

Doelstelling is om via een persoonlijke benadering huishoudens met vaak diverse problemen vroegtijdig integraal te helpen. Aanleiding hiervoor is meestal een huurschuld of de melding van afwijkend sociaal gedrag. Over het algemeen vinden mensen een persoonlijk gesprek zinvoller als een stortvloed van correspondentie.

Om ons gezicht in de wijk nog meer te tonen is ons serviceteam uitgebreid met een medewerker. Het wijk Serviceteam kan direct op allerlei onderhoudsklussen worden ingezet, maar is daarnaast alert op sociale problematiek dat bij constatering direct wordt doorgemeld aan onze coördinator leefbaarheid en wijkbeheer. Ook vindt periodieke afstemming plaats met het gemeentelijke wijk Serviceteam dat alleen fysieke onderhoudsklussen uitvoert.

Ons grootste gemis is een gemeentelijke lokale woonvisie. De gemeente Enkhuizen heeft een prachtige Stadsvisie 2030 ontwikkeld in samenwerking met allerlei belangenorganisaties en laat een accommodatie- en vastgoedbeleid en een nieuw economisch beleidsplan ontwikkelen. Ondanks herhaaldelijk verzoek geeft de gemeente geen prioriteit aan een lokale woonvisie, waarop Woondiensten Enkhuizen als sociaal maatschappelijk ondernemer haar beleid en plannen kan afstemmen. 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 nauwelijks regionale SMART doelstellingen (laat staan die voor Enkhuizen) zijn geformuleerd.

Op Valentijnsdag 14 februari 2009 is het feitelijk al eerder in gebruik genomen Wonen- Welzijn en Zorgcomplex aan de Meeuwenlaan in de wijk

Oude Gouw ook nog eens feestelijk ingewijd. Alle gebouwde elementen waaronder 28 seniorenwoningen, 32 zorgappartementen, het zorgcluster, kinderdagopvang, gymzaal en wijkcentrum waren voor publiek opengesteld. Een jaar na dato kan worden vastgesteld dat dit combiproject de buitenstad van Enkhuizen zonder twijfel heeft opgewaardeerd en een nieuw kloppend hart heeft gegeven. Het door Woondiensten beheerde en door Welzijnswerk gerunde wijkcentrum loopt boven verwachting. Dit geldt ook voor het geïntegreerde sociaal eetcafé waarvan het aantal zitplaatsen vanwege de grote toeloop inmiddels van 40 tot 48 is opgehoogd.

Een ander in het verslagjaar in gebruik genomen bouwproject is een zorgboerderij voor mensen met een psychiatrisch ziektebeeld aan het Westeinde. In het voor deze doelgroep aangekochte en gerestaureerde pand zijn 12 zelfstandige wooneenheden en een aantal gemeenschappelijke ruimtes gerealiseerd. Tevens kan worden beschikt over een grote achtertuin.

In december 2009 hebben alle toekomstige bewoners van het in aanbouw zijnde en uit 18 wooneenheden bestaande woon-zorgcomplex in de Torenstraat een eigen keuken en tegelwerk kunnen uitkiezen. De reacties over hun aanstaande woonplek zijn zeer enthousiast. Naast de kwaliteit van de woningen zelf heeft dit waarschijnlijk ook te maken met de ligging in het stadscentrum. In april 2010 vindt de definitieve oplevering plaats.

Een eerder aanbod aan de gemeente voor een beperkt aantal zogeheten Skaeve Huse is om een aantal redenen halverwege het jaar door ons ingetrokken. Wel met dien verstande dat deze op een later tijdstip opnieuw geagendeerd kunnen worden.

Samen met stichting de Baanbreker als maatschappelijke opvangorganisatie en de nauw hierbij betrokken Nederlands Hervormde Diaconie is vooralsnog gekozen voor realisatie van een sociaal pension met zogenoemde passantenwoningen. Het hiervoor door Woondiensten aangekochte rijksmonument met vrijstelling van overdrachtsbelasting wordt in de loop van 2010 verbouwd en hopelijk ook al in gebruik genomen. Naast huurder treedt de Baanbreker vooral ook op als woonbegeleider van de tijdelijke pensionbewoners. Woondiensten voorziet in definitieve woonruimte na maximaal één jaar.

Het bijzondere is dat het sociaal pension niet op zichzelf staat, maar onderdeel uitmaakt van een veel breder georiënteerd maatschappelijk opvangproject. Twee andere belangrijke pijlers zijn een tegenover gelegen inloophuis, kringloopwinkel en schildersatelier.

In november 2009 kochten we een vervallen opslagruimte aan met een stukje braakliggende grond om hier een vijftal historisch verantwoorde stadswoningen terug te bouwen en op verzoek van de gemeente de oude rooilijn in ere te herstellen. Hiertoe hebben wij 90 m² tuingrond aangekocht van de gemeente Enkhuizen, tegen een prijs van bijna €120,- per m².

In 2010 zouden de laatste 14 in onze opdracht te bouwen huurwoningen in de uitlegwijk Kadijken worden opgeleverd. Om de economie te stimuleren hebben we 16 moeilijk te verkopen koopwoningen van een ontwikkelaar overgenomen, die we vervolgens als sociale eengezinswoningen gaan verhuren.

Einde verslagjaar is begonnen met een nieuwe fase in de herstructurering van de wijk Plan Noord; de sloop van 49 woningen in de Tom Kranenburgstraat zuid. Er worden 42 verscheidene types duurzame eengezinswoningen teruggebouwd.

Tenslotte kan nog worden vermeld dat op de valreep in 2009 een in de binnenstad gelegen rijksmonumentaal pakhuis voor inpandige verbouw tot drie appartementen is aangekocht, waarbij ook is geprofiteerd van de tijdelijke vrijstelling voor overdrachtsbelasting. Dit is een gezamenlijk project met stichting Stadsherstel die gezien haar ervaring met dergelijke panden als aannemer en directievoerder optreedt.

1.3 Wat brengt of neemt de toekomst?

De bezuinigingen hangen als een zwaard van Damocles boven ons hoofd. In het rapport Brede Heroverwegingen worden voor het onderdeel Wonen een vijftal beleidsvarianten genoemd, die allen wederom resulteren in een afroming van maatschappelijk kapitaal. De introductie van een bezitsbelasting is reëel. Het tarief bedraagt 0,45% van de WOZ-waarde. Dat zou voor Woondiensten Enkhuizen resulteren in een bedrag van €1.475.000,- per jaar af te dragen aan bezitsbelasting! Dit is naast de vennootschapsbelasting en de Vogelaarheffing natuurlijk niet op te brengen. In ruil voor de bezitsbelasting zullen de huren iets boven inflatieniveau mogen worden verhoogd hetgeen een druppel op de gloeiende plaat lijkt.

De staatssteundiscussie resulteert in nieuwe toewijzingscriteria. Wij moeten straks minimaal 90% van onze woningen onder de maximale huurprijsgrens van €647,53 (prijsspeil 1-7-2010) toewijzen aan huishoudens met een belastbaar inkomen < €33.000,-. Aangezien wij jaarlijks ongeveer 200 mutaties hebben is 10% daarvan (20 woningen) dus beschikbaar voor "rijke" huurders met een inkomen boven modaal. Resultaat van dit beleid zal zijn dat corporaties worden gedwongen hun bezit te gelde te maken voor belastingen en exploitatiekosten als leefbaarheid, duurzaamheid en onderhoud.

In 2010 hebben een 12-tal corporaties met ondersteuning van Aedes hiertegen bezwaar aangetekend in Brussel. Ruim 100 andere corporaties ondersteunen dit bezwaar; ook WDE.

De sociale volkshuisvesting heeft naar ons idee z'n langste tijd gehad en "ontwikkelt" zich naar het stigma dat in Engeland al enige decennia van kracht is. Sociale huurwoningen zijn daar alleen nog maar beschikbaar voor bijzondere doelgroepen.





Bijlage 2 nummer 6

2 bedrijfsplan

van wrijving komt glans

In het eerste jaar van ons bedrijfsplan 2009 – 2011 is een belangrijke organisatorische wijziging tot stand gekomen; de beide stichtingen Woondiensten Enkhuizen en Welzijnswerk Enkhuizen vormen nu de personele unie Welwonen.



2.1 Visie, Missie en Strategie

In het eerste jaar van ons bedrijfsplan 2009 – 2011 is een belangrijke organisatorische wijziging tot stand gekomen; de beide stichtingen Woondiensten Enkhuizen en Welzijnswerk Enkhuizen vormen nu de personele unie Welwonen. Hiermee zijn we weer en stap(je) dichterbij het ene integrale loket voor wonen, welzijn en zorg gekomen. Beide organisaties zijn als aparte juridische entiteiten met aparte administraties blijven bestaan. Dit jaarverslag heeft dan ook alleen betrekking op de activiteiten en financiële verantwoording van Woondiensten Enkhuizen.

Visie

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

Missie en Strategie

Op basis van het nieuwe arrangement overheid - woningcorporaties bestaat het werkdomein voor de corporatie uit drie onderdelen. Het eerste werkdomein betreft onze kernopdracht. Deze is het met voorrang huisvesten van mensen die hier vanwege inkomen of persoonlijke omstandigheden niet zelf in kunnen voorzien. Hieraan ontleen wij ons fundamentele bestaansrecht. Wanneer deze voldoende wordt vervuld doen we hetzelfde voor eenieder die liever (weer) huurt dan koopt. Met gedifferentieerde en gevarieerde woonmilieus bieden we onze klanten keuzevrijheid. Wonen is meer dan een goed (t)huis. Daarom zetten we samen met het lokale welzijnswerk ook in op fysieke en sociale leefbaarheid van buurten waarin wij woongelegenheden hebben.

In de juni-brief 2009 van oud minister van der Laan is een nieuw werkdomein bepaald voor woningcorporaties. Het bestaat uit drie deeldomeinen.

Onze ambities in het bedrijfsplan 2009 – 2011 zijn daarop gebaseerd en hieronder daarnaar gegroepeerd.

Deeldomein 1

Het bouwen, verhuren en/of verkopen van woningen primair voor huishoudens met een lager inkomen.

- 1.1 Structureren van de Invloed van belanghouders
- 1.2 Voorraadaanpassing
- 1.3 Klantsturing
- 1.4 Naar eerlijker huren
- 1.5 Van woonruimteverdeling naar woonmarketing

Bijlage 2 nummer 6

Deeldomein 2

Investeren in maatschappelijk vastgoed onder wederkerigheid van andere partijen.

- 2.1 Wonen & welzijn als twee-eenheid
- 2.2 Verbreding maatschappelijke vastgoedrol
- 2.3 Realiseren dak- en thuislozen opvang

Deeldomein 3

Investeren in sociale - en economische ontwikkelingen in de wijk; de wijk- en buurtaanpak.

- 3.1 Sociaal buurtbeheer;
- 3.2 Buurtzorg

2.2 Samenvatting ambities en prestaties

In deze paragraaf worden de ambities verder toegelicht. De hieronder genoemde ambities worden nagestreefd in een periode van drie jaar. Zij zijn voor een deel al gerealiseerd en worden in 2010 en 2011 verder geïmplementeerd. Indien relevant worden ze opgenomen in de prestatieafspraken met de gemeente Enkhuizen. Voor een nadere uitwerking daarvan verwijzen wij naar Hoofdstuk 3 "Maatschappelijke inbedding".

Sommige "harde" doelstellingen laten zich al prima in tabellen vervatten; andere doelstellingen zijn nog niet in haalbare kengetallen getransformeerd, waardoor wij ons daarvoor vooralsnog moeten beperken tot alleen een tekstuele toelichting.

Bijlage 2 nummer 6

Ambitie 1.1 Structureren invloed belanghouders	Doelstelling	Realisatie	Toelichting
Overleg Huurderbelangenvereniging	5	5	
Overleg 10 Bewonerscommissies	1	1	1 x overleg met elke commissie
Overleg met belanghouders	1	1	Ketendialoog 18-11-2008 n.a.v. visitatieproces 2008/2009
Afstemmingsoverleg woningbouw	5	5	Overleg met gemeente Enkhuizen
Prestatieafspraken uitbreiden naar andere belanghouders	2010	2010	
Bepalen typen belanghouders	2010	2010	Via extern adviseur wordt advies ingewonnen
Bepalen participatiegraad per type belanghouder	2010	2010	2e kwartaal 2010 ingevoerd.
Structureren van de dialoog met belanghouders	2010	2010	

Conclusie:

Hoewel de Governancecode een jaarlijks belanghoudersoverleg verplicht stelt, lijkt het ons in dit geval verstandiger de wensen van de belanghouders te respecteren. Wellicht kiezen zij voor een lagere frequentie van overleg? Wij zijn van mening dat onze belanghouders zijn onder te verdelen in

maatschappelijke en zakelijke belanghouders. Gemeente Enkhuizen, HBVE en bewonerscommissies rekenen wij tot de 1e categorie; alle overige belanghouders tot de 2e. Op basis van het adviesrapport zullen wij de participatiegraad en vorm verder structureren.

Ambitie 1.2 Voorraadaanpassing	Doelstelling	Realisatie	Toelichting
Zorgappartementen Kwartellaan	32	32	Zorginstelling Leekerweide
Zorgappartementen Torenstraat	18	0	Zorginstelling Esdégé-Reigersdaal; oplevering 2010
Zorgappartementen Boerderij Westeinde	12	12	Clënten met psychiatrische beperking
Eengezinswoningen Kadijken	30	0	Oplevering eind 2010/begin 2011
Individuele woningrenovatie	34	26	Afhankelijk van woningmutatie
Verkoop sociale huurwoningen	21	23	
Aankoop vastgoed	2	2	Pakhuizen 12 /Harpstraat 4
Energie label C na renovatie	C		9 x label B/15 x label C/ 2 x label D; vloer wordt nog geïsoleerd
Energie labels uiterlijk 31-12-2011	2407	488	Actie inhaalplan juni 2010
Toewijzing < € 647,53 < € 33.000,-	90%		Start in 2010

Toelichting:

Eind 2009 zijn 488 woningen (2008: 178) voorzien van een energielabel. De gemiddelde EPA kwaliteit bedraagt 1,59. De grenzen van label C liggen tussen de 1,31 en 1,60. Er zijn veel oudere woningen gelabeld, waardoor het gemiddelde is gedaald van 1,43 naar 1,59. Uit de eerste ervaringen blijkt dat ons bezit energetisch redelijk van kwaliteit is. Van de 488 woningen hebben er 131 woningen een label D of lager. Met gericht beleid onder andere via de nieuw aangeschafte VABI-software stemmen wij onze onderhoudsactiviteiten af op maximale efficiency in energetische verbetering. Hierbij hanteren we als norm de ver

betering van twee labels of het verhogen naar label B om in aanmerking te komen voor de energie-investeringsaftrek.

Het aantal woningen dat wij beschikbaar houden voor de primaire doelgroep bedraagt 2407 x 90% = 2166. Het resterende aantal mogen wij volgens het nieuwe beleid verhuren aan huishoudens met een hoger inkomen. Dit betreft nieuwe verhuringen. Eind 2009 bedroeg het aantal woningen onder de aftoppingsgrens van € 511,50 (prijspeil 1-7-2009) 2189 zijnde 90,9% van onze totale woningvoorraad.

Conclusie:

Het nieuwe beleid om huishoudens met een inkomen < € 33.000,- te huisvesten onder de maximale huurprijsgrens is voor ons niet sociaal genoeg. De Woonbond bijvoorbeeld is voorstan-

der van een inkomensgrens van < € 38.000,-. Wat ons betreft wordt die grens inderdaad naar dat bedrag verhoogd. De inkomensverhouding van het aantal woningzoekenden onder en boven de grens van € 33.000,- ligt nu op 78%/22%.

Ambitie 1.3 Klantsturing	Doelstelling	Realisatie	Toelichting
Verwerven uitgebreidere klantkennis	2009	2009	Kwaliteitsmeting
Vergroten klanttevredenheid	8,0		Tevredenheidonderzoek in 2010
Vergroten keuzevrijheid en zeggenschap bewoners			Productonderzoek in 2010
Optimaliseren klantgerichtheid medewerkers	8,0		Uniformeren externe communicatie en aanvullend tevredenheidonderzoek in 2010

Realisatie:

Op 17 juni 2009 is een algemene 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.

Conclusie:

Hieronder wordt de uitkomst gegeven van het onderzoek naar de kwaliteit van onze dienstverlening.

Overzichtstabel Woondiensten Enkhuizen	Oordeel Huurders 2009	Gemiddelde andere corporaties
Totaaloordeel 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 dienstverlening		
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

Bijlage 2 nummer 6

Daarnaast zijn door de huurders ± 150 suggesties aangedragen voor verdere verbetering van de dienstverlening, waarvan de meest voorkomende in een actieplan worden opgenomen.

Op basis van bovengenoemde uitkomst is aanvullend onderzoek gedaan naar de lage score voor bemiddeling bij overlastklachten. Hierbij zijn door een extern bureau gesprekken gevoerd met huurders om hun score nader toe te lichten. Als de inhoud van de klacht wordt geanalyseerd kunnen daar ook gericht verbeteracties op geïmplementeerd worden.

Op basis van de diverse klachten zijn 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.

Het vergroten van de zeggenschap en keuzevrijheid van bewoners heeft meer vorm gekregen doordat het badkamerbeleid is uitgebreid. Bewoners van te renoveren woningen kunnen op verzoek ook vóór de renovatie al een nieuwe badkamer uitkiezen, waarna een huurverhoging van 50% van de investering in rekening wordt gebracht. Na mutatie heeft deze aanpassing geen negatief effect op de gehele woningrenovatie.

In 2010 wordt aandacht geschonken aan het verbeteren van de klantgerichtheid, waarbij het niet nakomen van afspraken de belangrijkste ergernis is, die moeten worden aangepakt.

Ambitie 1.4 Naar eerlijker huren	Doelstelling	Realisatie	Toelichting
Inkomensgerelateerde toewijzing	90% < 33.000	N.B.	In 2010 Huren op maat invoeren
Huurharmonisatie	73%	67,2%	In 7-10 jaar naar 73% groeien

Realisatie:

Voor het realiseren van ambitie 1.4 zijn we grotendeels afhankelijk van externe factoren, zodat we in 2009 hier mondigesmaat aan hebben kunnen werken. 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 gestegen van 66,1% eind 2008 naar 67,2% eind 2009.

- De huurprijs is per 1 juli 2009 regulier verhoogd met 1,20% (inflatie 2009);
- De huurprijs is met 0,18% verhoogd als gevolg van harmonisatie
- De huurprijs is met 0,34% verhoogd als gevolg van renovatie

Conclusie:

Woondiensten Enkhuizen onderkent het gapende gat tussen huur- en koopmarkt. De Rijksoverheid roept wel, maar doet niets. Door de voorgenomen 29 miljard aan bezuinigingsmaatregelen verdwijnen hopelijk taboes op heilige huisjes zoals de hypotheekrenteaftrek en huurtoeslag. Het door het Rijk verplichte inflatievolgende huurbeleid heeft een mogelijk gedifferentieerd lokaal huurbeleid onmogelijk gemaakt. De weinige mogelijkheden die we nu hebben om mensen eerlijk te laten huren is het harmoniseren van huurprijzen na mutatie, renovatie en herstructurering. Woondiensten is voor eerlijk huren op basis van de geboden kwaliteit en het inkomen. Daarom volgen wij met belangstelling de "pilot" Huren op Maat. Ons huurbeleid wordt uiteraard regelmatig besproken met de HBVE.

Ambitie 1.5 Van woonruimteverdeling naar woonruimtemarketing	Doelstelling	Realisatie	Toelichting
Keuzevrijheid in woonwens huurder			Nieuw systeem in 2010 invoeren
Minder weigeringen door bewuste woningkeus	1,50	2,00	Aanbieding per woning
Minder mutaties door bewuste woningkeus	7,50%	8,52%	Mutatiegraad in 2009 bedroeg 8,52%



Realisatie:

In 2008 zijn we begonnen met selectieve toewijzing van jongerenappartementen. Veelal realiseren zij zich niet dat ze in andermans eigendom wonen. Huurachterstand, vernielingen en het betrokkenen van overlast komen onder die doelgroep regelmatig voor. Wij hebben daarom voor 8 jongerenappartementen in twee historische binnenstadspanen aan geïnteresseerde jongeren gevraagd hun motivatie aan te geven waarom ze hier zouden willen wonen. Daaruit hebben wij een keuze gemaakt en tot nu toe pakt dit goed uit. In de toekomst willen we hier meer gebruik van gaan maken.

Conclusie:

WDE neemt deel aan een regionaal woonruimte-verdelingsstelsel met het aanbodmodel. Om enigszins te kunnen sturen in de aanbidding van woningen wil WDE meerdere modellen naast elkaar gaan gebruiken. Door invloed te kunnen uitoefenen op de toewijzing kunnen bijvoorbeeld problemen met betrekking tot (het verstoren van de) leefbaarheid worden voorkomen. De keus om meerdere modellen toe te passen zal in 2010 met de collega-corporaties worden overlegd.

Ambitie 2.1 Wonen en Welzijn als twee-eenheid

Doelstellingen:

- Meer samenhang realiseren door betere onderlinge afstemming wonen - welzijn;
- Integrale aanpak bij wijkgericht werken en sociale en fysieke buurtvernieuwing hanteren;
- 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.

Realisatie:

- Op 2 november 2009 zijn Woondiensten Enkhuizen en Welzijnswerk Enkhuizen formeel naar buiten getreden als één werkorganisatie onder de naam Welwonen. Intern zijn we nog wel twee verschillende organisaties met aparte administraties, hetgeen de efficiency niet echt bevordert. Dit was echter een voorwaarde van het ministerie van WWI;
- Er zijn diverse vergaderingen gewijd aan het optimaliseren van het bedrijfseconomisch - en het maatschappelijk rendement. Vooral voor wijkcentrum IJsselzand en sociaal eetcafé de Bonte Veer worden in 2010 wijzigingen doorgevoerd;
- De verzakelijking van het welzijnswerk heeft extra vorm en aandacht gekregen door gedelegeerd budgetbeheer en -verantwoordelijkheid in te voeren. Budgetten zijn maatstafgevend en aanvullingen kunnen alleen via een voorstel door het management-team worden gehonoreerd.

Conclusie:

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

Een hoger sociaal rendement proberen wij in 2010 te realiseren in wijkcentrum IJsselzand. De functie hiervan is eind 2009 opnieuw ingevuld. Er worden nu onder andere lessen Frans, Engels, Kunstgeschiedenis etc. gegeven door de seniorenschool, er is een kledingruil winkel "De Knipoog" geopend en er vinden nog steeds allerlei activiteiten plaats, zoals kaarten, sjoelen, darten, koersbal etc. Ook is het pand uitgebreid met een aanbouw voor de vereniging Jeugdbelangen; een knutselclub voor de jeugd van 4 -12 jaar.

Voor sociaal eetcafé de Bonte Veer overwegen wij in 2010 de openingstijden uit te breiden naar de zondag; dan is dit vijf in plaats van vier dagen geopend, waardoor er meer klanten gebruik van kunnen maken. De Belmobiel die nu nog overdag rijdt, proberen we met bestaande en/of nieuwe vrijwilligers ook 's avonds en in de weekenden te laten rijden om eenzame, immobiele mensen op te halen naar het sociaal eetcafé en 's avonds ook weer thuis te brengen.

Ambitie 2.2 Verbreding maatschappelijke vastgoedrol

Doelstellingen:

- Verdere doorontwikkeling van de organisatie;
- Werkdomein uitbreiding.

Ambitie 2.3 Realiseren dak- en Thuislozen opvang	Doelstelling	Realisatie	Toelichting
Huisvesting statushouders	31	31	
Huisvesting passanten	4 units		Realisatie in 2010

Eind 2009 is het pand Harpstraat 4 aangekocht. Hierin worden vier appartementen met een gemeenschappelijke ruimte gecreëerd om dak- en thuislozen tijdelijk te huisvesten. Tevens begeleiden wij voor de Diaconie van de Nederlands Hervormde Kerk tegen kostenvergoeding de bouw van Harpstraat 3-5. Dit pand wordt door de ge-

De gemeente Enkhuizen is eind 2009 een traject gestart om haar gemeentelijk vastgoed te inventariseren en vervolgens te beoordelen of zij de exploitatie hiervan zelf (nog) zouden willen uitvoeren. Met de komende gemeentelijke bezuinigingen in het vooruitschiet heeft de gemeente aan Welwonen gevraagd of wij eventueel bereid zijn historisch gemeentelijk vastgoed over te nemen dan wel voor hen te exploiteren.

Realisatie:

Na intensieve onderhandelingen starten we medio 2010 met de realisatie van een G.O.E.D. in de binnenstad van Enkhuizen. Hierin worden een polikliniek van het West-Fries Gasthuis, drie huisartsenpraktijken, een tandartspraktijk, een apotheek, een praktijk voor fysiotherapie en mondhygiëne en nog wat aanverwante zorgleveranciers gehuisvest.

Conclusie:

Door onze 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. Cliënten zullen verzorgingstehuizen (gaan) beoordelen op kwaliteit van zorg, maar ook die van de huisvesting. Zorgpartijen zijn hiertoe nauwelijks geëquipeerd (bovendien is vastgoedmanagement niet hun primaire taak) en hebben geen financiële buffers om hun vaak markttechnisch afgeschreven onroerend goed te vervangen.

meente met provinciale subsidie verbouwd en vervolgens door de Nederlands hervormde Kerk verhuurd aan stichting de Baanbreker, een stichting voor maatschappelijke opvang. Hierin wordt een sociaal maatschappelijk inloophuis, een kringloopwinkel, een lijstenmakerij en een expositieruimte voor atelierkunst gevestigd.

Conclusie:

Vermoedelijk wordt het pand Harpstraat 3-5 in december 2010 opgeleverd en Harpstraat 4 ongeveer zes maanden later. Reden hiervoor is de trage procedurele gemeentelijke afwikkeling. Vervolgens concluderen wij dat gezien de beperkte omvang van het aantal dak- en thuislozen in en rond Enkhuizen hiermee aan de ambitie is voldaan.

Ambitie 3.1 Sociaal buurtbeheer

Doelstellingen:

- Schone, hele en veilige buurten;
- Terugdringing overlastproblematiek en ongewenst bewonersgedrag;
- Bestrijden en voorkomen van zwerfvuil;
- Beter 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. Wij willen nadrukkelijk de verbetering van de sociale leefbaarheid een impuls geven. Dit doen wij door de oprichting van een wijkserviceteam.

In samenwerking met het Maatschappelijk werk, de GGD, de gemeente Enkhuizen en Welwonen willen wij het "Eropaf" beleid in 2010 formaliseren en gaan uitvoeren. Als corporatie willen wij actief huishoudens inventariseren die financiële, fysieke of mentale problemen hebben om ze integraal hulp hiervoor aan te bieden.

Realisatie:

Het wijkserviceteam bestaat op dit moment uit één medewerker en onze coördinator leefbaarheid en buurtbeheer. Gezien de grote druk op onze financiële middelen willen we het team budgettair neutraal uitbreiden met maximaal nog één (parttime) medewerker. Het team verzorgt de schoonmaak van een aantal woningcomplexen, signaleert zwerfvuil en zorgt voor verwijdering ervan, verzamelt eventuele klachten van bewoners en signaleert mede sociale problemen en schakelt hiervoor de coördinator leefbaarheid en buurtbeheer in;

Wij zijn voornemens om op 1 april 2010 deel te nemen in een gezamenlijk "Eropaf" team. Participanten zijn de gemeente Enkhuizen, de GGD, het Maatschappelijk werk en de afdelingen welzijn en wonen van Welwonen. De gemeente vraagt aan de provincie subsidie voor een projectcoördinator voor de duur van 2 ½ jaar. Via het "Eropaf" beleid wordt actief ingezet op bestrijding van vereenzaming, en het inventariseren, concretiseren en bestrijden van sociale en fysieke ongemakken en voorkoming van huisuitzetting door huurschuld.

Conclusie:

Wij ontdekten min of meer bij toeval dat een half jaar vóór oprichting van ons wijkserviceteam de gemeente Enkhuizen dit ook had gedaan. Het gemeentelijke wijkserviceteam bestaat uit drie medewerkers die zich echter alleen met fysieke maatregelen bezighouden. Door onderlinge afspraken tussen de teams meldt nu ook het ge-



meentelijke team geconstateerde sociale problematiek bij onze opbouwwerker van de afdeling welzijn of bij onze coördinator leefbaarheid en buurtbeheer van de afdeling wonen.

Onze vrees is dat de projectsubsidie voor een projectleider voor het "Eropaf"-team niet (geheel) door de Provincie Noord-Holland wordt gehonoreerd. Vervolgens is er een probleem in de regio en aansturing van het team. Het valt of staat namelijk met efficiënte organisatie en resultaat gerichte aansturing.

Ambitie 3.2 Buurtzorg

Doelstellingen:

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

Realisatie:

In 2010 zullen we ons oriënteren op het fenomeen Buurtzorg als mogelijk onderdeel op realisatie van één loket voor Wonen, Welzijn en Zorg.

Conclusie:

De roep om de menselijke maat wordt steeds luider en breder. Zo maakt Buurtzorg een onstuimige groei door. Dit zijn kleinschalige en zelfsturende zorgteams die dicht bij hun cliënten staan. Dicht-

bij is ook een kernwaarde van Welwonen, dus dat spreekt ons zeer aan. Onderzoek heeft uitgewezen dat deze werksetting veel meer arbeidsvreugde oplevert en bovendien veel minder kost aan overhead en overige indirecte kosten.

Presteren naar ambities en doelen

Op basis van bovenstaande ambities en de realisatie daarvan willen we de tabel "Presteren naar ambities en doelen" van visitator Pentascope gebruiken om deze in 2009 naar eigen inzicht aan te passen. Bij de volgende (verplichte) visitatie is het dan interessant om het eigen oordeel te spiegelen aan de toekomstige beoordeling van de externe belanghouders.

De score is ten opzichte van 2008 op vijf onderdelen aangepast, waarvan de score voor bouwproductieplanning is verlaagd van een 8,0 naar een 7,0. In de praktijk blijkt dat externe vertragende factoren nogal eens reden zijn voor een afwijkende bouwproductie. Daarnaast is ook de interne planning van groter belang geworden door de Vennootschapsbelasting. Een effectieve jaarlijkse planning is van belang om de herwaarderingsreserve te kunnen verrekenen met nieuwe projecten waardoor te betalen vennootschapsbelasting wordt uitgesteld.

De score voor leefbaarheid is verhoogd doordat tijdens de visitatie de prestaties onder de noemer van Welzijnswerk in het geheel niet zijn gehonoreerd. Onze personele unie sluit die prestaties niet uit, maar vormt één geheel met de prestaties van de afdeling wonen. De beoordeling van de visitator was hier niet op ingericht!

Presteren naar eigen ambities en doelen	I (70%) Harde Prestatie	II (10%) Kennis & Inzicht	III (10%) Planning	IV (10%) Monitoren	Totaal-oordeel Pentascopie	Totaal-oordeel 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	9,0	6,0	6,0	5,0	8,0	8,0
Leefbaarheid	7,5	6,0	6,0	5,0	6,3	7,0
Bouwproductie	7,5	7,0	7,0	7,0	7,1	7,4
Stedelijke vernieuwing	7,5	7,0	8,0	7,0	7,5	7,5
Energie & duurzaamheid	7,0	6,5	6,0	6,0	6,6	6,8
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

Onze ambities zijn opgenomen in onze (meerjaren-)begroting en voor zover mogelijk in SMART prestaties vertaald in onze Balanced Scorecard, waardoor periodieke monitoring en eventuele bijstelling plaatsvindt. De realisatie van (een deel van) onze ambities heeft in 2009 bijgedragen aan de verwezenlijking van onze missie en strategie. Periodiek doen wij hierover intern en extern verslag aan de RvC. Naast de driemaandelijke RvC Voortgangsrapportage worden de toezichthouders ook mondeling geïnformeerd. Extern verstaan we ons hierover zeswekelijks met de HBVE. Ook hebben we regelmatig overleg met meerdere zorginstellingen waarvoor we bouwen. Een ander verantwoordingsmedium is ons bewonersblad *In en om de Vest* en onze website.

