fusie; en
3. verzoeken tot goedkeuring van een statutenwijziging.

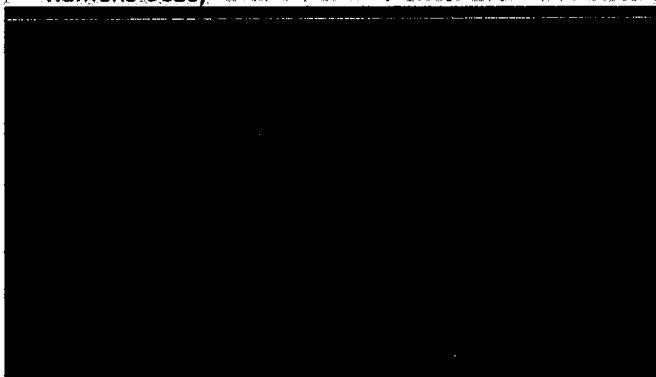
Op de website <http://www.rijksoverheid.nl/ministeries/bzk> zullen de details over de nieuwe procedure vanaf ongeveer half december 2011 te lezen zijn.

Tot slot

Wanneer in deze brief om een reactie wordt gevraagd, verzoek ik u die reactie te verzenden aan het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Postbus 30941, Interne Postcode (IPC) 220, 2500 GX Den Haag.

Deze brief is openbaar en op verzoek zal aan derden een afschrift worden verstrekt. Ik verwacht dat u een afschrift van deze brief doet toekomen aan uw Raad van Commissarissen/Toezicht.

Hoogachtend,
De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
namens deze,





13 JUL 2011
2011050571

Bijlage 2 nummer 10

Volkshuisvestingsverslag en jaarrekening 2010 Woondiensten Enkhuizen



Pakhuizen 12 De Pelikaan

Welwonen is het
samenwerkingsverband
tussen Welzijnswerk en
Woondiensten Enkhuizen

Inhoudsopgave

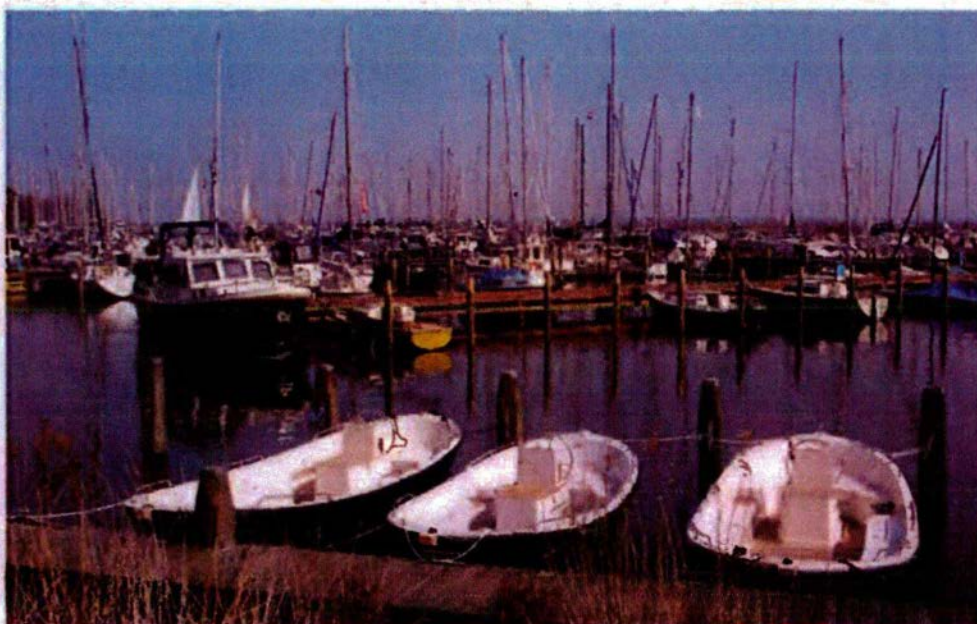
1	BESTUURSVERKLARING	6
1.1	BREED VERANTWOORDINGSKADER	6
1.2	TERUGBLIK	6
1.3	DE TOEKOMST	6
2	BEDRIJFSPLAN "ALLES IS BETREKKELIJK EN KAN VERKEREN"	10
2.1	VISIE, MISSIE EN STRATEGIE	10
2.2	GEREALISEERDE AMBITIES	11
2.3	WAT IS (NOG) NIET GELUKT?	17
2.4	INHOUDELIJK AFWEGINGSKADER EN ACTUALISEREN VAN DE STRATEGIE	17
2.5	MAATSCHAPPELIJK GEDACHTEGOED EN -OPBRENGST	17
2.6	POSITIE IN DE ENKHUIZER MARKT	18
2.7	WERKGELEGENHEID	19
3	MAATSCHAPPELIJKE INBEDDING	22
3.1	BELANGHOUDERS EN HUN POSITIE	22
3.2	BORGING BELANGHOUDERPARTICIPATIE	22
3.3	BELANGHOUDEROVERLEG	22
3.4	PRESTATIEAFSPRAKEN GEMEENTE	22
3.5	HUURDER BELANGEN VERENIGING ENKHUIZEN	23
3.6	OVERIGE BELANGHOUDERS	23
4	VERSLAG VAN HET BESTUUR	26
4.1	ORGANISATIESTRUCTUUR	26
4.2	VERBINDINGEN	26
4.3	KLACHTENCOMMISSIE	27
4.4	BESLUITEN	27
4.5	VENNOOTSCHAPSBELASTING	27
4.6	HEFFING 40 WIKEN	27
4.7	HET GLAZEN HUIS	28
4.8	SYNERGIEVOORDEEL WONEN EN WELZIJN	28
4.9	INZICHT IN INTERNE RISICOBEHEERSING- EN CONTROLESYSTEMEN EN DE WERKING HIERVAN	29
4.9.1	Een adequate planning & controlecyclus	29
4.9.2	Gericht risicomanagement	29
4.9.3	Centraal Fonds Volkshuisvesting	30
4.9.4	Accountantscontrole door een onafhankelijk accountantskantoor	31
4.9.5	In controle verklaring	31
5	VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSSEN	34
5.1	GOVERNANCE STRUCTUUR	34
5.1.1	Inleiding	34
5.1.2	Taak en werkwijze Bestuur	34
5.1.3	Beloning en beoordeling Bestuur	34
5.1.4	Tegenstrijdige belangen Bestuur	35
5.1.5	Taak en werkwijze Raad van Commissarissen	35
5.1.6	Onafhankelijkheid en deskundigheid	35
5.1.7	Profiel, samenstelling en rooster van aftreden	36
5.1.8	Tegenstrijdige belangen Raad van Commissarissen	36
5.1.9	Controle financiële verslaglegging	36
5.1.10	Verantwoording aan belanghouders	37
5.1.11	Beloning (fiscaal inclusief vergoedingen)	37

Bijlage 2 nummer 10

5.2	TOEPASSING VAN DE GOVERNANCECODE.....	38
5.3	BESTEMMING JAARRESULTAAT.....	38
6	ONZE KLANTEN IN BEELD	40
6.1	VERHUURBELEID.....	40
6.2	DOELGROEPEN	41
6.3	WONINGTOEWIJZING	42
6.4	DEMOGRAFIE.....	43
6.5	KLANTBELEID	44
7	EEN GOED (T)HUIS IN EEN LEEFBARE BUURT.....	48
7.1	KWALITEITSBELEID	48
7.2	EPA CERTIFICERING EN ENERGIEBESPARING	48
7.3	ONDERHOUD	50
8	DE WIJKEN	54
8.1	TOTAALOVERZICHT BEZIT	54
8.2	VISSERSHOEK	54
8.3	BOERENHOEK.....	56
8.4	PLAN NOORD.....	57
8.5	OUDE GOUW.....	58
8.6	GOMMERSWIJK.....	59
8.7	KADIJKEN	60
8.8	OVERZICHT NIEUWE PROJECTEN VANAF DE PLANVORMINGSFASE.....	61
9	PERSONEEL & ORGANISATIE	64
9.1	INTERNE ORGANISATIE	64
9.2	ONDERNEMINGSRAAD	67
10	FINANCIËN	70
10.1	FINANCIËEL BEOORDELINGSKADER.....	70
10.2	STUREN OP WAARDE	71
10.3	FACILITERINGVOLUME WSW	73
10.4	BENCHMARK.....	73
10.5	ONTWIKKELING JAARRESULTAAT	74
10.6	WAARDE BEZIT.....	75
10.7	ONTWIKKELING FINANCIËLE POSITIE.....	76
11	RAPPORT VAN FEITELIJKE BEVINDINGEN INZAKE HET VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG.....	80
12	JAARREKENING.....	84
12.1	KENGETALLEN IN AANTALLEN OF EURO'S.....	84
12.2	BALANS NA VOORGESTELDE RESULTAATBESTEMMING.....	86
12.3	WINST- EN VERLIESREKENING	89
12.4	WAARDERINGSGRONDSLAGEN.....	91
12.5	TOELICHTING OP DE BALANS.....	101
12.6	TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING.....	109
12.7	KASSTROOMOVERZICHT	117
12.8	OVERIGE GEGEVENS	118
13	CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT	119



Nieuwe woningen aan de Smak in de wijk Kadijken



1 bestuurs- verklaring

Rekening en verantwoording

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

1 Bestuursverklaring

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 diverse belanghouders. Zoals gemeente, huurdersorganisatie alsook zorg- en welzijnsinstellingen. Maar uiteraard ook tegenover externe toezichthouders waaronder ministerie Binnenlandse Zaken en Centraal Fonds Volkshuisvesting.

1.2 Terugblik

2010 was ook voor ons het jaar van de ernstig stagnerende woningverkoop. In plaats van gemiddeld 20 in de afgelopen jaren waren dit er nu slechts 7. Dit heeft ons gedwongen om al in april de voor de rest van het jaar geplande renovaties stop te zetten. Met huurinkomsten kunnen geen onrendabele investeringen worden gefinancierd. Dit moet worden gedaan met de opbrengst van verkochte woningen. Niets doen en afwachten op een vanzelf weer aantrekkende markt was voor ons geen optie. Daarom is besloten aan al gelabelde verkoopwoningen nieuwe toe te voegen en zittende huurders 10% korting aan te bieden. Deze stimuleringsmaatregelen hebben resultaat gehad. In het eerste kwartaal 2011 is al 1 woning meer verkocht dan in heel 2010. Om de opgelopen financiële achterstand weer in te lopen is het aantal renovaties in 2011 beperkt tot 13. Onder normale omstandigheden zijn dit er 30 tot 40.

Eind 2010 zijn 30 nieuwbouw eengezinswoningen opgeleverd in de wijk Kadijken. In het kader van de herstructurering van plan Noord worden 42 vervangende nieuwe huurwoningen gerealiseerd. Gelijktijdig vindt opwaardering van 64 daar om heen liggende portiekflats plaats. Dit combinatieproject is voor de zomer 2011 afgerond. Voor daarna staan nog geen substantiële opvolgende projecten op stapel. Reden is simpelweg dat hiervoor de financiële middelen ontberen. Oorzaken zijn afdrachten vennootschapsbelasting (VPB) en Vogeljaarheffing alsmede achterblijvende woningverkoop. Wij moeten onze eigen financiële continuïteit borgen. Dit doen we door de tering naar de nering te zetten. Heel concreet door voor 2011 10 % minder aan groot onderhoud uit te geven. Een percentage dat de komende jaren noodgedwongen verder verhoogd wordt. Alleen al omdat dat wij voor € 630.000 aan de Huurtoeslag moeten gaan meebetalen. Opgeteld bij de te betalen vennootschapsbelasting gaat het om circa € 1,0 miljoen minder bestedingsruimte. Het kan niet anders dat wij ons ambitieniveau moeten terugbrengen. Voor dit moment is gekozen voor minder uitgaven planmatig onderhoud. Het kan zijn dat daar later nog andere bezuinigingen aan toegevoegd moeten worden.

1.3 De toekomst

Alle woningcorporaties zijn gehouden aan dezelfde wet- en regelgeving. Hun aller opgelegde hoofdtaak is het betaalbaar huisvesten van mensen die dit financieel niet (goed) zelf kunnen. Ondanks deze gelijkkluidende opdracht is de ene corporatie de andere niet. Ze verschillen in grootte en werkgebied. Maar vooral in ondernemingsprofiel. Wij denken dat de gegroeide verschillen tussen corporaties de komende jaren kleiner zullen worden. Dat veel terugkeren naar hun oorspronkelijke taak en weer meer doelgroephuisvester worden. Niet uit vrije keus maar gedwongen door een (binnenkort) gewijzigde Woningwet. Daarop vooruitlopend is door de Europese Commissie een richtlijn voor toewijzing van sociale huurwoningen tot € 652,52 uitgevaardigd. Vanaf 1-1-2011 moeten deze voor 90 % worden verhuurd aan huishoudens met maximaal € 33.614 inkomen. Bij overtreding van deze regel worden door het WSW geen nieuwe leningen meer geborgd. Deze Brusselse inkomensafbakening verkleint de corporatiedoelgroep aanzienlijk. Gevolg is minder benodigde sociale huurwoningen en dus krimp van de voorraad. Dit is precies wat Europese Commissie, Tweede Kamer en Kabinet gedrieën feitelijk ook willen. De € 33.614 loongrens is voor dit doel een uiterst bruikbaar hulpmiddel. De (door de PVV gedoogde) VVD-CDA coalitie voegt daar nog enkele aan toe. Zoals een kooprecht voor zittende huurders om hun huurhuis met een redelijke korting te kunnen kopen. Maar ook door corporaties vanaf

2014- uit extra woningverkoop- te betalen bezitsbelasting. € 630 miljoen voor alle corporaties samen en - zoals ook hierboven ook al aangegeven- € 630.000 voor Woondiensten.

De Haagse politiek is woningcorporaties niet bepaald welgezind. Er wordt ze van alles verweten. Ze hebben te hoge bedrijfslasten, te veel vermogen en presteren ondermaats. Ondanks verbeterinspanningen van Aedes is het imago van de sector onverminderd slecht. Tegenover incidenten als bij Woonbron, Rochdale, SGBB en Servatius is geen kruid gewassen. Dat de overheid naar aanleiding hiervan op enig moment zou ingrijpen kon natuurlijk niet uitblijven. Dit is gebeurd in juni 2009. In zijn zogeheten juni brief aan de Tweede Kamer doet toenmalig minister van der Laan voorstellen voor een geherordend corporatiebestel. Na goedkeuring door het Parlement is nu het wachten op een aangepaste Woningwet en een omgevormd BBSH.

Hierin wordt vastgelegd dat corporatievermogen maatschappelijke gebonden is en de publieke zaak moet blijven dienen. Uittreden uit het bestel is niet mogelijk. Daarnaast wordt de relatie tussen corporatie en verbinding strikter geregeld. Woningen boven € 652,52 moeten gescheiden van de rest geadministreerd, of in een afzonderlijke rechtspersoon ondergebracht worden.

Maatschappelijk vastgoed wordt alleen geborgd als het op de voorkomt op een begrensde lijst. De eisen aan de professionaliteit van het intern toezicht worden aangescherpt. Falende toezichthouders kunnen worden ontslagen. De zittingstermijn gaat terug van 12 naar 8 jaar. Een in te stellen Woonautoriteit moet beter extern toezicht waarborgen. Onder meer op een sobere bedrijfsvoering. Visitatie en Belanghoudersoverleg worden verplicht en wettelijk verankerd. Binnen de toegestane werkdomeinen wordt aangegeven wat wel en wat niet met staatsteun uitgevoerd mag worden. Met dit regiem wordt niet alleen de vrijheid van corporaties aan banden gelegd. Het dwingt ze ook zich weer meer op hun sociale taak toe te leggen.

De nabije toekomst zal uitwijzen hoe wijs de voren geschetste politieke keuzes uiteindelijk blijken te zijn geweest. We wachten af.





Oplevering nieuwe woningen aan de Brigantijn in de wijk Kadijken



2 bedrijfsplan

alles is betrekkelijk
en kan verkeren

Woondiensten Enkhuizen is een sociaal
maatschappelijke onderneming met een
samenhangend aanbod van Wonen, Welzijn en
Zorgdiensten vanachter één loket als streefdoel.

2 Bedrijfsplan "Alles is betrekkelijk en kan verkeren"

2.1 Visie, Missie en Strategie

Visie

Woondiensten Enkhuizen is een sociaal maatschappelijke onderneming die op middellange termijn streeft naar een samenhangend aanbod van Wonen, Welzijn en Zorgdiensten vanuit één organisatie.

Missie

Onze (wettelijke) hoofdplicht is het goed en betaalbaar huisvesten van mensen met lagere inkomens. Daarnaast hebben wij ons (vrijwillig) verbonden aan de Aedes Code. Deze verplicht ons er aan bij te dragen dat ouderen (die dat willen) zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Ook moeten we wonen voor starters mee mogelijk maken. Nadrukkelijk zijn we er ook zijn voor mensen met geestelijke en lichamelijke problemen die net als iedereen ook volwaardige woonruimte willen. Verder zetten we ons in voor mensen in achterstandsbuurtten die uitzicht op verbeterde leefomstandigheden willen. Tenslotte willen we ook van betekenis zijn voor mensen die dak- en thuisloos zijn.

Personele Unie Welwonen



Werkdomeinen

Het huidige werkdomein van corporaties is vastgelegd in het BBSH en nader geconcretiseerd in circulaire's. De zogeheten commissie Meijerink stelt voor om het bestaande werkdomein te herschikken en daarbinnen een driedeling te hanteren. Deze politiek geadopteerde voorstellen worden opgenomen in een gewijzigde Woningwet.

Het eerste deeldomein betreft het bouwen voor en verhuren van woningen aan (in hoofdzaak) huishoudens met bescheiden inkomens (tot maximaal € 33.614). Dit is geen keuze maar plicht.

Het tweede deeldomein betreft het investeren in maatschappelijk vastgoed. Corporaties zijn hier echter vrij in omdat een relatie met het wonen indirect is. Bepalend is ook of andere partijen een wederkerige tegenprestatie leveren.

Het derde deeldomein "wijk- en buuraanpak" betreft het (sociaal) investeren in mensen die daarbinnen wonen. Ook hierbij moet aan het wederkerigheids criterium worden voldaan. Bijkomende voorwaarde dat de corporatie moet kunnen verantwoorden waarom ze op dit deeldomein actief is. Maar ook nog dat dit alleen gebeurt in wijken en buurten waarin de corporatie bezit heeft.

Wij hebben inmiddels divers maatschappelijk vastgoed ontwikkeld. Alhoewel hierbij aan de eis van wederkerigheid is beantwoord juichen we wettelijke verankering van deze basisvoorwaarde natuurlijk toe.

2.2 Gerealiseerde ambities

In deze paragraaf worden de ambities toegelicht. De hieronder genoemde zijn al deels gerealiseerd. Bij andere gebeurt dit (zo mogelijk) in 2011. Voor zover nodig worden ze opgenomen in prestatiecontract met de gemeente Enkhuizen.

Ambitie 1.1 Structureren Belanghoudersoverleg

Ofschoon Woondiensten al langer Belanghoudersoverleg voert bestaat behoefte aan meer structurering. Deze is mede door de belanghouders zelf in 2010 vorm gegeven. In dit kader zijn door een extern bureau tien interviews gehouden met vertegenwoordigers van huurders, de gemeente, zorg- en welzijnsinstellingen, politie, onderwijs en belangenorganisaties. Geïnterviewden gaven aan het al bestaande periodieke overleg als zeer zinvol ervaren en eveneens groot belang te hechten aan de toegankelijkheid van de corporatie wanneer zich in de loop van het jaar een probleem voordoet of een projectvoorstel wordt gedaan. De aanbeveling om dit voort te zetten is uiteraard overgenomen. Hetzelfde geldt voor de overige in het rapport "Naar een gestructureerd Belanghoudersoverleg" gedane aanbevelingen.

Ambitie 1.2 Voorraadaanpassing

	Doelstelling	Realisatie	Toelichting
1. Zorgappartementen Torenstraat	19	19	Esdégé-Reigersdaal
2. Eengezinswoningen Kadijken	30	30	Opgeleverd eind 2010
3. Individuele woningrenovatie	33	15	Crisismaatregel tijdelijke stop
4. Verkoop sociale huurwoningen	21	7	Stagnatie door crisis
5. Aankoop vastgoed	2	0	Bezuinigingsmaatregel
6. EPA label C na renovatie	15 x C	8xB/7xC	EPA label
7. Toewijzing 90% < € 33.614	90%	189	Aantal mutaties

Door de stagnatie van de verkoop van sociale huurwoningen hebben wij een renovatiestop afgekondigd in een aantal wijken. Alleen in Plan Noord en de Binnenstad wordt nog gerenoveerd na mutatie. Hiermee is het aantal renovaties met ongeveer 50% teruggebracht. Indien de verkopen aantrekken kunnen ook weer meer woningrenovaties worden uitgevoerd.

Het aantal woningen dat wij beschikbaar houden voor de primaire doelgroep bedraagt 2404 x 90% = 2164. Het resterende aantal verhuren wij aan huishoudens met een inkomen tot € 39.000. Dit betreft nieuwe verhuringen.

Wij hanteren vanaf 1-1-2011 het nieuwe toewijzingsbeleid. Maandelijks controleren we of we hieraan voldoen. De inkomensverhouding van het aantal woningzoekenden onder en boven de grens van € 33.614 ligt eind 2010 op 79%/21% (eind 2009 : 78%/22%).

Ambitie 1.3 Klantsturing

	Doelstelling	Realisatie	Toelichting
1. Vergroten klanttevredenheid	8,0		Tevredenheidsonderzoek 2011
2. Vergroten Keuzevrijheid en zeggenschap bewoners	2010		Productonderzoek 2011
3. Optimaliseren klant - gerichtheid medewerkers	8,0		Externe communicatie uniformeren

Op 17 juni 2009 is een kwaliteitsmeting gehouden over onze product- en dienstverlening. Doelstellingen van deze kwaliteitsmeting waren:

- Hoe beoordelen klanten de dienstverlening;
- Hebben verbeteracties in het verleden tot een grotere tevredenheid geleid;
- Inventariseren van nieuwe verbetervoorstellen;
- Verkrijgen van klantgegevens met betrekking tot de achtergrond van de beoordeling;
- Benchmark met de corporatiesector.

In onderstaande tabel staan de uitkomsten van dit onderzoek.

Overzichtstabel Woondiensten Enkhuizen	Oordeel Huurders 2009	Gemiddelde andere corporaties
TOTAALORDEEL DIENSTVERLENING	7,3	7,3
Algemene tevredenheid over de woning	7,6	7,4
Huur in verhouding tot woning	6,8	6,6
ONDERHOUD		
Onderhoudstoestand van woning	6,6	6,5
Snelheid klachtenafhandeling	7,0	6,7
Gedrag onderhoudsmedewerkers	7,5	7,4
Dringende klacht buiten kantooruren	6,6	6,3
OVERIGE DIENSTEVERLENING		
Bemiddeling bij overlastklachten	4,3	5,3
BEREIKBAARHEID		
Lang wachten op juiste persoon (%=ja)	15%	20%
Niet teruggebeld worden; wel beloofd	17%	16%
INFORMATIEVOORZIENING		
Duidelijkheid van brieven	7,5	7,3
Lezen van bewonersblad (%=ja)	64%	72%
Beoordeling bewonersblad	7,1	7,3

Bron: Rapport kwaliteitsmeting Woondiensten Enkhuizen Van Nimwegen

Op basis van de uitkomsten zijn vanaf 2010 de volgende afspraken gemaakt:

- Communicatie over de voortgang;
- Actieve bemiddeling van Woondiensten Enkhuizen samen met huurder en overlastveroorzaker;
- Strenger inplaatsingsbeleid;
- Meer toezicht;
- Samenwerking met maatschappelijke instellingen;
- Alle betrokkenen horen, waaronder de ouders.

Ambitie 1.4 Naar eerlijker huren	Doelstelling	Realisatie	Toelichting
----------------------------------	--------------	------------	-------------

1. Toewijzing naar inkomen	90% < € 33.614		
2. Huurharmonisatie	73,0%	67,1%	% Max. redelijke huurprijs

Het eerlijk huren geven wij inhoud door de huurprijs van bestaande woningen na mutatie, renovatie en herstructurering marktconform te harmoniseren. De gemiddelde huurprijs is ten opzichte van maximaal redelijke huurprijs gedaald van 67,2% eind 2009 naar 67,1% eind 2010.

- De huurprijs is per 1 juli 2010 regulier verhoogd met 1,20% (inflatie 2010);
- De huurprijs is met 0,26% verhoogd als gevolg van harmonisatie
- De huurprijs is met 0,16% verhoogd als gevolg van renovatie

Met deze ambitie wilden wij "Huur op maat" invoeren. Het nieuwe Kabinet heeft hier echter niet voor gekozen. Wel mogen huren van huishoudens met een inkomen boven de € 43.000 volgend

jaar worden verhoogd met 5% boven het inflatiepercentage. Deze groep betreft naar schatting ongeveer 15% van ons huurderbestand.

Ambitie 1.5

Doelstelling Realisatie Toelichting

Woonruimtemarketing

1. Keuze woonwens huurder	2010	2010	Woningmatch ingevoerd
2. Weigeringen per woning	1,50	?	Aantal niet bekend
3. Mutatiegraad	7,5%	7,9%	189 mutaties

WDE neemt deel aan een regionaal woningmatchsysteem. De keuzevrijheid voor de woning - zoekende kenmerkt zich in een voorkeursprofiel voor een huurwoning, waarna zij gericht worden benaderd. Daarnaast kan men inschrijven op iedere vrijgekomen huurwoning. Een meer bewuste woningkeus moet naar ons idee leiden tot minder weigeringen en een lagere mutatiegraad.

Wanneer de leefbaarheid van een wooncomplex daarmee is gediend zijn wij voorstander van selectie toewijzing op basis van matching leefstijl van woonmilieu. Dit willen we vooral toepassen bij jongerenappartementen. Veelal realiseren deze groep bewoners zich niet dat ze in andermans eigendom wonen. Huurachterstand, vernielingen en het berokkenen van overlast komt helaas regelmatig voor. Bij een complex hebben wij dit deze vorm van ballotage met succes toegepast. In de toekomst willen we van deze manier van toewijzen dan ook meer gebruik gaan maken.

Ambitie 2.1 Wonen en Welzijn als twee-eenheid

Doelstellingen:

- Meer samenhang realiseren door betere onderlinge afstemming wonen - welzijn;
- Integrale fysieke en sociale aanpak bij wijkgericht werken;
- Hoger sociaal rendement maatschappelijk vastgoed behalen;
- Verzakelijking welzijnswerk door meeliften op professionaliteit en specialismen bij de woningcorporatie;
- Meer sociaal bewustzijn bij corporatie ontwikkelen.

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.

Doelstelling

- In wijkcentrum IJsselzand werden in 2010 lessen Frans, Engels, Kunstgeschiedenis etc. gegeven door de senioren school, er is een kledingruil winkel "De Knipoog" en er vinden allerlei activiteiten plaats, zoals kaarten, sjoelen, darten, koersbal etc. In het pand is ook de knutselclubvereniging Jeugdbelangen gevestigd en Kinderopvang Kiddy World. Een paar verenigingen houden er hun repetitieavond.

Realisatie

- Door aanstaande gemeentelijke bezuinigingen op het welzijnswerk wil stichting Welzijnswerk Enkhuizen bestaande activiteiten overdragen aan de in IJsselzand gevestigde vereniging Jeugdbelangen. Zij hebben belangstelling voor meer ruimte. De grote zaal wordt daarom aan hen aangeboden tegen een maatschappelijke huurprijs. Zij verzorgen programmatische invulling van de activiteiten in de grote zaal, waaronder ook de repetities van zangkoor Efkes Aars, muziekvereniging DINDUA. Jeugdbelangen kan van de overige dagdelen gebruik maken. Deze verenigingen betalen hun huurprijs rechtstreeks aan Jeugdbelangen en kunnen gewoon van het pand gebruik blijven maken. Woondiensten treedt alleen op als verhuurder voor jeugdbelangen, Kiddy World en de nu nog lege voormalige barruimte. In overleg met de

gemeente wil Woondiensten een deel van het voorterrein herbestemmen voor sociaal maatschappelijke activiteiten of als bestemming voor (kleinschalig) wonen. Hiervoor doet architectenbureau Sacon begin 2011 onderzoek.

Doelstelling

- Voor sociaal eetcafé de Bonte Veer overwegen wij de openingstijden uit te breiden naar de zondag; dan is dit vijf in plaats van vier dagen geopend, waardoor er meer gasten gebruik van kunnen maken.

