

Volkshuisvestingsjaarverslag 2010



Inhoud

1.	Inleiding	5
2.	Onze bewoners	9
2.1	Woonruimteverdeling	9
2.2	Woonruimteverdeling nieuwbouw	12
2.3	Urgenties	12
2.4	Verhuiskostenvergoeding	13
2.5	No Claim Bonus	13
2.6	Huurprijsbeleid	14
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	21
3.3	Nieuwbouw	25
3.4	Bouwen van huur- en koopwoningen	25
3.5	Wonen en zorg	26
3.6	Verkoop bestaand bezit	26
3.7	Aankoop onroerend goed	27
3.8	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	30
4.5	Collega-corporaties	30

5.	Onze organisatie	33
5.1	Organisatienieuws	33
5.2	Personeelsvertegenwoordiging	35
6.	Onze financiën	45
6.1	Algemeen	45
6.2	Vermogenspositie	46
6.3	Deelnemingen en verbindingen	54
7.	Risicobeheersing	55
	Jaarrekening	61



Volkshuisvestingsjaarverslag 2010

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 voor Oost Nederland:	26 mei 1978, nr. 08025155
Lidmaatschap landelijke koepelorganisatie:	Aedes



1

Goed Wonen blijft volop in beweging

***Goed Wonen, volop in beweging.* De titel van het beleidsplan van Goed Wonen, drukt nog steeds de ambitie uit van Goed Wonen. Hoewel het beleidsplan, dat is gepresenteerd tijdens de belanghoudersdag in september 2009 inmiddels wel enigszins is bijgesteld, is de ambitie van Goed Wonen nog steeds om het woningaanbod in de gemeente Voorst flink uit te breiden en daarmee de woningmarkt meer in beweging te krijgen.**

Het afgelopen jaar 2010, is voor de corporaties in het algemeen en voor Goed Wonen in het bijzonder een onzeker en turbulent jaar geweest. Niet alleen de voortdurende crisis op de woningmarkt, maar ook onzekerheid over het beleid van zowel Europa als Nederland heeft het voeren van een consistent beleid er niet eenvoudiger op gemaakt. Zo heeft de discussie over de inkomensnormen voor huishoudens die door de corporaties bediend mogen worden, de nodige onrust veroorzaakt met name onder de middeninkomens. Corporaties mogen in principe alleen nog maar woningen toewijzen onder de huurtoeslaggrens aan huishoudens met een inkomen tot € 33.000. Dit betekent dat in de woningmarktsituatie zoals die in de gemeente Voorst bestaat, huishoudens met een inkomen tussen € 33.000 en € 43.000, buiten de boot vallen. Daarnaast is het nog onduidelijk hoe corporaties zogenaamde niet-DAEB-activiteiten moeten financieren.



Hieronder vallen ook nieuwbouwwoningen met een huurprijs tussen € 650 en € 800, die op de woningmarkt in de gemeente Voorst van cruciaal belang zijn om de woningmarkt goed te kunnen laten functioneren.

Overschaduwd door het overlijden van onze medewerker Jurry Kroon, kan Goed Wonen toch terugzien op een jaar volop beweging.

Er zijn in 2010 36 nieuwbouwwoningen gerealiseerd en ondanks de rigoureuze aanpassing van het bouwprogramma in de provincie Gelderland, heeft Goed Wonen voor de komende vijf jaar nog ruim 400 nieuwbouwwoningen in de planning. Netto levert dit ongeveer 250 extra woningen op in de gemeente Voorst. Ook in de bestaande voorraad is weer volop beweging geweest. Zo is bijna drie miljoen euro besteed aan onderhoud en zijn 158 huurovereenkomsten afgesloten. Het wijkvernieuwingsplan in Wilp is verder uitgewerkt en inmiddels heeft 95% van de huidige bewoners in deze wijk haar medewerking toegezegd.

Ook is in 2010 een besluit genomen over de toekomst van het service-appartementen-complex De Nieuwenhof in Voorst. Na een zorgvuldige afweging van verschillende mogelijkheden, is uiteindelijk besloten het oude gebouw te slopen en nieuwbouw te plegen. Gezien de hoge gemiddelde leeftijd van de huidige bewoners, vergt dit proces veel energie en aandacht. Inmiddels is met alle bewoners overeenstemming bereikt en is besloten de sloop en nieuwbouw gefaseerd uit te voeren.

Ook andere speerpunten uit het beleidsplan hebben in 2010 volop aandacht gekregen. Zo kunt u in dit verslag lezen over de resultaten van de klantenpanels, het milieubeleid, de monumentenstatus van een deel van onze woningen en het verkoopbeleid.

De relatie met een van onze belangrijkste belanghouders, de gemeente Voorst, is in 2010 bekrachtigd door middel van de ondertekening van het convenant met prestatieafspraken tussen de gemeente Voorst en Woningstichting Goed Wonen en het instellen en ondertekenen van het wijk- en dorppontwikkelfonds. Hiermee hebben beide partijen benadrukt, dat zij een gezamenlijke inspanning leveren voor een goede huisvestingssituatie in de gemeente Voorst, ieder vanuit haar eigen verantwoordelijkheid. Daarbij heeft Goed Wonen ook een constructieve bijdrage geleverd aan het tot stand komen van een nieuwe woonvisie in de gemeente Voorst, die in de loop van 2011 door de gemeenteraad zal worden behandeld.

In het komende jaar zal Goed Wonen een geactualiseerde versie van het beleidsplan *Goed Wonen, volop in beweging* presenteren, waarin de effecten van het gewijzigde beleid als gevolg van de vele veranderingen worden weergegeven.

Rest mij nog op deze plaats alle medewerkers, leden van de RvC en belanghouders te bedanken voor hun inzet. Ook de komende jaren hoop ik dat wij samen nog volop in beweging kunnen blijven.

John de Roover
directeur





2 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

De woonruimteverdeling voor woningen met een huurprijs tot € 647,53 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 2010 in totaal 4.559 woningzoekenden geregistreerd. Dit is een groei van 282 woningzoekenden ten opzichte van 2009 (4.277). Het blijkt dat veel mensen zich inschrijven uit voorzorg, omdat de inschrijfduur bepalend is voor de rangorde. 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 2010 zijn 481 woningzoekenden uit de gemeente Voorst actief op zoek naar een (andere) woning. Dat is ruim 10% van de ingeschreven woningzoekenden in de gemeente. De grootste groep zoekers zijn de woningzoekenden tussen de 23 en de 29 jaar. Van de actief woningzoekenden heeft 18% een woning gekregen. Gemiddeld ligt de slagingskans binnen de Stedendriehoek op 14%. De gemiddelde inschrijfduur in de gemeente Voorst is gestegen van 5,4 jaar in 2009 naar 5,6 jaar in 2010. De gemeente Voorst is daarmee de gemeente met de langste gemiddelde inschrijfduur binnen de Stedendriehoek.

Het woningaanbod blijft te beperkt om aan de vraag te voldoen. Per geadverteerde woning reageren weer meer woningzoekenden dan in het voorgaande jaar: in 2010 gemiddeld 50 woningzoekenden ten opzichte van 47 in 2009. Onze mutatiegraad is in 2010 5,6% ten opzichte van 6,5%¹ in 2009. Al jaren is de mutatiegraad op een laag niveau waardoor er weinig doorstroming op de woningmarkt is.

In 2010 zijn drie nieuwbouwprojecten opgeleverd, waarvan er twee eind 2009 in de verhuur zijn gebracht². Aangezien één van de projecten een appartementencomplex voor jongeren betreft, heeft dit weinig doorstroming teweeggebracht. Het tweede project, bestaande uit acht appartementen voor senioren, heeft bewerkstelligd dat drie huurwoningen zijn vrijgekomen.

In 2010 heeft Goed Wonen 133 huuropzeggingen ontvangen en zijn er 158 nieuwe huurovereenkomsten afgesloten. Via het aanbodsysteem zijn 115 woningen verdeeld (129 woningen in 2009). Hiervan zijn zes woningen toegewezen in het kader van

¹ Dit is de mutatiegraad gebaseerd op het aantal woningen en niet op het aantal verhuureenheden.

² Het derde project betreft de nieuwbouw van woonzorgeenheden voor cliënten van Zozijn.

bijzondere bemiddeling, waaronder vier woningen aan statushouders om te voldoen aan de taakstelling die de gemeente heeft.

Vanuit de mutatie zijn 12 woningen bestemd voor verkoop en zijn vier woningen bestemd voor sloop.

In 2010 is 81% van de woningen toegewezen aan huishoudens die behoren tot de primaire doelgroep met een inkomen tot € 33.000. In tabel 1 en 2 is een uitsplitsing gemaakt van de verdeling naar inkomen en huishoudgrootte.

Tabel 1: Toewijzingen volgens BBSH-tabel naar huishoudgrootte en inkomen **tot** € 33.000³

Huishoudgrootte	Huurklasse (in €) *					Totaal
	0 - 357,37	357,38 - 511,50	511,51 - 548,18	548,19 - 647,53	> 647,54	
1 persoon	6	30	10	12	-	58
2 personen	4	14	2	3	-	23
> 2 personen		6	2	4	-	12
Totaal	10	50	14	19	-	93

Tabel 2: Toewijzingen volgens BBSH-tabel naar huishoudgrootte en inkomen **vanaf** € 33.000⁴

Huishoudgrootte	Huurklasse (in €) *					Totaal
	0 - 357,37	357,38 - 511,50	511,51 - 548,18	548,19 - 647,53	> 647,54	
1 persoon	1	4	1		-	6
2 personen		6	5	2	-	13
> 2 personen		1	1	1	-	3
Totaal	1	11	7	3	-	22

³ Inclusief bemiddeling en urgenten.

⁴ Inclusief bemiddeling en urgenten.