2.3 Wat is (nog) niet gelukt?

Tijdens de drie jaar geleden gehouden "Op-de-koffie-gesprekken" met diverse buurtbewoners zijn een aantal pijnpunten boven water gekomen, waarvan in recent herhaald wijkonderzoek opnieuw is gebleken dat daar te weinig adequate maatregelen op zijn uitgezet. Het gaat dan voornamelijk om diverse overlastveroorzakende omstandigheden als verkeer- en parkeeroverlast, geluid- en drugsoverlast en vandalisme. Begin 2010 gaat een gesprek plaatsvinden tussen Woondiensten Enkhuizen, Welzijnswerk Enkhuizen, de burgemeester als eindverantwoordelijke voor de openbare orde en de politie. Dit heeft tot doel adequate maatregelen te initiëren om overlast zoveel mogelijk te beperken.

Het realiseren en waarborgen van schone, hele, veilige en leefbare buurten is een verantwoordelijkheid van diverse maatschappelijke instanties. Door zichtbaar aan de wijk te werken worden ook individuele burgers enthousiast hieraan te participeren.

Het is nog niet gelukt om risicomanagement volledig in de organisatie te implementeren. De meeste risicobeheerders zien dit nog als "iets" van Financiële zaken. Om het risicobewustzijn verder in de organisatie te verbreden worden nu door de HRM medewerker resultaat gerichte functieprofielen geschreven, waarbij voor de risicobeheerders ook dit taakonderdeel wordt opgenomen. In 2010 zal dit zeker effect sorteren.

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 documen-

ten worden geproduceerd, die de gehele planning & controlecyclus bij Woondiensten Enkhuizen 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 vervolgens nieuwe ontwikkelingen en daarop uitgezette ambities voorzien van SMART doelstellingen. Deze worden in meetbare Prestatie-indicatoren in onze Balanced Scorecard opgenomen, zodat ze kunnen worden gemonitord. Per kwartaal vindt zonodig bijsturing plaats.

Periodiek doen wij intern en extern verslag over de geplande voortgang in de realisatie van de strategische doelen. Naast de driemaandelijke RvC Voortgangsrapportage worden de toezichthouders ook mondeling geïnformeerd.

Voor de periode 2009 – 2011 geldt ons bedrijfsplan "Alles is betrekkelijk en het kan verkeren".

De in het vorige jaarverslag opgenomen titel "Van wrijving komt glans" is op het allerlaatste moment gewijzigd. Het bedrijfsplan is voor het bestuur leidend en kaderstellend. Extern verstaan we ons hierover met de gemeente Enkhuizen en de HBVE. Ook hebben we regelmatig overleg met meerdere zorginstellingen waarvoor we bouwen.

2.5 Maatschappelijk gedachtegoed en -opbrengst

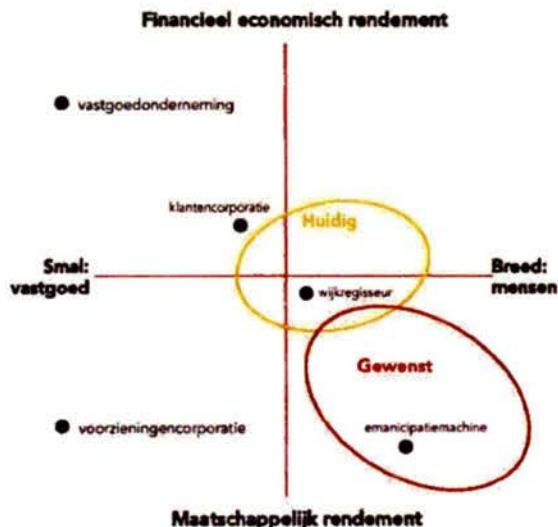
Woondiensten Enkhuizen wil vooral (h)erkend worden als maatschappelijke onderneming. Hiertoe willen we werkzaam zijn op de in het nieuwe arrangement genoemde deeldomeinen:

- Bouwen, verhuren en verkopen van woningen;
- Investeren in de woonomgeving, in maatschappelijk vastgoed en
- De wijk- en buurtaanpak

Onderstaand wordt de huidige en gewenste positie van Woondiensten Enkhuizen in beeld gebracht. Onze opdracht hierbij is om onze organisatie te ontwikkelen van wijkregisseur tot uitiem de emancipatiemachine. Wonen is een middel om te voldoen aan een behoefte, maar staat niet op zich. Mensen werken, studeren, sporten, winkelen, ontspannen etc. Woondiensten Enkhuizen wil de mens zoveel mogelijk centraal stellen en is bereid zich onder nadere voorwaarden op middellange termijn ontwikkelen naar wijkregisseur om vervolgens uit te groeien tot Emancipatiemachine. Dit vereist een intensieve op in- through- en output gerichte communicatie.

Onze rol als wijkregisseur heeft zich in de afgelo-

pen drie jaar al deels ontwikkeld doordat wij Wonen en Welzijn in een Personele Unie hebben samen-gevoegd, waardoor we integraal, zowel fysiek als sociaal problemen in wijken kunnen analyseren en mogelijk oplossen. Onze ideeën hierbij zijn om op termijn buurtzorgverlening te integreren.



Bron: aangepast voor 2009 uit Visitatierapport 2008 Pentascope

In vergelijking met 2008 is onze organisatie zich meer gaan oriënteren op het kwadrant Mensen annex Maatschappelijk rendement. Wij werken aan een gedifferentieerd woningaanbod met veilige, kwalitatief goed onderhouden en geïsoleerde woningen in schone leefomgevingen. Hierbij vinden we het belangrijk dat huurders tevreden zijn, met elkaar kunnen samenleven en, eventueel met ondersteuning van onze leefbaarheidmedewerker en opbouwwerker van WVE, met elkaar buurtactiviteiten ontwikkelen ter bevordering van een stuk sociale cohesie. Dat meten we periodiek met schriftelijke onderzoeken, maar ook gaan we gaan de wijk in om met huurders te praten over hun woon- en wijkwensen. Hierbij werken we samen met de gemeente.

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

Kernwaarden – cultuur van de organisatie.

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

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

Maatschappelijke opbrengst en imago

Door de integratie van wonen en welzijn en onze positionering als maatschappelijke onderneming is er sprake van een toenemende gewijzigde rol voor ons in de Enkhuizer samenleving. Wij hebben inmiddels goede relaties opgebouwd met diverse zorgpartijen, de Nederlands Hervormde Kerk, inloophuis de Baanbreker en de gemeente Enkhuizen zowel op bestuurlijk als ambtelijk niveau. Wij zijn actief bezig met onze visie van het integreren van Wonen, Welzijn en Zorg, waardoor wij actief zijn op meerdere terreinen in de gemeente Enkhuizen. Wij zijn duidelijk niet meer de verhuurder van sociale huurwoningen, maar een spin in een zeer interessant maatschappelijk web. Ons imago is veranderd en verbeterd van louter verhuurder naar sociaal maatschappelijk geëngageerde organisatie.

Dit heeft inmiddels geresulteerd in een actieve participatie bij het nieuwe gemeentelijke beleid "Er op af" dat in april 2010 (eindelijk) wordt geïmplementeerd. Het totale team bestaande uit woon-maatschappelijk werk, de gemeentelijke sociale dienst, opbouwwerk en ouderenwerk gaan actief huishoudens inventariseren met allerlei problemen om ze vervolgens behulpzaam te zijn met het integraal oplossen hiervan. De huisbezoeken zijn bedoeld om mensen die maatschappelijk en sociaal (dreigen te) vereenzamen weer te activeren. Hier toe rijdt ook een door de gemeente volledig 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 2009 bedroeg bijna 3.600.

De oplevering van 32 appartementen voor zorginstelling Leekerweide en de 12 appartementen in de zorgboerderij aan het Westeinde voor cliënten met een psychiatrische beperking resulteren in toenemende contacten met aanbieders van 1e lijns gezondheidszorg. Mede hierdoor zijn wij een traject gestart om een 2e G.O.E.D. te realiseren in de binnenstad. De vermoedelijke start van dit project is gepland medio 2010. 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 inmiddels uitstekend bezocht. Daarnaast maken steeds meer mensen gebruik van door Welzijnswerk Enkhuizen aangeboden sociaal culturele activiteiten. Het als maatschappelijk vastgoed door ons gerealiseerde jongerencentrum Cayen wordt ook steeds drukker bezocht. Tegelijkertijd fungeert dit centrum als filmhuis voor senioren en scholieren "café".

Via het opbouwwerk en het jongerenwerk zijn zeer waardevolle contacten gelegd met onze allochtone inwoners. Er zijn interculturele dineravonden

georganiseerd, fietslessen voor allochtone vrouwen, diverse buurtfeesten, een workshop "omgaan met hangjongeren" en een jaarlijks terugkerend Popfestival. Deze 5 mei activiteit, dat de burgemeester telkens opent, vindt op 5 mei 2010 voor de derde keer plaats. In 2009 waren er ondanks het slechte weer ruim 3.500 bezoekers.

De welzijnsactiviteiten worden tot nu toe door de gemeente Enkhuizen gesubsidieerd. Door de aanstaande gemeentelijke bezuinigingen staan er flinke onderhandelingen voor een toereikende welzijnssubsidie voor 2011 en volgende jaren voor de deur. Uitgangspunt is dat de subsidie toereikend is voor het handhaven van een programmatische basiskwaliteit. Woondiensten kan en wil hier niet aan bijdragen om weglek van volkshuisvestingsgeld te voorkomen.

De samenwerking met de stichting Stadsherstel heeft geleid tot de gezamenlijke aankoop van een historisch pand dat met behulp van subsidies aan de buitenkant weer in oude luister zal worden hersteld en inwendig van pakhuis tot drie jongerenappartementen getransformeerd zal worden. Hiermee dragen wij bij aan het behoud van historisch erfgoed. Ook zijn wij sponsor van stichting de Drommedaris; een 15e eeuwse karakteristiek Enkhuizer pand waarin culturele activiteiten worden aangeboden.

In 2010 onderzoeken we samen met de gemeente als eigenaar de mogelijkheid van nieuwe huisvesting voor een Milieu Educatief Centrum en een kinderboerderij van stichting Philadelphia.

2.6 Positie in de Enkhuizer markt

Woondiensten is, ondanks zijn beperkte schaalomvang de grootste sociale corporatie die in Enkhuizen actief is. Daarnaast zijn de landelijke organisaties Woonzorg Nederland, Vestia en Mooiland Vitalis hier werkzaam. Van de ongeveer in Enkhuizen aanwezige 3.100 huurwoningen heeft Woondiensten Enkhuizen er 2.407 in haar bezit. Dit bezit is gevarieerd en bestaat uit diverse types eengezinswoningen, appartementen met en zonder lift, duplexwoningen, woon- zorgboerderijen en specifieke zorgappartementen voor bijzondere aandachtsgroepen. Daarnaast zijn we eigenaar van maatschappelijk vastgoed in de vorm van twee wijkcentra, waarvan één met een sociaal eetcafé en een cultuur- en jongerencentrum.

Woondiensten Enkhuizen is voor de gemeente Enkhuizen "voorkeurspartner" bij de uitvoering van de locale (sociale) woonopgave. Deze positie is onlangs door de gemeente nog herbevestigd. Via wederzijdse prestatieafspraken met de gemeente Enkhuizen 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 13 zelfstandige vestigingen met 72.000 woningen, 5.000 winkels en bedrijfsruimten en is werkzaam in zo'n 40 Nederlandse gemeenten. In Enkhuizen bezit zij ongeveer 80 woningen aan het Spaans Leger, Snouck van Loosenpark en Jan Gooskaai.

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

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

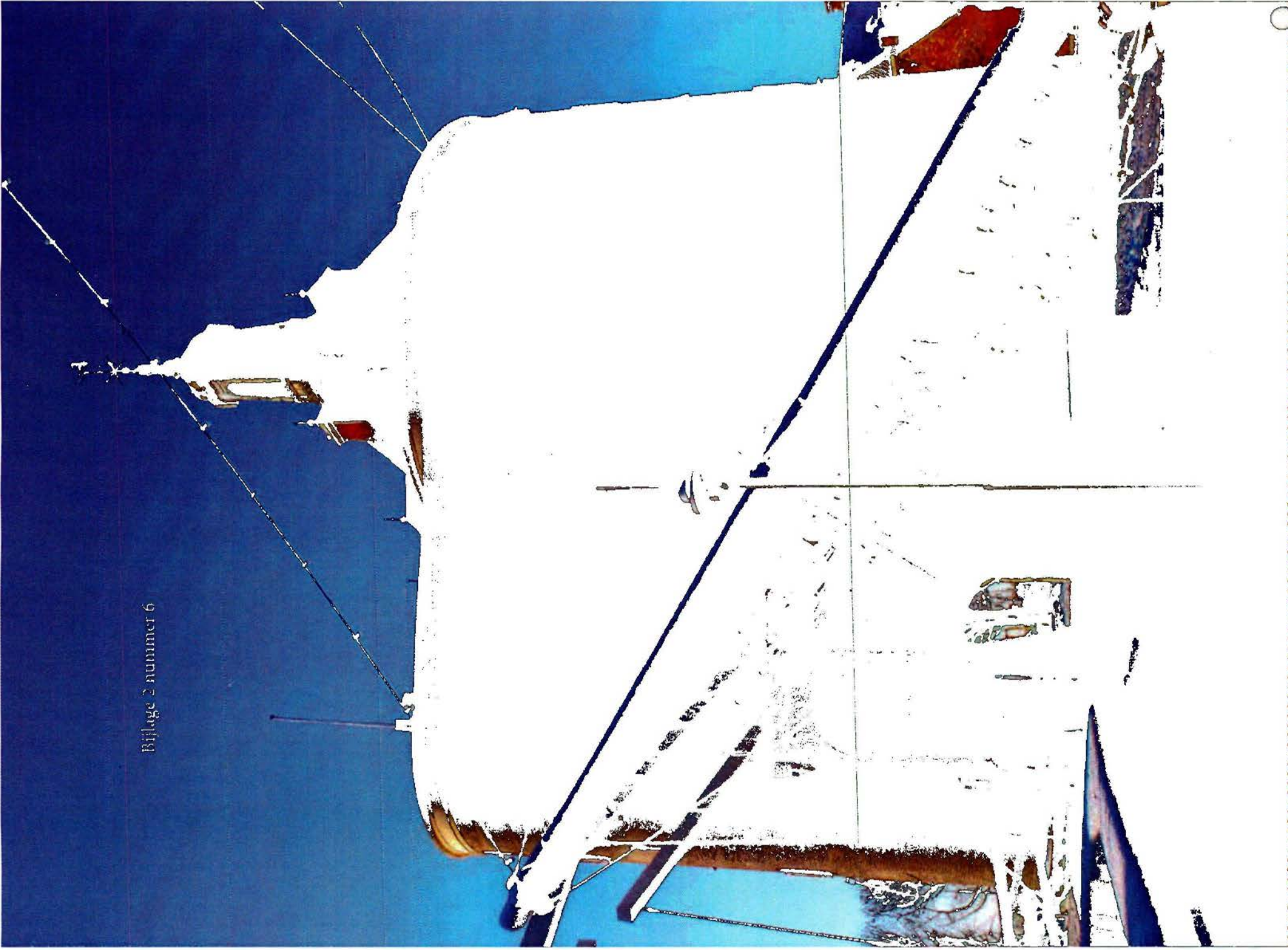
Regionaal voert Woondiensten Enkhuizen via het platform West-Friese Woningcorporaties overleg met Het Grootslag uit Wervershoof, Intermaris-Hoeksteen en de Wooncompagnie uit Hoorn en de Woonschakel uit Medemblik. Hiertussen geldt een "Herenakkoord" om niet in elkaars werkgebieden te opereren.

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 en zorgvastgoed, waarmee wij ook indirect de werkgelegenheid bevorderen. Bij Woondiensten Enkhuizen en samenwerkingspartner Welzijnswerk Enkhuizen werken in totaal 37 personen. De Spin Off aan werkgelegenheid is echter vele malen hoger.

Door jaarlijks nieuwe- en renovatieprojecten te starten dragen wij bij aan werkgelegenheid in de bouwsector. Aan het onderhoud van onze woningen verdienen vele bedrijven hun boterham. Het substantieel bouwen van zorgvastgoed zorgt voor werkgelegenheid bij zorgverlenende instanties zoals Leekerweide, Philadelphia, Regionaal Instituut Begeleid Wonen, Esdégé Reigersdaal. Daarnaast hebben wij een jongerencentrum, twee wijkcentra en sociaal wijkrestaurant gerealiseerd waarin door de gemeente gesubsidieerde welzijnsmedewerkers dagelijks aan de slag zijn. Bovendien is het sociaal wijkrestaurant werkplek voor zorginstelling Leekerweide. Een aantal van hun cliënten werken onder begeleiding in de bediening in het restaurant.

Begin 2010 wordt een nieuw woonproject voor zorginstelling Esdégé Reigersdaal opgeleverd met een activiteiten/atelier en verkoopruimte, waardoor ook daar een aantal cliënten onder begeleiding dagelijks met zinvolle, leuke activiteiten bezig kunnen zijn.





Bijlage 2 nummer 6

3 maatschappe- lijke inbedding

Betrouwbaar en doorzichtig
handelen

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

Bijlage 2 nummer 6

	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	
Welzijnsinstellingen		G	H	H		H	G	H
Onderwijsinstellingen				G			G	G
Politie				H		G		G
Collega-corporatie in hetzelfde gebied/aanpalende gebieden		H		H			H	

Bron: Visitatierapport Pentascope

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 bovenstaand 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.

De lokale overheid is democratisch gekozen en uit hoofde hiervan vertegenwoordiger van het algemeen belang. De HBVE is pleitbezorger van huur-

ders belangen. Deze rangschikken we daarom onder de noemer van maatschappelijk belanghouder. Alle overige partijen rekenen wij tot de categorie zakelijk.

3.2 Verwachtingen en beeld van de belanghouders

In 2008 hebben de belanghouders hun mening gegeven over de huidige en gewenste prestaties op de verschillende thema's. De visitatieperiode duurt minimaal vier jaar. In die periode willen wij onze huidige en gewenste prestaties actualiseren om ze vervolgens bij een nieuwe visitatie weer te relateren aan de nieuwe inzichten van de belanghouders.

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

Prestatie op thema's aangepast naar 2009

Bron: Visitatierapport Pentascope 2008

Het algemene beeld in 2008 was dat de huidige en gewenste prestaties, zoals beoordeeld door de belanghouders niet veel van elkaar afweken. Op de thema's leefbaarheid en Energie & duurzaamheid konden wat hen betreft de prestaties nog omhoog. Het is wellicht geen toeval dat in ieder geval het thema Energie & Duurzaamheid nu volop bij corporaties en de overheid in de belangstelling staat. Woondiensten Enkhuizen heeft haar huidige score voor betaalbaarheid met een half punt aangepast, omdat zij gemiddeld in de West-Friese regio de goedkoopste huurprijs voor sociale huurwoningen hanteert.

3.3 Borging Belanghoudersparticipatie

In onze ambities is de invloed van belanghouders specifiek opgenomen. De gemeente, de HBVE en de bewonerscommissies zien wij als onze maatschappelijke belanghouders. 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 zorginstellingen, de Huurders Belangenvereniging en de wijkraden wordt nu tweejaarlijks (een thematische uitwisselingsbijeenkomst georganiseerd. Vanuit Woondiensten Enkhuizen is hier het voltallige managementteam bij aanwezig en indien de thema's daartoe aanleiding geven een vakinhoudelijk specialist.

3.4 Belanghoudersoverleg

Met inschakeling van extern bureau van Nimwegen zal het belanghoudersoverleg in 2010 op nieuw gestalte worden gegeven. Leidraad hierbij is

vraagsturing en marktwerking. Ondanks verdergaande structurering vindt uiteraard al periodiek overleg met diverse belanghouders plaats.

Met de gemeente Enkhuizen wordt ongeveer vijf keer per jaar een voortgangsoverleg gehouden over onder andere onze projecten, de woningtoewijzing, de wederzijdse prestatieafspraken en (het ontbreken van) een lokale woonvisie. De gemeente Enkhuizen heeft geen lokale Woonvisie geformuleerd, waarop Woondiensten Enkhuizen als sociaal maatschappelijk ondernemer haar beleid en plannen kan afstemmen. 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 (laat staan die voor Enkhuizen) zijn geformuleerd.

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

Regelmatig wordt met zorginstellingen, zoals Leekerweide, Esdégé-Reigersdaal, Philadelphia, Regionaal Instituut Begeleid Wonen, GGZ - TIL gesproken over de voortgang van eventueel lopende projecten en de behoefte aan nog extra te bouwen woningen. Maar ook met meerdere afdelin-





gen van de gemeente Enkhuizen, met stichting Stadsherstel Enkhuizen, met stichting de Baanbreker en de Hervormde Diaconie voor maatschappelijke opvang. Ook worden raakvlakken geïnventariseerd met het Natuur en Milieu Educatief Centrum de Witte Schuur in Enkhuizen met name betreffende hun specifieke kennis inzake duurzaamheid en alternatieve energiebronnen.

3.5 Opgave door de ogen van de belanghouders

Door het frequente overleg met onze maatschappelijke belanghouders horen we dat eenieder positief is over de prestaties van Woondiensten Enkhuizen. De kleinschaligheid en slagvaardigheid worden als positieve punten genoemd. Er wordt vanuit meerdere omgevingspartijen een beroep gedaan op Woondiensten Enkhuizen, waardoor we, mede gezien de eenzijdig door de Rijksoverheid opgelegde financiële verplichtingen, keuzes moeten maken in ons ambitieniveau. Met de collega-corporaties in West-Friesland bestaat een herenakkoord niet in elkaars werkgebied te bouwen, tenzij daar uitdrukkelijk geen bezwaar tegen staat.

3.6 Prestatieafspraken gemeente

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

1. Voorzien in het beschikbaar houden van een kernvoorraad voor de primaire doelgroep.
In het kader van het in 2004 vastgestelde re-

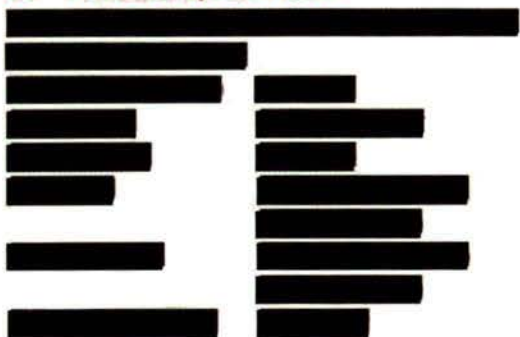
gionale Kwaliteitshandvest Wonen hebben wij gezamenlijk de kernvoorraad, dat zijn woningen onder de betaalbaarheidgrens van €548,18 (prijsspeil 1-7-2009) bepaald op 75% van onze totale woningvoorraad. In 2010 wordt deze grens gewijzigd naar 90% van de woningvoorraad voor huishoudens met een belastbaar inkomen lager dan € 33.000,- analoog aan het Rijksbeleid. Kanttekening hierbij is dat Woondiensten Enkhuizen op geen enkele manier kan nagaan of dit aantal ook door de primaire doelgroep wordt bezet, omdat wij geen inzicht hebben in de inkomenssituatie van onze huurders.

2. Voorzien in huisvestingsbehoefte van senioren van 55 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. Afgesproken is dat bij onvoldoende aanmelding van cliënten of weigering van cliënten na drie maanden de woning alsnog via het normale aanbodmodel wordt verhuurd.
6. Uitvoering herstructurering Plan Noord.
De fasering van deze herstructurering betreft globaal drie perioden van vijf jaar. Afhankelijk van marktomstandigheden kunnen deelprojecten uit de drie fases worden uitgesteld of eventueel geheel worden stopgezet.

De prestatie van de gemeente manifesteert zich vooral in het juist en tijdig verzorgen van de Ruimtelijke Ordening procedures, het investeren in de infrastructuur en het in beperkte mate financieel

bijdragen aan projecten die zijn gesitueerd op een lastige binnenstadlocatie en/of maatschappelijk zeer worden gewenst.

3.7 Prestatieafspraken HBVE



[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]

De afspraken met de HBVE zijn als volgt:

- Minimaal 5 keer per jaar wordt voortgangs-overleg gevoerd met Woondiensten Enkhuizen;
- De HBVE heeft vanaf 2009 een adviesfunctie bij het opstellen van het bedrijfsplan;
- De jaarbegroting, meerjarenbegroting en jaar-rekening worden besproken, waarbij adviezen van de HBVE in de begrotingen kunnen worden verwerkt;
- Jaarlijks wordt overleg gevoerd over de huur-verhoging;
- In overleg met de HBVE wordt de minimale verhuiskostenvergoeding bepaald conform artikel 11:g BBSH.
Deze bedraagt per 1 maart 2009 € 5.264,28
- Er is een sociaal statuut opgesteld waarin afspraken zijn gemaakt over verhuis- en herinrichtingskosten bij sloop en renovatie, vergoedingsregeling bij Zelf Aangebrachte Voor-zieningen;
- Er is een raamwerk bewonersparticipatie opge-steld, waarin zowel de HBVE als WDE verant-woordelijk zijn om de leefbaarheid van buurten en wijken te bevorderen.

3.8 Prestatieafspraken overige belanghouders

Woondiensten Enkhuizen deelt haar belanghou-ders in volgens de SEV identificatie van maatschappelijke en zakelijke belanghouders. Met de maatschappelijke belanghouders maken wij lang-lopende prestatieafspraken, omdat de gemeente Enkhuizen en de HBVE een brede vertegenwoor-diging hebben in Enkhuizen.

Met zakelijke belanghouders maken wij afspraken op projectbasis. Zo zijn wij vertegenwoordigd in de stuurgroep Integrale Veiligheid. Deze komt 2 x per jaar bijeen. Hierin zijn ook vertegenwoordigd

de gemeente, politie, ondernemers en stichting Welzijnswerk.

Daarnaast voeren wij 4 x per jaar overleg in het Meldpunt Vangnet & Advies. In dit overleg wor-den huurders met afwijkend gedrag besproken. Hierin zijn vertegenwoordigd onze medewerker leefbaarheid, de Brijderstichting, GGZ, de ge-meente, Politie, stichting MEE en Maatschappelijk werk.

3.9 Bijdrage van Woondiensten Enkhuizen

Maatschappelijke inbedding werkt organisatorisch zowel naar binnen als naar buiten gericht. Wij zijn hiertoe lid van AEDES en het MKB voor kleinere woningcorporaties. Hierdoor kunnen we meeden-ken en participeren in nieuwe ontwikkelingen zoals bijvoorbeeld het nieuwe werkdomein voor wo-ningcorporaties, het optimaliseren van het intern toezicht.

De directeurbestuurder neemt deel aan het PWW (Platform West-Friese Woningcorporaties om op regionaal zaken te bespreken zoals bijvoorbeeld de nieuwe woningtoewijzing, de regionale woon-visie, de economische crisis, het financiële Rijks-beleid voor woningcorporaties.

Het hoofd technische zaken neemt deel in een re-gionale overlegstructuur hetgeen ons bijvoorbeeld meer inzicht verschaft in de mogelijkheden tot duurzaam en energetisch bouwen.

Het hoofd Financiële zaken neemt deel in een re-gionaal netwerk, begeleidt door Aedes waarin al-lerlei financiële ontwikkelingen de revue passeren, zoals de Vennootschapsbelasting, Sturen op waarde, risicomanagement. Daarnaast neemt hij deel aan de landelijke klankbordgroep van AEDES die vanuit de corporatiesector de rijksoverheid ad-viseert inzake financiële beleidsontwikkeling.

Effect van deze activiteiten is dat Woondiensten Enkhuizen regionaal/landelijk bekend staat als een actief opererende woningcorporatie die de goede dingen doet en ze ook goed doet. Hiertoe mochten wij in 2008 nog een Oorkonde van het Glazen Huis ontvangen. Op lokaal niveau uit zich dat in nieuwe contacten met organisaties zoals Stads-herstel, de Vereniging oud Enkhuizen, een Kerk-genootschap, een sportvereniging en diverse zorginstellingen die graag met ons op diverse ter-reinen willen samenwerken. Blijkbaar genieten wij hun vertrouwen.

Bijlage 2 nummer 6





Bijlage 2 nummer 6

4 verslag van het bestuur

organisatie in controle

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

4.1 Organisatiestructuur

De organisatie van Woondiensten Enkhuizen ziet er als volgt uit:



Het aantal FTE 's in 2009 is iets gestegen van 20,61 naar 20,99. Per 100 woningen had WDE 0,87 FTE in dienst (2008 : 0,86).

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 er feitelijk geen werkzaamheden plaats in de BV en heeft Woondiensten Enkhuizen de BV aangehouden om daar op termijn werkzaamheden in te kunnen onderbrengen die niet tot de kerntaken van de woningcorporatie behoren. Inmiddels is Woondiensten Enkhuizen vanaf 1 januari 2008 integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting en wordt in afwachting van de discussie over de nieuwe rechtsvorm "Maatschappelijke onderneming" en de afronding van de discussie over het werkdomein de BV nog aangehouden. De dagelijkse administratie en het opstellen van de jaarrekening van Het Rode Paard BV geschiedt door Woondiensten Enkhuizen. In 2009 is door de BV een nettoverlies na belasting behaald van €8.374,- (2008: verlies €12.167,-).

Op 2 november 2009 hebben Welzijnswerk Enkhuizen en Woondiensten Enkhuizen de formele Personele Unie meer gezicht gegeven door de werknaam Welwonen te hanteren. 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 WoonWelzijnsorganisatie 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 peilers in één Personele Unie kunnen hierdoor optimaal op elkaar worden afgestemd;
 - De regie van Wonen en Welzijn onderbrengen in één Personele Unie geeft interne efficiencyvoordelen en minder beslag op gemeenschapsgeld;
 - Al naar gelang de kwaliteit van de wijk kan een Personele Unie van Wonen en Welzijn sneller een veel meer gerichte aanpak kiezen om deze te verbeteren;
 - Welzijn lift mee op de professionaliteit van de woningcorporatie en andersom maakt de woningcorporatie gebruik van de sociaal maatschappelijk ervaring van de Welzijnstichting.
- Bron: SEV rapport de Woonwelzijnsorganisatie

4.3 Klachtencommissie

Het Platform West-Friese Woningcorporaties (PWW) bestaande uit IntermarisHoeksteen Hoorn, de Wooncompagnie vestiging Hoorn, de Woonshakel uit Medemblik, het Grootslag uit Wervershoof en Woondiensten Enkhuizen hebben eind 2008 een gezamenlijke klachtencommissie ingesteld. Deze commissie bestaat uit drie leden en heeft in 2009 ten behoeve van Woondiensten Enkhuizen één klacht behandeld, die in het voordeel van de corporatie werd beslecht.

4.4 Besluiten

In 2009 heeft het bestuur besluiten over o.a. de volgende onderwerpen genomen:

- Financieel resultaat aanbouw buurtcentrum IJsselzand;
- Financieel resultaat zorgboerderij Westeinde 76;

- Vaststelling jaarrekening 2008;
- Vaststelling Jaarbegroting 2010 en financiële meerjarenbegroting 2009-2018;
- Vaststellen Balanced Scorecards;
- Huurverhoging 1 juli 2009 na overleg met Huurderbelangenvereniging Enkhuizen;
- Gunning nieuwbouw Tom Kranenburgstraat-zuid;
- Aanbrengen 38 zonneboilers en -panelen aan de Meidoornstraat;
- Vaststelling nieuw Treasurystatuut;
- Vaststelling nieuw accountantscontract;
- Vaststelling parameters bedrijfswaarde;
- Vaststelling driejarige liquiditeitsplanning;
- Aanschaf fietsenrekken drie woningcomplexen;
- Aankoop rijksmonument pand Paktuinen 12;
- Aankoop rijksmonument Harpstraat 4;
- Aanpassing indeling onderhoudsbegroting met Leefbaarheid en Duurzaamheid.

