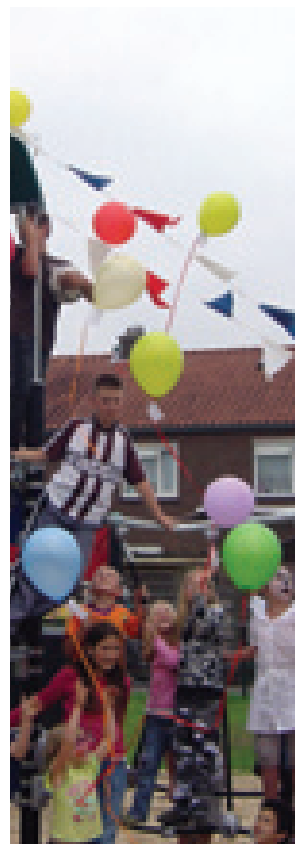
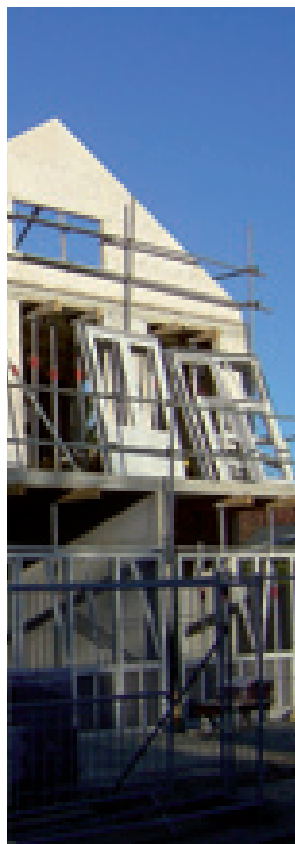
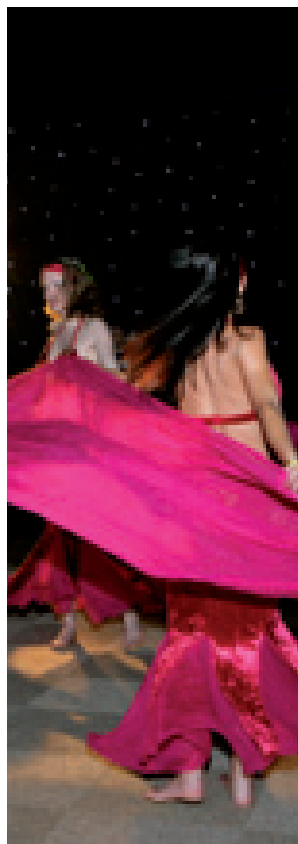


## Volkshuisvestingsjaarverslag 2007





# Inhoud

<b>1. Inleiding</b>	<b>3</b>
<b>2. In het belang van de volkshuisvesting</b>	<b>7</b>
2.1 Visie van Goed Wonen op lange termijn	9
2.2 Het bouwen, verwerven, bezwaren en slopen van woningen	10
2.3 Onderhoudsbeleid	12
2.4 Woonomgeving en leefbaarheid	15
2.5 Woonruimteverdeling en urgentie	16
2.6 Huisvesting van ouderen, gehandicapten en zorgbehoevenden	19
2.7 Het betrekken van bewoners bij het beleid en beheer	19
<b>3. Organisatie</b>	<b>23</b>
<b>4. Financiën</b>	<b>35</b>
4.1 Algemeen	35
4.2 Vermogenspositie	36
4.3 Deelnemingen en verbindingen	42
<b>5. Relaties</b>	<b>43</b>
5.1 De gemeente Voorst	43
5.2 Branche en collega-corporaties	44
5.3 Overige partijen	44
<b>Jaarrekening 2007</b>	<b>45</b>

## Volkshuisvestingsjaarverslag 2007

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

# 1 Inleiding

Het afgelopen jaar was een bewogen jaar voor wooncorporaties. In februari hebben de wooncorporaties verenigd in Aedes, hun gezamenlijke ambities verwoord in het “Antwoord aan de samenleving”. In dit “Antwoord aan de samenleving” wordt aangegeven dat de wooncorporaties de ambitie hebben de investeringen en prestaties op de volgende thema’s te intensiveren en garanderen: Wijk- en buurtaanpak, betaalbaarheid, energiebesparing, bijzondere doelgroepen, kwetsbare mensen en de bouwproductie. Helaas heeft overleg met het kabinet niet geleid tot een door de corporaties en politiek gezamenlijk gedragen aanpak. Het kabinet heeft ervoor gekozen eenzijdig een aantal maatregelen te nemen, waardoor investeringen in de lokale situatie in het gedrang komen.



De discussies op landelijk niveau en de eenzijdige maatregelen genomen door het kabinet, hebben Goed Wonen er niet van weerhouden actief, creatief en ambitieus door te gaan met haar plannen.

In maart 2007 heeft Goed Wonen haar plannen gepresenteerd tijdens een belanghouders dag. Een van de hoogtepunten was de presentatie van “de verborgen kamers”. Goed Wonen heeft de verborgen kamers in de piramiden gebruikt als inspiratiebron voor een heel nieuw woonconcept. Starters komen nauwelijks aan bod op de woningmarkt, specifieke woningen voor starters zijn of te duur of te klein om voldoende toekomstwaarde te hebben. Daarnaast is het gewenst om nieuwe woningen zo te bouwen, dat ze ook geschikt zijn voor ouderen met (de mogelijkheid van) een badkamer en extra kamer op de begane grond. De woning met de “verborgen kamers” biedt de oplossing!

In de nieuwbouw gaat Goed Wonen zoveel mogelijk van deze woningen bouwen, wonen op maat met maximale keuzevrijheid voor de consument.

De ambitie van Goed Wonen voor de komende jaren is hoog.

In het kort komen de plannen van Goed Wonen op het volgende neer:

- Zoveel mogelijk multifunctionele woningen toevoegen.
- Tegemoet komen aan specifieke woonwensen van jongeren en ouderen.
- Evenredige spreiding van nieuwbouw over de gemeente.
- Bewaken dorpse karakter, door passende nieuwbouw en renovatie.
- Investeren in maatschappelijk onroerend goed.
- Beperking energielasten.

Maatregelen die hiervoor nodig zijn:

- Verkoop van 800 huurwoningen tot 2030.
- Herstructurering van ongeveer 125 woningen.
- Nieuwbouw 1.650 bereikbare huurwoningen.
- Toevoeging van 600 tot 700 middeldure en dure huurwoningen voor de doorstroming.

Uiteindelijk moeten deze plannen leiden tot de volgende situatie tot het jaar 2030:

- De woningvoorraad van Goed Wonen groeit naar 3.600 woningen.
- 60% van de voorraad van Goed Wonen bestaat dan uit “nieuwe” woningen gebouwd na 2007.
- Het gemiddelde energieverbruik in huurwoningen zal drastisch zijn gedaald.
- De woningen zijn multifunctioneel en levensloopbestendig.
- 20% van de huurwoningvoorraad bestaat uit middeldure en dure huurwoningen.
- Er worden 35 bereikbare koopwoningen per jaar op de markt gebracht door verkoop van bestaande huurwoningen.
- De nieuwbouw productie door Goed Wonen bedraagt 80 tot 100 woningen per jaar.
- Het aantal mutaties zal toenemen tot ongeveer 200 per jaar.
- De totale investering die hiermee is gemoeid bedraagt ongeveer 280 miljoen euro, waarvan 30 miljoen in maatschappelijk onroerend goed.
- De totale onrendabele investering tot 2030 bedraagt ongeveer 100 miljoen euro.

Daarnaast gaat het “gewone werk” natuurlijk ook door.

Zo is in 2007 bijna 4 miljoen euro geïnvesteerd in onderhoud van de bestaande voorraad, zijn tien multi-functionele nieuwbouwwoningen opgeleverd, zijn bijna 150 woningen gemuteerd en is de dienstverlening van Goed Wonen door de consument gewaardeerd met een 7,7.

Dat de ambities van Goed Wonen hoog moeten zijn, blijkt wel uit de situatie op de woningmarkt. Per aangeboden woning reageren gemiddeld 70 woningzoekenden, de gemiddelde wachttijd voor een huurwoning is toegenomen naar 5,43 jaar, de mutatiegraad is al jaren op het niveau van 6% en de doorstroming is beperkt.