Realisatie

- De uitbreiding van de openingstijden van het sociaal wijkrestaurant/eetcafé wordt op dit moment onderzocht. We hopen hierover eind april 2011 meer duidelijkheid te kunnen verschaffen. De Belmobiël rijdt nog niet in het weekend. Probleem is de planning en de chauffeurs. Bovendien moet eerst onderzocht worden hoe we de kwetsbare eenzame mensen actief kunnen vinden en benaderen.

Conclusie

De praktijk is weerbarstiger dan de theorie. Met langzamere stapjes dan dat we in eerste instantie dachten proberen we hier alsnog uitvoering aan te geven in 2011.

Ambitie 2.2 Verbreding maatschappelijke vastgoedrol

Doelstelling Realisatie Toelichting

1. Ontwikkeling organisatie	2011	PM	Employability medewerkers
2. Werkdomein uitbreiding	2012	PM	Beheer gemeentelijk vastgoed

De gemeente Enkhuizen ontwikkelt een vastgoed- en accommodatienota die medio 2011 gereed moet zijn. Deze nota inventariseert de gewenste omvang en de mate van bezetting van het vastgoed. Het gaat onder andere om scholen, peuterspeelzalen, gymzalen, maar ook het historisch vastgoed zoals de Drommedaris. De gemeente heeft ons gevraagd om voorwaarden aan te geven waaronder wij (als pilotproject) de Drommedaris zouden willen overnemen en/of beheren. Eigendomsovername van dit pand hebben wij uitgesloten. Daarnaast heeft ons inziens geen pilot voor de Drommedaris plaats te vinden, omdat deze eerst nog moet worden gerenoveerd. Na gereedkomen van de gemeentelijke vastgoed- en accommodatienota kunnen we overname/beheer van het totale gemeentelijk vastgoed integraal beoordelen. In 2010 zijn hierover al een aantal gesprekken gevoerd en heeft Woondiensten Enkhuizen een aantal conceptuele randvoorwaarden benoemd. In 2011 vindt vervolgoverleg plaats.

Door toewijzing van het bezwaar/beroep van de belanghebbenden is de realisatie van het G.O.E.D. in de binnenstad maanden opgeschort. De aanneme is nu dat we medio 2011 van start kunnen gaan. In het G.O.E.D. worden een polikliniek van het West-Fries Gasthuis, drie huisartsenpraktijken, een tandartspraktijk, een apotheek, een praktijk voor fysiotherapie en mondhygiëne en nog aanverwante zorgleveranciers gehuisvest.

Door onze bredere maatschappelijke vastgoedrol weten steeds meer partijen ons te vinden voor hun huisvesting. Wij verwachten dat dit zal toenemen als de financiering van de AWBZ wordt gewijzigd door de zorgbudgettering los te koppelen van de budgettering voor huisvesting. Dit zal de marktwerking in de zorg bevorderen. Zorgcliënten zullen meer op de kwaliteit van huisvesting gaan selecteren.

Ambitie 2.3 Realiseren dak- en thuislozenopvang

Doelstelling Realisatie Toelichting

1. Huisvesting statushouders	6	6	
2. Huisvesten passanten	4 units		Realisatie 2012

Eind 2009 is het pand Harpstraat 4 aangekocht om hierin vier appartementen met een gemeenschappelijke ruimte te creëren om dak- en thuislozen tijdelijk te huisvesten. Door stagnatie in de RO-procedure en de gemeentelijke subsidieaanvraag naar de centrumgemeente Hoorn is verbouw en oplevering van het pand ruim twee jaar uitgesteld. Inmiddels is er via een extern bureau een nieuwe projectgroep opgericht die het gehele proces weer opnieuw doet. Naast de extra kosten voor de gemeente bedragen deze voor ons ruim € 30.000.

De bedoeling was dat bewoners uit de Harpstraat 4 werkzaamheden zouden kunnen verrichten in het aan de overkant gelegen pand Harpstraat 3-5 van de Baanbreker. Nadat de vereiste RO-procedure is afgerond hopen we nog in 2011 met de verbouwing te kunnen beginnen.

Ambitie 3.1 Sociaal buurtbeheer

Doelstellingen:

- Schone, hele en veilige buurten;
- Terugdringing overlastproblematiek en ongewenst bewonersgedrag;
- Bestrijden en voorkomen van zwerfvuil;
- Betere herkenbaarheid van Welwonen bij onze huurders als belangrijkste klankbordgroep.

Bij het bevorderen van de leefbaarheid lag de nadruk vrijwel altijd op de fysieke kant hiervan. Vanaf eind 2009 hebben we de verbetering van de sociale leefbaarheid een impuls gegeven. De gemeente Enkhuizen is nog steeds bezig om het Er-op-af beleid te ontwikkelen en vast te stellen. Daarna kan pas integraal worden samengewerkt.

Woondiensten en Welzijnswerk Enkhuizen zijn, mede vanuit een gewijzigd huurincasso beleid al geruime geleden gestart met Er-op-af werkzaamheden. Als corporatie benaderen wij actief huishoudens die financiële, fysieke of geestelijke problemen hebben om ze integraal hulp hiervoor aan te bieden.

Realisatie

Twee medewerkers van onze buitendienst verzorgen onder supervisie van de coördinator leefbaarheid en buurtbeheer de schoonmaak van een aantal woningcomplexen, signaleren zwerfvuil en zorgen voor verwijdering ervan, verzamelen eventuele klachten van bewoners en signaleren mede sociale problemen die zij doormelden aan de coördinator;

Conclusie

Ofschoon later dan beoogd wordt er van uitgegaan dat "Eropaf" in 2011 concreet gestalte krijgt. Door de gemeente is hiervoor niet alleen een nota opgesteld maar ook geld vrijgemaakt. Waarschijnlijke start is september 2011.

Ambitie 3.2 Buurtzorg

Doelstellingen:

- Het kunnen leveren van een samenhangend aanbod wonen en zorg vanachter één loket;
- Efficiencyvoordelen door lokale organisatieschaal behalen;
- Betere dienstverlening door één loketsituatie te bewerkstelligen;
- Organisatievoordelen door kortere communicatie- en beslislijnen tot stand brengen.

Buurtzorg bestaat uit kleinschalige en zelfsturende teams van wijkverpleegkundigen. Deze (oude) manier van werken is zeer succesvol. Het is goedkoper dan door grote instellingen geleverde zorg. Daarnaast werkt het plezieriger en is de tevredenheid onder zorgontvangers groot. Het is dan ook niet verwonderlijk dat Buurtzorg in de afgelopen jaren door heel Nederland zo'n hoge vlucht heeft genomen. Aanwezigheid van Buurtzorg in Enkhuizen zouden wij bijzonder toejuichen. Op basis van wettelijk bepaalde functiescheiding mogen wij dit als corporaties niet zelf leveren. Strategische samenwerking achter hetzelfde loket is daarentegen wel toegestaan. (Onder de naam Welwonen bestaat deze nu ook al tussen Woondiensten en Welzijnswerk Enkhuizen). Inmiddels hebben wij als pleitbezorgers van Buurtzorg in het Kabinet

Rutte/Verhagen(Wilders) een medestander gevonden. Buurtzorg is zowel opgenomen in het Regeer- als Gedoogakkoord. Dit politieke beleidsvoornemen moet door verantwoordelijk minister Schippers nog wel concreet uitgewerkt worden. Voor ons zou dit een goede ruggeleuning zijn om Buurtzorg zo mogelijk te (helpen) faciliteren.

Presteren naar ambities en doelen

Op basis van bovenstaande ambities en de realisatie daarvan actualiseren wij de tabel "Presteren naar ambities en doelen" van visitator Pentascope. Bij de volgende (verplichte) visitatie is het dan interessant om het eigen oordeel te spiegelen aan de nieuwe beoordeling van de visitator.

Aanpassingen in 2009

Aanpassingen in 2010

Presteren naar eigen ambities en doelen	I	II	III	IV		
	70%	10%	10%	10%		
	Harde	Kennis &	Planning	Moni-	Totaal-	Totaal-
	Prestatie	inzicht		toren	oordeel	oordeel
					Pentascope	WDE
• Beschikbaarheid	8,0	7,0	8,0	7,0	7,8	7,8
• Betaalbaarheid	9,0	7,0	8,0	7,0	8,5	8,5
• Bijzondere doelgroepen	8,0	6,0	6,0	6,0	8,0	7,4
• Leefbaarheid	7,5	6,0	6,0	5,0	6,3	7,0
• Bouw productie	7,5	7,0	7,0	7,0	7,1	7,4
• Stedelijke vernieuwing	7,5	7,0	7,0	7,0	7,5	7,4
• Energie & duurzaamheid	8,0	6,5	7,0	6,0	6,6	7,6
• Bewonersparticipatie	6,0	6,0	6,0	5,0	5,9	5,9
Eindoordeel presteren naar eigen ambities en doelstellingen					7,2	7,4

Bron: visitatierapport Pentascope 2008; de gemiddelde score in 2008 was 7,2

De score is in 2010 op vijf onderdelen aangepast. De huisvesting van bijzondere doelgroepen blijft onze kerntaak. Door het invullen van de vraag is de prioriteit iets verlaagd ten opzichte van enkele jaren geleden. De monitoring is verbeterd door overleg met zorginstanties, ook tijdens het integrale belanghouderoverleg. Door de crisis is de planning voor de stedelijke vernieuwing iets verlaagd. Aan Energie & duurzaamheid wordt prioriteit gegeven doordat eind 2011 het WWS puntensysteem wordt gewijzigd. Alle huurprijzen voor woningen worden dan mede berekend op basis van het energielabel. Eind 2011 zijn al onze woningen voorzien van een energielabel.

Onze ambities zijn opgenomen in onze begroting en voor zover mogelijk in SMART prestaties vertaald in onze Balance Scorecard, waardoor periodieke monitoring en eventuele bijstelling plaatsvindt. Periodiek doen wij hierover intern en extern verslag aan de RvC. Naast de driemaandelijks RvC Voortgangsrapportage worden de toezichthouders ook mondeling geïnformeerd. We voeren hierover regelmatig overleg met onze maatschappelijke belanghouders. Een ander verantwoordingsmedium is ons Welwonen magazine en onze website.

2.3 Wat is (nog) niet gelukt?

Een aantal ambities is gerealiseerd en een aantal is gaande. We hadden gehoopt de huisvesting voor dak- en thuislozen aan de Harpstraat 4 eerder te kunnen realiseren. Hierbij zijn wij echter afhankelijk van de gemeentelijke besluitvormingsprocedure.

Daarnaast loopt het traject voor implementatie van het integrale Er-op-af beleid behoorlijke vertraging op doordat dit van gemeentezijde nog niet is vastgesteld.

De realisatie van het G.O.E.D. aan de Molenweg liep in 2010 ook ernstige vertraging op door de uitspraak van de Raad van State inzake het beroep van omwonenden. Op z'n vroegst kan nu pas medio 2011 met de bouw worden begonnen. Dit heeft al geresulteerd in het afhaken van twee, weliswaar kleinere zorgpartijen.

2.4 Inhoudelijk afwegingskader en actualiseren van de strategie

Voor het tot stand komen en actualiseren van onze visie, missie en doelstellingen hanteren wij een vaste procedure van waaruit een aantal documenten worden geproduceerd, die de gehele planning & controlecyclus bij Woondiensten Enkhuzen representeren. Eens in de drie jaar actualiseren wij via een sterkte/zwakte analyse onze interne en externe (markt-)positie. Tegelijkertijd actualiseren wij ons strategisch voorraadbeheerplan. Beiden dienen als input voor een nieuw bedrijfsplan. Daarin worden nieuwe ontwikkelingen en daarop uitgezette ambities voorzien van SMART doelstellingen. Deze worden in meetbare Prestatie-indicatoren in onze Balance Scorecard opgenomen. Per kwartaal vindt eventueel bijsturing plaats.

2.5 Maatschappelijk gedachtegoed en -opbrengst

Woondiensten Enkhuzen wil vooral (h)erkend worden als maatschappelijke onderneming. Hiertoe zijn we werkzaam op de drie werkdomeinen zoals genoemd in § 2.1

Onze opdracht is om een gezond evenwicht aan te brengen in fysieke en sociale project-ontwikkeling. Wonen is een middel om te voldoen aan een behoefte, maar staat niet op zich. Mensen werken, studeren, sporten, winkelen, ontspannen etc. De combinatie Wonen en Welzijn richt zich hier al nadrukkelijk op.

Wij werken aan een gedifferentieerd, kwalitatief goed woningaanbod in fysiek en sociaal leefbare buurten. We vinden het belangrijk dat huurders met elkaar kunnen samenleven en, eventueel met ondersteuning van onze coördinator leefbaarheid & buurtbeheer en opbouwwerker van WWE, buurtactiviteiten ontwikkelen ter bevordering van sociaal contact. We gaan met huurders praten over hun woon- en wijkwensen. Hierbij werken we samen met de gemeente. Onlangs is in ons Belanghouderoverleg onze geloofwaardigheid weer bevestigd. Naar het oordeel van anderen doen de goede dingen goed. Wij gedreven door zaken voortvarend aan te pakken. Daarbij schuwen we niet om een positieve bemoeizucht aan de dag te leggen.

Kernwaarden - cultuur van de organisatie.

Wij vinden het belangrijk dat we zowel intern als extern volgens onze kernwaarden handelen. Zij zijn typerend voor onze houding, regels en gedrag. Deze zijn:

- Betrouwbaar om waar te maken;
- Betrokken om bij te dragen;
- Gedreven om op te lossen

Maatschappelijke opbrengst en imago

Als lokaal werkende maatschappelijke onderneming hebben wij constructieve relaties opgebouwd met diverse zorgpartijen, de Nederlands Hervormde Kerk, inloophuis de Baanbreker Huurdersorganisatie en de gemeente Enkhuzen op zowel bestuurlijk als ambtelijk niveau. Wij worden herkend als sociaal maatschappelijk geëngageerde organisatie.

Via actieve bemoeizorg (Er-op-af) proberen wij probleemhuishoudens te inventariseren om ze vervolgens behulpzaam te zijn met het 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 gesubsidieerde Belmobiel rond om minder mobiele mensen bijvoorbeeld naar het sociaal eetcafé te brengen, maar ook om boodschappen te doen of toch nog eventuele vrienden/familie te bezoeken. Dit voorziet in een enorme behoefte; het aantal ritten in 2010 bedroeg 4891 (2009:3577).

In 2010 zijn 19 appartementen voor zorginstelling Esdégé-Reigersdaal in de Torenstraat opgeleverd. Er is regelmatig overleg met huurders van zorgwoningen zoals Leekerweide, Dijk en Duin, Philadelphia, Esdégé-Reigersdaal en het Regionaal Instituut Begeleid Wonen voor het verzorgen van hun huisvesting.

Het sociaal eetcafé Bonte Veer is vier avonden geopend en wordt uitstekend bezocht. Het als maatschappelijk vastgoed door ons gerealiseerde jongerencentrum Cayen fungeert als filmhuis voor senioren en scholieren "café" en locatie voor het vervullen van maatschappelijke stages.

Via het opbouwwerk en het jongerenwerk zijn zeer waardevolle contacten gelegd met allochtone inwoners. Er zijn interculturele dineravonden, fietslessen voor allochtone vrouwen en diverse buurtfeestengeorganiseerd. Daarnaast is voor het eerst een Huttendorp gebouwd en is voor het derde maal weer een bevrijdingspopfestival georganiseerd.

De samenwerking met de stichting Stadsherstel heeft geleid tot de gezamenlijke aankoop van Paktuinen 12, een historisch pand dat met behulp van subsidies aan de buitenkant weer in oude luister zal worden hersteld en inwendig wordt getransformeerd van pakhuis tot drie appartementen. Hiermee dragen wij bij aan het behoud van historisch erfgoed. Ook waren wij sponsor van stichting de Drommedaris; het historisch meest karakteristieke Enkhuizer monument waarin cultuur wordt aangeboden.

2.6 Positie in de Enkhuizer markt

Woondiensten Enkhuizen is alleen in Enkhuizen actief. Daarnaast zijn de landelijke organisaties Woonzorg Nederland, Vestia en Mooiland Vitalis hier werkzaam. Van de ongeveer 3.100 huurwoningen heeft Woondiensten Enkhuizen er 2.404 in haar bezit. Dat is gevarieerd en bestaat uit diverse types eengezinswoningen, appartementen met en zonder lift, duplexwoningen, woonzorgboerderijen 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 lokale (sociale) woonopgave. Via wederzijdse prestatieafspraken worden jaarlijks doelen gesteld ten aanzien van nieuwbouw, renovatie en herstructurering. In Enkhuizen is er op gebied van herontwikkeling geen samenwerking met de landelijk opererende corporaties.

Vestia heeft in Enkhuizen ongeveer 80 woningen aan het Spaans Leger, Snouck van Loosenpark en Jan Gooskaai.

Woonzorg Nederland heeft in Enkhuizen 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.

Mooiland Vitalis heeft in Enkhuizen ongeveer 100 woningen aan de Gerard Brandtweg, Roerdompstraat, Reigerweg, Meeuwenlaan en Koekoekspad.

Regionaal voert Woondiensten Enkhuizen via het platform West-Friese Woningcorporaties overleg met Het Grootslag uit Wervershoof, IntermarisHoeksteen en de Wooncompagnie uit Hoorn en de Woonschakel uit Medemblik. Hiertussen geldt een "Herenakkoord" om niet in elkaars werkgebieden te opereren.

2.7 Werkgelegenheid

Als maatschappelijk ondernemer streven we voortdurend naar een optimaal maatschappelijk rendement. Dit geldt voor onze nieuwe woningen waarmee op basis van de marktvraag kwaliteit aan ons bezit wordt toegevoegd, maar ook voor ons maatschappelijk zorgvastgoed. Ofschoon niet onze taak of verantwoordelijkheid draagt dit indirect wel aan lokale werkgelegenheid bij.

Bij Woondiensten Enkhuizen en samenwerkingspartner Welzijnswerk Enkhuizen werken in totaal 42 personen. Het vliegwieleffect aan werkgelegenheid door met name de wooncorporatie is echter vele malen hoger.



3 maatschappelijke inbedding

overleg met
belanghouders

In onze ambitie is de invloed
van belanghouders specifiek
opgenomen. Met hen wordt jaarlijks
meerdere keren overleg gevoerd

3 Maatschappelijke inbedding

3.1 Belanghouders en hun positie

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. In onderstaand schema is een aantal belanghouders opgenomen die wij in meer of mindere mate bij ons beleid willen betrekken. De H staat voor de Huidige situatie en de G staat voor de aanvullende Gewenste situatie.

	Beschikbaarheid	Betaalbaarheid	Bijzondere doelgroepen	Leefbaarheid	Bouwproductie	Stedelijke Vernieuwing	Energie en duurzaamheid	Bewonersparticipatie
HBVE (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	G	
Welzijnsinstellingen		G	H	H		H	H	H
Onderwijsinstellingen				G			G	G
Politie				H		G		G
Collega-corporatie in regio		H		H			H	

Bron: Visitatierapport Pentascope

3.2 Borging Belanghouderparticipatie

In onze ambitie is de invloed van belanghouders specifiek opgenomen. Met hen wordt jaarlijks meerdere keren overleg gevoerd; met de bewonerscommissies één keer per commissie. Met de voltallige gemeenteraad, het college van B&W en vertegenwoordigers van zorg - instellingen, de Huurders Belangenvereniging en de wijkraden wordt een thematische uitwisselingsbijeenkomst georganiseerd. Vanuit Woondiensten Enkhuizen is hier het voltallige managementteam bij aanwezig.

3.3 Belanghouderoverleg

Met de gemeente Enkhuizen is in 2010 twee keer een voortgangsoverleg gehouden over onder andere onze projecten, de woningtoewijzing, de wederzijdse prestatieafspraken en de gemeentelijke woonvisie. In de nieuwe regionale Kadernota Woonvisie wordt vermeld dat het aan de gemeenten is om de Kadernota al dan niet in de vorm van een lokale woonvisie verder uit te werken. Woondiensten Enkhuizen is van mening dat dit essentieel is, omdat in de Kadernota op geen enkele wijze regionale SMART doelstellingen zijn geformuleerd.

Gedurende het jaar betrekken we de HBVE bij beleid- als beheer aangelegenheden. Zij krijgt de mogelijkheid zich uit te spreken over ons bedrijfsplan en het hiervan afgeleide Voorraad - beheerplan. Daarnaast bepalen we samen het participatieproces bij de herstructurering. In dit kader is met de HBVE ook een Sociaal Statuut en Raamwerk Participatie opgesteld.

3.4 Prestatieafspraken gemeente

De prestatieafspraken met de gemeente Enkhuizen zijn als volgt onderverdeeld:

1. Voorzien in het beschikbaar houden van een kernvoorraad voor de primaire doelgroep;

2. Voorzien in huisvestingsbehoefte van senioren van 65 jaar en ouder;
3. Voorzien in huisvestingsbehoefte van jongeren van 18 tot en met 30 jaar;
4. Voorzien in huisvestingsbehoefte van mensen met een beperking;
5. Voorzien in de huisvesting van statushouders. 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.

De prestatie van de gemeente manifesteert zich in het juist en tijdig verzorgen van de Ruimtelijke Ordening procedures, het investeren in infrastructuur en het (in beperkte mate) financieel bijdragen aan projecten die zijn gesitueerd op een lastige binnenstadlocatie en/of maatschappelijk zeer gewenst worden.

3.5 Huurder Belangen Vereniging Enkhuizen

Eind 2010 bestond het bestuur van de HBVE uit de volgende personen:

	Voorzitter
	Penningmeester
	Secretaris
	Bestuurslid facilitaire zaken

De HBVE is als vertegenwoordiger van onze grootste klantengroep een voor ons belangrijke belanghouder. Eind 2010 is tussen HBVE en Woondiensten een hernieuwde samenwerkings - overeenkomst afgesloten. Hierin zijn spelregels over het verkeer tussen beiden vastgelegd. De intentie is hier zo weinig mogelijk op te hoeven terugvallen. De verhouding in de afgelopen jaren was meer gebaseerd op vertrouwen dan op wantrouwen. Gezien het tweezijdige rendement dat dit heeft opgeleverd willen de twee organisaties deze omgangscultuur graag behouden. In het verslagjaar is over diverse zaken overlegd. Uiteraard over het huurverhoging - percentage. Maar ook over de noodzaak en de consequentie van bezuinigen op renovatie en planmatig onderhoud.

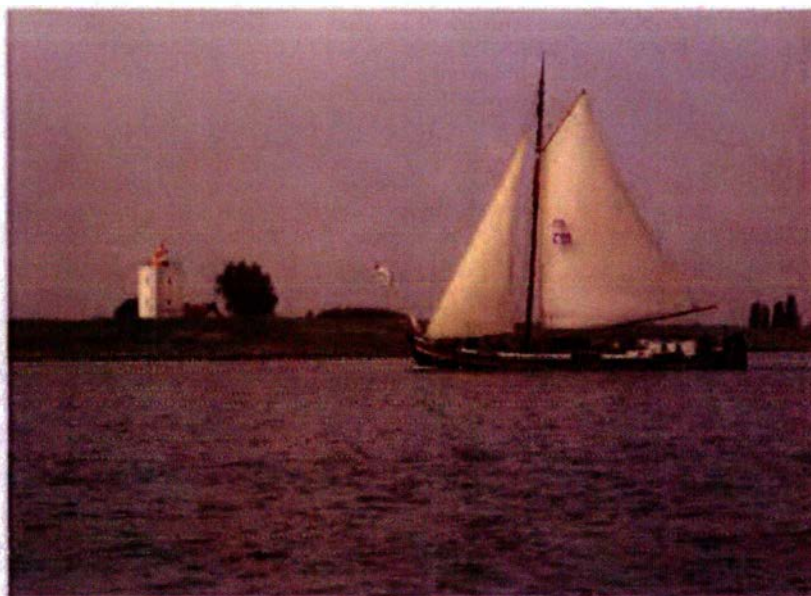
- Ongeveer 5 keer per jaar wordt voortgangsoverleg gevoerd met Woondiensten Enkhuizen;
- De HBVE heeft een adviesfunctie bij het opstellen van het bedrijfsplan;
- De jaarbegroting, meerjarenbegroting en jaarrekening worden besproken, waarbij adviezen van de HBVE in de begrotingen kunnen worden verwerkt;
- Jaarlijks wordt overleg gevoerd over de huurverhoging;
- In overleg met de HBVE wordt de minimale verhuiskostenvergoeding bepaald conform artikel 11:9 BBSH. Deze bedraagt per 1 maart 2010 € 5.327 (2011 5.396);
- Er is een sociaal statuut opgesteld waarin afspraken zijn gemaakt over verhuis- en herinrichtingskosten bij sloop en renovatie en 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.

3.6 Overige belanghouders

Woondiensten Enkhuizen is 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.



De 15 zorg- en 3 jongerenappartementen aan de Torenstraat
Vanuit het atelier op de voorgrond worden door cliënten gemaakte
kunstwerken verkocht



4 verslag van het bestuur

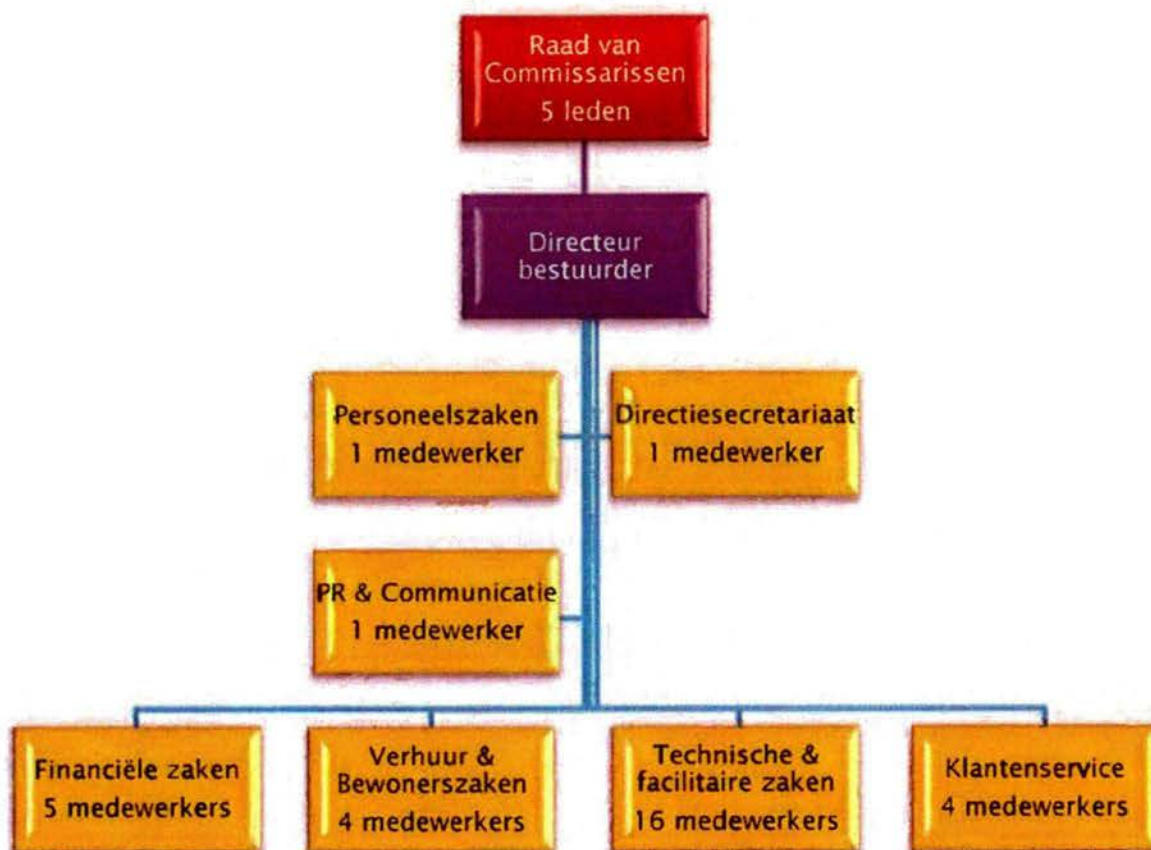
organisatie in controle

Het bestuur is verantwoordelijk voor
het in controle zijn van de organisatie

4 Verslag van het bestuur

4.1 Organisatiestructuur

De organisatie van Woondiensten Enkhuizen ziet er als volgt uit:



Het aantal FTE 's in 2010 is gestegen van 20,99 naar 23,77. Per 100 woningen had WDE 0,99 FTE in dienst (2009 : 0,87). Van deze uitbreiding van 2,78 FTE komt 0,89 ten laste van Woondiensten Enkhuizen. Het resterende deel wordt aan derden doorbelast.

