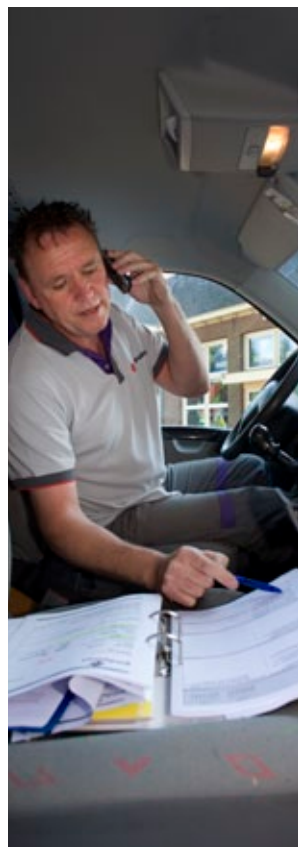


# Volkshuisvestingsjaarverslag 2009





# Inhoud

1.	Inleiding	5
2.	Onze bewoners	7
2.1	Woonruimteverdeling en urgentie	7
2.2	Woonruimteverdeling nieuwbouw	11
2.3	Urgenties	12
2.4	Verhuiskostenvergoeding	13
2.5	No Claim Bonus	13
2.6	Huurprijsbeleid	13
2.7	Leefbaarheid	14
2.8	Het betrekken van bewoners bij het beleid en beheer	15
3.	Onze woningen	19
3.1	Aantal woningen	19
3.2	Onderhoudsbeleid	20
3.3	Nieuwbouw	23
3.4	Wonen en zorg	25
3.5	Verkoop bestaand bezit	25
3.6	Aankoop onroerend goed	26
3.7	Energie en milieu	27
4.	Onze partners	29
4.1	Visitatie	29
4.2	Gemeente Voorst	29
4.3	Maatschappelijke organisaties	30
4.4	Zorginstellingen	31
4.5	Collega-corporaties	31

5.	Onze organisatie	33
5.1	Organisatienieuws	33
5.2	Personeelsvertegenwoordiging	35
5.3	Directie en Raad van Commissarissen	36
6.	Onze financiën	45
6.1	Algemeen	45
6.2	Vermogenspositie	46
6.3	Deelnemingen en verbindingen	53



## Volkshuisvestingsjaarverslag 2009

Naam Toegelaten Instelling:	Woningstichting Goed Wonen
Gemeente:	Voorst
Adres:	Marktplein 110 Postbus 100 7390 AC TWELLO
Datum statuten en nummer goedkeuring min. VROM:	16 maart 2007 DGW/SR2006312520
Datum en nummer van de inschrijving in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Noord-Veluwe en Achterhoek te Zutphen:	26 mei 1978, nr. 08025155
Lidmaatschap landelijke koepelorganisatie:	Aedes



# Goed Wonen is volop in beweging

**“Goed Wonen, volop in beweging”.** Dit is de titel van het nieuwe beleidsplan van Goed Wonen. Het beleidsplan is gepresenteerd tijdens een belanghoudersbijeenkomst in september, ter gelegenheid van het 90 jarig jubileum van Goed Wonen. De titel is gekozen om onze ambities uit te drukken. Goed Wonen wil het woningaanbod in de gemeente Voorst flink uit breiden en daarmee de woningmarkt meer in beweging krijgen.

Dat Goed Wonen in dit verslagjaar volop in beweging is geweest, blijkt wel uit het feit dat we in 2009, ondanks de crisis op de woningmarkt, ruim 150 woningen hebben gerealiseerd. In het beleidsplan is de ambitie uitgesproken de komende vijf jaar nog eens 600 woningen aan de woningvoorraad toe te voegen.

Niet alleen in de nieuwbouw, maar ook in de bestaande woningvoorraad is Goed Wonen volop in beweging geweest. Zo is ruim vijf miljoen euro uitgegeven aan onderhoud en zijn bijna 130 woningen uit de bestaande voorraad van huurder gewisseld. In totaal zijn 219 nieuwe huurovereenkomsten gesloten. Ook zijn er in 2009 weer twaalf eenheden voor bijzondere doelgroepen opgeleverd. Verder heeft de discussie over de wijkvernieuwing in Wilp de nodige aandacht gevraagd.

De komende jaren blijft Goed Wonen nog volop in beweging.

Niet alleen de geplande nieuwbouw zorgt de komende jaren voor voldoende beweging, maar ook de aandacht voor klantenpanels en het betrekken van belanghouders bij het beleid zal de nodige dynamiek geven. Ook krijgen milieumaatregelen nog meer aandacht, om ervoor te zorgen dat de energielasten voor de huurders laag blijven. Niet alleen onze eigen ambities, maar ook de economische -, politieke - en de woningmarktontwikkelingen zorgen ervoor dat we volop in beweging blijven. De ontwikkelingen gaan zo snel en zijn zo talrijk, dat Goed Wonen eind 2010 een aangepaste versie van het beleidsplan “Goed Wonen, volop in beweging” zal presenteren, waarin de effecten van deze ontwikkelingen zijn verwerkt tot en met 2015.

Zoals te zien is in dit volkshuisvestingsverslag, balanceert Goed Wonen met haar ambities op de rand van haar financiële mogelijkheden. Dit betekent dat Goed Wonen haar financiële positie zo optimaal mogelijk benut om de volkshuisvestelijke doelstellingen te realiseren, ofwel Goed Wonen presteert naar vermogen. Hierbij dient wel aangetekend te worden dat de gepresenteerde cijfers zijn gebaseerd op maximalisatie van onze ambities in de gemeente Voorst. Binnen de beleidsvoornemens zijn voldoende sturingsmogelijkheden aanwezig, om indien (financieel) nodig, de plannen bij te stellen. Inmiddels is al een aantal wijzigingen in het beleid doorgevoerd, waaruit blijkt dat de effecten op de financiële positie van Goed Wonen op de middellange termijn een meer positieve ontwikkeling laten zien. Kortom, ook vanuit financieel perspectief gezien kan Goed Wonen de komende jaren volop in beweging blijven.

Rest mij nog op deze plaats alle medewerkers, leden van de RvC en belanghouders te danken voor hun inzet, waardoor dit jaar volkshuisvestelijk een vruchtbaar jaar is gebleken. Ook de komende jaren wens ik alle betrokkenen volop beweging toe.



*John de Roover*  
*directeur*

# Onze bewoners

**Goed Wonen is een klantgerichte organisatie met een maatschappelijke doelstelling die verankerd is in artikel 70 van de Woningwet. Onze primaire klant is de groep mensen die vanwege financiële en/of sociale omstandigheden niet zelfstandig in goede huisvesting kan voorzien. De vragen en wensen van deze huidige én toekomstige klantgroep zijn leidend voor ons handelen.**

## **2.1 Woonruimteverdeling en urgentie**

De woonruimteverdeling voor woningen met een huurprijs tot € 548 wordt voor acht corporaties in de Stedendriehoek Deventer-Zutphen-Apeldoorn uitbesteed aan Woonkeus Stedendriehoek. Ook de urgentieverlening en klachtenafhandeling verloopt in regionaal verband. In de gemeente Voorst staan op 31 december 2009 in totaal 4.277 woningzoekenden geregistreerd. Dit is een groei van 348 woningzoekenden ten opzichte van 2008 (3.929). Het blijkt dat veel mensen zich inschrijven uit voorzorg, omdat de inschrijfduur bepalend is voor de rangorde. Bijna een derde van de woningzoekenden is jonger dan 29 jaar.



Het maximaal aantal op te bouwen punten bedraagt 84; dit staat gelijk aan zeven jaar inschrijfduur. Reageren meerdere woningzoekenden met het maximale aantal punten op een woning, dan bepaalt loting de rangorde. Woningzoekenden met een binding aan het landelijke gebied krijgen twee jaar inschrijfduur bovenop hun opgebouwde inschrijfduur. Zij hebben dus met vijf jaar inschrijving al het maximale aantal van 84 punten bereikt.

In 2009 zijn 482 woningzoekenden uit de gemeente Voorst actief op zoek naar een (andere) woning. Dat is 11% van de ingeschreven woningzoekenden in de gemeente. Van deze actief woningzoekenden heeft 28%<sup>1</sup> een woning gekregen. De gemiddelde inschrijfduur in de gemeente Voorst is gedaald van 5,7 jaar in 2008 naar 5,4 jaar in 2009. De inschrijfduur voor een beneden duplexwoning is met 4,1 jaar het kortst, voor een eengezinswoning bedraagt de inschrijfduur 6,1 jaar (exclusief eventueel twee extra jaren inschrijfduur door binding aan het landelijke gebied).

In tabel 1 staat de gemiddelde zoektijd voor een woning. Dit cijfer geeft aan hoe lang een woningzoekende er over doet om, vanaf het moment van eerste reactie, te slagen op de woningmarkt. Ten opzichte van de gehele Stedendriehoek is de zoektijd in de gemeente Voorst gemiddeld vier maanden langer. Aangezien dit het eerste jaar is dat de term 'gemiddelde zoektijd' wordt gehanteerd, is er nog geen vergelijking met voorgaande jaren mogelijk.

<sup>1</sup> Dit percentage is exclusief de woningzoekenden die een nieuwbouwwoning hebben gekregen.

Tabel 1: Zoektijd en inschrijfduur per woningtype

Type woning	Aantal geadverteerd in 2009	Gemiddelde zoek-tijd in maanden	Gemiddelde inschrijf-duur in jaren
Appartement met lift	22	8,1	4,7
Appartement zonder lift	18	5,6	5,2
Duplexwoning beneden	1	11,0	4,1
Duplexwoning boven	3	6,2	4,5
Eengezinswoning	31	8,7	6,1
Laagbouw woning	23	6,7	5,5
<b>Totaal</b>	<b>98</b>	<b>7,6</b>	<b>5,4</b>
Totaal Stedendriehoek	1.807	7,2	5,2

Het woningaanbod blijft te beperkt om aan de vraag te voldoen. Per geadverteerde woning reageren wel minder woningzoekenden dan in voorgaande jaren: in 2009 gemiddeld 47 woningzoekenden ten opzichte van 75 in 2008. Onze mutatiegraad is in 2009 6,5% ten opzichte van 5%<sup>2</sup> in de voorgaande jaren. Al jaren is de mutatiegraad op een laag niveau waardoor er weinig doorstroming op de woningmarkt is. In 2009 is wel een aantal nieuwbouwprojecten opgeleverd. Dit heeft geresulteerd in meer vrijgekomen woningen in de bestaande woningvoorraad.