In 2007 is de bodem gelegd voor bovenstaande ambitie. Laten we hopen dat de landelijke politiek geen roet in het eten gooit, dat komt de lokale volkshuisvesting niet ten goede.

Twello, mei 2008

*John de Roover*  
directeur



## Sloop Terwolde



# 2 In het belang van de volkshuisvesting

Goed Wonen is een stichting met een maatschappelijke doelstelling die verankerd is in artikel 59 van de Woningwet. Belangrijkste taak is het voorzien in huisvesting van diegenen, die vanuit financiële en/of sociale omstandigheden niet zelfstandig in goede huisvesting kunnen voorzien. De grote nieuwbouwopgave biedt Goed Wonen de kans de wachttijd voor woningzoekenden omlaag te brengen.

Goed Wonen werkt samen met partners als gemeente, politie, zorg- en welzijnsinstellingen om bij te dragen aan een prettig woon- en leefklimaat in de gemeente Voorst. De middelen worden ook ingezet in de fysieke en sociaal-maatschappelijke infrastructuur in de gemeente. Zo is Goed Wonen initiator als het gaat om het ontwikkelen van gezondheidscentra in diverse kernen. Ook wordt er intensief samengewerkt met de gemeente, drie scholen en een kinderdagverblijf voor het realiseren van een brede school in Twello in het herontwikkelingsgebied in de Beekzone. Tevens wordt in Twello samen met zorgaanbieders een plan uitgewerkt voor de St. Martinushoflocatie waar nu een verzorgingshuis is gelegen. Op deze plek zal een moderne zorgcampus komen.



*Aantallen verhuureenheden*

<b>Woningen</b>	<b>Aantal per 31-12-2007</b>	<b>Bijzondere wooneenheden</b>	<b>Aantal per 31-12-2007</b>
Grondgebonden woning	1417	Verpleeghuis	1
H.A.T. eenheid	62	Verzorgingshuis	1
Seniorenwoning	566	Aangewezen groepswoning	12
Appartement	32	Beheer standplaats woonwagen	2
VVE pand	2	Beheer standpl. + woonwagen	3
		Servicewoning	78
<b>Totaal</b>	<b>2079</b>	<b>Totaal</b>	<b>97</b>

<b>Overige verhuur</b>	<b>Aantal per 31-12-2007</b>
Garage	107
Winkel	4
Bedrijfsruimte	9
Woning	2
Ruimte geldautomaat	1
Parkeerplaats	63
Kamer	19
Peuterspeelzaal	1
Logeerkamer	4
<b>Totaal</b>	<b>210</b>

Naast de primaire doelgroep richt Goed Wonen zich ook op een breder publiek, zoals ouderen die graag een ruim appartement of een nultredenwoning wensen. Goed Wonen wil in de (middel)dure huur meer woningen realiseren, enerzijds om tegemoet te komen aan de woonwensen van deze doelgroep, anderzijds om doorstroming te bevorderen, zodat goedkope huurwoningen in de bestaande woningvoorraad vrijkomen voor startende huishoudens. Goed Wonen exploiteert naast de huurwoningen ook bijzondere wooneenheden en commerciële ruimten. Een overzicht van het totale bezit (exclusief kantoor) treft u hierboven aan.

### **2.1 Visie van Goed Wonen op lange termijn**

In 2007 zijn in hoofdlijnen de pijlpalen geslagen voor een nieuw beleidsplan voor 2008-2016.

Van 2005 tot 2030 zullen er naar verwachting 3300 woningen in de gemeente Voorst worden gebouwd.

Vanuit de visie van Goed Wonen wordt de volgende koers uitgezet:

- Herstructurering van 125 woningen
- Nieuwbouw van 2000 woningen, waarvan zo'n 1.400 woningen betaalbaar zullen zijn.
- Verkoop van 800 huurwoningen uit het bestaande bezit.

Uiteindelijk moeten deze uitgangspunten leiden tot de volgende situatie in de gemeente Voorst.

- In het jaar 2030 is het bezit van Goed Wonen gegroeid naar 3.200 woningen
- 65% van de woningvoorraad van Goed Wonen bestaat in 2030 uit "nieuwe" huurwoningen van goede kwaliteit (ook energetisch) die in beginsel multifunctioneel zijn.
- Aanbod van 35 betaalbare koopwoningen (voormalige huurwoningen) per jaar
- Kwart van de voorraad bestaat in 2030 uit middelduur/ duur
- Ongeveer 200 mutaties per jaar.

Hieronder wordt verslag gedaan van de diverse activiteiten op het gebied van de volkshuisvesting in 2007.

## **2.2 Het bouwen, verwerven, bezwaren en slopen van woningen**

### **Bouwen**

In 2007 heeft Goed Wonen een groot aantal nieuwbouwplannen op stapel staan. Tot 2015 zullen in de gemeente Voorst zo'n 2.000 nieuwbouwwoningen worden gebouwd. Dit jaar zijn in het plan Achter 't Holthuis in Twello 10 middeldure huurwoningen opgeleverd en verhuurd. De huurders hebben een grote mate van vrijheid gekregen in het uitzoeken van luxes.

Eind van dit jaar is door het college van burgemeester en wethouders de eerste paal geslagen voor de bouw van 145 koop- en huurwoningen gecombineerd met bedrijfsruimten en parkeervoorzieningen in het "Stationskwartier". Samen met het naastgelegen project van ABC Vastgoed is het plan genomineerd voor de architectuurprijs "De Gouden Pyramide".

In dit plangebied is Goed Wonen in samenwerking met Stichting Welzijn Ouderen ook gestart met het project Groepswonen. De belangstelling bleek zodanig groot dat er voor het eerst in de gemeente een appartementencomplex van 20 appartementen wordt gebouwd voor groepswonen. Vanuit één appartement worden groepsactiviteiten georganiseerd. De belangstellenden zijn zeer nauw betrokken bij het gehele proces. De provincie Gelderland heeft € 25.000,-- aan subsidie toegezegd ten behoeve van de gemeenschappelijke voorzieningen.

Hieronder zijn de concrete bouwplannen voor de komende jaren op een rij gezet.

<b>Gerealiseerd in 2007</b>	aantal eenheden
<b>Woningen</b>	
Multifunctionele woningen, Twello	10
<b>Te realiseren in 2008</b>	
<b>Woningen</b>	
Appartementen, Terwolde	9
Woningen de Zwaan, Teuge	5
Gezondheidscentrum, Terwolde	1
<b>Te starten in 2008/2009</b>	
Appartementen, Achter 't Holthuis, Twello (Nikkels)	14
Multifunctionele woningen, Twello	10
Seniorenappartementen, Stationskwartier, Twello	10
Appartementen, Stationskwartier, Twello	6
Appartementen groepswonen, Stationskwartier, Twello	20
Jongeren-appartementen, Stationskwartier, Twello	12
Multifunctionele woningen, Stationskwartier, Twello	4
Multifunctionele appartementen, Stationskwartier, Twello	8
Multifunctionele tussenwoningen, Enkweg Zuid, Voorst	4
Multifunctionele hoekwoningen, Enkweg Zuid, Voorst	4
Twee onder kap woningen, Enkweg Zuid, Voorst	4
Appartementen de Smidse/Lagerweij	10
<b>Bijzondere gebouwen</b>	
Zorgwoningen Zozijn, Achter 't Holthuis, Twello	12
Zorgplaatsen, Stationskwartier, Twello	24
Parkeerplaatsen parkeerkelder, Stationskwartier, Twello	55
Parkeerplaatsen parkeerhuis, Stationskwartier, Twello	30
Zorgwoningen, Enkweg Zuid, Voorst	12
<b>Totaal</b>	<b>264</b>

### **Verwerven, bezwaren en slopen**

In 2007 zijn de volgende onroerende zaken aangekocht:

- twee percelen grond in Teuge voor de bouw van 5 woningen.
- één perceel grond Achter 't Holthuis voor de bouw van 6 woningen.

De kavels worden in 2008 bezwaard met erfpacht ten behoeve van de bouw van starterskoopwoningen.