4.2 Verbindingen

Op 7 september 1999 heeft Woondiensten Enkhuizen het Rode Paard BV opgericht, waarvan zij de aandelen voor 100% bezit. De laatste jaren vinden daarin geen werkzaamheden plaats. De BV is aangehouden om daar op termijn eventueel werkzaamheden in te kunnen onderbrengen die niet tot de kerntaken van de woningcorporatie behoren. De administratie geschiedt door Woondiensten Enkhuizen. In 2010 heeft de BV een nettoverlies na belasting behaald van € 4.657 (2009: verlies € 8.374).

Op 2 november 2009 is formeel tussen Welzijnswerk Enkhuizen en Woondiensten Enkhuizen de Personele Unie opgericht. Achter de schermen nog steeds twee aparte juridische entiteiten, maar naar buiten toe één organisatie. Meerwaarde en voordelen van deze verbinding en samenwerking zijn:

- Een Woon Welzijn corporatie heeft duurzaam meer aandacht voor Wijkbeheer met lange termijn 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 activiteiten in één Personele Unie leidt tot betere onderlinge afstemming;
- 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 Welzijnsstichting.

Bron: SEV rapport de Woonwelzijnscorporatie

4.3 Klachtencommissie

Het Platform West-Friese Woningcorporaties (PWW) bestaande uit IntermarisHoeksteen Hoorn, de Wooncompagnie vestiging Hoorn, de Woonschakel uit Medemblik, het Grootslag uit Wervershoof en Woondiensten Enkhuizen hebben een gezamenlijke klachtencommissie ingesteld. Deze commissie bestaat uit drie leden en heeft in 2010 geen ten behoeve van Woondiensten Enkhuizen hoeven behandelen.

4.4 Besluiten

In 2010 heeft het bestuur besluiten over o.a. de volgende onderwerpen genomen:

- Financieel resultaat project Meeuwenlaan en Fruittuinen;
- Crisismaatregel; renovatiestop naar aanleiding van achterblijvende verkoopopbrengsten;
- Vaststelling Jaarbegroting 2011 en financiële meerjarenbegroting 2010-2019;
- Vaststellen Balance Scorecards;
- Huurverhoging 1 juli 2010 na overleg met Huurderbelangenvereniging Enkhuizen;
- Herstructurering zes portiekflats Plan Noord, 65 appartementen;
- Voorcalculaties project Paktuinen, Tom Kranenburgstraat/zuid, G.O.E.D. Molenweg en Harpstraat 4;
- Koopvarianten huurwoningen;
- Aankoop nieuwe hardware;
- Wijziging functionerings-/ en beoordelingssystematiek;
- Vaststelling paramaters bedrijfswaarde en levensduurverlenging PMC 's;
- Vaststelling driejarige liquiditeitsplanning;
- Integrale EPA labelling restant bezit;
- Procedure Klantinformatiesysteem.

4.5 Vennootschapsbelasting

Met ingang van 1 januari 2008 zijn wij integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Vanaf 2008 hebben wij de volgende bedragen betaald:

- 2008: € 175.901 voorlopig
- 2009: € 161.201 voorlopig
- 2010: € 320.500 voorlopig

Onze accountant PWC verzorgt de fiscale jaarrekening en de aangifte naar de belastingdienst.

4.6 Heffing 40 wijken

Nadat de rechter de onrechtmatigheid van de Vogelaarheffing heeft uitgesproken wordt deze afgeschaft. Dat gebeurt vermoedelijk pas per 1-1-2014, omdat per die datum de bijdrage in de huurtoeslag van kracht wordt. Dan kan in dat jaar de door ons onrechtmatig betaalde bijdrage van 2008 en 2009 en wellicht ook van latere jaren met die 1* bijdrage in de huurtoeslag worden verrekend. Het Rijk heeft namelijk geen geld om eerder terug te betalen, omdat de Vogelaarheffing al is opgesoupeerd aan de probleemwijken.

4.7 Het Glazen Huis

Met ingang van 2005 is door de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) in samenwerking met PricewaterhouseCoopers de Glazen Huisprijs ingesteld. Corporaties worden via hun jaarverslagen beoordeeld op transparantie en volledigheid van gegevens volgens door het Glazen Huis gestelde criteria. Deelname is niet verplicht. Wij hebben vanaf het begin deelgenomen, omdat een onafhankelijk objectief orgaan volgens vooraf vastgestelde criteria ons jaarverslag en volkshuisvestingsverslag beoordeeld op voornamelijk transparantie en aanwezigheid van gegevens.

Verbetering jaarverslaggeving	Score	Score	Score	Score	Score
Benchmark: Glazen Huis	2005	2006	2007	2008	2009
Beoordelingscriteria					
Missie, opgave en strategie	18	55	66	86	87
Governance, maatschappelijke inbedding	14	51	45	120	124
Governance, bestuurlijke organisatie	41	41	69	119	124
Beleid, verdienen en alloceren	38	32	28	78	78
Maatschappelijke resultaten	41	38	25	140	154
Financiële resultaten	39	66	58	75	78
Toekomst	26	44	48	74	88
Communicatiewaarde	43	68	64	48	82
	260	395	403	740	815
Toegekende score SEV	3,3	4,8	5,8	8,9	9,6

Dit overzicht geeft aan dat Woondiensten Enkhuizen de kwaliteit van haar jaarverslaggeving op transparantie en volledigheid substantieel heeft verbeterd. Wij hebben besloten niet verder deel te nemen aan het Glazen Huis.

4.8 Synergievoordeel Wonen en Welzijn

In de visitatie is aangegeven de voordelen van de samensmelting van Welzijnswerk en Woondiensten Enkhuizen uitgebreider voor het voetlicht te brengen. Dit willen we uiteraard graag doen en wijden daarom een aparte paragraaf hieraan.

1. Ons wijkserviceteam bestaat uit drie medewerkers, die naast een aantal fysieke taken ook een sociaal maatschappelijke signaleringsfunctie hebben. Met nadruk is gewezen op het doormelden van overlast door onder andere geluid, drank, drugs, maar ook bijvoorbeeld parkeerproblematiek en zwerfvuil.
2. Deze doormeldingen worden als actiepunten opgenomen in het "Eropaf" team dat bestaat uit medewerkers van Wonen en Welzijn. Daarnaast participeren het Maatschappelijk werk, de GGZ en de afdeling sociale voorzieningen van de gemeente Enkhuizen. Het is de bedoeling om via bijvoorbeeld een overlastmelding of een huurachterstand een huishouden te bezoeken en actief, integraal eventuele problemen te inventariseren en op te lossen. Vaak is er meer aan de hand dan alleen een huurachterstand;
3. Een onderdeel hiervan is het bezoeken van senioren. Via "care"- en "cure" gesprekken worden oplossingen gezocht voor fysieke en sociale ongemakken, waarbij de woningcorporatie direct kan worden ingeschakeld. Ook de Wet Maatschappelijke Ondersteuning speelt hierbij een belangrijke (financiering-)rol.
4. De door de gemeente gewenste welzijnsactiviteiten zijn vertaald in SMART doelstellingen. Daarom is er een goed beeld van de gewenste en gerealiseerde prestatie, die vervolgens naar de gemeente toe wordt verantwoord;
5. De gemeente Enkhuizen is op basis van inschatting 10% -15% goedkoper uit door de efficiency van een bij Woondiensten Enkhuizen "geïncorporeerde" welzijnsinstelling;
6. Het eind 2009 gehouden wijkonderzoek in Plan Noord resulteert nu integraal in fysieke en sociale maatregelen om de wijk te verbeteren. Hiertoe wordt overleg gepleegd met gemeente, politie door zowel de coördinator leefbaarheid als de opbouwwerker;

4.9 Inzicht in interne risicobeheersing- en controlesystemen en de werking hiervan

Woondiensten Enkhuizen hanteert al jaren actief risicomanagement. Zowel voor bouwprojecten, automatisering, personele bezetting, het proces van verhuur, risico's voor leefbaarheid en buurtbeheer als ander bedrijfsprocessen. De risico's worden voorzien van een kans van optreden en een schadebedrag die deze tot gevolg zou kunnen hebben. Per kwartaal worden door de risicobeheerders van de diverse afdelingen de hoogste risico's beoordeeld, waarbij zij maatregelen moeten aangeven om deze risico's te verminderen.

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

1. Een adequate planning & controlecyclus
2. Gericht risicomanagement
3. Hanteren Corporatie in Perspectief van Centraal Fonds Volkshuisvesting als benchmark;
4. Accountantscontrole door een onafhankelijk accountantskantoor
5. In control verklaring

4.9.1 Een adequate planning & controlecyclus

Woondiensten Enkhuizen actualiseert op basis van een SWOT analyse elke drie jaar haar strategisch voorraadbeleid. Alle individuele Product Markt Combinaties (PMC 's) worden bedrijfseconomisch en markttechnisch opnieuw beoordeeld. Deze beoordeling kan leiden tot renovatie, sloopnieuwbouw, herstructurering of verkoop. Vervolgens worden de uitkomsten vertaald in een nieuw bedrijfsplan. Deze is onderhevig aan goedkeuring van de RvC.

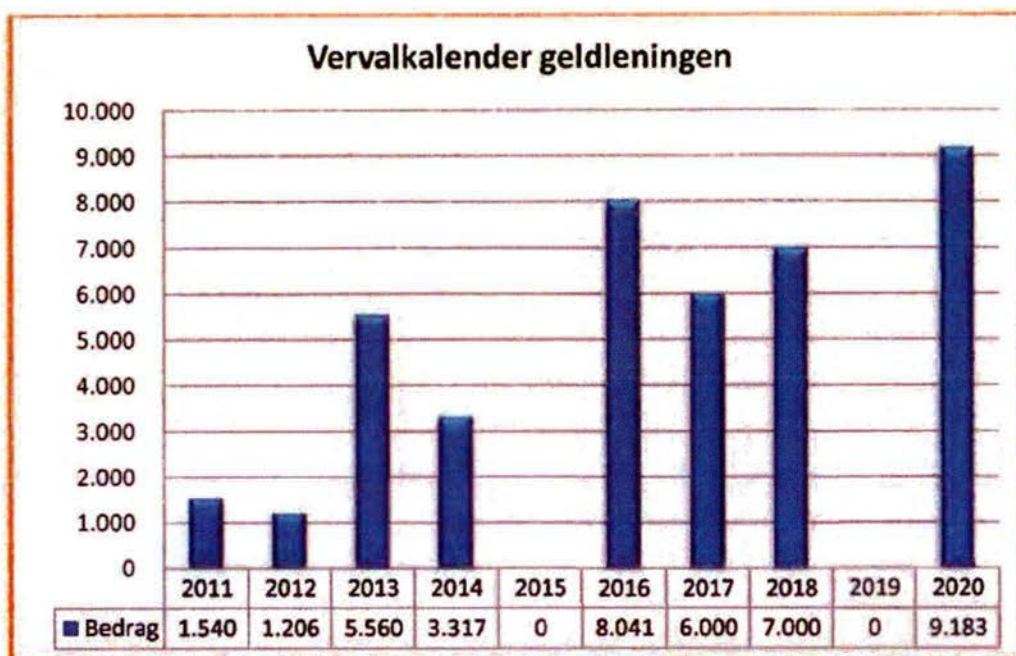
De visie, missie en ambities zijn/worden geconcretiseerd in haalbare en meetbare prestatie-indicatoren en opgenomen in de Balance Scorecard. Zij worden voor de duur van het bedrijfsplan periodiek door het managementteam beoordeeld en waar nodig bijgesteld. Daarnaast is de RvC actief betrokken en besluit zij over de strategische koers van de organisatie. Jaarlijks wordt aan de hand van de jaarrekening en meerjarenbegroting de ontwikkeling hiervan vastgesteld en waar nodig bijgesteld.

4.9.2 Gericht risicomanagement

Woondiensten Enkhuizen onderkent het belang van adequaat risicomanagement. Daartoe gebruiken wij het internetpakket Naris. Ons risicobeleid is beschreven, geïmplementeerd in onze organisatie en optimaliseren wij per kwartaal. Er is één risicomanager benoemd en 7 risicobeheerders die allen voor hun organisatieonderdeel risico's en maatregelen actualiseren. Maatregelen ter voorkoming of beperking van risico's worden in het Managementteam besproken en vervolgens na goedkeuring in Naris geïmplementeerd. Hierdoor hebben we voortdurend inzicht in het totale organisatierisico en weten we ook welk deel van ons vermogen wij als weerstandsvermogen moeten aanhouden ter financiering van eventuele schades (risico's die zich daadwerkelijk voordoen).

Ter voorkoming van onvoorziene operationele risico's is in samenspraak met onze accountant PwC een controleplan opgesteld waarin regels voor de administratieve organisatie en interne controle zijn neergelegd. Naast dit controleplan zijn voor de kerntaken projectontwikkeling, financiering, verhuur en onderhoud procesbeschrijvingen met 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 van de leningensaldi zijn als volgt:

2011	1,9%	2016	11,7%
2012	1,5%	2017	9,9%
2013	7,3%	2018	13,4%
2014	4,5%	2019	0,0%
2015	0,0%	2020	22,8%

Het percentage herfinanciering voor de latere jaren wijzigt nog neerwaarts, omdat vervolgfinanciering deels nog niet in de vervalkalender is verwerkt. Ook zullen in deze periode nieuwe projecten worden ontwikkeld waarvoor nog financiering moet worden aangetrokken.

De benodigde budgetten voor nieuwbouw, renovatie en herstructurering worden begroot via investeringenanalyses die vervolgens worden getoetst met bedrijfswaarde berekeningen. 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 ordening procedure geldt daarbij als een van de grootste risico's.

4.9.3 Centraal Fonds Volkshuisvesting

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting doet jaarlijks twee beoordelingen over de financiële positie van onze corporatie. Dit zijn het solvabiliteitsoordeel en het continuïteitsoordeel.

Solvabiliteitsoordeel

Het solvabiliteitsoordeel bepaalt of wij aan onze totale verplichtingen kunnen voldoen. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) heeft Woondiensten Enkhuizen voor het verslagjaar 2009 een solvabiliteitsoordeel "Voldoende" toegekend. Het totale risico bestaat uit drie risico-gebieden, waarvan het gewogen gemiddelde 11,6% (2008:12,0%) bedraagt.

	2009		2008	
Marktrisico	3.310	3,1%	2.896	2,8%
Macro-economisch risico	9.588	9,1%	9.103	8,9%
Operationeel risico	1.606	1,5%	929	0,9%
VPB beklemming	1.954	1,8%	2.724	2,7%

Continuïteitsoordeel

Het CFV heeft ons in 2010 op het continuïteitsoordeel A beoordeeld. Woondiensten Enkhuizen ontplooit passend op basis van haar vermogen sociaal maatschappelijke activiteiten. Het oordeel strekt zich uit over 2008 tot en met 2014. Het volkshuisvestelijke vermogen eind 2008 is berekend op 35,7% (2007:36,7%) van het balans- totaal en in 2014 zou dat 32,4% (2013:38,5%) bedragen. De bovengrens bedraagt 40,0%. Het totale risico bestaat uit drie risicogebieden, waarvan het gewogen gemiddelde 13,2% (2007:16,4%) bedraagt:

	2009	2008
Marktrisico	5.876 4,4%	5.161 4,2%
Macro-economisch risico	12.811 9,5%	16.042 13,1%
Operationeel risico	4.363 3,2%	3.170 2,6%
VPB beklemming	3.012 2,2%	2.855 2,0%

4.9.4 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 driejaarstermijn 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 verbeterlagen mogelijk te maken in de algehele bedrijfsvoering.

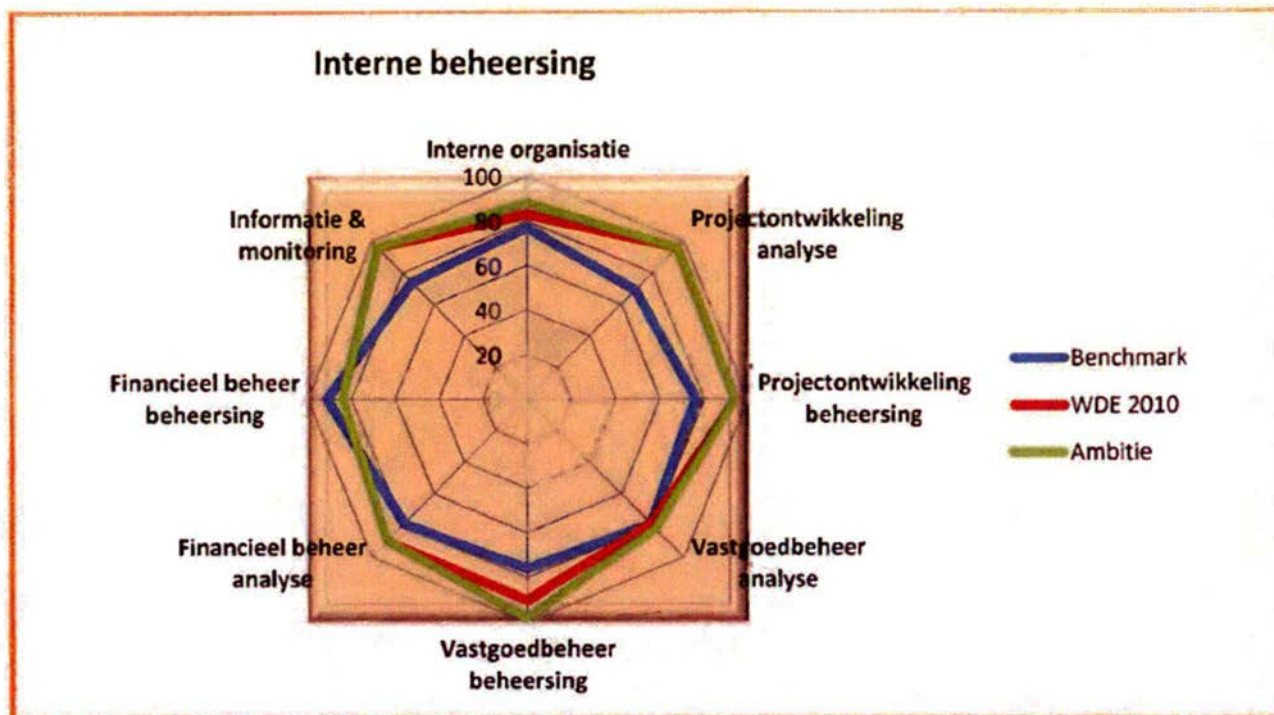
In overleg met onze accountant is voor onze bouwprojecten een besluitvormingstraject of beslisboom opgesteld, waarbij ieder afzonderlijk project in het managementteam in twee fases wordt geaccordeerd. Aan het eind van de eerste (onderzoek)-fase wordt tevens een "go-or-no-go" beslissing genomen. De herstructurering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

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.

4.9.5 In controle verklaring

De Governancecode woningcorporaties bepaalt dat in de organisatie een intern risico- en beheersing- en controlesysteem aanwezig moet zijn dat in het jaarverslag wordt onderbouwd. 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 monitoren 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 controle -maatregelen, 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 beheermaatregelen en het interne risicobeheer- en controlesysteem van Woondiensten Enkhuizen.

In 2010 hebben wij uit hoofde van onze verantwoordelijkheid de prestaties, de beheeromgeving en de risico's van Woondiensten Enkhuizen opnieuw geanalyseerd. Op basis van ons risicoprofiel en uitgaande van de genoemde beperkingen, zijn wij van oordeel dat de interne risicobeheer- 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 2010 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 zijn aangewend die niet ten bate van de volkshuisvesting zijn besteed.



5 verslag van de RvC

Het belang van intern toezicht

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

5 Verslag van de Raad van Commissarissen

5.1 Governance structuur

5.1.1 Inleiding

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het functioneren van het bestuur en werkt conform het reglement werkwijze Raad van Commissarissen. 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. In 2011 worden op onze website www.welwonen.nu onder de link "Over Welwonen - publicaties - interne organisatie" de volgende documenten gepubliceerd:

- Visitatierapport 2008;
- Klokkenluiderregeling;
- Integriteitsprotocol;
- Functieprofiel Raad van Commissarissen;
- Reglement Raad van Commissarissen;
- Rooster van aftreden Raad van Commissarissen;
- Aedescode

5.1.2 Taak en werkwijze Bestuur

Het bestuur werkt conform het Directiestatuut en is belast met het besturen van de corporatie. Met in acht name 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 per kwartaal 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.

5.1.3 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 bedrijfsplan. Afhankelijk hiervan wordt een bruto eindejaarsuitkering toegekend van maximaal 4% van het jaarsalaris. Deze regeling is conform de CAO Woondiensten en geldt voor het gehele personeel.

De bestuurder is destijds ingeschaald in profiel C van het beloningsbeleid Peters. Latere toetsing aan Izeboud1 (in 2007) leverde dezelfde uitkomst op (functiegroep E). Indien de inschaling thans plaatsvindt, heeft dit als uitkomst dat het puntentotaal volgens de (verplichte) Sector - brede beloningscode Bestuurders Woningcorporaties lager uitvalt.

Minder dynamiek in de vastgoedportefeuille is hiervoor de verklaring. De combinatie van Vogelaarheffing, vennootschapsbelasting en stagnerende woningverkoop heeft bezuinigingen nodig gemaakt. In dit kader zijn renovaties bevroren en herstructureringsprojecten voorlopig uitgesteld. Wij gaan ervan uit dat dit van tijdelijke (conjuncturele) aard is. Anders gezegd: dat de dynamiek in de vastgoedportefeuille binnen afzienbare tijd weer is teruggekeerd en het aantal FZD punten weer op het oude niveau uitkomt. Dit betekent dat momenteel de beloning boven het niveau ligt dat wordt aangegeven in de Sector brede beloningscode Bestuurders Woning - corporaties. De Raad van Commissarissen kiest er echter voor om de geldende arbeids - overeenkomst te respecteren en afspraken over beloning en secundaire arbeidsvoorwaarden te handhaven. Ook kan nog worden gemeld dat inzake publicatie van de beloning van de bestuurder is gekozen om Boek 2 BW te volgen.

Het Bestuur bestond eind 2010 uit [REDACTED] werkzaam vanaf 1 maart 1996 bij Woondiensten Enkhuizen. Benoemd tot directeur bestuurder op 1 mei 1999.

5.1.4 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, waarbij De directeur bestuurder van Woondiensten Enkhuizen is ook directeur bestuurder van Welzijnswerk Enkhuizen is. Dit is zijn enige nevenfunctie. In 2010 hebben zich geen transacties, activiteiten of ontwikkelingen voorgedaan waarin sprake zou zijn geweest van tegenstrijdige belangen.

5.1.5 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 - goedkeuringsbesluiten zowel in de notulen als separaat vastgelegd.

In ons bedrijfsplan 2009-2011 is opnieuw opgenomen dat de kernopdracht van Woondiensten Enkhuizen het goed en betaalbaar huisvesten van de primaire aandacht groep is. Het bedrijfsplan is voor de RvC het toetsingskader voor realisatie van deze kernopdracht. De RvC wordt door de directeur bestuurder geïnformeerd via de Jaarbegroting, meerjarenbegroting, de Balance 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.

5.1.6 Onafhankelijkheid en deskundigheid

Naar het oordeel van de RvC is ook in het boekjaar 2010 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. In 2010 is [REDACTED] met unanieme instemming herbenoemd voor zijn laatste periode. [REDACTED] is afgetreden en vervangen door [REDACTED]. De huidige RvC is samengesteld op basis van vooraf geformuleerde profielschetsen waardoor deze als geheel zijn taak naar behoren kan vervullen.

De Raad van Commissarissen heeft in 2010 drie keer vergaderd. Belangrijkste onderwerpen van gesprek waren:

- Vaststelling van de jaarrekening 2009;
- Managementletter 2010 (van de jaarrekening 2009);
- Goedkeuring van de Financiële Meerjarenbegroting 2010-2019;
- Discussie over het AEDES lidmaatschap;
- Oordeelbrief van het CFV over het boekjaar 2009;
- Stimuleringsmaatregelen verkoopbestand sociale huurwoningen;
- Ontwikkelingsperspectief Woondiensten in relatie tot Rijksbeleid;
- Sturen op financiële waarden;
- Goedkeuring jaarbegroting 2011;
- Corporatie in Perspectief boekjaar 2009

De RvC wordt door het jaar heen ad hoc geïnformeerd indien belangrijke relevante zaken zich aandienen. Zij ontvangen hiertoe kopieën van krantenartikelen, uit opiniebladen etc.

Ter bevordering van hun deskundigheid hebben de leden van de RvC deelgenomen aan de volgende cursussen:

- Het nieuwe belastingregime en implicaties voor de corporatie door VTW; deelname 1 lid;

- Strategische agenda voor de woningcorporatie door PWC; deelname voltallige RvC;
- Effecten regeringsbeleid door PWC; deelname voltallige RvC.

5.1.7 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, Gemeentesecretaris/algemeen directeur gemeente Montfoort.

Nevenfuncties:

- Voorzitter Raad van Commissarissen van de stichting Welzijnswerk Enkhuizen;
 - Lid raad van Commissarissen woningcorporatie Goed Wonen in Benschop
- ██████████ is benoemd op 28 december 1993 tot 1 december 1994. Hij 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 en herbenoemd op 4 maart 2010. Zijn termijn eindigt op 4 maart 2014.

██████████ lid, voormalig medewerkster Onderwijsbegeleidingsdienst.

Nevenfuncties:

- Voorzitter PvdA afdeling Enkhuizen
- Secretaris van de Woonadviescommissie in Enkhuizen

██████████ is benoemd op 1 januari 2003 en herbenoemd op 1 januari 2009. Haar termijn eindigt op 1 januari 2013.

██████████ lid, adviseur bij Van Nimwegen

Nevenfuncties:

- Voorzitter Montessori onderwijs Purmerend;
- Secretaris MKB IJmond;
- Penningmeester De Witte Roos

██████████ is benoemd op 1 juli 2010. Zijn termijn eindigt op 1 juli 2014.

██████████, lid, Adviseur familiebedrijven BDO Accountants & Adviseurs

Nevenfuncties: Adviseur BDO Business Control B.V.

██████████ is benoemd op 1 januari 2003, herbenoemd op 1 januari 2007 en op 1 januari 2011. Zijn termijn eindigt op 1 januari 2015.

5.1.8 Tegenstrijdige belangen Raad van Commissarissen

In 2010 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.

5.1.9 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 Balance Scorecard. Daarnaast worden belangrijke onderwerpen met een grote financiële impact zoals Vennootschapsbelasting, Vogeljaarheffing, bijdrage aan de huurtoeslag en bouwprojecten 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.

5.1.10 Verantwoording aan belanghouders

Op 2 februari 2011 is een integraal belanghoudersoverleg georganiseerd, waarin een aantal van hen hebben aangegeven jaarlijks bijeen te willen komen, mits dit geen herhaling van zetten wordt en anders één keer per twee jaar. De evaluatie van de belanghouderbijeenkomst heeft op 9 maart jl. plaatsgevonden.

Zelfevaluatie

Op 2 september 2010 heeft een uitgebreide zelfevaluatie plaatsgevonden, waarbij de voorzitter van de Raad gespreksleider was. In deze vergadering, waarbij het eerste gedeelte de directeur bestuurder aanwezig was, is het eigen functioneren van de Raad als collectief, evenals dat van de individuele leden besproken. Evenzo is ook het functioneren van het bestuur besproken. De evaluatie gaf geen aanleiding voor nadere acties.

Klokkenluiderregeling

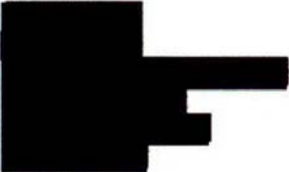
Op 10 juli 2007 is een door het bestuur opgestelde en door de Raad van Commissarissen goedgekeurde Klokkenluiderregeling ingesteld. Deze regeling moet de transparantie, fatsoensnormen en integriteit van onze organisatie bevestigen. Er heeft zich in het verleden en tot op heden nog geen enkele situatie 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.