Een overzicht van de verhuurresultaten in 2010 is in tabel 3 opgenomen. Het gaat om woningen die via Woonkeus Stedendriehoek zijn geadverteerd dan wel zijn verantwoord (exclusief woningen boven de huurtoeslaggrens en bijzondere wooneenheden).

Tabel 3: Verhuurresultaten

Jaar	Totaal toegewezen	Directe bemiddeling	Soc./med. urgenten	Herstruc. urgenten	Gewone woningz.	Reacties per advertentie	Gemiddelde inschrijfduur
2010	115	6	7	3	99	50	5,63
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 2010 zijn er geen nieuwbouwprojecten te huur aangeboden. Wel zijn er drie projecten opgeleverd. Deze projecten zijn in 2009 al te huur aangeboden.

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 (41%). Het aantal verzoeken om een urgentie ligt beduidend hoger. Niet alle verzoeken leiden uiteindelijk tot een aanvraag vanwege de poortwachtersfunctie die de urgentiefunctionarissen hebben.

In totaal zijn er in 2010 in de gehele regio 599 urgenties aangevraagd waarvan er 338 zijn toegekend, 194 afgewezen, 55 aangehouden en 12 vervallen. Er zijn 24 aanvragen van woningzoekenden uit de gemeente Voorst behandeld. Hiervan leidden er 15 tot een daadwerkelijke urgentie, acht zijn er afgewezen en één aanvraag kwam toe vervallen. Aan het eind van 2010 zijn er geen urgentieverzoeken aangehouden.

Tabel 4: Urgenties in de gemeente Voorst

Jaar	Aangevraagd	Toegekend	Afgewezen	Aangehouden	Vervallen	Totaal in de regio
2010	24	15	8	0	1	598
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 2010 is er drie keer een 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 2010 bedroeg de vergoeding € 5.327 (ingang 1 maart 2010). Deze vergoeding is 15 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 2010 kwamen 290 huurders in aanmerking voor een No Claim Bonus voor een totaalbedrag van ongeveer € 17.000.

2.6 Huurprijsbeleid

Per 1 juli 2010 heeft Goed Wonen de huren van de woningen met maximaal 1,2% verhoogd. Dit is gelijk aan het inflatiecijfer over 2009. Een aantal complexen heeft geen huurverhoging gekregen vanwege de prijs-kwaliteitverhouding en de verhuurbaarheid. 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 2010 is 95% van de woningvoorraad bereikbaar voor huishoudens met lage inkomens. Dit percentage ligt ruim boven de norm van 80% die met de gemeente is afgesproken in het convenant.

Bij mutatie wordt de huurprijs volgens het geldende huurbeleid opgetrokken naar minimaal 65% van de maximaal redelijke huurprijs.

In de loop van 2010 is het huurprijsbeleid aangepast waarbij meer rekening wordt gehouden met kwaliteit 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.

Goed Wonen subsidieert de Kunstkring Voorst door jaarlijks een huurkorting van € 10.000 te geven. Daarnaast hebben we circa € 4.500 besteed aan sponsoring en ondersteuning van lokale initiatieven, zoals:

- klompenfeest Twello
- Stichting Leergeld
- Lokale Omroep Voorst

- tuinbank bij een verzorgingshuis
- plaatsen hekwerk
- 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.

Ultimo 2010 bedraagt de huurachterstand 0,32% van de jaarhuur. Ten opzichte van de voorgaande jaren is dit een flinke verlaging (2009: 0,76%). Wel is steeds duidelijker merkbaar dat huurders meer moeite hebben om aan hun maandelijkse verplichtingen te blijven voldoen. De woonconsulenten besteden steeds meer tijd om de bewoners aan hun betalingsverplichting te laten voldoen en om ze door te verwijzen naar diverse hulpverlenende instanties. Ondanks de inzet van alle partijen hebben er in 2010 drie ontruimingën plaatsgevonden. Drie andere aangekondigde ontruimingën hebben geen doorgang gevonden. Met die bewoners is een 'laatste kans'-traject ingegaan.

2.8 Het betrekken van bewoners bij het beleid en beheer

Huurdersbelangenvereniging

De Huurdersbelangenvereniging Goed Wonen (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 2010 heeft de HBV geen financiële bijdrage ontvangen, omdat de reserves nog voldoende waren om de taken uit te kunnen voeren. De HBV heeft haar 40-jarig bestaan gevierd met een symposium over het thema 'energie'. Goed Wonen heeft een cheque overhandigd ter waarde van € 100.000 voor energiebesparende maatregelen ten behoeve van de huurders.

In 2010 zijn drie van de vijf bestuursleden afgetreden. Zij zijn opgevolgd door twee nieuwe bestuursleden.

De directie van Goed Wonen en het bestuur van de HBV zijn in 2010 drie keer bijeen geweest. Hierbij zijn de volgende onderwerpen aan de orde gekomen:

- volkshuisvestings- en jaarverslag 2009
- jaarvergadering HBV en bestuurswisseling
- huurbeleid
- nieuwbouw
- begroting 2011 van de HBV
- speerpunten Goed Wonen
- klantenpanels.

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.

In 2010 zijn er twee onderzoeken uitgezet onder de leden van het digitale klantenpanel. Het eerste onderzoek in het voorjaar ging over informatievoorziening en imago. Belangrijkste conclusies waren:

- Het voornaamste contact met Goed Wonen vindt plaats naar aanleiding van reparatieverzoeken, huurdersinformatie en woningaanbod. De meerderheid is (zeer) tevreden over hoe men wordt geholpen bij het contact.
- De dienstverlening van Goed Wonen wordt gemiddeld beoordeeld met ruim een voldoende. De rol van Goed Wonen is helder.
- De identiteitskenmerken ervaart men over het algemeen als redelijk passend bij Goed Wonen.

- De meerderheid is (zeer) tevreden met de huidige informatievoorziening van Goed Wonen. Toch is de behoefte aan extra informatie duidelijk aanwezig. Onderwerpen waarover klanten geïnformeerd zouden willen worden zijn 'Beleidsplannen Goed Wonen tot 2015', 'Huren van woningen' en 'Onderhoud aan woningen'.
- De website van Goed Wonen wordt over het algemeen redelijk beoordeeld. Men bezoekt de website voornamelijk om informatie op te zoeken (over een product/ dienst of over Goed Wonen zelf) en om actueel nieuws te lezen.

Eind 2010 is een tweede enquête uitgegaan over woonwensen. De belangrijkste uitkomsten van dit onderzoek waren:

- Men is tevreden over de huidige woning. Alleen de energiezuinigheid van de woning scoort minder hoog.
- Ruim de helft wil verhuizen en dan vooral naar een huurwoning.
- Energiezuinigheid, weinig onderhoud, goede bergruimte en de aanwezigheid van (zorg) voorzieningen zijn belangrijk bij de keuze voor een nieuwe woning.
- Een basiswoning met twee slaapkamers en een huurprijs tussen € 400 en € 650 geniet de voorkeur.

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 2010 zijn geen klachten ingediend.

Kwaliteitsonderzoeken

Een onafhankelijk onderzoeksbureau enquêteert het hele jaar door (nieuwe) 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
- bezoek aan het kantoor
- het betrekken van een nieuwe woning
- de afwikkeling van een huuropzegging.

Uit het onderzoek is met name opvallend dat in 2010 de nieuwe huurders aanzienlijk minder tevreden zijn over hun woning. Goed Wonen heeft onder andere als beleid dat bij mutatie de plafonds worden gesaust. Normaliter is dit huurdersonderhoud. Ondanks deze extra service wordt de woning blijkbaar toch niet naar tevredenheid opgeleverd. Goed Wonen zal dit punt in 2011 als actiepunt oppakken.

Tabel 5: Overzicht scores kwaliteit van dienstverlening

Onderwerp	2007	2008	2009	2010	Norm
Respons	398	427	400	397	
Woningverbetering	8,1	7,0	8,2	7,5	7,5
Betrekken nieuwe woning	7,6	7,6	7,4	6,9	7,5
Kantoorbezoek	7,8	8,5	8,5	*5	7,5
Reparatieverzoek	7,5	7,6	7,7	7,8	7,5
Huurbeëindiging	7,8	8,1	7,6	7,8	7,5

⁵ Het kantoorbezoek is in 2010 niet gewaardeerd, aangezien de respons op dit onderdeel '1' bedroeg en dus niet representatief is.

3

Onze woningen

3.1 Aantal woningen

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

Tabel 6: Aantal woningen

Woningen	Aantal per 31-12-2010
Grondgebonden woning	1.406
H.A.T. /Duplexwoning	116
Seniorenwoning	561
Appartement	109
Penthouse	4
Totaal	2.196

Tabel 7: Aantal bijzondere wooneenheden

Bijzondere wooneenheden	Aantal per 31-12-2010
Verpleeghuis	15
Verzorgingshuis	37
Aangewezen groepswoning	59
Standplaats woonwagen	3
Standplaats + woonwagen	2
Serviceflatwoning	77
Totaal	193

Tabel 8: Maatschappelijk vastgoed

Maatschappelijk vastgoed	Aantal per 31-12-2010
Peuterspeelzaal	1
Gezondheidscentrum	1
Expositieruimte Kunstkring	1
Totaal	3

Tabel 9: Aantal overige verhuureenheden

Overige verhuureenheden	Aantal per 31-12-2010
Garage	107
Parkeerplaats	121
Winkel	6
Bedrijfsruimte	13
Hobbykamer	9
Logeerkamer	3
Kantoorruimte	2
Overige	29
Totaal	290

Tabel 10: Aantal VVE's in beheer

Overige in beheer	Aantal per 31-12-2010
VVE	2
Totaal	2

EINDTOTAAL	2.684
-------------------	--------------

Tabel 11: Woningen naar huurklasse

Naar huurklasse	Aantal woningen	Gemiddelde netto huur (in €)
BBSH		
Goedkoop	478	301
Betaalbaar laag	1.554	441
Betaalbaar hoog	104	599
(Middel)duur	60	861
Totaal	2.154⁶	430

⁶ Het betreft hier de woningen exclusief de bijzondere wooneenheden

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 2010 heeft Goed Wonen een bedrag van € 2.165.000 aan planmatig onderhoud en projectmatige woningverbetering besteed, waarvan € 153.000 als overlooppost uit 2009 komt. Jaarlijks wordt bij 20% van het woningbestand een veiligheidskeuring van de installaties uitgevoerd. De werkzaamheden die daaruit voortvloeien, worden in het daaropvolgende jaar verholpen.