Er zijn twee woningen gesloopt in 2007 in verband met een nieuwbouwproject. In een wijk in Wilp zal in 2008 in nauw overleg met de gemeente een besluit worden genomen over de toekomst van de wijk. Er zal bekeken worden of sloop dan wel eventuele restauratie volkshuisvestelijk verantwoord is.

Dit jaar is er één woning verkocht als voorloper op een nieuw verkoopbeleid.

In verband met het vaststellen van nieuwe uitgangspunten op het gebied van nieuwbouw, herstructurering en verkoop zal vanaf 2008 worden gestreefd jaarlijks gemiddeld 35 huurwoningen te verkopen.

### **2.3 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. Het wooninformatiecentrum van Goed Wonen biedt een ruim assortiment aan keuken, tegel- en sanitairmogelijkheden.

#### **Planmatig onderhoud**

In 2007 heeft Goed Wonen voor een bedrag van € 1.991.000,-- aan planmatig onderhoud en projectmatige woningverbetering uitgevoerd, waarvan € 106.000,-- als overlooppost uit 2006 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 twee complexen met in totaal 83 woningen de keuken, toilet en doucheruimte opgeknapt. De deelname was vrijwillig. Het totaal bedrag hiermee gemoeid was € 462.000,--. Bij de projectmatige keukenvervanging zijn in totaal 47 keukens vervangen voor in totaal € 233.000,--. Hierbij zijn veel keuzes voor luxe voorzieningen gemaakt, deze kosten zijn in de huur verrekend.

Van het bestede totaalbedrag is een bedrag van € 516.000,-- buiten het resultaat gehouden en geactiveerd, vanwege het feit dat deze investeringen tot gevolg hebben dat de levensduur van die woningen wordt verlengd. Een ander deel is geactiveerd vanwege de toepassingen van luxe voorzieningen, die middels een verhoogde huurprijs worden gedekt. De uitgaven van het planmatig onderhoud zijn achtergebleven bij de begroting, doordat een aantal posten is doorgeschoven naar 2008.

#### **Niet planmatig onderhoud**

Het aantal meldingen van klachtenonderhoud ligt met 3.672 in de lijn van voorgaande jaren. De gemiddelde kosten per reparatieopdracht zijn iets hoger uitgevallen ten opzichte van het voorgaande jaar (€ 156,-- ten opzichte van € 144,-- in 2006). Er is in totaal iets meer dan € 614.000,-- uitgegeven aan klachtenonderhoud.

Het aantal mutaties is ten opzichte van 2006 gestegen van 143 naar 148 woningen (exclusief de woongebouwen "De Nieuwenhof" en "De Witte Brug"). De totale kosten voor deze mutaties bedroegen daarentegen € 312.000,--. Dit is aanmerkelijk meer dan in 2006 (€ 227.000,--). Een belangrijke reden hiervoor is, dat er meer ingrijpende werkzaamheden uitgevoerd moesten worden. Het betrof hier met name woningen die, door de vrijwillige deelname, niet in eerdere planmatige projecten zijn uitgevoerd. De gemiddelde kosten per mutatie bedroegen ca. € 2.108,--.

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 bij voorbeeld kiezen voor een luxe keuken in diverse kleurcombinaties met eventueel inbouwapparatuur. De meerkosten voor extra luxe wordt verdisconteerd in de huurprijs. Met ATAG is een garantiecontract gesloten voor de inbouwapparatuur. In totaal is in 2007 een bedrag van € 812.000,-- uitgegeven aan budgetonderhoud.

Voor haar woningen regelt Goed Wonen de afhandeling van de woning-aanpassingen van de Wet Voorzieningen Gehandicapten. Goed Wonen neemt tevens de eigen bijdrage van € 45,- die de aanvrager moet betalen voor haar rekening. In totaal zijn 54 van de 73 aanvragen afgehandeld, voor een totaal bedrag van ca. € 38.000,-. Van de overige aanvragen worden er 19 in 2008 uitgevoerd. In 2008 zal de bijdrage van € 45,- vervallen in verband met de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO).

Ontvangen melding naar soort niet-planmatig onderhoud in de periode 01-01-2007 t/m 31-12-2007	Totaal 2007
1. Klachtenonderhoud	3672
2. Mutatieonderhoud	328
3. Budgetonderhoud	141
4. Gehandicapten aanp.	82
<b>Totaal</b>	<b>4223</b>

Soort onderhoud (opdracht gereed in proces periode 01-01-2007 t/m 31-12-2007)	Aantal opdrachten t/m 31-12-2007	Totale kosten incl. BTW en opslagen	Gemiddelde kosten per afgehandelde opdracht	Aantal vhe's met opdrachten	Gemiddeld aantal opdrachten per vhe
1. Klachtenonderhoud	3942	613.772	156	1484	2,7
2. Mutatieonderhoud	509	324.374	637	156	3,3
3. Budgetonderhoud	216	811.583	3.757	129	1,7
4. Gehandicapten aanp.	94	90.103	959	64	1,5
<b>Totaal</b>	<b>4761</b>	<b>1.839.831</b>	<b>386</b>	<b>1833</b>	<b>2,6</b>

N.B. De bedragen zoals genoemd in de kolom Totale kosten 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 2007 verstrekt zijn.

Met ingang van mei 2005 vindt continue meting plaats van de waardering van de huurders over de kwaliteit van de dienstverlening van Goed Wonen. Voor reparatieverzoeken waardeert de huurder de dienstverlening van Goed Wonen in 2007 met gemiddeld een 7,5. Dit is een fractie lager ten opzichte van 2006. Van de 672 verzonden enquêtes hebben maar liefst 270 huurders de vragenlijst teruggestuurd, of te wel een respons van 40 procent. De (individuele) woningverbetering wordt door de respondenten beoordeeld met een 8,0 in 2007 ten opzichte van een 7,7 in 2006. Zowel in de behandeling van de aanvraag als in de uitvoering een stijging van 0,3%.

## 2.4 Woonomgeving en leefbaarheid

De gemeente Voorst is een plattelandsgemeente gelegen in het groene hart van de Stedendriehoek. De gemeente kent niet de problematieken van de grote steden waar de leefbaarheid in diverse wijken in het geding is. Uit een leefbaarheidsonderzoek blijkt dat het merendeel van de inwoners goed is te spreken over het wonen en welzijn in de gemeente.

	Uitgaven 2007	Budget 2007
Verbetering leefbaarheid	€ 43.764,--	€ 35.000,--

In het kader van leefbaarheidsprojecten zijn de volgende werkzaamheden verricht:

- plaatsen van poorten en beukenhagen ten behoeve van leefbaarheid Jachtlustplein e.o.
- verbeteren entree Beekzicht
- bijdrage aan speeltuin Demmerskamp
- bijdrage aan speeltuin De Barnte

Goed Wonen participeert in het reguliere overleg waarbij ook politie en maatschappelijke instellingen in deelnemen. Er wordt ook deelgenomen aan de gemeentelijke werkgroep integrale veiligheid, zodat er een goede afstemming is tussen gemeente en woningcorporatie.

Belangrijk zijn de woonconsulenten en de opzichters die een signaalfunctie hebben voor problemen als overlast, betalingsachterstanden en isolément.

Mede door hun inzet is er in 2007 uiteindelijk maar één ontruiming daadwerkelijk uitgevoerd.

## **2.5 Woonruimteverdeling en urgentie**

De woonruimteverdeling voor woningen met een huurprijs tot € 526,-- wordt voor acht corporaties in de Stedendriehoek uitbesteed aan Woonkeus Stedendriehoek. Ook de urgentieverlening en klachtenafhandeling geschiedt in regionaal verband. In de gemeente Voorst staan op 31-12-2007 3.608 woningzoekenden geregistreerd. Dit is een groei met 315 ten opzichte van 2006. In de praktijk schrijven veel woningzoekenden zich uit voorzorg in omdat de inschrijfduur bepalend is voor de rangorde. Zo reageerden in het 4e kwartaal van 2007 211 woningzoekenden uit de gemeente Voorst op het woningaanbod, dat is 6% van de ingeschreven woningzoekenden. Totaal reageerden in dit kwartaal 472 woningzoekenden van buiten de gemeente Voorst. Jaarlijks neemt dit aantal toe wat met name te maken heeft met het beperkte woningaanbod in de diverse gemeenten.