5.1.11 Beloning (fiscaal inclusief vergoedingen)

Naam	Functie	Lid RvC	Lid RvC	Lid Com- missie	Lid Com- missie	Overige kosten vergoeding	Overige kosten vergoeding
		2010	2009	2010	2009	2010	2009
	Voorzitter	4.182	3.799			396	246
	Vicevoorzitter*	3.226	3.154				
	Lid *	1.613	0				
	Lid *	1.613	3.135				
	Lid	3.226	3.135				
	Lid	3.226	3.154				
		17.086	16.077			396	246

*) gekozen op voordracht vanuit de huurderorganisatie

5.2 Toepassing van de Governancecode

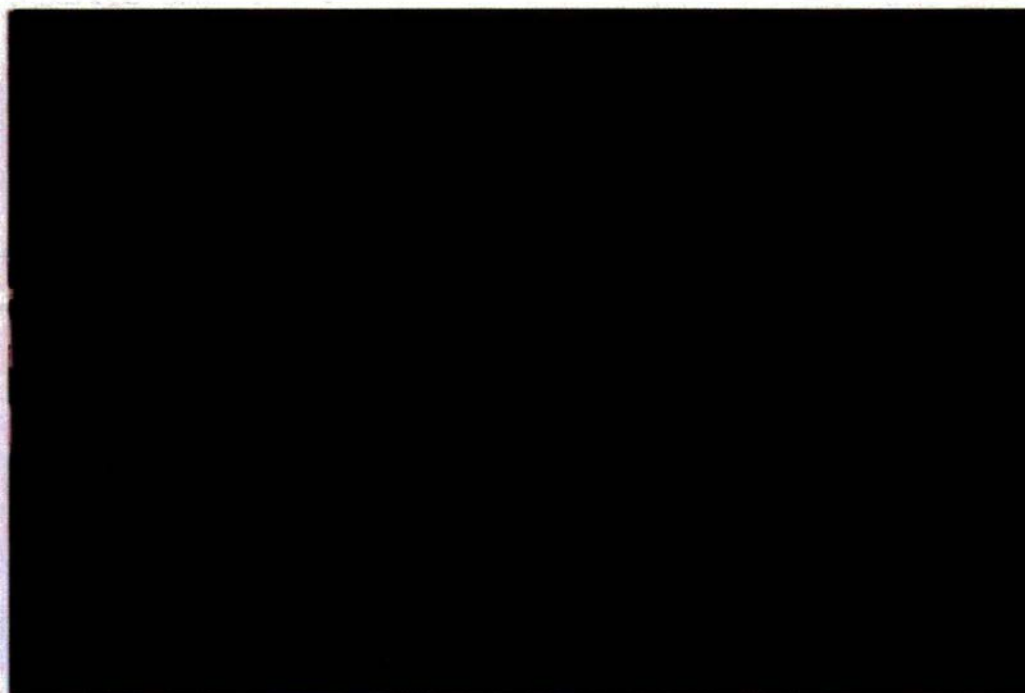
Op 25 juni 2007 heeft de Raad van Commissarissen in een aparte vergadering de uitwerking van de Governancecode besproken. In deze vergadering is het standaard document integraal doorgenomen. De aanbevelingen in de Governancecode zijn grotendeels overgenomen.

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

- De beoordeling van de directeur bestuurder is een primaire verantwoordelijkheid van voorzitter en vicevoorzitter na eventueel noodzakelijke raadpleging met andere RvC leden;
- Er zijn geen kerncommissies ingesteld, omdat de Raad uit vijf 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 directeur bestuurder;
- 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) vier jaar. De beoordeling of persoon en koers nog op lijn liggen vindt feitelijk elk jaar plaats. Wanneer deze niet meer goed op elkaar aansluiten, vormt een contract voor onbepaalde tijd geen belemmering om dit te verbreken. Daarnaast zijn wij van mening dat een arbeids - overeenkomst 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 bij - dragen. Een zienswijze die vanwege onze ervaring niet wordt gedeeld. Overigens gaat deze uitsluiting voorbij aan het recht om vanuit de huurders eigen Raad van Commissarissen - kandidaten voor te dragen. En aan de voorwaarde dat óók een huurder aan een gesteld profiel moet beantwoorden. Principieel juicht Woondiensten Enkhuizen zelfs deelname van een huurder toe. Zij vertegenwoordigen immers de groep belanghouders waarvoor we ooit zijn opgericht en in de kern nog steeds ons primaire bestaansrecht aan ontleen.

5.3 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 op 26 mei 2011. Het verslagjaar 2010 wordt afgesloten met een negatief resultaat na vennootschapsbelasting van € 1.553.457



6 onze klanten in beeld

klantgericht werken

Bij Woondiensten Enkhuizen huren mensen van jong tot oud. Zij hebben veelal verschillende woonwensen. Het is van belang die goed in beeld te hebben.

6 Onze klanten in beeld

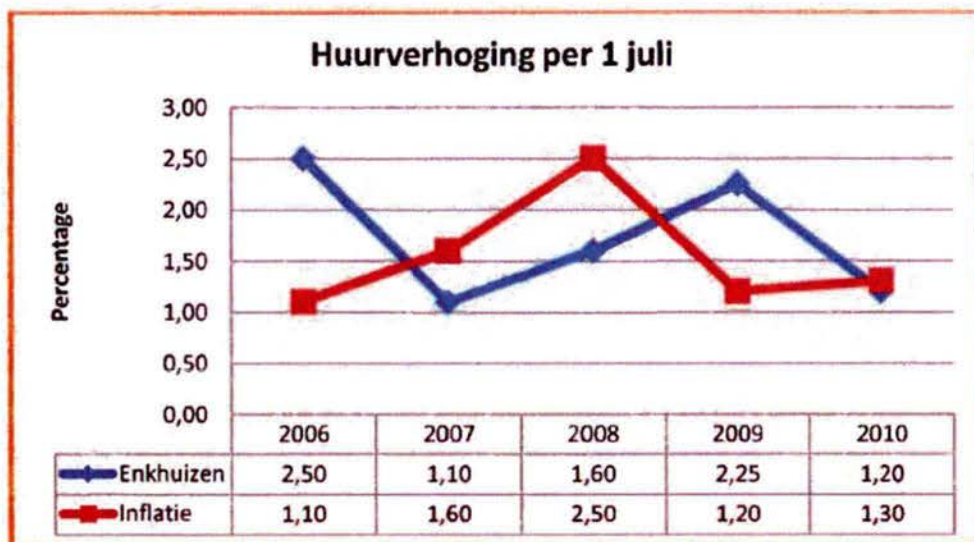
6.1 Verhuurbeleid

Ons verhuurbeleid wordt begrenst door een jaarlijkse huurverhoging op inflatieniveau. Daarnaast harmoniseren wij de huurprijs na renovatie. Recent is bekend geworden dat vanaf 1 juli 2011 de energielabels meetellen in de woningwaardering. Dit leidt niet direct tot een huurverhoging. Die bedraagt een percentage van de nieuwe maximaal redelijke huurprijs na mutatie.

We zijn verplicht 90% van de woningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen lager dan € 33.614. Hierdoor lijkt een discrepantie te ontstaan. Als de huren meer mogen stijgen door een goed energielabel, maar we alleen maar aan de lagere inkomenscategorie mogen verhuren, zal dit een extra beslag op de huurtoeslag opleveren. Die moeten wij dan vanaf 1-1-2014 via een bijdrage (€ 630.000 per jaar) deels zelf betalen. Dat noemt men ook wel een sigaar uit eigen doos.

Het Rijksbeleid biedt vanaf 2012 een oplossing om het scheef wonen tegen te gaan. Aan alle huishoudens met een belastbaar inkomen boven de € 43.000 mogen wij maximaal 5% extra huurverhoging berekenen bovenop de inflatie. Onze inschatting is echter dat deze groep A) niet zo groot is (±15%) en B) qua leeftijd waarschijnlijk al ruim de 50 is gepasseerd en daarom niet naar een koopwoning zal doorstromen. Wij hebben onze twijfels bij dit ei van Columbus.

De Huurtoeslagheffing kan alleen uit meer verkoopopbrengst betaald worden. Gevolg is een lager aanbod van sociale huurwoningen en een krimp van de gehele sociale huursector. Dit sluit aan bij het Rijksbeleid.



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 31-12-2010 bedraagt 67,1% (2009:67,2%) van de maximaal redelijke huurprijs. Het toevoegen van kwaliteit door renovatie, herstructurering, nieuwbouw en energiebesparende maatregelen betekent echter niet dat we onbeperkt huurprijzen kunnen harmoniseren. Per 01-07-2010 is de huursom verhoogd met 1,20%. Dit was 1,05% lager dan de inflatie eind 2009. De gemiddelde huurverhoging voor het jaar 2010 bedroeg $(2,25\% + 1,20\%)/2 = 1,73\%$. De inflatie eind 2010 bedroeg 1,30%. Wij volgen de inflatie en differentiëren waar mogelijk in huurprijzen. Per 1 juli 2011 bedraagt onze huurverhoging 1,30%.

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.

	Norm	Werkelijk
Mutatieonderhoud:	5 dagen	6 dagen
Renovatie:	60 dagen	54 dagen
Verkoop:	60 dagen	103 dagen

De huurderving bedraagt € 120.137 (2009: € 332.962) De huurderving bedraagt 0,95% van de brutohuur (2009 : 2,67%). De derving wordt veroorzaakt door verhuizingen, renovatie en woningaanpassingen voor gehandicapten.

Huurachterstand

De jaarlijkse doelstelling is maximaal 1,0% huurachterstand van de te innen huur. De huurachterstand bedroeg eind 2010 € 116.386 (2009: € 111.822). Dit is 0,92% van de brutohuur (2009: 0,90%). In 2010 is € 13.673 als oninbare huur afgeboekt (2009: € 25.054).

6.2 Doelgroepen

Woondiensten Enkhuizen heeft haar doelgroep in vijf leeftijd segmenten verdeeld met als argument dat deze groepen zich in verschillende woonfases c.q. wooncarrières (kunnen) bevinden. Speciale aandacht geven we aan starters op de woningmarkt tot 22 jaar en senioren ouder dan 64. In West Friesland, is uit onderzoek gebleken, bestaat voornamelijk een kwalitatieve woningnood. In de praktijk zien we dat terug bij het aantal gegadigden voor een nieuwe seniorenwoning, die vrijwel allemaal uit Enkhuizen komen en een andere oudere huurwoning achterlaten. De nieuwe woning is ruim, goed geïsoleerd en eventueel voorzien van aanpassingen voor hulpbehoevende senioren.

Het aantal woningzoekenden dat per 31-12-2010 woonachtig is in Enkhuizen bedraagt 2754 huishoudens (2009 : 2632). Een toename ten opzichte van 2009 met 4,6%. Een woning - zoekende is actief als hij vanaf 1 januari 2010 tenminste eenmaal op een vrijgekomen woning heeft gereageerd. Per doelgroep en inkomenscategorie is de indeling als volgt;

Doelgroep	Inkomen		Actief
	< € 33.614	> € 33.614	
<= 22	52	0	52
> 22 - <= 35	126	15	141
> 35 - <= 49	52	19	71
> 49 - <= 64	29	11	40
> 64	13	4	17
Totaal	272	49	321

Van de actieve woningzoekenden heeft 15,3% een inkomen boven de € 33.614. De normatieve grens voor deze groep ligt op 10%.

Doelgroep	Inkomen		Passief
	< € 33.614	> € 33.614	
<= 22	158	1	159
> 22 - <= 35	613	57	670
> 35 - <= 49	355	102	457
> 49 - <= 64	283	243	526
> 64	486	135	621
Totaal	1895	538	2433

Bijlage 2 nummer 10

Van de passieve woningzoekenden heeft 22,1% een inkomen boven de € 33.614. De normatieve grens voor deze groep ligt ook op 10%. Van alle woningzoekenden hebben 408 huishoudens een inkomen boven de € 39.000. In principe huisvesten we deze groep niet meer in een sociale huurwoning. In de nabije toekomst kan Woondiensten Enkhuizen deze huishoudens voorzien van een markthuurnwoning met een huurprijs boven de € 652,52 (prijspeil 1-7-2011) of ze bewegen een huurwoning van ons te kopen. Daar wordt op dit moment onderzoek naar gedaan.

6.3 Woningtoewijzing

Bij de woningtoewijzing hanteren wij met collega corporaties Het Grootslag, Intermaris - Hoeksteen en de Woonschakel het woningmatchsysteem. De toekomstige huurder kan een woonwens aangeven, waarna deze wordt geïnformeerd indien een gewenste woning vrijkomt. Daarnaast kan ook eenieder gewoon reageren op een geadverteerde woning. Het woningaanbod vindt hoofdzakelijk plaats via internet. Huishoudens zonder internet kunnen bij ons in de lobby, met ondersteuning van een collega zich inschrijven in het nieuwe systeem.

1. Aantallen eenpersoonshuishoudens

Leeftijd	Inkomensklasse	<= KK Grens	>= KK grens	>= LA Grens
		<= LA Grens		
		€ 357,37	€ 357,37 - € 511,50	€ 511,50
< 65	<= 21.450	28	29	6
< 65	> 21.450	12	20	2
>= 65	<= 20.200	0	3	1
>= 65	> 20.200	0	1	0

2. Aantallen tweepersoonshuishoudens

Leeftijd	Inkomensklasse	<= KK Grens	>= KK grens	>= LA Grens
		<= LA Grens		
		€ 357,37	€ 357,37 - € 511,50	€ 511,50
< 65	<= 29.125	4	13	10
< 65	> 29.125	1	11	10
>= 65	<= 27.575	0	3	0
>= 65	> 27.575	0	0	3

3. Aantallen drie- en meerpersoonshuishoudens

Leeftijd	Inkomensklasse	<= KK Grens	>= KK grens	>= LA Grens
		<= LA Grens		
		€ 357,37	€ 357,37 - € 511,50	€ 511,50
< 65	<= 29.125	0	13	18
< 65	> 29.125	0	8	11
>= 65	<= 27.575	0	0	0
>= 65	> 27.575	0	0	0

KK grens = Kwaliteit kortingsgrens; LA grens = Laagste aftoppingsgrens

De gemeentelijke huisvestingsverordening wordt met ingang van 2011 waarschijnlijk aangepast. De woonduur wordt gewijzigd in inschrijfduur en iedereen, ook de huidige huurders, moeten zich inschrijven indien ze voor een andere sociale huurwoning in aanmerking willen komen. In de huidige situatie telt de woonduur van een huidige bewoner mee en heeft deze dus vrijwel altijd voorrang boven een starter of iemand die nog niet zolang staat ingeschreven. Deze situatie wordt nu als onwenselijk bestempeld. Woondiensten Enkhuizen is voorstander van deze aanpassing en vindt de voorrangssituatie (met meetellende woonduur) niet meer van deze tijd.

Eind 2010 lieten 413 (2009:512) huishoudens via Woondiensten Enkhuizen de huurtoeslag verrekenen). Sommige huurders hebben naast huurtoeslag ook nog recht op gemeentelijke woonkostentoeslag. Dit betroffen eind 2010 157 (2009:150) huishoudens.

6.4 Demografie

Op basis van het concept Regionale Kadernota Woonvisie West-Friesland 2010-2019 worden op regionaal niveau woningmarkttrends kwantitatieve en kwalitatieve opgaven weergegeven. Het behoeft nauwelijks betoog dat de vergrijzing en individualisering ook in West-Friesland substantieel toenemen; tussen 2010 en 2015 wordt een toename ingeschat van 12.000 huishoudens.

Huishoudenprognose	2008	2015	2020	2025
Eenpersoons huishoudens	24.800	29.500	32.200	34.700
Tweepersoons huishoudens	52.800	53.600	54.000	54.400
Eenouder gezinnen	5.100	5.200	5.200	5.000
Overige huishoudens	200	400	600	500
Totaal	82.900	88.700	92.000	94.600
Groei aantal huishoudens		7,0%	3,7%	2,8%

Er wordt uitgegaan van een groei van het aantal huishoudens, hetzij door gezinsverduunning, hetzij door nominale aanwas. De groei vermindert wel naarmate de tijd vordert. Er is belangstelling voor duurdere huurwoningen met zorg, groenstedelijke, centrumdorpse en landelijk bereikbare woonmilieus. De huidige problemen ondervindt men in de betaalbaarheid en de doorstroming. Bijna 70% ervaart de huidige woning qua grootte als passend, maar bijna 30% ervaart de woning als "te groot". Een heel klein percentage vindt de woning te klein.

Kwantitatieve opgave

In verband met het geringe migratiesaldo blijft het uitgangspunt het voorzien in huisvesting van inwoners in de regio. Concreet resulteert dit in 750-900 woningen per jaar. In de structuurvisie wordt voor West-Friesland uitgegaan van 11.750 woningen voor de periode van 2010-2030.

Gemiddeld zijn dat een kleine 600 woningen per jaar. De verdeling is echter iets anders:

Periode 2010-2014 5.200 woningen/1.040 per jaar

Periode 2015-2019 3.500 woningen/700 per jaar

Periode 2020-2029 3.050 woningen/305 per jaar

Inmiddels gaan er geluiden op om deze aantallen neerwaarts bij te stellen.

Kwalitatieve opgave

Een belangrijk aspect bij het bepalen van de kwalitatieve bouwopgave is de voorziene vergrijzing en daarmee samenhangende sterke groei van het aantal kleine, oudere huishoudens. De woningvoorraad van de toekomst moet geschikt zijn om deze groeiende groep oudere één- en tweepersoonshuishoudens op te vangen. Dat kan uiteraard via nieuwbouw maar ook door aanpassing van de bestaande voorraad.

Er wordt specifieke aandacht gevraagd voor senioren, huishoudens met een zorgbehoefte, starters en huishoudens met lage(re) inkomens. De verhouding dure/betaalbare bouw ligt op

40%/60%. In de praktijk wordt teveel duur gebouwd. Er wordt dan ook een beroep gedaan op alle West-Friese gemeenten om de grens van 40% dure bouw als taakstellend te hanteren. Daarnaast vindt onderzoek plaats naar diverse woonmilieus zoals Dorpscentrum wonen, Landelijk wonen, Stedelijk wonen en Sub urbaan wonen. Ook wordt veel aandacht geschonken aan duurzaam bouwen en energiebesparing.

Bron: Regionale Kadernota Woonvisie West-Friesland

Onze conclusie is dat de Regionale Kadernota Woonvisie 2010-2019 voor ons te weinig concreet is om aan de gemeente Enkhuizen een optimale invulling aan te kunnen bieden van onze mogelijkheden voor duurzame, energetische gedifferentieerde sociale huisvesting. De wederzijdse prestatieafspraken worden nu ingevuld op basis van ons strategisch voorraad-beleid, dat echter niet afgestemd is op gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Inmiddels gaan ook hier geluiden op dat de gemeente serieus nadenkt over een lokale woonvisie.

6.5 Klantbeleid

In de prestatieafspraken met de gemeente Enkhuizen hebben wij het aantal woningen voor de primaire doelgroep aangepast naar 90% van ons woningbezit. Wij hadden eind 2010 2404 woningen in ons bezit, zodat wij er in 2010 minimaal 2.162 beschikbaar moeten houden voor onze primaire doelgroep. Het modale inkomen bedroeg in 2010 € 32.500/2.508 per maand, inclusief 8% vakantiegeld. Vanaf 1 januari 2011 bedraagt dit bruto € 33.000 per jaar/€ 2.546 per maand, inclusief vakantiegeld. (Bron: CPB)

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 huurtoeslag en het woonlastenfonds, de Zelf Aangebrachte Voorzieningen, ons keukenbeleid en badkamerbeleid 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:

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

Via onze vernieuwde 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 donderdag is er een avondopenstelling tot 20.00 uur.

Huurders kunnen lid worden van de Huurder Belangen Vereniging Enkhuizen (HBVE) zodat hun belangen en eventuele klachten centraal aan de orde kunnen komen. De HBVE heeft 682 leden per einde 2010 (2009:725). De HBVE heeft een adviserende stem bij de totstandkoming van ons meerjarenbeleid. De prestatieafspraken zijn verwoord in hoofdstuk 3 "Maatschappelijke inbedding". Op projectbasis wordt ook overlegd met eventuele bewonerscommissies. Op dit moment zijn er 7 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

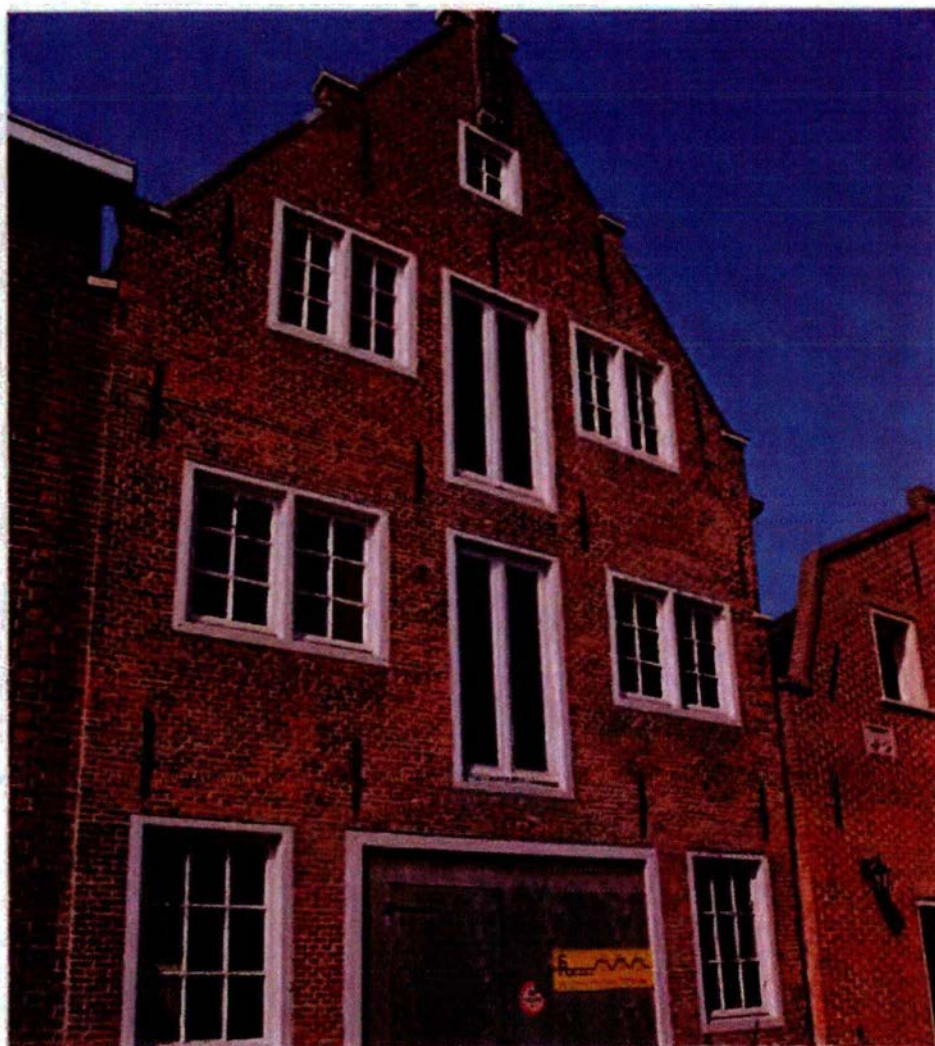
indien de huurder alsnog besluit te verhuizen. De ZAV betreft meestal aanbouw van een serre, een verbouw met plaatsing van eigen keuken of het plaatsen van een extra dakraam.

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 vervangen en aangepast aan de nieuwe keuken. De huurder betaalt alleen extra kosten voor niet standaard elementen zoals een mengkraan, extra keukenkastjes, een afwijkend keukenblad etc.

Badkamerbeleid

In navolging van het keukenbeleid is een badkamerbeleid geïntroduceerd. In Product Markt Combinaties waarvoor een renovatiebeleid na mutatie geldt, kunnen huurders ook op verzoek hun badkamer laten vervangen/moderniseren indien deze 25 jaar of ouder is. Voorwaarden zijn dat bij een mutatie de badkamer niet meer hoeft te worden gewijzigd en daarnaast betaalt de huurder 50% van de investering via een huurverhoging over een periode van 25 jaar. We hebben in verband met de budgettaire ruimte wel een maximum van 10 badkamers per jaar gesteld.



Het pand Harpstraat 4. Dit wordt ingericht voor huisvesting van "passanten"



Herstructurering van een appartementencomplex aan de Piet Smitstraat

7 een goed (t)huis in een leefbare buurt

prettig en veilig wonen

Ons bezit in Enkhuizen is verdeeld over zes verschillende wijken, ieder met hun eigen karakter, uiteenlopend van binnenstedelijk tot tuindorpachtig. Deze verscheidenheid aan woonmilieus draagt in hoge mate bij aan de leefbaarheid van de stad

7 Een goed (t)huis in een leefbare buurt

7.1 Kwaliteitsbeleid

Ons bezit in Enkhuizen is verdeeld over zes verschillende wijken, ieder met hun eigen karakter, uiteenlopend van binnenstedelijk tot tuindorpachtig. Deze verscheidenheid aan woonmilieus draagt in hoge mate bij aan de leefbaarheid van de stad. Dat willen we vooral koesteren en waar nodig zelfs versterken. Wijken en buurten en hun bewoners verschillen van elkaar. Sommige zijn qua bevolking gemêleerd en andere meer eenzijdig samengesteld. In vergelijking met de grote steden ontbreken echte probleembuurtten, maar er zijn wel buurten met verouderde woningen of onvoldoende sociale infrastructuur, die wij met vernieuwing en herstructurering de komende jaren willen verbeteren.

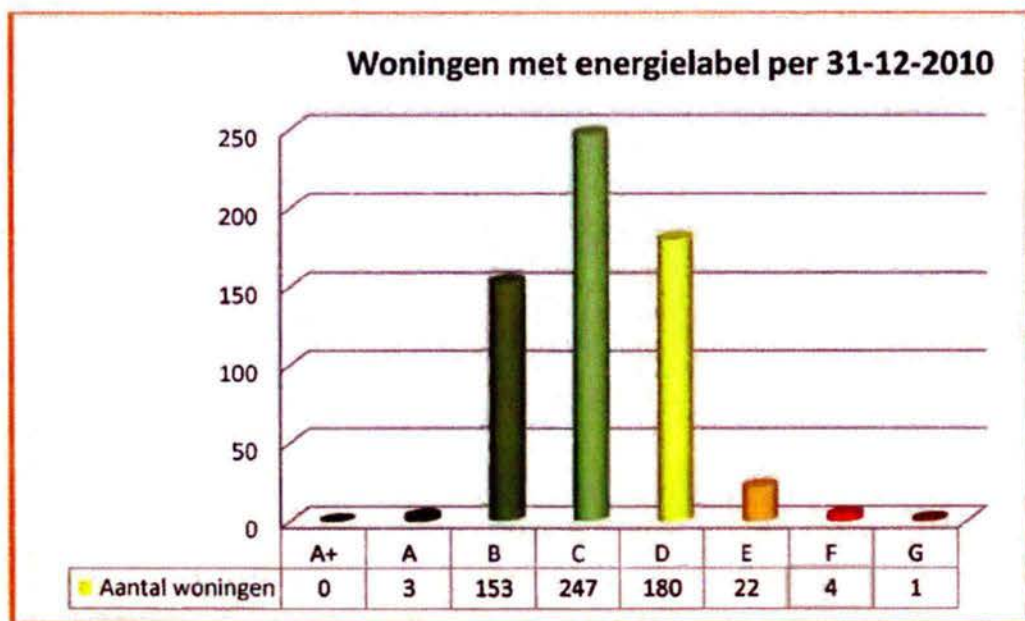
Kwaliteit van het onderhoud

Al onze woningen worden kwalitatief 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 blijven exploiteren, herstructureren, renoveren, sloop en nieuwbouw. Voor de woningen gelden de volgende minimale kwaliteitseisen:

- Volledig voorzien van dubbelglas met hardhouten kozijnen;
- Optimale vloer, dak- en spouwisolatie;
- Een CV met Hr-ketel combiketel type 107;
- Voldoende ventilatiemogelijkheden;
- Veilig (politiekeurmerk) hang- en sluitwerk;
- Minimaal energielabel C.

7.2 EPA certificering en Energiebesparing

Tot en met 2010 zijn er 610 woning voorzien van een EPA label. Met ingang van 1-1-2012 wordt de huurprijs mede berekend aan de hand hiervan. Daarom laten we in 2011 alle resterende woningen door een extern bureau van een EPA label voorzien. Daarna kunnen we via het VABI pakket efficiënt onderhoudsbeleid uitzetten om woningen met een minimale financiële inspanning energetisch te verbeteren.



Overzicht kwalificatie gelabelde woningen.

	Categorie	2008	2009	2010
Zeer goed	A+	0	0	0
Goed	A	2	3	3
Ruim voldoende	B	51	113	153
Voldoende	C	90	171	247
Bijna voldoende	D	28	131	180
Onvoldoende	E	5	66	22
Slecht	F	2	2	4
Zeer slecht	G	0	1	1
Totaal		178	487	610

In 2010 zijn er 49 woningen aan de Tom Kranenburgstraat gesloopt die vrijwel allemaal het onvoldoende E label hadden. Eind 2010 zijn 610 woningen (2009: 488) voorzien van een energielabel. De gemiddelde EPA kwaliteit bedraagt 1,72. De grenzen van label D liggen tussen de 1,61 en 2,00. Er zijn veel oudere woningen gelabeld, waardoor het gemiddelde is gedaald van 1,59 naar 1,72. Van de 610 woningen hebben er 207 woningen een label D of lager. Dat is 33,9 (2009:41,1%) van de totaal gecertificeerde woningen. Met gericht beleid stemmen wij onze onderhoudsactiviteiten af op maximale efficiency in energetische verbetering. Hierbij hanteren we als norm de verbetering van twee labels of het verhogen naar label B om in aanmerking te komen voor de energie-investeringsaftrek.

