

Volkshuisvestingsjaarverslag 2008



Inhoud

1.	Inleiding	5
2.	Onze bewoners	7
2.1	Woonruimteverdeling en urgentie	7
2.2	Woonruimteverdeling nieuwbouw	10
2.3	Urgenties	11
2.4	Verhuiskostenvergoeding	
2.5	No Claim Bonus	
2.6	Huurprijsbeleid	13
2.7	Leefbaarheid	13
2.8	Het betrekken van bewoners bij het beleid en beheer	14
3.	Onze woningen	17
3.1	Aantal woningen	17
3.2	Onderhoudsbeleid	18
3.3	Nieuwbouw	21
3.4	Wonen en zorg	23
3.5	Verkoop bestaand bezit	23
3.6	Aankoop onroerend goed	25
3.7	Energie en milieu	25
4.	Onze partners	27
4.1	Gemeente Voorst	27
4.2	Maatschappelijke organisaties	28
4.3	Zorginstellingen	29
4.4	Collega-corporaties	29

5.	Onze organisatie	31
5.1	Organisatienieuws	31
5.2	Personeelsvertegenwoordiging	33
5.3	Directie en Raad van Commissarissen	34
6.	Onze financiën	43
6.1	Algemeen	44
6.2	Vermogenspositie	44
6.3	Deelnemingen en verbindingen	50

Eerste paal De Windvang in Voorst



Volkshuisvestingsjaarverslag 2008

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

Groepswonen Stationskwartier Twello in aanbouw



Het begin van het oogstseizoen

Met deze typering wil ik het volkshuisvestingsverslag 2008 van Goed Wonen inluiden. Nadat enkele jaren geleden bekend werd dat de gemeente Voorst ruim 3.300 woningen mocht bouwen tot het jaar 2030, is Goed Wonen voortvarend aan de slag gegaan om deze opgave zo goed mogelijk in te vullen.

Na jaren van voorbereiding beginnen de resultaten nu zichtbaar te worden. In 2008 zijn meer dan 100 woningen in aanbouw genomen. Er zijn ook al enkele bijzondere projecten opgeleverd. Het eerste project met de 'verborgen kamers' is gerealiseerd in Teuge en in het dorp Terwolde is een multifunctioneel gezondheidscentrum opgeleverd met negen appartementen. Een voorziening die de leefbaarheid van een dorp als Terwolde een enorme impuls geeft.

De verwachting is dat Goed Wonen haar ambitie, om de komende tijd gemiddeld 100 woningen per jaar op te leveren, waar gaat maken. Ondanks de maatregelen van de overheid met de Vogelaarheffing, de VPB-heffing en de beperking van de mogelijkheden van huurverhoging, waardoor de investeringscapaciteit van woningcorporaties danig wordt ingeperkt, blijft Goed Wonen deze ambitie



overeind houden. Zeker in het licht van de huidige krediet- en woningmarktcrisis, ziet Goed Wonen het als haar taak juist nu “door te stomen” en de woningmarkt en werkgelegenheid in beweging te houden. Wel is het voor Goed Wonen noodzakelijk haar verkoopprogramma uit de bestaande voorraad, van gemiddeld 35 woningen per jaar, taakstellend te realiseren. De opbrengsten uit de verkoop zijn noodzakelijk om het omvangrijke investeringsprogramma te kunnen realiseren.

Ik ben optimistisch gestemd dat Goed Wonen, ondanks de genoemde overheidsmaatregelen en de gevolgen van de kredietcrisis, haar geplande nieuwbouwprogramma waar gaat maken.

Dit betekent dat de betaalbare woningvoorraad van Goed Wonen de komende vijf jaar met ruim 500 woningen netto toeneemt en dat over vijf jaar ruim een kwart van de woningvoorraad van Goed Wonen bestaat uit energiezuinige, multifunctionele en voor iedere doelgroep geschikte woningen. Uiteraard wordt ook de bestaande huurwoningvoorraad niet vergeten. In de bestaande voorraad wordt de komende jaren eveneens fors geïnvesteerd.

Ik wil op deze plaats iedereen die heeft bijgedragen aan het zaaien en laten ontkiemen van de plannen van Goed Wonen bedanken, maar tevens een beroep doen op deze mensen om te zorgen dat we goed, maar ook tijdig kunnen oogsten. Over vijf jaar kunnen we dan met elkaar constateren, dat ondanks het zware weer in de economie, in de gemeente Voorst de woningvoorraad er bloeiend bij staat.