Het algemene beeld over 2007 is een nog steeds verstopte woningmarkt. Het aanbod is te beperkt om aan de vraag te voldoen. Per geadverteerde woning reageren gemiddeld 70 woningzoekenden. De gemiddelde wachttijd is gestegen van 3,96 jaar in 2005 naar 5,43 jaar in 2007. De mutatiegraad ligt met 6% al jaren op een laag niveau zodat er weinig doorstroming is. Daarnaast heeft Goed Wonen zorg te dragen voor woonruimte voor bijzondere doelgroepen als vluchtelingen en urgenten. De nieuwbouwpoging van de komende jaren moet er voor zorgen dat de kans op een huurwoning sterk wordt verbeterd.

*Toewijzing naar leeftijd en inschrijfduur*

leeftijd in jaren	inschrijfduur in jaren								totaal
	0 tot 1	1 tot 2	2 tot 3	3 tot 4	4 tot 5	5 tot 6	6 tot 7	7 of meer	
18 t/m 22				1	1				2
23 t/m 29	1	1			6	10	3	3	24
30 t/m 54	3	13		1	3	4	3	13	40
55 t/m 64	4	1	2	4	2	3	6		22
65 en ouder		2	2	1	2	5	4	13	29
<b>totaal</b>	<b>8</b>	<b>17</b>	<b>4</b>	<b>7</b>	<b>14</b>	<b>22</b>	<b>16</b>	<b>29</b>	<b>117</b>

Bijna 80% van de woningen is toegewezen aan huishoudens die behoren tot de primaire doelgroep.

In onderstaande tabel is een uitsplitsing gemaakt van de verdeling qua inkomensgroep en huishoudensgrootte.

*Toewijzingen in 2007 volgens BBSH-tabel Goed Wonen*

	huurprijs	huurprijs	huurprijs	totaal
<b>1e half jaar 2007</b>	<b>&lt; 333,08</b>	<b>333,08-485,33</b>	<b>485,33-520,12</b>	
<b>2e half jaar 2007</b>	<b>&lt;349,49</b>	<b>349,49-491,64</b>	<b>491,64-526,89</b>	
<i>primaire doelgroep</i>				
1 persoons huishouden	16	21	4	41
2 persoons huishouden	2	28	2	32
3 en meer personen	2	12	4	18
<b>totaal primaire doelgr</b>	<b>20</b>	<b>61</b>	<b>10</b>	<b>91</b>
% van alle toewijzingen				78%
<i>hogere inkomens</i>	7			
1 persoons huishouden	2	6	2	10
2 persoons huishouden	1	9	0	10
3 en meer personen	0	5	1	6
<b>totaal hogere ink.</b>	<b>3</b>	<b>20</b>	<b>3</b>	<b>26</b>
% van alle toewijzingen				22%
<b>totaal toegewezen</b>	<b>23</b>	<b>81</b>	<b>13</b>	<b>117</b>

Een overzicht van de verhuurresultaten in 2007 is hieronder opgenomen. Het gaat hier om geadverteerde woningen via Woonkeus (exclusief woningen boven de huurtoeslaggrens en bijzondere verhuureenheden).

#### Verhuurresultaten 2007

	<b>totaal toegewezen</b>	<b>aandeel direct bemiddeld</b>	<b>aandeel tbv urgenten</b>	<b>aandeel tbv herstruct urgenten</b>	<b>aandeel gewone woning- zoekenden</b>	<b>reacties per advertentie</b>	<b>in jaren gemiddelde wachtijd</b>	<b>aantal weigeringen</b>
<b>Goed Wonen 2007</b>	<b>116</b>	<b>9</b>	<b>15</b>	<b>3</b>	<b>89</b>	<b>71</b>	<b>5,43</b>	<b>131</b>
Goed Wonen 2006	113	16	11	9	77	50	4,49	130
Goed Wonen 2005	106	20	7	0	79	39	3,93	103

#### Urgenties

De urgentieaanvragen worden behandeld door de regionale urgentiecommissie Stedendriehoek. De intake en de rapportages worden verzorgd door de urgentiebehandelaars van de deelnemende corporaties. Bij een afwijzing heeft een woningzoekende de mogelijkheid het geschil voor te leggen aan de regionale klachtencommissie. Het aantal urgentieaanvragen is vanaf 2005 vrij constant. De urgentieaanvragen hebben met name te maken met relatiebreuk en psychosociale klachten.

#### Urgenties in de gemeente Voorst

	<b>aangevraagd</b>	<b>toegekend</b>	<b>afgewezen</b>	<b>aangehouden</b>	<b>vervallen</b>
<b>2007</b>	<b>35</b>	<b>19</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
2006	38	19	14	5	0
2005	25	12	13	0	0

### **Verhuiskostenregeling**

Goed Wonen heeft een verhuiskostenregeling die als zodanig is vastgelegd in het 'Reglement inzake bijdragen in de kosten van verhuizing bij sloop en vervangende nieuwbouw van Woningstichting Goed Wonen'. De hierin vastgestelde bijdragen zijn: € 1.500,-- voor een onzelfstandige woongelegenheid en € 5.055,-- voor een zelfstandige woongelegenheid. Deze bedragen worden verminderd met het bedrag van door de gemeente als bijdrage of vergoeding in de kosten van verhuizing aan de betreffende huurder worden verstrekt.

### **2.6 Huisvesting van ouderen, gehandicapten en zorgbehoevenden**

Goed Wonen heeft het uitgangspunt dat nieuwbouwwoningen levensloopbestendig moeten zijn. De nieuwbouwwoningen hebben dan ook een zodanige plattegrond dat alle voorzieningen gelijkvloers gerealiseerd worden of kunnen worden (nultredenwoning). De nieuwbouw is zodoende geschikt voor huishoudens in alle leeftijdscategorieën. Eind 2006 zijn twee multifunctionele woningen opgeleverd in Twello die als modelwoningen dienden. De ontwikkeling van appartementen in de centrumring zorgt er voor dat er de komende jaren voldoende gelijkvloerse woningen bijkomen.

Met Zozijn zijn er afspraken gemaakt voor huisvesting voor zo'n 60 tot 100 cliënten van het Lathmerterrein. Zozijn heeft aangeven dat het beleid herijkt zal worden hetgeen gevolgen kan hebben voor de taakstelling. Daarnaast komt er een dagactiviteitencentrum en woonruimte in Voorst voor cliënten van 's Heerenloo. Ook met andere partijen, zoals De Passerel wordt gekeken naar nieuwe mogelijkheden voor haar cliënten.

In Terwolde is een gezondheidscentrum in aanbouw waar ook de Rabobank een geldautomaat zal plaatsen en ruimte gaat huren.

### **2.7 Het betrekken van bewoners bij het beleid en beheer**

De Huurdersbelangenvereniging (HBV) is het vertegenwoordigend overlegorgaan van huurders. Met de HBV is een convenant gesloten waarin het overleg, de informatievoorziening en de financiële ondersteuning is geregeld. In 2007 bedroeg de financiële bijdrage aan de HBV € 14.000,--.

Goed Wonen heeft vier keer met de HBV vergaderd over de volgende onderwerpen:

- Volkshuisvestings- en jaarverslag 2006
- huurbeleid en herstructurering
- financiële bijdrage aan de HBV
- begroting 2007
- brainstormbijeenkomst/speerpunten Goed Wonen

Het overleg met de HBV voldoet aan de vereisten van de Wet op het overleg huurders / verhuurder. Op complexniveau bestaan er drie bewonerscommissies met wie overleg wordt gevoerd.

In april van 2007 is het bestuurslid en oud-voorzitter van de Huurdersbelangenvereniging Henk Groenen overleden. Hij heeft zich als voorzitter jarenlang ingezet voor de belangen van de huurders in de gemeente Voorst. Toen bekend werd dat hij ongeneeslijk ziek was heeft hij het voorzitterschap overgedragen aan Sabrina Brandwagt.

Goed Wonen heeft een onafhankelijke klachtencommissie die geschillen tussen bewoners en de woningcorporatie in behandeling neemt. De commissie brengt een bindend advies uit. In 2007 is één klacht ingediend die door de klachtencommissie niet gegrond is verklaard.

Een onafhankelijk bureau enquêteert het hele jaar door huurders om te meten hoe de dienstverlening van Goed Wonen wordt gewaardeerd.