Op basis van de EPA adviezen is ook een normverbruik te berekenen voor gas, elektra en de CO₂ -uitstoot. Voor 2010 hebben wij de volgende gemiddelde normwaarden per woning berekend voor ons gecertificeerde bezit:

		2010	2009
Gasverbruik	gemiddeld	1.047 m ³ per jaar	1.132 m ³ per jaar
Elektraverbruik	gemiddeld	1.062 KWH per jaar	988 KWH per jaar
Co ₂ uitstoot	gemiddeld	2.464 kg per jaar	2.574 kg per jaar

In onderstaand overzicht wordt weergegeven wat wij inmiddels aan energiebesparende maatregelen in ons woningbestand van 2404 woningen per einde 2010 hebben aangebracht.

<u>Verwarming</u>	2010	2009
Woningen met een enkele CV ketel (warm water via geiser)	252	254
Woningen met een HR ketel incl. warm water	1910	1950
Woningen met HR ketel, zonnepanelen en zonneboilers	38	0
Woningen met een collectieve HR ketel incl. warm water	34	34
Woningen met een gaskachel (warm water via geiser)	170	172
Totaal	2404	2410

Van de 1910 woningen met een HR ketel hebben er 1004 tevens een warmte terugwin-installatie. Dit is altijd in combinatie met een HR ketel.

<u>Dubbele beglazing</u>	2010	2009
Woningen volledig voorzien van dubbele beglazing	2400	2283
Woningen deels voorzien van dubbele beglazing	4	127
Totaal	2404	2410

<u>Isolatie</u>	2010	2009
Woningen met vloerisolatie	1312	1312
Woningen met dakisolatie	1819	1817
Woningen met gevel-/spouwisolatie	2214	2212

Het is uiteraard mogelijk dat woningen zowel vloer-, dak-, als spouwisolatie hebben. Op 10 oktober 2008 is er tussen AEDES en het ministerie van WWI een Convenant Energiebesparing corporatiesector afgesproken. Hierin staat dat corporaties in de periode 2008-2018 20% moeten besparen op het energieverbruik van de woningen.

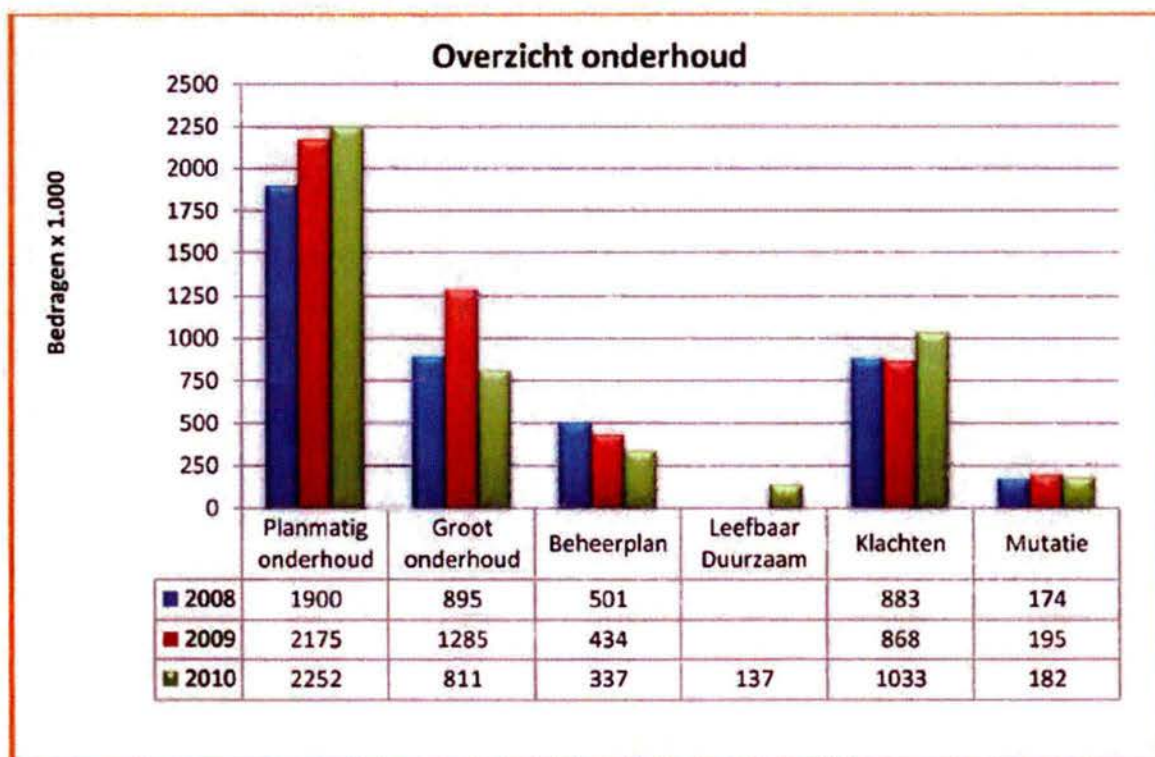
7.3 Onderhoud

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 2010 is onder andere:

- bij 502 woningen het contractuele schilderwerk uitgevoerd;
- bij 93 woningen de CV ketel vervangen in een Hr-ketel of zelfs al een oude Hr-ketel vervangen door een nieuwe Hr-ketel;
- bij 158 woningen oud dubbelglas vervangen in nieuw HR++ glas;
- bij 60 woningen de dakramen vervangen door Velux ramen met HR ++ glas;
- Bij de laatste 93 woningen de oude zacht houten kozijnen vervangen door 622 m2 hardhouten kozijnen met 403 m2 HR++ glas.



Groot onderhoud

In 2010 is er aan 15 woningen (2009 : 26) groot onderhoud gepleegd. Begin 2010 is vanwege het tegenvallende aantal verkopen besloten om alleen de renovaties van de wijken Plan Noord en de binnenstad (Visserhoek en Boerenhoek) te continueren. Zodra de verkopen weer aantrekken wordt ook de wijk Oude Gouw weer meegenomen.

De werkzaamheden bestaan uit het vernieuwen van leidingwerk, aanpassing van de badkamer, vervangen boardplafonds, vervangen keukens, 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.

Beheerplan maatregelen

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. In 2010 is onder andere:

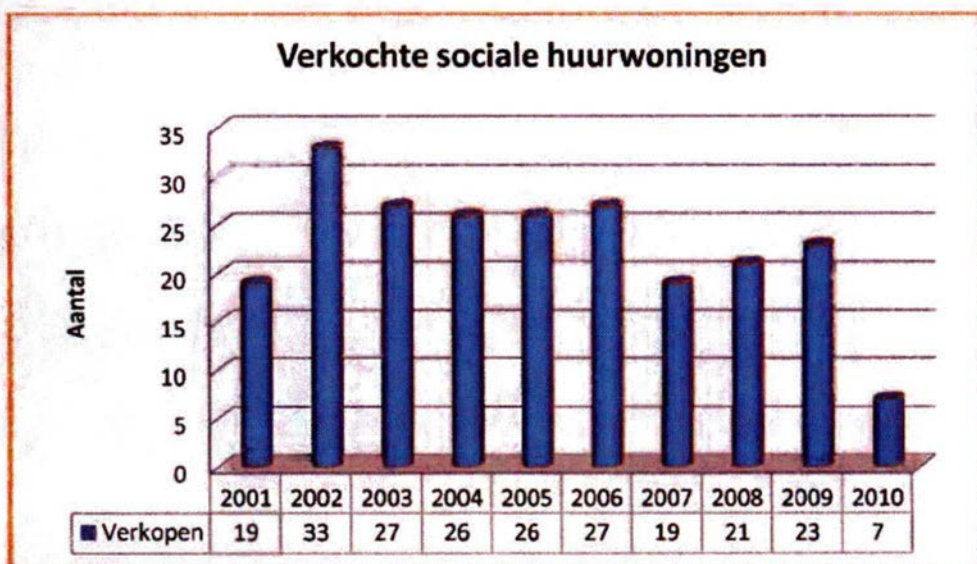
- bij 106 woningen de kleurstelling gewijzigd;
- bij 40 woningen de badkamer gerenoveerd/gemoderniseerd;
- bij 1 complex het trappenhuis verfraaid/geschilderd;
- bij 1 complex elektrische deuropeners aangebracht;
- bij 4 jongerencomplexen ter vervanging van de kachel een centrale verwarming aangelegd;

Klachtenonderhoud

In 2010 zijn er in totaal 5055 (2009: 3718) reparatieverzoeken uitgevoerd. De gemiddelde herstelkosten bedroegen € 385 (2009: € 206) per klacht. In 2010 zijn conform het geldende keukenbeleid 156 (2009:157) keukens vervangen. Deze vervanging heeft invloed op de kosten per klacht.

Mutatieonderhoud

In het jaar 2010 zijn er totaal 189 (2009: 203) woningen gemuteerd. De gemiddelde mutatie - kosten per woning bedroegen € 968 (2009: € 869). De mutatiegraad bedroeg in 2010 7,9% (2009: 8,5%). De daling vloeit voort uit de economische crisis. Men is minder verhuis geneigd.



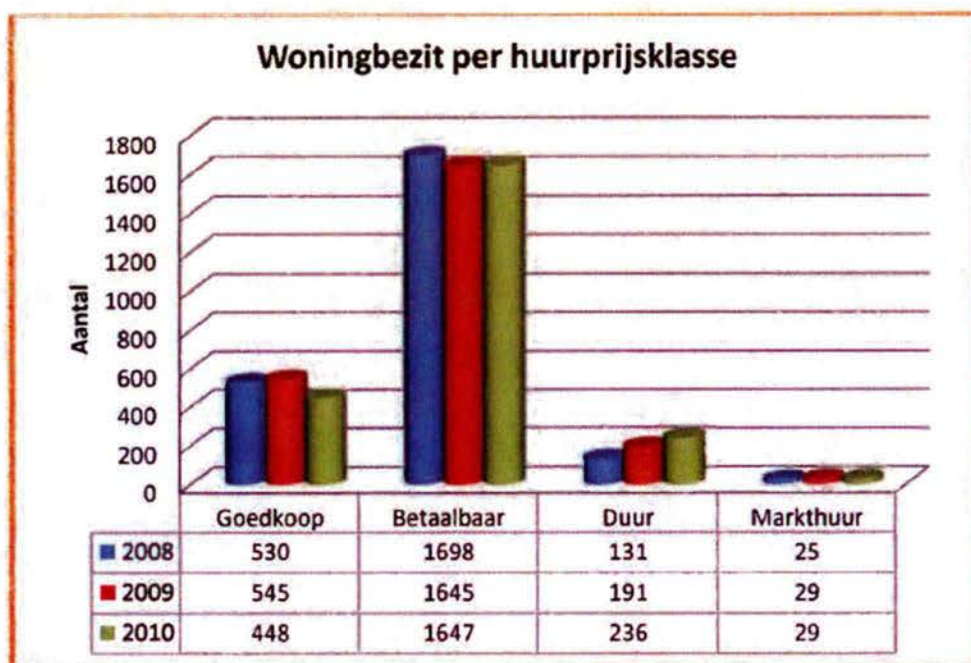
Verkoop bestaand bezit

Met de verkoop van bestaande sociale huurwoningen zijn wij al in 1995 begonnen. Van de per einde 2010 voor verkoop beschikbare 734 woningen zijn er nu 501 verkocht. In 2010 hebben we 7 woningen verkocht, terwijl we er 15 hadden begroot. In 2010 hebben we ook 95 woningen toegevoegd aan ons verkoopbestand.

De woningen bieden 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 2010 zijn er geen woningen verkocht onder 90% van de getaxeerde waarde.

Eind 2010 zijn verkoop stimulerende acties op touw gezet. De 95 nieuwe woningen en de ongeveer 230 bestaande woningen zijn met 10% korting of een verhuiskostenvergoeding aangeboden. Daarnaast zijn een aantal senioren van 75 en ouder actief benaderd over de mogelijkheid te verhuizen naar een seniorenappartement. Van de 23 huishoudens hebben hier vier positief op gereageerd.

Er zijn in 2010 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 € 439,28 (2009: € 427,33). Het gemiddelde aantal WWS-punten bedroeg 142,07 (2009:139,70).





Sociale huurwoningen aan het Hemeltje in de wijk Boerenhoek

8 de wijken

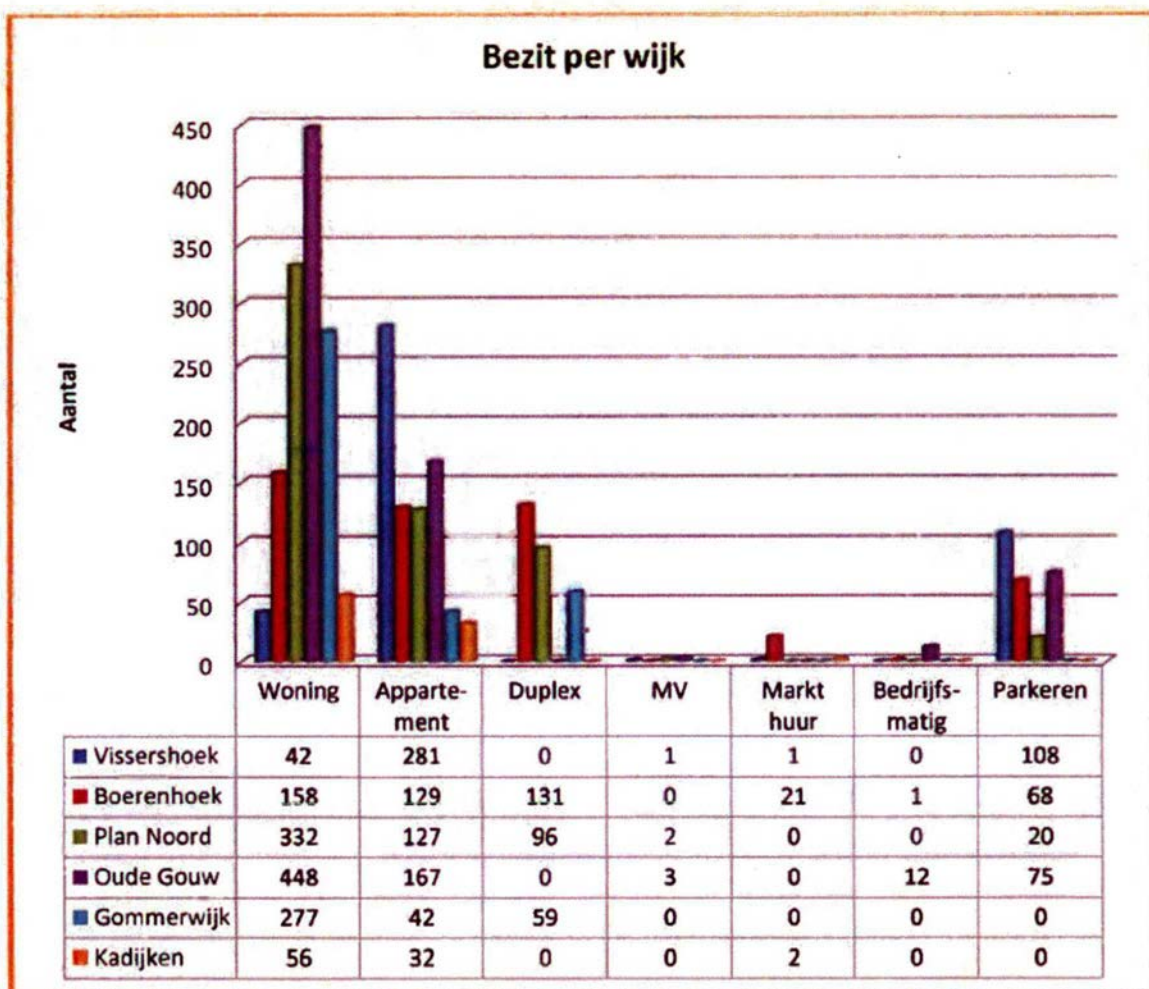
Zes wijken nader beschouwd

Woondiensten Enkhuizen heeft een gedifferentieerd bezit verspreid over de zes wijken in Enkhuizen. Uit de samenstelling hiervan blijkt dat Woondiensten Enkhuizen zich hoofdzakelijk richt op sociaal bezit

8 De wijken

8.1 Totaaloverzicht bezit

Woondiensten Enkhuizen heeft een gedifferentieerd bezit verspreid over de zes wijken in Enkhuizen. Uit de samenstelling hiervan blijkt dat Woondiensten Enkhuizen zich hoofdzakelijk richt op sociaal bezit, met slechts 24 markthuurloningen met een huurprijs van > € 652,52. De enkele bedrijfspanden betreffen vijf kleinere winkelunits onder vijf appartementencomplexen in de wijk Oude Gouw. En nog 7 kleinere opslagruimtes. In de Boerenhoek is één winkel gevestigd die fysiek is verbonden met een huurwoning. De parkeerplaatsen betreffen zowel losse garages als ook drie parkeergarages onder appartementencomplexen met in totaal 133 parkeerplekken.



8.2 Vissershoek

In de oudste binnenstadwijk van Enkhuizen heeft Woondiensten Enkhuizen 324 woningen, drie parkeergarages en een jongerencentrum. Ons bezit in deze wijk is echter redelijk nieuw; op enkele woningen na van de laatste 35 jaar. Dit bestaat uit jongerenappartementen, zorg- en seniorenappartementen en eengezinswoningen. Uit 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 geëxploiteerd tot einde levensduur;
- 15 appartementen van het complex Willigenburg, vier appartementen uit het complex Fruittuinen, zes woningen aan de Wagenaarstraat, twee woningen aan de Karnemelksluis en acht woningen aan de Visserdijk zijn bestemd voor verkoop;
- De appartementen worden primair aan senioren (> 65 jaar) en jongeren (< 30 jaar) verhuurd;
- Het Energielabel is per individuele woning vastgesteld op minimaal een C;
- De huurprijzen worden na mutatie marktconform geharmoniseerd tot gemiddeld 85% van de maximaal redelijke huurprijs;
- In deze wijk voeren wij een actief aankoopbeleid van voor Woondiensten Enkhuizen geschikte woningen < € 200.000 en voor panden/locaties die voor transformatie in aanmerking komen.

Nieuwbouw

Aan de Torenstraat en Baansteeg zijn in april 2010 drie jongerenappartementen en 15 appartementen met 3 gemeenschappelijke ruimten voor mensen met een lichamelijke en/of geestelijke beperking die cliënt zijn van Esdégé-Reigersdaal opgeleverd. In één ruimte worden werkstukken gemaakt die in de winkel worden verkocht.

Eind 2009 is het pand Harpstraat 4 aangekocht om hierin vier appartementen met een gemeenschappelijke ruimte te creëren om dak- en thuislozen tijdelijk te huisvesten. Door stagnatie in de RO-procedure en de gemeentelijke subsidieaanvraag naar de centrumgemeente Hoorn is verbouw en oplevering van het pand ruim twee jaar uitgesteld. Naast de extra kosten voor de gemeente bedragen deze voor ons ruim € 30.000. De bedoeling was dat bewoners uit de Harpstraat 4 werkzaamheden zouden kunnen verrichten in het aan de overkant gelegen pand Harpstraat 3-5 van de Baanbreker.

Woondiensten Enkhuizen draagt bij aan realisatie van historisch vastgoed. Na twee eerdere pogingen is het eind 2009 gelukt om samen met Stadsherstel een oud VOC pakhuis aan te kopen wat in historische staat wordt hersteld en in pandig getransformeerd naar drie appartementen. Stadsherstel verzorgt hiervoor een subsidie op basis van het Besluit Rijkssubsidiëring Instandhouding Monumenten (BRIM). Die bedraagt maximaal € 25.000. Er is een risico-inventarisatie gemaakt, waarbij eventuele teruglevering van het pand aan Stadsherstel mogelijk is, indien realisatie van appartementen onverhoopt niet past in de stedenbouwkundige gemeentelijke visie. Indien dit wel past verwachten wij oplevering medio 2012.

Eind 2009 hebben we aan het Verlaat twee vervallen schuren en aan de Wiedesteiger een braakliggend stuk grond van ongeveer 95 m² aangekocht. De gemeente heeft ons verzoek gehonoreerd om twee naastliggende stukjes gemeentegrond van in totaal 90 m² bij te kopen. Om het plan optimaal te kunnen ontwikkelen hebben we begin 2011 Wortelmarkt 3 aangekocht. Woondiensten Enkhuizen wil op beide locaties vijf (vier om één) eengezinswoningen terugbouwen. De vermoedelijke oplevering is medio 2012.

Groot onderhoud

In deze wijk zijn acht oudere woningen voor groot onderhoud aangemerkt, waarvan er tot en met 2010 zes onderhanden zijn genomen. In 2010 is er in deze wijk geen woning uitgevoerd. Groot onderhoud vindt alleen plaats na mutatie. De werkzaamheden bestaan uit het aanbrengen centrale verwarming met een HR ketel met warmwatervoorziening, nieuw sanitair met tegelwerk, een nieuwe keuken, het stuken 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 € 45.000. De huurprijs wordt marktconform geharmoniseerd naar 85% van de nieuwe maximaal redelijke huurprijsgrens.

Onderhoud

Maar liefst 106 woningen hebben een in pandige douche in combinatie met natuurlijke vochttafvoer. 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 vernieuwen en van mechanische afzuiging voorzien. In 2010 zijn er PMC 65/66 13 badkamers gerenoveerd (2009:13).

Verkoop

Aan het verkoopbestand zijn 16 woningen toegevoegd waardoor in deze wijk nu in totaal 35 woningen voor verkoop worden aangeboden. Hiervan zijn er tot eind 2010 drie verkocht. De vier appartementen in de Fruittuinen die zijn omgezet naar huurwoningen, worden na mutatie ook weer voor verkoop aangeboden.

Leefbaarheid en buurtbeheer

In het kader van verbetering van sociale en fysieke leefbaarheid wordt intensief samengewerkt met de stichting Welzijnswerk Enkhuizen en de gemeente Enkhuizen. Dit heeft geresulteerd in de instelling van een wijkserviceteam, bestaande uit de coördinator leefbaarheid en twee vaklieden. Doel is om overlast te signaleren, zoals drank, en drugs, zwerfvuil, afwijkend sociaal gedrag en eventueel huiselijk geweld. Op initiatief van Woondiensten Enkhuizen worden hier hulpverleningsinstanties op ingezet, zoals verslavingszorg, Brijderstichting, GGZ. De bedoeling is dat meer samengewerkt gaat worden met het uit drie personen bestaande gemeentelijke wijkserviceteam, dat feitelijk dezelfde werkzaamheden doet.

Wonen en zorg

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

8.3 Boerenhoek

Deze wijk kenmerkt zich door een vestingwal met daarachter vele grachtjes met weelderig groen. Een wijk waarin vroeger de agrariërs gevestigd waren kent een tuindorpachtig karakter; de reactiegraad op aangeboden woningen in deze wijk is het hoogst. Woondiensten Enkhuizen heeft in deze wijk 439 vooral grondgebonden woningen, waarvan twee zorgboerderijen van 11 en 12 appartementen, één woongemeenschap van 35 appartementen en 1 winkel (meubelstofeerder) die fysiek aan de huurwoning is verbonden.

Doelstellingen strategisch voorraadbeheer

- De wooneenheden worden optimaal onderhouden en door geëxploiteerd tot einde levensduur;
- Tien woningen aan de Molenweg, vijf woningen aan de Venuslaan en twee woningen aan de Vijzelstraat zijn aangemerkt voor verkoop;
- De appartementen en woningen worden respectievelijk primair aan senioren (> 65 jaar) en gezinnen verhuurd;
- Het Energielabel 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 118 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

Woondiensten Enkhuizen is voornemens een G.O.E.D. in de binnenstad te realiseren op de plek van het oude postkantoor. Beoogde huurders zijn een aantal huisartsen in de vorm van een H.O.E.D., de poli van het West-Fries Gasthuis, een apotheek, een tandarts, een fysiotherapeut en aanverwante kleinere zorgleveranciers. Inmiddels is in het bezwaar- en beroepstraject uitspraak

gedaan door de raad van State in het nadeel van Woondiensten Enkhuizen. Het plan is inmiddels aangepast. Naar verwachting wordt medio 2011 een bouwvergunning afgegeven. De oplevering is gepland medio 2013.

Groot onderhoud

In deze wijk zijn in totaal 118 oudere woningen voor groot onderhoud aangemerkt, waarvan er tot en met 2010 42 onderhanden zijn genomen. Groot onderhoud vindt alleen plaats na mutatie. In 2010 zijn er twee woningen uitgevoerd. De werkzaamheden bestaan uit het aanbrengen centrale verwarming met een Hr-ketel met warmwatervoorziening, nieuw sanitair met tegelwerk, een nieuwe keuken, het stuken van alle muren, opnieuw schilderen van al het houtwerk, het verwijderen van oude rookkanalen en het isoleren van vloeren, dak en muren. Deze aanpak kost gemiddeld € 55.000. De huurprijs wordt marktconform geharmoniseerd naar 85% van de nieuwe maximaal redelijke huurprijsgrens.

Verkoop

Aan het verkoopbestand zijn in deze wijk zijn 11 woningen toegevoegd waardoor in totaal 27 woningen voor verkoop worden aangeboden. Tot en met 2010 zijn er 10 verkocht.

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.

8.4 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 heerst een grote sociale controle. Woondiensten Enkhuizen heeft in deze wijk 555 woningen. De wijk bestaat uit veel "kleinere" eengezinswoningen, duplexwoningen en een aantal appartementen - complexen variërend van drie tot vijf verdiepingen.

Doelstellingen strategisch voorraadbeheer

- De wooneenheden worden optimaal onderhouden en door geëxploiteerd tot einde levensduur;
- 41 woningen aan de Goudsbloemstraat, Begoniastraat, Violstraat 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 Energielabel is per individuele woning vastgesteld op minimaal een C;
- De huurprijzen worden na mutatie marktconform geharmoniseerd tot gemiddeld 70% van de maximaal redelijke huurprijs;
- 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, fietspaden en het verrichten van veiligheidsbevorderende maatregelen zoals het afsluiten van trappenhuizen en het aanbrengen van inbraakwerende kozijnen.

Nieuwbouw/Herstructurering

In 2010 zijn 49 woningen gesloopt waarna er 42 nieuwe woningen gebouwd worden. Voor dit project, dat op eigen grond wordt gebouwd, konden we nog net de inmiddels verplichte integratieheffing ontlopen. Er worden iets minder woningen teruggebouwd om meer parkeerplaatsen te kunnen realiseren. Een aantal woningen krijgt dakkapellen en garages.

Tegelijkertijd worden de naastgelegen 65 portiekflats aan de Meester Fluitmanstraat en de Piet Smitstraat voorzien van een nieuw dak overschot, nieuwe balkons, nieuwe trappenhuizen en een nieuwe stucklaag. De meeste woningen zijn inwendig al gerenoveerd. Beide projecten zijn in 2011 gereed. De huurprijs wordt geharmoniseerd, waarbij de tweekamer appartementen een huurprijs houden onder de kwaliteitsgrens van € 357,37 (prijspeil 1-1-2011).

Groot onderhoud

In deze wijk zijn 470 woningen voor groot onderhoud aangemerkt, waarvan er tot en met 2010 al 384 onderhouden zijn genomen. Groot onderhoud vindt alleen plaats na mutatie. In 2010 zijn er negen woningen uitgevoerd. De werkzaamheden bestaan uit het aanbrengen centrale verwarming met Hr-ketel met warmwatervoorziening, nieuw sanitair met tegelwerk, het vervangen van een slaapkamer door een nieuwe badkamer, het aanbrengen van gipsplafonds, een nieuwe keuken, 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. De huurprijs wordt marktconform geharmoniseerd naar minimaal 70% van de nieuwe maximaal redelijke huurprijsgrens.

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 21 verkocht.

Leefbaarheid en buurtbeheer

Er wordt getracht in overleg met de gemeente iets te doen aan het parkeerprobleem in deze wijk. Daarnaast wordt er erg hard gereden en blijken velen het eenrichtingsverkeer te negeren. Dit veroorzaakt een hoop irritatie.

Aan het wijkcentrum IJsselzand heeft men weinig behoefte. Wij oriënteren ons op een andere invulling, omdat dit pand onbewust ook concurrentie biedt aan de Bonte Veer. De locatie voor jeugdbelangen en de grote zaal blijven behouden. Begin 2011 is er een verzoek naar de gemeente gedaan voor een gedeeltelijke bestemmingswijziging.