In 2009 heeft Goed Wonen 156 huuropzeggingen ontvangen en zijn er 219 nieuwe huur-overeenkomsten afgesloten. De piek van deze nieuwe verhuringen lag in de maanden mei, juni en juli. In deze periode is namelijk een groot deel van de nieuwbouw opgeleverd. Via het aanbodsysteem zijn 129 woningen verdeeld (72 woningen in 2008). Hiervan zijn vijf woningen toegewezen in het kader van bijzondere bemiddeling waarvan drie woningen aan een begeleid wonen instelling (De Passerel). Ook zijn zes woningen toegewezen aan statushouders om te voldoen aan de taakstelling die de gemeente heeft.

De Passerel huurt vanaf medio 2009, naast de woningen uit de bestaande woningvoorraad, ook vier nieuwbouwappartementen en één eengezinswoning voor in totaal acht cliënten.

<sup>2</sup> Dit is de mutatiegraad gebaseerd op het aantal woningen en niet op het aantal verhuureenheden.

Vanuit de mutatie zijn in 2009 tien woningen te koop aangeboden en zijn tien woningen op tijdelijke basis verhuurd.

In 2009 is 90,7% van de woningen toegewezen aan huishoudens die behoren tot de primaire doelgroep met een inkomen tot € 33.000. In tabel 2 en 3 is een uitsplitsing gemaakt van de verdeling naar inkomen en huishoudgrootte.

Tabel 2: Toewijzingen volgens BBSH-tabel naar huishoudgrootte en inkomen tot € 33.000<sup>3</sup>

Huishoudgrootte	Huurprijsklasse (in €)*					Totaal
	0 - 348	349 - 499	500 - 535	536 - 631	> 631	
1 persoon	18	44	5	7	-	<b>74</b>
2 personen	1	13	7	6	-	<b>27</b>
3 personen	-	4	1	1	2	<b>8</b>
4 personen	-	2	-	4	-	<b>6</b>
5 personen	-	-	1	1	-	<b>2</b>
<b>Totaal</b>	<b>19</b>	<b>63</b>	<b>14</b>	<b>19</b>	<b>2</b>	<b>117</b>

\* Bedragen zijn afgerond op hele euro's

Tabel 3: Toewijzingen volgens BBSH-tabel naar huishoudgrootte en inkomen vanaf € 33.000<sup>4</sup>

Huishoudgrootte	Huurprijsklasse (in €)*					Totaal
	0 - 348	349 - 499	500 - 535	536 - 631	> 631	
1 persoon	-	3	-	-	-	<b>3</b>
2 personen	-	3	1	1	1	<b>6</b>
3 personen	-	-	-	1	-	<b>1</b>
4 personen	-	-	1	1	-	<b>2</b>
5 personen	-	-	-	-	-	<b>-</b>
<b>Totaal</b>	<b>-</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>12</b>

\* Bedragen zijn afgerond op hele euro's

<sup>3</sup> Inclusief nieuwbouw, bemiddeling en urgenten

<sup>4</sup> Inclusief nieuwbouw, bemiddeling en urgenten

Een overzicht van de verhuurresultaten in 2009 is in tabel 4 opgenomen. Het gaat om woningen die via Woonkeus Stedendriehoek zijn geadverteerd dan wel zijn verantwoord (exclusief woningen boven de toeslaggrens, bijzondere wooneenheden en toewijzingen nieuwbouw).

Tabel 4: Verhuurresultaten

Jaar	Totaal toegewezen	Directe bemiddeling	Soc./med. urgenten	Herstr. urgenten	Gewone woningz.	Reacties per advertentie	Gemiddelde inschrijfduur
2009	129	11	12	8	98	46	5,41
2008	72	8	8	3	53	75	5,69
2007	116	9	15	3	89	71	5,43
2006	113	16	11	9	77	50	4,49
2005	106	20	7	0	79	39	3,93

## 2.2 Woonruimteverdeling nieuwbouw

In 2009 heeft Goed Wonen 20 nieuwbouw huurappartementen aangeboden aan woningzoekenden. Deze appartementen worden in de eerste helft van 2010 opgeleverd. Het gaat om twee bouwprojecten bestaande uit acht multifunctionele appartementen waarbij de helft met voorrang is toegewezen aan doorstromers uit de gemeente Voorst en 12 appartementen voor jongeren.

Tabel 5: Toewijzing nieuwbouwwoningen (huur)

Project	Huurcategorie <sup>5</sup>	Toewijzing op basis van	Reacties
8 multifunctionele appartementen Duistervoordseweg Twello	Middelduur	Inschrijfduur waarbij de helft met voorrang aan doorstromers uit de gemeente	19
12 jongerenappartementen Duistervoordseweg Twello	Bereikbaar	Inschrijfduur	68

<sup>5</sup> Bereikbare huur: < € 535, middeldure huur: > € 535 en < € 625, dure huur: > € 625

### 2.3 Urgenties

De urgentieaanvragen worden behandeld door de regionale Urgentiecommissie Stedendriehoek. De intake en de rapportages worden verzorgd door de urgentiefunctionarissen van de deelnemende corporaties. Bij een afwijzing heeft een woningzoekende de mogelijkheid het geschil voor te leggen aan de regionale Klachtencommissie.

Het aantal urgentieaanvragen neemt vanaf de invoering van de regionale woonruimteverdeling in 2005 geleidelijk af. De urgentieaanvragen hebben met name te maken met relatiebreuk (70%). Het aantal verzoeken om een urgentie ligt beduidend hoger. Niet alle verzoeken leiden uiteindelijk tot een aanvraag vanwege de poortwachterfunctie die de urgentiefunctionarissen hebben.

In totaal zijn er in 2009 in de gehele regio 549 urgenties aangevraagd. Er zijn 28 aanvragen van woningzoekenden uit de gemeente Voorst behandeld. Hiervan leidden er 14 tot een daadwerkelijke urgentie en zijn er acht afgewezen. Aan het eind van 2009 zijn er nog zes aangehouden. Geen enkele aanvraag kwam te vervallen.

*Tabel 6: Urgenties in de gemeente Voorst*

Jaar	Aangevraagd	Toegekend	Afgewezen	Aangehouden	Vervallen	Totaal in de regio
2009	28	14	8	6	0	549
2008	29	15	12	1	1	580
2007	35	19	15	0	1	595
2006	38	19	14	5	0	650

In 2009 is er één urgentie afgegeven in het kader van herstructurering.

## 2.4 Verhuiskostenregeling

Goed Wonen heeft een verhuiskostenregeling die is vastgesteld in het 'Reglement inzake bijdragen in de kosten van verhuizing bij sloop en vervangende nieuwbouw van Woningstichting Goed Wonen'. In 2009 bedroeg de vergoeding € 5.264,28 (ingang 1 maart 2009). Deze vergoeding is negen keer uitgekeerd aan bewoners uit herstructureringsgebieden.

## 2.5 No Claim Bonus

Huurders krijgen de kans om eens in de zoveel tijd hun badkamer, keuken en/of toilet te laten vervangen. Bij de projecten die de afgelopen jaren zijn uitgevoerd is echter gebleken dat veel huurders tevreden zijn met hetgeen ze hebben en geen nieuwe keuken, toilet of doucheruimte wensen. Vaak komt dit doordat ze er al die jaren zuinig mee zijn omgegaan. Om voor deze huurders iets terug te doen, heeft Goed Wonen in 2008 het No Claim Bonussysteem bedacht. Claimt de huurder geen nieuwe keuken, toilet of doucheruimte op het moment dat wij dat aanbieden, dan deelt de huurder mee in het voordeel dat het Goed Wonen oplevert. De uitkeringen variëren van € 25 tot € 125 en worden uitgekeerd in de vorm van cadeaucheques. In december 2009 kwamen 187 huurders in aanmerking voor een No Claim Bonus voor een totaalbedrag van ongeveer € 12.000.

## 2.6 Huurprijsbeleid

Per 1 juli 2009 heeft Goed Wonen de huren van de woningen met 2,5% verhoogd. Het Rijksbeleid heeft ook dit jaar geen ruimte geboden voor een gedifferentieerd huurprijsbeleid waarbij te goedkope woningen een hoger percentage krijgen. De gemiddelde huurprijs van onze woningen bedraagt 60% van de maximaal redelijke huur. In 2009 is 95% van de woningvoorraad bereikbaar voor huishoudens met lage inkomens. De gemiddelde huurprijs van de woningen ligt op € 417. Dit is verhoudingsgewijs laag ten opzichte van de geboden kwaliteit. Het huurprijsniveau van de meeste collega-corporaties in de Stedendriehoek ligt over het algemeen hoger. Bij mutatie wordt de huurprijs volgens het geldende huurbeleid opgetrokken naar minimaal 65% van de maximaal redelijke huurprijs. In 2010 zal het huurprijsbeleid herijkt worden in verband met ontwikkelingen in de regio. Er zijn ideeën om meer onderscheid te maken naar kwaliteitsaspecten zoals ligging, woningtype en kavelgrootte.

## 2.7 Leefbaarheid

De gemeente Voorst is een plattelandsgemeente en kent niet de problematiek van de grote stad waar de leefbaarheid in diverse wijken in het geding is. Uit een leefbaarheidsonderzoek in de gemeente Voorst blijkt dat het merendeel van de inwoners tevreden is over het wonen en welzijn in de gemeente.

Onze woonconsulenten leggen diverse huisbezoeken af. Ook uit deze bezoeken blijkt dat de woonomgeving en de leefbaarheid hoog worden gewaardeerd.

In 2009 heeft Goed Wonen € 1.000.000 geïnvesteerd in het zorgsteunpunt Terwolde en we subsidiëren de Kunstkring Voorst door jaarlijks een huurkorting van € 10.000 te geven. Daarnaast hebben we ruim € 3.500 besteed aan sponsoring en ondersteuning van lokale initiatieven zoals:

- klompenfeest Twello
- Stichting Leergeld
- Lokale Omroep Voorst
- personenbusje voor cliënten van 's-Heerenloo
- groenonderhoud.

Goed Wonen neemt deel aan de gemeentelijke werkgroep Integrale Veiligheid, zodat er een goede afstemming is tussen gemeente en woningcorporatie.

In een regulier OGGZ-overleg (Openbare Geestelijke Gezondheidszorg) en in het Sociale Vangnet vindt afstemming plaats op financieel en sociaal-maatschappelijk terrein tussen Goed Wonen, gemeente en hulpverlenende instanties. Daarnaast hebben onze woonconsulenten en opzichters een belangrijke signaalfunctie voor problemen zoals overlast, betalingsachterstanden en dreigend isolement.

In 2009 bedraagt de huurachterstand 0,76% van de jaarhuur. Ten opzichte van de voorgaande jaren is dit een verlaging. Wel is duidelijk merkbaar dat huurders meer moeite hebben om aan hun maandelijks verplichtingen te blijven voldoen. Ondanks de inzet van alle partijen hebben er in 2009 vijf ontruiming plaatsgevonden.