Twello, mei 2009

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 en urgentie

De woonruimteverdeling voor woningen met een huurprijs tot € 535,-- 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 2008 in totaal 3.929 woningzoekenden geregistreerd. Dit is een groei van 321 woningzoekenden ten opzichte van 2007 (3.608 in 2007). Het blijkt dat veel mensen zich inschrijven uit voorzorg, omdat de inschrijfduur bepalend is voor de rangorde. 86% van de woningzoekenden bestaat uit een één- of tweepersoonshuishouden.



Het maximaal op te bouwen aantal 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.

In 2008 waren 439 woningzoekenden uit de gemeente Voorst actief op zoek naar een (andere) woning. Dat is 11% van de ingeschreven woningzoekenden in de gemeente. Van deze actief woningzoekenden heeft 18%¹ een woning gekregen. De gemiddelde wachttijd in de gemeente Voorst is opgelopen van 5,43 naar 5,69 jaar. Reden hiervoor is dat omliggende gemeenten een grote herstructureringsopgave hebben. Hierdoor zijn veel urgenten actief op de woningmarkt en wijken 'gewone' woningzoekenden uit de steden uit naar het landelijke gebied.

Het woningaanbod blijft te beperkt om aan de vraag te voldoen. Per geadverteerde woning reageren gemiddeld 75 woningzoekenden (71 in 2007). Onze mutatiegraad is dit jaar slechts 5% ten opzichte van 7%² in de voorgaande jaren. Al jaren is de mutatiegraad op een laag niveau waardoor er weinig doorstroming is.

Er zijn 72 woningen via het aanbodsysteem verdeeld (116 woningen in 2007). Een derde van de woningen werd toegewezen aan jongeren tot 29 jaar. De nieuwbouwopgave van de komende jaren moet er voor zorgen dat de kans op een huurwoning vergroot wordt. Gelukkig wordt in de eerste helft van 2009 een aantal nieuwbouwprojecten opgeleverd.

In 2008 zijn zes woningen toegewezen in het kader van bijzondere bemiddeling waarvan twee woningen aan een begeleid wonen instelling. Ook zijn zes woningen toegewezen aan statushouders om te voldoen aan de taakstelling die de gemeente heeft. Vanuit de Taskforce Huisvesting Statushouders is positief gereageerd op de samenwerking tussen gemeente, Stichting Vluchtelingenwerk en Goed Wonen. Daarnaast zijn er acht woningen bij mutatie verkocht en zijn er 12 woningen op tijdelijke basis verhuurd.

¹ Dit percentage is exclusief de woningzoekenden die een nieuwbouwwoning hebben gekregen.

² Dit is de mutatiegraad gebaseerd op het aantal woningen en niet op het aantal verhuureenheden.

Toewijzing naar inschrijfduur en leeftijd

leeftijd in jaren	inschrijfduur in jaren								totaal
	<1	1 - 2	2 - 3	3 - 4	4 - 5	5 - 6	6 - 7	> 7 jr	
≤ 22	2	-	-	2	-	-	-	-	4
23 t/m 29	-	1	-	1	3	11	4	3	23
30 t/m 54	7	2	1	1	-	-	-	5	16
55 t/m 64	1	3	2	2	-	2	1	4	15
> 65	-	1	-	1	-	3	3	6	14
totaal	10	7	3	7	3	16	8	18	72

Ruim 95% van de woningen is toegewezen aan huishoudens die behoren tot de primaire doelgroep. In onderstaande tabel is een uitsplitsing gemaakt van de verdeling naar inkomen en huishoudgrootte.

Toewijzingen 2008 volgens BBSH-tabel naar huishoudgrootte en op inkomens tot € 33.000

Huishoudgrootte	Huurprijsklasse				Totaal
	€ 0 - € 343,48	€ 343,49 - € 491,63	€ 491,64 - € 526,88	€ 527,89 - € 621,76	
Tot 1 juli 2008	€ 0 - € 348,99	€ 349,00 - € 499,51	€ 499,52 - € 535,33	€ 535,34 - € 631,73	
Vanaf 1 juli 2008	€ 0 - € 348,99	€ 349,00 - € 499,51	€ 499,52 - € 535,33	€ 535,34 - € 631,73	
1 persoon	14	20	2	1	37
2 personen	1	22	1	1	25
3 personen	-	4	2	1	7
Totaal	15	46	5	3	69

(geen toewijzingen aan huishoudgroottes van 4 of meer personen of niet vermeld)