Wonen en zorg

In deze wijk zijn naast een paar buurtwinkels en het buurthuis IJsselzand geen andere voorzieningen aanwezig. Voor de dagelijkse boodschappen is men aangewezen op een winkelcentrum de Koperwiek of de binnenstad. In de wijk Plan Noord is geen verzorgingstehuis aanwezig en worden op dit moment nog geen zorgcontracten door Omring en/of Wilgaerden aan onze huurders aangeboden. Men is aangewezen op het verzorgingstehuis Overvest in de naastgelegen wijk Oude Gouw.

8.5 Oude Gouw

Deze wijk kenmerkt zich door grote eengezinswoningen gebouwd in de jaren '70. Ook zijn er appartementencomplexen tot vijf verdiepingen. De wijk huisvest een winkelcentrum, wijk - centrum Bonte Veer met een sociaal eetcafé, een bibliotheek, vier artsenpraktijken, een praktijk voor fysiotherapie en kinderrfysiotherapie, kinderdagopvang, twee gymzalen, verzorgingstehuis Overvest, een paar basisscholen en een peuterspeelzaal. De wijk biedt dus meer voorzieningen dan Plan Noord. Ons bezit hier omvat 615 woningen, een parkeergarage, 38 losse garages, vijf

kleine kantoor/bedrijfsruimtes en wijkcentrum Bonte Veer met alleen het sociaal eetcafé en de bibliotheek.

Doelstellingen strategisch voorraadbeheer

- De wooneenheden worden optimaal onderhouden en door geëxploiteerd tot einde levensduur;
- 481 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 Energielabel is per individuele woning vastgesteld op minimaal een C;
- vier woningcomplexen, bestaande uit 397 woningen worden na mutatie gerenoveerd.

Groot onderhoud

In deze wijk zijn 397 woningen voor groot onderhoud aangemerkt, waarvan er tot en met 2010 al 226 zijn uitgevoerd. Groot onderhoud vindt alleen plaats na mutatie. In 2010 zijn er vier woningen uitgevoerd. De werkzaamheden bestaan uit het aanbrengen van centrale verwarming met een Hr-ketel met warmwatervoorziening, nieuw sanitair met tegelwerk, een nieuwe keuken, nieuwe kozijnen met dubbelglas, opnieuw schilderen van al het houtwerk, het isoleren van vloeren, dak en muren. Deze aanpak kost gemiddeld € 45.000. De huurprijs wordt daarna marktconform geharmoniseerd naar minimaal 75% van de maximaal redelijke huurprijs.

Verkoop

Vanaf 1995 verkopen wij woningen in deze wijk. Onder andere in verband met de groeiende doelgroep senioren hebben wij besloten grote eengezinswoningen te verkopen om met de opbrengst seniorenwoningen terug te bouwen. In deze wijk zijn vanaf 1995 475 woningen voor verkoop aangeboden en zijn er tot eind 2010 325 verkocht. De behoefte aan grote eengezinswoningen is echter gebleven en daar hebben we er nu, gezien de vraag, eigenlijk tekort van.

Leefbaarheid en buurtbeheer

Het sociaal eetcafé en het wijkcentrum Bonte Veer biedt aan veel mensen een activiteiten – en ontmoetingsplek. Het pand is eigendom van Woondiensten Enkhuizen en de gemeente subsidieert de activiteiten verzorgd door Welzijnswerk Enkhuizen. Voorwaarde is dat de gemeente dit blijft subsidiëren op een zodanig niveau dat een basiskwaliteit aan welzijnswerk kan worden gegarandeerd.

Wonen en zorg

Doordat er ook huisartsenpraktijken en fysiotherapie in het wijkcentrum zijn gevestigd, is zorg voor deze wijk in voldoende mate aanwezig. Daarnaast is een verzorgingstehuis aanwezig dat wordt geëxploiteerd door zorgleverancier De Omring. Het is de intentie om in de gymzaal "bewegen voor ouderen" te organiseren door welzijnswerk. Op termijn zal ook zorg vanuit Overvest aangeboden kunnen worden, waarbij we eenzelfde contract voor ogen hebben als via zorgleverancier Wilgaerden.

8.6 Gommerswijk

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. Woondiensten Enkhuizen heeft 378 woningen in deze wijk.

Doelstellingen strategisch voorraadbeheer

- De wooneenheden worden optimaal onderhouden en door geëxploiteerd tot einde levensduur;
- 241 woningen Kloet, Beun, Steker, Kweekwal, S. Centenweg en Flosbeugel 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 Energielabel is per individuele woning vastgesteld op minimaal een C;

Verkoop

In deze wijk zijn 58 woningen aan het verkoopbestand toegevoegd, waardoor het totale te verkopen bestand 241 woningen bedraagt. 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 143 woningen verkocht, waarvan vier in 2010.

Onderhoud

175 woningen hebben een in pandige douche met natuurlijke vochtafvoer. Condens blijft lang hangen en zorgt voor regelmatig terugkerende vocht- en schimmelplekken. Deze douches zullen we de komende jaren allemaal vernieuwen en van mechanische afzuiging voorzien. In 2009 zijn er in PMC 25, 48 en 58 respectievelijk 10, 10 en 7 badkamers gerenoveerd.

Leefbaarheid en buurtbeheer

Door verkoop in deze wijk van de HAT woningen is de samenstelling van deze wijk ten positieve gewijzigd. Vroegere beheerproblemen zijn aanzienlijk verminderd en de uitstraling van de wijk is verbeterd. In 26 HAT eenheden is ter verbetering van het binnenmilieu besloten die voor verkoop te voorzien van een combi HR ketel met CV installatie waardoor de geiser geheel kan verdwijnen.

8.7 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 80% bebouwd. Wij hebben in deze wijk 90 huurwoningen gerealiseerd bestaande uit 24 patiowoningen, 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 door geëxploiteerd tot einde levensduur;
- Vier woningen aan Op de Rede zijn aangemerkt voor verkoop;
- 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 Energielabel is per individuele woning vastgesteld op minimaal een C;

Nieuwbouw

In 2010 zijn 30 eengezinswoningen opgeleverd aan de Brigantijn, Smak, Beurtschip en Kofschip.

Verkoop

In 2010 is door Woondiensten Enkhuizen nog geen woning verkocht in Kadijken.

8.8 Overzicht nieuwe projecten vanaf de Planvormingsfase

Projectnaam	Totaal	M. Fluitman/ P Smitstraat	Tom Kranen- burg-zuid	Molenweg 7
Projectnummer			9	102
Looptijd		25	50	30
Aantal woningen sloop	49		49	
Sociale huurwoning	46		42	
Markt huurwoning	3			
Zorgwoning	4			
Renovatie	65	65		
Parkeren	0			
G.O.E.D.	10			10
Prijspeil 1-1-2011				
Investering	18.702.000	2.000.000	6.125.000	8.167.000
Onrendabel	5.460.000	1.500.000	1.890.000	1.195.000
Internal Rate of return (IRR)		-0,87%	3,60%	4,50%
Fase		Realisatie	Realisatie	Realisatie
Wijk		Plan Noord	Plan Noord	Boerenhoek
Straat		M Fluitman/ P. Smitstraat	T. Kranenburg	Molenweg
Doelgroep		Vanaf 18	vanaf 23	Apotheek/artsen bibliotheek/Poli
BTW Integratieheffing		Nee	Nee	Ja
Aanbesteding		Scholtens	Scholtens	Ruitenbergh/Veenstra
Oplevering		1-7-2011	1-7-2011	1-6-2013
Architect		Zeeman	Zeeman	Van Hoogevest BV
Subsidie		-	-	25.000

Bijlage 2 nummer 10

Projectnaam	Totaal	Verlaat 43-45 Wiedesteiger 5	Harpstraat 4	Paktuynen 12
Projectnummer		104	106	107
Looptijd		50	20	75
Aantal woningen sloop	49			
Sociale huurwoning	46	4		
Markt huurwoning	3			3
Zorgwoning	4		4	
Renovatie	65			
Parkeren	52			
G.O.E.D.	10			
Prijspeil 1-1-2011				
Investering	18.702.000	955.000	660.000	795.000
Onrendabel	5.460.000	435.000	255.000	185.000
Internal rate of return (IRR)		2,96%	2,05%	4,50%
Fase		Planvorming II	Planvorming II	Planvorming II
Wijk		Visserhoek	Visserhoek	Visserhoek
Straat		Verlaat	Harpstraat	Paktuynen
Doelgroep		Wiedesteiger vanaf 23	vanaf 18 Dak- en thuis- lozen	vanaf 23
BTW-Integratieheffing		Nee	Nee	Nee
Aanbesteding		NNB	NNB	EAB
Oplevering gepland		1-6-2012	1-12-2011	1-12-2011
Architect		HTPG	NNB	Roosendaal
Subsidie		-	-	25.000



9 personeel & organisatie

Human talent

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

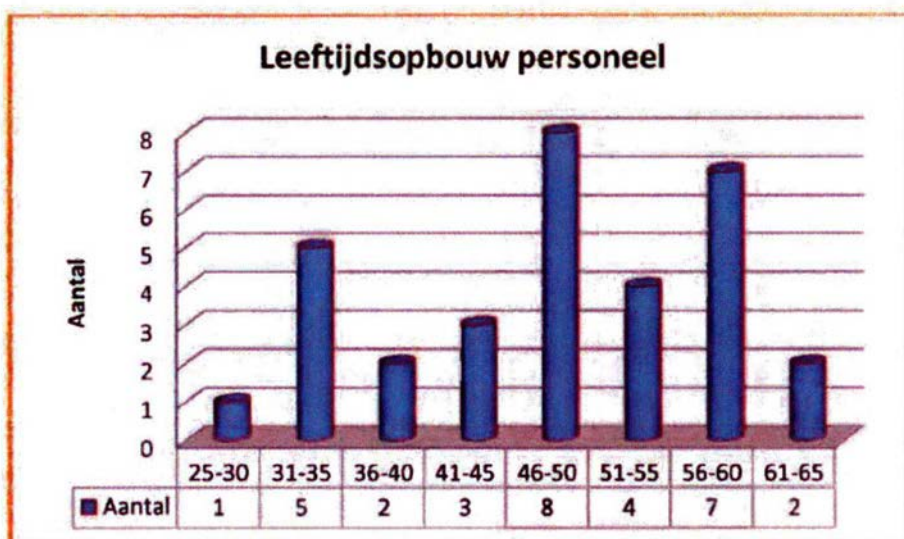
9 Personeel & organisatie

9.1 Interne organisatie

In 2010 zijn er 5 medewerkers bijgekomen. Op 31 december 2010 hadden wij 32 medewerkers in dienst, bestaande uit 15 mannen en 17 vrouwen als volgt over de afdelingen verdeeld:

Directie & secretariaat	1,5	Financiën	4,0
Public Relations & Marketing	1,0	Huurincasso	1,0
Woondiensten	5,5	Personeel & organisatie	1,0
Klachten & mutatie onderhoud	1,5	Renovatie & planmatig onderhoud	2,5
Systeembeheer	0,5	Projecten	2,0
Gebouwenbeheer	4,0	Vaklieden	4,0
Klantenservice	3,5		

Het aantal fulltimers versus parttimers bedroeg respectievelijk 14 om 18. Het totaal aantal Fulltime plaatsen bedroeg eind 2010 23,77 (2009 20,99).



Opleidingen

In 2010 hebben diverse medewerkers cursussen gevolgd voor onder andere klantgericht schrijven, energie prestatie advisering en duurzaamheid, risicobeheersing, consumentgericht keukenontwerpprogramma, bedrijfspsychologie, herhalingscursussen bedrijfshulpverlening/AED/reanimatie en cursussen voor het bedrijfsinformatiesysteem. Ook hebben een paar medewerkers training/coaching gehad op het gebied van persoonlijke effectiviteit.

Om adequaat te kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen worden medewerkers voortdurend geschoold via cursussen, opleidingen en coaching. In 2011 volgen een aantal medewerkers trainingen voor Sociale Media. De personeelsfunctionaris gaat de Leergang Coachen voor Professionals volgen. Verder worden medewerkers geschoold in actualiteiten in hun vakgebied.

Ook worden medewerkers gestimuleerd gebruik te maken van het persoonlijk ontwikkelings - budget zoals aangegeven in de CAO Woondiensten. Het is mogelijk om een ontwikkel - assessment te doen dat gefinancierd wordt vanuit FLOW (Fonds Leren en Ontwikkelen Woningcorporaties). Naar aanleiding van de uitkomsten van het ontwikkelassessment wordt een loopbaanplan gemaakt. Dit heeft voor één van onze medewerkers geresulteerd in het volgen van de opleiding Leidinggeven en Management. Het uiteindelijke doel van FLOW is, met het

ontwikkelingsbudget en ontwikkelassessment als instrument, het stimuleren van de mobiliteit en de employability binnen de corporatiewereld.

Arbeidsomstandigheden (ARBO)

Maandelijks is er een spreekuur waar medewerkers met klachten, ideeën en suggesties betreffende de arbeidsomstandigheden kunnen spreken met de preventiemedewerkers.

Maatschappelijke stages en afstudeeropdrachten

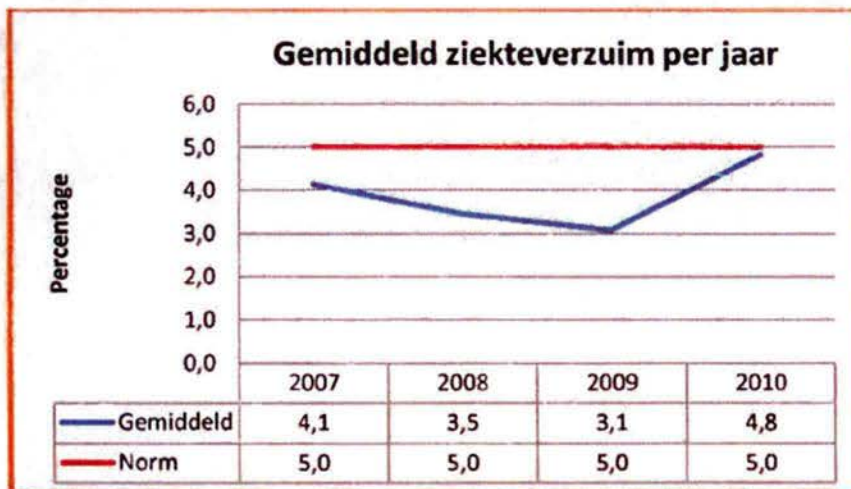
Woondiensten Enkhuizen heeft contacten met de scholengemeenschap in Enkhuizen (RSG) om stagiaires voor maatschappelijke stages te plaatsen binnen de organisatie.

In 2010 is een afstudeerstagiaire van Hogeschool Inholland, richting management, economie en recht (MER) in de organisatie werkzaam geweest. Inmiddels is zij cum laude afgestudeerd en sinds 1 november 2010 werkzaam binnen de organisatie in de functie van medewerker Klant en Markt.

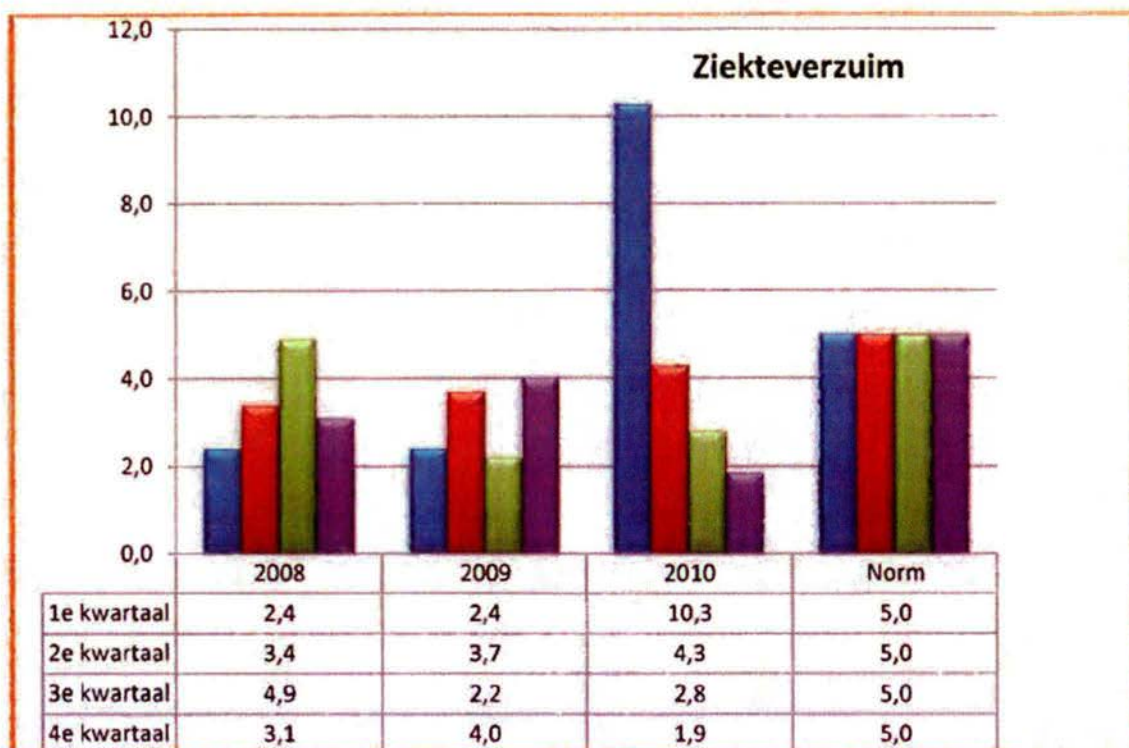
Zij heeft zich tijdens haar afstudeerstage samen met de personeelsfunctionaris beziggehouden met het implementeren van de vernieuwde HRM-cyclus. De HRM-cyclus is vernieuwd op het gebied van de invulling van de het functioneringsgesprek en de beoordeling. De beoordeling is direct gebaseerd op het behalen van functie specifieke doelstellingen die gekoppeld zijn aan het bedrijfsplan. Ook de competenties en de bedrijfswaarden zijn nu opgenomen in de beoordeling. Het POP (persoonlijk ontwikkelingsplan) is verder ontwikkeld en geïmplementeerd. In dit plan kunnen medewerkers met hun leidinggevende een plan bespreken over functiegericht ontwikkeling of, in bredere zin, over de verdere carrière mogelijkheden van de medewerker.

Ziekteverzuim

Het gemiddelde ziekteverzuimpercentage bedroeg in 2010 4,8% (2009 3,1 %). Dit is 0,2 % lager dan de norm en 1,7 % hoger dan vorig jaar. Woondiensten Enkhuizen stimuleert gezondheid - bevorderende 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.



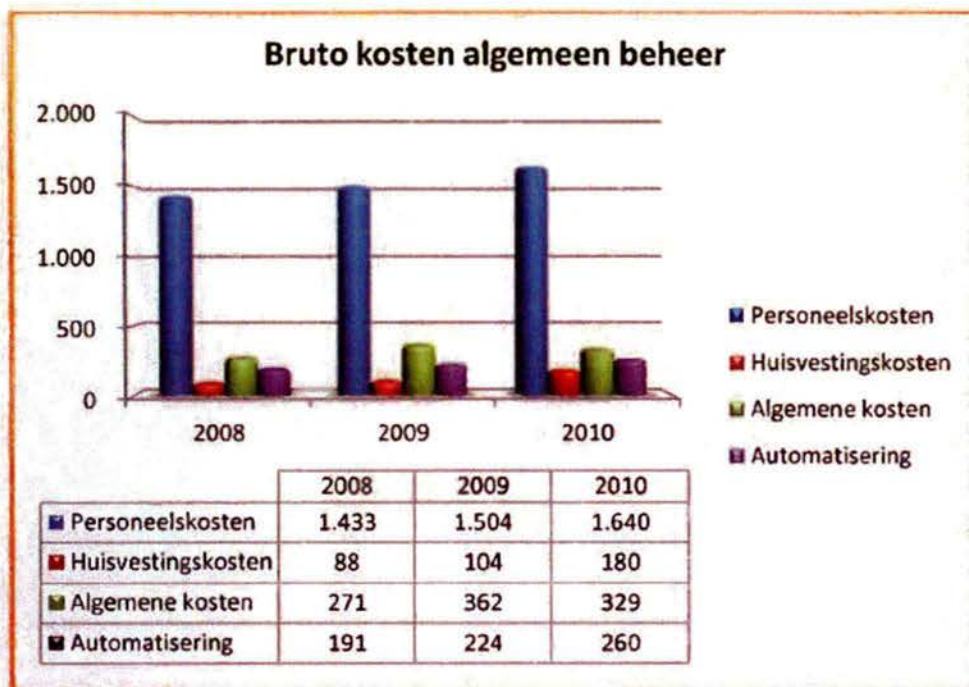
Ook is er de mogelijkheid tweewekelijks in het kantoor een stoelmassage te ondergaan. Dit is vooral belangrijk voor mensen met veel repeterend werk in hun functie. Die functies kennen overigens via het beeldscherm ook verplichte pauzemomenten.



Beheerlasten

In het 1^e kwartaal 2010 was er één langdurig zieke. Dit had geen relatie met het werk. De beheerkosten zijn in 2010 substantieel (6,2%) hoger dan in 2009. Daarnaast zijn ook de werkelijke kosten ten opzichte van de begroting 2010 overschreden met 3,6%. In 2011 worden met alle budgethouders bindende afspraken gemaakt over het te besteden budget. Dat is taakstellend en alleen via een MT voorstel zijn er eventueel extra uitgaven mogelijk. Daarnaast wordt dit een prestatieverplichting in de functioneringsgesprekken en zal meetellen bij de eindejaarbeoordeling.

	2008	2009	2010
Personeelskosten	1.433	1.504	1.640
Huisvestingskosten	88	104	180
Algemene kosten	271	362	329
Automatisering	191	224	260
	1.983	2.194	2.409
Af: Vergoedingen	-35	-59	-69
	1.948	2.135	2.340
Af: doorbelasting vaklieden	-220	-206	-292
Netto algemeen beheer	1.728	1.929	2.048



9.2 Ondernemingsraad

De huidige ondernemingsraad is actief vanaf 1 januari 2009

- Peter Snijders voorzitter;
- Anita Jager secretariaat;
- Gerda Binnerts bestuurslid

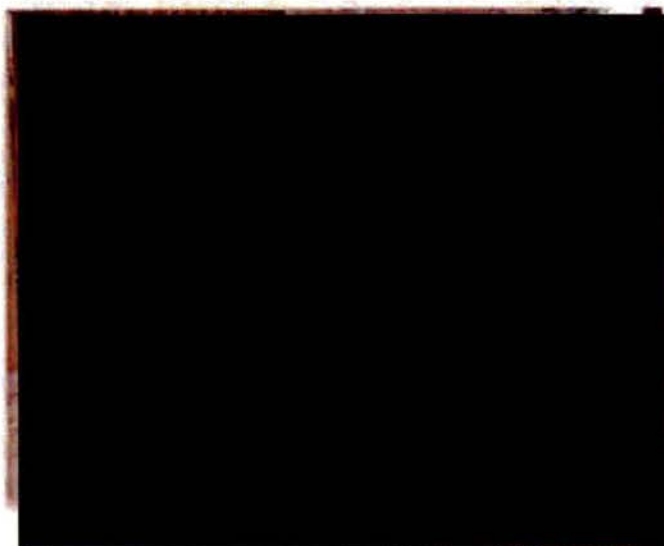
De ondernemingsraad is er zowel voor de afdeling Welzijn als voor de afdeling Wonen. De zittingstermijn loopt tot en met 31 december 2012.

De volgende onderwerpen zijn besproken.

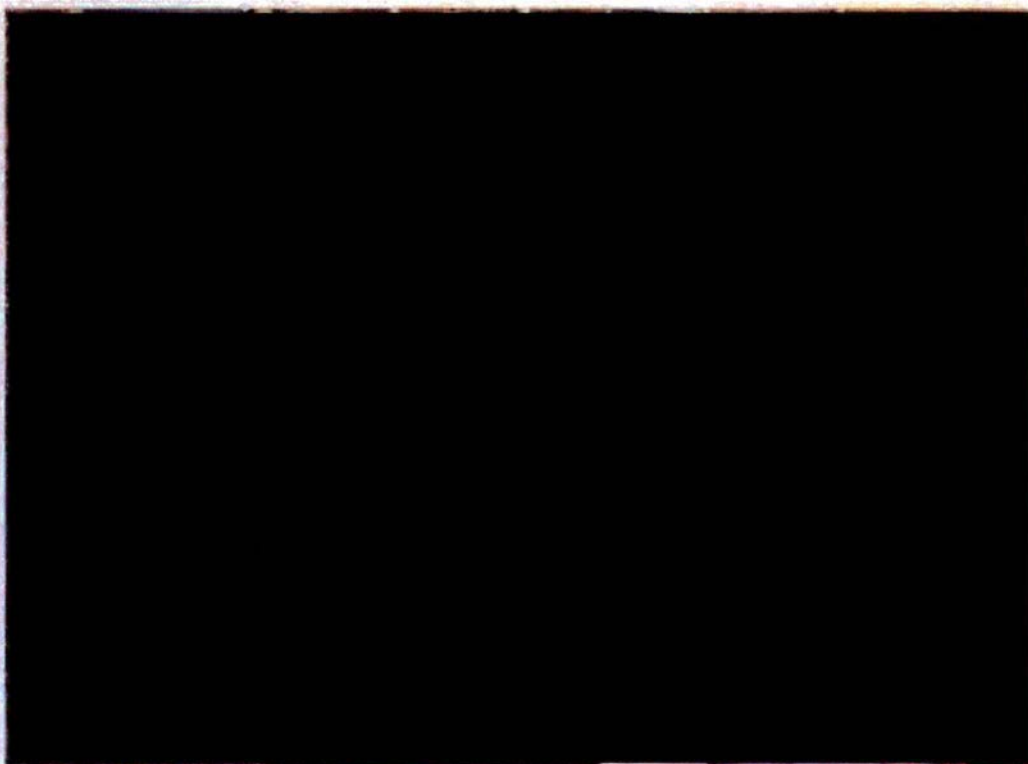
- Aanschaf defibrillator;
- Goedkeuring jaarbegroting Woondiensten en Welzijn;
- Gebruik rookruimte;
- Vervallen bijzondere verlofregeling cao Woondiensten;
- Aanschaf dienstfiets;
- Nieuw systeem van functionering- en beoordelingsgesprekken

Wat gaan we doen in 2011?

Het ziet er naar uit dat 2011 een kopietje wordt van 2010. Er staan nog geen nieuwe onderwerpen bekend. Vooralsnog gaan we ons bezig houden met de verplichte snipperdagen en het beleid rondom kerst.



Passie en bezieling aan het Westeinde



10 financiën

Sober en doelmatig

Via sturen op waarde beoordelen wij of
investeringen vanuit ons strategisch voorraadbeheer
waarde toevoegen aan onze vastgoedportefeuille.
Dit betreft zowel bedrijfseconomische als
maatschappelijke waarde.

10 Financiën

10.1 Financieel beoordelingskader

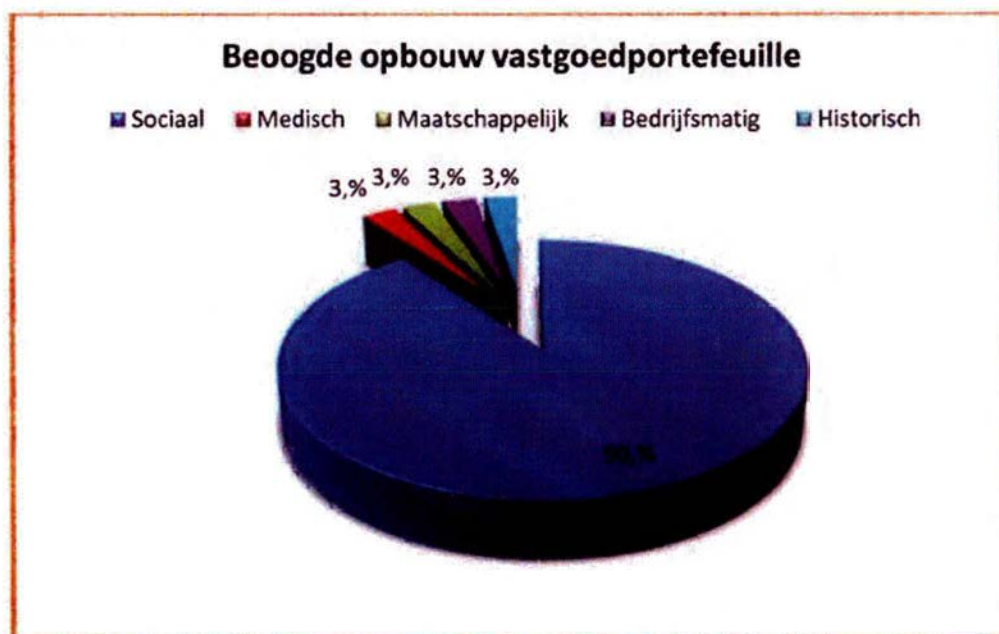
Woondiensten Enkhuizen hanteert een aantal criteria bij de beoordeling van haar voorgenomen investeringen bestaande uit zowel fysieke als sociale maatregelen. Voor investeringen in nieuwe bouwprojecten gelden in volgorde van belangrijkheid de:

- maatschappelijke relevantie;
- Internal Rate of Return (IRR) van gemiddeld minimaal 3,25%;
- Externe subsidieverstreking

De grafiek hieronder geeft het minimaal beoogde rendement weer op nieuwbouw per type. Op basis van nieuwe Europese regelgeving heeft Woondiensten Enkhuizen besloten geen commerciële investeringen meer te plegen. Dit heeft een klein gevolg voor het gemiddelde totale rendement. Dat is neerwaarts bijgesteld van 3,50% naar 3,25%.