Ook zijn in het kader van projectmatige woningverbetering in 12 complexen de keuken, toilet en doucheruimte opgeknapt. De deelname was vrijwillig. Het totale bedrag dat hiermee gemoeid is, bedraagt € 651.000. Dit bedrag is in zijn geheel geactiveerd vanwege het levensduur verlengde karakter van de investeringen. De totale uitgaven van het planmatig onderhoud zijn achtergebleven bij de begroting, doordat een aantal posten is doorgeschoven naar 2011 en vanwege het feit dat door de economische situatie goedkoper is aanbesteed dan verwacht.

Niet planmatig onderhoud

Klachtenonderhoud

Het aantal meldingen van klachtenonderhoud ligt met ruim 4.100 in 2010 ongeveer 20% hoger dan vorig jaar. In de voorgaande jaren lagen die aantallen nog lager. Enerzijds is dit te wijten aan een toename van het aantal verhuureenheden, maar ook door de verminderde verantwoordelijkheid van huurders en de extremere weersomstandigheden. De gemiddelde kosten per opdracht zijn afgenomen. Er is in totaal ruim € 700.000 uitgegeven aan klachtenonderhoud. Van dit totaalbedrag is een deel, circa € 11.000 direct doorbelast aan de verzekeringsmaatschappij en huurders.

Bovendien is aan verbeteringsuitgaven circa € 5.500 geactiveerd. Hiermee gecorrigeerd, bedroegen de totale kosten voor klachtenonderhoud € 614.000. Voor reparaties ten laste van het glas- en servicefonds is circa € 81.000 uitgegeven.

Mutatieonderhoud

Het aantal mutaties is ten opzichte van 2009 gedaald van 156 woningen naar 133 woningen in 2010. Van de mutatiewoningen zijn er 12 bestemd voor de verkoop en worden vier woningen gesloopt. De totale kosten voor de mutaties bedroegen € 157.000. Dit is een daling van € 76.000 ten opzichte van 2009 (€ 233.000). De belangrijkste reden hiervoor is het afgenomen aantal mutaties. De gemiddelde kosten per mutatie bedroegen circa € 1.200. Dit is een daling ten opzichte van 2009 (€ 1.500). Van de totale kosten is aan verbeteringsuitgaven circa € 1.100 geactiveerd. Hiermee gecorrigeerd, bedroegen de totale kosten voor mutatieonderhoud ruim € 155.000.

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 afgesloten voor de inbouwapparatuur. In totaal is in 2010 een bedrag van ruim € 530.000 uitgegeven aan budgetonderhoud. Van dit bedrag is circa € 50.000 geactiveerd en is € 4.000 direct doorbelast aan huurders. Hiermee gecorrigeerd, bedroegen de totale kosten voor budgetonderhoud circa € 476.000.

Bij projectmatige keukenvervanging zijn in totaal 17 keukens vervangen. Hierbij hebben bijna alle deelnemers gekozen voor luxe voorzieningen. Deze kosten zijn in de huur verrekend. Bij mutatie wordt ongeveer een derde van de vrijkomende woningen verbeterd.

Voor onze huurders regelen we de afhandeling van de woningaanpassingen, voortkomend uit de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). In 2010 heeft Goed Wonen in dit kader 110 opdrachten uitgevoerd (in 24 woningen) voor een totaal bedrag van bijna € 50.000. Dit bedrag komt in zijn geheel ten laste van de gemeente Voorst. De begeleidingskosten door het eigen personeel en het verwijderen/schadeherstel van de voorzieningen zijn voor rekening van Goed Wonen.

Tabel 12: Overzicht meldingen niet planmatig onderhoud

Type onderhoud	Aantal meldingen niet planmatig onderhoud	
	2009	2010
1. Klachtenonderhoud	3.550	4.168
2. Mutatieonderhoud	289	206
3. Budgetonderhoud	123	97
4. Gehandicapten aanpassingen	113	89
Totaal	4.075	4.560

Tabel 13: Overzicht uitgevoerd niet planmatig onderhoud

Soort onderhoud (opdracht gereed in proces)	Aantal opdrachten	Totale kosten (incl. BTW en opslagen) ⁷	Gemiddelde kosten per afgehandelde opdracht	Aantal vhe's met opdrachten	Gemiddeld aantal opdrachten per vhe
1. Klachtenonderhoud	3.977	675.901	170	1.434	2,8
2. Mutatieonderhoud	284	132.365	466	98	2,9
3. Budgetonderhoud	134	529.217	3.949	84	1,6
4. Gehandicapten aanp.	110	49.162	447	61	1,8
Totaal	4.505	1.386.545	308	1.677	2,7

⁷ 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 2010 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 2010 tot en met 2015 de doelstelling om 436 woningen te bouwen. Aanvankelijk lag de opgave aanmerkelijk hoger, uitgaande van het gemeentebestuur. De provincie heeft het bouwprogramma echter sterk verlaagd, waardoor wij onze bouwplannen ook hebben moeten aanpassen. Goed Wonen neemt wel bijna de gehele betaalbare nieuwbouw in de gemeente Voorst voor haar rekening.

De nieuwbouwprognose voor 2010 is gehaald met de bouw van 36 woningen. Verder zijn er drie bedrijfsruimten opgeleverd waarvan er twee verkocht zijn en één verhuurd is. Komend jaar worden slechts acht woningen opgeleverd. In 2012 verwachten we 68 woningen op te leveren, voornamelijk appartementen.

Tabel 14: Overzicht gerealiseerde nieuwbouwwoningen 2010

Project	Aantal	Categorie
Stationskwartier: seniorenappartementen, Twello	8	huur
Stationskwartier: jongerenappartementen, Twello	12	huur
Achter 't Holthuis: woon/zorgwoningen (Zozijn), Twello	16	Huur
Totaal gerealiseerd in 2010	36	

Tabel 15a: Overzicht nieuwbouwprojecten in aanbouw 2010

Project	Aantal	Categorie
Winkelruimte Aldi	1	Huur bedrijfsruimte
Parkeerhuis t.b.v. gemeente	1	parkeervervoorziening
Totaal in aanbouw in 2010	2	

De komende jaren neemt de nieuwbouwontwikkeling sterk toe gelet op de harde plancapaciteit van ruim 400 woningen bruto tot en met 2015.

Tabel 15b: Overzicht nieuwbouwprojecten in ontwikkeling 2010

Project	Aantal	Categorie
Beekzone, Twello	38	appartementen en een bedrijfsruimte
De Beek, Twello	21	appartementen
Stationskwartier, Twello	9	appartementen
Stationskwartier, Twello	4	eengezinswoningen
Achter 't Holthuis, Twello	67	appartementen
Locatie Van den Belt, Twello	12	appartementen
De Nieuwenhof, Voorst	22	appartementen
Tuinstraat, Voorst	8	eengezinswoningen
Hofstraatbuurt en omgeving, Wilp	31	19 eengezinswoningen en 12 appartementen
Nijbroek	9	eengezinswoningen
De Vecht	14	eengezinswoningen
Totaal in ontwikkeling in 2010	235	

3.4 Bouwen van huur- en koopwoningen

Goed Wonen heeft in 2010 in totaal 11 woningen in exploitatie genomen waarvan de kosten van het verkrijgen in eigendom per woning, hoger zijn dan € 200.000. Het betreft acht huurappartementen (complex 653) met gemiddelde stichtingskosten van € 207.700 per woning. Het zijn appartementen die onder de huurtoeslaggrens worden verhuurd. Met name de dure grond van deze centrumlocatie maakt dat deze woningen net boven de € 200.000 uitkomen. Ook zijn drie dure koopwoningen in Stationskwartier (complex 650) met gemiddelde stichtingskosten van € 438.000 per woning vanwege de malaise op de koopmarkt tijdelijk als huurwoningen in exploitatie gegaan. Deze woningen maken deel uit van het centrumplan Stationskwartier dat geheel door Goed Wonen is ontwikkeld. Conform de afspraken met de gemeente behelst dit plan alle categorieën woningen; van betaalbaar, middelduur tot duur. Een aantal dure woningen is niet verkocht en wordt door Goed Wonen verhuurd met het doel deze op termijn weer te verkopen.

3.5 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 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 aan cliënten huisvesting aanbiedt. In 2010 hebben we in Twello voor 16 cliënten van Zozijn twee woonzorgeenheden opgeleverd.

3.6 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 20 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 getaxeed door een onafhankelijk taxateur. De marktwaarde van de eengezinswoningen ligt volgens de taxatierapporten tussen de € 160.000 en € 225.000. Kopers kunnen tegen marktwaarde kopen of via erfpacht kopen met korting.

In 2010 is de doelstelling om jaarlijks 35 woningen te verkopen niet gehaald. In totaal zijn er 14 woningen verkocht. De totale verkoopopbrengst van deze woningen bedroeg circa twee miljoen euro. Goed Wonen blijft vooralsnog in staat haar nieuwbouwproductie te financieren. 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 2010

	Aantal	Gemiddelde verkoopprijs	Totale opbrengst
Verkocht	14	€ 139.350	€ 1.951.000
Begroot	35	€ 137.000	€ 4.795.000
Verschil	-21	€ 2.350	- € 2.844.000

3.7 Aankoop onroerend goed

De volgende onroerende zaken zijn door Goed Wonen in 2010 aangekocht.