Toewijzingen 2008 volgens BBSH-tabel naar huishoudgrootte en op inkomens **vanaf** € 33.000

Huishoudgrootte	Huurprijsklasse				Totaal
	€ 0 - € 343,48	€ 343,49 - € 491,63	€ 491,64 - € 526,88	€ 527,89 - € 621,76	
Tot 1 juli 2008	€ 0 - € 348,99	€ 349,00 - € 499,51	€ 499,52 - € 535,33	€ 535,34 - € 631,73	
Vanaf 1 juli 2008	0	2	0	1	3
2 personen	0	2	0	1	3
Totaal	0	2	0	1	3

Een overzicht van de verhuurresultaten in 2008 is hieronder opgenomen. Het gaat om de geadverteerde woningen via Woonkeus Stedendriehoek (exclusief woningen boven de huurtoeslaggrens, bijzonder wooneenheden, toewijzingen nieuwbouw en bijzondere bemiddelingen).

Verhuurresultaten 2008

Jaar	Totaal toegewezen	Directe bemiddeling	Soc./med. urgenten	Herstr. urgenten	Gewone woningz.	Reacties per advertentie	Gemiddelde wachttijd	Aantal weigeringen
2008	72	8	8	3	53	75	5,69	Niet beschikbaar
2007	116	9	15	3	89	71	5,43	131
2006	113	16	11	9	77	50	4,49	130
2005	106	20	7	0	79	39	3,93	103

2.2 Woonruimteverdeling nieuwbouw

In 2008 heeft Goed Wonen ruim 70 nieuwbouwhuurwoningen aangeboden aan woningzoekenden. Deze woningen worden in de eerste helft van 2009 opgeleverd. De woningen zijn op verschillende manieren toegewezen. Bij een aantal (betaalbare) huurwoningen is geselecteerd op inschrijfduur waarbij voor een deel van de woningen een voorrangsregel was vastgesteld voor doorstromers uit de gemeente. Andere nieuwbouwwoningen (in het duurdere segment) zijn toegewezen door middel van loting.

Toewijzing nieuwbouwhuurwoningen

Project	Categorie*	Toewijzing op basis van	Reacties
Holthuishof, 14 appartementen	Bereikbare huur	Inschrijfduur 7 appartementen voorrang aan doorstromers	168
Stationskwartier, grondgebonden, 10 woningen type 5 x 2 ¹ kap	Middeldure huur	Inschrijfduur	38
Stationskwartier, 16 appartementen	Dure huur	Deel inschrijfduur, deel loting	29
De Windvang, 8 x grondgebonden woningen	Bereikbare huur	Inschrijfduur Voorrang voor doorstromers uit kern Voorst	38
De Windvang, 8 woningen type 4 x 2 ¹ kap	Middeldure huur	Inschrijfduur Voorrang voor doorstromers uit kern Voorst	14
Groepswonen voor ouderen 20 appartementen	3 middeldure huur 16 bereikbare huur 1 gemeenschappelijke ruimte	Wachttijst	94

* Bereikbare huur: < € 535

Middeldure huur: > € 535 en < € 625

Dure huur: > € 625

2.3 Urgenties

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

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

Urgenties in de gemeente Voorst

Jaar	Aangevraagd	Toegekend	Afgewezen	Aangehouden	Vervallen	Totaal in de regio
2008	29	15	12	1	1	580
2007	35	19	15	0	1	595
2006	38	19	14	5	0	650
2005	25	12	13	0	0	637

Naast sociale en medische urgenties zijn er in 2008 ook 24 urgenties afgegeven voor herstructureringsurgenten uit de kern Wilp. De bewoners hebben de mogelijkheid om terug te keren naar een nieuwbouwwoning in het plangebied of naar een huur- of koopwoning elders in het dorp of de regio.

2.4 Verhuiskostenvergoeding

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 2008 bedroeg de vergoeding € 5.138,88 (ingang 1 maart 2008). Deze is negen keer uitgekeerd aan bewoners uit herstructureringsgebieden.

2.5 No claim Bonus

Huurders krijgen de kans om eens in de zoveel tijd hun badkamer, keuken en/of toilet te laten vervangen. Bij de projecten die de afgelopen twee jaar 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, hebben wij 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 dat Goed Wonen oplevert. De uitkeringen variëren van € 25,- tot € 50,- en worden uitgekeerd in de vorm van cadeaucheques.