4.5 Vennootschapsbelasting

Met ingang van 1 januari 2008 zijn wij integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Voor het jaar 2008 betaalden wij op basis van een voorlopige aanslag € 222.710,-. In 2009 € 397.545,- en voor 2010 bedraagt de voorlopige aanslag € 320.500,-. Door de VPB heffing is tot nu toe voor Woondiensten Enkhuizen een investeringscapaciteit van ongeveer € 2.350.000,- verloren gegaan; ofwel de nieuwbouw van 13 sociale huurwoningen.

Het belasten van woningcorporaties met vennootschapsbelasting is ons inziens funest voor:

- de algemene investeringscapaciteit;
- de verhouding van de corporatiesector met de Rijksoverheid;
- de economische spankracht van toeleveringsbedrijven;

- de werkgelegenheid in de bouwsector;
- de differentiatie van de woningmarkt;

Bovendien draagt dit bij aan de wens tot uittreden uit het bestel. Kortom, er is hier een economische blunder begaan, waarvan men ook de maatschappelijke gevolgen nog onvoldoende overziet, c.q. wil overzien. Als je deze verliezen omrekent in gederde belastinginkomsten (BTW door minder omzet, loonheffing door arbeidsverlies), wordt er per saldo ongeveer 1/3 extra belasting geïnd. De beoogde € 500 miljoen extra belastinginkomsten is daarmee een illusie geworden. Daarnaast is de corporatiesector opgezadeld met een enorme toename van administratieve en financiële lasten.

4.6 Heffing 40 wijken

Woondiensten Enkhuizen heeft met 12 andere Noord-Hollandse collega-corporaties bezwaar aangetekend tegen de heffing voor 2008 en 2009. Op 5 november 2009 heeft de commissie Bezwaarschriften van het Centraal Fonds voor de volkshuisvesting een uitspraak gedaan die door partijen verschillend wordt geïnterpreteerd. Om daarnaast nog onze eigen interpretatie te geven lijkt ons niet bevorderlijk voor de duidelijkheid. Vandaar dat wij het standpunt en de voortgang vanuit het CFV hieronder weergeven, hetgeen rechtstreeks integraal is overgenomen van hun website.

Commentaar Centraal Fonds Volkshuisvesting akkoord met Brussel

Op 22 december 2009 heeft het Fonds de beslissingen op de bezwaarschriften verstuurd inzake de bijdrageheffing bijzondere projectsteun 2008. De besluitvorming was aangehouden totdat het oordeel van de Europese Commissie omtrent de geoorloofdheid van de staatssteun bekend zou zijn. Bij besluit van 15 december 2009 heeft de Com-



missie zijn oordeel gegeven. De Commissie beschouwt de bijzondere projectsteun als zijnde compensatie voor een dienst van algemeen economisch belang. Dit impliceert dat voor deze steun geen notificatieplicht geldt en deze dus in 2008 niet in strijd met het Europese recht was opgelegd. Tevens heeft de Rechtbank Utrecht in een uitspraak d.d. 15 december 2009 het Fonds opgedragen binnen twee weken na bekendmaking van het EC-besluit te beslissen op de bezwaarschriften. Het Fonds hoopt dat hiermee aan de juridische discussie over de bijzondere projectsteun een einde is gekomen.

De corporaties die bezwaar hebben gemaakt tegen de bijdrageheffing bijzondere projectsteun 2008 en die hebben ingestemd met opschorting van de behandeling van hun bezwaarschrift, zullen in januari 2010 een apart schrijven van het Fonds ontvangen met de stand van zaken en met voorstellen over de verdere voortgang. (Naschrift Woondiensten Enkhuizen: voor zover wij kunnen nagaan hebben wij nog geen schrijven ontvangen over de verdere voortgang).

Bezwaar bijdrageheffing 2009

Tegen de bijdrageheffing bijzondere projectsteun 2009 hebben 95 corporaties bezwaar gemaakt. Een groot deel daarvan (78) - vertegenwoordigd door een advocaat - heeft verzocht om het overslaan van de bezwaarfase, zodat direct beroep bij de Rechtbank tegen het heffingsbesluit kan worden ingesteld. Het beroep kan dan gelijk behandeld worden met het beroep dat is ingesteld tegen de bijdrageheffing 2008. Het Centraal Fonds heeft hiermee ingestemd; er is ten opzichte van de beoordeling van de bijdrageheffing 2008 immers geen sprake van duidelijk nieuwe feiten of omstandigheden. Ook de andere bezwaarmakers zijn via een rechtstreeks brief op de hoogte gesteld van deze mogelijkheid, die is gebaseerd op de Algemene wet bestuursrecht. Inmiddels is ook duidelijk dat de Rechtbank Utrecht bereid is deze beroepen (gevoegd) in behandeling te nemen.

Tevens hebben - voor zover nu bekend - ruim 40 corporaties beroep ingesteld tegen de beslissing op bezwaar inzake de bijdrageheffing 2008. Ook hier is het streven deze beroepen allen bij de Rechtbank Utrecht onder te brengen.

Voor de corporaties die hebben ingestemd met opschorting van hun bezwaarschrift tegen de bijdrageheffing 2008 betekent dit dat de opschorting voort duurt, in ieder geval tot de Rechtbank op de ingestelde beroepen heeft beslist.

Bron: website Centraal Fonds Volkshuisvesting

Wij hebben de heffing voor 2008 ad €122.020,-

uiteindelijk betaald. Indien de corporaties in het gelijk gesteld worden, betaalt het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting de bijdrage weer terug. In 2009 bedroeg de heffing € 121.754,- die ook inmiddels is betaald.

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

4.7 Maatschappelijke visitatie

De in 2008 gehouden visitatie geldt voor een periode van (minimaal) vier jaar. We willen gedurende deze periode onze prestaties blijven monitoren om ze bij een volgende visitatie opnieuw te spiegelen aan de beoordelingen van belanghouders. Tussentijds houden we jaarlijks/ tweejaarlijks gesprekken met diverse belanghouders om ons beleid te actualiseren. Een beoordeling door een visitatiecommissie zal echter minder subjectiviteit bevatten.

De score in 2008 luidde als volgt:

• Presteren volgens eigen ambities en doelstellingen	7,2
• Presteren in verhouding tot lokale opgaven	7,6
• Presteren naar verwachting van de belanghouders	7,2
• Presteren naar het beschikbare vermogen	7,7
• Presteren op basis van Governance	6,0
De gewogen gemiddelde totaalscore bedroeg	7,2

Hieruit blijkt dat het onderdeel Governance behoorlijk van invloed is op de totaalbeoordeling van de corporatie. Op onderdelen waar Woondiensten Enkhuizen het "pas toe of leg uit principe" heeft toegepast voor een beperkt aantal onderdelen waarvan wij afwijken van Governancecode kregen wij een slechtere score. Dat is principieel onjuist. Wat is anders het nut van het "pas toe of leg uit principe"? Uit eigen waarneming blijkt ook dat verschillende visitatoren ondanks de accreditatie op verschillende manieren met scores op onderdelen omgaan.

Wij zijn op de volgende thema's beoordeeld:

- Beschikbaarheid sociale huurwoningen
- Betaalbaarheid sociale huurwoningen
- Bijzondere doelgroepen inclusief Wonen en Zorg
- Leefbaarheid inclusief Wonen en Welzijn
- Bouwproductie

- Stedelijke vernieuwing
- Energie & Duurzaamheid
- Bewonersparticipatie
- Investeren in aandachtswijken

Uit de visitatie zijn een aantal verbetervoorstellen aangegeven. Woondiensten Enkhuizen heeft die in een aantal acties beschreven.

Actie:

Als concrete uitwerking van een beknopte visie-nota wordt een driejarig bedrijfsplan opgesteld met visie, strategie en ambities, die worden vertaald in SMART (Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch en Tijdgebonden) indicatoren.

Realisatie:

Eind 2008 is een nieuw bedrijfsplan 2009 – 2011 opgesteld, waarvan de ambities en doelstellingen momenteel zoveel mogelijk zijn vertaald in SMART indicatoren. Deze worden per kwartaal gecontroleerd via de Balanced Scorecard.

Actie:

Om meer gelijkwaardig gesprekspartner van Woondiensten Enkhuizen te zijn onderkent de HBVE dat verdere scholing en vorming nodig is.

Realisatie:

In 2009 is een extra budget uitgetrokken voor scholing van de HBVE. Overigens geldt dat het lastig is en blijft om voldoende bestuursleden te vinden voor de HBVE.

Actie:

De integriteitcode, de klokkenluiderregeling, het reglement werkwijze Raad van Commissarissen en het visitatierapport moeten worden vermeld op de website;

Realisatie:

Vanaf 2009 zijn bovenvermelde documenten op de website geplaatst.

Actie:

De regels van de visitatie/Governance vereisen een jaarlijks overleg met alle belanghouders.

Realisatie:

Uit gesprekken met een aantal belanghouders bleek dat sommigen deze frequentie te hoog vinden. Zij geven de voorkeur aan een belanghoudersbijeenkomst eens in de twee jaar. Via een extern bureau Van Nimwegen wordt een nieuwe inventarisatie gemaakt van aantal en typen belanghouders en mate en frequentie van inspraak

c.q. beïnvloeding van het beleid. De uitkomst hiervan zullen wij hanteren als leidraad voor het overleg met belanghouders. Van het overleg met belanghouders wordt voortaan een schriftelijk verslag gemaakt en gepubliceerd op de website. Ook wordt een belanghoudersregister opgesteld dat op de website wordt geplaatst.

Actie:

Het meer beleidsmatig verwoorden van de pres-tatieafspraken met de gemeente Enkhuizen.

Realisatie:

Medio februari 2010 is een concept regionale Kadernota huisvesting gereed gekomen op basis waarvan de deelnemende gemeenten een lokale woonvisie kunnen (en ons inziens ook zouden moeten) opstellen. Wij hechten er veel aan dat de gemeente Enkhuizen haar huisvestingsbeleid lokaal vertaald en met ons afstemt. Dit gebeurt nu nog te vaak op incidentele of ad hoc basis.

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. In 2009 is een wijksericeteam opgericht waarin de medewerkers, 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 nieuwe "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 welzijnsactivi-

teiten 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 weliswaar op dit moment op basis van inschatting 10% goedkoper uit door de efficiency van een bij Woondiensten Enkhuizen "geïncorporeerde" welzijnsinstelling; dit gaan we in 2010 ook met cijfers aantonen;
6. Het eind 2009 gehouden wijkonderzoek in Plan Noord resulteert nu integraal in fysieke en sociale maatregelen om de wijk te verbeteren. Hier toe wordt overleg gepleegd met gemeente, politie door zowel de coördinator leefbaarheid als de opbouwwerker;

Helaas is er ook een bedreiging. De gemeente Enkhuizen ziet zich net als onze woningcorporatie geplaatst voor substantiële bezuinigingen. De eventuele gemeentelijke keuze om op subsidies voor het Welzijnswerk te bezuinigen heeft grote invloed op de samenwerking tussen Wonen en Welzijn. De afspraak is dat de combinatie Wonen en Welzijn voldoende wordt voorzien van voldoende gemeentelijke subsidie om zoals eerder gezegd een basiskwaliteitsniveau te garanderen.

4.9 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 overigens niet verplicht. Wij hebben vanaf het begin ervoor gekozen om wel deel te nemen. Reden hiervoor is dat een onafhankelijk objectief orgaan volgens vooraf vastgestelde criteria ons jaarverslag en volkshuisvestingsverslag beoordeeld op voornamelijk transparantie en aanwezigheid van gegevens. Ook werd de laatste twee jaar speciale aandacht gevraagd voor een extra thema. Het eerste jaar deden er zo'n 75 corporaties mee en in 2008 waren dat er 154.

Dit overzicht geeft aan dat Woondiensten Enkhuizen de kwaliteit van haar jaarverslaggeving op transparantie en informatiedetailing substantieel heeft verbeterd. Dit resulteerde voor het jaarverslag 2008 in een oorkonde voor een van de beste vijf jaarverslagen van alle deelnemende corporaties. Een mooie waardering voor een stukje organisatorische kwaliteit.

Overzicht verbetering jaarverslaggeving	Punten	Score	Punten	Score	Punten	Score	Punten	Score
Benchmark: Glazen Huis	2005	2005	2006	2006	2007	2007	2008	2008
Beoordelingscriteria								
Missie, opgave en strategie	150	18	100	55	100	66	100	86
Governance, maatschappelijke inbedding	100	14	150	51	150	45	150	120
Governance, bestuurlijke organisatie	150	41	150	41	150	69	150	119
Beleid, verdienen en alloceren	100	38	100	32	100	28	100	78
Maatschappelijke resultaten	100	41	200	38	200	25	200	140
Financiële resultaten	100	39	100	66	100	58	100	75
Toekomst	100	26	100	44	100	48	100	74
Communicatiewaarde	100	43	100	68	100	64	100	48
Transparantie maatschappelijk vermogen	100	40	100	36	100	32	100	76
	1000	300	1100	431	1100	435	1100	816
Toegekende score door SEV		3,3		4,8		5,8		8,9



4.10 Inzicht in Interne risicobeheersing- en controlesystemen en de werking hiervan

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

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

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

1. Een adequate planning & controlecyclus
2. Gericht risicomanagement
3. Centraal Fonds Volkshuisvesting.
4. Accountantscontrole door een onafhankelijk accountantskantoor
5. In control verklaring

4.10.1 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 be-

drijfsplan. 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 Balanced Scorecard. Zij worden voor de duur van het bedrijfsplan voortdurend door het managementteam beoordeeld en waar nodig bijgesteld. Daarnaast is de RvC actief betrokken en besluit zij over de strategische koers van de organisatie. Jaarlijks wordt aan de hand van de jaarrekening en (meerjaren-)begroting de ontwikkeling hiervan vastgesteld en waar nodig bijgesteld.

4.10.2 Gericht risicomanagement

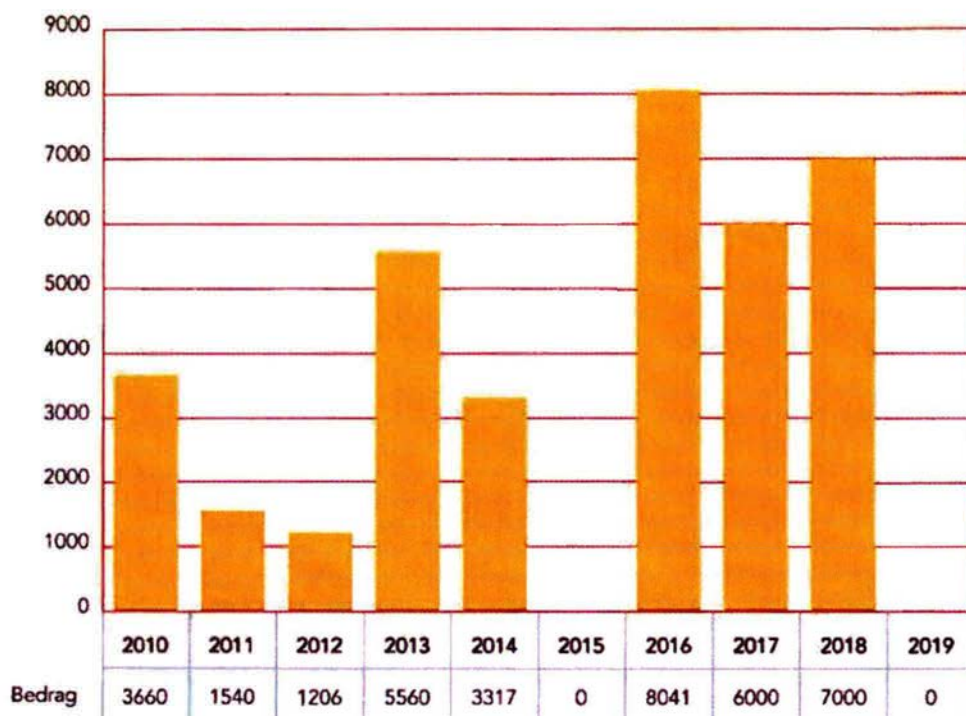
Woondiensten Enkhuizen onderkent het belang van adequaat risicomanagement. Daartoe gebruiken wij het webbased risicomanagement pakket Naris. Ons risicobeleid is beschreven, geïmplementeerd in onze organisatie en optimaliseren wij per kwartaal. Er is één risicomanager benoemd en 7 risicogebruikers die allen voor hun organisatie-onderdeel risico's en maatregelen actualiseren. Maatregelen ter voorkoming of beperking van risico's worden in het Managementteam besproken en vervolgens na goedkeuring in het Naris-systeem 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).

Het weerstandsvermogen sluit (nog) niet aan bij de methodiek van het Centraal Fonds Volkshuis-



Vervalkalender leningen Woondiensten Enkhuizen

Bijlage 2 nummer 6



vesting. Zij beoordelen voornamelijk de gehanteerde parameters in de bedrijfswaarde met een eigen risico-inschatting. Het Naris pakket maakt onderscheid in project -, ICT- en personele - en financieringsrisico's etc.

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

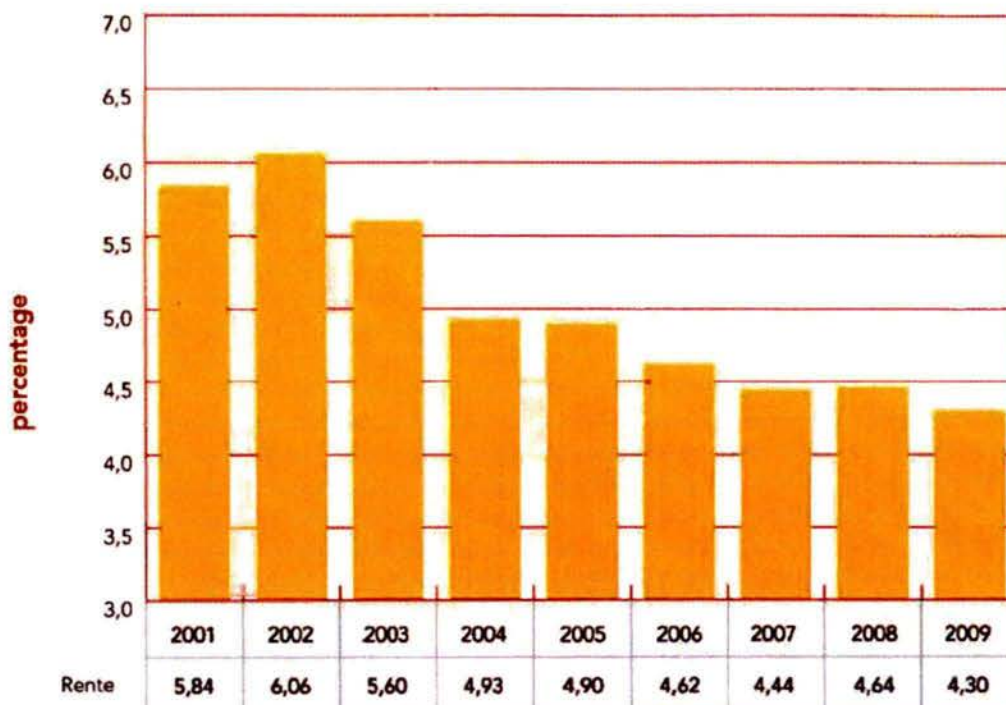
De financieringsrisico's worden afgedekt overeenkomstig de regels van ons Treasurystatuut. Om de financieringskosten te beperken wordt inzicht in de leningenportefeuille verkregen door gebruikmaking van een vervalkalender en een driejarige kasstroomprognose. Bij de toewijzing van nieuwbouwprojecten wordt 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 ten opzichte van de leningsaldi zijn als volgt:

2010	5,1%	2015	0,0%
2011	2,2%	2016	14,1%
2012	1,8%	2017	12,1%
2013	8,7%	2018	17,0%
2014	5,4%	2019	0,0%

Het percentage herfinanciering voor de jaren 2016 - 2018 wijzigt nog neerwaarts, omdat vervolgfianciering na herfinanciering in de jaren 2010 tot en met 2018 deels nog niet in de vervalkalender is verwerkt. Ook zullen in deze periode nieuwe projecten worden ontwikkeld waarvoor nog financiering moet worden aangetrokken.

Gemiddeld rentepercentage leningenportefeuille

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

4.10.3 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 Woon-diensten Enkhuizen voor het verslagjaar 2008 een solvabiliteitsoordeel "Voldoende" toegekend. Het totale risico bestaat uit drie risicogebieden, waarvan het gewogen gemiddelde 12,0% (2007:11,2%) bedraagt.

	2008	2007
Marktrisico	2.896 (2,8%)	2.511 (2,6%)
Macro-		
economisch risico	9.103 (8,9%)	10.593 (10,8%)
Operationeel risico	929 (0,9%)	1.068 (1,1%)
VPB beklemming	2.724 (2,7%)	0 (0,0%)

Continuïteitsoordeel

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) heeft ons in 2009 op het continuïteitsoordeel A beoordeeld. Dit houdt in dat Woon-diensten Enkhuizen passend op basis van haar vermogen sociaal maatschappelijke activiteiten ontplooit. Het oordeel strekt zich uit over 2007 tot en met 2013. Het volkshuisvestelijke vermogen eind 2007 is berekend op 36,7% (2008:33,9%) van het balanstotaal en in 2013 zou dat 38,5% (2012:34,8%) bedragen. De bovengrens bedraagt 40,0%. Het totale risico bestaat uit drie risicogebieden, waarvan het gewogen gemiddelde 12,0% (2008:9,5%) bedraagt:

	2008	2007
Marktrisico	5.161 (4,2%)	5.728 (3,7%)
Macro-		
economisch risico	16.042 (13,1%)	13.106 (8,5%)
Operationeel risico	3.170 (2,6%)	3.001 (2,0%)
VPB beklemming	2.855 (2,0%)	0 (0,0%)

4.10.4 Accountantscontrole door een onafhankelijk accountantskantoor

Iedere drie jaar wordt indien gewenst een offerte-ronde 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.

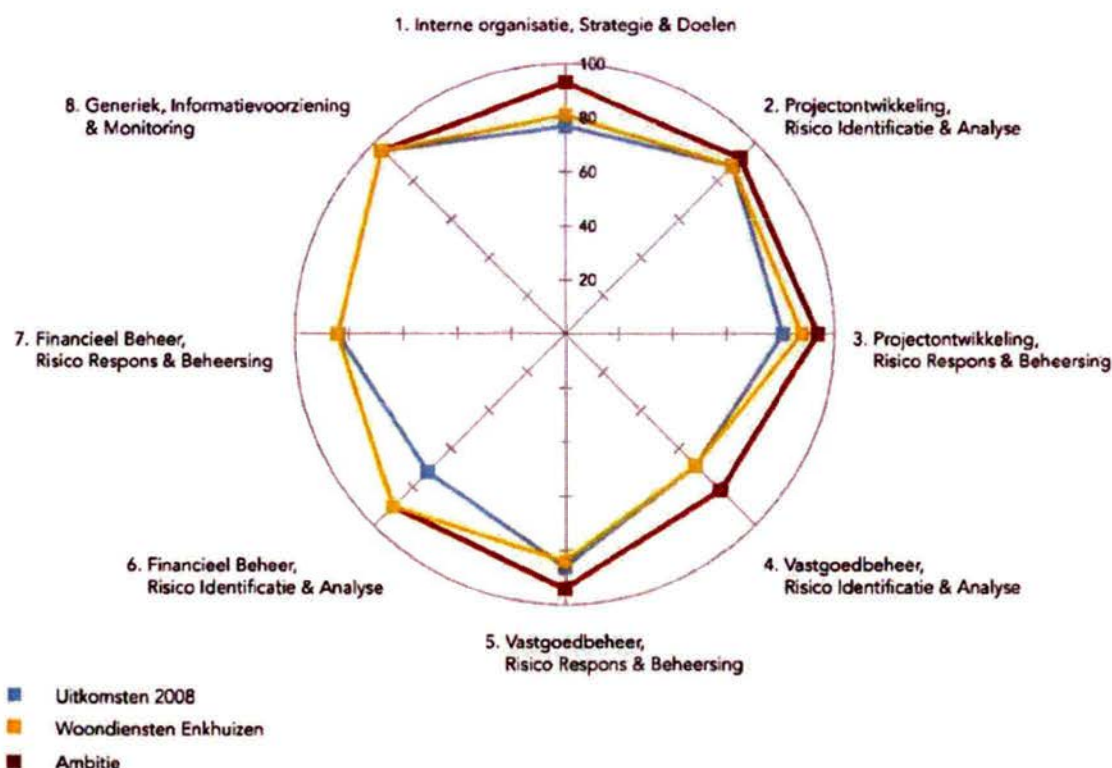
Één van de bevindingen hierbij is dat de RvC de kwaliteit van de accountant zeer hoog in het vaandel heeft staan onder andere door de wijze van rapporteren van het accountantsverslag, het adviseren tijdens de jaarverslagvergadering over de algehele, maar ook financiële voortgang van onze corporatie, waarbij ook belangrijke aandachtspun-

ten 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 beslissboom 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 hoofd fasen met een geschatte doorlooptijd van ieder 5 jaar. Elk van deze fasen krijgt afhankelijk van de financiën en markt-omstandigheden een apart voortgangsbesluit.

Risk Managementscan

Op een aantal organisatiegebieden van Woon-diensten 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.



4.10.5 In control verklaring

Voor interne risico's bepaalt de Governancecode 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 controlemaatregelen, die minimaal aan de eisen van Woondiensten Enkhuizen dienen te voldoen. De systemen zijn bedoeld om een optimale beheersing van interne en externe risico's mogelijk te maken. Zij kunnen echter nooit de garantie bieden

dat de doelstellingen van Woondiensten Enkhuizen worden behaald, of materiële verliezen, fraude en overtreding van geldende wet- en regelgeving niet optreden. Daarnaast rapporteert de accountant aan de bestuurder over de werking van de interne beheermaatregelen en het interne risico-beheer- en controlesysteem van Woondiensten Enkhuizen.

In 2009 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 2009 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.

Bijlage 2 nummer 6



Bijlage 2 nummer 6

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.

5.1 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 2010 worden op onze website www.welwonen.nu onder de link "Over Welwonen - publicaties - interne organisatie" de volgende documenten gepubliceerd:

- Visitatierapport 2008;
- Klokkenluideregeling;
- 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 toe -gekend van maximaal 4% van het jaarsalaris. Deze regeling is conform de CAO Woondiensten en geldt voor het gehele personeel.

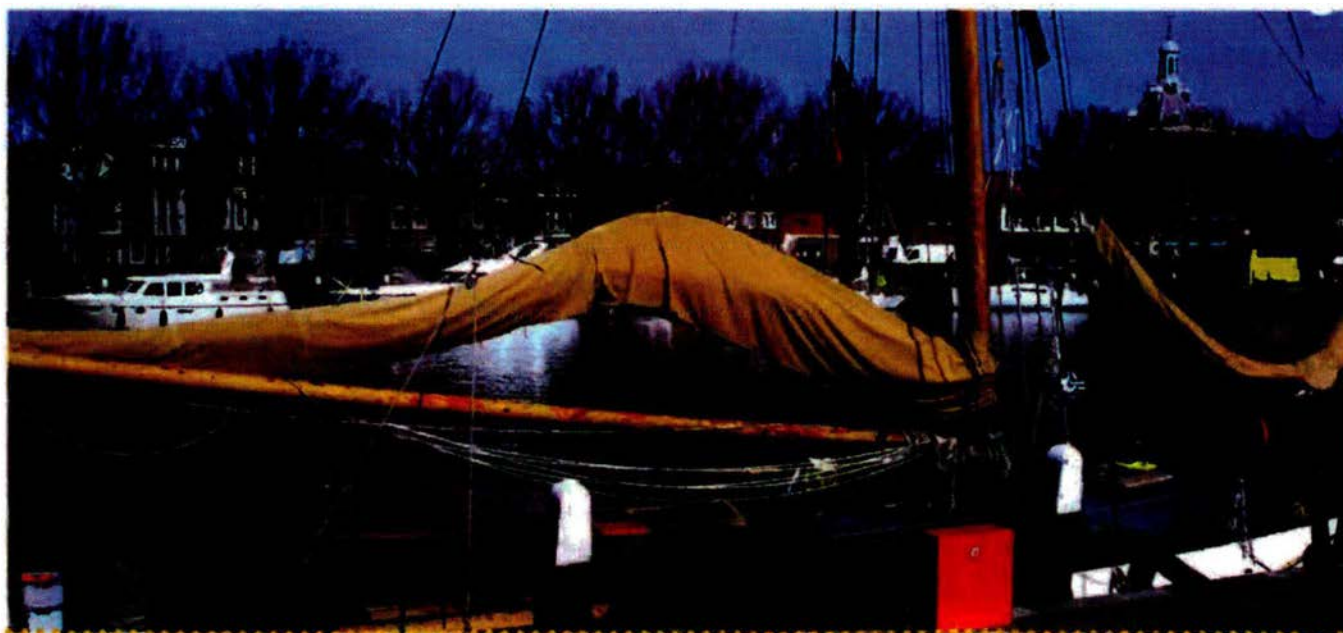
Woondiensten Enkhuizen volgt de wet inzake publicatie van de beloning van de bestuurder. Een opgave die herleid kan worden naar één natuurlijk persoon hoeft niet te worden vermeld. De beloning wordt jaarlijks wel aan het Ministerie van Binnenlandse zaken opgegeven. Woondiensten Enkhuizen verklaart hierbij dat de beloning conform het beloningsbeleid destijds is vastgesteld conform profiel C op basis van het rapport van de toenmalige commissie Peters.

Er is geen variabele prestatiebeloning afgesproken en geen leaseovereenkomst voor een bedrijfsauto. De beloning is overeenkomstig profiel C en volgt de ontwikkeling van de CAO Woondiensten.

Het Bestuur bestond eind 2009 uit **Harry Draaisma**, (1953) werkzaam vanaf 1 maart 1996 bij Woondiensten Enkhuizen. Benoemd tot **Directeurbestuurder** 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 di-



recteurbestuurder van Welzijnswerk Enkhuizen is. Dit is zijn enige nevenfunctie. In 2009 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 aandachtsgroep is. Het bedrijfsplan is voor de RvC het toetsingskader voor realisatie van deze kernopdracht. De RvC wordt door de directeurbestuurder geïnformeerd via de (meerjaren-)begroting, de Balanced Scorecard, voortgangsrapporthages 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 2009 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. Het bestuur heeft in verband met overschrijding van de jaarlijkse bestedingslimiet van € 450.000,- toestemming gevraagd tot aankoop van twee bestaande monumentenpanden. De RvC heeft daar unaniem mee ingestemd.

In 2009 zijn twee leden met unanieme instemming herbenoemd voor hun laatste periode. De huidige RvC is samengesteld op basis van vooraf gefor-

muleerde profielschetsen waardoor deze als geheel zijn taak naar behoren kan vervullen.

De Raad van Commissarissen heeft in 2009 vier keer vergaderd. Belangrijkste onderwerpen van gesprek waren:

- Aanbevelingen uit het visitatierapport;
- Het bedrijfsplan 2009 - 2011
- Vaststelling van de jaarrekening 2008;
- Managementletter 2009 (van de jaarrekening 2008);
- Goedkeuring van de Financiële Meerjaren Prognose 2009-2018;
- Overname 16 koopwoningen van een commerciële projectontwikkelaar;
- Aanvulling verkoopbestand bestaande sociale huurwoningen;
- Aankoop pand Harpstraat;
- Nieuw accountantscontract;
- Samenwerkingsovereenkomst Woondiensten en Welzijnswerk Enkhuizen;
- Sturen op financiële waarden;
- Goedkeuring jaarbegroting 2010;
- Aankoop historisch vastgoed Pakhuizen 12

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

_____ 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.

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

_____, lid, Adviseur familiebedrijven BDO Accountants & Adviseurs.

Nevenfuncties: Adviseur BDO Business Control B.V. _____ is benoemd op 1 januari 2003. Zijn termijn eindigt op 1 januari 2015.