Type vastgoed	portefeuille	Per type	Direct rendement
• Sociaal vastgoed	90,00%	3,15%	2,85%
• Medisch vastgoed	2,50%	4,50%	0,10%
• Maatschappelijk vastgoed	2,50%	2,75%	0,07%
• Bedrijfsmatig vastgoed	2,50%	5,00%	0,13%
• Historisch vastgoed	2,50%	4,00%	0,10%
Totaal	100,00%		3,25%

De gemiddelde minimale IRR die nieuwbouw voor ons moet opleveren bedraagt 3,25%. Een hogere rendementseis is gezien het huur- en kostenniveau irreëel.



Het rendement op nieuwbouw wordt substantieel beperkt door maatregelen van de rijksoverheid. Met name de maximale sociale aanvangshuurprijs en vervolgens de inflatoire huurverhoging zijn hiervoor zeer bepalend. Het rendement wordt niet alleen opgebouwd door nieuwbouw, maar ook door de bestaande vastgoedportefeuille. Dat blijkt bijvoorbeeld uit het befaamde treintjesmodel dat Amsterdam al jaren hanteert. Door voor één nieuwe woning steeds

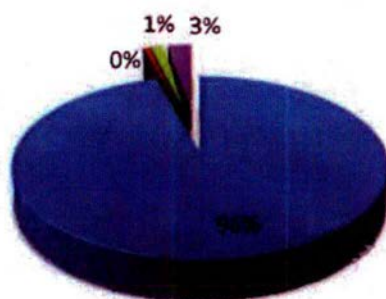
één oude te verkopen blijft het volume gelijk, maar verbetert de gemiddelde kwaliteit van het totale bezit, omdat onder andere de gemiddelde onderhoudslast afneemt.

Wij hebben om fiscale redenen besloten het onrendabele deel van de renovaties op te nemen bij de onderhoudskosten. Hierdoor zijn deze kosten fiscaal aftrekbaar. Het operationele rendement vermindert daardoor met ongeveer 1,0%. Hieronder geven wij aan wat het werkelijke rendement per type vastgoed in 2010 is geweest, waarbij wij aantekenen dat wij in 2010 nog geen medisch en historisch vastgoed hebben gerealiseerd. De verhouding is gebaseerd op de hoogte van de bedrijfswaarde.

	portefeuille	Per type	Direct rendement
• Sociaal vastgoed	93,70%	4,00%	3,75%
• Commercieel vastgoed	2,30%	4,29%	0,10%
• Maatschappelijk vastgoed	0,60%	-3,25%	-0,02%
• Bedrijfsmatig vastgoed	3,40%	1,61%	0,05%
Totaal	100,0%		3,88%

Werkelijke bijdrage aan rendement per type vastgoed

■ Sociaal ■ Maatschappelijk ■ Bedrijfsmatig ■ Commercieel



De laatste drie jaar zijn op basis van de jaarrekeningcijfers de volgende rendementen behaald.
 2008 3,6%
 2009 3,5%
 2010 3,9%

10.2 Sturen op waarde

Via sturen op waarde beoordelen wij of investeringen vanuit ons strategisch voorraadbeheer waarde toevoegen aan onze vastgoedportefeuille. Deze waarde wordt gecreëerd door nieuwe investeringen, maar ook door het bestaand bezit. Incidenteel kan het toevoegen van maatschappelijke waarde prevaleren boven de toevoeging van bedrijfseconomische waarde. Toevoeging van deze laatste zorgt voor continuïteit in de bedrijfsvoering.

Het financiële beoordelingskader voor ons totale vastgoed bestaat uit onderstaand integraal sturingsmodel op kasstromen waaraan onze portefeuille minimaal moet voldoen.

- Een direct rendement op de totale portefeuille van 4,50%;
- Een Interest dekkingsratio van 1,25%
- Een Loan to Value van 75%;
- Een investering/financiering ratio van 75%

Wij merken op dat er mogelijk een spraakverwarring heerst over de begrippen beheerlasten en bedrijfslasten. Onder beheerlasten verstaan wij de kosten die gemaakt moeten worden om het interne bedrijf te beheren, zoals kosten voor personeel, huisvesting, organisatie en automatisering.

De bedrijfslasten betreffen (bij ons) bijvoorbeeld de servicekosten, afwikkelingskosten van bouwprojecten die niet tot uitvoering zijn gekomen, vrijval latentie geldleningen en financieringskosten garantie Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

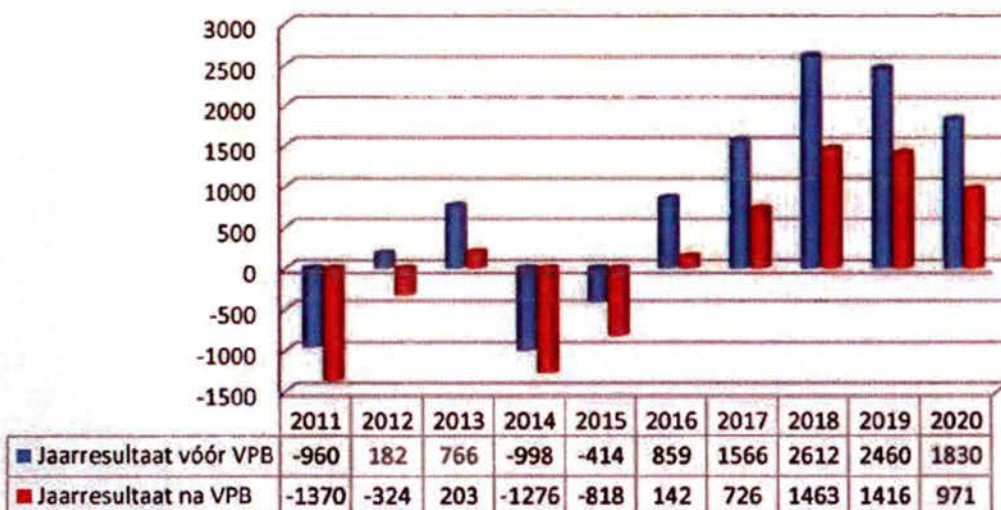
Overzicht Benchmark CFV 2009

	Woondiensten Enkhuizen	Referentie	Landelijk
Verhuur			
Mutatiegraad	8,5%	7,5%	8,4%
Gemiddelde huurprijs	€ 422	€ 402	€ 409
Benutting potentiële huurprijsruimte	65,9%	63,2%	71,5%
Huurwoningen goedkoop	23,0%	26,2%	25,4%
Huurwoningen betaalbaar	72,6%	69,9%	66,7%
Toewijzing aan doelgroep	62,3%	68,2%	72,5%
Kwaliteit			
Woningwaardering WWS punten	141	143	130
Prijs-/kwaliteitverhouding	€ 2,98	€ 2,81	€ 3,15
Toegankelijke woningen (0-treden)	18,9%	23,3%	28,0%
Woningen voor ouderen/gehandicapten	13,3%	18,7%	15,0%
Mutaties in portefeuille			
Realisatie in woningbehoefte	1,8	1,3	0,9
Uitgaven leefbaarheid	81,4	57,9	123,5
Realisatie Jaarlijkse vernieuwingsinspanning	1,6	1,7	1,7
Prognose Jaarlijkse vernieuwingsinspanning	2,4	2,0	1,9
Bedrijfsvoering			
Netto bedrijfslasten	€ 1.128	€ 1.256	€ 1.291
Netto kasstroom	€ 224	€ 741	€ 684
Uitgave per renovatie/verbetering	€ 9.441	€ 8.888	€ 15.948
Rente dekkingsgraad	1,2%	1,7%	1,5%
Waarden vastgoed			
Bedrijfswaarde	€ 48.375	NB	€ 44.368
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	€ 37.348	NB	€ 37.888
WOZ waarde per woning	€ 149.720	€ 163.881	€ 159.816
Huur/WOZ waarde	3,4	2,9	3,1
Rentelasten	4,68%	4,65%	4,47%
Schuld verdienratio (Leningen/kasstroom)	132,6%	34,1%	45,3%
Financiële positie			
Volkshuisvestelijk vermogen 2008	35,2	40,2	30,5
Volkshuisvestelijk vermogen 2009	29,2	39,7	29,3
Risico Solvabiliteitsbeoordeling	9,7	9,0	9,1
Risico continuïteitsbeoordeling	10,9	12,4	12,9

10.5 Ontwikkeling jaarresultaat

Het jaarresultaat 2010 na belasting bedraagt € 1.553.457 negatief (2009: € 5.566.365 negatief). Het jaarresultaat wordt beïnvloed door de afboeking van het G.O.E.D. van € 1.160.859 en de afrekening van de Torenstraat van € 661.093. Daarnaast heeft de impairment toets (vergelijking bedrijfswaarde-boekwaarde) geresulteerd in een positief saldo van € 1.118.831. Dit wordt veroorzaakt door levensduurverlenging van een aantal complexen en doorgerekende huurharmonisatie.

Ontwikkeling jaarresultaten vóór en na Vennootschapsbelasting



10.6 Waarde bezit

In de bedrijfswaardeberekening hanteren we de in ons strategisch voorraadbeleid bepaalde parameters voor de aanpassing van huur, onderhoud en inflatie. Deze worden vermeld bij het onderdeel "Waarderingsgrondslagen". Tevens wordt de restant levensduur bepaald op basis van ons strategisch voorraadbeleid. Via alternatieve scenario's vergelijken wij ons beleidsscenario met eventuele gewijzigde marktomstandigheden. De bedrijfswaarde 2010 inclusief rentabiliteitswaardecorrectie (RW correctie) bedraagt € 131.933.219 (2009: € 122.597.024). De RW correctie bedroeg eind 2010 € 4.179.000 (2009: € 3.213.175). De RW correctie is het positieve verschil tussen de normrente van 5,5% en de werkelijke gemiddelde vermogenskosten van Woondiensten Enkhuizen berekend over de resterende looptijd van alle leningen.

Marktwaaarde

De marktwaaarde van ons bezit hebben wij bepaald door op PMC niveau een verkoopwaarde te berekenen op basis van een exityield van 5,5%. Deze bedraagt eind 2010 € 341.934.430 (2009 € 364.559.100). Als benchmark hiervoor gebruiken we de WOZ waarde. Die bedroeg eind 2010 € 368.083.621 (2009: € 368.525.500).

Mutatie bedrijfswaarde

bedrijfswaarde 31-12-2009	119.383.849
bedrijfswaarde 31-12-2010	127.754.219
Mutatie in de bedrijfswaarde van de MVA	8.370.370
Rentabiliteitswaarde correctie 2009	3.203.175
Rentabiliteitswaarde correctie 2010	3.397.000
Totale mutatie bedrijfswaarde	<u>8.564.195</u>

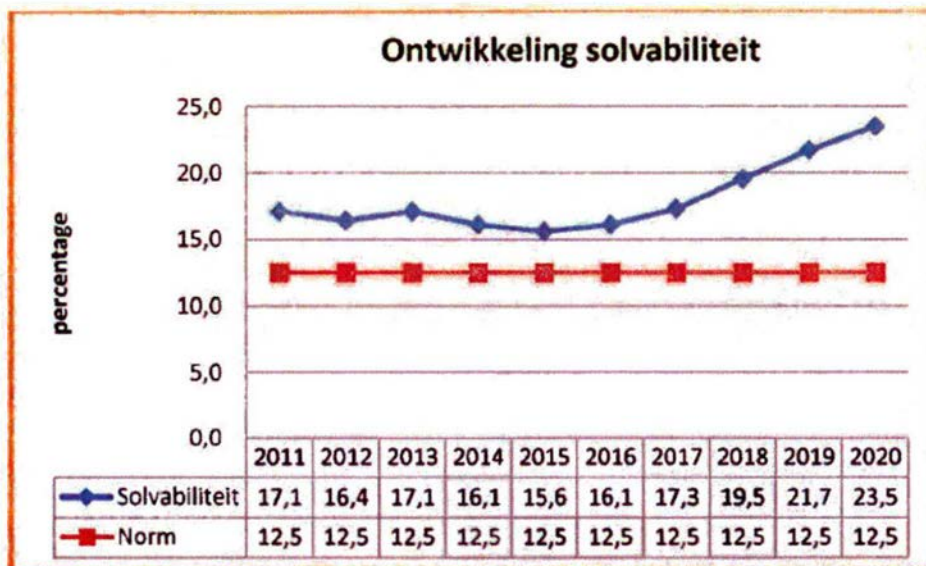
De bedrijfswaarde is gestegen ten opzichte van 2009 door de volgende oorzaken:

- Toevoeging nieuw bezit Kadijken en Torenstraat;
- Levensduurverlenging van 14 woningcomplexen;
- Herberekening van de huurharmonisatie;

10.7 Ontwikkeling financiële positie

Solvabiliteit

De inrekening van de Vogelaarheffing, VPB en bijdrage in de huurtoeslag heeft uiteraard een neerwaarts effect op onze solvabiliteit. Toch zijn er nog mogelijkheden voor toekomstige investeringen. Natuurlijk is dit geheel afhankelijk van de continuïteit van onze woningverkoop. In 2010 hebben we maatregelen genomen om de stagnatie in de woningverkoop te doorbreken. Zoals het er nu naar uitziet hebben deze maatregelen effect. Daarnaast bezuinigen we op beheer- en onderhoudslasten.



Woondiensten Enkhuizen heeft als beleid vastgesteld dat het eigen vermogen (solvabiliteit) minimaal 12,5% van het balanstotaal zou moeten bedragen. Dit percentage is gebaseerd op het risicoprofiel zoals is beoordeeld door Centraal Fonds Volkshuisvesting. Deze marge is bedoeld voor risico's ten aanzien van sociale projectontwikkeling, renovatie en herstructurering.

Eigen vermogen

Analoog aan genoemde redenen bij de solvabiliteit daalt ook het eigen vermogen. Nieuwe investeringen worden zorgvuldig ingepland. Hierbij houden we rekening met de fiscaal opgebouwde herinvesteringsreserve. Binnen drie jaar moet deze worden ingezet anders moet alsnog daarover vennootschapsbelasting worden afgedragen.

In de meerjarenbegroting zijn de onrendabele toppen berekend voor de Harpstraat, Verlaat-Wiedesteiger en Paktuinen. Vanaf 2014 is ook jaarlijks € 750.000 onrendabele top ingerekend voor de herstructurering van Plan Noord. De inhoud van deze investeringen is op dit moment echter nog niet bekend. De Vogelaarheffing is tot 2014 en bijdrage huurtoeslag is vanaf 2014 ingerekend.

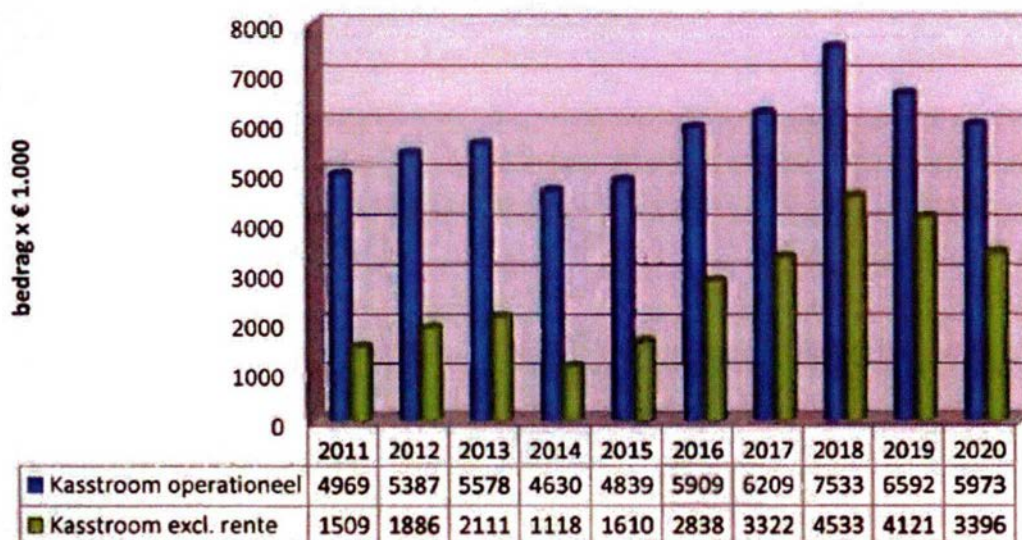
Ontwikkeling eigen vermogen na vennootschapsbelasting



Kasstroomen

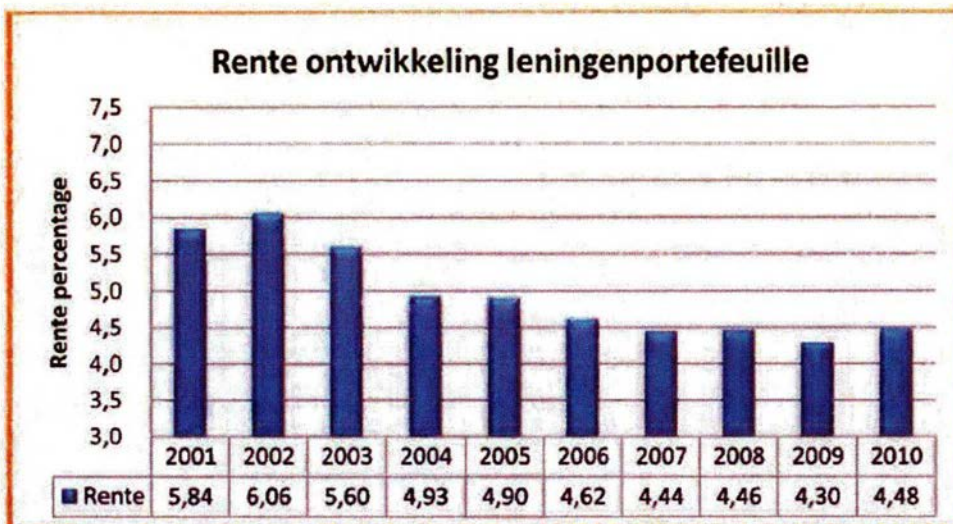
De ontwikkeling van de kasstromen is in- en exclusief rente weergegeven. De operationele kasstroom is exclusief verkoopopbrengsten. Om de kasstroom te optimaliseren moeten we extra inkomsten genereren en kosten besparen. De kasstroom laat een positief beeld zien. Dat komt doordat we voor de komende jaren weinig investeringen hebben ingepland. Investerings worden grotendeels gefinancierd met leningen waardoor de rentelast stijgt. Hierdoor zal de kasstroom afnemen. Het is van essentieel belang een goede balans te vinden tussen investeringen, rentelasten en verkoopopbrengsten. De nieuwe investering moet onderhoudsvriendelijk/duurzaam worden gebouwd en de nieuwe exploitatie moet (op middellange) termijn de rentelasten kunnen dekken.

Operationele kasstroom



Rente ontwikkeling

Wij streven naar een zo laag mogelijke vreemde vermogenskostenvoet op onze leningen - portefeuille tegen een aanvaardbaar risicoprofiel. Op 1 april 2010 hebben wij een 30 jarige lineaire lening van € 6.000.000,- aangetrokken tegen een vast rentepercentage van 4,15%. Onze vreemde vermogenskostenvoet eind 2010 bedraagt 4,48% (2009 :4,29%). Bij ongewijzigde omstandigheden beweegt de rentevoet zich in latere jaren zo rond de 4,45%.

**Beleggingen**

Overeenkomstig onze beleidsuitgangspunten beleggen wij onze overtollige 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 beheer - planmaatregelen. Eind 2010 bedroegen deze korte beleggingen € 0.

Rentabiliteit

Bij het rendement op vreemd,- eigen,- en totaal vermogen moet sprake zijn van een evenwichtige verhouding. Afhankelijk van de rentestand kan de rentabiliteit van het totale vermogen positief worden beïnvloed door meer te financieren met vreemd vermogen. De beïnvloeding van de RTV, 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.

RTV	1,83	
RVV	4,16	
REV	-8,41	
VV	77.185.390	Leningen + voorziening + egalisatie
EV	18.476.947	
Verhouding VV/EV	4,17739	
Hefboom	-7,90	



De Drommedaris met het landje van top

12 Jaarrekening

12 Jaarrekening**12.1 Kengetallen in aantallen of euro's**

Boekjaar per 31 december	2010	2009	2008	2007
Gegevens bezit				
Aantal verhuureenheden in exploitatie				
- Woningen en woongebouwen	2.401	2.407	2.381	2.335
- Woningen in beheer	3	3	3	3
- Garages	58	58	60	71
- Overige verhuureenheden	231	237	237	124
Totaal	2.693	2.705	2.681	2.533
Mutaties is het aantal verhuureenheden				
- Aantal opgeleverd / aangekocht	49	49	67	2
- Aantal verkocht	-7	-23	-21	-28
- Aantal gesloopt	-49			
- Aantal samengevoegd	-5	-2	-11	-2
- Aantal overig			113	
Gemiddelde boekwaarde per verhuureenheid	34.686	32.906	32.407	29.994
Gemiddelde bedrijfswaarde per verhuureenheid	47.492	44.135	42.648	40.475
Gemiddelde WOZ-waarde per verhuureenheid	134.510	136.239	127.947	125.789
Aantal woningen naar huurprijsklasse				
Goedkoop: Lager dan € 357	448	545	530	557
Betaalbaar: 357 tot € 512	1.647	1.645	1.698	1.667
Duur: € 512 tot € 648	280	191	131	100
Commercieel: hoger dan € 648	29	29	25	14
	2.404	2.410	2.384	2.338
Toelichting aantal woningen naar huurprijsklasse	01-07-10	01-07-09	01-07-08	01-07-07
Kortingsgrens en maximale huurgrens jongeren < 23 jaar	< 357,37	< 357,37	< 348,99	< 343,49
Kortingsgrens 1 en 2 persoonshuishoudens	< 511,50	< 511,50	< 499,51	< 491,64
Kortingsgrens 3- en meerpersoonshuishoudens	< 547,18	< 547,18	< 535,33	< 526,88
Maximale huurgrens voor personen > 23 jaar	< 647,53	< 647,53	< 631,73	< 621,78
Kwaliteit				
1. Aantal reparatieverzoeken per woning	2,10	1,54	1,55	1,59
2. Kosten klachten-onderhoud per woning	378	318	335	326
3. Kosten mutatie-onderhoud per woning	76	73	73	74
4. Kosten planmatig onderhoud per woning	919	881	797	746
5. Overige onderhoudskosten per woning	223	223	210	157
6. Totaalkosten onderhoud per woning	1.596	1.495	1.415	1.302
7. Percentage woningen woningverbetering	0,62	1,08	1,17	1,45
8. Kosten woningverbetering per woning	68.012	60.993	39.938	44.452

Bijlage 2 nummer 10

Boekjaar per 31 december	2010	2009	2008	2007
Prijs- kwaliteitverhouding				
1. Gemiddeld aantal punten WWS	142,50	139,70	140,09	137,76
2. Gemiddelde netto huurprijs	439,28	427,33	411,89	399,31
3. Gemiddelde puntprijs	3,08	3,06	2,94	2,90
Het verhuren van woningen				
1. Mutatiegraad totaal aantal verhuureenheden in %	7,93	8,52	10,61	9,89
2. Aantal huurders met huurtoeslag in %	18,01	18,34	21,69	25,15
3. Huurachterstand in % jaarhuur + servicevergoedingen	0,92	0,90	0,88	0,99
4. Huurderving in % jaarhuur + servicevergoedingen	0,95	2,67	1,35	0,69
Financiële continuïteit				
1. Solvabiliteit	18,5	19,9	26,4	26,9
2. Current ratio	0,3	1,6	0,6	1,6
3. Rentabiliteit eigen vermogen	8,4-	27,8-	2,9	9,6
4. Rentabiliteit vreemd vermogen	4,2	4,0	4,2	4,2
5. Rentabiliteit totaal vermogen	1,8	2,3-	3,5	5,7
6. Interne financiering per woning	7.686	8.311	10.844	10.508
7. Cash flow per woning	398	-1.135	1.203	2.041
8. Intrest dekking ratio	1,5	1,3	1,7	2,0
9. Exploitatierendement van gemiddelde bedrijfswaarde in %	3,9	3,5	3,7	4,6
10. Loan to value (vreemdvermogen in % van bedrijfswaarde)	60,6	55,7	54,9	53,6
Balans- en winst en verliesrekening (x 1.000,-)				
1. Eigen vermogen	18.477	20.030	25.852	24.568
2. Voorzieningen	0	3.017	798	251
3. Huren	12.465	12.115	11.427	11.185
4. Vergoedingen	234	235	173	172
5. Jaarresultaat voor belastingen	-890	-6.763	672	2.396
Aantal formatieplaatsen per 100 woningen	0,99	0,87	0,86	0,87
Werkelijk aantal personeelsleden per 100 woningen	1,37	1,12	1,13	1,11

12.2 Balans na voorgestelde resultaatbestemming

ACTIVA	Ref.	2010	2009
VASTE ACTIVA			
Materiële vaste activa	9.2		
Onroerende en roerende zaken in exploitatie		93.114.925	89.012.376
Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling		2.000.203	1.661.439
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		1.785.513	1.630.169
Totaal materiële vaste activa		96.900.641	92.303.984
Financiële vaste activa	9.3		
Te vorderen BWS-subsidies		0	5.133
Deelneming Het Rode Paard B.V.		19.421	24.078
Latente belastingvordering		1.512.155	1.785.356
Overige financiële vaste activa		3.445	1.189
Totaal financiële vaste activa		1.535.021	1.815.755
Totaal vaste activa		98.435.662	94.119.739
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorraden	9.4	23.398	539.065
Vorderingen	9.5		
Huurdebiteuren	9.5.1	110.805	106.231
Gemeente	9.5.2	7.520	40.376
Vennootschapsbelasting	9.5.3	223.891	303.071
Overige vorderingen	9.5.3	90.343	105.414
Overlopende activa	9.5.5	59.202	42.300
Totaal vorderingen		491.761	597.392
Liquide middelen	9.5.7	762.965	5.197.968
Totaal vlottende activa		1.278.124	6.334.425
Totaal		99.713.786	100.454.164

PASSIVA	Ref.	2010	2009
EIGEN VERMOGEN			
Eigen vermogen	9.6	<u>18.476.947</u>	<u>20.030.404</u>
EGALISATIEREKENINGEN	9.7		
Egalisatierekeningen		<u>0</u>	<u>0</u>
VOORZIENINGEN	9.8		
Voorziening onrendabele investeringen	9.8.1	<u>0</u>	<u>3.017.270</u>
LANGLOPENDE SCHULDEN	9.9		
Leningen overheid	9.9.1	141.300	184.798
Leningen kredietinstellingen	9.9.1	<u>77.044.090</u>	<u>73.293.431</u>
Totaal langlopende schulden		<u>77.185.390</u>	<u>73.478.230</u>
KORTLOPENDE SCHULDEN	9.10		
Schulden aan leveranciers		921.128	1.093.987
Belastingen en premies sociale verzekeringen		456.151	297.473
Gemeente Enkhuizen		0	142.260
Schulden aan "Het Rode Paard BV"		7.707	12.376
Overige schulden		683.689	383.926
Overlopende passiva		<u>1.982.774</u>	<u>1.998.238</u>
Totaal kortlopende schulden		<u>4.051.449</u>	<u>3.928.260</u>
Totaal		<u>99.713.786</u>	<u>100.454.164</u>

12.3 Winst- en verliesrekening

	Ref.	Begroting 2010	Werkelijk 2010	Werkelijk 2009
Bedrijfsopbrengsten				
Huren	10.1	12.349.500	12.465.477	12.114.745
Vergoedingen	10.2	321.400	234.075	234.849
Overheidsbijdragen	10.3	18.200	5.216	24.650
Verkoop onroerende zaken	10.4	1.626.400	452.382	2.373.477
Overige bedrijfsopbrengsten	10.7	71.600	127.373	102.274
Som van de bedrijfsopbrengsten		14.387.100	13.284.523	14.849.995
Bedrijfslasten				
Afschrijvingen op materiële vaste activa	10.8	2.797.400	2.510.862	2.831.693
Overige waardeverandering materiële vaste activa	10.9	838.400	610.346	7.332.518
Lonen en salarissen		989.200	997.346	971.674
Sociale lasten		152.500	135.550	123.395
Pensioenlasten		224.300	220.736	209.539
Lasten onderhoud	10.11	5.198.900	4.752.891	4.956.480
Overige bedrijfslasten	10.13	1.985.200	1.936.431	2.076.306
Som van de bedrijfslasten		12.185.900	11.164.161	18.501.605
Bedrijfsresultaat		2.201.200	2.120.361	-3.651.610
Financiële baten en lasten				
Rentebaten	10.18	197.800	176.379	144.027
Rentelasten	10.18	-3.501.300	-3.377.077	-3.255.575
Som van de financiële baten en lasten		-3.303.500	-3.200.698	-3.111.548
Jaarresultaat voor belasting		-1.102.300	-1.080.337	-6.763.158
Belastingen	10.20	-212.600	-468.464	1.205.167
Resultaat deelneming Het Rode Paard B.V.	10.17	-5.000	-4.657	-8.374
Jaarresultaat ná belastingen		-1.319.900	-1.553.457	-5.566.365

12.4 Waarderingsgrondslagen

Algemene toelichting

4.1 Algemeen

Woningcorporatie Woondiensten Enkhuizen is een stichting met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". Zij is werkzaam binnen de juridische wetgeving van uit de Woonwet en het Besluit Beheer Sociale Huursector. De vestigingsplaats is Enkhuizen.