2.6 Huurprijsbeleid

Per 1 juli 2008 heeft Goed Wonen de huren met 1,6% verhoogd. De gemiddelde huurprijs van onze woningen bedraagt 58% van de maximaal redelijke huur. Bij mutatie wordt de huurprijs opgetrokken naar 65%. De stedelijke corporaties in de Stedendriehoek zitten om en nabij de 75%, de overige plattelandscorporaties sluiten meer aan bij ons huurbeleid. In 2009 wil Goed Wonen het huurprijsbeleid herijken in verband met ontwikkelingen in de regio. Daarnaast wachten we met interesse op de conclusies van twee corporaties uit Deventer die experimenteren met 'Huren op Maat'.

2.7 Leefbaarheid

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

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

In 2008 heeft Goed Wonen € 7.586,-- uitgegeven aan kleinschalige leefbaarheidsprojecten. De projecten die we hebben uitgevoerd zijn:

- Groenonderhoud, met name aan de kopgevels.
- Beveiliging van een zorgcomplex.
- De wensboom (eind 2008 hebben huurders een wens voor een ander kunnen indienen. De wensen en verzoeken beperkten zich tot een aardigheidje voor een attente buurtbewoner).

Daarnaast hebben we ruim € 2.000,-- besteed aan sponsoring en ondersteuning van lokale initiatieven zoals de fancy fair van de Martinusschool in Twello, Stichting Dorpsfeesten en de vernieuwing van de kinderboerderij in Teuge. Voor de Kunstkring Voorst heeft Goed Wonen een ruimte gerenoveerd in Hof ten Dale en subsidieert deze instantie door jaarlijks € 10.000,-- aan huurkorting te geven. In Terwolde hebben we ruim 1 miljoen euro geïnvesteerd in het gezondheidscentrum 'Het Groene Hart'.

Goed Wonen neemt deel aan de gemeentelijke werkgroep Integrale Veiligheid, zodat er een goede afstemming is tussen gemeente en woningcorporatie. Ook is een Sociaal Vangnet in het leven geroepen. Hier vindt vooral op financieel terrein afstemming plaats tussen Goed Wonen, gemeente en hulpverlening.

Belangrijk zijn onze woonconsulenten en opzichters die een signaalfunctie hebben voor problemen zoals overlast, betalingsachterstanden en dreigend isolement.

De huurachterstanden lopen aan het eind van 2008 licht op, maar blijven met nog geen 0,4%³ van de jaarhuur zeer laag. Mede door de inzet van alle partijen zijn er in 2008 uiteindelijk maar twee ontruiming en daadwerkelijk uitgevoerd. Wel merken we dat het aantal huurders met een meervoudige problematiek toeneemt.

2.8 Het betrekken van bewoners bij het beleid en beheer

Huurdersbelangenvereniging

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 2008 bedroeg de financiële bijdrage aan de HBV € 8.000,--. Goed Wonen heeft drie keer met de HBV vergaderd. Daarbij zijn de volgende onderwerpen besproken:

- volkshuisvestings- en jaarverslag 2007
- huurbeleid en herstructurering
- financiële bijdrage aan de HBV
- (onderhouds)begroting 2009
- vergoedingsregeling bij woningverbetering
- verkoopbeleid
- mogelijkheid van het invoeren van klantenpanels
- brainstormbijeenkomst/speerpunten Goed Wonen
- beleidsplan

³ Dit percentage is exclusief bedrijfsruimten.

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.

Werkgroep Huurdersparticipatie

In 2008 is de werkgroep Huurdersparticipatie ingesteld. Hierin zit een afvaardiging vanuit de Huurdersbelangenvereniging, Raad van Commissarissen en de werkorganisatie van Goed Wonen. Het doel van de werkgroep is de plaats, positie en bevoegdheden van de Huurdersbelangenvereniging te bespreken. De werkgroep is drie keer bij elkaar geweest. Onderwerpen waren onder andere het invoeren van klantenpanels, het betrekken van huurders bij de Huurdersbelangenvereniging en de positie/invoel van de belangenvereniging. Het overleg is in 2009 opgeschort omdat, samen met de HBV, prioriteit wordt gegeven aan het instellen van klantenpanels.

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 2008 zijn drie klachten ingediend en vier klachten behandeld. Van de behandelde klachten zijn er drie door de klachtencommissie niet gegrond verklaard. Eén klacht is opgelost na bezichtiging door een lid van de Klachtencommissie.