5.1.8 Tegenstrijdige belangen Raad van Commissarissen

In 2009 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 Balanced Scorecard. Daarnaast worden belangrijke onderwerpen met een grote financiële impact zoals vennootschapsbelasting, vogelaarheffing 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 basis van het visitatierapport moet Welwonen eens per jaar een belanghoudersoverleg organi-

seren. Navraag leert echter dat (een aantal) belanghouders deze frequentie liever teruggebracht ziet tot één keer per twee jaar. Eind september is een traject gestart om met behulp van een externe adviseur de structuur van belanghoudersoverleg, mogelijke deelnemers en de gewenste participatiegraad in beeld te brengen. Het advies wordt in het 1e kwartaal 2010 verwacht, aan de hand waarvan we het (nieuwe) belanghoudersoverleg implementeren in onze organisatie.

Zelfevaluatie

In 2009 heeft de RvC op basis van haar functioneren en op basis van het feit dat twee RvC leden unaniem voor een laatste periode zijn herbenoemd, besloten geen zelfevaluatie te houden. Indien gedurende het jaar daar aanleiding toe is, worden eventuele hiaten in het functioneren direct besproken. Omdat de RvC onder normale omstandigheden drie a vier keer per jaar vergadert heeft zij besloten de zelfevaluatie eens per twee jaar te organiseren. De zelfevaluatie vindt dan zo wie zo twee keer plaats binnen de geldende aanstellingstermijn van vier jaar. De RvC kan hiervan, indien nodig, afwijken.

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	Als lid van RvC		Als lid van commissies		Overige kosten vergoedingen	
		2009	2008	2009	2008	2009	2008
██████████	Voorzitter	3.799	3.627	0	0	246	411
██████████	Vicevoorzitter ¹	3.154	3.135	0	0		
██████████	Lid ²	3.135	3.118	0	0		
██████████	Lid	3.135	3.135	0	0		
██████████	Lid	3.154	3.123	0	0		
		16.377	16.138	0	0	246	411

¹ C.A. van Ede is lid op basis van een huurzetel² Drs. D. de Groot is lid op basis van een huurzetel**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:

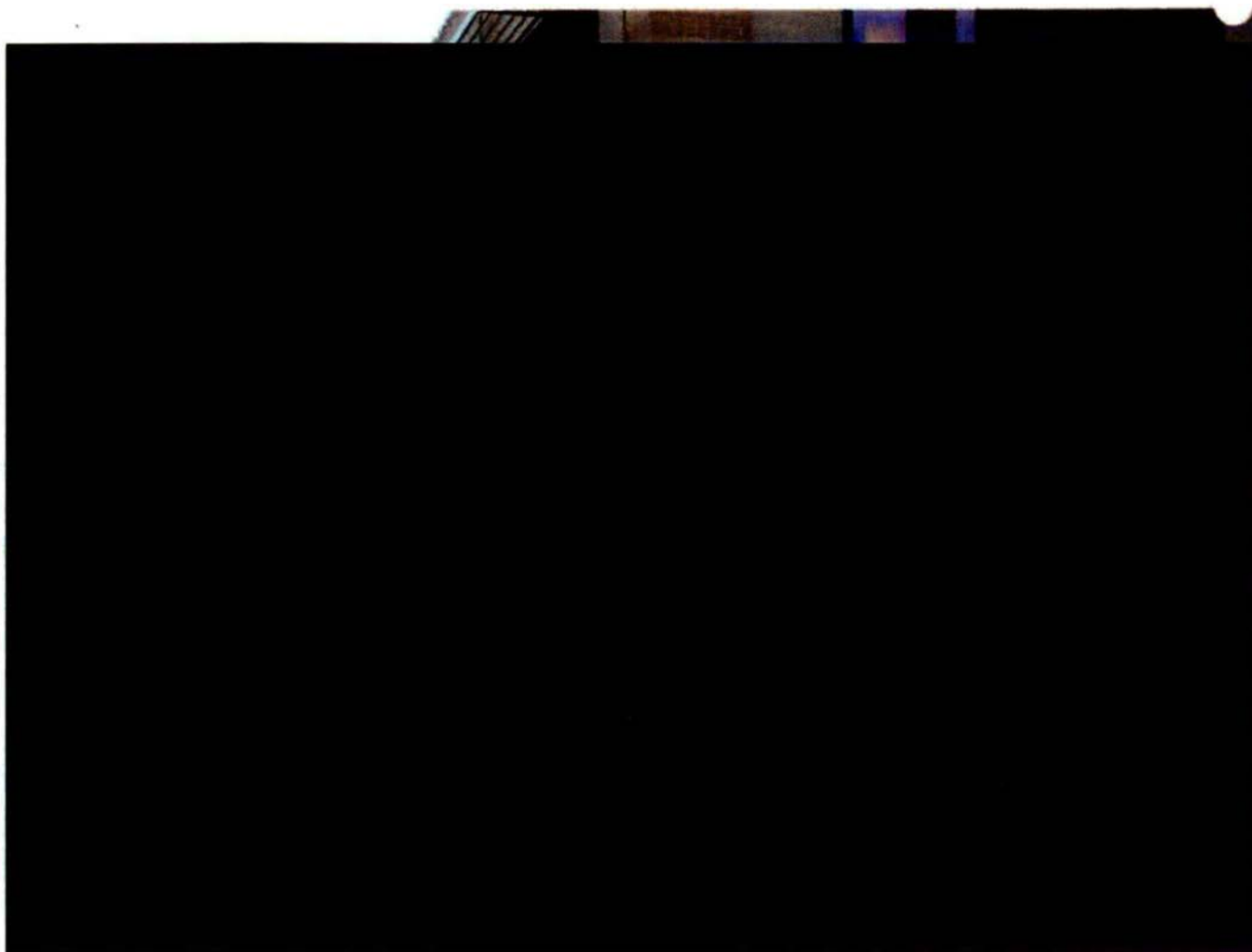
- De bezoldiging van de directeurbestuurder volgt de CAO Woondiensten. Hierdoor is er geen remuneratiecommissie ingesteld;
- De vermelding van de bezoldiging van de directeurbestuurder wordt niet in het jaarverslag opgenomen omdat er wettelijk is bepaald dat als dit te herleiden is naar één persoon de vermelding achterwege kan blijven;
- De beoordeling van de directeurbestuurder 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 5 leden bestaat en er sprake is van collectieve verantwoordelijkheid;
- De contacten met de ondernemingsraad vinden met instemming van de Raad van Commissarissen uitsluitend plaats met de directeurbestuurder;
- De Governancecode gaat bij werving en selectie uit van een advertentie en inhuur via een selectiebureau. Welk instrument wij inzetten wordt bepaald op het moment van vacaturestelling. Belangrijkste selectie-element blijft uiteraard het gestelde functieprofiel. Taken en verantwoordelijkheden van de directeurbestuurder zijn vastgelegd in statuten, directiestatuut en functiebeschrijving;

- De Raad van Commissarissen ziet af van een bestuursmandaat voor (telkens) 4 jaar. De beoordeling of persoon en koers nog op lijn liggen vindt feitelijk elk jaar plaats. Wanneer deze niet meer goed op elkaar aansluiten, vormt een contract voor onbepaalde duur geen belemmering om dit te verbreken. Daarnaast zijn wij van mening dat een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd meer waarborg voor noodzakelijke bestuurlijke continuïteit biedt;

- De Code sluit een huurder als lid van de Raad van Commissarissen in beginsel uit. Deze heeft eigen belang en kan (dus) niet onafhankelijk en kritisch aan besluitvorming daarbinnen bijdragen. Een zienswijze die vanwege onze ervaring niet wordt gedeeld. Overigens gaat deze uitsluiting voorbij aan het recht om vanuit de huurders eigen Raad van Commissarissen -kandidaten voor te dragen. Maar tevens aan de voorwaarde dat óók voor een huurder geldt dat deze 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 27 mei 2010. Het verslagjaar 2009 wordt afgesloten met een negatief resultaat na vennootschapsbelasting van € 5.566.365,-



[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

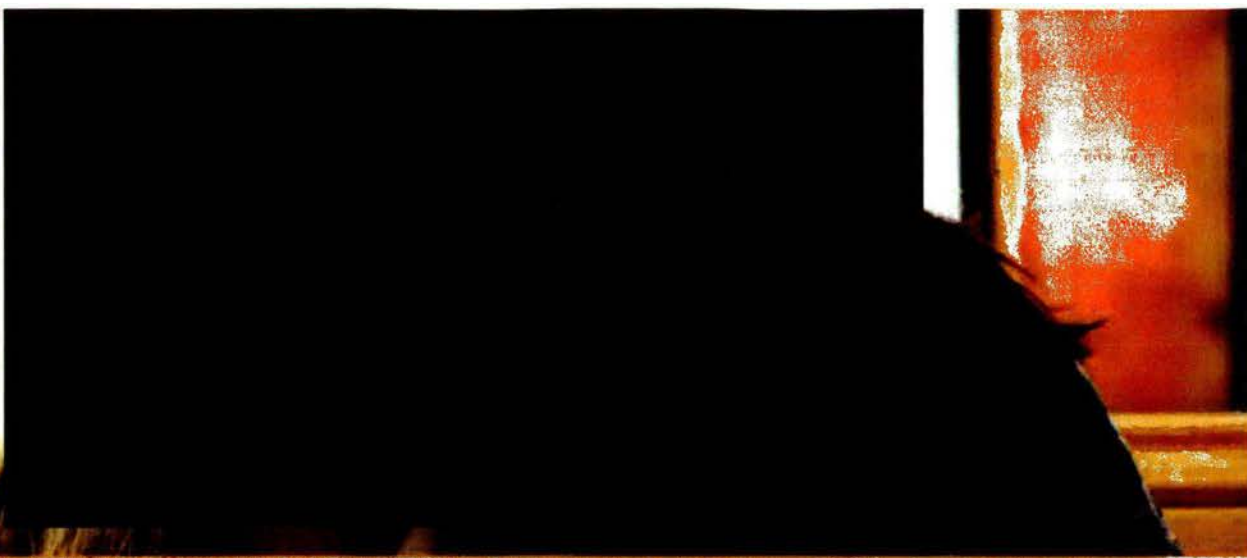
[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]



Bijlage 2 nummer 6

6 onze klanten in beeld

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



6.1 Verhuurbeleid

Ons verhuurbeleid is voor het overgrote deel begrensd door het rijkshuurbeleid, dat inflatievolgend is. Om het scheefwonen (enigszins) tegen te gaan zijn wij voorstander van huren op basis van het inkomen. Wij volgen daarom met belangstelling de SEV-pilot "Huren op maat" en zullen dit beleid implementeren zodra dit van rechtswege mogelijk is.

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 31-12-2009 bedraagt 67,2% (2008:66,1%) van de maximaal redelijke huurprijs. Afhankelijk van de mutatiegraad, de ontwikkelingen met betrekking tot de vennootschapsbelasting, de Vogelaarheffing en de ontwikkelingen van het project "Huren op maat" willen we het streefhuurniveau van 73% niveau binnen 5-10 jaar hebben bereikt. Zoals verder uit dit hoofdstuk blijkt zullen we hierbij de inkomenssituatie van onze primaire doelgroep voortdurend in beeld moeten hebben. Het toevoegen van kwaliteit door renovatie, herstructurering, nieuwbouw en energiebesparende maatregelen betekent namelijk niet dat je ook onbeperkt huurprijzen kunt harmoniseren.

Per 01-07-2009 is de huursom verhoogd met 2,25%. Dit was 0,25% lager dan de inflatie eind 2008. De gemiddelde huurverhoging voor het jaar 2009 bedroeg $(1,60\% + 2,25\%)/2 = 1,93\%$. De inflatie eind 2009 bedroeg 1,20%. Tot op heden passen wij inflatievolgend huurbeleid toe en differentiëren waar mogelijk in huurprijzen. Per 1 juli 2010 bedraagt onze huursom 1,20%.

Huurderving

Doelstellingen bij de huurderving zijn gedifferentieerd naar soorten huurderving en betreffen het maximale aantal dagen leegstand van een woning totdat een nieuwe huurcontract van kracht wordt. Per einde 2009 is dit gedeeltelijk gehaald:

	Norm	Werkelijk
Mutatieonderhoud:	5 dagen	5 dagen
Renovatie:	60 dagen	47 dagen
Verkoop:	60 dagen	112 dagen

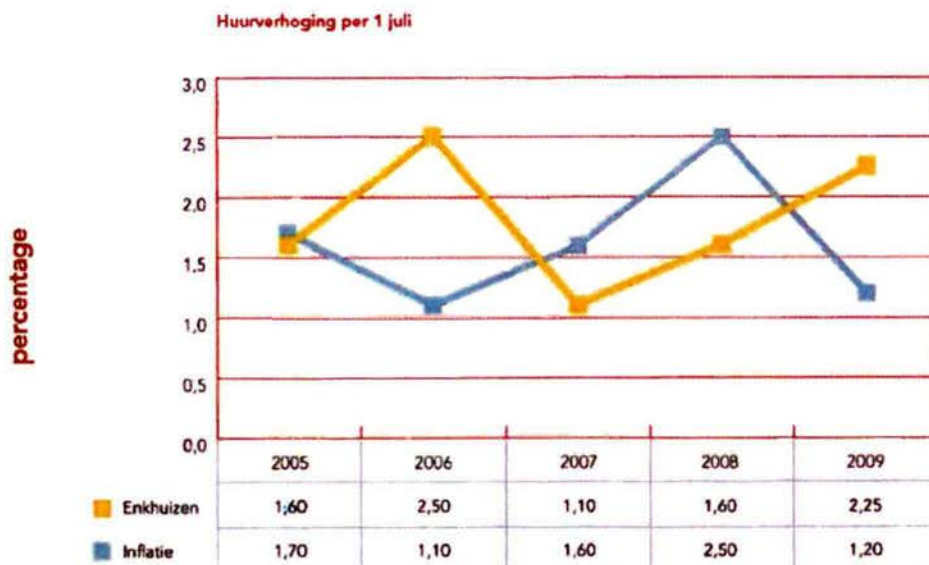
De huurderving bedraagt € 332.962,- (2008: € 156.267,-) De huurderving bedraagt 2,67% van de brutohuur (2008 : 1,35%). De hogere huurderving is ontstaan doordat 1 groot complex is aangemerkt voor sloop waarvan een aantal woningen al geruime leeg staat. De derving wordt verder veroorzaakt door verhuizingen, renovatie en woningaanpassingen voor gehandicapten.

Huurachterstand

De jaarlijkse doelstelling is maximaal 1,0% huurachterstand van de te innen huur. De huurachterstand bedroeg eind 2009 € 111.822,- (2008: € 102.200,-). Dit is 0,90% van de brutohuur (2008: 0,88%). In 2009 is een bedrag van € 25.054,- als oninbare huur afgeboekt (2008: € 20.608,-).

6.2 Doelgroepen

Woondiensten Enkhuizen heeft haar doelgroep in een vijftal leeftijdsegmenten 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 ge-



Doelgroep	Inkomens HTS		Totaal	Inkomen doelgroep		Totaal	Reactie		Totaal
	< €29.125	> €29.125		< €33.000	> €33.000		actief	niet actief	
< 22	148	3	151	149	2	151	39	112	151
> 22-35	698	125	823	745	78	823	173	650	823
> 35-49	364	149	513	390	123	513	101	412	513
> 49-64	252	296	548	302	246	548	35	513	548
>64	422	175	597	462	135	597	29	568	597
Totaal	1884	748	2632	2048	584	2632	377	2255	2632
	71,6%	28,4%		77,8%	22,2%		14,3%	85,7%	

gadigden 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 aanpassingen voor hulpbehoevende senioren.

Het aantal woningzoekenden dat per 31-12-2009 woonachtig is in Enkhuizen bedraagt 2632 huishoudens (2008 : 1945). Een toename ten opzichte van 2008 met 35,3%. Een woningzoekende is actief als hij vanaf 1 januari 2009 tenminste eenmaal op een vrijgekomen woning heeft gereageerd. Per doelgroep en inkomenscategorie is de indeling als volgt; zie tabel hierboven.

Woondiensten Enkhuizen hanteert voor haar primaire doelgroep vooralsnog een bruto inkomen van €33.000,- omdat gegevens over belastbare inkomens niet voorhanden zijn. Van de woningzoekenden woonachtig in Enkhuizen hebben 1884 (71,60%) huishoudens een inkomen lager dan €29.125,-; 164 (6,20%) huishoudens een inkomen tussen de €29.125,- en €33.000,- en 584 (22,20%) huishoudens een inkomen boven €33.000,-. Er zijn dus geen 90% woningzoekenden in Enkhuizen met een inkomen onder de €33.000,- Dit is voor toewijzingen wel het criterium van de Rijksoverheid.

6.3 Woningtoewijzing

Bij de woningtoewijzing hanteren wij met collega corporaties Het Grootslag en Intermaris -Hoek-

steen het Aanbodmodel hetgeen inhoudt dat de klant zelf moet reageren op een aanbieding. Dit kan via advertenties in een regionale krant of via internet. Criteria zijn vervat in de gemeentelijke huisvestingsverordening, waarbij artikel 4 aangeeft dat lokaal maatwerk mogelijk moet zijn. De inschrijfduur van huurders kan worden aangepast op basis van het feit:

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

Nadat urgente huurders zijn gehuisvest hebben huurders van Woondiensten Enkhuizen een zekere voorrang op niet huurders die nog maar voor een korte periode staan ingeschreven.

Wij hebben een aantal specifieke Product Markt Combinaties (PMC 's) gedefinieerd voor jongeren tot 23, voor senioren ouder dan 65 en voor gezinnen. Dit betreft ongeveer 30% van onze totale voorraad. Voor de overige woningen zijn alle beperkende criteria losgelaten; eenieder kan zich daarvoor inschrijven. Voor ons beperkte aantal geliberaliseerde woningen geldt een minimale inkomenseis van €33.000,- belastbaar inkomen. Hierbij geldt voor de toewijzing het criterium: "wie het eerst komt die het eerst maalt".

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

Leeftijd	Inkomensklasse Ultimo 2009	<= KK-grens 357,37	>= KK-grens, <= LA-grens 357,37 – 511,50	>= LA-grens 511,50
< 65	<= 20.975,00	21	32	32
< 65	> 20.975,00	12	16	2
>= 65	<= 19.800,00	0	4	1
>= 65	> 19.800,00	0	5	0

2 Aantallen tweepersoonshuishoudens

Leeftijd	Inkomensklasse	<= KK-grens 357,37	>= KK-grens, <= LA-grens 357,37 – 511,50	>= LA-grens 511,50
< 65	<= 27.950,00	3	23	3
< 65	> 27.950,00	1	11	9
>= 65	<= 24.625,00	0	3	2
>= 65	> 24.625,00	0	1	1

3 Aantallen drie- en meerpersoonshuishoudens

Leeftijd	Inkomensklasse	<= KK-grens 357,37	>= KK-grens, <= LA-grens 357,37 – 548,18	>= LA-grens 548,18
< 65	<= 28.475,00	4	18	6
< 65	> 28.475,00	1	6	7
>= 65	<= 27.075,00	0	0	0
>= 65	> 27.075,00	0	1	0

KK-grens: Kwaliteitskortingsgrens, LA-grens: Laagste aftoppingsgrens

Eind 2009 lieten 512 (2008:537) huishoudens via Woondiensten Enkhuizen de huurtoeslag verrekenen). Sommige huurders hebben naast huurtoeslag ook nog recht op gemeentelijke woonkostentoeslag. Dit betroffen eind 2009 150 (2008:176) huishoudens. De stijging wordt waarschijnlijk veroorzaakt door hogere gemeentelijke lasten, de energielasten en verder persoonlijke omstandigheden.

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.

Er wordt uitgegaan van een groei van het aantal huishoudens, hetzij door gezinsverdunding, hetzij door nominale aanwas. De groei vermindert wel naarmate de tijd vordert. Er is belangstelling voor duurdere huurwoningen met zorg, groenstedelijke, centrumdorps- en landelijk bereikbare woonmilieus. De huidige problemen ondervindt men in de betaalbaarheid en de doorstroming. Bijna 70% er-

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

vaart 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 echt 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

De huidige prognoses van de West-Friese gemeenten voldoen in totaal voor de 1e vijf jaar aan de gestelde kwantitatieve opgave. Vervolgens luidt dan de vraag hoe dit te verdelen over de verschillende gemeenten? De gemeente Enkhuizen prognosticeert 80 woningen per jaar voor deze periode. Er zal in een lokale woonvisie duidelijk moeten worden gemaakt hoe dit verder moet worden ingevuld naar bijvoorbeeld verhouding koop/huur en de aantallen per type vrijstaand/2-onder-1kap/rijtjeswoningen, appartementen, zorgwoningen etc. Zoals eerder gememoreerd is er op dit moment geen lokale woonvisie.

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.

Op basis van de huidige bezettingsgraad per woningtype zou meer gekozen moeten worden voor de bouw van gestapelde woningen. De regio kiest hier echter niet voor, omdat de vraag op dit moment simpelweg ontbreekt en omdat er alternatieven mogelijk zijn in oplossen en aanpassen van de bestaande voorraad. Dit betekent volgens de Kadernota dat het aantal toekomstige senioren in een grondgebonden eengezinswoning toeneemt. Of dat als ongewenst wordt ervaren vermeldt de Kadernota niet.

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 Suburbaan wonen. Ook wordt veel aandacht geschonken aan duurzaam bouwen en energiebesparing. Wat dit allemaal voor Enkhuizen betekent zal in bestuurlijk overleg tussen onder andere gemeente en onze woningcorporatie concreet moeten worden gemaakt. Dat kan alleen als er een voldoende beeld bestaat over de marktvraag.

Dit hebben wij in 2009 diverse malen richting gemeente aangegeven, waarbij zij stevast terugverwees naar de regionale Kadernota.

Onze conclusie is dat de Regionale Kadernota Woonvisie 2010-2019 voor onze corporatie 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 het strategisch voorraadbeleid van onze corporatie, dat echter niet afgestemd is op gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid, omdat dat (grotendeels) ontbreekt.

Bron: Regionale Kadernota Woonvisie West-Friesland

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 2009 2407 woningen in ons bezit, zodat wij er in 2010 minimaal 2.166 beschikbaar moeten houden voor onze primaire doelgroep. Op basis van onlangs gehouden onderzoek is een inkomensbeeld ontstaan van onze huurders. Indien wij dat extrapoleren naar ons volledige huurderbestand resulteert dit in onderstaand overzicht.

< € 1.000,-		490
€ 1.000,-	€ 2.000,-	1375
€ 2.000,-	€ 3.000,-	463
€ 3.000,-	€ 4.000,-	66
> € 4.000		13
Huurders van WDE		2407

Hierbij moet een voorbehoud worden gemaakt over de representativiteit. De geëxtrapoleerde cij-

fers betreffen slechts 7,6% van het totaal aantal huishoudens.

Het modale inkomen vanaf 1 januari 2010 wordt als volgt ingeschat:

Modaal inkomen 2010	inclusief vakantiegeld	exclusief vakantiegeld
Bruto jaar	32.500	30.095
Bruto maand	2.708	2.509
Netto maand	1.614	1.494

Bron: CBS

Op basis van beide tabellen impliceert dit een primaire doelgroep met een inkomen tot modaal van ongeveer 1.575 (65%) huishoudens en bovenmodaal van 832 (35%). Indien dit de waarheid benadert is het dus noodzaak om zo snel mogelijk een inkomensgerelateerde huurprijs te gaan/mogen hanteren.

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 woningschrijving, 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 HBVE (HBVE) zodat hun belangen en eventuele klachten centraal aan de orde kunnen komen. De HBVE heeft 725 (2008:743) leden. De HBVE heeft een adviserende stem bij de totstandkoming van ons meerjarenbeleid. De overige prestatieafspraken zijn verwoord in hoofdstuk 3 "Maatschappelijke inbedding". Op projectbasis wordt ook overlegd met eventuele bewonerscommissies. Op dit moment zijn er 10 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.



Bijlage 2 nummer 6

7 een goed (t)huis in een leefbare buurt

prettig wonen

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

7.1 Kwaliteitsbeleid

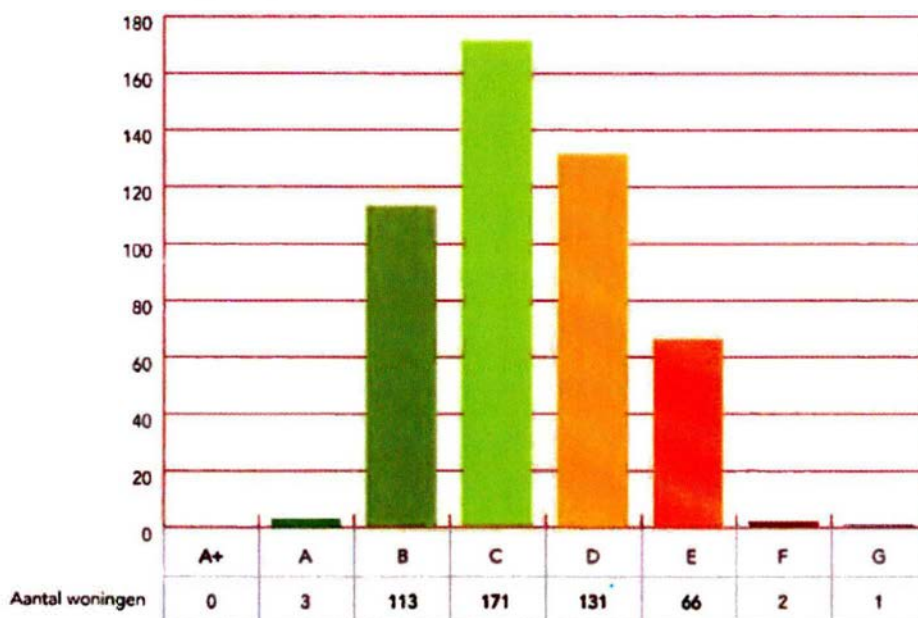
Ons bezit in Enkhuizen is verdeeld over zes verschillende wijken, ieder met hun eigen karakter, uiteenlopend van binnenstedelijk tot tuindorpsachtig. Deze verscheidenheid aan woonmilieus draagt in hoge mate bij aan de leefkwaliteit van de stad. Dat willen we vooral koesteren en waar nodig zelfs versterken. 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 probleembuurten, 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

Alle woningen van Woondiensten Enkhuizen 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 doorexploiteren, herstructureren, renoveren, sloop en nieuwbouw. Voor woningen in exploitatie gelden de volgende minimale kwaliteitseisen:

- Volledig voorzien van dubbelglas met hardhouten kozijnen;
- Optimale vloer, dak- en spouwisolatie;
- Een HR combiketel;
- Voldoende ventilatiemogelijkheden;
- Veilig (politiekeurmerk) hang- en sluitwerk;
- Energielabel C.

Energielabel per 31-12-2009



7.2 EPA certificering en Energiebesparing

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

- Wij streven naar een optimale energetische woning met een gemiddeld Energielabel C;
- Wij streven naar EPA labels voor al onze woningen per 31-12-2011.

Overzicht kwalificatie gelabelde woningen.

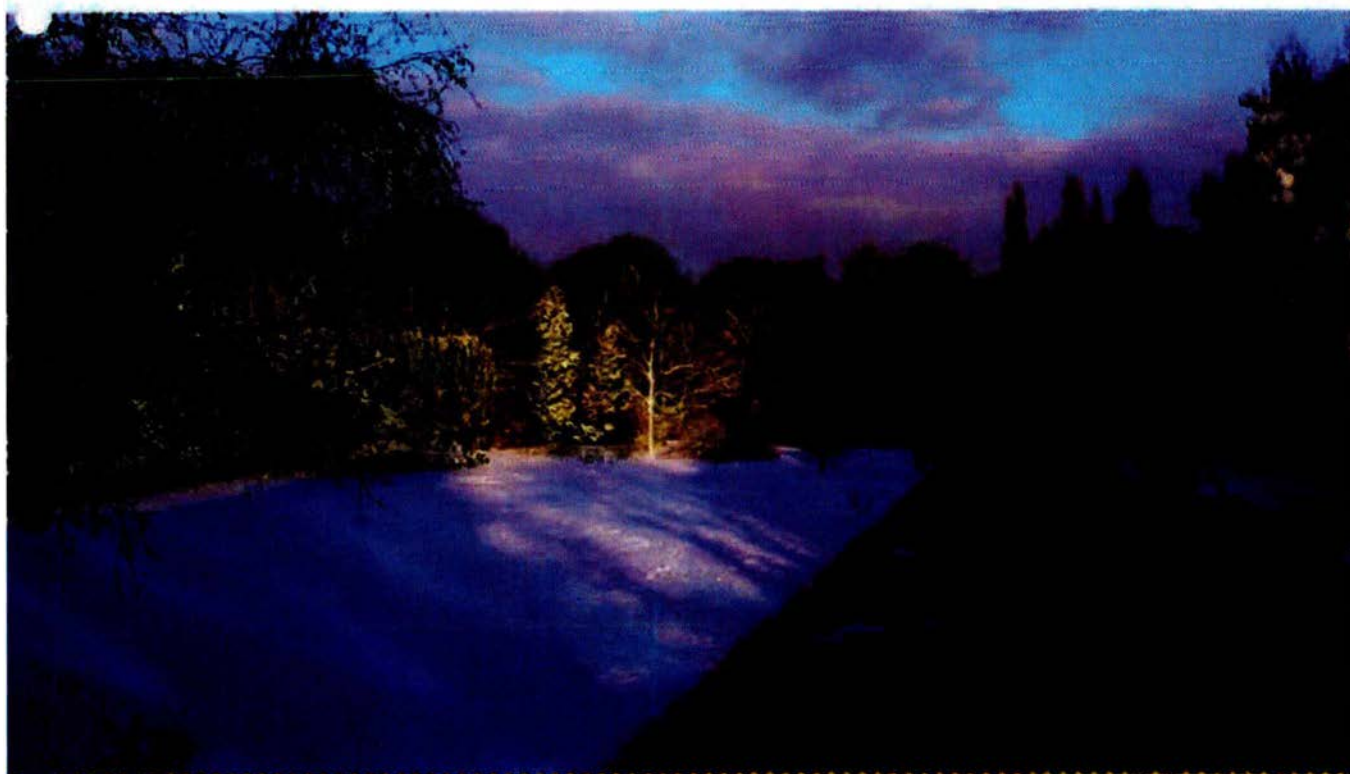
		2009	2008
Zeer goed	A+	0	0
Goed	A	3	2
Ruim voldoende	B	113	51
Voldoende	C	171	90
Bijna voldoende	D	131	28
Onvoldoende	E	66	5
Slecht	F	2	2
Zeer slecht	G	1	0
Totaal		487	178

Uit dit overzicht blijkt dat 200 woningen per einde 2009 niet voldoen aan onze kwaliteitsnorm. Dat is 41,1% van de totaal gecertificeerde woningen. Inmiddels worden er 49 woningen uit label E gesloopt en worden daarvoor in de plaats 42 nieuwe woningen gebouwd. Bij de aanvang van de begroting voor 2011 worden de woningen uit de labels D t/m G beoordeeld op energie-maatregelen om ze met voorrang naar minimaal label C op te waarderen.

Op basis van de EPA adviezen is ook een normverbruik te berekenen voor gas, elektra en de CO₂-uitstoot. Voor 2009 hebben wij de volgende gemiddelde normwaarden per woning berekend voor ons gecertificeerde bezit.