De vragenlijsten die worden gebruikt hebben betrekking op:

- onderhoud
- reparaties
- het betrekken van de woning
- de afwikkeling bij einde huur
- kantoorbezoek

De scores van de klanttevredenheid zijn in onderstaande tabel opgenomen. Op één onderdeel na komen de cijfers boven de in de balanced scorecard vastgestelde norm uit.

*Scores dienstverlening Goed Wonen*

Onderwerp	2007	2006	norm
Woningverbetering	7,9	7,6	7,5
Woningverbetering uitvoering	8,1	7,8	7,5
Reparatieverzoeken	7,5	7,7	7,5
Betrekken van huurwoning	7,3	7,3	7,5
Afwikkeling bij einde huurovereenkomst	7,8	7,9	7,5
Kantoorbezoek	7,8	8,1	7,5

### Start Stationskwartier



# 3 Organisatie

## 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.

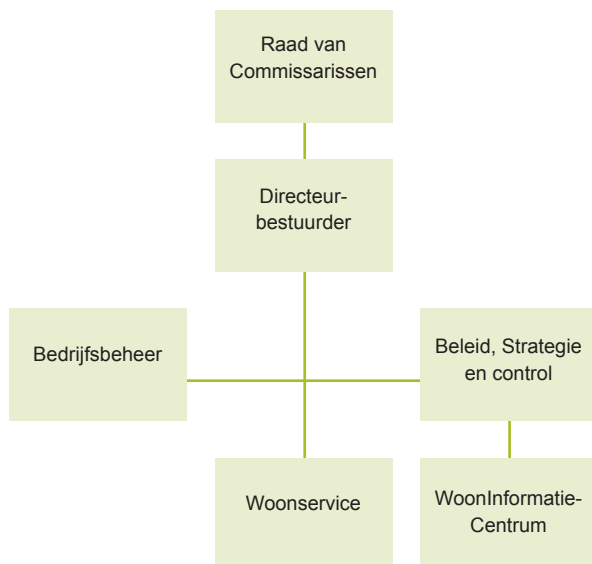
De werkorganisatie kent de volgende afdelingen:

- **Beleid Strategie en Control:** Ondersteuning directie, beleidszaken, nieuwbouw-ontwikkeling en -uitvoering, kwaliteitscontrole.
- **Bedrijfsbeheer:** financieel-economische zaken, administratie, bedrijfsbureau en automatisering.
- **Woonservice:** klantencontacten.
- **Wooninformatiecentrum:** informatie, balie en contacten woningzoekenden.



De organisatiestructuur is in 2007 ongewijzigd gebleven. De organisatie heeft wel versterking gekregen door het aantrekken van een controller. Voorheen werd voor deze functie een externe ingehuurd. Voor de automatisering wordt door Goed Wonen een systeembeheerder van Spectrum Wonen uit Lochem ingeleend. Per 31 december 2007 zijn 28 personen in dienst bij Goed Wonen van wie er 14 parttime werkzaam zijn, verdeeld over 22 formatieplaatsen.

### Organogram Goed Wonen



In 2007 zijn de planningsfunctionerings en beoordelingsgesprekken gevoerd met de medewerkers volgens de in 2006 ingevoerde procedure. Tijdens de planningsgesprekken is de persoonlijke opleidingsbehoefte van iedere medewerker beter in kaart gebracht waardoor de begroting en werkelijke uitgaven goed in balans waren. Het opleidingsbudget van € 30.850,- is volledig besteed aan opleidingen. Het ziekteverzuimpercentage in 2007 bedroeg 5,48%. Dit percentage is inclusief zwangerschapsverlof. Exclusief zwangerschapsverlof bedroeg dit 4,5%.

### **Personeelsvertegenwoordiging**

Goed Wonen heeft een ondernemingsraad die als vertegenwoordiging van het personeel overleg voert met de directie. De directie heeft drie keer vergaderd met de ondernemingsraad van Goed Wonen.

De volgende onderwerpen zijn aan de orde gekomen:

- Plannings- beoordelings- en functioneringsgesprekken
- De verkiezingen voor de ondernemingsraad
- Onderzoek uitbesteding klachtenonderhoud
- Beleidsplan

Dit jaar zijn er verkiezingen gehouden voor het werven van nieuwe leden van de ondernemingsraad. Twee leden zijn herbenoemd en één lid is afgetreden en opgevolgd. De directie heeft daarnaast ook een aantal malen personeels-bijeenkomsten georganiseerd om de medewerkers te informeren over beleid, de organisatie, personeelszaken en projecten.

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

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

### **Directie en raad van commissarissen**

De directie heeft het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening over het boekjaar 2007 vastgesteld na goedkeuring van de raad van commissarissen. De jaarstukken zijn gecontroleerd en goedgekeurd door Pricewaterhouse Coopers Accountants N.V. zoals blijkt uit de accountantsverklaring die is opgenomen in het jaarverslag.

De raad van commissarissen heeft zich met deze stukken verenigd. Met deze goedkeuring wordt tevens decharge verleend aan de directie voor haar bestuur.

*Persoonsgegevens bestuurder*

<b>Naam</b>	<b>Functie</b>	<b>Werkzaam in huidige functie sinds</b>	<b>Beloning</b>	<b>Relevante nevenfuncties</b>
drs. J.H.J. de Roover (51)	Directeur-bestuurder	1995 aanstelling voor onbepaalde tijd	<p>Periodiek betaalde beloningen € 113.080,-- Auto- en onkostenvergoeding € 13.800,-- Beloningen betaalbaar op termijn € 24.300,-- (pensioenvoorziening)</p> <p>De beloning past binnen de aanbevelingen van de commissie Izeboud</p>	<p>Bestuurder Service-stichting De Nieuwenhof Lid Bestuur Samenwerkende Woningcorporaties Stedendriehoek Lid RvT St. Woonkeus Stedendriehoek</p>

*Samenstelling en persoonsgegevens leden Raad van commissarissen*

Naam	Functie	Beroep	Nevenfuncties	Benoemd sinds	Aftredend per	Vergoeding
H.Ph. Haverkort (67)	Voorzitter	Gepensioneerd directeur bouwconcern	President-commissaris Leijgrave b.v. te Haaren President-commissaris Landgoed Vilsteren b.v. te Vilsteren Voorzitter stichtingsbestuur Administratiekantoor Moes Holding te Zwolle en Stichting SAMH Bestuursvoorzitter Stichting Groenkeur te Houten	01-10-2000	31-12-2008 1x herbenoembaar	€ 9.172,--
L.A. Potters (51)	Lid en vicevoorzitter	Financieel directeur bouwbedrijf	Lid RvT Revalidatiecentrum en van Stichting Orthopedische Instrumentenmakerij "Kastanjehof"	01-01-2002	31-12-2008 1x herbenoembaar	€ 5.319,--
mw. B. de Jonge (44)	Lid	Hoofd onderhoud woningcorporatie	Geen	01-01-2004	31-12-2007 2x herbenoembaar	€ 5.319,--
mr.dr.s. R.M. Reitsma (52)	Lid	Directeur adviesbureau	Bestuurslid van de Gelderse Studiekring voor Ruimtelijke Ordening(GSRO)	01-06-2005	31-06-2008 2x herbenoembaar	€ 5.319,--
mw. J. Roeterdink (45)	Lid	Verenigingsmanager bij sportclub	Geen	01-12-2005	31-12-2008 2x herbenoembaar	€ 5.319,--
						<b>€ 30.448,--</b>

**Aandachtsgebieden raad van commissarissen:**

L. Potters	Financiën
J. Roeterdink	Huurdersbelangen
B. de Jonge	Personeel, Ondernemingsraad
R. Reitsma	Juridische zaken
H. Haverkort	Algemene zaken, strategie (met directeur/bestuurder)

Mevrouw De Jonge, die statutair aftredend en herbenoembaar was, is per 31-12-2007, na een evaluatieronde door de raad van commissarissen en na overleg met de directie, herbenoemd voor een nieuwe periode.

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

**De taken van bestuur en raad van commissarissen**

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

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

Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de raad van commissarissen. Het bestuur richt zich bij de vervulling van zijn 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 bij de woningcorporatie betrokkenen af. Het bestuur verschaft de raad van commissarissen tijdig de informatie die nodig is voor de uitoefening van de taak van de raad van commissarissen.