Kwaliteitsonderzoeken

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

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

In 2008 hebben 446 huurders een enquête toegestuurd gekregen. Hiervan zijn er 306 teruggestuurd, ofwel een respons van 69%. De resultaten zijn in onderstaande tabel opgenomen. Op één onderdeel na komen de cijfers boven de in de Balanced ScoreCard (BSC) vastgestelde norm uit. De BSC is een instrument voor strategisch management, waarbij visie en strategie worden vertaald in een meetbaar gereedschap. Dit instrument is door de Raad van Commissarissen in 2005 goedgekeurd.

Scores dienstverlening Goed Wonen

Onderwerp	2008	2007	Verskil 2007-2008	Norm BSC
Woningverbetering	7,7	7,9	-0,2	7,5
Woningverbetering uitvoering	7,0	8,1	-1,1	7,5
Reparatieverzoeken	7,6	7,5	+0,1	7,5
Betrekken van huurwoning	7,6	7,6	0	7,5
Afwikkeling bij einde huurovereenkomst	8,1	7,8	+0,3	7,5
Kantoorbezoek	8,5	7,8	+0,7	7,5

Met name bij de woningverbetering is een daling te zien, zowel in de voorbereiding als in de uitvoering. Hoewel 69% van de respondenten aangeeft dat de woningverbetering netjes is uitgevoerd (27% geeft als antwoord neutraal) is het gemiddelde rapportcijfer dat men geeft lager.

*Multifunctionele
woningen aan de
Hessenlaan in
Teuge*



3 Onze woningen

3.1 Aantal woningen

Goed Wonen exploiteert naast de huurwoningen ook bijzondere wooneenheden en commerciële ruimten. Een overzicht van het totale bezit (exclusief kantoor) is hieronder opgesomd.

Aantallen

Woningen	Aantal per 31-12-2008
Grondgebonden woning	1.411
H.A.T. /Duplexwoning	116
Seniorenwoning	563
Appartement	43
Totaal	2.133

Bijzondere wooneenheden	Aantal per 31-12-2008
Verpleeghuis (15vhe's)	1
Verzorgingshuis (37vhe's)	1
Aangewezen groeps woning (25vhe's)	12
Standplaats woonwagen	2
Standplaats. + woonwagens	3
Service woning	77
Totaal	96

Overige verhuur	Aantal per 31-12-2008
Garage	107
Winkel	4
Bedrijfsruimte	14
Berging	1
Geldautomaat	2
Parkeerplaatsen	63
Kamer	9
Kinderdagverblijf	1
Erfpacht starterswoningen	17
Logeerkamer	4
Totaal	222

Naar huurklasse BBSH*	Aantal woningen	Gemiddelde netto huur (in €)
Goedkoop	536	300
Betaalbaar laag	1.444	415
Betaalbaar hoog (Middel)duur	85	514
	68	633
Totaal	2.133	397

* zie voor huurgrenzen tabellen pagina 9 en 10



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 is een ruim assortiment te vinden aan keuken, tegel- en sanitairmogelijkheden.

Planmatig onderhoud

In 2008 heeft Goed Wonen een bedrag van € 2.181.000,-- aan planmatig onderhoud en projectmatig onderhoud besteed, waarvan € 86.000,-- als overlooppost uit 2007 komt. Een groot project betrof een ingrijpende kozijnrenovatie bij twee complexen, met in totaal 30 woningen. Een deel van deze werkzaamheden is in het kader van winterschilderwerk uitgevoerd.

Jaarlijks wordt bij 20% van het woningbestand een veiligheidskeuring van de installaties uitgevoerd. De werkzaamheden die daaruit voortvloeien, worden aansluitend verholpen.

Ook zijn in het kader van projectmatige woningverbetering bij tien complexen de keuken, toilet en doucheruimte opgeknapt. De deelname was vrijwillig. Het totaal bedrag dat hiermee gemoeid was, bedroeg € 431.000,--. Bij de projectmatige keukenvervanging zijn 70 keukens vervangen voor in totaal € 298.000,--. Hierbij hebben veel huurders voor luxe voorzieningen gekozen. Deze kosten zijn in de huur verrekend. Van het bestede totaalbedrag is een bedrag van € 521.000,-- buiten het resultaat gehouden en geactiveerd. Dit vanwege het feit dat deze investeringen tot gevolg hebben dat de levensduur van die woningen wordt verlengd, dan wel vanwege de toepassingen van luxe voorzieningen die middels een verhoogde huurprijs worden gedekt. Daarnaast is een bedrag van € 2.400,-- direct aan huurders doorbelast. De totale uitgaven van het planmatig onderhoud zijn achtergebleven bij de begroting doordat een aantal posten is doorgeschoven naar 2009.