## 2.8 Het betrekken van bewoners bij het beleid en beheer

### Huurdersbelangenvereniging

De Huurdersbelangenvereniging (HBV) is het vertegenwoordigende overlegorgaan van huurders. Met de HBV is een convenant gesloten waarin het overleg, de informatievoorziening en de financiële ondersteuning is geregeld. In 2009 bedroeg de financiële bijdrage aan de HBV € 14.000. In 2009 heeft Goed Wonen met de HBV discussies gevoerd over de onderlinge verhoudingen en het functioneren van de HBV. Er is met name gesproken over de representativiteit van de HBV, in hoeverre de HBV namens haar achterban optreedt en of de financiële middelen doelmatig worden ingezet. Een werkgroep bestaande uit een afvaardiging van Goed Wonen en de HBV om te komen tot nieuwe afspraken, heeft voorlopig haar activiteiten gestaakt.

In 2010 treden drie van de vijf bestuursleden af en zal een nieuw bestuur worden geformeerd.

De directie van Goed Wonen en het bestuur van de HBV zijn in 2009 drie keer bijeen geweest. Hierbij zijn de volgende onderwerpen aan de orde gesteld:

- volkshuisvestings- en jaarverslag 2008
- huurbeleid en herstructurering
- begroting 2010 van de HBV
- toekomst HBV
- verkoopbeleid
- belanghoudersdag
- voorbereiden invoeren klantenpanels
- concept beleidsplan Goed Wonen.

Het overleg met de HBV voldoet aan de vereisten van de Wet op het overleg huurders/verhuurder. Op complexniveau bestaan er vier bewonerscommissies met wie Goed Wonen overleg voert.

### **Klantenpanels**

Goed Wonen wil huurders, maar ook overige inwoners van de gemeente Voorst meer betrekken bij haar beleid. Daarom hebben we in 2009, in nauwe samenwerking met de HBV, digitale en fysieke klantenpanels opgericht. Er zijn in het najaar drie bijeenkomsten geweest met de fysieke klantenpanels, verspreid over de verschillende dorpskernen. In totaal hebben hier bijna 60 personen aan deelgenomen. Vragen als: “bieden we de juiste typen woningen en woonproducten aan, wat zijn de specifieke woonwensen van bijvoorbeeld starters en senioren en moeten we meer appartementen bouwen” zijn tijdens deze bijeenkomsten aan bod gekomen. Van de resultaten van de bijeenkomsten zijn de panelleden schriftelijk op de hoogte gesteld. Voor het digitale klantenpanel dat in 2010 gaat starten, hebben zich al ruim 200 mensen aangemeld.

### **Klachtencommissie**

Goed Wonen heeft een onafhankelijke Klachtencommissie die geschillen tussen bewoners en de woningcorporatie in behandeling neemt. De commissie oefent haar werkzaamheden uit volgens het vastgestelde ‘Reglement Klachtencommissie’. Het advies dat zij uitbrengt is bindend. In 2009 zijn twee klachten ingediend. Deze zijn allebei door de Klachtencommissie niet gegrond verklaard.

### **Kwaliteitsonderzoeken**

Een onafhankelijk bureau enquêteert het hele jaar door huurders van Goed Wonen om te meten hoe de kwaliteit van dienstverlening van Goed Wonen wordt gewaardeerd. De vragenlijsten die worden gebruikt hebben betrekking op:

- het uitvoeren van onderhoud
- het uitvoeren van reparaties
- het betrekken van een nieuwe woning
- de afwikkeling van een huuropzegging
- het kantoorbezoek.

Tabel 7: Overzicht scores kwaliteit van dienstverlening

Onderwerp	2007	2008	2009	Norm
Respons	398	427	400	
Woningverbetering	8,1	7,0	8,2	7,5
Betrekken nieuwe woning	7,6	7,6	7,4	7,5
Kantoorbezoek	7,8	8,5	8,5	7,5
Reparatieverzoek	7,5	7,6	7,7	7,5
Huurbeëindiging	7,8	8,1	7,6	7,5

De scores van de klanttevredenheid liggen allemaal boven of tegen de norm van 7,5 aan. Met name bij de woningverbetering was in 2008 een flinke daling te zien, zowel in de voorbereiding als in de uitvoering. Dat is in 2009 weer rechtgetrokken door een evaluatie met de aannemer. De tevredenheid over de huurbeëindiging heeft een lagere score ten opzichte van 2008. Dit komt waarschijnlijk doordat er een wisseling van opzichter heeft plaatsgevonden. Daarnaast heeft Goed Wonen in de zomer een piek gehad in de oplevering van nieuwbouwwoningen. Dit vergde veel tijd van de frontofficemedewerkers, waardoor de service rondom de reguliere huurbeëindigingen wellicht wat achter is gebleven.



# 3 Onze woningen

## 3.1 Aantal woningen

Goed Wonen exploiteert naast de huurwoningen ook bijzondere wooneenheden en commerciële ruimten. Een overzicht van het totale bezit is hieronder weergegeven.

Tabel 8: Aantal woningen

Woningen	Aantal per 31-12-2009
Grondgebonden woning	1.411
H.A.T. /Duplexwoning	116
Seniorenwoning	561
Appartement	89
Penthouse	4
VVE-pand	2
<b>Totaal</b>	<b>2.183</b>

Tabel 9: Aantal bijzondere wooneenheden

Bijzondere wooneenheden	Aantal per 31-12-2009
Verpleeghuis	1
Verzorgingshuis	1
Aangewezen groepswoning	20
Standplaats woonwagen	2
Standplaats + woonwagens	3
Servicewoning	77
<b>Totaal</b>	<b>104</b>

Tabel 10: Aantal overige verhuureenheden

Overige verhuur	Aantal per 31-12-2009
Garage	107
Parkeerplaatsen	121
Winkel/Bedrijfsruimte	20
Overige	57
<b>Totaal</b>	<b>305</b>

Tabel 11: Woningen in huurexploitatie naar huurklasse

Naar huurklasse	Aantal woningen	Gemiddelde netto huur (in €)
<b>BBSH</b>		
Goedkoop	507	307
Betaalbaar laag	1.438	429
Betaalbaar hoog	96	527
(Middel)duur	113	655
<b>Totaal</b>	<b>2.154<sup>6</sup></b>	<b>417</b>

<sup>6</sup> Het gaat hier om woningen die op 31 december 2009 in de huurexploitatie zitten. Daarom wijkt dit totale aantal af van het totale aantal in tabel 8

### 3.2 Onderhoudsbeleid

Het onderhoudsbeleid van Goed Wonen is neergelegd in de (meerjarenonderhouds-) begroting. Het planmatig onderhoud heeft betrekking op zowel de binnen- als buitenkant van de woning. Daarnaast kunnen huurders op eigen initiatief woningverbetering aanvragen waarbij ze de keuze hebben uit standaard of luxe voorzieningen. In het wooninformatiecentrum van Goed Wonen kunnen huurders het ruime assortiment aan keuken-, tegel- en sanitairmogelijkheden bekijken.

#### Planmatig onderhoud

In 2009 heeft Goed Wonen een bedrag van € 3.600.000 aan planmatig onderhoud en projectmatige woningverbetering besteed, waarvan € 109.000 als overlooppost uit 2008 komt. Een groot project betrof een ingrijpende kozijnrenovatie bij twee complexen met in totaal 16 woningen. Een deel van deze werkzaamheden is in het kader van winterschilderwerk uitgevoerd.

Jaarlijks wordt bij 20% van het woningbestand een veiligheidskeuring van de installaties uitgevoerd. De werkzaamheden die daaruit voortvloeien worden aansluitend verholpen. Ook zijn in het kader van projectmatige woningverbetering bij tien complexen de keuken, toilet en doucheruimte opgeknapt. De deelname was vrijwillig. Het totaal bedrag dat hiermee gemoeid is, bedraagt € 876.000.

Van het bestede totaalbedrag is een bedrag van € 41.000 buiten het resultaat gehouden en geactiveerd, omdat deze investeringen de levensduur van die woningen verlengen, dan wel vanwege de toepassingen van luxe voorzieningen die door een verhoogde huurprijs worden gedekt. De totale uitgaven van het planmatig onderhoud zijn achtergebleven bij de begroting, doordat een aantal posten is doorgeschoven naar 2010.

#### Niet planmatig onderhoud

##### *Klachtenonderhoud*

Het aantal meldingen van klachtenonderhoud ligt met 3.550 iets hoger dan voorgaande jaren (3.330 meldingen in 2008). Ook dit jaar is een lichte stijging van de gemiddelde kosten per afhandeling te zien. Er is in totaal ongeveer € 636.000 uitgegeven aan klachtenonderhoud. Van dit totaalbedrag is een deel, circa € 34.000, direct doorbelast aan de verzekeringsmaatschappij en huurders. Bovendien is aan verbeteringsuitgaven

circa € 11.000 geactiveerd. Hiermee gecorrigeerd, bedroegen de totale kosten voor klachtenonderhoud € 591.000.

#### *Mutatieonderhoud*

Het aantal mutaties is ten opzichte van 2008 gestegen van 115 naar 156 woningen. Van de mutatiewoningen zijn er tien verkocht en zijn tien woningen op tijdelijke basis verhuurd. De totale kosten voor deze mutaties bedroegen € 233.000. Dit is een stijging van € 55.000 ten opzichte van 2008 (€ 178.000). De belangrijkste reden hiervoor is het gestegen aantal mutaties. De gemiddelde kosten per mutatie bedroegen circa € 1.500. Een kleine daling ten opzichte van 2008 (€ 1.664). Van de totale kosten is aan verbeteringsuitgaven circa € 34.000 geactiveerd. Hiermee gecorrigeerd, bedroegen de totale kosten voor mutatieonderhoud € 230.000.

#### *Budgetonderhoud*

De post 'budgetonderhoud' heeft betrekking op de binnenkant van de woning. De elementen sanitair, tegels, elektra en keuken vallen onder dit onderhoud. De huurder krijgt de keuze uit een ruim assortiment van standaard tot luxe. Zo kan een huurder bijvoorbeeld kiezen voor een luxe keuken in diverse kleurencombinaties met eventueel inbouwapparatuur. De meerkosten voor extra luxe wordt verdisconteerd in de huurprijs. Met een leverancier is een garantiecontract gesloten voor de inbouwapparatuur. In totaal is in 2009 een bedrag van ruim € 679.000 uitgegeven aan budgetonderhoud. Van dit bedrag is circa € 108.000 geactiveerd en is € 700 direct doorbelast aan huurders. Hiermee gecorrigeerd, bedroegen de totale kosten voor budgetonderhoud circa € 571.000.