Tabel 17: Overzicht aankopen 2010

Adres	Type	Aankoopprijs	Status
Duistervoordseweg 108-110	Herontwikkeling Van den Belt locatie	€ 600.000 k.k.	Ontwerpfase
Kavel Achter 't Holthuis, Twello	Nieuwbouw 26 appartementen	€ 1.045.000 v.o.n.	Ontwerpfase
Marktplein AH-terrein	Ontwikkeling appartementen en winkels	€1.358.600 k.k.	Beeld- kwaliteitsplan

3.8 Energie en milieu

De brancheorganisatie heeft met het Rijk de afspraak gemaakt dat er tot 2018 een besparing van 20% op de uitstoot van CO² 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. De nieuwbouw voldoet aan de normen van het Bouwbesluit. 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 2010 zijn de energielabels van het woningbezit in kaart gebracht op basis van de nieuwste normen. Gemiddeld komt het woningbezit net niet in label C. De verwachting is dat door de nieuwbouw, sloop en verkoop we in 2012 gemiddeld

op label C zitten. De labels zullen in 2011 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 is vervangen door LED verlichting en we gebruiken standaard FSC papier. Tevens zijn op diverse plaatsen bewegingsmelders aangebracht om energie te besparen. Door het besluit om de kantoor-automatisering op basis van een ASP-concept met ingang van 1 januari 2011 onder te brengen bij NCCW Shared Services, wordt het energieverbruik nog verder teruggebracht. Een vijftal servers wordt namelijk elders ondergebracht en het energieverbruik van de daarvoor aanwezige airconditioners wordt aanzienlijk teruggebracht.

4

Onze partners

4.1 Visitatie

De branche van woningcorporaties heeft in de gedragscode vastgelegd dat iedere corporatie vierjaarlijks wordt gevisiteerd door een onafhankelijke commissie. Goed Wonen is inmiddels gevisiteerd en heeft in 2009 het eindrapport ontvangen waarbij gekeken is naar de maatschappelijke prestaties in de periode vanaf 2003. Het rapport is uitgebreid aan de orde geweest in de vergaderingen van het managementteam en de Raad van Commissarissen. Belangrijke aandachtspunten waren:

- het formaliseren en ondertekenen van de prestatieafspraken met de gemeente
- het meer betrekken van stakeholders bij het beleid van de corporatie
- beter in kaart brengen van doelen en realisatie
- meer aandacht voor risicomanagement.

Inmiddels zijn de prestatieafspraken met de gemeente formeel getekend. De stakeholders zijn in 2009 uitgenodigd om mee te praten over de uitgangspunten voor een nieuw beleidsplan. In 2010 heeft Goed Wonen veel overleg gevoerd met diverse partijen op het gebied van wonen, zorg en welzijn. In 2011 vindt er weer een uitgebreide stakeholdersbijeenkomst plaats. Ook is er intensief gewerkt aan het verder professionaliseren van de projectadministratie en de overdrachtsdocumenten voor nieuwbouw.

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. In 2010 zijn de prestatieafspraken met de gemeente officieel getekend. Ook is er een overeenkomst gesloten voor het tot stand brengen van een wijk- en dorppontwikkelfonds waardoor de gemeente voor iedere kavel, bestemd voor een sociale huurwoning, € 25.000 in het fonds zal storten.

Belangrijkste onderwerpen die in overleggen met de gemeente aan de orde zijn gekomen:

- bestemmingsplanprocedure wijkvernieuwingsgebied Wilp
- besluit monumentenstatus 24 woningen
- overleg over nieuwbouwprojecten
- actualisering woonvisie
- kwalitatief woningbouwprogramma provincie Gelderland.
- woonservicezones.

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. De Kunstkring ontvangt van Goed Wonen ondersteuning in de vorm van een huurkorting om zich te kunnen ontwikkelen tot een permanent platform voor kunstenaars.

Goed Wonen zet haar middelen ook in ten behoeve van 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 is Goed Wonen 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.

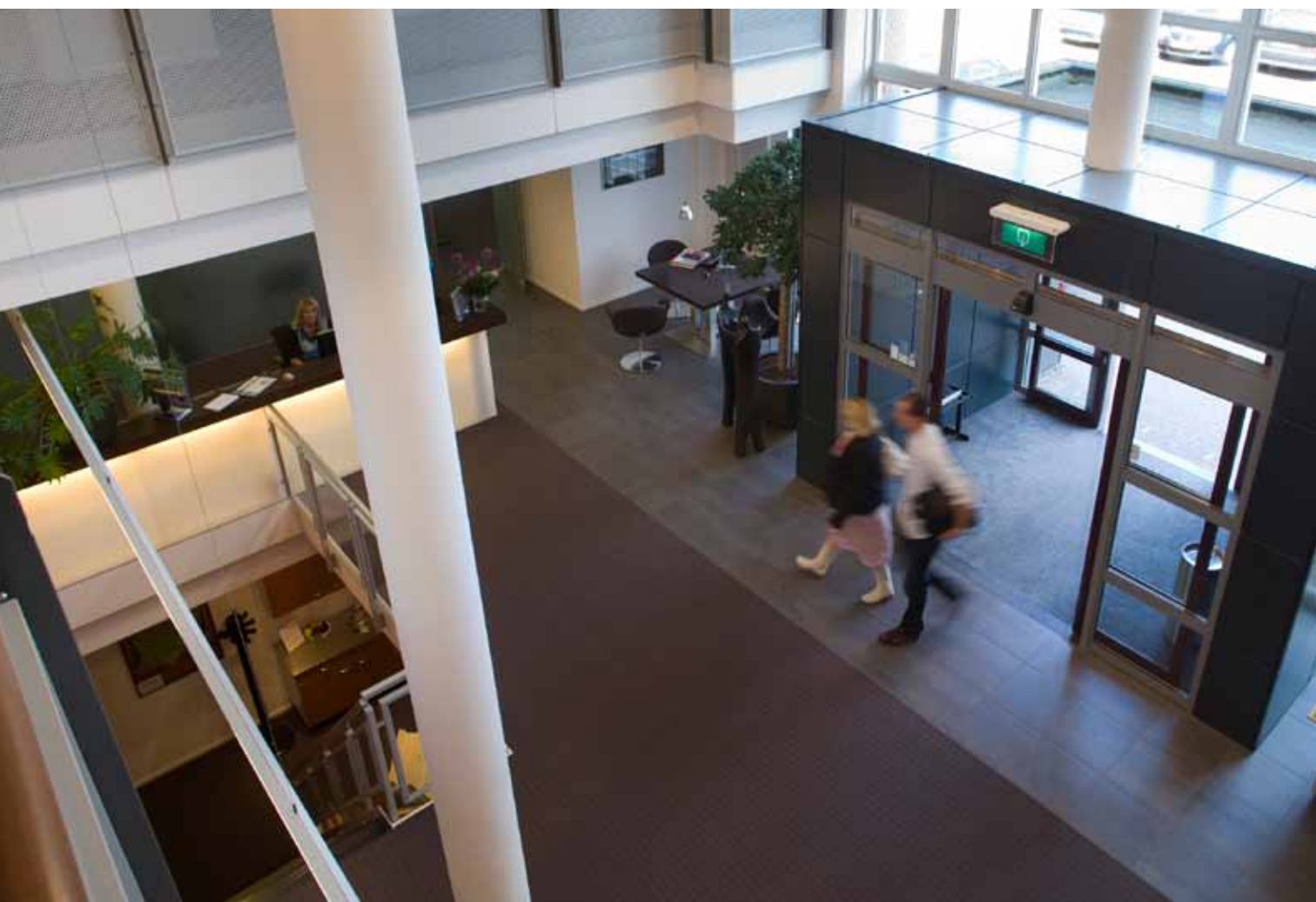
4.4 Zorginstellingen

Goed Wonen verhuurt een verzorgings- en een verpleegtehuis aan twee zorginstellingen. Daarnaast worden diverse kleinschalige woongebouwen verhuurd aan diverse zorginstellingen. Ook verhuurt Goed Wonen een medisch centrum in Terwolde aan Stichting ELS. Met Zozijn, De Passerel, Trimenzo, Zorggroep Apeldoorn, 's-Heerenloo en Sutfene werkt Goed Wonen op projectbasis en vraag gestuurd samen. Er is een wonen-zorg-welzijn overleg waarin partijen met elkaar de ontwikkelingen bespreken en contacten onderhouden. In 2010 zijn twee woonzorgeenheden opgeleverd aan Zozijn voor de huisvesting en verzorging van 16 cliënten.

4.5 Collega-corporaties

Samen met acht collega-corporaties in de Stedendriehoek en vier gemeenten wordt de regionale woonruimteverdeling uitgevoerd door Stichting Woonkeus Stedendriehoek. De corporaties in de Stedendriehoek proberen zo veel mogelijk een gezamenlijk standpunt in te nemen in het overleg met de provincie over het regionale kwalitatieve woningbouwprogramma.

Goed Wonen is lid van Aedes en heeft in 2010 aan diverse overleg- en informatiebijeenkomsten van de brancheorganisatie deelgenomen.



5

Onze organisatie

5.1 Organisatienieuws

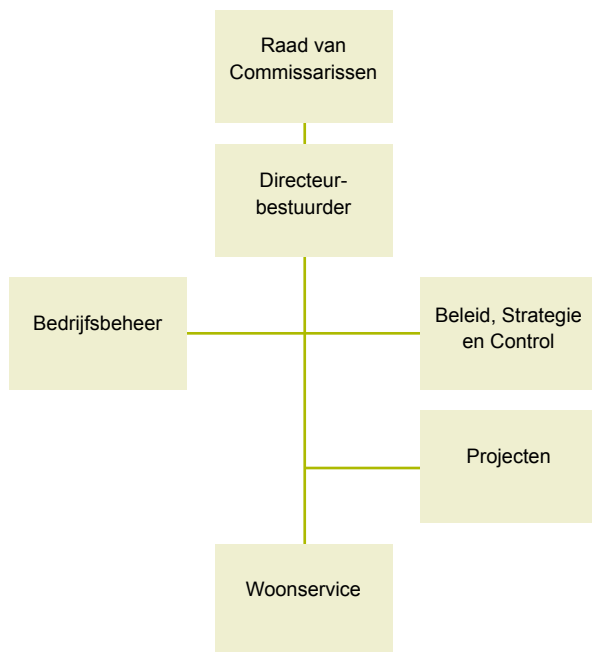
De bestuurlijke organisatie van Goed Wonen bestaat uit een directeur-bestuurder en een Raad van Commissarissen. De werkorganisatie kent in 2010 de volgende afdelingen:

- **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 2010 niet gewijzigd. Een externe adviseur heeft de afdelingen Bedrijfsbeheer en Woonservice doorgelicht gelet op de ontwikkelingen in het werk en de formatie.