Het bestuur is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie. Het bestuur rapporteert hierover en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlesystemen met de raad van commissarissen. De raad van commissarissen heeft de taak om enerzijds toezicht uit te oefenen op het beleid van de directie, op de werking en integriteit van het interne controle- en risicobeheerssysteem en anderzijds de directie met advies terzijde te staan. Daarbij let zij er op, dat het ondernemingsbestuur transparant is en dat de belangen van alle belanghebbenden zo evenwichtig mogelijk worden meegewogen.

Bij deze werkwijze worden ook de bepalingen uit de Governance Code Woningcorporaties (de Code) in toenemende mate toegepast en worden zowel het eigen optreden als dat van de directie daaraan getoetst. Het is het voornemen van de Raad van commissarissen en de directie om de Code in de loop van 2008 zo volledig mogelijk in te voeren.

Ook het eigen functioneren is zowel door de directie als door de raad van commissarissen grondig besproken aan de hand van een checklist. De raad van commissarissen kwam tot de conclusie dat haar functioneren bevredigend is en dat de samenstelling voldoet aan het vastgestelde profiel.

Ook het functioneren van de directeur werd besproken en werd tevens na consultatie van de overige leden van het Management Team en de ondernemingsraad als goed gekwalificeerd.

In 2008 zal in dit verband gebruik gemaakt gaan worden van de checklists zoals opgenomen in het Toolkit Toezicht van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties.

Bovendien is besloten dat Goed Wonen in 2008 voor de eerste maal zal worden gevisiteerd, voor de uitvoering waarvan reeds een bureau is geselecteerd.

### **Vergaderingen en overige bijeenkomsten**

De raad van commissarissen heeft in 2007 vijf keer vergaderd met de directeur en de overige leden van het Management Team (MT) en zoals gebruikelijk één keer zonder de directeur. In iedere vergadering werden in ieder geval mede aan de hand van de viermaandsrapportages de strategie, alle lopende projecten en de financiële stand van zaken uitgebreid besproken. Daarnaast heeft de raad van commissarissen 2 brainstormbijeenkomsten met directie en MT gehouden over de missie en de strategie van Goed Wonen.

Verder heeft de raad van commissarissen na het jaarlijkse onderhoud met de ondernemingsraad en de leden van het managementteam, waarbij de directeur niet aanwezig was, ook een functioneringsgesprek met de directeur-bestuurder gehouden.

De voorzitter heeft tussendoor nog vijf maal een bespreking gehad met de directeur over alle belangrijke lopende zaken (onder meer het verloop der investeringen) en ook regelmatig telefonisch contact onderhouden. Hij heeft ook een presentatie bijgewoond die gegeven werd door de directeur voor de (vrijwel voltallige) gemeenteraad der gemeente Voorst. Daarin heeft de directeur de lange termijn visie van Goed Wonen toegelicht.

Voorts heeft een der commissarissen regelmatig contact met het bestuur van de Huurders Belangen Vereniging en heeft de voorzitter van de raad van commissarissen een gesprek gehad met de voorzitter van de huurdersvereniging. Een belangrijk moment voor Goed Wonen is de jaarlijkse belanghoudersdag waar relaties zijn uitgenodigd om kennis te nemen van de plannen van Goed Wonen. Het concept van de woning met de “verborgen kamers” waarbij huurders vanuit een basisplattegrond zelf kunnen bepalen hoeveel ruimte men wil huren, is op die dag gepresenteerd. Dit concept heeft tot veel reacties geleid en is inmiddels bij de eerste vijf nieuwbouwwoningen in Teuge toegepast.

Tenslotte heeft de raad van commissarissen deelgenomen aan de jaarlijkse personeelsdag welke dit jaar op het Landgoed Vilsteren werd gehouden.

### **Het toezichtkader**

Als toezichtkader voor het uitoefenen van haar taken hanteert de raad van commissarissen:

- het Besluit beheer sociale huursector
- de missie en het beleidsplan “2006-2010”
- de begroting
- bedrijfsvergelijkingsrapportage

In haar vergaderingen met directie heeft de raad van commissarissen zich in 2007 vooral gericht op de volgende onderwerpen:

- Benoeming en verslag van de accountant
- Accountantsrapportage en managementletter 2006
- Volkshuisvestings-, treasury- en jaarverslag 2006
- Jaarrapportage Woonkeus-Stedendriehoek
- Huurbeleid 2007
- Begrotingswijzigingen
- 4-maandsrapportages
- Governance Code
- Problematiek en ontwikkelingen vennootschapsbelasting
- Grondposities en aangekocht bezit
- Honorering en arbeidsvoorwaarden van de directeur-bestuurder.
- Nieuwbouwprojecten
- Herstructureringsubsidies
- Meerjarenstrategie en begroting 2008
- Inzet middelen t.b.v. maatschappelijk onroerend goed
- De interne risico- en beheersingsystemen
- De maatschappelijke verantwoording

De jaarlijks terugkerende “vaste” onderwerpen worden verdeeld over de jaar-agenda van de raad van commissarissen, waarbij de benodigde achtergrond-informatie in de vorm van rapportages of toelichtingen bij de agenda wordt gevoegd. Daarnaast zijn de commissarissen lid van de Vereniging van Toezicht-houders in Woningcorporaties om op de hoogte te blijven van de actualiteiten. Tijdens de vergadering waar het volkshuisvestingsverslag en het jaarverslag aan de orde waren, heeft de accountant aan de raad van commissarissen verslag gedaan van zijn bevindingen.

### **Strategie en meerjarendoelstellingen**

Directie en raad van commissarissen hebben in twee lange brainstormsessies en een formele vergadering het toekomstig beleid (strategie) alsmede de belangrijkste te realiseren doelstellingen besproken en vastgesteld.

Goed Wonen heeft een zeer ambitieus nieuwbouwprogramma in de komende 10 jaren, waarin haar totale aantal verhuureenheden met ongeveer 50% zal toenemen. Bovendien is een zeer creatief concept ontwikkeld onder de titel “Het Huis met de Verborgene Kamers”. In dat concept kunnen bewoners desgewenst ook bij een veranderende huishoudensamenstelling in dezelfde woning blijven wonen, omdat de beschikbare woonruimte mee kan veranderen.

### **Financiële rapportages**

Zowel de 4-maandsrapportages als de jaarstukken en de begroting werden uitvoerig besproken en beoordeeld, deels in aanwezigheid van de accountant. De raad van commissarissen heeft vervolgens de jaarstukken goedgekeurd.

### **Commissies uit de raad van commissarissen**

Gezien de overzichtelijkheid van Goed Wonen heeft de raad van commissarissen besloten uit haar midden geen permanente commissies in te stellen, maar deze op ad hoc basis te benoemen. Anders dan in voorgaande jaren is in 2007 geen ad hoc commissie ingesteld.

### **Belangrijkste besluiten in 2007**

De raad van commissarissen heeft in 2007 onder meer de navolgende belangrijke besluiten genomen:

- Vaststellen arbeidsvoorwaarden en honorering van de directeur-bestuurder
- Goedkeuring van het Volkshuisvestingsverslag 2006 en de jaarstukken 2006
- Bewaking procedure en procuratie bij aankoop onroerend goed
- Goedkeuring huurbeleid 2007
- Goedkeuring strategie en meerjarenbegroting
- (Her)benoeming Price Waterhouse Coopers als accountant
- Goedkeuring accountantsverslag en managementletter met het rapport van bevindingen
- Enkele begrotingswijzigingen

### **Corporate governance**

Goed Wonen heeft de governancecode woningcorporaties grotendeels overgenomen in haar werkwijze en reglementen. Het is de bedoeling in 2008 het reglement voor de raad van commissarissen te herzien om de corporate governance verder te implementeren. Er wordt in 2008 verder een integriteitscode opgesteld en ook zal een klachten- en klokkenluidersregeling worden ingevoerd. De governancestructuur en de in de code benoemde onderdelen zullen na vaststelling op de website worden geplaatst.