Bij projectmatige keukenvervanging zijn in totaal 31 keukens vervangen. Hierbij hebben veel bewoners gekozen voor luxe voorzieningen. Deze kosten zijn in de huur verrekend.

In de loop van 2009 is het luxebeleid iets terug gedraaid. Er kan niet meer onbeperkt gekozen worden voor luxe voorzieningen. Betaalbaar wonen moet betaalbaar blijven. Gevolg hiervan is dat er beduidend minder kosten zijn geactiveerd voor luxes. In 2009 is een start gemaakt met het softwarepakket WoonMenu. In WoonMenu is het hele traject van keuzes maken tot oplevering en nazorg in één workflow ondergebracht.

Voor onze huurders regelen we de afhandeling van de woningaanpassingen, voortkomend uit de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). In 2009 heeft Goed Wonen in dit kader 116 opdrachten uitgevoerd (in 76 woningen) voor een totaal bedrag van bijna € 74.000. Dit bedrag komt in zijn geheel ten laste van de gemeente Voorst. De begeleidingskosten door het eigen personeel en het verwijderen/schadeherstel van de voorziening zijn voor rekening van Goed Wonen.

Tabel 12: Overzicht meldingen niet planmatig onderhoud

Type onderhoud	Aantal meldingen niet planmatig onderhoud 2009
1. Klachtenonderhoud	3.550
2. Mutatieonderhoud	289
3. Budgetonderhoud	123
4. Gehandicapten aanpassingen	113
<b>Totaal</b>	<b>4.075</b>

Tabel 13: Overzicht uitgevoerd niet planmatig onderhoud

Soort onderhoud (opdracht gereed in proces)	Aantal opdrachten	Totale kosten (incl. BTW en opslagen) <sup>7</sup>	Gemiddelde kosten per afgehandelde opdracht	Aantal vhe's met opdrachten	Gemiddeld aantal opdrachten per vhe
1. Klachtenonderhoud	3.459	616.959	178	1.357	2,5
2. Mutatieonderhoud	422	189.453	449	138	3,1
3. Budgetonderhoud	193	677.375	3.510	114	1,7
4. Gehandicapten aanp.	116	73.810	636	83	1,4
<b>Totaal</b>	<b>4.190</b>	<b>1.557.597</b>	<b>372</b>	<b>1.692</b>	<b>2,5</b>

<sup>7</sup> De bedragen in deze kolom zijn niet gelijk aan de bedragen zoals genoemd in de jaarrekening. In de jaarrekening zijn namelijk ook kosten opgenomen die voortkomen uit meldingen en/of opdrachten die gedaan zijn in het voorgaande boekjaar. Om de kosten per opdracht zuiver te houden staan hier dus alleen de kosten behorend bij de opdrachten die in 2009 verstrekt zijn. Bovendien zijn in dit overzicht ook de kosten verwerkt van de uitgaven voortkomend uit het Glas- en Servicefonds. Deze kosten worden in de jaarrekening niet onder de post 'onderhoud' verantwoord.

### 3.3 Nieuwbouw

Goed Wonen heeft van 2009 tot en met 2015 de doelstelling om gemiddeld 100 woningen per jaar te bouwen. Dit betekent dat er plannen voor 600 woningen, verdeeld over de grote en kleine kernen in de gemeente, in ontwikkeling zijn. Goed Wonen neemt hiermee bijna de gehele betaalbare nieuwbouw in de gemeente Voorst voor haar rekening. Maar we realiseren in de nieuwbouw de laatste jaren ook steeds meer woningen en appartementen in de (middel)dure huursector. We verhuren deze woningen onder de noemer 'excellent wonen'. Hiermee proberen we tegemoet te komen aan de woonwensen van onder andere de steeds grotere groep ouderen die hun eigen huis verzilveren en willen gaan huren. Met het luxere woningaanbod willen we tevens de doorstroming bevorderen, zodat goedkope huurwoningen in de bestaande woningvoorraad vrijkomen voor startende huishoudens.

Ons uitgangspunt bij nieuwbouw is dat de woningen multifunctioneel zijn. Dit wil zeggen dat de woningen voor alle huishoudens in elke leeftijdscategorie geschikt zijn. De plattegronden zijn dusdanig dat alle voorzieningen gelijkvloers gerealiseerd kunnen worden. Een deel van deze woningen wordt volgens het zogenaamde 'verborgen kamers' concept verhuurd. Bewoners kunnen, afhankelijk van hun levensfase, extra kamers in de woning huren. Hoe meer kamers er worden gehuurd, hoe hoger de huurprijs wordt.

Het jaar 2009 is voor Goed Wonen een zeer goed nieuwbouwjaar geweest. In totaal hebben we ruim 150 nieuwbouwwoningen gerealiseerd. De twee grootste projecten zijn het centrumplan Stationskwartier in Twello en De Windvang in Voorst. Een vernieuwend project dat Goed Wonen in 2009 heeft geïnitieerd voor de gemeente Voorst, is de tweede serie betaalbare koopwoningen voor starters in de vorm van collectief opdrachtgeverschap. Het betreft de bouw van zes starterswoningen in het plan Achter 't Holthuis in Twello. Goed Wonen heeft de grond hier in erfpacht uitgegeven tegen aantrekkelijke huurvoorwaarden. De kopers hebben samen met de architect het basisontwerp voor hun eigen woning vormgegeven. In 2008 werden hier op deze wijze ook al zes starterswoningen gerealiseerd.

Tabel 14: Overzicht gerealiseerde nieuwbouwwoningen 2009

Project	Aantal	Categorie
Stationskwartier: grondgebonden woningen, Twello	47	Koop en huur
Stationskwartier: appartementen, Twello	17	Huur en parkeerkelder met 52 parkeerplaatsen
Stationskwartier: appartementen voor De Passerel, Twello	5	Zorg
Stationskwartier: appartementen, Twello	20	19 huur- en 1 groepsappartement
De Windvang: grondgebonden woningen, Voorst	34	Koop en huur
De Windvang: zorgseenheden voor 's-Heerenloo, Voorst	12	Zorg
Achter 't Holthuis: starterswoningen, Twello	6	Koop
Achter 't Holthuis: appartementen, Twello	14	Huur
<b>Totaal gerealiseerd in 2009</b>	<b>155</b>	

Tabel 15: Overzicht nieuwbouwwoningen in aanbouw 2009

Project	Aantal	Categorie
Stationskwartier: appartementen Duistervoordseweg, Twello	20	Huur
Stationskwartier: 1.400 m <sup>2</sup> bedrijfsruimte, Twello	-	Bedrijfsruimte
Achter 't Holthuis: zorgseenheden voor Zozijn, Twello	14	Zorg
<b>Totaal in aanbouw in 2009</b>	<b>34</b>	

### 3.4 Wonen en zorg

Naast mensen die door financiële omstandigheden niet zelfstandig in hun eigen woonruimte kunnen voorzien, voelt Goed Wonen zich ook verantwoordelijk voor het huisvesten van doelgroepen met een zorgvraag. We werken dan ook nauw samen met partijen op het gebied van zorg, welzijn en onderwijs. De Passerel, Trimenzo, Sutfene, Zorggroep Apeldoorn, Zozijn en 's-Heerenloo zijn de belangrijkste zorginstellingen waar Goed Wonen huisvesting aan biedt. In 2009 hebben we in Voorst voor 12 cliënten van 's-Heerenloo twee woonzorgeenheden opgeleverd en is een perceel grond verkocht voor het realiseren van een ruimte voor dagopvang. Verder zijn er voorbereidingen getroffen voor de bouw van twee woningen in Twello voor 14 cliënten van Zozijn.

### 3.5 Verkoop bestaand bezit

In 2008 is Goed Wonen gestart met een nieuwe fase van verkoop van bestaand woningbezit. Mede gelet op de investeringsopgave voor de komende jaren is besloten jaarlijks gemiddeld 35 woningen te verkopen. Goed Wonen heeft strategisch voorraadbeleid vastgesteld en per complex bepaald of de woningen moeten worden doorgeëxploiteerd, verkocht of dat woningen op den duur voor herstructurering in aanmerking moeten komen.

Goed Wonen verkoopt woningen aan zittende huurders of als deze leeg komen. De woningen worden getaxeerd door een onafhankelijk taxateur. De marktwaarde van de eengezinswoningen ligt volgens de taxatierapporten tussen de € 160.000 en € 225.000. Dit is echter vrij hoog voor onze primaire doelgroep. We hanteren dan ook een kortingsregeling van maximaal 20% om de woningen beter bereikbaar te maken. Deze regeling is door VROM en de Belastingdienst goedgekeurd.

In 2009 is de doelstelling om jaarlijks 35 woningen te verkopen niet gehaald. In totaal zijn er 20 woningen verkocht waarbij negen kopers gebruik hebben gemaakt van de kortingsregeling. De totale verkoopopbrengst in 2009 bedroeg 3,6 miljoen euro. Dit is 2,2 miljoen euro lager dan het bedrag dat was begroot. Goed Wonen blijft vooralsnog in staat haar nieuwbouwproductie te financieren. Hiervoor moeten er gemiddeld 15 woningen per jaar worden verkocht. Oorzaken van de achterblijvende verkopen zijn:

- Terughoudendheid in het kopen van een woning vanwege de kredietcrisis.
- De marktwaarde van de woningen is hoog waardoor met name huurders afvallen vanwege inkomen.
- (Lage) huurprijs in relatie tot hoge koopprijs.
- Veel oudere huurders in ons huurdersbestand die niet meer kopen. Met name in de kleine kernen is de vergrijzing onder onze huurders hoog.
- Klein deel van de lege woningen wordt verkocht, omdat de druk op de huurmarkt nog groot is.

Tabel 16: Overzicht verkoop bestaand bezit 2009

	Aantal	Gemiddelde verkoopprijs	Totale opbrengst
Verkocht	20	€ 181.608	€ 3.632.175
Begroot	35	€ 170.000	€ 5.844.000
<b>Verschil</b>	<b>-15</b>	<b>€11.608</b>	<b>- €2.211.825</b>

### 3.6 Aankoop onroerend goed

De volgende onroerende zaken zijn door Goed Wonen in 2009 aangekocht.