Per 31 december 2010 zijn 29 personen (19 vrouwen en 10 mannen) in dienst bij Goed Wonen verdeeld over 24,3 formatieplaatsen; 16 medewerkers werken parttime. In 2010 hebben we helaas afscheid moeten nemen van onze opzichter Jurry Kroon, die in juli is overleden. We herinneren hem als een fijne collega die hart had voor alle medewerkers en altijd klaar stond voor onze huurders.

Organogram Goed Wonen 2010



In 2010 zijn de jaarlijkse plannings-, functionerings- en beoordelingsgesprekken gevoerd. In de planningsgesprekken worden afspraken gemaakt met iedere medewerker inclusief de opleidingsbehoefte.

Het opleidingsbudget voor 2010 is € 36.000. De uitgaven liepen netjes in de pas en zijn uitgekomen op € 36.700.

Het totale verzuimpercentage over het jaar 2010 is uitgekomen op 9,5%. Gecorrigeerd met het hierin begrepen zwangerschapsverlof bedroeg het verzuimpercentage 8,9%. Dit hoge percentage wordt met name veroorzaakt door een zestal langdurig zieken. Gecorrigeerd daarmee komt het verzuimpercentage uit op 1,1%.

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 Governance Code is opgevolgd, met uitzondering van de volgende artikelen:

- 2.1: Het bestuur is niet voor een periode van vier jaar benoemd, maar voor onbepaalde tijd.
- IV.2.2: De RvC bestaat uit vijf leden en heeft geen auditcommissie.
- IV.2.4: De RvC wordt niet gevraagd goedkeuring te verlenen voor het uitvoeren van niet-controlewerkzaamheden door de externe accountant. De opdrachtverstrekking geschiedt door het hoofd Bedrijfsbeheer of door de bestuurder.
- V.1.1: Het bestuur betreft belanghouders bij de beleidsvorming. Formeel worden er echter geen belanghebbenden benoemd zoals aangegeven in dit artikel..
- V.2.1: De vorm van periodiek overleg met belanghebbende wordt vastgesteld door het bestuur waarna de RvC wordt geïnformeerd.
- V.2.3: De leden van de RvC worden wel uitgenodigd voor belanghoudersbijeenkomsten, echter er geldt geen verplichting om voltallig aanwezig te zijn.
- V.2.4. Er wordt een verslag gemaakt voor de belanghouders, echter dit wordt tot nu toe niet gepubliceerd op de website.

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

- integriteitscode van Goed Wonen
- informatie over het Meldpunt Integriteit Woningcorporaties
- klokkenluidersregeling van Goed Wonen
- Aedescode
- Reglement 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.

Integriteitsbeleid

Goed Wonen hanteert een integriteitsbeleid dat is vastgesteld en gepubliceerd op de website. De medewerkers zijn op de hoogte van de richtlijnen. Dit jaar is in het MT en in de Raad van Commissarissen in het bijzonder stil gestaan bij de aanbesteding van projecten. De wijze waarop de selectie plaatsvindt is transparant en beperkt het risico van niet-integer handelen van medewerkers. In de Raad van Commissarissen komt het integriteitsvraagstuk jaarlijks op de agenda. Er is in 2010 geen strijdigheid met de integriteit geconstateerd.

5.2 Personeelsvertegenwoordiging

Goed Wonen heeft een ondernemingsraad (OR) die als vertegenwoordiging van het personeel overleg voert met de directie. In 2010 heeft de directie drie keer vergaderd met de OR. De volgende onderwerpen zijn aan de orde gekomen:

- verplichte vrije dagen
- ARBO-beleid
- arbeidsreglement bij arbeidsongeschiktheid bij ziekte
- diverse personeelszaken waaronder aanstelling nieuwe medewerkers
- diverse beleidszaken waaronder afgesloten convenant met de gemeente
- OR-verkiezingen.

In maart heeft het jaarlijks overleg plaatsgevonden tussen de Raad van Commissarissen en de OR over het functioneren van de OR met de bestuurder. In de tweede helft van 2010 is er vanwege het overlijden van de voorzitter van de OR, weinig onderling overleg geweest tussen de leden.

Conform het reglement van de OR zijn eind 2010 voorbereidingen getroffen voor de verkiezingen van nieuwe OR-leden. De laatste verkiezingen zijn gehouden in 2007. In samenspraak met de FNV is er in december een verkiezingstraject gestart. Per 1 februari 2011 hebben drie nieuwe personeelsleden zitting genomen in de OR.

Per 31 december 2010 hebben de volgende personen zitting in de ondernemingsraad van Goed Wonen:

- Erna van Huffelen, secretaris
- Adrie Bennink, lid

Directie en Raad van Commissarissen

Goed Wonen heeft een directie die belast is met het besturen van de corporatie. Het bestuur is benoemd door de Raad van Commissarissen en bestaat uit één persoon. Het bestuur is verantwoordelijk voor de strategie, het beleid en de daar uit voortvloeiende resultaten binnen de financiële kaders. De Raad van Commissarissen (RvC) is het orgaan dat op basis van een Reglement Raad van Commissarissen en een directiereglement de strategie en meerjarenplanning goedkeurt. Tevens houdt zij toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken bij Goed Wonen.

Tabel 18: Persoonsgegevens bestuurder Goed Wonen

Naam	Functie	Werkzaam in	Beloning huidige functie sinds	Relevante nevenfuncties
drs. J.H.J. de Roover (54)	Directeur-bestuurder	1995 Aanstelling voor onbepaalde tijd	Periodiek betaalde beloningen € 144.936,-. Beloningen betaalbaar op termijn € 30.863,-(pensioen-voorziening) Bruto maandsalaris ultimo 2010 € 9.957,- De beloning past binnen de aanbevelingen van de Commissie Izeboud	Lid Raad van Toezicht Service-stichting De Nieuwenhof 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
- jaarplannen
- financiering
- resultatenontwikkeling
- beleid ten aanzien van deelnemingen van de corporatie.

De RvC keurt zowel het strategisch plan als de jaarplanning vooraf goed. Het bestuur legt over de uitvoering ervan 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 wordt naast de statutaire bepalingen en het Reglement Raad van Commissarissen ook de Governance Code Woningcorporaties (de Code) toegepast. Zowel het eigen optreden als dat van de directie worden daaraan getoetst. Dat eigen functioneren is zowel door de directie als door de RvC grondig besproken aan de hand van een checklist. Nadat de RvC in 2010 haar eigen functioneren grondig had doorgelicht onder begeleiding van de Governance University, kwam zij tot de conclusie dat haar 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.

Ook in 2010 is in dit verband gebruik gemaakt van de checklists, zoals opgenomen in de Toolkit van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties. Ook zijn de werkwijze van de RvC en de vastgestelde Governanceregelingen, waaronder een Klokkenluidersregeling openbaar gemaakt op de website. In de RvC is aandacht besteed aan de conclusies van het visitatierapport en zijn de kritische punten besproken.

Vergaderingen en overige bijeenkomsten

De RvC heeft in 2010 vier 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. Het management en de RvC hebben een tweedaagse bijeenkomst gehouden met een bezoek aan collega-corporatie Woonservice in Drenthe. Het betreft een plattelandscorporatie in een geheel ander woningmarktgebied. Het bezoek was zeer leerzaam en werd afgesloten met een presentatie van de speerpunten van Goed Wonen voor de komende beleidsperiode. 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.

Remuneratieverslag

De RvC heeft jaarlijks buiten aanwezigheid van de directeur een onderhoud met het managementteam en de Ondernemingsraad waarin het functioneren van de directeur wordt besproken. De voorzitter voert vervolgens samen met een tweede lid een functioneringsgesprek met de directeur. Tevens is daarbij diens honorering vastgesteld. De inschaling van de bestuurder is door een extern adviseur vastgesteld conform het rapport van de Commissie Izeboud. Ook past de beloning van de bestuurder binnen de systematiek en de nieuwe normen van de sectorbrede salariscode die is vastgesteld door de VTW en het Directeurencontact. Naast het salaris heeft de bestuurder een autoregeling. Met de bestuurder zijn geen aanvullende pensioenrechten noch een vertrekregeling overeengekomen.

Het toezichtkader

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

- Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH)
- beleidsplan “Goed Wonen, volop in beweging”
- begroting 2011
- bedrijfsvergelijkingsrapportages
- viermaandelijke voortgangsrapportages
- treasuryjaarplan.

In haar vergaderingen met de directie heeft de RvC in 2010 vooral besproken en waar nodig goedgekeurd:

- convenant gemeente Voorst-Goed Wonen
- salariscode Izeboud
- transparantie van aanbestedingen projectontwikkeling
- huurbeleid
- treasuryjaarplan 2010
- viermaands rapportages
- accountantsrapportage en managementletter 2009
- benoemen accountant
- volkshuisvestings-, treasury- en jaarverslag 2009

- de oordeelsbrief 2009
- jaarrapportage Woonkeus Stedendriehoek
- visitatierapport
- overeenkomst gemeente/Goed Wonen inzake wijk- en dorpontwikkelfonds
- begrotingswijzigingen
- governance Code
- dossier Europa inzake staatssteun
- grondposities, aangekocht bezit en projecten
- honorering en arbeidsvoorwaarden van de directeur-bestuurder
- begroting 2011 en de meerjarenbegroting
- de interne risico- en beheersingssystemen
- beleid en speerpunten 2011
- Woonvisie gemeente Voorst.