4.2 Regelgeving

De jaarverslaggeving door de toegelaten instellingen volkshuisvesting dient te voldoen aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in het Besluit Beheer Sociale Huursector. In dit besluit wordt BW2 Titel 9 voorgeschreven behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Voor de verslagjaren vanaf 2005 is door de Raad voor de Jaarverslaggeving de definitieve Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting uitgegeven. In deze richtlijn zijn onder meer specifieke modellen voor de balans en de winst-en-verliesrekening opgenomen en zijn voor de sector specifieke presentatie, waarderings- en verslaggevingsvoorschriften geformuleerd. Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

4.3 Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directie van Woondiensten Enkhuizen zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

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.

5.1.2 Verwerking verplichtingen

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, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructurering en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering.

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

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. eengezinswoningen
 - 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.

Een bijzonder waardeverminderingverlies is het bedrag waarmee de boekwaarde 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.

Indien wordt vastgesteld dat een in het verleden verantwoorde bijzondere waardevermindering niet meer bestaat of is afgenomen wordt de toegenomen boekwaarde van de desbetreffende activa niet hoger gesteld dan de boekwaarde die bepaald zou zijn indien geen bijzondere waardevermindering voor het actief zou zijn verantwoord.

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.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn

gebaseerd op de eind 2010 intern geformaliseerde meerjaren begroting en bestrijken een periode van 10 jaar behoudens de verwachte kosten van groot onderhoud, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan 10 jaar. De kosten van planmatig onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjaren onderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

	2010	2009
- jaarlijkse huurverhogingen van	2,0%	2,0%
- jaarlijkse huurderving 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	€ 748,--	€ 734,--
- genormeerde klachten- mutatieonderhoud	€ 318,--	€ 310,--
- 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 levensduur		
- De heffingsbijdrage van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en de te betalen vennootschapsbelasting maken geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.		

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde wordt rekening gehouden met de rentabiliteitswaarde-correctie 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 consequenties hebben voor de bestemming van de grond dan wordt met deze gewijzigde bestemming in de waardering rekening gehouden.

5.3.2 Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling

Dit betreffen complexen in aanbouw die worden gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van een bijzondere waardevermindering uit hoofde van te dekken stichtingskosten. Bij de bepaling van de bijzondere waardevermindering worden de boekwaarde en de reële waarde van de kasstroom genererende eenheid waartoe de onroerende zaken gaan behoren betrokken. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend. Uitgangspunt van de geactiveerde rente is de geldmarktrente. Als de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, dan wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen. Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen aanschafprijs en bijkomende kosten. De rentetoerekening vindt plaats aan bij de afronding van een betreffend project.

Bij gecombineerde projecten wordt het aandeel van de koopwoningen verantwoord onder de post voorraad onderhanden werk. Afschrijving vindt eerst plaats nadat de betreffende complexen 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 aanschafwaarde onder aftrek 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 jaarlijks 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 vermogenswaardemethode. De netto vermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening. Consolidatie van de deelneming is achterwege aangezien de deelneming financieel van te verwaarlozen betekenis is per 31 december 2010.

5.4.3 Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa.

5.4.4 Overige financiële vaste activa

De overige financiële vaste activa, bestemd om de werkzaamheden van de onderneming duurzaam te dienen, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere marktwaarde.

5.5 Voorraden

5.5.1 Voorraden

Waardering van voorraden vindt plaats tegen geamortiseerde kostprijs. Tevens wordt rekening gehouden met incourantheid.

5.6 Vorderingen

5.6.1 Huurdebiteuren

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

5.6.2 Liquide middelen

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

5.8 Egalisatierekening

De rechten op exploitatiesubsidies vallend binnen het regime van het Besluit Woning gebonden Subsidies worden verantwoord in het jaar van ontstaan. De bijdragen worden jaarlijks ten gunste van het resultaat gebracht overeenkomstig de jaarlijkse voor gecalculerde 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.

5.9.1 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 bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt.

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

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij Woondiensten Enkhuizen ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

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 zodra zij voorzienbaar zijn.

6.2 Bedrijfsopbrengsten

6.2.1 Huren

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2010 bedroeg dit huursompercentage 1,2% (in 2009 was dit 2,25%).

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.

6.3 Bedrijfslasten

6.3.1 Afschrijvingen op materiële vaste activa

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

De overige waardeveranderingen worden gebaseerd op de waardering van de betreffende activaposten. De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op een afboeking 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 voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

6.3.4 Pensioenen

Woondiensten Enkhuizen heeft een aantal pensioenregelingen. De hoofdregeling (SPW) betreft een toegezegd-pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds. Hierbij is een pensioen toegezegd aan personeel op de pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. Deze toegezegd-pensioenregeling is verwerkt als zou sprake zijn van een toegezegde-bijdrageregeling.

Voor de pensioenregelingen betaalt Woondiensten Enkhuizen op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen. Behalve de betaling van premies heeft Woondiensten Enkhuizen geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregelingen. Woondiensten Enkhuizen heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

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 Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Woondiensten Enkhuizen integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst

(VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

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

6.3.8 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. De transactiekosten worden verantwoord als kosten.

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, - langlopende en kortlopende schulden. Er zijn geen vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken.

6.4.3 Kredietrisico

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 boekwaarde 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 beleidsvoornemens van Woondiensten Enkhuizen. Deze beleidsvoornemens komen onder meer 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 projectontwikkeling 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 feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

7.2 Verwerking fiscaliteit

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening heeft Woondiensten Enkhuizen een aantal standpunten ingenomen die eerst bij afwerking van de aangifte over de verslagjaren 2008 tot en met 2010 door de fiscus zullen worden getoetst. De belangrijkste standpunten betreffen:

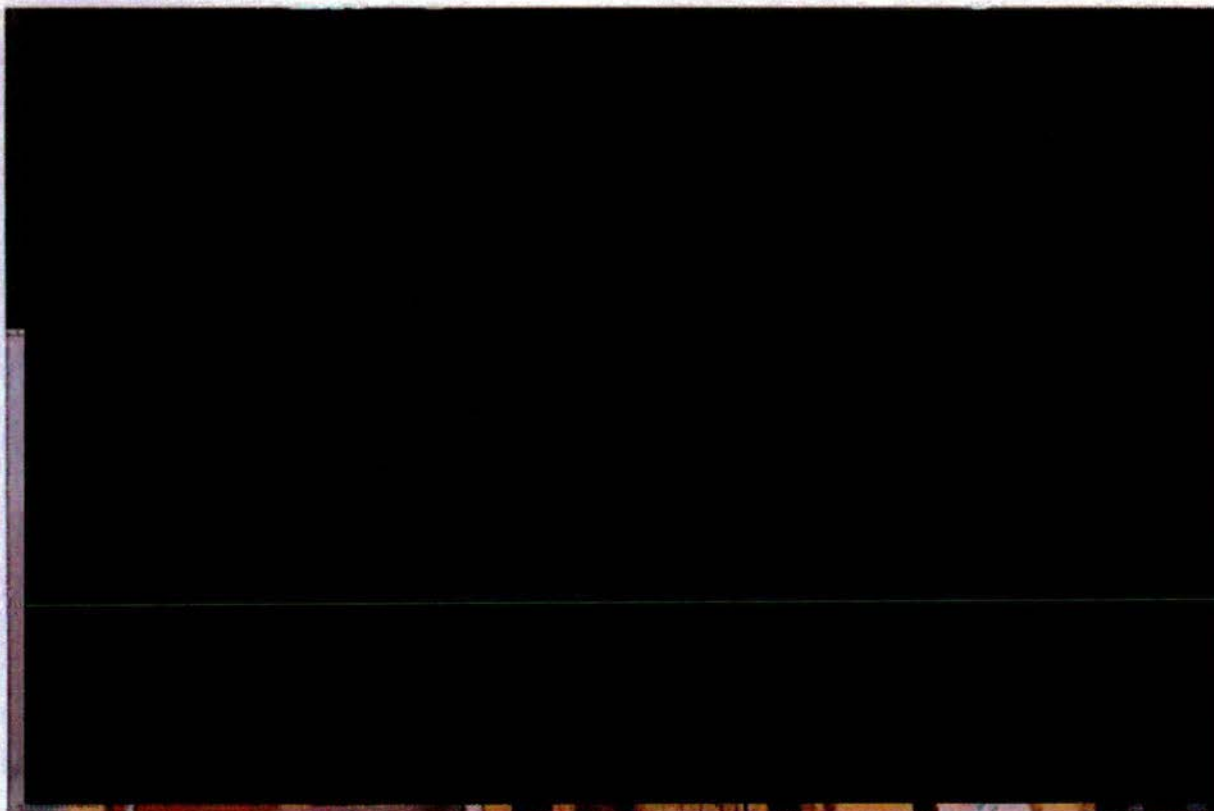
- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- De verwerking van projectontwikkelingsresultaten.

De fiscale lasten over 2010 en voorgaande jaren kunnen nog wijzigingen ondergaan en belastinglatenties een andere waarde kennen.

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 interest. De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.





Het historische pakhuis aan de Paktuinen dat inwendig wordt getransformeerd tot drie appartementen

12.5 Toelichting op de balans

VASTE ACTIVA

TOELICHTING OP DE BALANS

9.2 Materiële vaste activa

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

	onroerende en roerende zaken in exploitatie	onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	totaal
31 december 2009				
Verkrijgingsprijzen	138.950.584	5.546.874	2.605.786	147.103.244
Cum. Waardeverminderingen en afschrijving	-49.938.208	-3.885.435	-975.617	-54.799.260
Boekwaarde	89.012.376	1.661.439	1.630.169	92.303.984
Mutaties 2010:				
Investerings	397.239	10.198.889	297.764	10.893.892
Uit exploitatie	-1.054.121		-31.227	-1.085.348
Overboeking naar exploitatie:				
Desinvesteringen	-252.513			-252.513
Afschrijvingen	-2.367.043		-142.420	-2.509.463
Cum. afschrijving desinvesteringen	1.146.478	-4.085.354	31.227	-2.907.649
Waardeverminderingen t.l.v. resultaat	-1.061.885			-1.061.885
Terugneming waardeverminderingen	1.519.623			1.519.623
Overboekingen onrendabele top	-3.122.275	3.122.275		
Overboekingen aanschafwaarde	8.897.046	-8.897.046		
Totaal mutaties	4.102.549	338.764	155.344	4.596.657
31 december 2010				
Verkrijgingsprijzen	146.938.235	6.848.717	2.872.323	156.659.275
Cum. Waardeverminderingen en afschrijving	-53.823.310	-4.848.514	-1.086.810	-59.758.634
Boekwaarden	93.114.925	2.000.203	1.785.513	96.900.641

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

TOELICHTING OP DE BALANS

Afschrijvingstermijnen voor materiële 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 € 104.663 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 € 7.246.900. In gebruikname zal in de komende jaren plaatsvinden.

De actuele waarde van de roerende en onroerende zaken in exploitatie gebaseerde op bedrijfswaarde bedraagt € 127.754.219. Ten opzichte van voorgaand verslagjaar is de bedrijfswaarde met € 8.370.370 gestegen. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de ingebruikname van drie nieuwe complexen.

In de loop van 2010 zijn nog 95 woningen aan het verkoopbestand toegevoegd. Het totaal voor verkoop geoordeelde woningen komt eind 2010 hiermee op 328 woningen.

De reële waarde van deze onroerende zaken bedraagt € 40.180.500. De boekwaarde bedraagt ultimo het verslagjaar € 7.150.600. In de begroting van 2011 is de verkoop van 13 woningen opgenomen. De bruto opbrengst hiervan bedraagt € 1.606.700 en de boekwaarde bedraagt € 377.600.

9.3 Financiële vaste activa

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

	Te vorderen BWS-subsidie	Deel- nemingen	Belasting- latenties	Overige	Totaal
1 januari 2010					
Boekwaarde	5.133	24.078	1.785.356	1.189	1.815.756
Mutaties					
Mutatie latentie verkopen			-202.305		-202.305
Vervallen latentie leningen			-70.895		-70.895
Investerings	226			4.637	4.863
Desinvesterings	-5.359				-5.359
Afschrijving/aflossingen				-2.381	-2.381
Resultaat deelnemingen		-4.657			-4.657
Totaal mutaties	-5.133	-4.657	-273.200	2.256	-280.734
31 december 2010					
Boekwaarde		19.421	1.512.155	3.445	1.535.021

De deelneming betreft "Het Rode Paard B.V." gevestigd op het Rode Paard 5 te Enkhuizen. Het aandeel in de deelneming bedraagt 100%. Het resultaat in het boekjaar 2010 bedraagt € 4.657 negatief. De netto vermogenswaarde per 31 december 2010 bedraagt € 19.421. Het restant van de Overige financiële activa betreft het fietsenplan.

Indien de latentie zou worden gewaardeerd tegen nominale waarde dan bedraagt deze circa € 182,9 miljoen. Dit betreft met name het vastgoed. Naar verwachting zal deze latentie over het vastgoed niet tot afwikkeling komen binnen een afzienbare termijn.

Bijlage 2 nummer 10

VLOTTENDE ACTIVA

TOELICHTING OP DE BALANS

9.4 Voorraden

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Woningen Fruittuinen	-	525.008
Onderhoudsartikelen	<u>23.398</u>	<u>14.057</u>
Totaal	<u>23.398</u>	<u>539.065</u>

Aan het eind van 2010 zijn alle woningen van het project Fruittuinen verkocht.

9.5 Vorderingen

9.5.1 Huurdebiteuren

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Huurdebiteuren	116.637	111.822
Af: voorziening dubieuze vorderingen	<u>5.832</u>	<u>5.591</u>
Totaal	<u>110.805</u>	<u>106.231</u>

Onder de huurdebiteuren zijn posten opgenomen tot een bedrag ad € 19.732 met een looptijd langer dan 6 maanden.

9.5.2 Gemeente Enkhuizen

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Woonlastenfonds	25.439	21.276
Afrekening woningaanpassingen	-12.934	9.659
Diverse vergoedingen	<u>-4.985</u>	<u>9.441</u>
Totaal	<u>7.520</u>	<u>40.376</u>

TOELICHTING OP DE BALANS

9.5.3 Overige vorderingen

Kosten te verrekenen met huurders
 Belastingdienst: afrekening Vennootschapsbelasting
 Overige vorderingen
 Subtotaal
 Af: voorziening dubieuze debiteuren

2010	2009
6.431	7.681
223.891	303.071
91.944	105.770
322.266	416.522
8.032	8.037
314.234	408.485

Totaal

Onder de overige vorderingen zijn posten opgenomen tot een bedrag van € 27.281 met een looptijd van langer dan één jaar.

9.5.4 Overlopende activa

Rente
 BWS-subsidies
 Overige

2010	2009
-	19.931
5.359	12.198
53.843	10.171
59.202	42.300

Totaal

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

9.5.7 Liquide middelen

Direct opvraagbaar: kas en bank
 Op termijn uitgezet: sparen / deposito's

2010	2009
223.449	661.047
539.516	4.536.921
762.965	5.197.968

Totaal

Op 31 december 2010 waren geen middelen uitgezet op een deposito.

9.6 Eigen vermogen**TOELICHTING OP DE BALANS****9.6.1 Eigen vermogen**

Het verloop van de algemene reserve is als volgt:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Stand per 1 januari	20.030.404	25.809.171
Bij: Latente belastingvorderingen		
Af: latente belastingvordering		-212.402
Bij: uit de winstverdeling over het boekjaar		
Af: verlies over boekjaar	<u>-1.553.457</u>	<u>-5.566.365</u>
Totaal eigen vermogen per 31 december	<u>18.476.947</u>	<u>20.030.404</u>

9.7 Egalisatierekening

Het verloop van de egalisatierekening is als volgt:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Stand per 1 januari	-	21.427
Toevoeging rente		991
Vrijval ten gunste van de exploitatie		<u>-22.418</u>
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>-</u>

9.8 Voorzieningen**9.8.1 Voorziening onrendabele investeringen**

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

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Stand per 31 december	3.017.270	797.984
Overige toevoegingen	1.068.084	4.958.407
Verrekenbaar met investering	<u>-4.085.354</u>	<u>-2.739.121</u>
Totaal mutaties	<u>-3.017.270</u>	<u>2.219.286</u>
Saldo eind boekjaar	<u>-</u>	<u>3.017.270</u>

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

9.9 Langlopende schulden

TOELICHTING OP DE BALANS

	2010 looptijd < 5 jaar	2010 looptijd > 5 jaar	2010 totaal	2010 Rente- voet	2009 totaal	2009 Rente- voet
Leningen overheid	141.300	-	141.300	4,03%	184.798	4,03%
Leningen kredietinstellingen	5.742.382	71.301.708	77.044.090	4,48%	73.293.432	4,30%
Stand per 31 december	5.883.682	71.301.708	77.185.390		73.478.230	

De aflossingsverplichting voor 2011 bedraagt € 2.533.738

De rentabiliteitswaarde bedraagt in 2010 € 73.788.000. In 2009 was dit € 70.275.307.

9.9.1 Leningen overheid en kredietinstellingen

	leningen overheid	leningen krediet- instellingen	Totaal
Stand per 1 januari	184.799	73.293.431	73.478.230
Bij: nieuwe leningen		6.000.000	6.000.000
Af: aflossingen	-43.499	-2.249.341	-2.292.840
Stand per 31 december	141.300	77.044.090	77.185.390

Hieronder zijn begrepen leningen met een gemiddelde rente van 4,48% (2009: 4,30%)

Er heeft in 2010 één renteconversies plaatsgevonden. Van een lening van de Waterschapsbank is het rentepercentage verlaagd van 5,65% naar 3,98%.

De duration van de portefeuille bedraagt 5,81 jaar (2009 was 7,28)

9.10 Kortlopende schulden

	2010	2009
Schulden aan leveranciers	921.128	1.093.987
Belastingen en premies sociale verzekeringen	456.151	297.473
Gemeente Enkhuizen afwikkeling projecten	-	142.260
Schulden aan "Het Rode Paard BV"	7.707	12.376
Overige schulden	683.689	383.926
Overlopende passiva	1.982.774	1.998.238
	4.051.449	3.928.260

9.13 Niet uit de balans blijvende verplichtingen

TOELICHTING OP DE BALANS

- 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.

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.

- In 2010 is sprake van een operational lease-contract t.b.v. twee kopieerapparaten bij Lage Landen Vendorlease B.V. De contracttermijn loopt van 1 september 2010 tot en met 31 augustus 2015. De financiële verplichtingen per 31 december 2010 bedraagt € 49.980.

- De verplichtingen bestaan uit de volgende projecten:

T. Kranenburgstraat - zuid: sloop/nieuwbouw	3.338.700
P. Smitstraat -Meester Fluitmanstraat: herstructurering	443.900
Molenweg 7: G.O.E.D.	6.393.700
Harpstraat: 4 units voor dak- en thuislozen	305.900
Pakhuizen: 3 appartementen	494.100

Totaal verplichtingen	10.976.300
-----------------------	------------

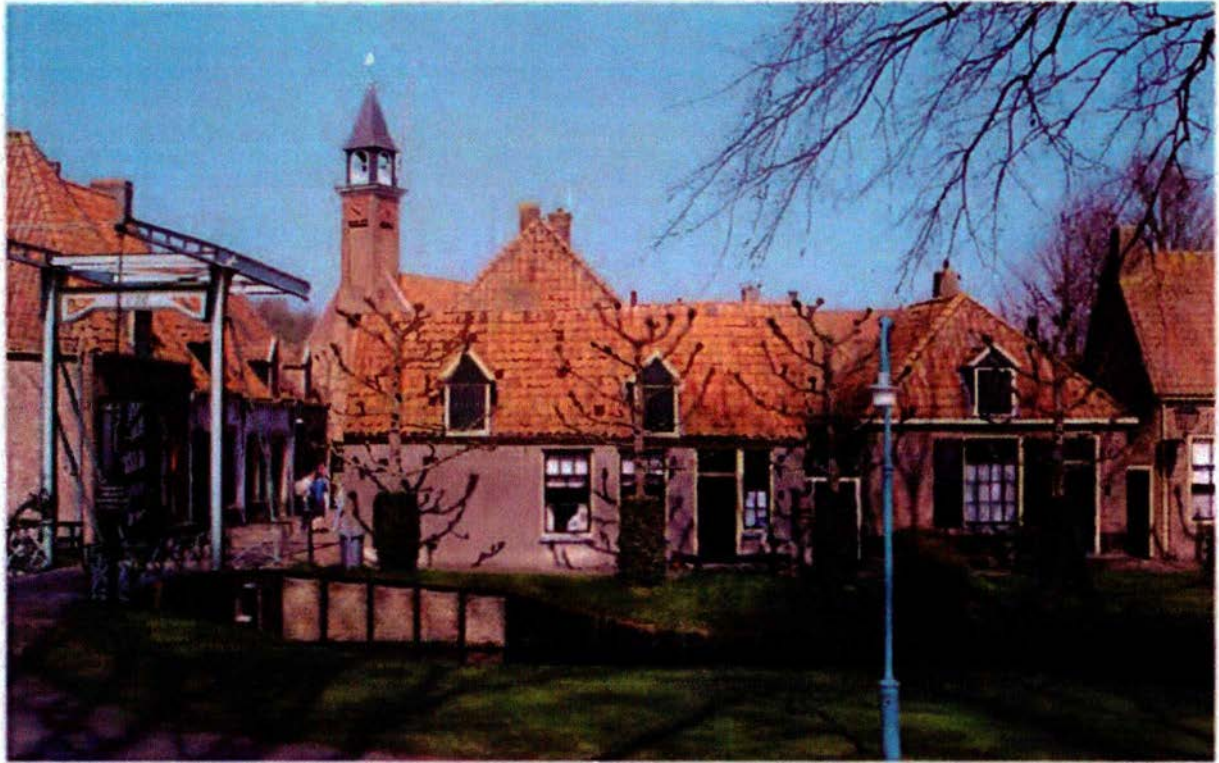
- Ten behoeve van 23 leningen met een schuldrestant van € 74.427.546 is WSW-garantie verkregen. De obligo aan het WSW bedraagt 3,85% van het schuldrestant.

Eén leningen met een schuldrestant van € 2.616.544 wordt geborgd door de gemeente 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 WW van 25 maart 2009 goedgekeurd. Vanaf 1 november 2009 vormen Woondiensten Enkhuizen en Welzijnswerk Enkhuizen het samenwerkingsverband Welwonen.



Zuiderzeemuseum Enkhuizen

12.6 Toelichting op de Winst- en verliesrekening**BEDRIJFSOPBRENGSTEN****10.1 Huren**

	Begroting 2010	Boekjaar 2010	Boekjaar 2009
a. Woningen en woongebouwen	12.290.200	12.347.551	12.217.449
b. Onroerende goederen niet zijnde woningen	196.700	238.063	230.258
Totaal te ontvangen huren	12.486.900	12.585.614	12.447.707
Af: a. Huurderving wegens leegstand	124.900	88.862	251.964
b. Huurderving wegens oninbaarheid	12.500	31.275	80.998
Totaal huurderving	137.400	120.137	332.962
Totaal ontvangen huren	12.349.500	12.465.477	12.114.745

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

- de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli, in 2010 1,2%	224.000
- huurverhoging i.v.m. verbeteringen / renovaties	20.300
- huurverhoging i.v.m. mutaties	32.500
- sloop complex T. Kranenburgstraat	-207.000
- in exploitatie nemen van nieuwe woningen en overige goederen	133.600
- de verkoop van huurwoningen	-65.500

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

10.2 Vergoedingen

Abonnementen	61.700	62.870	56.436
Overige goederen, leveringen en diensten	262.900	205.681	209.673
Totaal te ontvangen vergoedingen	324.600	268.551	266.109
Af: Vergoedingsderving	3.200	2.525	2.091
Te verrekenen met bewoners	0	31.951	29.169
Totaal ontvangen vergoedingen	321.400	234.075	234.849

De te ontvangen vergoedingen zijn gewijzigd als gevolg van:

- verhoging van de abonnementsprijs met 1,6% vanaf 1 juli 2010	1.260
- uitbreiding van het aantal abonnementen, totaal 1.084	5.170
- laere bijdrage wordt gecompenseerd verrekening met bewoners	-4.000

10.3 Overheidsbijdragen

Bijdragen W.M.O.: 11 aanvragen	18.200	5.216	24.650
--------------------------------	--------	-------	--------

Toelichting op de Winst- en verliesrekening

	Begroting 2010	Boekjaar 2010	Boekjaar 2009
10.4 Verkoop			
Opbrengst verkopen bestaand bezit	1.966.000	803.400	2.913.624
Af: boekwaarde	-275.100	-141.028	-396.632
Af: verkoopkosten makelaars	-37.500	-25.209	-88.116
Af: overige kosten i.v.m. verkoop	0	-2.083	-14.518
Af: onderhoudskosten verkochte huurwoningen	-6.000	-94.594	-5.256
Af: leegstand te verkopen huurwoningen	-21.000	-13.117	-35.624
Netto verkoopresultaat	1.626.400	527.369	2.373.477
Opbrengst verkopen nieuwbouwwoningen		479.148	
Af: boekwaarde		-525.008	
Af: verkoopkosten makelaars		-12.664	
Af: overige kosten		-16.463	
Netto verkoopresultaat nieuwbouwwoningen		-74.987	
Netto verkoopresultaat woningen		452.382	2.373.477

In 2010 zijn 7 woningen van het bestaande bezit verkocht. Er is één woning aan een zittende huurder verkocht. In 2010 zijn 95 woningen aan het verkoopbestand toegevoegd. Op 31 december 2010 zijn nog 328 woningen geoormerkt als zijnde "nog te verkopen".

In 2010 zijn de laatste 2 verkoopwoningen van het complex Fruittuinen verkocht. Op 31 december 2010 heeft Woondiensten Enkhuizen geen nieuwbouwwoningen meer voor verkoop.

10.7 Overige bedrijfsopbrengsten

Vergoedingen exploitatie en Algemeen beheer	68.500	96.841	58.531
Overige bedrijfsopbrengsten exploitaties	3.100	6.031	17.407
Mutatie voorziening debiteuren	0	0	1.888
Afrekening beheer woningen	0	3.882	0
Overige opbrengsten	0	20.619	24.448
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	71.600	127.373	102.274

Bij de overige opbrengsten is een bedrag opgenomen van € 20.619.

Deze post is als volgt samengesteld:

- Afwikkeling servicekosten 2009	3.927
- Afwikkeling onderhoud 2009	16.692
Totaal	20.619

BEDRIJFSLASTEN**10.8 Afschrijvingen op materiële vaste activa (Lineair)**

Afschrijving woningen en woongebouwen	2.606.700	2.315.290	2.708.147
Afschrijving onroerende goederen niet zijnde woningen	47.800	50.715	46.628
Afschrijving investeringen ten dienste van exploitatie	141.900	143.820	75.939
Afschrijving overige goederen	1.000	1.037	979
Totaal afschrijvingen	2.797.400	2.510.862	2.831.693