Tabel 17: Overzicht aankopen 2009

Adres	Type	Aankoopprijs	Status
Perceel van voormalig kruisgebouw, Klarenbeek	Kavel voor bouw medisch centrum of zes woningen	€ 190.000 k.k.	Ontwerpfase
Kavel Achter 't Holthuis, Twello	Kavel voor nieuwbouw woonzorgenheden Zozijn	€ 700.650 v.o.n.	Bouwfase
Woning aan de Kerkstraat 2, Voorst	Vrijstaande woning naast het kantoor van de Rabobank dat reeds eigendom is van Goed Wonen	€ 500.000 k.k.	Tijdelijk verhuurd

In 2009 is een aantal percelen aangekocht waardoor het mogelijk wordt om met name maatschappelijk vastgoed te ontwikkelen. In Klarenbeek zijn gesprekken gaande met een aantal partijen voor het realiseren van een medisch centrum. Ook initieert Goed Wonen voor Zozijn een gebouw voor wonen en zorg voor 12 cliënten.

### **3.7 Energie en milieu**

De brancheorganisatie heeft met het Rijk de afspraak gemaakt dat er tot 2018 een besparing van 20% op de uitstoot van CO<sup>2</sup> moet komen. Bij nieuwbouw gebruikt Goed Wonen daarom bijvoorbeeld standaard FSC hout en waar mogelijk maken we gebruik van bewegingsmelders voor verlichting in bijvoorbeeld parkeergarages. Ook krijgen architecten altijd de opdracht om energiezuinige woningen te ontwerpen. Alle nieuwbouwwoningen krijgen energielabel A wat een aanzienlijke vermindering van het energieverbruik en dus lagere woonlasten voor onze huurders betekent.

Bij onze bestaande woningen voeren we isolerende maatregelen uit zoals het plaatsen van HR++ glas en HR+ ketels. Ook zijn de gevels van de meeste woningen reeds voorzien van isolatie. We informeren de bewoners regelmatig over het besparen van energie.

In 2009 is Goed Wonen gestart met het voorbereiden van de energielabeling voor het gehele woningbezit naar de nieuwste normen. De labels zullen in 2010 als input dienen voor het nemen van investeringsbeslissingen op het gebied van energiebesparing.

Ook binnen het kantoor van Goed Wonen wordt er steeds milieubewuster gehandeld. Alle halogeenverlichting wordt vervangen door LED verlichting en we gebruiken standaard FSC papier. Tevens zijn op diverse plaatsen bewegingsmelders aangebracht om energie te besparen.



# 4

## Onze partners

### 4.1 Visitatie

De branche van woningcorporaties heeft in de gedragscode vastgelegd dat iedere corporatie vierjaarlijks moet worden gevisiteerd door een onafhankelijke commissie. Goed Wonen heeft in 2008 het eerste visitatieonderzoek gehad, waarbij gekeken is naar de maatschappelijke prestaties in de periode vanaf 2003. Begin 2009 is het rapport gepubliceerd. De visitatiecommissie heeft Goed Wonen met een voldoende gewaardeerd. Het rapport is uitgebreid aan de orde geweest in het managementteam en in de Raad van Commissarissen. Een van de aanbevelingen is dat Goed Wonen meer aandacht moet besteden aan de verantwoording en het betrekken en informeren van stakeholders. In navolging hierop hebben we onze belanghouders nadrukkelijk betrokken bij het tot stand komen van het nieuwe beleidsplan 2010-2015. In juni is er een sessie geweest met de belangrijkste belanghouders en hun inbreng is verwerkt in het beleidsplan. Het beleidsplan is tijdens de belanghoudersdag in september gepresenteerd waarbij tevens het 90 jarig bestaan van Goed Wonen is gevierd.

### 4.2 Gemeente Voorst

De gemeente is voor Goed Wonen dé partner als het gaat om wonen en ruimtelijke ordening in de gemeente Voorst. Er is dan ook geregeld overleg met de gemeente en in het bijzonder met het College van B&W over nieuwbouwwontwikkeling, woningkwaliteit, betaalbare woningvoorraad en leefbaarheid. Belangrijke afspraken zijn vastgelegd in een conceptconvenant dat al jarenlang wordt nageleefd. In 2010 zal dit convenant echter officieel worden ondertekend.

Er is in 2009 concreet overleg gevoerd over onder andere:

- wijkvernieuwingsgebied Wilp
- onderzoek monumentenstatus naoorlogsbezit van Goed Wonen
- nieuwbouwprojecten
- woonvisie en kwalitatief woningbouwprogramma provincie Gelderland
- convenant
- wijk- en dorpontwikkelfonds.

In het kader van contact houden met belanghouders zijn de gemeenteraadsleden in 2009 uitgenodigd om hen inzicht te geven in de beleidsvoornemens van Goed Wonen. Het overleg met de politieke partijen biedt de mogelijkheid om te zien of het beleid aansluit bij de ideeën die er leven in de gemeente.

De gemeente heeft voor Goed Wonen een accountmanager aangesteld als contactpersoon voor al onze nieuwbouwprojecten. Hierdoor zijn de lijnen met de gemeente kort en is er een duidelijk aanspreekpunt die zorgt voor de interne coördinatie binnen de gemeente.

### **4.3 Maatschappelijke organisaties**

Goed Wonen werkt nauw samen met politie en maatschappelijke instellingen om bij te dragen aan een prettig woon- en leefklimaat in de gemeente Voorst. Stichting Mens en Welzijn Voorst is zo'n maatschappelijke organisatie. De stichting heeft in 2009 onder andere het groepsproces begeleid van de bewoners van groepswonen in het Stationskwartier in Twello. Verder heeft Goed Wonen in 2009 samen met onder andere Trimenzo, het Rode Kruis en de Ouderenbonden de succesvol verlopen 55-plus beurs georganiseerd. Deze beurs wordt elke twee jaar gehouden.

Goed Wonen zet haar middelen ook in in de fysieke en sociaal-maatschappelijke infrastructuur in de gemeente. Zo werken we intensief samen met de gemeente, drie scholen en een kinderdagverblijf voor de realisatie van een Brede School in het gebied Beekzone in Twello. Ook zijn wij initiator voor het opzetten van een medisch centrum in Klarenbeek.

Alle nieuwbouwprojecten worden vooraf voorgelegd aan het VAC (Voorlichtings- en AdviesCommissie) die adviseert over praktische zaken met betrekking tot de plattegronden van nieuwbouwwoningen.

#### **4.4 Zorginstellingen**

Met zorginstellingen Zozijn, De Passerel, 's-Heerenloo, Trimenzo, Zorggroep Apeldoorn en Sutfene werkt Goed Wonen op projectbasis en vraaggestuurd samen. In 2009 hebben de volgende ontwikkelingen zich voorgedaan:

- Zorginstelling Sutfene stuurt in 2009 de servicestichting De Nieuwenhof aan.
- Aan 's-Heerenloo is een perceel grond geleverd voor het realiseren van een gebouw voor dagbehandeling in Voorst. Ook zijn er in Voorst drie woningen opgeleverd voor cliënten van 's-Heerenloo.
- Met Trimenzo wordt een plan uitgewerkt voor een nieuw verzorgingshuis ter vervanging van de St. Martinushof in Twello.
- Voor Zozijn wordt in het plan Achter 't Holthuis in Twello een woonzorggebouw gerealiseerd dat huisvesting moet gaan bieden aan 14 cliënten.
- Voor De Passerel is binnen het nieuwbouwproject Stationskwartier in Twello woonruimte gerealiseerd voor acht cliënten.

#### **4.5 Collega-corporaties**

Met acht collega-corporaties in de Stedendriehoek en vier gemeenten wordt de regionale woonruimteverdeling uitgevoerd door Woonkeus Stedendriehoek. De corporaties in de Stedendriehoek hebben dit jaar gezamenlijk de bijeenkomsten met de provincie bijgewoond over het regionale kwalitatieve woningbouwprogramma. Dat heeft geleid tot een gemeenschappelijk standpunt over het rapport van de provincie.

Goed Wonen is lid van Aedes en heeft in 2009 aan diverse overleg- en informatiebijeenkomsten van de brancheorganisatie deelgenomen.



# Onze organisatie

## 5.1 Organisatienieuws

Goed Wonen wordt geleid door een directeur-bestuurder die verantwoordelijk is voor het besturen van de woningstichting. Voor het toezicht op de directeur-bestuurder is de Raad van Commissarissen verantwoordelijk.

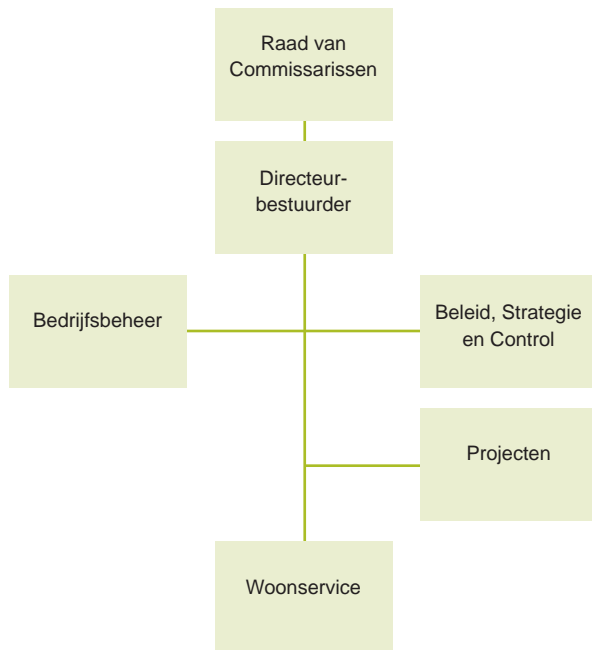
De werkorganisatie kent in 2009 de volgende afdelingen:

- **Beleid Strategie en Control:** verantwoordelijk voor ondersteuning van directie, beleidszaken, nieuwbouwontwikkeling, kwaliteitscontrole en communicatie.
- **Bedrijfsbeheer:** verantwoordelijk voor financieel-economische zaken, administratie en bedrijfsbureau en automatisering.
- **Woonservice en het wooninformatiecentrum:** verantwoordelijk voor de klantencontacten en het verstrekken van informatie, de balie en contacten met woningzoekenden in het wooninformatiecentrum.
- **Projecten:** verantwoordelijk voor nieuwbouwontwikkeling.

De organisatiestructuur is in 2009 gewijzigd. Er is een aparte afdeling Projecten toegevoegd aan de organisatie. Daarnaast is er een communicatiemedewerker en een manager projecten aangetrokken. Per 31 december 2009 zijn 32 personen (21 vrouwen en 11 mannen) in dienst bij Goed Wonen verdeeld over 24,3 formatieplaatsen; 16 medewerkers werken parttime.



### Organogram Goed Wonen 2009



In 2009 zijn de jaarlijkse plannings-, functionerings- en beoordelingsgesprekken gevoerd met de medewerkers volgens de in 2006 ingevoerde procedure. In de planningsgesprekken worden afspraken gemaakt met iedere medewerker inclusief de opleidingsbehoefte.