De jaarlijks terugkerende 'vaste' onderwerpen worden verdeeld over de jaargenda 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 bij de controle van het jaarverslag 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 beleidsplan 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 15% zal toenemen. Inmiddels heeft de Provincie het kwalitatief woningbouwprogramma flink teruggeschroefd, wat grote gevolgen heeft voor de nieuwbouw in Voorst. Het bestuur heeft daarnaast op beleidsmatig vlak intensief overleg gevoerd met de gemeente over een nieuwe woonvisie van de gemeente. De nieuwbouwontwikkelingen zullen leiden tot een aanmerkelijk lagere woningbouwproductie. Ook het dossier Europa en het overheidsbeleid heeft een grote impact op de beleidskeuzes van Goed Wonen. Dit betekent dat het huidige beleidsplan “Goed Wonen, volop in beweging” al weer aan een update toe is. In 2011 zal dan ook een nieuw beleidsplan worden vastgesteld.

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.

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 2010

De RvC heeft in 2010 onder meer onderstaande belangrijke besluiten genomen:

- goedkeuring huurprijsbeleid
- vaststellen viermaandsrapportages
- goedkeuring van het volkshuisvestingsverslag 2009 en de jaarstukken 2009
- besluit tot decharge van bestuur
- (her)benoeming Price Waterhouse Coopers als accountant
- goedkeuring treasury jaarplan 2010
- goedkeuring tot eventuele aankoop veilingterrein.
- goedkeuren overeenkomst gemeente-Goed Wonen inzake wijk- en dorpontwikkelfonds
- goedkeuring begroting 2011 en meerjarenbegroting
- goedkeuring accountantsverslag en managementletter met het rapport van bevindingen
- goedkeuring enkele begrotingswijzigingen.

Good Governance en opleiding

Goed Wonen heeft de Governance Code woningcorporaties vrijwel geheel opgenomen in haar werkwijze en reglementen. In 2010 zijn alle regelingen op de website van Goed Wonen gepubliceerd. In het kader van Good Governance heeft de RvC een aantal sessies gevolgd met begeleiding van de Governance University. Dit heeft geleid tot een werkgroep om de informatiebehoefte van de RvC opnieuw vorm te geven. Ook hebben de leden van de RvC diverse bijeenkomsten van de VTW bezocht.

De RvC bedankt alle medewerkers en het bestuur voor hun inzet en de prestaties in 2010.

De Raad van Commissarissen

Juni 2011

6 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 financieren we onze 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 exploitatieopbrengsten 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.



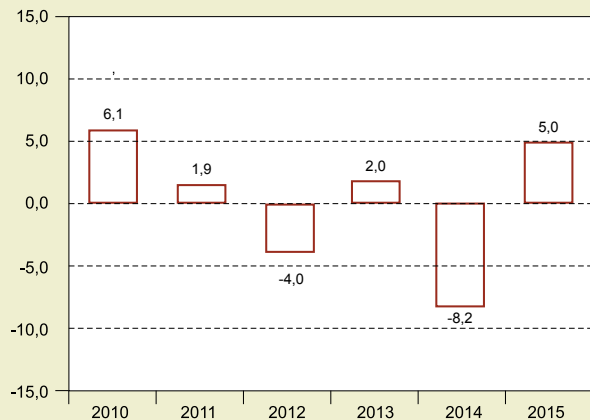
Deze waardering is volgens Goed Wonen nog steeds niet de meest gewenste waarderingsvorm van het bezit. Vanwege, door de Raad voor de jaarverslaglegging, voorgeschreven wijzigingen in de berekeningsmethodiek en door vastgestelde beleidswijzigingen van Goed Wonen zelf, kan het eigen vermogen jaarlijks sterk fluctueren. 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 lasten vermindering leiden.

6.2 Vermogenspositie

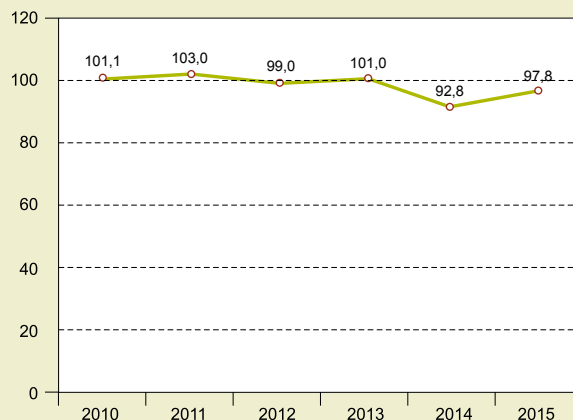
Goed Wonen heeft het boekjaar 2010 afgesloten met een positief jaarresultaat van 6,1 miljoen euro (na belastingen). Hierdoor is het Eigen Vermogen gestegen tot ruim 101 miljoen euro.

Jaarresultaten 2010 t/m 2015

(bedragen x 1 miljoen euro)



Eigen vermogen (x 1 miljoen euro)

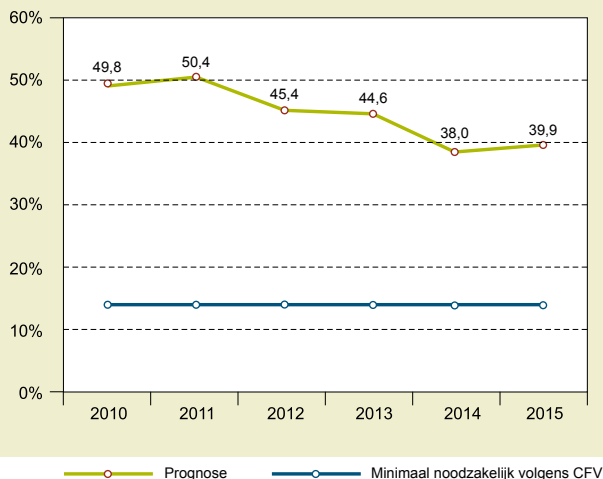


Voor de komende vijf jaar wordt verwacht dat het Eigen Vermogen zich rond de 100 miljoen euro zal blijven bewegen. Tegenover de onrendabele investeringen voortkomend uit nieuwbouwprojecten, voor de periode 2011 tot en met 2015 geraamd op circa 33 miljoen euro, staan het resultaat voortkomend uit de verkopen van bestaand bezit en het exploitatieresultaat.

Het solvabiliteitscijfer is ultimo 2010 uitgekomen op 49,8% van het balanstotaal. Voor de komende jaren wordt verwacht dat de solvabiliteit zal afnemen tot 39,9% ultimo 2015.

Hierbij is rekening gehouden met te verwachten nieuwbouwplannen en de daaruit voortkomende afboekingen van onrendabele toppen, ten laste van het resultaat. Er is vanaf 2010 rekening gehouden met de verkoop van 20 woningen per jaar uit de bestaande voorraad. Hiermee worden de resultaten voor een bedrag van ruim 2,7 miljoen euro per jaar positief beïnvloed. Tevens is in de prognoses rekening gehouden met te betalen vennootschapsbelasting. Voor de jaren 2011 tot en met 2015 is hiervoor in totaal ruim 2,6 miljoen euro in de resultaten verwerkt.

Solvabiliteit (in procenten)

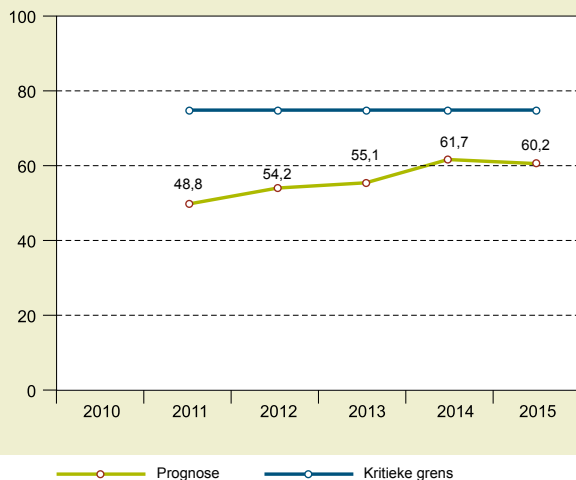


Indien de reële waarde van de materiële vaste activa groter is dan het schuldrestant van de leningenportefeuille, dan is de corporatie in staat om aan haar betalingsverplichtingen jegens vermogensverschaffers te voldoen. Dit is in de situatie van Goed Wonen het geval. Het schuldrestant (kort en lang) gecorrigeerd met de vorderingen op korte termijn en de aanwezige liquide middelen ligt ultimo 2010 met 94 miljoen euro, ca. 100 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 49%.

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 Volkshuisvesting (volgens het voorlopige continuïteitsoordeel 2011 vastgesteld op 13,9%), kan worden geconcludeerd dat er per balansdatum nog voldoende mogelijkheden bestaan om externe financiering aan te trekken.

Als een doorkijk wordt gemaakt naar 2015, 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 2015 rond de 60% zal komen te liggen, indien alle geprognosticeerde plannen tot uitvoer komen. Dit kengetal blijft dus de komende jaren ruim onder de kritieke grens van 75%. Als we verder doorkijken naar de jaren na 2015, zien we dat dit kengetal weer afneemt en zich tussen 2015 en 2020 rond de 55% blijft bewegen.

Loan to value (in procenten)



De totale WOZ-waarde van de onroerende goederen die Goed Wonen in 2010 in haar bezit had, is ten opzicht van 2009 met 10 miljoen euro gedaald tot circa 473 miljoen euro (waardepeildatum 01-01-2010). De gemiddelde waardedaling van onze woningen ligt rond de drie procent.