Hoewel de gemiddelde waardering van de woningen in 2009 iets minder is, is het energieverbruik en de CO₂ uitstoot gemiddeld toch lager dan in 2008. De reden hiervoor is waarschijnlijk dat de gelabelde woningen in 2009 gemiddeld kleiner zijn dan die van 2008.

		2009	2008
Gasverbruik	gemiddeld	1.132 m ³ per jaar	1.295 m ³ per jaar
Elektraverbruik	gemiddeld	988 KWH per jaar	1.036 KWH per jaar
Co ₂ uitstoot	gemiddeld	2.574 kg per jaar	2.872 kg per jaar



Verwarming	2009	2008
Woningen met een enkele CV ketel (warm water via geiser)	254	277
Woningen met een HR ketel incl. warm water (HR- combiketel)	1950	1895
Woningen met een collectieve HR ketel incl. warm water	34	34
Woningen met een gaskachel (warm water via geiser)	172	178
Totaal	2410	2384

Van de 1950 woningen met een HR ketel hebben er 1012 tevens een warmte terugwininstallatie. Dit is altijd in combinatie met een HR ketel.

Dubbele beglazing	2009	2008
Woningen volledig voorzien van dubbele beglazing	2283	2250
Woningen deels voorzien van dubbele beglazing	127	134
Totaal	2410	2384

Isolatie	2009	2008
Woningen met vloerisolatie	1312	1309
Woningen met dakisolatie	1817	1814
Woningen met gevel-/spouwisolatie	2212	2209

In bovenstaand overzicht wordt weergegeven wat wij inmiddels aan energiebesparende maatregelen in ons woningbestand van 2410 woningen per einde 2009 hebben aangebracht.

Het is uiteraard mogelijk dat woningen zowel vloer-, dak-, als spouwisolatie hebben. In 2010 worden de eerste woningen voorzien van zonnepanelen met zonneboilers. 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. Vanaf begin 2008 worden woningen voorzien van een Energie Prestatie Advies (EPA label). Inmiddels zijn 487 (2008:178) woningen gelabeld en krijgen we een goed beeld van de energetische kwaliteit van onze woningen. De gemiddelde energie index van alle gelabelde woningen bedraagt 1,59 (2008:1,43).

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 2009 is onder andere:

- bij 455 het contractuele schilderwerk uitgevoerd;

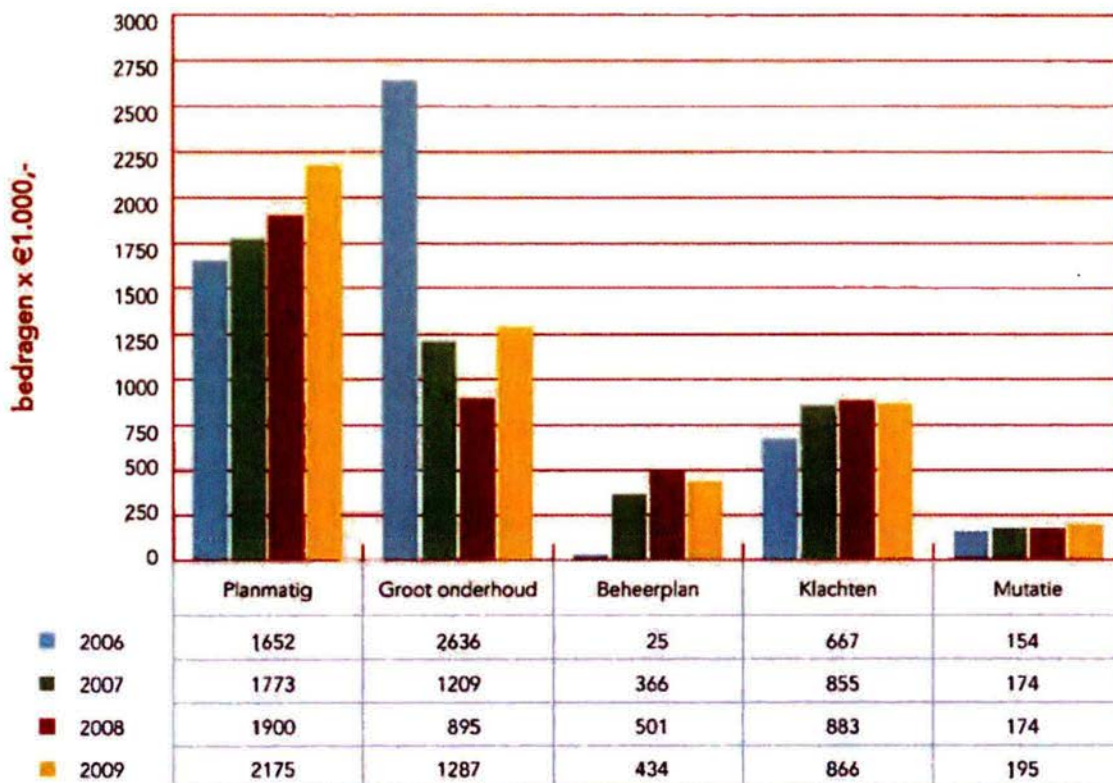
- bij 59 woningen de gehele gevel gereinigd, voorzien van nieuw voegwerk en is de gevelisolatie hersteld;
- bij 85 woningen de CV ketel vervangen in een HR- combiketel;
- bij 73 woningen de oude HR combiketel vervangen in een nieuwe HR combiketel;
- bij 48 woningen een warmte terugwininstallatie geplaatst;
- bij 33 woningen het enkelglas vervangen in nieuwe kozijnen met HR++ glas;
- bij 19 woningen oud dubbelglas vervangen in nieuw HR++ glas;
- 1500 m2 nieuwe dakbedekking aangebracht;
- bij 20 woningen de dakramen vervangen;
- bij 1 woningcomplex de lift gerenoveerd;

Groot onderhoud

In 2009 is er aan 26 woningen (2008 : 28) groot onderhoud gepleegd. 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.

Overzicht onderhoud

**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 2009 is onder andere:

- bij 140 woningen de kleurstelling gewijzigd;
- bij 1 complex in één woning een extra slaapkamer aangebracht;
- bij 32 woningen de badkamer gerenoveerd/gemoderniseerd;
- bij 2 complexen het trappenhuis verfraaid/geschilderd;
- bij 2 jongerencomplexen ter vervanging van de kachel een centrale verwarming aangelegd;

Klachtenonderhoud

In 2009 zijn er in totaal 3718 (2008: 3691) reparatieverzoeken uitgevoerd. De gemiddelde herstelkosten bedroegen €206,- (2008: €201,-) per klacht. In 2009 zijn conform het geldende keukenbeleid 157 (2008: 124) keukens vervangen. Deze vervanging heeft invloed op de kosten per klacht.

Mutatieonderhoud

In het jaar 2009 zijn er totaal 203 (2008: 250) woningen gemuteerd. De gemiddelde mutatiekosten per woning bedroegen €869,- (2008: €694,-). De mutatiegraad bedroeg in 2009 8,5% (2008: 10,6%). De daling vloeit voort uit de economische crisis. Men is minder verhuisc geneigd. Naar het zich nu laat aanzien begint dat in 2010 te resulteren in minder verkopen van bestaand bezit. Op 23 maart 2010 zijn er van de vijf te koop staande woningen slechts twee verkocht.

Verkoop bestaand bezit

Met de verkoop van bestaande sociale huurwoningen zijn wij al in 1995 begonnen. Van de per einde 2009 voor verkoop beschikbare 734 woningen zijn er nu 494 verkocht exclusief 9 woningen van complex 1. In 2009 hebben we 23 woningen verkocht, terwijl we er 21 hadden begroot. 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

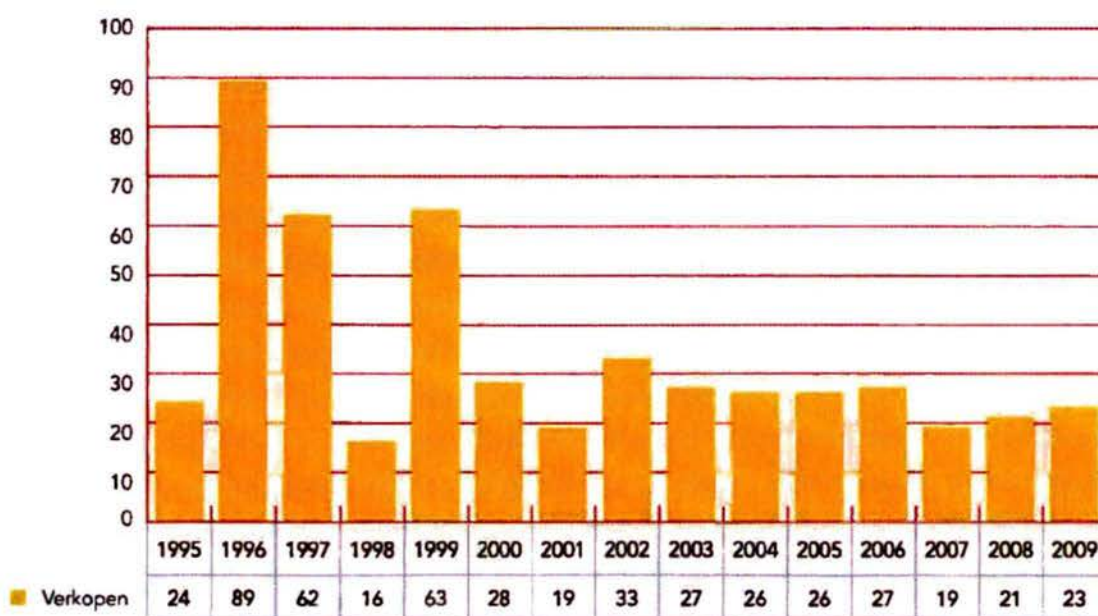


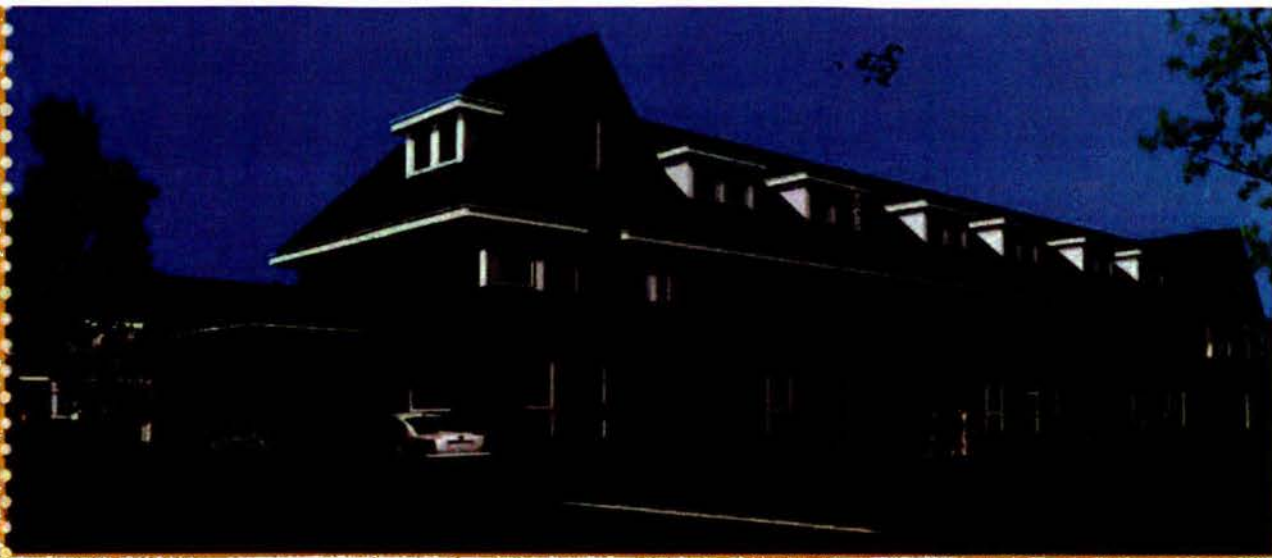
verkozen. In 2009 zijn er geen woningen verkocht onder 90% van de getaxeerde waarde.

Er zijn in 2009 geen projecten in eigendom verkregen waarvan de gemiddelde stichtingskosten per woning een bedrag van €240.000,- te boven ging. De gemiddelde netto huurprijs van de wo-

ningen bedroeg €427,33 (2008: €411,89). Het gemiddelde aantal WWS-punten bedroeg 139,70 (2008 : 140,09). Op basis van de VROM-indeling zijn 545 woningen goedkoop < €357,37; 1645 woningen betaalbaar > €357,37 en < €511,50; 191 woningen duur > €511,50 en < €647,53 en 29 woningen commercieel boven de €647,53.

Verkochte sociale huurwoningen





Bijlage 2 nummer 6

8 de wijken

zes wijken nader beschouwd

Enkhuizen de verdeeld in een binnen-en buitenstad.

Het overgrote deel van ons bezit bevindt zich in de buitenstad.

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 > €647,-. De enkele bedrijfsmatige panden betreffen vijf kleinere winkelunits onder vijf appartementencomplexen in de wijk Oude Gouw. Daarnaast betreft dit nog 7 kleinere opslagruimtes. In de Boerenhoek is één winkel (meubelstofeerder) 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.

Gemeentelijke accommodatienota

De gemeente Enkhuizen laat, anticiperend op de bezuinigingstaakstelling van de rijksoverheid, een analyse opstellen van haar maatschappelijk bezit, verdeeld in Accommodatiebeleid dat zich richt op de afstemming van vraag en aanbod en Vastgoedbeleid dat zich richt op de exploitatie van het gemeentelijk vastgoed, zoals bijvoorbeeld onderhoud, beheer etc.

Zij hebben ons als vastgoedspecialist gevraagd of wij eventueel geïnteresseerd zijn als gegadigde voor overname en/of beheer van gemeentelijke

accommodaties zoals gymzalen, peuterspeelzalen, scholen etc.

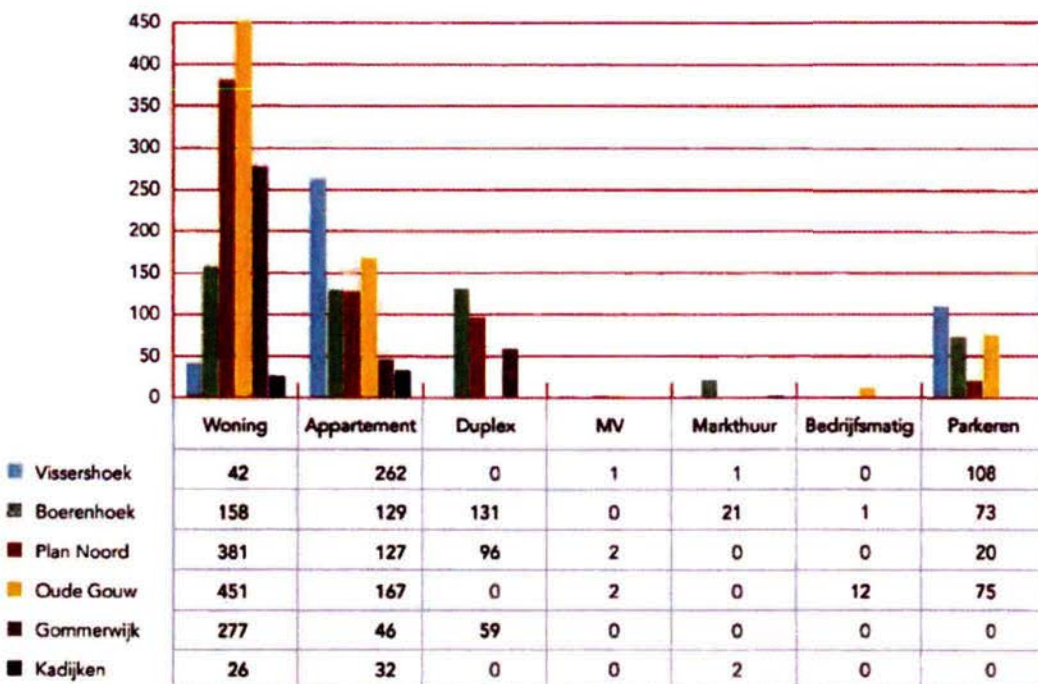
Voor investeringen in dergelijk vastgoed gelden in ieder geval onze rendementseisen. Daarnaast stellen wij voorwaarden betreffende volledige dotatie van rijksvergoedingen naar Woondiensten Enkhuizen en voorwaarden voor personele bezetting. Op basis van schriftelijke afspraken wordt de functie van het maatschappelijk vastgoed voor een aantal onderling overeen te komen jaren vastgelegd. Bovendien wordt vastgelegd wat er nadien met het pand kan/mag gebeuren.

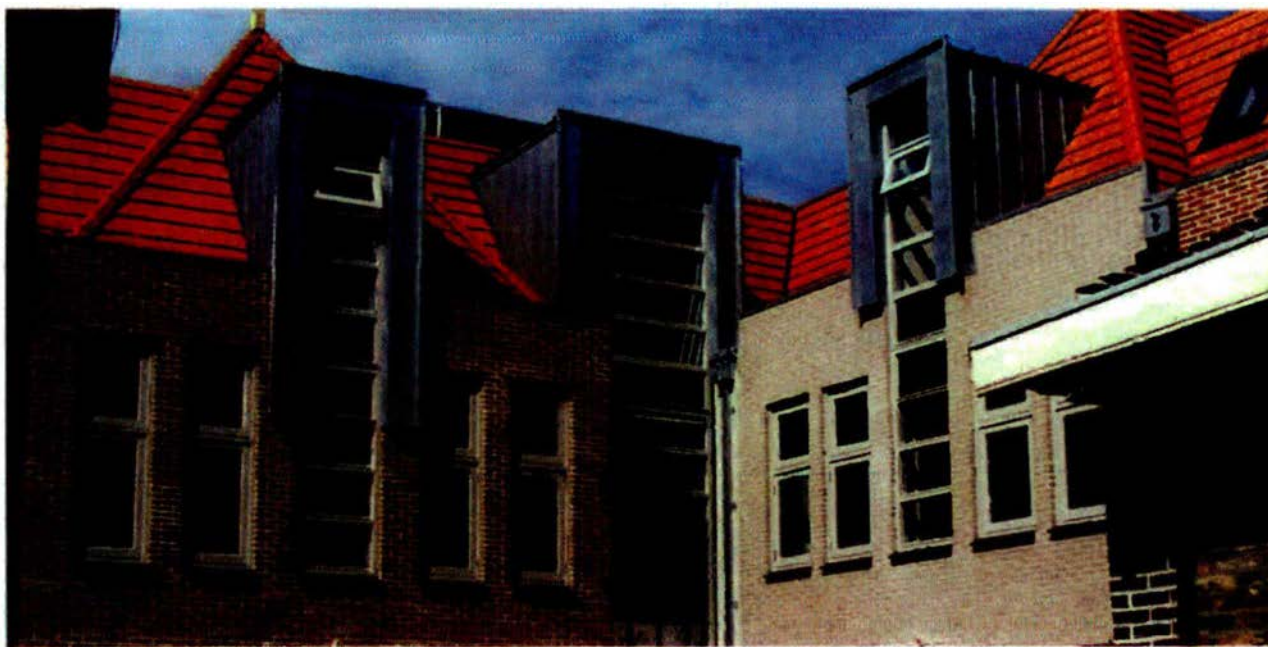
Een ander criterium is dat de invulling van activiteiten wordt verzorgd door de aan ons gelieerde stichting Welzijnswerk Enkhuizen, onder de voorwaarde dat daar volledige gemeentelijke subsidie voor wordt verstrekt.

De procentuele verdeling op basis van aantallen is als volgt:

Eengezinswoningen	49,4%
Appartementen	28,2%
Duplexwoningen	10,6%
Maatschappelijk vastgoed	0,2%
Markthuurloningen	0,9%
Bedrijfsmatig vastgoed	0,5%
Parkeerplaatsen	10,2%
Totaal	100,0%

Overzicht bezit





8.2 Vissershoeck

In de oudste binnenstadswijk van Enkhuizen heeft Woondiensten Enkhuizen 305 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, senioren appartementen 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 doorgeëxploiteerd tot einde levensduur;
- 15 appartementen van het complex Willigenburg en vier appartementen uit het complex Fruittuinen 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 < €240.000,- en voor panden/locaties die voor transformatie in aanmerking komen.

Nieuwbouw

In oktober 2008 zijn na zo'n 10 jaar voorbereiding en uitvoering 42 appartementen aan de Fruittui-

nen opgeleverd. Hiervan zijn 20 sociale huurappartementen, 9 duurdere markthuur appartementen en 13 koopappartementen. Dit geheel is onderkelderd met een parkeergarage van 74 plekken. Voor de binnenstad een unieke mogelijkheid om veilig te parkeren. Van de 13 koopappartementen zijn er in 2008 zeven verkocht, is er in 2009 één verkocht, 1 penthouse staat nog te koop en vier appartementen zijn omgezet naar huurwoningen met een markt- huurprijs en zijn inmiddels verhuurd. De verhuur van de parkeergarage verloopt moeizaam, zelfs na een prijsafslag. Er zijn daarom na marktonderzoek 13 parkeerplekken in het 1e kwartaal 2010 getransformeerd naar acht garageboxen. Ook deze zijn inmiddels verhuurd voor dezelfde huurprijsofbrengst als de 13 parkeerplekken inclusief een huurprijsaanpassing voor de extra investering.

Aan de Torenstraat en de Baansteeg midden in het stadshart worden medio april 2010 opgeleverd drie jongerenappartementen en 15 appartementen met 3 gemeenschappelijke ruimten voor mensen met een lichamelijke en/of geestelijke beperking die cliënt zijn van Esdégé-Reigersdaal. De gemeente draagt €91.250,- in verband met extra investeringen voor behoud van historische elementen van de bestaande panden. Daarnaast betaalt Esdégé -Reigersdaal €102.000,- voor aanvullende specifieke ergonomische zorgvoorzieningen waaronder ook alarmering.

Eind 2009 hebben wij het rijksmonument Harpstraat 4 aangekocht. Hierin gaan wij vier appartementen maken met één centrale ruimte voor passanten c.q. tijdelijk ontheemden. Het tegen-

over liggende pand Harpstraat 3/5 is door de Hervormde gemeente aangekocht, met drie ton subsidie van de Provincie Noord-Holland. Daarin wordt de Baanbreker gehuisvest en is tevens de nieuwe locatie voor kringloopwinkel "Het zolder-tje". De gehele exploitatie wordt ook door hen verzorgd met financiële ondersteuning van onder andere twee ton directe subsidie van de gemeente Enkhuizen voor verbouwing en inrichting. Na een verzoek hiertoe te hebben ontvangen, verzorgt Woondiensten Enkhuizen voor hen de bouwbegeleiding. Zo kan het project Harpstraat 4 en Harpstraat 3/5 integraal worden gerealiseerd. De vermoedelijke oplevering vindt plaats eind 2010.

Woondiensten Enkhuizen draagt ook 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 en dit in historische staat te herstellen. Hierdoor wordt het behouden voor het Enkhuizer nageslacht. De gedachte is hierin drie appartementen te realiseren. Stadsherstel verzorgt hiervoor een subsidie op basis van het Besluit Rijkssubsidiëring Instandhouding Monumenten. Die bedraagt maximaal € 25.000,-. Woondiensten Enkhuizen zal nog een aanvullend subsidieverzoek richten aan de gemeente Enkhuizen. 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 eind 2011.

Eind 2009 hebben we twee binnenstadslocaties

aan het Verlaat en Wiedesteiger aangekocht. Op het verlaat betreft dit een tweetal vervallen schuren en aan de Wiedesteiger een braakliggend stuk grond. De gemeente heeft ons verzoek gehonoreerd om twee naastliggende stukjes gemeentegrond van in totaal 90 m2 bij te kopen voor €10.780,-. Woondiensten Enkhuizen wil op beide locaties vijf (drie om twee) eengezinswoningen terugbouwen. De vermoedelijke oplevering is eind 2011.

Groot onderhoud

In deze wijk zijn acht oudere woningen voor groot onderhoud aangemerkt, waarvan er tot en met 2009 zes onderhanden zijn genomen. In 2009 is er in deze wijk geen woning uitgevoerd. Groot onderhoud vindt alleen plaats na mutatie. De werkzaamheden bestaan in deze wijk uit het aanbrengen centrale verwarming met een HR-ketel met warmwatervoorziening, nieuw sanitair met tegelwerk, een nieuwe keuken, het 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 zo'n €45.000,-. De huurprijs wordt daarna 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 schimmelplek-



ken. Deze douches zullen we de komende jaren allemaal vernieuwen en van mechanische afzuiging voorzien. In 2009 zijn er in PMC 65/66 13 badkamers gerenoveerd.

Verkoop

In deze wijk zijn in totaal 19 woningen voor verkoop aangeboden, waarvan er tot eind 2009 feitelijk drie zijn 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, waarin de coördinator leefbaarheid, de Opbouwwerker en onze vaklieden deel van uitmaken. Doel is om overlast te signaleren, zoals drank, en drugs, zwerfvuil, afwijkend sociaal gedrag en eventueel huiselijk geweld. Op initiatief van Woon -diensten Enkhuizen worden hier hulpverleningsinstanties op ingezet, zoals verslavingszorg, Brijderstichting, GGZ.

Ons nieuwe "Eropaf" team kan hier ook een integrale hulpverlenende rol in spelen. Doelstelling van dit nieuwe team is een integrale aanpak van fysieke, mentale, financiële en sociaal maatschappelijke problemen door middel van actief huisbezoek. Financiering van hulp vindt plaats vanuit de WMO en vanuit het budget leefbaarheid van Woondiensten Enkhuizen.

Wonen en zorg

Met zorgleverancier Wilgaerden zijn afspraken ge-

maakt 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 438 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 doorgeëxploiteerd tot einde levensduur;
- 6 woningen aan de Molenweg zijn aangemerkt voor verkoop;
- De appartementen en woningen worden respectievelijk primair aan senioren (> 65 jaar) en gezinnen verhuurd;
- Het 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 < €240.000,- en van panden die voor transformatie in aanmerking komen.

Nieuwbouw

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

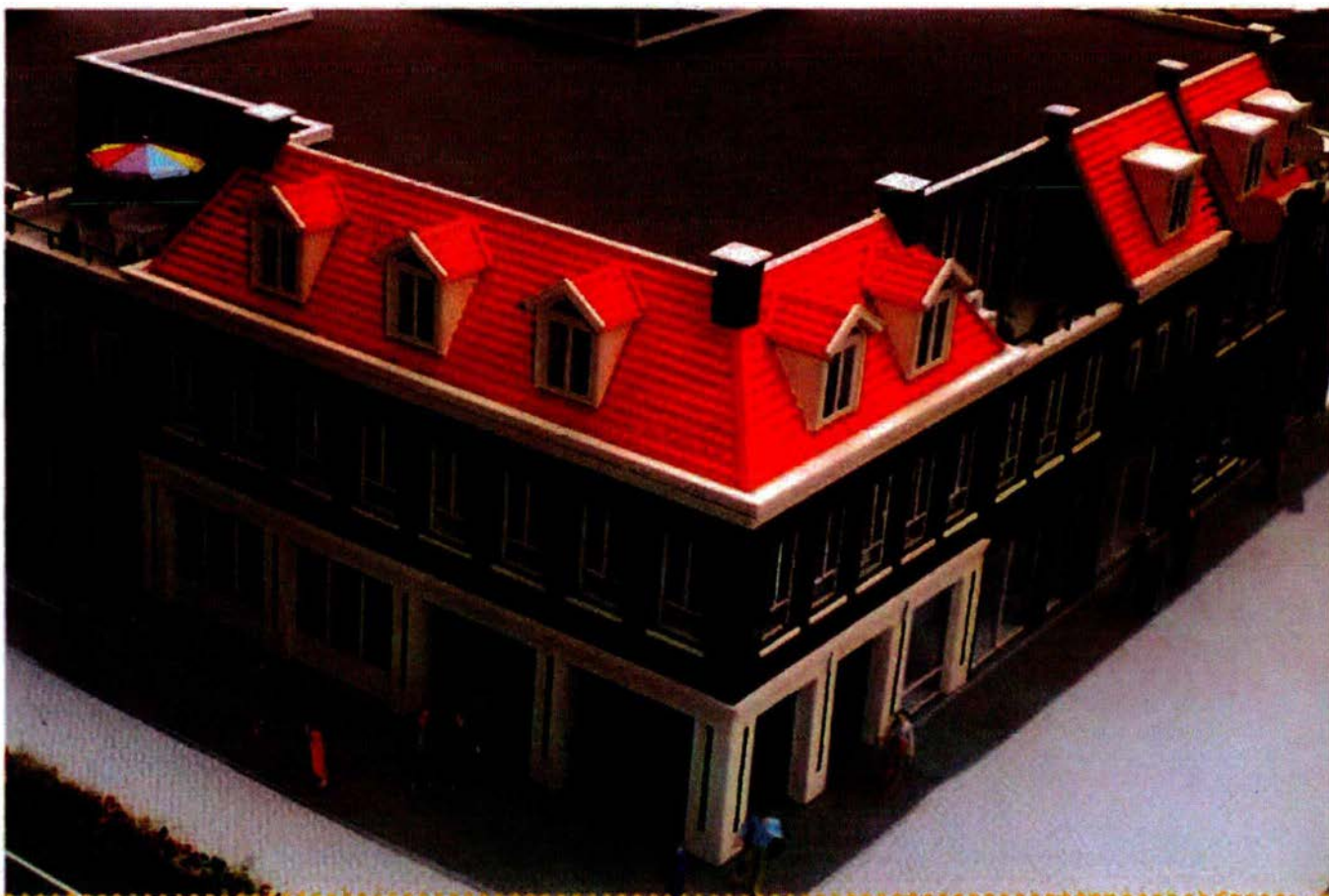
Woondiensten Enkhuizen is voornemens een G.O.E.D. in de binnenstad te realiseren op de plek van het oude postkantoor. Beoogde huurders zijn een aantal huisartsen in de vorm van een H.O.E.D., de poli van het West-Fries Gasthuis, een apotheek, een tandarts, een fysiotherapeut en aanverwante kleinere zorgleveranciers.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

tage getekende voorhuurcontracten. Dat moet minimaal 80% van de totale ruimte van het pand beslaan. Wij hebben de geïnteresseerde partijen tot 1 juni 2010 de tijd gegeven om een voorhuurcontract te ondertekenen.

Fiscaal is er een tegenvaller doordat de integratieheffing verplicht moet worden toegepast. Dit houdt in dat over de aankoop van het pand zowel overdrachtsbelasting als BTW betaald moet worden. Er is een uitspraak van het Gerechtshof Den Haag die voor een gemeentelijk sportveld deze dubbele heffing als onrechtmatig heeft aangemerkt. Hieraan ontleen wij een sprankje hoop. De Belastingdienst gaat echter tegen de uitspraak in beroep. Indien het project doorgaat is de oplevering gepland eind 2011.

Groot onderhoud

In deze wijk zijn in totaal 118 oudere woningen voor groot onderhoud aangemerkt, waarvan er tot en met 2009 40 onderhanden zijn genomen. Groot onderhoud vindt alleen plaats na mutatie. In 2009 is er één woning uitgevoerd. De werkzaamheden bestaan in deze wijk uit het aanbrengen centrale verwarming met een HR-ketel met warmwatervoorziening, nieuw sanitair met tegelwerk, een nieuwe keuken, het 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 zo'n €57.500,-. De huurprijs wordt daarna marktconform geharmoniseerd naar 85% van de nieuwe maximaal redelijke huurprijsgrens.

Verkoop

In deze wijk zijn in totaal 16 woningen voor verkoop aangeboden, waarvan er tot eind 2009 feitelijk 10 zijn verkocht. De opbrengst van deze woningen is direct gerelateerd aan de in 2002 gereedgekomen historische nieuwbouw van 51 woningen aan de Patrimoniumstraat.