Niet planmatig onderhoud

Het aantal meldingen van klachtenonderhoud ligt met 3.330 in de lijn van voorgaande jaren. De gemiddelde kosten per reparatieopdracht zijn iets hoger uitgevallen ten opzichte van het voorgaande jaar (€ 164,-- ten opzichte van € 156,-- in 2007). Er is in totaal ongeveer € 572.000,-- uitgegeven aan klachtenonderhoud. Van dit totaal bedrag is een groot deel, circa € 50.000,-- direct doorbelast aan de verzekeringsmaatschappij en huurders. Bovendien is aan verbeteringsuitgaven circa € 7.000,-- geactiveerd. Hiermee gecorrigeerd, bedroegen de totale kosten voor klachtenonderhoud € 515.000,--.

Het aantal mutaties is ten opzichte van 2007 gedaald van 148 naar 115 woningen. Van de mutatiewoningen zijn er acht verkocht en zijn 12 woningen op tijdelijke basis verhuurd. De totale kosten voor deze mutaties bedroegen € 178.000,--. Dit is aanmerkelijk minder dan in 2007 (€ 312.000,--). Een belangrijke reden hiervoor is het lagere aantal mutaties en het feit dat bij 20 woningen minder mutatieonderhoud is uitgevoerd vanwege verkoop dan wel tijdelijke verhuur. De gemiddelde kosten per mutatie bedroegen circa € 1.664,--. Van de totale kosten is een bedrag van € 1.000,-- direct doorbelast aan huurders en is aan verbeteringsuitgaven circa € 3.000,-- geactiveerd. Hiermee gecorrigeerd, bedroegen de totale kosten voor mutatieonderhoud € 174.000,--.

De post 'budgetonderhoud' heeft betrekking op de binnenkant van de woning. De elementen sanitair, tegels, elektra en keuken vallen onder dit onderhoud. De huurder krijgt de keuze uit een ruim assortiment van standaard tot luxe. Zo kan een huurder bijvoorbeeld kiezen voor een luxe keuken in diverse kleurencombinaties met eventueel inbouwapparatuur. De meerkosten voor extra luxe wordt verdisconteerd in de huurprijs. Met een leverancier is een garantiecontract gesloten voor de inbouwapparatuur. In totaal is in 2008 een bedrag van € 917.000,-- uitgegeven aan budgetonderhoud. Van dit bedrag is circa € 654.000,-- geactiveerd en is € 10.000,-- direct doorbelast aan huurders. Hiermee gecorrigeerd, bedroegen de totale kosten voor budgetonderhoud circa € 250.000,--.

Voor onze huurders regelen we de afhandeling van de woningaanpassingen, voortkomend uit de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). In 2008 hebben we in dit kader 116 opdrachten uitgevoerd voor een totaal bedrag van € 82.000,--. Dit bedrag komt in zijn geheel ten laste van de gemeente Voorst. Alleen de begeleidingskosten door het eigen personeel zijn voor rekening van Goed Wonen.

Overzicht meldingen niet planmatig onderhoud

Type onderhoud	Aantal meldingen niet planmatig onderhoud 2008
1. Klachtenonderhoud	3.330
2. Mutatieonderhoud	253
3. Budgetonderhoud	160
4. Gehandicapten aanpassingen	116
Totaal	3.859

Overzicht uitgevoerd niet planmatig onderhoud

Soort onderhoud (opdracht gereed in proces)	Aantal opdrachten	Totale kosten (incl. BTW en opslagen) ⁴	Gemiddelde kosten per afgehandelde opdracht	Aantal vhe's met opdrachten	Gemiddeld aantal opdrachten per vhe
1. Klachtenonderhoud	3.482	571.871	164	1.389	2,5
2. Mutatieonderhoud	356	177.536	499	115	3,1
3. Budgetonderhoud	235	917.102	3.903	139	1,7
4. Gehandicapten aanp.	116	82.325	710	75	1,5
Totaal	4.189	1.748.834	417	1.833	2,4

⁴ 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 2008 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

Tot 2030 mogen er in de gemeente Voorst 3.300 woningen worden gebouwd. Een belangrijk deel, zo'n 2.000 woningen zal gerealiseerd worden tussen 2009 en 2015. In de gemeentelijke Woonvisie van 2004 is voor nieuwbouw (koop/huur) een verdeling gemaakt naar de prijsklassen:

- 40% betaalbaar (huur: < € 525, koop < € 170.000)
- 35% middelduur (huur: > € 525 en < € 625, koop > € 170.000 en < € 270.000)
- 25% duur (huur: > € 625, koop > € 270.000)

Goed Wonen neemt, op een enkele uitzonderingen na, de gehele betaalbare nieuwbouw in de gemeente Voorst voor haar rekening. Maar we realiseren in de nieuwbouw de laatste jaren ook steeds meer woningen en appartementen in de (middel)dure huur- en koopsector. We verhuren deze woningen onder de noemer 'excellent wonen'. Hiermee proberen we tegemoet te komen aan de woonwensen van onder andere de steeds grotere groep ouderen die hun eigen huis verzilveren en willen gaan huren. Met het luxere woningaanbod willen we tevens de doorstroming bevorderen, zodat goedkope huurwoningen in de bestaande woningvoorraad vrijkomen voor startende huishoudens.

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

In 2008 zijn de vijf multifunctionele woningen met 'verborgen kamers' aan de Hessenlaan in Teuge opgeleverd. Ook is de verbouwing van het pand Hof ten Dale aan de Dorpstraat in Twello afgerond waarbij de begane grond geschikt is gemaakt voor kunstenaars van de Kunstkring Voorst.

Een vernieuwend project in de betaalbare koop waarmee Goed Wonen in 2008 is gestart, betreft de bouw van zes starterswoningen in het plan Achter 't Holthuis in Twello. We hebben de grond hier in erfpacht uitgegeven tegen aantrekkelijke huurvoorwaarden. De kopers hebben samen met de architect het basisontwerp voor hun eigen woning vormgegeven. Een tweede project van zes woningen wordt in 2009 opgestart. Daarnaast hebben we verder gebouwd aan het project Stationskwartier in Twello. In totaal omvat het plan de bouw van bijna 150 huur- en koopwoningen, gecombineerd met bedrijfsruimten en parkeervoorzieningen. In juli is de eerste paal geslagen voor het nieuwbouwproject De Windvang aan de Enkweg in Voorst. Goed Wonen realiseert hier woningen in het huur- en koopsegment. Al deze woningen worden in 2009 opgeleverd. Hieronder zijn de concrete bouwplannen op een rij gezet.

Overzicht bouwopgave 2008

	Aantal	Categorie
Gerealiseerd in 2008		
Gezondheidscentrum en appartementen, Terwolde	1+9	Huur
Multifunctionele woningen, Teuge	5	Huur
Renovatie Hof ten Dale, Twello	1	Huur bedrijfsruimte
Starterswoningen Achter 't Holthuis, Twello	6	Koop
Totaal gerealiseerd in 2008	22	
In aanbouw in 2008 en op te leveren in 2009		
Stationskwartier: grondgebonden woningen, Twello	47	Koop en huur
Stationskwartier: appartementen, Twello	17	Huur
Stationskwartier: appartementen voor De Passerel, Twello	6	Zorg
Stationskwartier: appartementen, Twello	20	Huur en 1 groeps-appartement
De Windvang: grondgebonden woningen, Voorst	34	Koop en huur
De Windvang: wooneenheden voor zorgcliënten, Voorst	12	Zorg
Starterswoningen Achter 't Holthuis, Twello	6	Koop
Totaal in aanbouw in 2008 en op te leveren in 2009	142	
TOTAAL	164	

3.4 Wonen en zorg

Naast mensen die door financiële omstandigheden niet zelfstandig in hun eigen woonruimte kunnen voorzien, voelt Goed Wonen zich ook verantwoordelijk voor het huisvesten van doelgroepen met een zorgvraag. We werken dan ook nauw samen met partijen op het gebied van zorg, welzijn en onderwijs.

In Terwolde is in 2008 het Medisch Centrum 'Het Groene Hart' opgeleverd. Het centrum biedt gezondheidsdiensten zoals een huisartsenpraktijk, fysiotherapeut en diëtist aan, maar ook de Rabobank heeft er een balie. Daarnaast zijn er in het complex negen appartementen voor jong en oud gerealiseerd.