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 2010 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 2011 ingediende prospectieve informatie (Dpi) voor de jaren 2011 tot en met 2015, valt af te lezen dat het faciliteringsvolume voor de jaren 2011 tot en met 2013 uit zal komen op circa 18 miljoen euro. Dit is ruim 9 miljoen euro minder dan de in de Dpi berekende totale financieringsbehoefte van Goed Wonen. Dit bedrag zal zonder WSW borging aangetrokken moeten worden en dient ter financiering van het te realiseren “niet DAEB” (Diensten van Algemeen Economisch belang) vastgoed. Met ingang van 1 januari 2011 is het, op basis van de Europese wetgeving, alleen nog mogelijk om voor zogenaamd DAEB vastgoedgeldleningen aan te trekken, geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

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 2010 is hiervan een bedrag van 50 miljoen euro gebruikt, zodat voor het komende anderhalf jaar nog een ruimte van 40 miljoen euro resteert. Naar het zich laat aanzien zal daar geen gebruik meer van gemaakt worden. In 2011 zal opnieuw aan de gemeente worden gevraagd om voor de komende vier jaar een achtervangovereenkomst te sluiten met het WSW.

De rentelasten zijn in 2010 ten opzichte van 2009 met 1,6 miljoen euro toegenomen. De toename wordt met name veroorzaakt door de afboeking van opgelopen rente uit voorgaande jaren, voortkomend uit de financiering van gronden in het gebied Steenbrugge te Deventer. Voor een kleiner deel ook veroorzaakt doordat voor 20 miljoen euro aan nieuwe geldleningen is aangetrokken in 2010. Dat deze laatste genoemde toename van de rentekosten beperkt is gebleven, komt door de gunstige rentetarieven die wij hebben kunnen krijgen in 2010. Was de gemiddelde gewogen rentevoet van de leningenportefeuille in 2009 nog 4,35%, in 2010 is dit cijfer sterk afgenomen en wel met maar liefst 36 basispunten tot 3,99%.

In totaal zijn er in 2010 zes nieuwe geldleningen aangetrokken, voor een totaal bedrag van 20 miljoen euro. Hiervan was 9 miljoen euro bestemd voor de herfinanciering van reeds bestaand geldleningen. Vijf leningen zijn fixe-leningen met hoofdsommen van 3½ ; 3½ ; 3; 3 en 3 miljoen euro, met rentepercentages van respectievelijk 3,26; 3,60; 4,70; 3,64 en 3,84 (looptijden 9, 12, 8, 13 en 15 jaar). Bovendien is een RollOver-lening afgesloten met een looptijd van 5 jaar op basis van het driemaands Euribortarief met een opslag van 25 basispunten. Bij aanvang is het rentepercentage voor deze lening vastgesteld op 0,911.

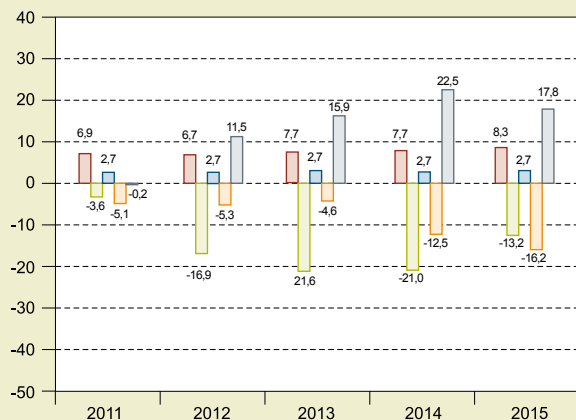
Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de plannen van Goed Wonen voor de komende jaren, mits niet door het WSW geborgde financieringen aangetrokken kunnen worden, financierbaar zullen zijn. Tot op heden kenden de aangetrokken niet geborgde financieringen hoofdzakelijk een korte rente typische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

Inmiddels worden met de Rabobank verkennende gesprekken gevoerd met betrekking tot het aantrekken van ongeborgde financieringen. Ook met de Bank Nederlandse Gemeenten is hierover reeds gecommuniceerd.

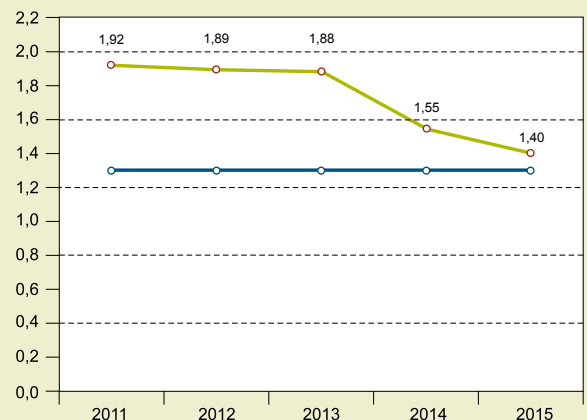
Liquiditeitspositie

Goed Wonen stuurt op een liquiditeitsaldo dat rond de nul ligt. 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 2011 tot en met 2015 circa 68 miljoen euro aan externe financiering aangetrokken moeten worden, indien alle plannen tot uitvoer komen. Voor een deel, circa 21 miljoen euro, is dat bestemd voor de aflossing van bestaande geldleningen. Het overige deel is bestemd voor de financiering van te realiseren nieuwbouw ad. 74 miljoen euro, dat ook voor circa 14 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.

Cash flow (x 1 miljoen euro)



Interest Coverage Ratio



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

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

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. 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 in de grafiek blijft de ICR de komende vijf jaar boven de 1,3 liggen, maar de ruimte om met eigen middelen investeringen te financieren zal de komende jaren snel afnemen. In 2015 zal bij deze uitgangspunten de ICR op 1,4 en daarmee nog net boven de WSW norm uitkomen. Dit cijfer geeft 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. Indien doorgekeken wordt naar de jaren 2016 tot en met 2020 valt te zien dat bij de huidige uitgangspunten de ICR zich rond de 1,4 zal blijven bewegen.

Beleggingen

Goed Wonen heeft ultimo 2010 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 treasurystatuut 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 treasuryjaarplan 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 12 miljoen euro. De uitgevoerde transacties op dit gebied zijn hier niet binnen gebleven. In totaal is namelijk voor een bedrag van 20 miljoen euro aan

geldleningen aangetrokken in 2010. Dit heeft als oorzaak dat de verkoopopbrengsten in 2010 zijn achtergebleven bij de verwachting en doordat voor verkoop bestemd vastgoed niet is verkocht, maar inmiddels wordt verhuurd.

Fiscale ontwikkelingen

Vennootschapsbelasting

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 2010 komt uit op nihil. Dat betekent dat over 2010 geen vennootschapsbelasting betaald hoeft te worden. Ook over de voorgaande jaren 2008 en 2009 heeft Goed Wonen geen vennootschapsbelasting hoeven te betalen. De verrekenbare verliezen uit die jaren hebben er toe bijgedragen dat het fiscale resultaat over 2010 teruggebracht kon worden tot nul. Ook op het fiscale resultaat van 2011 kan nog een te verrekenen verlies van circa 1 miljoen euro in mindering worden gebracht.

Omzetbelasting

Tot 1 januari 2010 konden woningcorporaties, onder voorwaarden, van de integratieheffing BTW voor nieuwbouw van onroerend goed afzien, door gebruik te maken van de daarvoor ingestelde "Mededeling 26". Die regeling is echter ingetrokken. Tot 1 januari 2014 geldt een overgangsregeling voor projecten waarmee al was begonnen voor 1 januari 2010.

Op 26 juni 2009 besliste het gerechtshof Den Haag dat deze integratieheffing in strijd is met de Europese BTW Richtlijn. Tegen deze uitspraak is door de staatssecretaris van Financiën cassatie aangetekend.

Tot het moment dat de Hoge Raad hierover zal oordelen, wordt door Goed Wonen bezwaar aangetekend tegen de beschikkingen van de belastingdienst met betrekking tot de integratieheffing, om mogelijke rechten op teruggave niet te verspelen.

BTW teruggave over de algemene kosten

Voor de berekening van teruggave van BTW over de algemene kosten (pro-rata aftrekrecht) heeft de Belastingdienst laten weten dat ook het bedrag van investeringen waarover een integratieheffing moet worden voldaan, als BTW belaste omzet mag worden meegenomen voor de pro-rata berekening.

Hierdoor kan een aanzienlijk deel van de BTW op de algemene kosten worden teruggevraagd indien er de nodige nieuwbouwprojecten zijn opgeleverd in enig jaar. Goed Wonen heeft inmiddels een teruggaveverzoek ingediend voor de jaren 2005 tot en met 2009, voor een bedrag van € 230.000. De Belastingdienst heeft hier een positieve beschikking voor afgegeven en het bedrag is inmiddels ontvangen. Ook voor 2010 zal Goed Wonen een teruggave verzoek indienen. 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.

Goed Wonen heeft ultimo 2010 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 331/3% in Triax vastgoed B.V. Naast Goed Wonen zijn Woonbedrijf Ieder1 (Deventer) en Viverion (Lochem/Goor) aandeelhouders.

7 Risicobeheersing



Het afgelopen jaar is vooral veel aandacht besteed aan de beheersing van de risico's voortkomend uit projectontwikkeling. De invoering van een nieuwe projectadministratie en duidelijke beslis- en overdrachtsdocumenten zijn hier het resultaat van.

Het financiële beleid van Goed Wonen is gericht op continuïteit, behoud van investeringskracht en het beheersen van financiële en operationele risico's. Het treasurystatuut geeft duidelijke kaders aan waar binnen moet worden geacteerd om de risico's te beheersen. Binnen de planning- en controlcyclus wordt gebruik gemaakt van een uitgebreide verslaggeving, zoals daar zijn: jaarbegroting, meerjarenbegroting, viermaandsrapportages, treasuryjaarplan, liquiditeitenplanning, meerjaren-onderhoudsplanning en het jaarverslag. Intern worden ontwikkelingen van kasstromen en resultaten in financiële prognoses voor tien jaar doorgerekend. In 2011 zal risicomangement verder in de organisatie worden geïmplementeerd en verankerd in de bestaande planning- en controlcyclus.