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 605 woningen hetgeen neerkomt op 80% van het totale aantal woningen in deze wijk. De wijk bestaat uit veel "kleinere" eengezinswoningen, duplexwoningen en een aantal appartementencomplexen variërend van drie tot vijf verdiepingen.

Doelstellingen strategisch voorraadbeheer

- De wooneenheden worden optimaal onderhouden en doorgeëxploiteerd tot einde levensduur;
- 41 woningen aan de Goudsbloemstraat, Begoniastraat, 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

Als 2e project van de 1e fase is per 1 december 2009 een start gemaakt met de sloop van 49 woningen en de nieuwbouw van 42 woningen aan de Tom Kranenburgstraat zuid. 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 realiseren. Een aantal woningen krijgt dakkapellen met garages.

Tegelijkertijd worden de naastgelegen 65 portiekflats aan de Meester Fluitmanstraat en de Piet Smitsstraat voorzien van een nieuw dakoverschot, nieuwe balkons, nieuwe trappenhuizen en een nieuwe stucklaag. De meeste woningen zijn inwendig al gerenoveerd. Beide projecten zijn naar verwachting medio 2011 gereed.

Groot onderhoud

In deze wijk zijn 470 woningen voor groot onderhoud aangemerkt, waarvan er tot en met 2009 al 375 onderhanden zijn genomen. Groot onderhoud vindt alleen plaats na mutatie. In 2009 zijn er vijf woningen uitgevoerd. De werkzaamheden bestaan in deze wijk uit het aanbrengen centrale verwarming met een HR ketel met warmwatervoorziening, nieuw sanitair met tegelwerk, het vervangen van een slaapkamer door een nieuwe badkamer, het aanbrengen van gipsplafonds in plaats van zachtboardplafonds, een nieuwe keuken, het aanbrengen van nieuwe kozijnen met dubbelglas, het stuken van alle muren, opnieuw schilderen van al het houtwerk, het isoleren van vloeren, dak en muren. Deze aanpak kost gemiddeld zo'n €50.000,-. De huurprijs wordt daarna marktconform geharmoniseerd naar in elk geval 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

Begin 2009 zijn wij gestart met de uitbreiding van wijkcentrum IJsselzand dat medio mei 2009 werd opgeleverd. De extra ruimte is bestemd is voor jongeren knutselclub Jeugdbelangen. Kinderen van 4 tot 12 jaar kunnen hier een aantal dagen/avonden per week knutselen, zagen, timmeren, schilderen etc. De in dit pand gevestigde kinderdagopvang van Kiddyworld kan hier ook gebruik van maken.

In wijkcentrum IJsselzand is op 31 januari kleding ruilwinkel de "Knipoog" geopend. Hier kan kleding worden geruild of tegen een luttel bedrag worden gekocht, waarbij de nadruk ligt op kinderkleding. Vanaf 2010 is dit tevens een standaardlocatie voor de senioren school via Welzijnswerk Enkhuizen. Daarnaast worden er nog activiteiten georganiseerd van Darten, Koersbal, sjoelen tot diverse Paas- en Kerst knutseldagen.

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 ongeveer 800 meter verderop 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 zou hierbij aangewezen zijn 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, wijkcentrum Bonte Veer met een sociaal eetcafé, een bibliotheek, vier artspraktijken, een praktijk voor fysiotherapie en kindersfysiotherapie, kinderdagopvang, twee gymzalen, verzorgingstehuis Overvest, een paar basisscholen en een peuterspeelzaal. Deze wijk biedt dus meer veel meer voorzieningen dan Plan Noord. Ons bezit hier omvat 618 woningen, een parkeergarage, 38 losse garages en wijkcentrum Bonte Veer met alleen het sociaal eetcafé en de bibliotheek.

Doelstellingen strategisch voorraadbeheer

- De wooneenheden worden optimaal onderhouden en doorgeëxploiteerd tot einde levensduur;
- 475 woningen uit de wijk Oude Gouw-2 zijn aangemerkt voor verkoop;
- De appartementen worden zowel aan senioren (> 65 jaar) als aan jongeren (< 30 jaar) verhuurd en de woningen hoofdzakelijk aan gezinnen;
- De huurprijzen worden na mutatie marktcon-

form 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.

Nieuwbouw

Op 5 januari 2009 zijn 32 appartementen met activiteitenruimten voor verstandelijk gehandicapten van zorginstelling Leekerweide opgeleverd. Deze cliënten helpen in het naastgelegen sociaal eetcafé onder begeleiding van de kok en een beroepskracht van Leekerweide in de bediening.

Groot onderhoud

In deze wijk zijn 397 woningen voor groot onderhoud aangemerkt, waarvan er tot en met 2009 al 222 zijn uitgevoerd. Groot onderhoud vindt alleen plaats na mutatie. In 2009 zijn er 20 woningen uitgevoerd. De werkzaamheden bestaan in deze wijk uit het aanbrengen centrale verwarming met een HR ketel met warmwatervoorziening, nieuw sanitair met tegelwerk, een nieuwe keuken, het aanbrengen van nieuwe kozijnen met dubbelglas, opnieuw schilderen van al het houtwerk, het isoleren van vloeren, dak en muren. Deze aanpak kost gemiddeld €45.000,-.

De huurprijs wordt daarna marktconform geharmoniseerd naar 75% van de nieuwe maximaal redelijke huurprijsgrens.

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 2009 322 verkocht. De behoefte aan grote eengezinswoningen is echter gebleven en daar hebben we er nu, gezien de vraag, eigenlijk tekort van.

Leefbaarheid en buurtbeheer

Van een groot appartementencomplex is de gehele kleurstelling gewijzigd. Daarnaast biedt het sociaal eetcafé en het wijkcentrum Bonte Veer aan veel mensen een ontmoetingsplek en activiteitenruimte. Er rijdt een belmobiel om eenzame mobiele mensen onder andere hier naar toe te brengen en ook weer naar huis. 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 ni-

veau dat een basiskwaliteit aan welzijnswerk kan worden gegarandeerd.

Wonen en zorg

Doordat er ook huisartsenpraktijken en fysiotherapie in het wijkcentrum is gevestigd, is zorg voor deze wijk in voldoende mate aanwezig. Daarnaast is in deze wijk 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 en zorgleverancier De Omring. Op termijn zal ook zorg vanuit Overvest aangeboden kunnen worden, waarbij we eenzelfde contract voor ogen hebben als via zorgleverancier Wilgarden.

8.6 Gommerwijk

Deze wijk kenmerkt zich door eengezinswoningen met lage schuine daken, kleine appartementencomplexen voor jongeren (de zogenoemde HAT eenheden) gecombineerd met een redelijk aantal koopwoningen. Dit zijn nieuwbouwwijken van de jaren '80 in een waterrijk gebied. Woondiensten Enkhuizen heeft 381 woningen in deze wijk.

Doelstellingen strategisch voorraadbeheer

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

Verkoop

In deze wijk zijn 183 woningen aan de Kweekwal, S. Centenweg, Kloet, Beun en Steker bestemd voor verkoop. Gezien de relatief lage verkoopprijzen van deze appartementen vinden ze gretig aftrek onder met name jonge starters. Met verkoop lijkt dus in een duidelijk aanwezige vraag te worden voorzien. Inmiddels zijn er 139 woningen verkocht, waarvan zeven in 2009.

Onderhoud

Maar liefst 175 woningen hebben een inpandige douche in combinatie met natuurlijke vochtafvoer. Condens blijft daardoor lang hangen en zorgt vooral in doucheruimtes bij grote gezinnen voor

regelmatig terugkerende vocht- en schimmelplekken. Deze douches zullen we de komende jaren allemaal vernieuwen en van mechanische afzuiging voorzien. In 2009 zijn er in PMC 25, 48 en 58 respectievelijk 13, 10 en 2 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 andere HAT eenheden is ter verbetering van het binnenmilieu besloten die na mutatie te voorzien van een combi HR ketel met CV installatie waardoor de geiser geheel kan verdwijnen.

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 70% bebouwd. Wij hebben in deze wijk 60 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 doorgeëxploiteerd tot einde levensduur; wellicht komen op termijn een aantal van deze woningen voor verkoop in aanmerking;
- De appartementen worden verhuurd aan gezinnen en aan mensen met een verstandelijke beperking;
- De huurprijzen worden na mutatie marktconform geharmoniseerd tot 80% van de maximaal redelijke huurprijs;
- Het Energielabel is per individuele woning vastgesteld op minimaal een C;

Nieuwbouw

In het 1e kwartaal 2010 is gestart met de bouw van 14 grondgebonden eengezinswoningen en nog eens 16 extra eengezinswoningen die wij van de ontwikkelaar hebben aangekocht. De 30 woningen zijn gereed in het voorjaar 2011 en worden allen onder de maximale huurprijsgrens verhuurd. In totaal heeft Woondiensten Enkhuizen dan 90 woningen in deze wijk gerealiseerd.



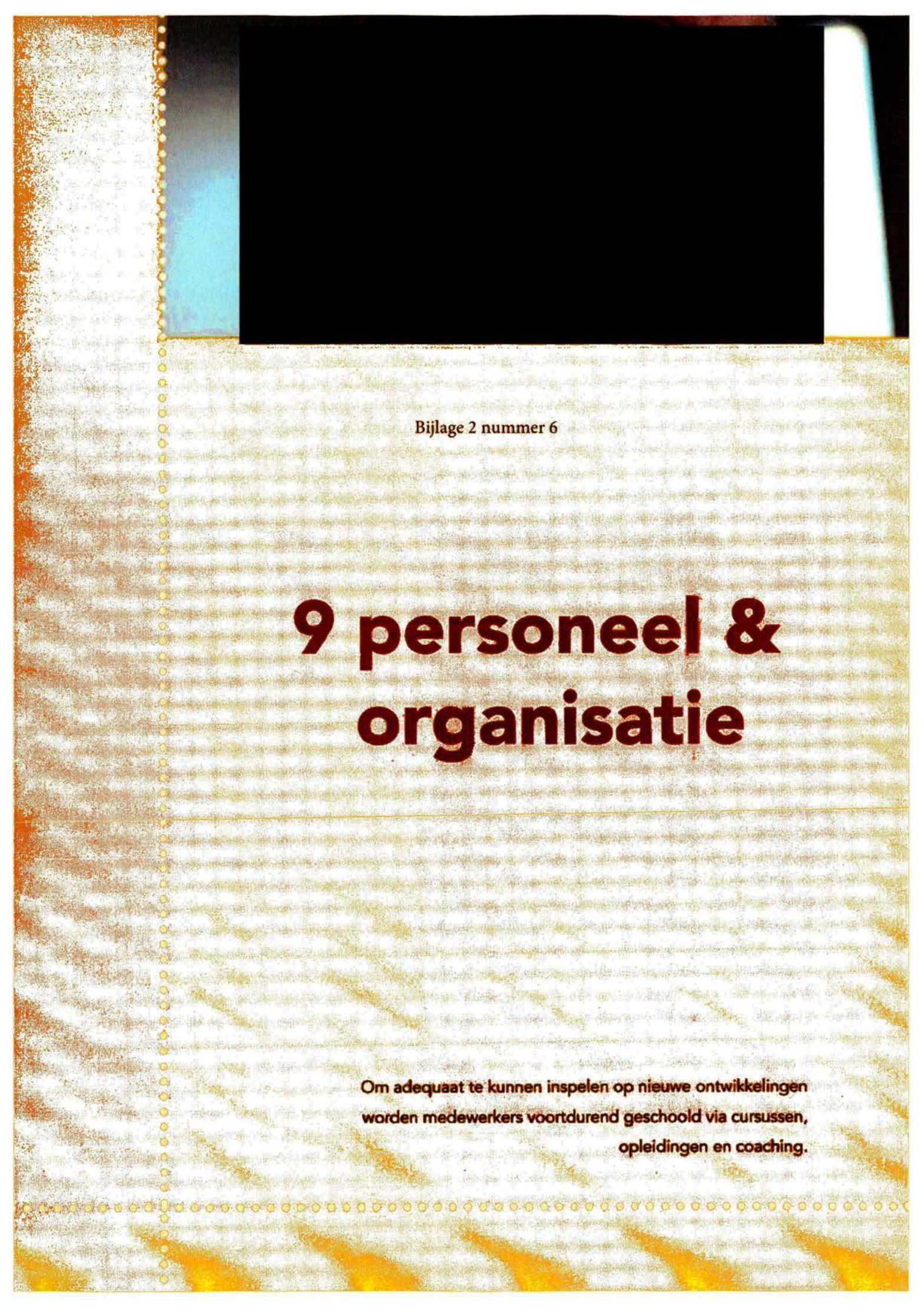
8.8 Overzicht nieuwe projecten vanaf de Planvormingfase

Projecten	Totaal	Torenstraat 7	Kadijken	Kadijken
Projectnummer		100	99	103
Sociale huurwoning	80	3	14	16
Markt huurwoning	3			
Zorgwoning	19	15		
Verkoop	0			
Herstructurering	65			
Activiteiten/zorgruimten	15	4		
Investering	27.450.000	3.500.000	2.390.000	2.900.000
Onrendabel	8.520.000	1.160.000	910.000	1.095.000
Internal Rate of Return (IRR)		3,48%	3,08%	3,22%
Projectfase		Realisatie	Realisatie	Realisatie
Wijk		Vissershoeek	Kadijken	Kadijken
Doelgroep		Verstandelijk-/ lichamelijk gehandicapten	vanaf 23	vanaf 23
BTW-Integratieheffing		nee	nee	nee
Aanbesteding		EAB	Scholtens	Scholtens
Oplevering gepland		1-5-2010	1-10-2010	1-10-2010
Architect		Alt-M	Nieuweboer	Nieuweboer
Subsidie		205.250	-	-



Projecten	Molenweg 7	Tom Kranenburg zuid	M. Fluitman P. Smit	Verlaet 43-45 Wiedesteiger 5
Projectnummer	102	9	17	104
Sociale huurwoning		42		5
Markt huurwoning				
Zorgwoning				
Verkoop				
Herstructurering			65	
Activiteiten/zorgruimten	10			
Investering	8.100.000	6.125.000	2.020.000	955.000
Onrendabel	1.195.000	1.890.000	1.375.000	365.000
Internal Rate of Return (IRR)	4,50%	3,60%	-0,87%	3,17%
Projectfase	Planvorming II	Realisatie	Realisatie	Planvorming II
Wijk	Boerenhoek	Plan Noord	Plan Noord	Visserhoek
Doelgroep	Apotheek/artsen Polikliniek/ tandarts/ fysiotherapie, etc.	vanaf 23	vanaf 18	vanaf 23
BTW-Integratieheffing	ja	nee	nee	nee
Aanbesteding	R & V	Scholtens	Scholtens	NNB
Oplevering gepland	1-12-2011	1-9-2011	1-9-2011	1-12-2011
Architect	Van Hoogevest bv	Zeeman	Zeeman	NNB
Subsidie	-	-	-	-

Projecten	Harpstraat 4	Pakhuizen 12
Projectnummer	106	107
Sociale huurwoning		
Markt huurwoning		3
Zorgwoning	4	
Verkoop		
Herstructurering		
Activiteiten/zorgruimten	1	
Investering	645.000	815.000
Onrendabel	250.000	280.000
Internal Rate of Return (IRR)	2,17%	3,87%
Projectfase	Planvorming II	Planvorming II
Wijk	Visserhoek	Visserhoek
Doelgroep	vanaf 18 Dak- en thuislozen	vanaf 23
BTW-Integratieheffing	nee	nee
Aanbesteding	NNB	EAB
Oplevering gepland	1-12-2010	1-12-2011
Architect	NNB	Roosendaal
Subsidie	-	25.000



Bijlage 2 nummer 6

9 personeel & organisatie

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

9.1 Interne organisatie

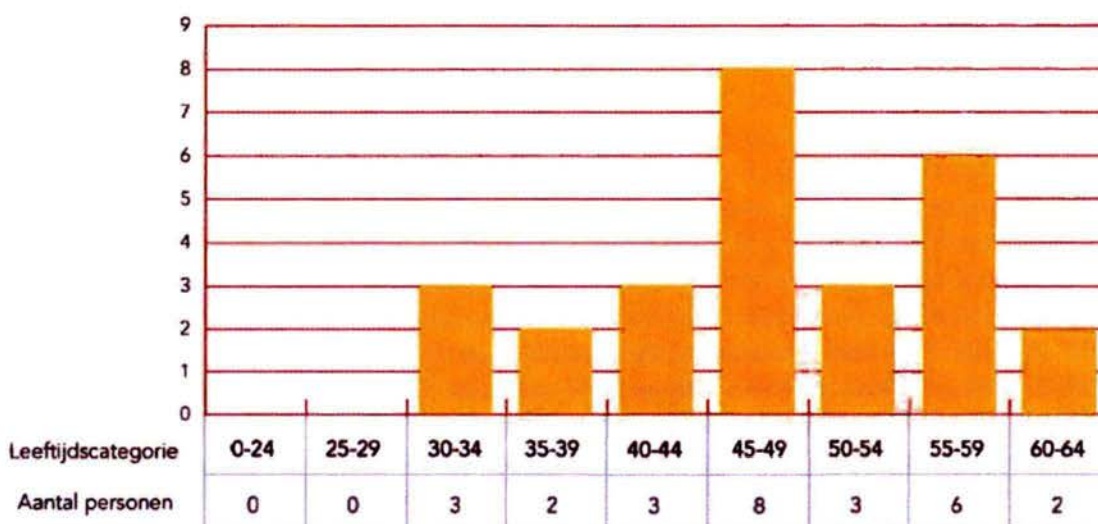
In 2009 zijn er geen personeelsswisselingen geweest. Op 31 december 2009 hadden wij 27 medewerkers in dienst, bestaande uit 13 mannen en 14 vrouwen als volgt over de afdelingen verdeeld:

Directie & secretariaat	1,5
Public Relations & Marketing	1,0
Woondiensten	3,5
Klachten & mutatie onderhoud	1,5
Systeembeheer	0,5
Gebouwenbeheer	3,0
Klantenservice	3,5

Financiën	3,0
Huurincasso	1,0
Personeel & organisatie	1,0
Renovatie & planmatig onderhoud	2,5
Projecten	2,0
Vaklieden	3,0

Het aantal fulltimers versus parttimers bedroeg respectievelijk 13 om 14. Het totaal aantal Fulltime plaatsen bedroeg eind 2009 20,99 (2008 20,61).

Leeftijdsoopbouw



Opleidingen

In 2009 hebben diverse medewerkers cursussen gevolgd voor onder andere asbestherkenning, kwaliteitscontrole, binnenverlichting, verftechnologie, energie prestatie advisering, actualiteiten voor jaarverslaggeving, vennootschapsbelasting, herhalingscursussen bedrijfshulpverlening en bis release (bedrijfsinformatiesysteem).

Om adequaat te kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen worden medewerkers voortdurend geschoold via cursussen, opleidingen en coaching. In 2010 volgen het hoofd financiën en de administrateur diverse trainingen op het gebied van vennootschapsbelasting, bedrijfswaarde en richtlijnen voor het jaarverslag. De personeelsfunctionaris zal in het kader van de verdere ontwikkelingen op HRM-gebied de opleiding HBO Bedrijfpsychologie afronden. De bedrijfshulpverleners volgen jaarlijks de herhalingscursus. Medewerkers van de technische afdeling gaan trainingen volgen in het kader van duurzaamheid

en energiebesparing. De medewerker van de woonwinkel gaat een cursus volgen voor een specifiek consumentgericht keukenontwerp -programma. Verder worden medewerkers gecoacht in persoonlijke effectiviteit en worden medewerkers geschoold in actualiteiten betreffende hun vakgebied.

Arbeidsomstandigheden (ARBO)

In september 2008 is de arbeidsinspectie op bezoek geweest. Speerpunten waren: agressie en geweld, seksuele intimidatie en werkdruk. De arbeidsinspectie heeft geen tekortkomingen geconstateerd. Wel zijn er een aantal adviezen gedaan in het kader van agressie en geweldbeleid. In 2009 hebben alle medewerkers die regelmatig klantencontacten hebben deelgenomen aan de training "Omgaan met agressie". Ook hebben de leidinggevende een training gevolgd voor het opvangen van collega's na een incident. Ook is er in 2009 een protocol opgesteld voor het omgaan met agressie.

Maatschappelijke stages en afstudeeropdrachten

Woondiensten Enkhuizen onderhoudt nauwe banden met een aantal scholengemeenschappen (Martinuscollege en RSG) om stageplekken in te vullen. Zo worden frequent voor het VMBO kortdurende stages ingevuld op het gebied van administratie, secretariaat en techniek. Woon -diensten Enkhuizen heeft in 2009 een afstudeerstagiaire gehad van Hogeschool Inholland, richting management, economie en recht (MER). Zij heeft zich verdiept in het verbeteren van de HRM-cyclus. Meer specifiek heeft zij zich bezig gehouden met de resultaatgerichte functieprofielen.

Sponsoring

Vanuit de afdeling PR & Communicatie is een sponsorbeleid opgesteld. Enkhuizer verenigingen en activiteiten worden gesponsord tot een in de begroting opgenomen bedrag mits dit sociaal, cultureel maatschappelijke activiteiten betreffen. Jaarlijks wordt hiervoor ongeveer €5.000,- beschikbaar gesteld. In 2009 hebben wij bijgedragen aan de Enkhuizer waterweken, Theatergroep de Eenhoorn, een welkomstbuffet voor de bewoners van de seniorenwoningen aan de Groenling en de POP-krant voor het bevrijdingspopfestival.

Daarnaast hebben wij een driejarig sponsorcontract afgesloten met het bestuur van stichting Cultureel centrum de Drommedaris voor een bedrag van €10.000,- per jaar. In verband met verrekening van de BTW wordt dit bedrag via onze BV betaald. In 2010 is deze overeenkomst met één jaar verlengd voor een bedrag van €5.000,-. Over het al dan niet stoppen wordt eind 2010 beslist.

Verdere ontwikkeling HRM

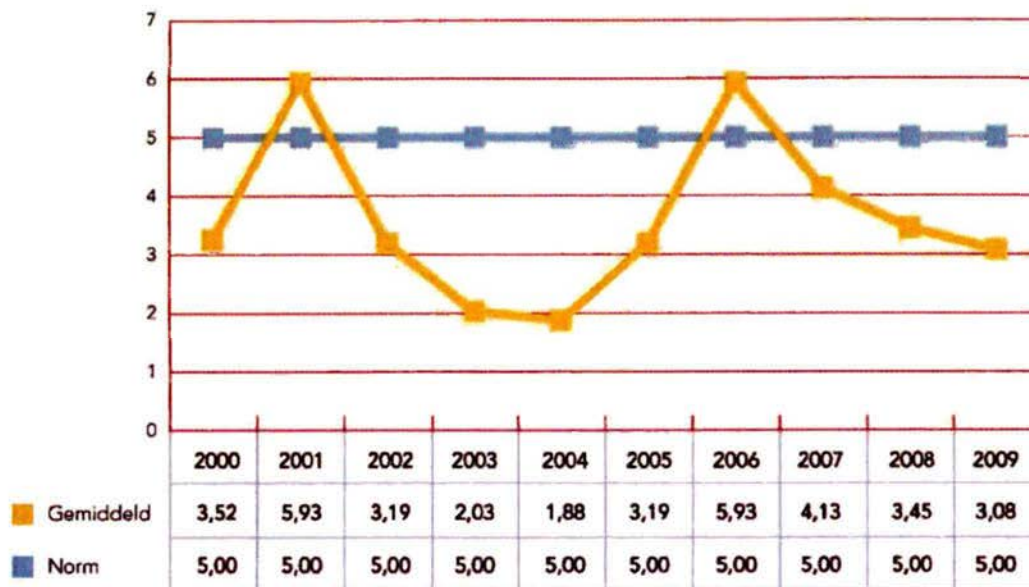
In 2010 gaat de volgende afstudeerstagiaire in samenwerking met de personeelsfunctionaris deze resultaatgerichte functieprofielen koppelen aan de bedrijfsdoelen en kernwaarden. Er zullen nieuwe functioneringsformulieren ontstaan die meer resultaatgericht zijn en een persoonlijk ontwikkelingsplan bevatten. Hiermee stimuleren wij de medewerkers zich te ontwikkelen op de gebieden die nodig zijn om de resultaat te behalen.

Over het behalen van de bedrijfsdoelstellingen schreef Noomen in zijn boek Integraal Personeelsmanagement het volgende:

Om deze doelstellingen te kunnen verwezenlijken zijn Human Resources, of het menselijk kapitaal, van belang binnen de organisatie. HRM tracht dan ook de talenten en kwaliteiten van de organisatie optimaal te benutten, en wordt daarbij niet meer gezien als een kostenpost voor de organisatie, maar een cruciale succesfactor voor het behalen van de bovenstaande resultaten. Daarbij zijn niet zozeer de functies, maar de eisen die aan de functie worden gesteld in de vorm van competenties van belang (Noomen 2004: 55).

In het kader van de nieuwe CAO Woondiensten die persoonlijke ontwikkeling stimuleert door elke medewerker een opleidingbudget te geven zal de behoefte voor de medewerker om een persoonlijk ontwikkelingsplan te maken steeds groter worden. Vanaf april 2010 zal de vernieuwde HRM-cyclus geïmplementeerd worden.

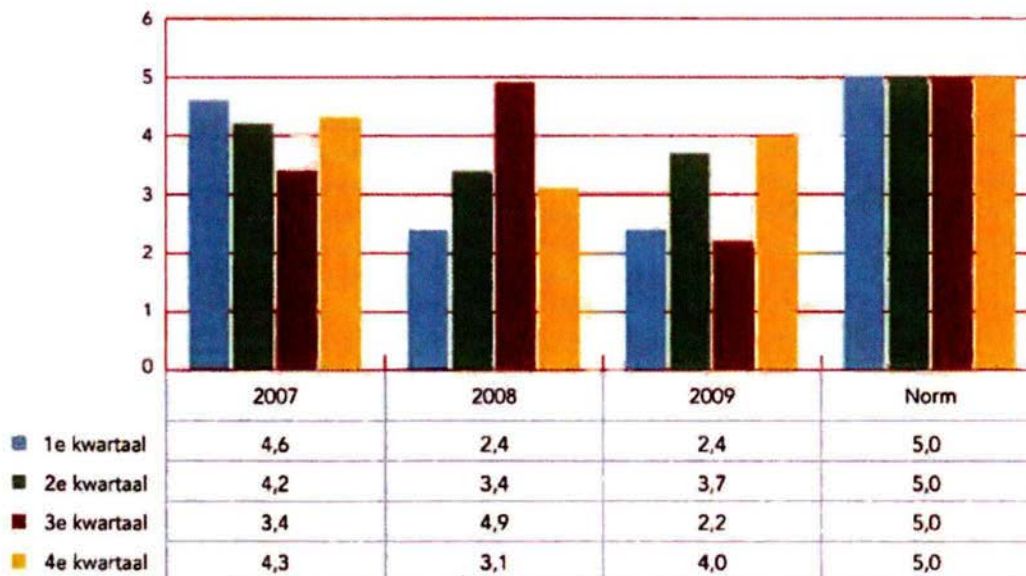
Gemiddeld ziekteverzuim per jaar

**Ziekteverzuim**

Het gemiddelde ziekteverzuimpercentage bedroeg in 2009 3,08% (2008 3,45%). Dit is 1,92% lager dan de norm en 0,37% lager dan vorig jaar. Woondiensten Enkhuizen stimuleert gezondheidsbevorderende activiteiten door bijvoorbeeld de mogelijkheid om belastingtechnisch via de organisatie een fiets aan te schaffen voor woon-werk-

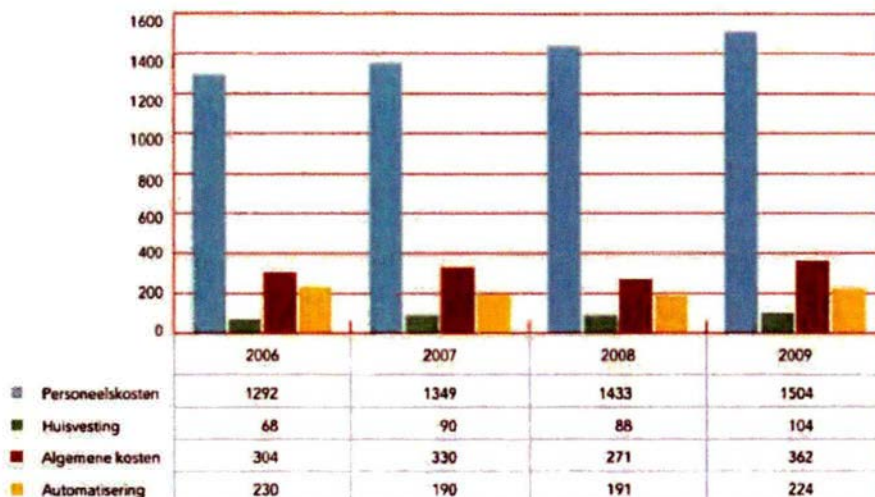
verkeer en een vergoeding voor een abonnement bij een sportschool.

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.

Ziekteverzuim

Bijlage 2 nummer 6

Bruto Kosten algemeen beheer



Overzicht kosten beheer

	2006	2007	2008	2009
Personeelskosten	1.292	1.349	1.433	1.504
Huisvestingskosten	68	90	88	104
Algemene kosten	304	330	271	362
Automatisering	230	190	191	224
Bruto algemeen beheer	1.894	1.959	1.983	2.194
Af: Vergoedingen	27-	27-	35-	35-
	1.867	1.932	1.948	2.159
Af: doorbelasting vaklieden	197-	206-	220-	206-
Netto algemeen beheer	1.670	1.726	1.728	1.953

De beheerkosten zijn in 2009 substantieel (10,7%) hoger dan in 2008. Daarnaast zijn ook de werkelijke kosten ten opzichte van de begroting 2009 overschreden met 2,75%. Reden hiervoor is voornamelijk het gebrek aan begrotingsdiscipline. Begroting 2010 heeft het managementteam besloten om dit drastisch te wijzigen. Er worden in 2010 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 eindejaarsbeoordeling.