De directie heeft met instemming van de raad van commissarissen in 2007 opdracht gegeven aan een gecertificeerd bureau om Goed Wonen zich in 2008 te visiteren. De raad van commissarissen heeft besloten de arbeidsovereenkomst die voor onbepaalde tijd is aangegaan niet om te zetten naar een overeenkomst voor bepaalde tijd. De raad van commissarissen vindt enerzijds de benoeming voor een periode van 4 jaar teveel elementen van twijfel en te weinig die van (bestuurs)-continuïteit te bevatten. Anderzijds is de beoordelingssystematiek zodanig grondig en transparant, dat zij voldoende garantie biedt voor het voorkomen c.q. corrigeren van eventuele essentiële misstappen.

*De raad van commissarissen*

*Mei 2008*

**Verklaring van het bestuur**

Het bestuur is van oordeel dat dit verslag een getrouw beeld geeft van de activiteiten over het jaar 2007. Woningstichting Goed Wonen heeft, in het verslagjaar 2007, haar financiële middelen uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Twello, mei 2008

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'R' followed by a horizontal line and a diagonal stroke.

*Drs. J.H.J. de Roover*  
*directeur/bestuurder*

# 4

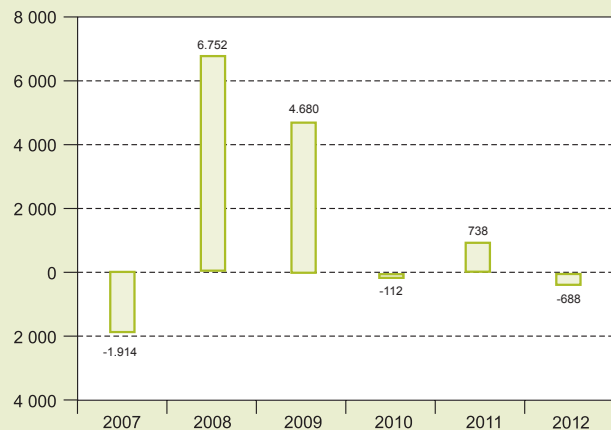
## Financiën

### 4.1 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, gaat zij 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.

**Jaarresultaten** (x € 1.000,--)**Eigen vermogen** (x € 1.000.000,--)

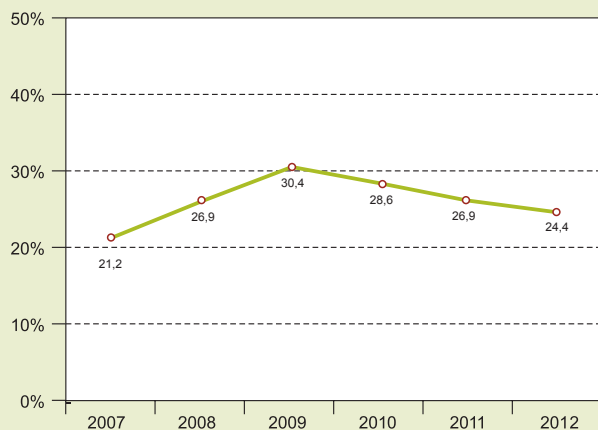
## 4.2 Vermogenspositie

Woningstichting Goed Wonen heeft het boekjaar 2007 afgesloten met een negatief jaarresultaat van ca. 1,9 miljoen euro. Hierdoor is het Eigen Vermogen gedaald tot 20,9 miljoen euro.

Voor de komende vijf jaar wordt verwacht dat het Eigen Vermogen zal toenemen tot ca. 32 miljoen euro eind 2009 en vervolgens op dat niveau stabiliseert tot eind 2012. Deze stijging wordt met name veroorzaakt doordat de onrendabele investeringen voortkomend uit nieuwbouwprojecten, voor de jaren 2008 en 2009 reeds zijn verwerkt in de jaarresultaten van de voorgaande jaren. De daar tegenover staande resultaten voortkomend uit de verkopen van bestaand bezit zijn wel aan de jaren 2008 en 2009 toegerekend.

Het solvabiliteitscijfer is ultimo 2007 uitgekomen op 21,2 procent van het balanstotaal. Voor de komende jaren wordt verwacht dat de solvabiliteit eerst zal toenemen tot ca. 30 procent ultimo 2009, om vervolgens te dalen tot ca. 24 procent ultimo 2012.

## Solvabiliteit



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 2007 is rekening gehouden met de onrendabele toppen van de nieuwbouwprojecten op locatie “De Zwaan” in Teuge (Verborgen kamers), op “het Stationskwartier” in Twello en op de locatie “Enkweg-Zuid” in Voorst, samen voor een totaal bedrag van ruim 3,2 miljoen euro.

Er is vanaf 2008 rekening gehouden met de verkoop van 35 woningen per jaar uit de bestaande voorraad. Hiermee worden de jaarresultaten voor een bedrag van ruim 6 miljoen euro positief beïnvloed.

Als de vermogenspositie bepaald wordt op basis van de bedrijfswaarde, blijkt dat deze als gezond getypeerd kan worden. De bedrijfswaarde van de materiële vaste activa inclusief de grondwaarde, is ultimo 2007 circa 139 miljoen euro. Dat is beduidend hoger dan de totale boekwaarde van de materiële vaste activa, die 75 miljoen euro is. Indien de bedrijfswaarde 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 ultimo 2007 ligt met 63 miljoen euro zelfs 76 miljoen euro lager dan de bedrijfswaarde van de materiële vaste activa.

De totale WOZ-waarde van de onroerende goederen die Goed Wonen in 2007 in haar bezit had, is inmiddels zelfs gestegen tot ca. 450 miljoen euro (waardepeiljaar 2007).

### *Financieringspositie*

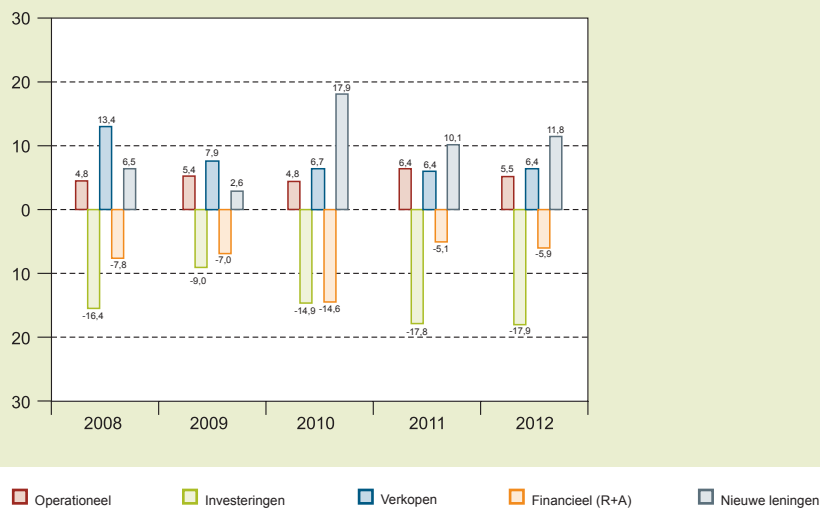
Goed Wonen heeft de mogelijkheid om met garantie van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geldleningen op de kapitaalmarkt aan te trekken. Daardoor kunnen tegen zeer gunstige tarieven geldleningen aangetrokken worden. Ook in 2007 heeft de jaarlijkse 'beoordeling van kredietwaardigheid' door het 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 wordt met ingang van 2007 niet langer gebaseerd op de bedrijfswaarde van het bezit. Het zogenoemde 'Faciliteringsvolume' wordt vanaf nu gebaseerd op de investerings- en herfinancieringsprognose van Goed Wonen en is in september 2007 vastgesteld op ruim 55 miljoen euro.

De gelimiteerde achtervangovereenkomst zoals die in 2003 door de gemeente Voorst was afgesloten met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), ten behoeve van door Goed Wonen aan te trekken financieringen, heeft per 1 juli 2007 zijn geldigheid verloren. De gemeente Voorst en het WSW hebben echter in 2007 een nieuwe achtervangovereenkomst afgesloten voor de periode van 4 jaar en wel van 1 juli 2007 tot 1 juli 2011. Het in deze achtervangovereenkomst opgenomen limiet bedrag is 90 miljoen euro.