We onderscheiden de volgende risico's:

Projectportefeullerisico's

In het strategisch overleg (overleg tussen de directeur-bestuurder, vastgoedontwikkelaar en de directiesecretaris) worden strategische zaken besproken met betrekking tot vastgoed (al dan niet reeds in eigendom), in de meest ruime zin van het woord. Het overleg vindt maandelijks plaats en het verslag van die bijeenkomsten is een vast agendapunt bij de vergaderingen van het managementteam.

De voorstellen, voortkomend uit het strategisch overleg, worden ter beoordeling en goedkeuring voorgelegd aan het managementteam.

Bij overdracht van projecten uit de ontwikkel- naar de uitvoeringsfase, wordt door de ontwikkelingsmanager een overdrachtsdocument opgesteld. Deze wordt ter goedkeuring voorgelegd aan alle managementteamleden en de controller, zodat het project vanuit alle disciplines wordt beoordeeld alvorens wordt besloten tot uitvoering over te gaan.

Projecten kunnen sterk beïnvloed worden door inspraakprocedures waar belanghebbenden gebruik van kunnen maken. Goed Wonen probeert dit risico te beperken door vroegtijdig te communiceren met omwonenden en belanghebbenden.

Strategische aankopen worden door de directeur-bestuurder vooraf besproken met de voorzitter van de RvC. Zij zijn door de RvC gemandateerd om aankoopbesluiten te nemen en rapporteren hierover in de reguliere viermaandsrapportages.

Concrete risico's ultimo 2010

Grondpositie te Deventer

In 2001 zijn Woonbedrijf Leder1 (voormalig Woonunie), Viverion (voormalig Spectrum Wonen) en Goed Wonen overeengekomen om samen een stuk grond aan te kopen in de gemeente Deventer en hierbij samen te werken met Van Wijnen Projectontwikkeling Oost b.v. Daarbij is de afspraak gemaakt dat Leder1 de grond zal aankopen en de drie woningcorporaties gezamenlijk de aankoop van de grond en bijkomende kosten financieren. Te zijner tijd zal de grond overgedragen worden aan een nog op te richten ontwikkelingsmaatschappij. Op dit moment is er nog geen duidelijkheid over de exacte invulling en het tijdstip van realisatie van het plangebied. Goed Wonen heeft 6,35 miljoen euro gefinancierd van de betreffende gronden. Dit bedrag bestaat uit de startfinanciering van 4,7 miljoen euro en 1,65 miljoen euro aan opgelopen rente. Goed Wonen loopt risico over het door haar te investeren bedrag van 3,25 miljoen euro.

In de jaarrekening 2011 is deze financiering afgewaardeerd naar het oorspronkelijke financieringsbedrag van 4,7 miljoen euro. De afboeking van de opgelopen rente over voorgaande jaren is onder de rentelasten in het resultaat verantwoord.

Grondpositie te Twello

Goed Wonen heeft in Twello grond in eigendom in een plangebied waar woningbouw wordt gerealiseerd, waarvan een deel gezamenlijk met vier commerciële partijen is aangekocht. Het 20% onverdeelde eigendom daarvan bedraagt € 646.000. Dit deel was destijds aangewezen door de gemeente Voorst als zoekgebied voor woningbouw. De provincie Gelderland heeft de gemeenten binnen de Stedendriehoek opgedragen om de geplande woningbouw van 30.000 woningen terug te brengen tot 8.500 woningen. Om die reden mag de gemeente Voorst minder woningen bouwen dan destijds bij de aankoop van de grond was voorzien. Het beoogde plangebied is om die reden verkleind.

De verwachting is dat op de grond, liggend buiten het plangebied, de komende jaren geen woningbouw zal gaan plaatsvinden. De verwachte financiële risico's zijn verwerkt in de jaarrekening 2011 en afgewaardeerd met € 600.000 tot een waarde van € 200.000 (waarde agrarische grond). Deze afwaardering is in de jaarrekening verantwoord onder de post "Overige waardeveranderingen materiële vaste activa".

Treasuryrisico's

De kaders van het treasurybeleid van Goed Wonen zijn vastgelegd in het treasurystatuut.

Dat gebeurt in de eerste plaats door het aangeven van de doelstellingen van de treasuryfunctie. Vervolgens geeft het treasurystatuut aan binnen welke richtlijnen en limieten de doelstellingen dienen te worden gerealiseerd. Hiermee wordt het "risicoprofiel" van Goed Wonen bepaald, waarbinnen de treasuryactiviteiten dienen te worden uitgevoerd.

In het statuut is tevens de administratieve organisatie vastgelegd, waarmee wordt gewaarborgd dat de treasuryactiviteiten op een rechtmatige en doelmatige wijze worden uitgevoerd. Hierbij is functiescheiding tussen de uitvoering, autorisatie en administratie aangebracht.

Hoofddoelstelling is het waarborgen van de financiële continuïteit door duurzame toegang tot de financiële markten te houden en het beschermen van vermogens- en renteresultaten tegen ongewenste financiële risico's.

Goed Wonen kent een treasurycommissie om rente- en (her)financieringsrisico's gestructureerd te bespreken en om tijdig passende beheersmaatregelen te nemen. In de viermaandsrapportages wordt verslag gedaan van de uitgevoerde transacties en hoe deze zich verhouden tot de voorgenomen acties, zoals die vermeld staan in het treasuryjaarplan.

Ultimo 2010 zijn er geen bijzondere vermeldingswaardige risico's aanwezig. Door een redelijk gelijkmatige spreiding over de komende jaren van de leningsbedragen waarop herfinanciering of renteaanpassing van toepassing zal zijn (ruim binnen de WSW norm), zijn de risico's tot een aanvaardbaar niveau beperkt.

Het risico dat is ontstaan naar aanleiding van de Europese regelgeving omtrent het financieren van vastgoed, niet zijnde Diensten van Algemeen Economische Belang (niet-DAEB) is nog niet helder te kwantificeren, vanwege het simpele feit dat de regels daarover nog niet definitief bekend zijn. Met name de vraag in hoeverre deze activiteiten met eigen vermogen gefinancierd mogen worden, is tot nu toe onbeantwoord gebleven. Goed Wonen voert inmiddels gesprekken met banken om te bezien of en hoe deze niet-DAEB activiteiten gefinancierd kunnen worden tegen acceptabele tarieven.

Exploitatie- en verkooprisico's

De mogelijke risico's zitten voornamelijk aan de opbrengsten kant. Het gaat dan met name om het risico van leegstand en het wegvallen van de vraag naar koopwoningen. In dit kader worden de ontwikkelingen op de woningmarkt en de demografische ontwikkelingen nauwlettend gevolgd. De afnemende vraag naar koopwoningen heeft er toe geleid dat Goed Wonen haar ambities met betrekking tot de verkoop van woningen uit haar eigen bezit in de meerjarenprognoses naar beneden heeft bijgesteld. Een reëel en niet te onderschatten risico vormt de jaarlijkse huurverhoging, waarvan de hoogte door de regering wordt vastgesteld. Reeds enige jaren mag niet meer gevraagd worden dan het inflatiepercentage van het kalenderjaar dat vooraf gaat aan het jaar waarin de huurverhoging wordt doorgevoerd. Doordat de exploitatielasten harder stijgen dan het inflatiecijfer, nemen de exploitatieresultaten hierdoor relatief gezien jaarlijks steeds verder af. Dit risico ligt buiten de invloedssfeer van de directeur-bestuurder.

Fiscale risico's

Om de fiscale risico's te beheersen en de fiscale mogelijkheden optimaal te gebruiken huren we met regelmaat externe expertise in en hebben we ook regelmatig overleg met de belastingdienst over zaken met betrekking tot de vennootschapsbelasting, de omzetbelasting en in mindere mate ook de loonheffing. Door het wegvallen van mededeling 26 in de omzetbelastingsfeer, kan voor nieuwbouw van huurwoningen niet meer worden afgezien van de toepassing van de integratieheffing. Hierdoor vallen de fiscale risico's met betrekking tot de omzetbelasting in samenhang met de overdrachtsbelasting voor nieuwbouwprojecten nagenoeg geheel weg.

Organisatierisico's

Goed Wonen heeft voor iedere functie een functiebeschrijving. Procesbeschrijvingen worden digitaal vastgelegd en gepubliceerd op het intranet.

Het risico van doorbetaling bij ziekte na zes weken is verzekerd. In periodieke werkoverlegvormen is er aandacht voor voortgang van de werkzaamheden en werkdruk. In 2010 is besloten om de kantoorautomatisering buiten de deur, middels een ASP-concept, onder te brengen bij NCCW Shared Services. Hierdoor worden de beschikbaarheid, het beheer en de continuïteit van de omgeving verbeterd en levert deze omzetting tevens een aanzienlijke kostenbesparing op.

Frauderisico's

Om dit risico te beteugelen heeft Goed Wonen de volgende maatregelen genomen:

- Een passend stelsel van kaders en regels. Het betreft de integriteitregeling, het aanbestedingsbeleid, het treasurystatuut, procuratieregeling en de klokkenluidersregeling.
- Functiescheidingen en het twee-handtekeningen systeem in het betalingsproces.
- De toezichhoudende rol van de Raad van Commissarissen bij de ontwikkeling van nieuwbouw.
- Een transparant en controleerbaar besluitvormingsproces van nieuwbouw en onderhoud.

Verklaring van het bestuur

Het bestuur is van oordeel dat dit verslag een getrouw beeld geeft van de activiteiten over het jaar 2010. Woningstichting Goed Wonen heeft in het verslagjaar 2010 haar financiële middelen uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Twello, juni 2011

Origineel getekend 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
Internet www.goedwonen-twello.nl