Het opleidingsbudget voor 2009 is € 40.600. De uitgaven liepen netjes in de pas en zijn uitgekomen op € 40.300.

Het totale verzuimpercentage over het jaar 2009 bedraagt 9,4%. Het ziekteverzuim exclusief zwangerschapsverlof bedraagt in 2009 8,9% (4,9% in 2008). Het hoge percentage in 2009 komt vanwege langdurig ziekteverzuim van drie medewerkers. Dit is echter niet werk gerelateerd. Een medewerker van de huishoudelijke dienst is uiteindelijk uit dienst getreden en in de WIA gekomen.

### Visitatie

Eind 2008 heeft Goed Wonen zich laten visiteren. De rapportage is in april 2009 gepresenteerd door de visitatiecommissie. Het rapport geeft in hoofdlijnen het volgende weer:

- over de linie genomen scoort Goed Wonen een voldoende
- de risico's moeten beter in kaart worden gebracht
- Goed Wonen moet meer aandacht besteden aan haar verantwoording en het betrekken en informeren van haar stakeholders.

De onderwerpen risicomanagement en projectinformatie, alsmede het meer betrekken van stakeholders bij Goed Wonen zijn inmiddels opgepakt.

### Corporate Governance

Goed Wonen onderschrijft en houdt zich aan de gedragscode voor woningcorporaties. Ook wordt de Governance Code nageleefd en jaarlijks geagendeerd voor de vergadering van de Raad van Commissarissen en het managementteam.

De volgende zaken zijn vastgesteld en gepubliceerd op de website van Goed Wonen:

- Integriteitscode van Goed Wonen
- informatie over het Meldpunt Integriteit Woningcorporaties
- Klokkenuidersregeling van Goed Wonen
- Aedescode
- reglement werkwijze Raad van Commissarissen
- profielschets van de Raad van Commissarissen van Goed Wonen
- overzicht van aftreden van de Raad van Commissarissen
- visitatierapport 2009 van Goed Wonen.

### 5.2 Personeelsvertegenwoordiging

Goed Wonen heeft een ondernemingsraad die als vertegenwoordiging van het personeel overleg voert met de directie. In 2009 heeft de directie twee keer vergaderd met de ondernemingsraad. De volgende onderwerpen zijn aan de orde gekomen:

- visitatierapport
- verplichte vrije dagen
- verbouwing van het kantoor

- uitwerking van de jaarlijkse 'heidag'
- ziekteverzuim
- onderzoek afdeling bedrijfsbeheer.

In de ondernemingsraad van Goed Wonen hebben de volgende personen zitting:

- Jurrie Kroon, voorzitter
- Erna van Huffelen, secretaris
- Adrie Bennink, lid

### 5.3 Directie en Raad van Commissarissen

Goed Wonen heeft een directie, bestaande uit één persoon die tevens is benoemd tot bestuurder en dus bestuursverantwoordelijkheid draagt. De Raad van Commissarissen (RvC) is het orgaan dat toezicht houdt op het bestuur en op de algemene gang van zaken bij Goed Wonen.

Tabel 18: Persoonsgegevens bestuurder Goed Wonen

Naam	Functie	Werkzaam in huidige functie sinds	Beloning	Relevante nevenfuncties
drs. J.H.J. de Roover (53)	Directeur-bestuurder	1995 Aanstelling voor onbepaalde tijd	Periodiek betaalde beloningen € 140.900 Beloningen betaalbaar op termijn € 29.800(pensioenvoorziening) Bruto maandsalaris ultimo 2009 € 9.655  De beloning past binnen de aanbevelingen van de Commissie Izeboud	Bestuurder Service-stichting De Nieuwenhof Lid Bestuur Samenwerkende Woningcorporaties Stedendriehoek Lid RvT St. Woonkeus Stedendriehoek Lid RvC Triax Vastgoed B.V. Lid RvT Stichting bibliotheken Súdwest Fryslân



### **Aandachtsgebieden**

Dhr. H. Haverkort	Voorzitter, algemene zaken, strategie (met directeur-bestuurder)
Dhr. L. Potters	Financiën
Mw. J. Roeterdink	Huurdersbelangen
Mw. B. de Jonge	Personeel, ondernemingsraad
Dhr. R. Reitsma	Juridische zaken

Alle leden van de RvC zijn onafhankelijk van Goed Wonen. Er hebben zich in het verslagjaar geen transacties of situaties voorgedaan waarbij sprake was van belangenverstrengeling of waarbij een integriteitconflict had kunnen ontstaan. Voordat een lid van de RvC een nevenfunctie aanvaardt, wordt hiervan melding gedaan aan de voorzitter. De RvC neemt vervolgens een besluit of een lid kan aanblijven indien belangenverstrengeling mogelijk aan de orde zou kunnen zijn. Deze en andere zaken zijn vastgelegd in het Reglement Raad van Commissarissen.

### **De taken van het bestuur en Raad van Commissarissen**

Het bestuur van Goed Wonen is belast met het besturen van de woningcorporatie, hetgeen onder meer inhoudt dat het bestuur verantwoordelijk is voor:

- realisatie van de doelstellingen van de woningcorporatie
- strategie
- financiering
- beleid
- resultatenontwikkeling
- beleid ten aanzien van deelnemingen van de corporatie.

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

Bij deze werkwijze worden ook de bepalingen uit de Governance Code Woningcorporaties (de Code) toegepast en worden zowel het eigen optreden als dat van de directie daaraan getoetst. Dat eigen functioneren is zowel door de directie als door de RvC grondig besproken aan de hand van een checklist. De RvC kwam tot de conclusie dat haar eigen functioneren bevredigend is en dat de samenstelling voldoet aan het vastgestelde profiel. Deze mening werd door het bestuur bevestigd. Het functioneren van de directeur werd eveneens door de RvC besproken, waarbij ook de meningen van de overige leden van het managementteam en de ondernemingsraad werden betrokken. Het functioneren werd als goed gekwalificeerd

In 2009 is in dit verband gebruik gemaakt van de checklists, zoals opgenomen in de Toolkit van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties. Ook zijn dit jaar diverse Governanceregelingen, waaronder een Klokkenuidersregeling, vastgesteld en openbaar gemaakt.

### **Visitatierapport**

Goed Wonen is in 2008 voor de eerste keer gevisiteerd. De visitatiecommissie heeft in januari 2009 haar rapport uitgebracht. Hoewel het visitatierapport een aantal waardevolle opmerkingen en aanbevelingen bevat en er een totaaloordeel 'voldoende' werd gegeven, vinden directie en RvC dat de commissie op een aantal belangrijke (vooral financiële) punten uitgegaan is van aantoonbaar verkeerde gegevens en veronderstellingen en daardoor op die punten tot onjuiste oordelen, respectievelijk conclusies is gekomen. Deze visie wordt ook gedeeld door onze accountant. Desondanks bleef de visitatiecommissie tijdens en na een verder gesprek weigeren haar conclusies aan te passen.

### **Vergaderingen en overige bijeenkomsten**

De RvC heeft in 2009 vijf keer vergaderd met de directeur en de overige leden van het managementteam en zoals gebruikelijk één keer zonder de directeur. In iedere vergadering werden, mede aan de hand van de viermaandsrapportages, de strategie, de realisatie van de begrote activiteiten, alle lopende projecten en de financiële stand

van zaken besproken. Ook het visitatierapport heeft veel stof gegeven voor discussie en analyse, hetgeen geleid heeft tot een aantal actiepunten. Daarnaast heeft de RvC een brainstormbijeenkomst met de directie en het managementteam gehouden over het controleplan en risicomangement bij projecten. Deze thema's hebben mede door de rapportage van de visitatiecommissie prioriteit gekregen.

Over het wijk- en dorpontwikkelfonds zijn Kamervragen gesteld waarbij de Minister heeft uitgesproken dat het een goed initiatief is ten behoeve van de lokale volkshuisvesting.

Verder heeft de RvC buiten aanwezigheid van de directeur en na het jaarlijkse onderhoud met het managementteam en de ondernemingsraad ook het functioneren van de directeur besproken, waarna de voorzitter en mevrouw De Jonge een functioneringsgesprek met de directeur hebben gehouden. Tevens is daarbij diens honorering vastgesteld. Deze past binnen de aanbevelingen van de Commissie Izeboud.

De voorzitter heeft tussendoor nog regulier besprekingen met de directeur gehad over alle belangrijke lopende zaken (onder meer het verloop van de investeringen) en ook regelmatig telefonisch contact onderhouden. Tevens is er contact geweest met het bestuur van de Huurdersbelangenvereniging (HBV) en heeft de penningmeester van de HBV een gesprek gehad met de voorzitter van de RvC.

Tenslotte heeft de RvC deelgenomen aan de jaarlijkse personeelsbijeenkomst.

### **Het toezichtkader**

Als toezichtkader voor het uitoefenen van haar taken hanteert de RvC:

- Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH)
- missie en beleidsplan 2009-2015
- begroting 2010
- bedrijfsvergelijkingsrapportage
- viermaandelijks voortgangsrapportages.

In haar vergaderingen met de directie heeft de RvC in 2009 vooral besproken en waar nodig goedgekeurd:

- accountantsrapportage en managementletter 2008
- benoemen accountant
- volkshuisvestings-, treasury- en jaarverslag 2008
- de oordeelsbrief 2008 van VROM
- jaarrapportage Woonkeus Stedendriehoek
- huurbeleid 2009
- visitatierapport
- businessplan wijk-en dorpontwikkelfonds
- begrotingswijzigingen
- viermaandsrapportages
- Governance Code
- problematiek en ontwikkelingen vennootschapsbelasting
- grondposities en aangekocht bezit
- honorering en arbeidsvoorwaarden van de directeur-bestuurder
- nieuwbouwprojecten
- herstructureringsubsidies
- meerjarenstrategie en begroting 2010
- inzet van middelen ten behoeve van maatschappelijk onroerend goed
- de interne risico- en beheersingssystemen
- de maatschappelijke verantwoording
- positie huurdersbelangenvereniging
- Servicestichting De Nieuwenhof
- beleidsplan 2010-2015 “Volop in beweging”
- belanghoudersdag.

De jaarlijks terugkerende ‘vaste’ onderwerpen worden verdeeld over de jaaragenda van de RvC, waarbij de benodigde achtergrondinformatie in de vorm van rapportages of toelichtingen bij de agenda wordt gevoegd. Daarnaast zijn de Commissarissen lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties om op de hoogte te blijven van de actualiteiten. Tijdens de vergadering waarin

het volkshuisvestingsverslag en het jaarverslag aan de orde waren, heeft de accountant aan de RvC verslag gedaan van zijn bevindingen. Op de vraag van de RvC of de accountant tijdens de controlewerkzaamheden van het jaarverslag 2009 onrechtmatigheden heeft geconstateerd, is ontkennend geantwoord.