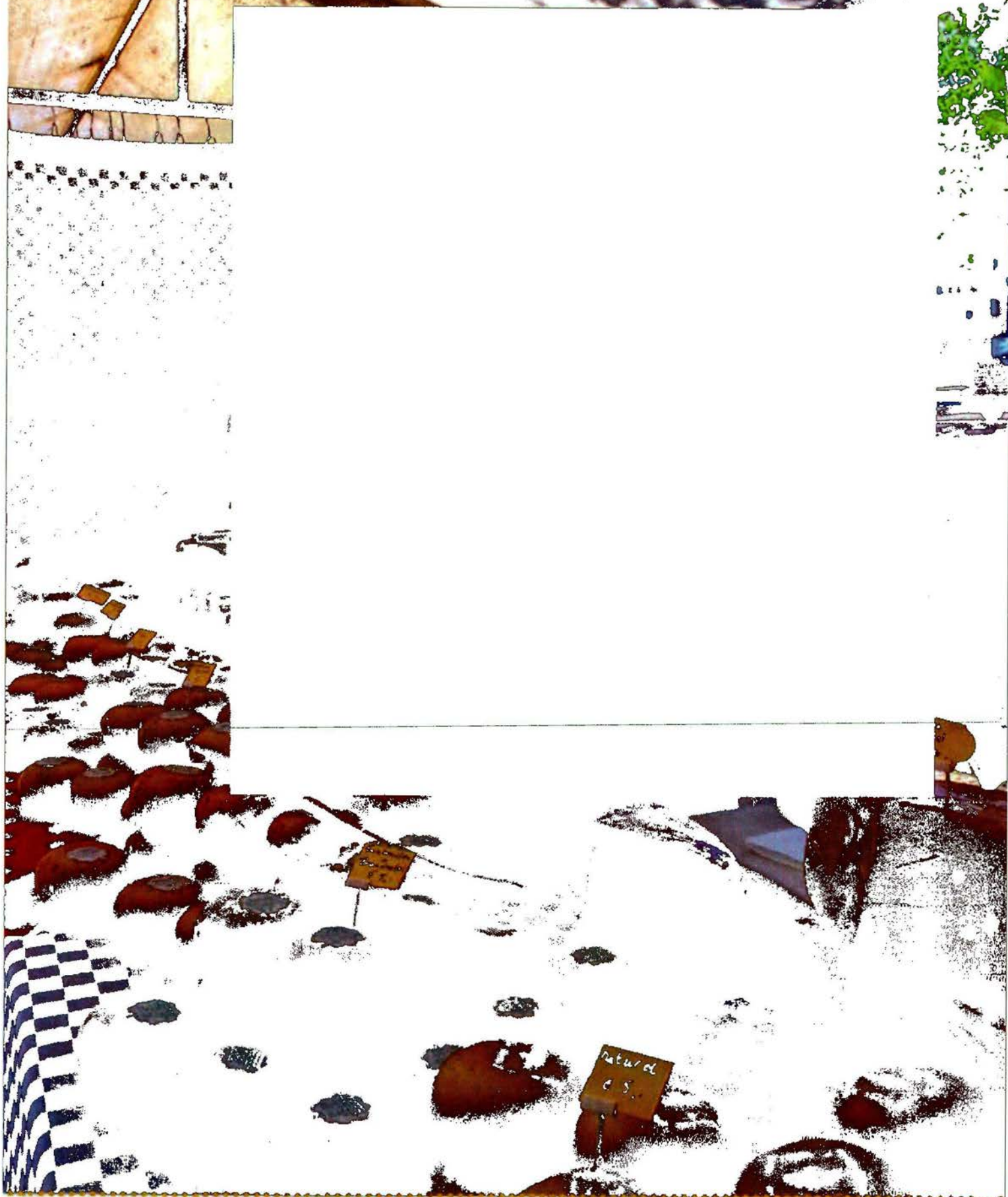
9.2 Ondernemingsraad

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

- Aanschaf defibrillator;
- Integratie Wonen & Welzijn;

- Rookbeleid;
- CAO 2009-2010;
- De nieuwe bouwprojecten inclusief herstructurering;
- Jaarbegroting 2009;
- Meerjarenbegroting 2009 – 2018;
- Jaarrekening 2008

In 2009 bestond de Ondernemingsraad uit [REDACTED] (voorzitter), [REDACTED] en [REDACTED]. Alle leden zijn per 1 januari 2010 aftredend. Er zijn daarom eind 2009 nieuwe verkiezingen georganiseerd. Niemand heeft zich echter als potentiële kandidaat aangemeld. Ook zijn de vakbonden geïnformeerd dat zij kandidaten beschikbaar konden stellen. Ook dat is niet gebeurd. Uiteindelijk is er één nieuw lid aangetrokken vanuit de afdeling Welzijn, [REDACTED] en [REDACTED] hebben hun lidmaatschap nog met een periode van drie jaar verlengd. De OR neemt deel aan het regionale platform-overleg dat twee keer per jaar wordt gehouden.





Bijlage 2 nummer 6

10 financiën

**De bezuinigingstaakstelling van de Rijksoverheid resulteert in
forse uitgaande belastingafrachten. Sturen op kasstromen blijft
daarom van het grootste belang.**

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 3,50%;
- Externe subsidieverstrekking

De grafiek hieronder geeft het minimaal beoogde rendement weer op nieuwbouw per type.

Deze indeling is op 18 maart 2010 voor het eerst besproken door het voltallige managementteam in een vergadering van de Raad van Commissarissen. Hierover vindt op 27 mei opnieuw overleg plaats met als doel de indeling en onderscheidene rendementen definitief vast te stellen. In het 1^e overleg hebben we gebruik gemaakt van de feitelijk aanwezige expertise van onze accountant PriceWaterhouseCoopers tevens met gebruikmaking van de documentatie "Transparantie in financiële sturing". De gemiddelde minimale IRR die nieuwbouw voor ons moet opleveren bedraagt 3,50%. Een hogere rendementseis is gezien het huur- en kostenniveau irreëel.

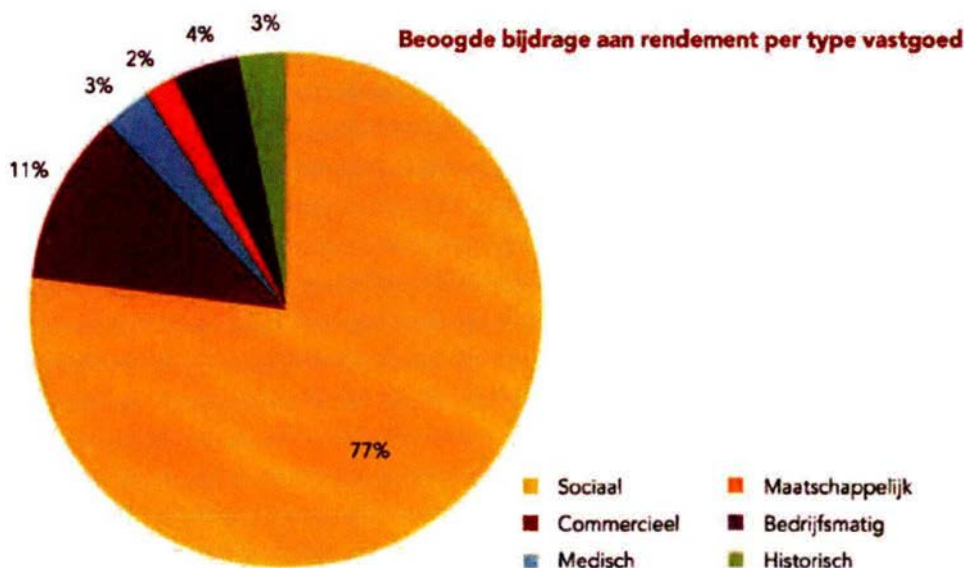
Type vastgoed	portefeuille	Per type	Direct rendement
Sociaal vastgoed	82,50%	3,25%	2,68%
Commercieel vastgoed	7,50%	5,00%	0,38%
Medisch vastgoed	2,50%	4,50%	0,11%
Maatschappelijk vastgoed	2,50%	3,25%	0,08%
Bedrijfsmatig vastgoed	2,50%	5,50%	0,14%
Historisch vastgoed	2,50%	4,50%	0,11%
Totaal	100,00%		3,50%

Met onderstaande rendementsverdeling hebben wij naar ons idee ons rendement SMART gemaakt; Specifiek naar categorieën, Meetbaar naar de diverse rendementen, Acceptabel en Realistisch omdat op basis van hogere rendementen er een onacceptabel hoge huurprijs zou moeten worden gevraagd en Tijdgebonden omdat de rendementen jaarlijks moeten worden gehaald.

Het reële rendement op nieuwbouw wordt sub-

stantieel 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.

Het financiële beoordelingskader voor ons totale vastgoed is uitgebreid tot onderstaand integraal sturingsmodel op kasstromen waaraan onze totale portefeuille minimaal moet voldoen.

- Een direct rendement van 4,50%;
- Een Interest dekkingratio van 1,25%
- Een Loan to Value van 75%;
- Een investering/financiering ratio van 75%

Buiten deze sturing op kasstromen hanteren wij nog twee aanvullende rendementseisen:

- Een totaal rendement van 2,00% boven inflatie;
- Een solvabiliteit van jaarlijks minimaal 12,5%.

Vanaf 2007 is om fiscale redenen besloten het onrendabele deel van de renovaties op te nemen bij

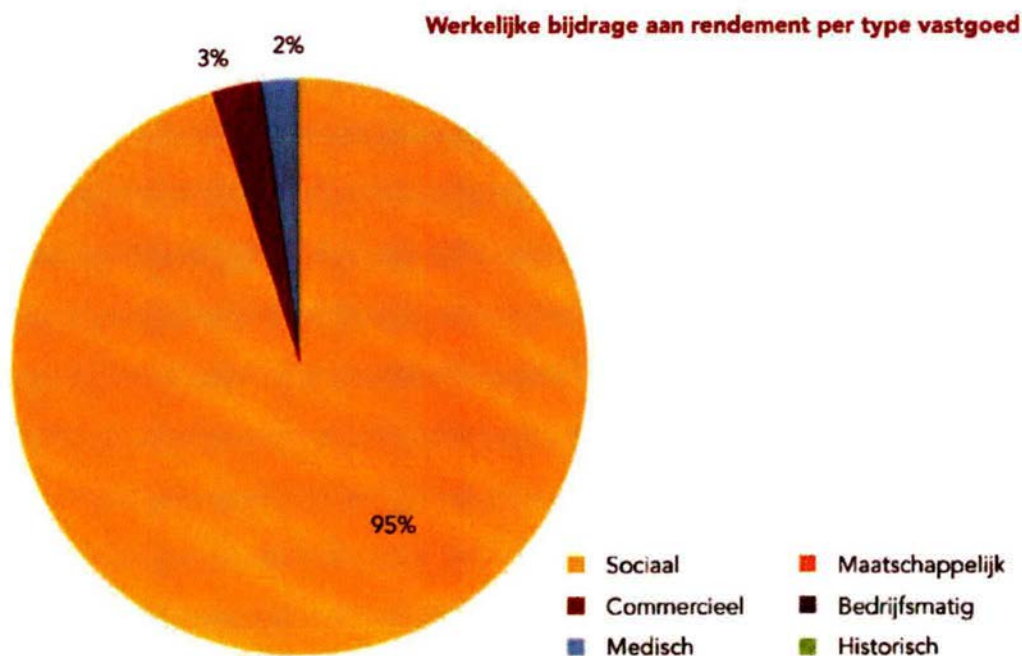
de onderhoudskosten. Hierdoor zijn deze kosten fiscaal aftrekbaar. Het operationele rendement vermindert daardoor met ongeveer 1,0%. Renovaties zijn bij Woondiensten Enkhuizen afhankelijk van verkoopopbrengsten. Zodra deze verminderen zullen wij ook de renovaties verminderen, waardoor dit het directe rendement positief beïnvloed.

Hieronder geven wij aan wat het werkelijke rendement per type vastgoed in 2009 is geweest, waarbij wij aantekenen dat wij in 2009 nog geen medisch en historisch vastgoed hebben gerealiseerd. De verhouding is gebaseerd op de hoogte van de bedrijfswaarde.

De laatste vier jaar zijn op basis van de jaarrekeningcijfers de volgende rendementen behaald.

2006	5,9%;
2007	4,6%
2008	3,6%
2009	3,5%.

Type vastgoed	portefeuille	Per type	Direct rendement
Sociaal vastgoed	94,20%	3,52%	3,31%
Commercieel vastgoed	2,96%	3,86%	0,11%
Medisch vastgoed	0,00%	4,50%	0,00%
Maatschappelijk vastgoed	0,07%	1,00%	0,01%
Bedrijfsmatig vastgoed	2,77%	2,63%	0,07%
Historisch vastgoed	0,00%	4,50%	0,00%
Totaal	100,00%		3,50%



10.2 Sturen op waarde

Over de financiële positie van woningcorporaties rouleren diverse meningen. De Rijksoverheid is van mening dat wij ons vermogen voortdurend niet optimaal inadequaet inzetten en wil daarom via de Vogelaarheffing en de Vennootschapsbelasting (VPB) zeggenschap krijgen over het volkshuisvestelijke vermogen. VPB vloeit echter niet terug naar de corporatiesector maar is algemeen dekkingsmiddel. Daarnaast dreigt onze sector te worden opgezadeld met de financiële last van de bezitsbelasting. De corporaties moeten dit betalen (hopelijk) in ruil voor een waarschijnlijk beperkte mogelijkheid tot huurverhoging.

Daarnaast wordt van ons verwacht/geëist dat we ge-

woon doorgaan met investeren in sociale huurwoningen en maatschappelijk vastgoed, commerciële projectontwikkelaars een handje helpen, onze woningen energiezuinig optimaliseren met twee labels of naar label B en maatregelen nemen ter bevordering van de sociale en fysieke leefbaarheid.

Ook de gemeenten dreigen te worden geconfronteerd met substantiële bezuinigingen, waardoor hun aandeel in onze wederzijdse prestatieafspraken onder druk komt te staan. Het is volkomen irreal om nu nog te spreken van een uitdaging. Door de voortdurende grepen in onze financiën is het essentieel onze kasstromen helder in beeld om nog enigszins te kunnen sturen.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Bedrijfsresultaat	3.652 -	1.634	2.924	3.894	3.633	2.931
Bijzondere en/of eenmalige posten	0	0	0	0	0	0
Verkoop onroerende zaken	2.373 -	1.683 -	1.415 -	1.681 -	1.440 -	1.945 -
Overige waardeveranderingen	7.333	1.619	358	0	0	750
Afschrijvingen	2.832	2.945	3.235	3.494	3.561	3.669
Operationele kasstroom	4.140	4.515	5.102	5.707	5.754	5.405
Financieel resultaat	3.112	3.120	3.509	3.839	3.697	3.547
Interest dekkingsratio	1,33%	1,45%	1,45%	1,49%	1,56%	1,52%
Norm	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%
Gemiddelde bedrijfswaarde	116.862	122.918	130.909	141.142	147.835	148.849
Direct rendement vastgoed	3,5%	3,7%	3,9%	4,0%	3,9%	3,6%

De interest dekkingsratio wordt de komende jaren op basis van ons huidige strategische meerjaren voorraadbeleid net gehaald. Hierbij is uiteraard rekening gehouden met de Vogelaarheffing en VPB afdracht. De extra rente voor financieringstekorten is ingerekend tegen 5,5%.

Het totaal rendement bestaand vastgoed wordt ook gehaald. De inflatie over 2009 bedroeg 1,2%. De jaren hierna is de inflatie ingeschat op 2,0%. De stijging van de WOZ waarde in 2009 bedroeg 3,1% en ontwikkelt zich van 2010 tot en met 2014 op basis van een voorzichtige inschatting.

Sturen op rendement	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Direct rendement bestaand vastgoed	3,5%	3,7%	3,9%	4,0%	3,9%	3,6%
Indirect rendement vastgoed (WOZ)	3,1%	0,5%	1,0%	1,5%	2,0%	2,0%
	6,6%	4,2%	4,9%	5,5%	5,9%	5,6%
Norm 2,0% boven inflatie	3,2%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Rendement boven de norm	3,4%	0,2%	0,9%	1,5%	1,9%	1,6%



Indirect rendement

Het indirect rendement meten wij aan de hand van de WOZ waarde per verhuureenheid. Vanaf 2005 tot en met 2009 is de WOZ waarde per verhuureenheid gestegen met maar liefst 17,0%. Dat komt ook deels door autonome toevoegingen zoals bijvoorbeeld nieuwbouw en aankoop.

Het indirecte rendement van 2009 ad 3,1% is exclusief de oplevering van 93 nieuwe woningen. Het totale rendement op basis van de klinische cijfers zou hiermee uitkomen op 6,6%. Gezien de enorme problemen op de huizenmarkt lijkt ons dat niet helemaal stroken met de "echte" werkelijkheid en maken wij hierbij ook een voorbehoud.

Woondiensten Enkhuizen is zeer kritisch op de waardetaxaties van de gemeente Enkhuizen en heeft deze periode ongeveer voor 35% van de woningtaxaties bezwaarschriften ingediend met hoofdzakelijk een succesvolle uitkomst.

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

Loan to value	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Leningenportefeuille	73.478	71.423	76.332	78.621	74.473	70.609
Af: vlottende activa	6.481	426	426	428	430	430
Netto schuldpositie	66.997	70.997	75.906	78.193	74.043	70.179
Bedrijfswaarde incl. investeringen	119.384	126.452	135.366	146.917	148.753	148.944
Aandeel externe financiering	56,1%	56,1%	56,1%	53,2%	49,8%	47,1%

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

Bijlage 2 nummer 6

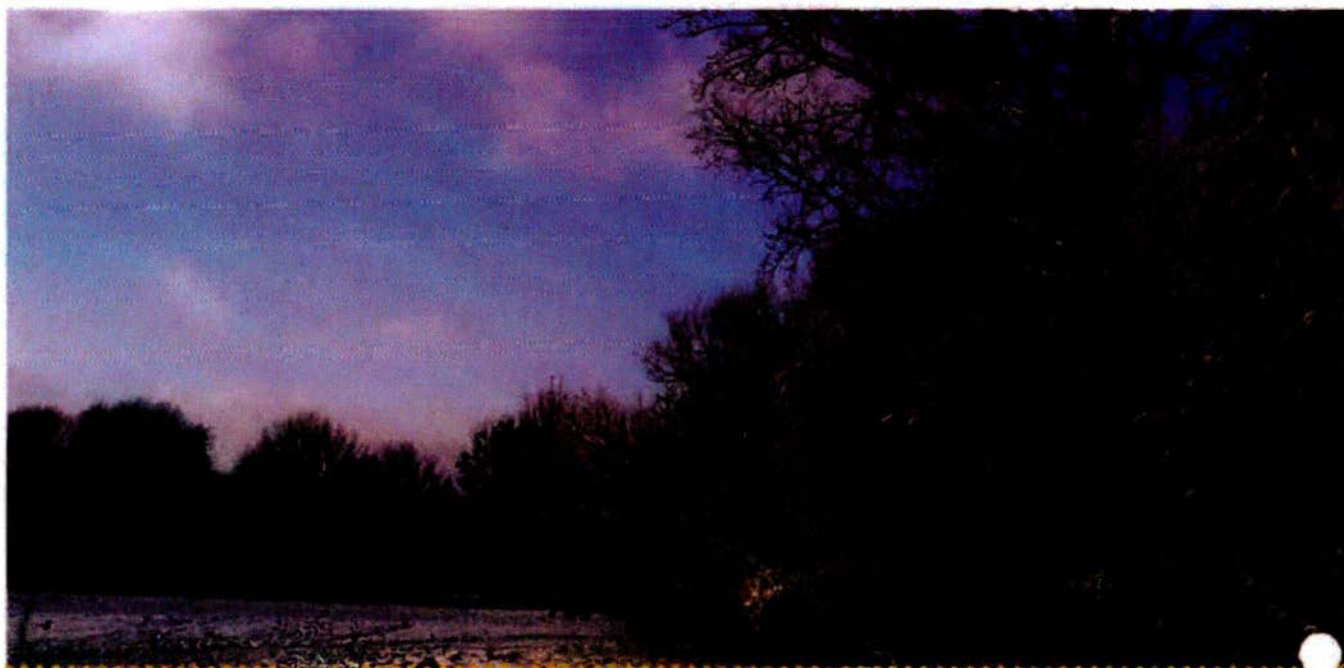
Het overzicht Investerings versus financieringen geeft aan welk deel van de investeringen met extern geld is gefinancierd. Ook voor dit kengetal geldt een maximale norm van 75%.

Investerings versus financiering	2009		2010		2011		2012	
Investerings	5.708	100%	2.565	100%	8.757	100%	8.066	100%
verkoopen	2.373-	-42%	1.683-	-66%	1.415-	-16%	1.681-	-21%
Portfolio kasstroom	3.335	58%	882	34%	7.342	84%	6.385	79%
Exploitatieresultaat	1.028	18%	1.395	54%	1.593	18%	1.868	23%
Mutatie netto schuldpositie	2.307	40%	513-	-20%	5.749	66%	4.517	56%

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

wij kunnen lenen op basis van onze voorgenomen beleidsbeslissingen. Deze cijfers zijn nog gebaseerd op vorig jaar. Het nieuwe volume wordt omstreeks juni aan ons bekend gemaakt.

	2009	2010	2011
Portfoliokasstroom	5.276	1.019	4.344
Financieringskastroom	967	874	931
	<u>6.243</u>	<u>1.893</u>	<u>5.275</u>
Operationele kasstroom	171	445	350
	<u>6.072</u>	<u>1.448</u>	<u>4.925</u>
Komende drie jaar	11.784	16.845	15.379
Opgenomen leningen	<u>8.000</u>	<u>1.500</u>	<u>5.000</u>
Faciliteringsvolume	3.784	15.345	10.379



10.3 Benchmark

Er is de mogelijkheid deel te nemen aan verschillende benchmarks. Zo is er de AEDEX, de bedrijfstakcode voor woningcorporaties en de Corporatie in Perspectief. Om zo efficiënt mogelijk met kosten en tijd om te gaan hebben wij gekozen om de Corporatie in Perspectief van het Centraal Fonds voor de volkshuisvesting als benchmark te hanteren. Deze is gebaseerd op de DVI en DPI en wordt waar nodig en mogelijk via de regels van de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde geüniformeerd. De Raad van Commissarissen wordt jaarlijks hierover geïnformeerd. Het hierna volgende overzicht is geen uitputtende opsomming, maar

een weergave van de belangrijkste elementen.

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.

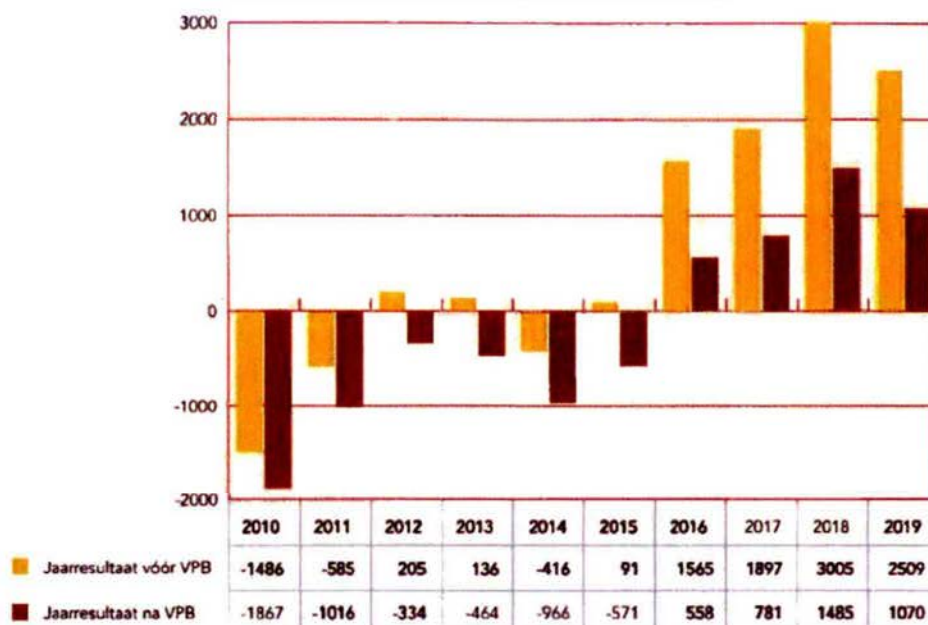
Overzicht Benchmark CFV 2008	Woondiensten Enkhuizen	Referentie	Landelijk
Verhuur			
Mutatiegraad	10,1%	8,1%	8,6%
Gemiddelde huurprijs	€ 400	€ 389	€ 402
Benutting potentiële huurprijsruimte	66,1%	62,5%	71,0%
Huurwoningen goedkoop	23,1%	28,5%	26,6%
Huurwoningen betaalbaar	72,6%	68,6%	66,3%
Toewijzing aan doelgroep	62,9%	67,5%	72,1%
Kwaliteit			
Woningwaardering WWS punten	140	141	130
Prijs-/kwaliteitverhouding	€ 2,86	€ 2,77	€ 3,16
Toegankelijke woningen (0-treden)	17,1%	23,1%	27,7%
Woningen voor ouderen/gehandicapten	13,3%	18,8%	15,0%
Mutaties in portefeuille			
Realisatie in woningbehoefte	1,1	1,1	0,8
Uitgaven leefbaarheid	232,7	56,7	112,4
Realisatie Jaarlijkse vernieuwingsinspanning	1,3	1,7	1,7
Prognose Jaarlijkse vernieuwingsinspanning	2,3	2,4	2,5
Bedrijfsvoering			
Netto bedrijfslasten	€ 1.224	€ 1.217	€ 1.340
Netto kasstroom	€ 1.658	€ 1.856	€ 1.905
Uitgave per renovatie/verbetering	€ 39.929	€ 10.016	€ 13.928
Rente dekkingsgraad	1,4%	1,7%	1,4%
Aantal VHE per FTE	119	97	92
Waarden vastgoed			
Bedrijfswaarde	€ 46.590	NB	€ 42.253
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	€ 36.043	NB	€ 35.518
WOZ waarde per woning	€ 150.799	€ 161.465	€ 155.105
Huur/WOZ waarde	3,2	2,9	3,2
Rentelasten	4,61%	4,59%	4,60%
Schuld verdienratio	15,9%	12,1%	15,1%
Financiële positie			
Volkshuisvestelijk vermogen 2007	36,7	41,0	31,6
Volkshuisvestelijk vermogen 2008	35,2	40,2	30,5
Risico solvabiliteitsbeoordeling	9,3	9,0	8,7
Risico continuïteitsbeoordeling	14,0	16,5	16,2

Bron: Corporatie in perspectief CFV 2009

Bijlage 2 nummer 6



Ontwikkeling jaarresultaten vóór en na vennootschapsbelasting



10.4 Ontwikkeling jaarresultaat

Het jaarresultaat 2009 na belasting bedraagt €5.566.365,- negatief (2008: €436.852,- positief). Het jaarresultaat wordt structureel sterk beïnvloed door afboekingen van de nieuwbouwprojecten Tom Kranenburgstraat zuid, Meester Fluitman-, en Piet Smitstraat, Kadijken, Harpstraat en Paktuinen van in totaal €4.873.000,-. Daarnaast hebben via de waardeanalyse (vergelijking bedrijfswaarde - boekwaarde) verschillende af- en bijboekingen plaatsgehad met als negatief saldo een bedrag van €2.459.614,-.

Ook wordt het jaarresultaat beïnvloed door een wijziging van de regels bepaald door de Raad voor de Jaarverslaggeving. Het commerciële en fiscale belastingverschil voor in de komende vijf jaar te behalen verkoopopbrengsten moet in de Balans en Verlies- en winstrekening zichtbaar worden gemaakt. In onze situatie is dit een positief bedrag van €1.366.368,- dat ten gunste komt van het jaarresultaat. Jaarlijks wordt dit vijfjaarlijks voortschrijdend bedrag aangepast.

De kasstroom uit primaire activiteiten is daarentegen €940.000,- positief. Gezien de meerjarige ontwikkeling van het resultaat zijn wij voornemens om in het 1e halfjaar van 2010 een financiële analyse te houden over het optimaliseren van inkomsten en het minimaliseren van uitgaven. Hierbij worden alle budgethouders betrokken. Doel hiervan is om het jaarlijkse directe rendement te optimaliseren en collega's meer bewust te maken van hun bijdrage daaraan. Daarnaast noopt de ontwikkeling van het resultaat tot bezuinigingen. Deze

worden toegelicht bij de ontwikkeling van het eigen vermogen.

10.5 Waarde bezit

Bij de berekening van de bedrijfswaarde hanteren we de in ons strategisch voorraadbeleid bepaalde parameters voor de aanpassing van huur, onderhoud en inflatie. Deze parameters worden vermeld bij het onderdeel "Waarderingsgrondslagen". Tevens wordt de restant levensduur bepaald naar aanleiding van maatregelen die we voor de respectievelijke Product Markt Combinaties (PMC) in petto hebben. Daarmee is onze bedrijfswaarde gelijk aan onze beleids-waarde. Via alternatieve scenario's vergelijken wij ons beleidsscenario met eventuele gewijzigde marktomstandigheden. De bedrijfswaarde 2009 inclusief rentabiliteitswaardecorrectie (RW correctie) bedraagt €122.597.024,- (2008: €116.860.602,-). De RW correctie bedroeg eind 2009 €3.213.175,- (2008: €2.520.936,-).

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 al naar gelang de marktomstandigheden. Deze bedraagt eind 2009 €364.559.100,- (2008 €344.618.657,-). Per woning (2407) is dat eind 2009 €151.460,- (2008 : €144.555,-).

Als benchmark hiervoor gebruiken we de WOZ-waarde. Die bedroeg eind 2009 €368.525.500,- (2008: €343.027.000).

Mutatie bedrijfswaarde

bedrijfswaarde 31-12-2008	114.339.666
bedrijfswaarde 31-12-2009	119.383.849

Mutatie in de bedrijfswaarde van de MVA**5.044.183****Jaarresultaat**

autonome mutatie	1.612.423
------------------	------------------

Gevolgen van aanpassingen van beleidsparameters en uitgangspunten

In de huurcomponent	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 garages markthuur component	1.510.820
in woningen markthuur component	68.111
in de voorgenomen investeringen	44.684-

Mutatie a. g. v. aanpassingen van beleidsparameters en uitgangspunten**1.575.461-****Gevolgen van mutaties in bezit**

toevoeging bezit	5.707.850
verkocht bezit	700.629-

Mutatie a. g. v. mutaties in het bezit**5.007.221****Mutatie in de bedrijfswaarde van de MVA****5.044.183****Rentabiliteitswaarde correctie 2008**

2.520.936

Rentabiliteitswaarde correctie 2009

3.213.175

692.239

invloed nieuwe leningen

656.671

aflossingen

316.719-

renteconversies

352.287

692.239**Totale mutatie bedrijfswaarde****5.736.422**

10.6 Ontwikkeling eigen vermogen en kasstroom

Bij ongewijzigd beleid zonder uitgavenbeperking en inkomstenvergroting zouden wij beneden het minimale solvabiliteitspercentage van 12,5% uitkomen. Om dat te vermijden hebben wij in een eerste bezuinigingsronde al de volgende maatregelen genomen:

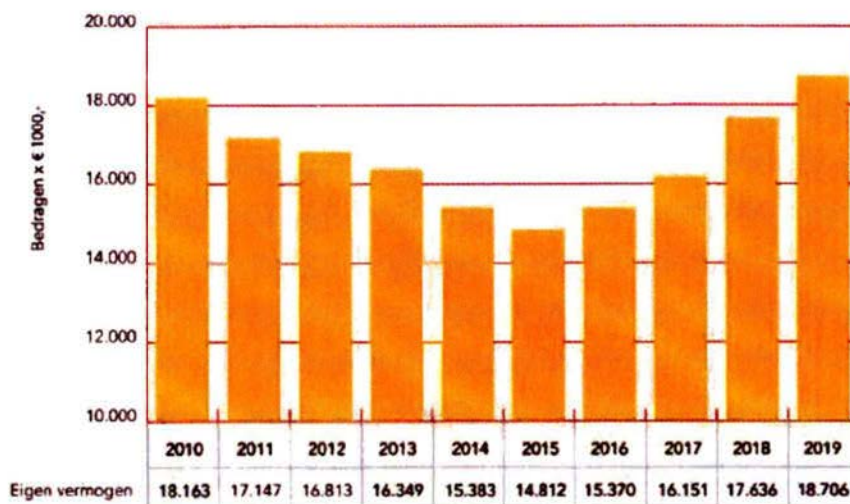
1. Het project Piet Rodenburgstraat zijnde de sloop van 30 appartementen en de nieuwbouw van 60 wooneenheden is voor onbepaalde tijd uitgesteld;
2. Het project Dirk Wierengastraat, zijnde de sloop van 24 duplexwoningen en de nieuwbouw van 18 wooneenheden is voor onbepaalde tijd uitgesteld;
3. De geprognoseerde onrendabele delen van investeringen in de jaren 2014 tot en met 2019 zijn verlaagd van €1 miljoen per jaar naar €0,75 miljoen per jaar;
4. Het project aan het Westeinde van 40 woningen gepland in 2016 en 2017 is door de economische crisis dermate onzeker geworden dat wij dit ook uit onze meerjarenbegroting hebben geschrapt.