De daling van de rentekosten, zoals die zich de laatste jaren voordeed, is in 2007 tot een eind gekomen. Was de gemiddelde gewogen rentevoet van de leningenportefeuille in 2006 nog 4,23 procent, in 2007 is dit cijfer weer gestegen tot net boven het niveau van 2005 en wel tot 4,36%, een stijging met 13 basispunten. Op jaarbasis betekent dat, op het schuldrestant van 63 miljoen euro, dat er ca. € 82.000,-- meer aan rente betaald moet worden.

In totaal zijn er in 2007 drie nieuwe geldleningen aangetrokken, voor een totaal bedrag van 9,6 miljoen euro. Alle drie leningen zijn fixe-leningen met hoofdsommen van 3, 4 en 2,6 miljoen euro, met rentepercentages van respectievelijk 4,873, 4,873 en 4,18 procent. De genoemde leningen zijn gebruikt voor de eindaflossing van een geldlening met een hoofdsom van 4 miljoen euro en voor het overige deel ter financiering van nieuwbouwprojecten en aankopen van onroerend goed.

## Cash flow



### Liquiditeitspositie

Goed Wonen stuurt op een liquiditeits saldo 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 2008 tot en met 2012 ca. 49 miljoen euro aan externe financiering aangetrokken moeten worden, indien alle plannen tot uitvoer komen. Voor een deel, 21 miljoen euro, is dat bestemd voor de eindaflossing van bestaande geldleningen. Het overige deel is bestemd voor de financiering van te realiseren nieuwbouw ad. 73 miljoen euro, dat ook voor 40 miljoen euro gefinancierd wordt met de opbrengsten uit de verkoop van bestaand bezit en nieuwbouw woningen en voor 5 miljoen euro met eigen middelen voortkomend uit de operationele activiteiten.

### *Beleggingen*

Goed Wonen heeft ultimo 2007 geen beleggingen uitstaan.

### *Treasury*

In 2007 heeft Goed Wonen samen met Woonbedrijf Ieder1 (Deventer) en Spectrum Wonen (Lochem) vanuit de treasury-groep “Treasury Stedendriehoek”, bekeken hoe de treasuryfunctie het beste ingevuld kon gaan worden, na het wegvallen van de centrale treasurer die tot 1 januari 2007 vanuit Woonbedrijf Ieder1 geleverd werd. Aangezien geen van de drie corporaties een werknemer beschikbaar hadden die de rol van centrale treasurer op zich kon nemen, is besloten om deze functie door een derde partij uit te laten voeren. Na met vier partijen gesprekken te hebben gevoerd, heeft Goed Wonen (evenals Spectrum Wonen) besloten, op het gebied van treasury de samenwerking aan te gaan met BNG Consultancy Services (BCS). Woonbedrijf Ieder1 heeft voor één van de andere aanbieders gekozen. Aan de samenwerking in de treasury-groep “Treasury Stedendriehoek is hiermee dan ook een einde gekomen. Goed Wonen en Spectrum Wonen trekken nog wel gezamenlijk op in het overleg met BCS over het treasury-jaarplan, de treasury-rapportages en de liquiditeitenprognose software. In 2007 heeft Goed Wonen een nieuw treasury statuut opgesteld. Het vorige statuut was gebaseerd op de samenwerking met Woonbedrijf Ieder1 en Spectrum Wonen in de treasury-groep “Treasury Stedendriehoek”, en was derhalve aan herziening toe.

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.

Ook is weer opnieuw het huisbankierschap tegen het licht gehouden. Met een drietal banken zijn gesprekken gevoerd en bij hen zijn vervolgens offertes opgevraagd. Naast het kostenaspect is tevens gekeken naar de mogelijkheid van het storten van contant geld door zowel Goed Wonen als haar huurders, de mogelijkheden van de software voor elektronisch bankieren en de lokale betrokkenheid van de bank. Op basis van al deze punten is besloten om de Rabobank te selecteren als huisbankier.

In de begroting was uitgegaan van het aantrekken van langlopende geldleningen, voor een bedrag van 10 miljoen euro. De uitgevoerde transacties op dit gebied zijn hier binnen gebleven. In totaal is namelijk voor een bedrag van 9,6 miljoen euro aan geldleningen aangetrokken in 2007.

#### *Fiscale ontwikkelingen*

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

In de vaststellingsovereenkomst krijgen de woningcorporaties de keuze uit twee modellen, te weten de objectieve vrijstelling (de overige activiteiten blijven binnen de toegelaten instelling en er vindt een administratieve scheiding plaats) en de subjectieve vrijstelling (de overige activiteiten worden ondergebracht in een aparte rechtspersoon met als rechtsvorm een BV of NV). Goed Wonen heeft in eerste instantie gekozen voor de subjectieve vrijstelling.

Eind 2007 heeft de minister van Financiën echter besloten dat woningcorporaties over al hun activiteiten vennootschapsbelasting moeten gaan betalen vanaf 1 januari 2008. Dit heeft bij Goed Wonen geresulteerd in het herzien van de keuze voor de subjectieve vrijstelling en er is vervolgens gekozen voor de objectieve vrijstelling. In reactie op het besluit van de minister van Financiën heeft de belastingdienst kort daar na de VSO eenzijdig opgezegd per 1 januari 2008. Hiermee is grote onduidelijkheid ontstaan over de fiscale waardering van het onroerend goed van woningcorporaties en alles wat daar mee samenhangt. In de prognoses is dan ook nog geen rekening gehouden met eventueel te betalen vennootschapsbelasting na 1 januari 2008.

De voorlopige aangiften vennootschapsbelasting 2006 en 2007 geven negatieve fiscale resultaten te zien van respectievelijk € 100.000,-- en € 87.000,--. Voor de te betalen vennootschapsbelasting over deze jaren wordt dan ook verwacht dat deze op nihil zullen worden vastgesteld.

### 4.3 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.

Goed Wonen heeft ultimo 2007 een deelneming in Triax Vastgoed BV, voor een bedrag van € 10.000,-. Goed Wonen is één van de in totaal drie aandeelhouders en heeft een belang van 33 $\frac{1}{3}$  procent in Triax vastgoed BV. Naast Goed Wonen zijn Woonbedrijf Ieder1 (Deventer) en Spectrum Wonen (Lochem) de andere aandeelhouders.

# 5

## Relaties

### 5.1 De gemeente Voorst

Goed Wonen heeft op bestuurlijk- en ambtelijk niveau regelmatig overleg met de gemeente over onderwerpen als ruimtelijke ordening, volkshuisvesting en welzijn. De gemeente en Goed Wonen zijn regelmatig partners als het gaat om de woonvisie in Voorst. Met college van B&W en met de raad zijn bij Goed Wonen brainstormbijeenkomsten gehouden in het kader van beleidsvorming. Ook ligt er een conceptconvenant met de (gegroeide) afspraken tussen gemeente en Goed Wonen op het gebied van volkshuisvesting.

Belangrijke items waren in 2007 met name het nieuwbouwprogramma in de diverse kernen zoals de verplaatsing van een sportcomplex in Klarenbeek voor nieuwbouw, huisvesting vluchtelingen, implementatie WMO, samenwerking op het gebied van startersleningen en de toekomst van een herstructureringsgebied in Wilp. Periodiek wordt tussen de directie en de wethouder Volkshuisvesting informatie uitgewisseld en zaken verder afgestemd.

De gemeente heeft speciaal voor Goed Wonen een accountmanager aangesteld die zorgt voor een goede afstemming en coördinatie voor bouwplannen die bij de gemeente in behandeling zijn.

## **5.2 Branche en collega-corporaties**

Goed Wonen is lid van de branchevereniging Aedes en heeft deelgenomen aan diverse overleg- en informatiebijeenkomsten. In Stedendriehoekverband wordt deelgenomen in het Samenwerkingsverband Woningcorporaties Stedendriehoek en in de Stichting Woonkeus Stedendriehoek.

## **5.3 Overige partijen**

Met de volgende partijen heeft Goed Wonen in 2007 nauw samengewerkt.

- Trimenzo op het gebied van wonen en zorg
- Stichting Welzijn Ouderen; ontwikkeling groepswonen en samenwerking op het gebied van wonen - zorg en welzijn
- VAC; beoordelen nieuwbouwplannen
- Politie; overlastbestrijding en veiligheidsaspecten
- Zozijn: huisvesting cliënten
- Lokale maatschappelijke instellingen





Postbus 100  
7390 AC Twello  
Markplein 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)