Verdere hulpmiddelen die de RvC heeft toegepast in dit kader:

- het volgen van meerdere cursussen op het gebied van Good Governance
- lidmaatschap van de VTW
- goedkeuren van regelingen in het kader van de Governance Code.

### **Strategie en meerjarendoelstellingen**

Zoals hierboven reeds genoemd hebben de RvC, directie en het managementteam de nieuwe beleidsuitgangspunten besproken en is het beleidplan 2010-2015 vastgesteld door de directie en goedgekeurd door de RvC. De belangrijkste opgave is het realiseren van 600 woningen in deze periode, waardoor het totale aantal verhuureenheden met ongeveer 15% zal toenemen. De RvC zal nauwlettend toezicht houden op de risico's die daarmee gepaard gaan. De informatiebehoefte van de RvC is een punt van aandacht dat in de bijeenkomst met het managementteam is besproken. Een bureau is inmiddels ingeschakeld om in 2010 de RvC te begeleiden op het gebied van informatievoorziening en governance.

### **Financiële rapportages**

Zowel de viermaandsrapportages als de jaarstukken, de meerjarenbegroting en het treasuryjaarplan werden uitvoerig besproken en beoordeeld, deels in aanwezigheid van de accountant. De RvC heeft vervolgens de jaarstukken goedgekeurd. De RvC en de directie hebben vastgesteld dat de informatie aan de RvC moet worden herijkt in verband met de toename van het aantal bouwprojecten. De informatie over de risico's moet inzichtelijk voor de RvC worden gerapporteerd.

### **Commissies uit de Raad van Commissarissen**

Gezien de overzichtelijkheid van Goed Wonen heeft de RvC besloten uit haar midden geen permanente commissies in te stellen, maar deze op ad hoc basis te benoemen. In 2009 is er geen commissie ingesteld.

Wel zijn er leden aangewezen om voor onderstaande onderwerpen te rapporteren aan de RvC:

- relatie met de HBV
- jaarstukken de Nieuwenhof
- conclusies visitatiecommissie.

### **Belangrijkste besluiten in 2009**

De RvC heeft in 2009 onder meer onderstaande belangrijke besluiten genomen:

- goedkeuring huurprijsbeleid
- goedkeuring statutenwijziging en jaarstukken Servicestichting De Nieuwenhof
- goedkeuring van het volkshuisvestingsverslag 2008 en de jaarstukken 2008
- goedgekeuren businessplan wijk- en dorpontwikkelfonds
- goedkeuring strategie en meerjarenbegroting
- goedkeuring begroting 2010
- (her)benoeming Price Waterhouse Coopers als accountant
- goedkeuring accountantsverslag en managementletter met het rapport van bevindingen
- goedkeuring enkele begrotingswijzigingen
- herbenoeming twee leden van de RvC
- goedkeuring beleidsplan 2010-2015.

### **Good Governance**

Goed Wonen heeft de Governance Code woningcorporaties vrijwel geheel opgenomen in haar werkwijze en reglementen. In 2009 zijn alle regelingen op de website van Goed Wonen gepubliceerd.

*De Raad van Commissarissen*

*April 2010*



# Onze financiën

## 6.1 Algemeen

Het financieel beleid van Goed Wonen is er op gericht om de financiële continuïteit op lange termijn veilig te stellen, zodat ze haar volkshuisvestelijke taken ook in de toekomst uit kan blijven voeren. Goed Wonen streeft daarbij naar een optimale financieringsstructuur, waarbij de interestkosten van het vreemd vermogen zo laag mogelijk worden gehouden en het eigen vermogen op een dusdanig peil wordt gehouden dat de toegang tot de kapitaalmarkt gewaarborgd is.

In eerste instantie financiert Goed Wonen haar activiteiten met eigen vermogen. Pas als de eigen middelen ontoereikend zijn, gaan we over tot het financieren van de activiteiten met vreemd vermogen.

Goed Wonen tracht investeringen altijd op een zodanige wijze te doen, dat ze kostendekkend zijn. Voor investeringen ten behoeve van de primaire doelgroep is dat echter geen voorwaarde en zal veelal een verlies ten laste van het eigen vermogen geaccepteerd worden.

Met ingang van 1 januari 2008 vindt de waardering van de materiële vaste activa plaats tegen de reële waarde gebaseerd op bedrijfswaarde. Deze wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatie-opbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering. Met deze waarderingwijze wordt aangesloten bij de waarderingmethodiek zoals die door het Centraal Fonds Volkshuisvesting wordt gehanteerd en die meer en meer standaard aan het worden is in de jaarverslaglegging van woningcorporaties.

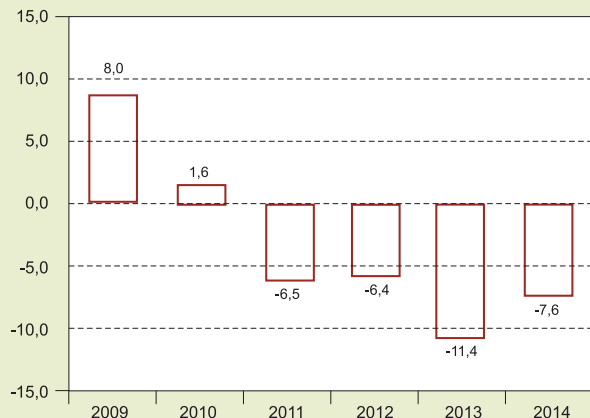
Deze waardering is volgens Goed Wonen nog steeds niet de meest gewenste waarderingsvorm van het bezit. Om een goed vergelijk te kunnen maken met collega-corporaties, zonder dat allerlei gehanteerde parameters deze vergelijking verstoren, zou naar onze mening beter aangesloten kunnen worden bij de waardering zoals die voor de vennootschapsbelasting wordt gehanteerd. Dat betekent waardering tegen voortbrengingskosten met de mogelijkheid om af te schrijven tot de WOZ-waarde. Deze wijze van waarderen zou bovendien tot een behoorlijke administratieve lastenvermindering leiden.

## 6.2 Vermogenspositie

Woningstichting Goed Wonen heeft het boekjaar 2009 afgesloten met een positief jaarresultaat van circa 8 miljoen euro (na belastingen). Hierdoor is het Eigen Vermogen gestegen tot ruim 95 miljoen euro.

Voor de komende vijf jaar wordt verwacht dat het Eigen Vermogen zal afnemen tot circa 65 miljoen euro eind 2014. Deze daling wordt met name veroorzaakt door de onrendabele investeringen voortkomend uit nieuwbouwprojecten. Voor de periode 2010 tot en met 2014 is hiervoor een bedrag van ruim 50 miljoen euro ten laste

Jaarresultaten (x 1 miljoen euro)



Eigen vermogen (x 1 miljoen euro)



van het resultaat gebracht. Dit wordt deels weer gedekt door de positieve resultaten voortkomend uit de verkopen van bestaand bezit.

Het solvabiliteitscijfer is ultimo 2009 uitgekomen op 49,1% van het balanstotaal. Voor de komende jaren wordt verwacht dat de solvabiliteit zal afnemen tot 25,7% ultimo 2014.

Hierbij is rekening gehouden met te verwachten nieuwbouwplannen en de daaruit voortkomende afboekingen van onrendabele toppen, ten laste van het resultaat. In het resultaat van 2009 is rekening gehouden met de onrendabele toppen van diverse nieuwbouwprojecten, waaronder het Stationskwartier in Twello, dat hierin het grootste aandeel heeft.

Er is vanaf 2010 rekening gehouden met de verkoop van 35 woningen per jaar uit de bestaande voorraad. Hiermee worden de resultaten voor een bedrag van bijna 5 miljoen euro per jaar positief beïnvloed. Tevens is in de prognoses rekening gehouden met te betalen vennootschapsbelasting (schatting gemiddeld € 400.000 per jaar).

### Solvabiliteit



Indien de reële waarde van de materiële vaste activa groter is dan het schuldrestant van de leningenportefeuille, dan is de corporatie in staat om aan haar betalingsverplichtingen jegens vermogensverschaffers te voldoen. Dit is in de situatie van Goed Wonen het geval. Het schuldrestant (kort en lang) gecorrigeerd met de vorderingen op korte termijn en de aanwezige liquide middelen ligt ultimo 2009 met 84 miljoen euro zelfs 95 miljoen euro lager dan de waarde van de materiële vaste activa. Het verhoudingsgetal tussen de schulden en waarde van de bezittingen (Loan to Value) komt hiermee uit op circa 47%. Als

vuistregel voor dit kengetal wordt 75% gehanteerd. Indien wordt gekeken naar de meer algemeen gebruikte solvabiliteitsnorm zoals jaarlijks wordt vastgesteld door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (voor Goed Wonen vastgesteld op 21,7% Dpi in 2010), kan worden geconcludeerd dat er per balansdatum nog ruim voldoende mogelijkheden bestaan om externe financiering aan te trekken.

Als een doorkijk wordt gemaakt naar 2014, dan valt te constateren dat, door de grote investeringen in nieuwbouwprojecten en de daarmee gepaard gaande hoge bedragen die als onrendabel ten laste van het resultaat moeten worden gebracht, het Loan to Value kengetal ultimo 2014 rond de 74% zal komen te liggen, indien alle geprognosticeerde plannen tot uitvoer komen. Dit kengetal zal de komende jaren goed gevolgd moeten worden, zodat tijdig maatregelen genomen kunnen worden indien dit cijfer door de kritieke grens dreigt heen te gaan.

### Loan to value



De totale WOZ-waarde van de onroerende goederen die Goed Wonen in 2009 in haar bezit had, is ten opzicht van 2008 met 13 miljoen euro gestegen tot circa 483 miljoen euro (waardepeildatum 01-01-2009).

### **Financieringspositie**

Goed Wonen heeft de mogelijkheid om met garantie van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geldleningen op de kapitaalmarkt aan te trekken. Daardoor kunnen tegen zeer gunstige tarieven geldleningen aangetrokken worden. Ook in 2009 heeft de jaarlijkse 'beoordeling van kredietwaardigheid' door het WSW uitgewezen dat Goed Wonen voldoet aan de eisen van kredietwaardigheid, conform artikel 8 van het reglement van deelneming van het WSW. De maximaal te verzilveren financieringsruimte, het zogenoemde 'Faciliteringsvolume' is gebaseerd op de (des) investerings- en herfinancieringsprognose van Goed Wonen. Uit de begin 2010 ingediende prospectieve informatie (Dpi) voor de jaren 2010 tot en met 2014, valt af te lezen dat het faciliteringsvolume voor de jaren 2010 tot en met 2012 uit zal komen op circa 39 miljoen euro. Dit is ongeveer 8 miljoen euro minder dan de in de Dpi berekende financieringsbehoefte van Goed Wonen. Dit bedrag zal zonder WSW borging aangetrokken moeten worden en dient ter financiering van de (nog) niet verkochte koopwoningen, die tijdelijk worden verhuurd en nieuw commercieel vastgoed dat wordt verhuurd.