Hierdoor wordt nu een meerjarenprognose gepresenteerd die in ieder geval voldoet aan het minimale solvabiliteitspercentage van 12,5%. Dit houdt wel in dat wij een beperkte aanvullende investeringscapaciteit hebben. Om die te vergroten dient daarvoor extra ruimte te worden gecreëerd via bijvoorbeeld extra verkopen, bezuinigingen op planmatig onderhoud en/of groot onderhoud (renovatie). De al eerder aangekondigde interne financiële analyse in 2010 zal zich hierop toespitsen.

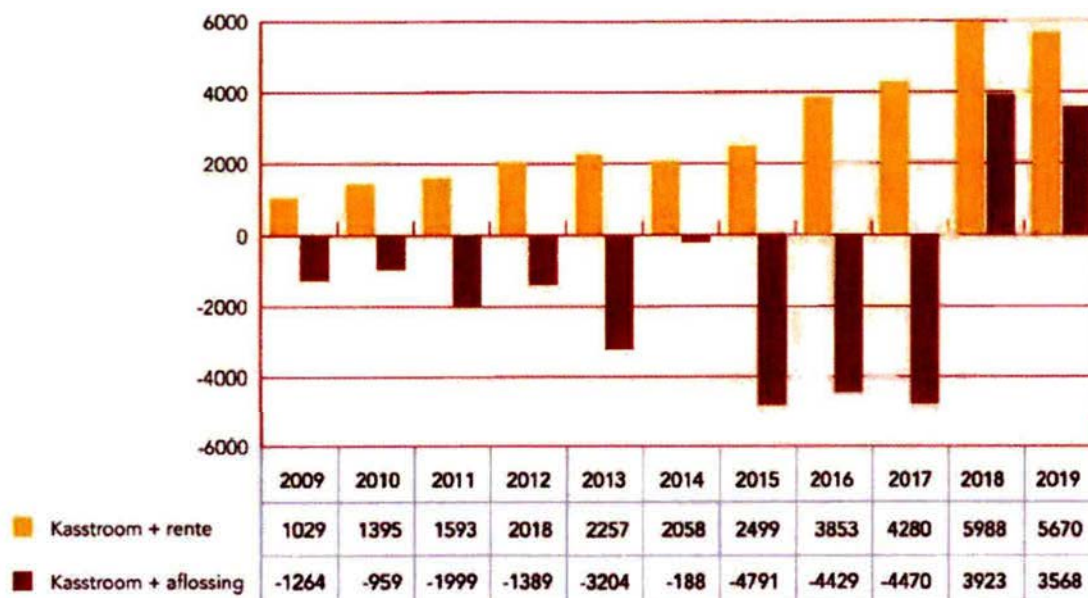
De solvabiliteit daalt door onze voorgenomen en in 2009 uitgevoerde investeringen op termijn naar 16,7%. Dat ligt 4,5% boven onze minimale norm. Doordat er in de jaren 2014 tot en met 2019 jaarlijks voor herstructurering een onrendabele top van €0,75 miljoen is opgenomen, maar nog geen "harde" projecten moeten deze jaren als richtinggevend worden beschouwd.

- Het eigen vermogen wordt nadelig beïnvloed doordat volgens de regels van de Raad voor de Jaarverslaggeving nu toch een bedrag voor de GOED aan de Molenweg moet worden afgeboekt ter grootte van €1,6 miljoen. De reden hiervoor is dat wij moeten rekenen met een fictief rentepercentage van 5,5% wat in de markt gebruikelijk is. Feitelijk kunnen we voor een lager percentage lenen.
- Vervolgens zijn er drie extra projecten ingeboekt die begin 2009 nog niet formeel waren vastgesteld. De totale onrendabele top van deze kleinere projecten bedraagt €0,9 miljoen.
- Daarnaast is er in 2009 een bedrag van €2,1 miljoen extra afgeboekt op bestaand bezit hetgeen onder andere veroorzaakt wordt door beleidsmatige aanpassingen op onderhouds uitgaven.
- De invoering van de bijdrage aan de 40 probleemwijken in voornamelijk de grote steden heeft in de periode 2010 tot en met 2019 een negatief effect van €1,0 miljoen op onze operationele kasstroom;
- De invoering van de integrale vennootschapsbelasting heeft in de periode 2010 tot en met 2019 een negatief effect van €8,2 miljoen op onze operationele kasstroom!

Ontwikkeling eigen vermogen na vennootschapsbelasting



Operationele kasstroom exclusief verkopen inclusief rente en aflossing



De ontwikkeling van de kasstromen is in- en exclusief aflossing weergegeven. Het Waarborg -fonds Sociale Woningbouw wil graag weten of wij aan onze reguliere aflossingsverplichting kunnen voldoen. De gehanteerde aflossingsbedragen komen uit ons pakket Proficon waarmee de financiële meerjarenbegroting is berekend. Daarin staan ook de leningen opgenomen geheel conform de aflossingsschema's van de geldgevende instellingen. Als in enig jaar een extra aflossing plaatsvindt op basis van de leningovereenkomst is dat meegenomen in de kasstroom. Daarom wijken in 2013, 2015 tot en met 2017 de kasstromen negatief af. De negatieve kasstromen worden via herfinancieringen weer "rechtgetrokken".

De operationele kasstroom is exclusief verkoopopbrengsten conform de berekeningsmethodiek van het directe rendement. Om deze kasstroom te verbeteren moeten we extra inkomsten genereren. Via onze reguliere huurinkomsten is dat nauwelijks mogelijk. Er kunnen alleen harmonisaties plaatsvinden na mutatie, renovatie en herstructurering. Het reguliere huurbeleid staat immers vast op inflatieniveau. In 2009 zijn we gestart met een actualisatie van de WWS punten en in 2008 al met de labeling van al onze woningen. Dit moet leiden tot een juist inzicht van de kwaliteit van ons bezit, waarna we hiervoor nieuwe harmonisatiepercentages gaan vaststellen. Wij harmoniseren op dit moment wel, maar willen dit optimaal gaan uitnuttten.

10.7 Financiële positie

Woondiensten Enkhuizen heeft als beleid vastgesteld dat het eigen vermogen (solvabiliteit) minimaal 12,5% van het balanstotaal zou moeten bedragen. Dit percentage is 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. Het eigen vermogen bedraagt eind 2009 20,0% van het balanstotaal. De solvabiliteit ontwikkelt zich als volgt waarbij wij al onze projecten in de Financiële Meerjarenbegroting hebben ingerekend.

2010	19,0%	2015	17,1%
2011	17,4%	2016	18,7%
2012	16,7%	2017	20,8%
2013	17,1%	2018	24,1%
2014	16,9%	2019	27,2%

Rente ontwikkeling

Wij streven naar een zo laag mogelijke vreemde vermogenskostenvoet op onze leningen -portefeuille tegen een aanvaardbaar risicoprofiel. Daarbij houden wij de toegestane verhouding korte/ lange financiering nauwlettend in de gaten. Op 5 januari 2009 hebben wij een 7 jarige fixe lening van €5.000.000,- aangetrokken tegen een vast rentepercentage van 4,28% en op 1 oktober 2009 een 8 jarige fixe lening van €6.000.000,- tegen een vast percentage van 3,83%



Onze vreemde vermogenskostenvoet eind 2009 bedraagt 4,29% (2007 :4,57%). Bij ongewijzigde omstandigheden beweegt de rentevoet zich in latere jaren zo rond de 4,50%.

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 beheerplanmaatregelen. Eind 2009 bedroegen deze korte beleggingen € 3.000.000,-

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 van Woondiensten Enkhuizen.

RTV	-2,30
RVV	4,05
REV	-27,79
VV*	73.478.230
EV	20.030.404
Verhouding VV/EV	3,66833

Hefboom -25,59

* Leningen + voorziening + egalisatie

Uit bovenstaande hefboom en de opdrachten die we in de komende drie jaar gaan realiseren blijkt dat we voor nog onbepaalde tijd een pas op de

plaats moeten maken; ofwel de tering naar de nering zullen zetten.

10.8 Vennootschapsbelasting (VPB)

Wij hebben in § 4.3 onze mening geventileerd over de vennootschapsbelasting. De naar ons idee verborgen agenda is luid en duidelijk. Die lastige deels ontspoorde corporatiesector moet drastisch beperkt worden. Het maatschappelijk vermogen moet koste wat het kost worden afgeroomd ter dekking van eender welke Rijkstekorten. Er moet immers minimaal 29 miljard worden bezuinigd. Maatschappelijke gevolgen worden (bewust) niet besproken. Om nog maar te zwijgen over de toekomstige teloorgang van de kwaliteit van het (overblijvende) sociale woningbezit. Met welke opbrengst moet dat worden onderhouden? 100 jaar sociale volkshuisvesting wordt in vijf tot tien jaar overboord gezet. Wellicht dat ook hier de spijt na de zonde komt.

Kortom, ook wij zijn het niet eens zijn met de voorwaarden waaronder aan corporaties de integrale belastingplicht is opgelegd. Wij hopen dat er als nog een versoepeling plaatsvindt waardoor investeringen in sociaal (maatschappelijk) vastgoed geïntensiveerd kunnen worden. Het financiële effect van de VPB raakt ons hard. Voor de periode 2010 - 2019 rekenen wij volgens onze meest recente meerjarenbegroting met een belastingafdracht van €8,2 miljoen. De Vogelaarheffing voor de periode 2010 - 2019 bedraagt €1,0 miljoen. Hierdoor verliezen we, rekening houden met een onrendabele top van 40% van onze investeringen, een investeringscapaciteit van €23,1 miljoen over een periode van 10 jaar. Dat is een verlies van zo'n 125 nieuwe sociale huurwoningen.

Bij het bepalen van de hoogte van de belastingheffing proberen we met de belastingdienst een integrale afspraak te maken voor wel/niet activeren van het onderhoud. De jurisprudentie hierover is zo oneindig zodat we hiermee uitgebreide discussies willen voorkomen. Op dit moment voor zover ons bekend heeft de belastingdienst nog geen integraal standpunt hierover ingenomen.

[REDACTED]

[REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

[illegible]

[REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[illegible]



Kengetallen in aantallen of euro's

Boekjaar per 31 december	2009	2008	2007	2006
Gegevens bezit				
Aantal verhuureenheden in exploitatie				
- Woningen en woongebouwen	2.407	2.381	2.335	2.353
- Woningen in beheer	3	3	3	3
- Garages	58	60	71	82
- Overige verhuureenheden	237	237	124	123
Totaal	2.705	2.681	2.533	2.561
Mutaties is het aantal verhuureenheden				
- Aantal opgeleverd / aangekocht	49	67	2	31
- Aantal verkocht	23 -	21 -	28 -	34 -
- Aantal gesloopt				3 -
- Aantal samengevoegd	2 -	11 -	2 -	12 -
- Aantal overig		113		2 -
Gemiddelde boekwaarde per verhuureenheid	32.906	32.407	29.994	29.364
Gemiddelde bedrijfswaarde per verhuureenheid	44.135	42.648	40.475	39.829
Gemiddelde WOZ-waarde per verhuureenheid	136.239	127.947	125.789	116.288
Aantal woningen naar huurprijsklasse				
Goedkoop: Lager dan € 349,--	545	530	557	580
Betaalbaar: 349,-- tot € 500,--	1.645	1.698	1.667	1.673
Duur: € 500,-- tot € 632,--	191	131	100	89
Commercieel: hoger dan € 632,--	29	25	14	14
	2.410	2.384	2.338	2.356
Toelichting aantal woningen naar huurprijsklasse	01-07-08	01-07-08	01-07-07	01-07-06
Kortingsgrens en maximale huurgrens jongeren < 23 jaar	< 357,37	< 348,99	< 343,49	< 339,08
Kortingsgrens 1 en 2 persoonshuishoudens	< 511,50	< 499,51	< 491,64	< 485,3
Kortingsgrens 3- en meerpersoonshuishoudens	< 548,18	< 535,33	< 526,88	< 520,12
Maximale huurgrens voor personen > 23 jaar	< 647,53	< 631,73	< 621,78	< 615,01
Kwaliteit (betreft 2338 woningen)				
1. Aantal reparatieverzoeken per woning	1,54	1,55	1,59	1,54
2. Kosten klachten-onderhoud per woning	318	335	326	289
3. Kosten mutatie-onderhoud per woning	73	73	74	56
4. Kosten planmatig onderhoud per woning	881	797	746	698
5. Overige onderhoudskosten per woning	223	210	157	11
6. Totaalkosten onderhoud per woning	1.495	1.415	1.302	1.054
7. Percentage woningen woningverbetering	1,08	1,17	1,45	2,21
8. Kosten woningverbetering per woning	60.993	39.938	44.452	50.402

Boekjaar per 31 december	2009	2008	2007	2006
Prijs- kwaliteitverhouding				
1. Gemiddeld aantal punten WWS	139,70	140,09	137,76	137,40
2. Gemiddelde netto huurprijs	427,33	411,89	399,31	390,90
3. Gemiddelde puntprijs	3,06	2,94	2,90	2,84
Het verhuren van woningen				
1. Mutatiegraad totaal aantal verhuureenheden in %	8,52	10,61	9,89	10,40
2. Aantal huurders met huurtoeslag in %	18,34	21,69	25,15	25,93
3. Huurachterstand in % van de jaarhuur + servicevergoedingen	0,90	0,88	0,99	0,96
4. Huurderving in % van de jaarhuur + servicevergoedingen	2,67	1,35	0,69	1,07
Financiële continuïteit				
1. Solvabiliteit	19,9	26,4	26,9	19,6
2. Current ratio	1,6	0,6	1,6	0,5
3. Rentabiliteit eigen vermogen	27,8 -	2,9	9,6	4,8 -
4. Rentabiliteit vreemd vermogen	4,0	4,2	4,2	3,3
5. Rentabiliteit totaal vermogen	2,3 -	3,5	5,7	2,6
6. Interne financiering per woning	8.311	10.844	10.508	9.422
7. Cash flow per woning	1.135 -	1.203	2.041	32
8. Intrest dekking ratio	1,3	1,7	2,0	2,3
9. Exploitatierendement van gemiddelde bedrijfswaarde in %	3,5	3,6	4,6	5,9
10. Loan to value (vreemdvermogen in % van bedrijfswaarde)	55,7	54,9	53,6	58,3
Balans- en winst en verliesrekening (x 1.000,-)				
1. Eigen vermogen	20.030	25.852	24.568	22.198
2. Voorzieningen	3.017	798	251	2.682
3. Huren	12.115	11.427	11.185	10.843
4. Vergoedingen	235	173	172	145
5. Jaarresultaat voor belastingen	6.763 -	660	2.396	1.066 -
Aantal formatieplaatsen per 100 woningen	0,87	0,86	0,87	0,89
Werkelijk aantal personeelsleden per 100 woningen	1,12	1,13	1,11	1,19



Balans na voorgestelde resultaatbestemming

ACTIVA	Ref.	2009	2008
VASTE ACTIVA			
Materiële vaste activa	9.2		
Onroerende en roerende zaken in exploitatie		89.012.376	86.883.312
Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling		1.661.439	5.566.318
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		1.630.169	1.401.755
Totaal materiële vaste activa		92.303.984	93.851.385
Financiële vaste activa	9.3		
Te vorderen BWS-subsidies		5.133	16.585
Deelneming Het Rode Paard B.V.		24.078	32.452
Latente belastingvordering		1.785.356	702.284
Overige financiële vaste activa		1.188	258
Totaal financiële vaste activa		1.815.755	751.578
Totaal vaste activa		94.119.739	94.602.963
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden	9.4	539.065	1.664.406
Vorderingen	9.5		
Huurdebiteuren	9.5.1	106.231	97.107
Gemeente	9.5.2	40.376	117.762
Afrekening Vennootschapsbelastingen	9.5.3	303.071	
Overige vorderingen	9.5.3	105.414	829.471
Overlopende activa	9.5.5	42.300	22.415
Totaal vorderingen		597.392	1.066.755
Liquide middelen	9.5.7	5.197.968	707.198
Totaal vlottende activa		6.334.426	3.438.360
Totaal		100.454.164	98.041.323

Bijlage 2 nummer 6

PASSIVA	Ref.	2009	2008
EIGEN VERMOGEN			
Eigen vermogen	9.6	20.030.404	25.809.170
EGALISATIEREKENINGEN	9.7		
Egalisatierekeningen		0	0
VOORZIENINGEN	9.8		
Voorziening onrendabele investeringen	9.8.1	3.017.270	797.984
LANGLOPENDE SCHULDEN	9.9		
Leningen overheid	9.9.1	184.799	226.612
Leningen kredietinstellingen	9.9.1	73.293.431	64.523.926
Totaal langlopende schulden		73.478.230	64.750.538
KORTLOPENDE SCHULDEN	9.10		
Schulden aan leveranciers		1.093.987	2.132.430
Belastingen en premies sociale verzekeringen		297.473	265.079
Gemeente Enkhuizen		142.260	
Afwikkeling integratieheffing project Meeuwenlaan			1.833.577
Overige schulden		396.302	408.551
Overlopende passiva		1.998.238	2.043.993
Totaal kortlopende schulden		3.928.260	6.683.630
Totaal		100.454.164	98.041.323

Winst- en verliesrekening

	Ref.	Begroting 2009	Werkelijk 2009	Werkelijk 2008
Bedrijfsopbrengsten				
Huren	10.1	12.027.100	12.114.745	11.427.093
Vergoedingen	10.2	270.300	234.849	173.192
Overheidsbijdragen	10.3	50.400	24.650	29.930
Verkoop onroerende zaken	10.4	2.451.500	2.373.477	2.184.705
Wijziging onderhanden werk	10.5		0	526.990
Overige bedrijfsopbrengsten	10.7	44.400	102.274	92.194
Som van de bedrijfsopbrengsten		14.843.700	14.849.995	14.434.104
Bedrijfslasten				
Afschrijvingen op materiële vaste activa	10.8	2.683.100	2.831.693	2.387.533
Overige waardeverandering materiële vaste activa	10.9	1.435.000	7.332.518	827.131
Lonen en salarissen		962.800	971.674	899.824
Sociale lasten		136.000	123.395	117.963
Pensioenlasten		203.200	209.539	186.700
Lasten onderhoud	10.11	4.688.500	4.956.480	4.352.539
Overige bedrijfslasten	10.13	1.643.050	2.076.306	2.669.059
Som van de bedrijfslasten		11.751.650	18.501.605	11.440.749
Bedrijfsresultaat		3.092.050	3.651.610 -	2.993.356
Financiële baten en lasten				
Rentebaten	10.18	233.900	144.027	679.021
Rentelasten	10.18	3.173.900 -	3.255.575 -	3.000.647 -
Som van de financiële baten en lasten		2.940.000 -	3.111.548 -	2.321.626 -
Jaarresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting		152.050	6.763.158 -	671.730
Belastingen	10.20	475.455 -	1.205.167	222.710 -
Resultaat deelneming Het Rode Paard B.V.	10.17	10.000 -	8.374 -	12.167 -
Jaarresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening ná belastingen		333.405 -	5.566.365 -	436.852



Waarderingsgrondslagen

Grondslagen voor waardering van activa en passiva

5.1 Algemeen

5.1.1 Vergelijking met voorgaand jaar

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

5.3 Materiële vaste activa

5.3.1 Onroerende en roerende zaken in exploitatie

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

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

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

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

- | | |
|--------------|---|
| 1. Producten | a. 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 onderhouds- beleid 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 egaliseriëkening betrokken.

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

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

	2009	2008
- jaarlijkse huurverhogingen van	2,0%	2,0%
- jaarlijkse huurderiving van	1,0%	1,0%
- mutatiegraad gemiddeld	10,0%	10,0%
- jaarlijkse stijging variabele lasten	2,0%	2,0%
- jaarlijkse stijging onderhoudslasten	2,5%	2,5%
- genormeerde variabele lasten	€734,-	€719,-
- genormeerde klachten- mutatieonderhoud	€310,-	€302,-
- kosten planmatig onderhoud: volgens onderhoudsbe- grotting inclusief inflatie.		
- restwaarde grond: geschatte grondwaarde aan het einde van exploitatie onder aftrek van sloop- en uit- plaatsingskosten.		
- Disconteringsvoet alle VHE 's	5,5%	5,5%
- contante waarde: wordt berekend over de restant le- venduur		
- De heffingsbijdrage van het Centraal Fonds Volkshuis- vesting en de te betalen vennootschapbelasting 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 kas-



stromen 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 vermindert 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 kasstroomgenererende eenheid waartoe de onroerende zaken gaan behoren betrokken. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend. Uit-

gangspunt 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. Er vindt een jaarlijkse rentetoerekening plaats.

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 afrek van lineaire afschrijvingen.

5.4 Financiële vaste activa

5.4.1 Te vorderen BWS-subsidies

De vordering uit hoofde van binnen het Besluit Woninggebonden 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.

5.4.3 Latente belastingvordering

De latente belastingvordering bestaat uit twee onderdelen. De eerste betreft het verschil tussen de commerciële en fiscale boekwinst van de toekomstige verkoopopbrengsten van 2010 tot en met 2014.

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

5.4.4 Overige financiële vaste activa

De overige financiële vaste activa, die bestemd zijn om de uitoefening van de werkzaamheid 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 vaste verrekendprijzen. Tevens wordt rekening gehouden met incurantheid.

5.5.2 Onderhanden projecten

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

Voor projecten, waarbij de winst op de reeds verrichte prestaties op verantwoorde wijze kan worden bepaald, wordt de winst aan het boekjaar toegerekend naar mate waarin de verrichte prestaties hun aandeel hebben gehad in het totaal van de voor het project te verrichten prestaties. De voortgang van projecten wordt bepaald op basis van kostprijs van het verrichte werk in relatie tot de verwachte kostprijs van het project als geheel. Winstname geschiedt met inachtneming van de daadwerkelijke gerealiseerde verkoopcontracten.

Als de winst niet op verantwoorde wijze kan worden bepaald wordt deze verantwoord in het boekjaar waarin het project wordt opgeleverd.

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

5.6 Vorderingen

5.6.1 Huurdebiteuren

Waardering geschiedt tegen nominale waarde rekening houdend met een voorziening voor mogelijke oninbaarheid gebaseerd op de statische 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 Woninggebonden Subsidies worden verantwoord in het jaar van ontstaan. De bijdragen worden jaarlijks ten gunste van het resultaat gebracht overeenkomstig de jaarlijkse voorgerekenende 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 latente belasting verplichting

De voorziening latente belastingverplichting wordt getroffen met behulp van de verplichtingenmethode voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van geldleningen en hun belastinggrondslag. De berekening van de latente belastingvordering is gebaseerd op basis van een belastingtarief van 25,5%. De belasting latentie wordt gewaardeerd op nominale waarde.

5.9.2 Voorziening onrendabele investeringen

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeveranderingen in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende com-

plex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus aan de investering toe te rekenen ontvangsten.

5.10 Langlopende schulden

Langlopende schulden worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

5.11 Overige activa en passiva

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

5.12 Leasing

5.12.1 Operational leasecontracten

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan het eigendom niet bij Woondiensten Enkhuizen ligt, worden verantwoord als operational leasing.

6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

6.1 Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en

de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen zodra zij voorzienbaar zijn.

6.2 Bedrijfsopbrengsten

6.2.1 Huren

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2009 bedroeg dit huursompercentage 2,25% (in 2008 was dit 1,60%).

6.2.2 Overheidsbijdragen

Onder deze post zijn de volgende elementen opgenomen:

- vrijval uit de egalisatierekening rijksbijdragen;
- overige overheidsbijdragen.

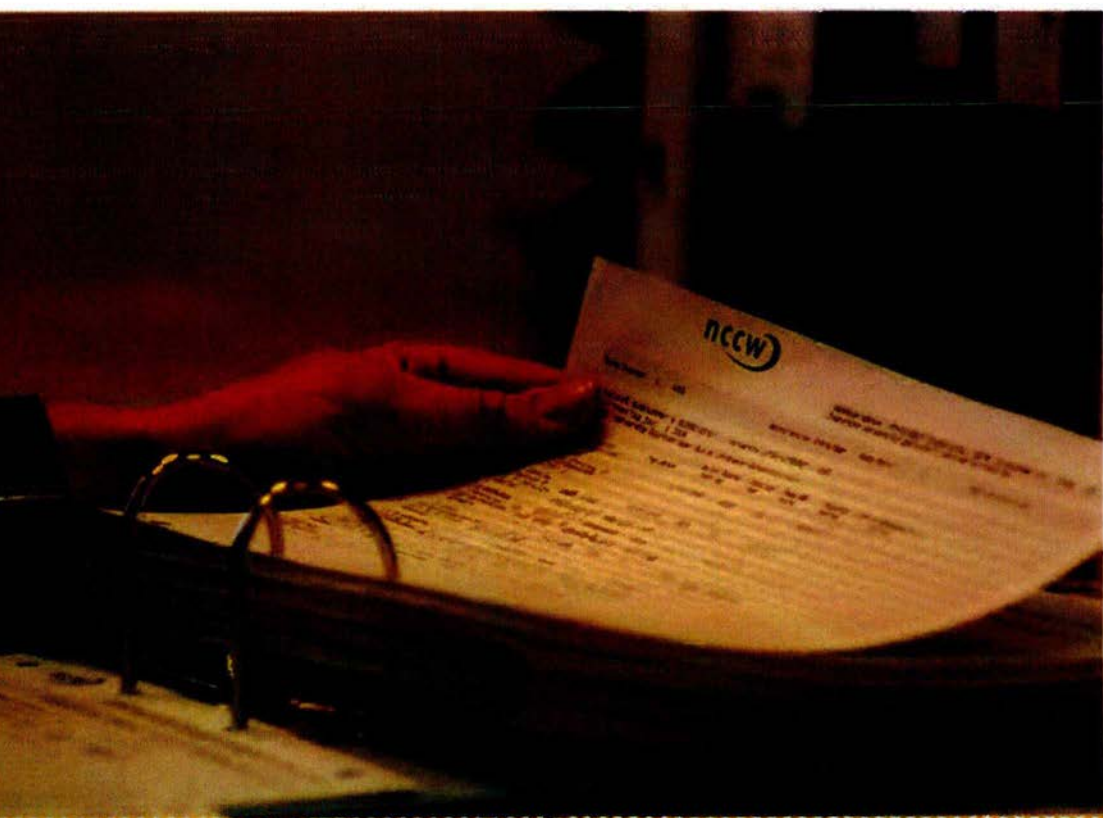
Voor zover de overheidsbijdragen nog niet zijn ontvangen worden deze opgenomen bij de debiteuren.

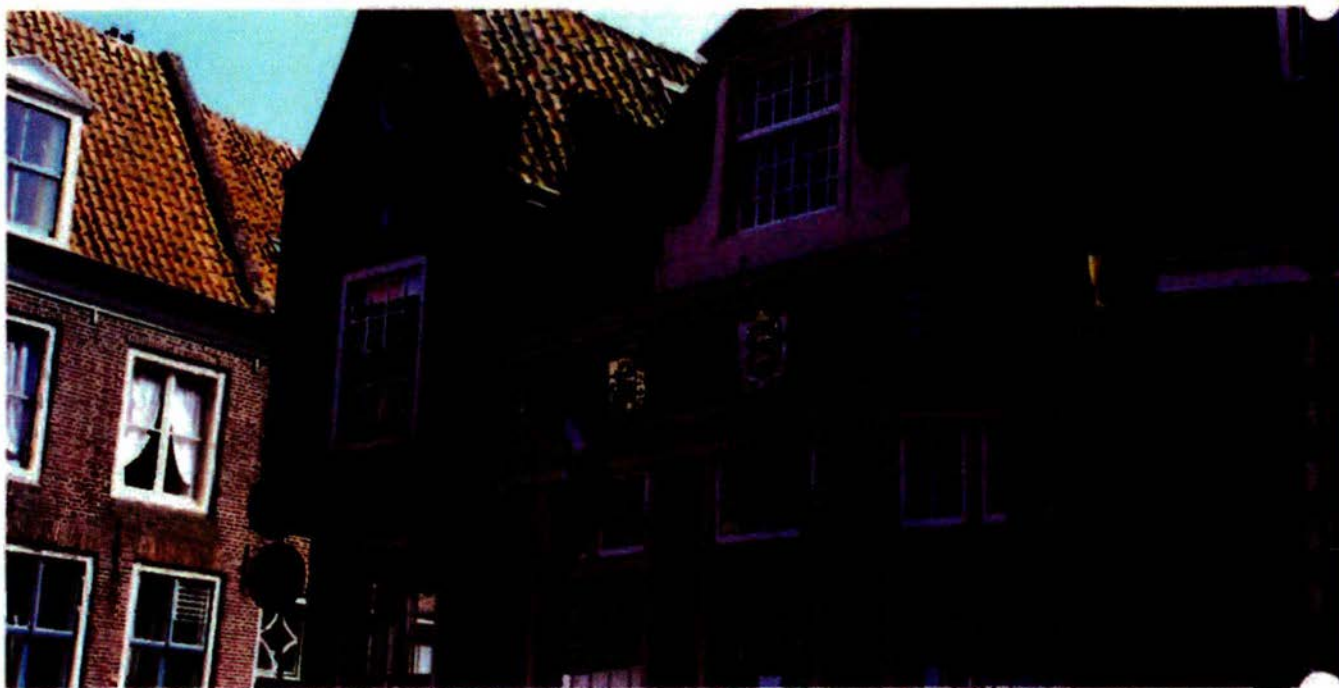
6.2.3 Verkoop onroerende zaken

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

6.2.4 Wijziging in voorraad onderhanden werk

De post wijziging in voorraden onderhanden werk betreft de mutatie gedurende het verslagjaar. De





mutatie bestaat uit de gedurende het boekjaar bestede kosten voor projecten minus de ontvangsten van gereedgekomen termijnen.

6.3 Bedrijfslasten

6.3.1 Afschrijvingen op materiële vaste activa

De afschrijvingen op materiële vaste activa worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of 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 terugneming van een bijzondere waardeverandering. Deze bijzondere waardeverandering ontstaat door een jaarlijkse toets van de bedrijfswaarde ten opzichte van de boekwaarde.

6.3.3 Periodieke betaalbare beloningen

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

6.3.4 Pensioenen

Woondiensten Enkhuizen is gebonden aan een

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

6.3.5 Lasten onderhoud

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

6.3.6 Overige bedrijfslasten

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

6.3.7 Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt geen rekening gehouden met transactiekosten op de ontvangen leningen.

6.3.8 Belastingen

Woondiensten Enkhuizen heeft een nieuwe vaststellingsovereenkomst getekend welke vanaf 1 januari 2008 van kracht is. Over alle in de VSO benoemde commerciële activiteiten die niet bin-

nen de bufferzones vallen is vennootschapsbelasting verschuldigd. Deze last wordt als zich dit voordoet, in de resultatenrekening opgenomen.

6.3.9 Activeren van rentelasten

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

6.3.10 Financiële instrumenten

Woondiensten Enkhuizen maakt geen gebruik van financiële instrumenten.

6.4 Marktrisico's

6.4.1 Debiteurenrisico.

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

6.4.2 Renterisico

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

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 waarde verminderingsverlies 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 ondermeer tot uitdrukking in het strategisch voorraadbeheer waarbij eigen keuzes worden gemaakt ten aanzien van verhuur of verkoop, levensduur, kwaliteits- en huurniveaus. Voor zover mogelijk hanteert Woondiensten Enkhuizen binnen de sector gangbare uitgangspunten.

7.1.2 Timing en verwerking van onrendabel investeringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeente en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructurerings- 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 ondermeer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

7.1.3 Vennootschapsbelasting

Woondiensten Enkhuizen is vanaf 1 januari 2006 belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting geworden. Voor de periode 1 januari 2006 tot en met 31 december 2007 geldt vaststellingsovereenkomst I. Vanaf 1 januari 2008 is sprake van integrale belastingheffing. Voor de periode na 1 januari 2008 is vaststellingsovereenkomst II opgesteld.

Kasstroomoverzicht

8 Kasstroomoverzicht

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

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