De gelimiteerde achtervangovereenkomst zoals die in 2007 door de gemeente Voorst is afgesloten met het WSW ten behoeve van door Goed Wonen aan te trekken financieringen, is afgesloten voor een periode van vier jaar en wel van 1 juli 2007 tot 1 juli 2011. Het in deze achtervangovereenkomst opgenomen limietbedrag is 90 miljoen euro. Tot en met 2009 is hiervan 30 miljoen euro gebruikt, zodat voor de komende anderhalf jaar nog een ruimte van 60 miljoen euro resteert.

Ten opzichte van 2008 valt een lichte daling te constateren van de rentekosten. Was de gemiddelde gewogen rentevoet van de leningenportefeuille in 2008 nog 4,38%, in 2009 is dit cijfer afgenomen met drie basispunten tot 4,35%. Op jaarbasis betekent

dat, op het schuldrestant van 77 miljoen euro, dat er circa € 23.000 minder aan rente betaald hoeft te worden.

In totaal zijn er in 2009 drie nieuwe geldleningen aangetrokken, voor een totaal bedrag van 11 miljoen euro. Alle drie leningen zijn fixe-leningen met hoofdsommen van 4,4 en 3 miljoen euro, met rentepercentages van respectievelijk 4,175, 4,400 en 3,685% (looptijden 7, 30 en 8 jaar).

Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de plannen van Goed Wonen voor de komende jaren, mits niet door het WSW geborgde financieringen aangetrokken kunnen worden, financierbaar zullen zijn. Tot op heden kenden de aangetrokken niet geborgde financieringen hoofdzakelijk een korte rentetypische looptijd. Het aantrekken van die leningen heeft nog niet voor problemen gezorgd.

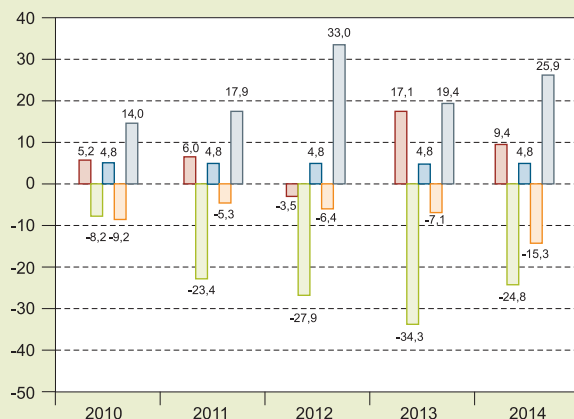
### **Liquiditeitspositie**

Goed Wonen stuurt aan op een liquiditeitsaldo dat ligt rond de nul. Tijdelijk overtollige middelen worden op een beleggingsrekening zonder risico gezet. Tijdelijke tekorten worden afgedekt door kasgeldleningen, aan te trekken via een geldmakelaar of ten laste van de kredietfaciliteit bij onze huisbankier. Deze kredietfaciliteit bedraagt 5 miljoen euro. Naar verwachting zal in de jaren 2010 tot en met 2014 circa 107 miljoen euro aan externe financiering aangetrokken moeten worden, indien alle plannen tot uitvoer komen. Voor een deel, circa 20 miljoen euro, is dat bestemd voor de aflossing van bestaande geldleningen. Het overige deel is bestemd voor de financiering van te realiseren nieuwbouw ad. 125 miljoen euro, dat ook voor circa 28 miljoen euro gefinancierd wordt met de opbrengsten uit de verkoop van bestaand bezit en nieuwbouw. Het overige zal met eigen middelen voortkomend uit de operationele activiteiten worden gefinancierd.

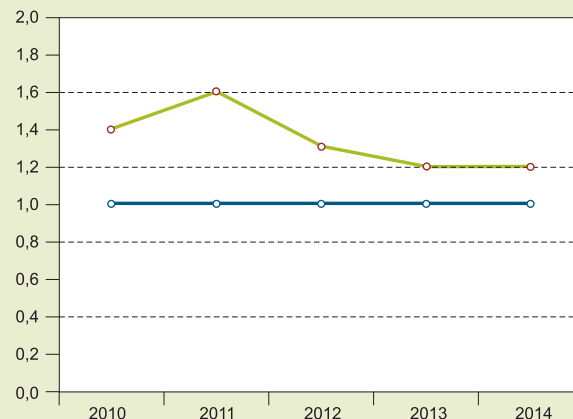
### **Interest Coverage Ratio (Rente dekkingsgraad - ICR)**

De ICR geeft aan in hoeverre Goed Wonen in staat is om vanuit de exploitatie van het bestaande bezit haar rente te betalen. Het overschot kan gebruikt worden voor de aflossing van bestaande geldleningen en/of (interne) financiering van investeringen.

## Cash flow



## Interest Coverage Ratio



■ Operationeel    ■ Investerings    ■ Verkopen  
■ Financieel (R+A)    ■ Nieuwe leningen

—○— Prognose    —○— Netto kasstroom = totale rentelast

Zoals uit de grafiek blijkt kan de rente de komende jaren nog ruimschoots uit de exploitatie inkomsten worden voldaan. Het WSW hanteert een ICR-norm van 1,3 waarbij rekening is gehouden met de beschikbaarheid van middelen voor aflossingen van geldleningen en een risicobuffer voor het geval de corporatie in 'slecht weer' belandt. Zoals te zien is in de grafiek blijft de ICR de komende vijf jaar ruim boven de 1,0 liggen, maar de ruimte om met eigen middelen investeringen te financieren zal de komende jaren snel afnemen. In de jaren 2013 en 2014 zal bij deze uitgangspunten de ICR op 1,2 en daarmee onder de WSW norm uitkomen. Evenals het "Loan to value" cijfer, geeft ook dit cijfer aan dat de voorgenomen activiteiten voor de komende jaren een zware wissel zullen trekken op de financiële positie van Goed Wonen en dat derhalve de financiële ontwikkelingen zeer kritisch gevolgd zullen moeten worden.

### **Beleggingen**

Goed Wonen heeft ultimo 2009 geen beleggingen uitstaan.

### **Treasury**

Goed Wonen wordt sinds 1 januari 2007 op het gebied van treasury ter zijde gestaan door BNG Consultancy Services (BCS). In 2007 heeft Goed Wonen een nieuw treasury statuut opgesteld. In het nieuwe statuut is het financierings- en beleggingsbeleid van Goed Wonen vastgelegd, evenals de daarmee samenhangende zaken zoals kasbeheer, de administratieve organisatie en de informatievoorziening.

Jaarlijks wordt een Treasury Jaarplan opgesteld en periodiek wordt over de uitvoering gerapporteerd middels een viermaandsrapportage.

In de begroting was uitgegaan van het aantrekken van langlopende geldleningen, voor een bedrag van 9 miljoen euro. De uitgevoerde transacties op dit gebied zijn hier niet binnen gebleven. In totaal is namelijk voor een bedrag van 11 miljoen euro aan geldleningen aangetrokken in 2009. Dit heeft als oorzaak dat de verkoopopbrengsten in 2009 wat zijn achtergebleven bij de verwachting.

### **Fiscale ontwikkelingen**

Goed Wonen heeft in 2007 de Vaststellingsovereenkomst (VSO) met de Belastingdienst ondertekend, waarin afspraken zijn vastgelegd met betrekking tot de partiële vennootschapsbelastingplicht.

Eind 2007 heeft de Minister van Financiën echter besloten dat woningcorporaties over al hun activiteiten vennootschapsbelasting moeten gaan betalen vanaf 1 januari 2008. Inmiddels is er een Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO2) waarin nadere afspraken zijn vastgelegd met betrekking tot de algehele belastingplicht en met name gericht op de waardering van de openingsbalans per 1 januari 2008. Goed Wonen heeft op 27 mei 2009 deze VSO2 ondertekend. In de prognoses is dan ook rekening gehouden met te betalen vennootschapsbelasting.

De voorlopige schatting van het fiscale resultaat over 2009 komt uit op € 372.000. De hierover te betalen vennootschapsbelasting ad. € 84.000 is in het jaarresultaat verwerkt.

### 6.3 Deelnemingen en verbindingen

Goed Wonen participeert in de Stichting Woonkeus Stedendriehoek voor de uitvoering van de regionale woonruimteverdeling in de Stedendriehoek. Goed Wonen is vertegenwoordigd in de Raad van Toezicht en neemt deel in verschillende werkgroepen en commissies.

In december 2003 heeft Goed Wonen Servicestichting De Nieuwenhof gekocht van de coöperatieve vereniging De Nieuwenhof. Het personeel dat in dienst was van de coöperatieve vereniging is in 2004 ondergebracht in Servicestichting De Nieuwenhof. Goed Wonen heeft bestuurlijke invloed en betrokkenheid in deze servicestichting. In 2009 is de Servicestichting echter overgedragen aan een zorginstelling, te weten Kasteelservice.

Goed Wonen heeft ultimo 2009 een deelneming in Triax Vastgoed B.V. voor een bedrag van € 10.000. Goed Wonen is één van de in totaal drie aandeelhouders en heeft een belang van 33 <sup>1</sup>/<sub>3</sub>% in Triax vastgoed B.V. Naast Goed Wonen zijn Woonbedrijf Ieder1 (Deventer) en Viverion (Lochem/Goor) aandeelhouders.

### Verklaring van het bestuur

Het bestuur is van oordeel dat dit verslag een getrouw beeld geeft van de activiteiten over het jaar 2009. Woningstichting Goed Wonen heeft in het verslagjaar 2009 haar financiële middelen uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Twello, mei 2010



Drs. J.H.J. de Roover  
Directeur/bestuurder

Oplage: 50  
Tekst en redactie: Goed Wonen  
Fotografie: Goed Wonen/Ewout Staartjes  
Ontwerp en opmaak: Ingrid Kleine Koerkamp, Grafische vormgeving, Lettele  
Drukwerk: OvimeX, Deventer



Postbus 100  
7390 AC Twello  
Marktplein 110  
7391 DZ Twello

Telefoon (0571) 27 79 79  
Fax (0571) 27 79 80  
Email [info@goedwonen-twello.nl](mailto:info@goedwonen-twello.nl)  
Internet [www.goedwonen-twello.nl](http://www.goedwonen-twello.nl)