In Twello zijn we in het Stationskwartier gestart met de bouw van 20 zogenaamde noaberschapappartementen waarbij de bewoners er bewust voor kiezen om samen met elkaar een woongemeenschap te vormen en voor elkaar te zorgen. In 2008 is het groepsproces verder uitgewerkt. In diverse gesprekken en bijeenkomsten is aandacht besteed aan onder andere het instellen van een bestuur, de inrichting van de algemene ruimten en het verstevigen van de groepsband. Individueel hebben de bewoners inspraak gehad over hun eigen appartement, zowel qua indeling als qua afwerking van de keuken en badkamer.

In de Windvang in Voorst realiseert Goed Wonen twee zorgeenheden voor 12 cliënten van zorginstelling s'-Heerenloo.

In de zomer van 2008 is door de gemeente, Goed Wonen en drie basisscholen een intentieovereenkomst getekend voor de ontwikkeling van een brede school in het herontwikkelingsgebied Beekzone in Twello. Tevens zijn er intentieovereenkomsten getekend met twee kinderopvangcentra, bijzonder basisonderwijs en een peuterspeelzaal.

3.5 Verkoop bestaand bezit

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

In april 2008 zijn de huurders op de hoogte gesteld van het nieuwe verkoopbeleid van Goed Wonen. Zo'n 70 belangstellenden hebben zich vervolgens gemeld. De marktwaarde van de eengezinswoningen ligt volgens de taxatierapporten tussen de € 165.000,- en € 225.000,-. Dit is echter vrij hoog voor onze primaire doelgroep. We hanteren dan ook een kortingsregeling van maximaal 20% om de woningen beter bereikbaar te maken. Deze regeling is door VROM en de Belastingdienst goedgekeurd.

Medio 2008 is de eerste woning in eigendom overgedragen. In totaal zijn er 19 woningen verkocht waarbij 11 kopers gebruik hebben gemaakt van de kortingsregeling. De overige acht hebben de woning gekocht tegen de taxatiewaarde die door een onafhankelijk taxateur is vastgesteld. De gemiddelde verkoopprijs bedroeg € 179.000,-. Daarnaast is het monumentale pand 'De Witte Brug' verkocht voor een bedrag van € 1.210.000.

De totale verkoopopbrengst in 2008 bedroeg ruim 4,6 miljoen euro. Dit is 1,3 miljoen euro lager dan was begroot. In de begroting is er rekening mee gehouden dat het hele jaar woningen verkocht zouden worden.

In werkelijkheid zijn we medio 2008 gestart. In 2009 blijft het streven vooralsnog om 35 woningen te verkopen.

Overzicht verkoop bestaand bezit

	Aantal	Gemiddelde verkoopprijs
<i>Begroting 2008</i>	35	€ 170.000
<i>Realisatie</i>		
1 ^e trimester	0	0
2 ^e trimester	3	€ 176.000
3 ^e trimester	16	€ 180.000
<i>Totaal 2008</i>	19	€ 179.000
<i>Bijzondere gebouwen</i>		
De Witte Brug	14 eenheden	€ 1.210.000

3.6 Aankoop onroerend goed

In 2008 is een aantal percelen aangekocht waardoor het mogelijk is geworden om in Twello en Voorst meerdere nieuwbouwprojecten te starten. Een van de doelstellingen van Goed Wonen is dat er tot 2015 jaarlijks gemiddeld zo'n 100 woningen worden gebouwd. Omdat het enige jaren duurt tussen initiatieffase en realisatie kunnen er vanaf 2009 voldoende woningen worden opgeleverd. Volgens de projectenplanning zal ook in de periode tussen 2009 en 2015 voldaan kunnen worden aan de bouwopgave die wij ons hebben gesteld. Op pagina 26 zijn alle aankopen in 2008 op een rij gezet.

3.7 Energie en milieu

De brancheorganisatie heeft met het Rijk de afspraak gemaakt dat er tot 2018 een besparing van 20% op het totale gasverbruik moet komen. Bij nieuwbouw gebruiken we standaard FSC hout en waar mogelijk maken we gebruik van bewegingsmelders voor verlichting in bijvoorbeeld parkeergarages. Ook krijgen architecten altijd de opdracht om energiezuinige woningen te ontwerpen. Alle nieuwbouwwoningen krijgen energielabel A wat een aanzienlijke vermindering van het energieverbruik en dus lagere woonlasten betekent voor onze huurders. Bij onze bestaande woningen voeren we isolerende maatregelen uit zoals het plaatsen van HR++ glas en HR+ ketels. Goed Wonen onderzoekt op dit moment de voordelen van een Warmte-Koudeopslag (WKO). In warme tijden wordt hiermee koud grondwater opgepompt om mee te koelen en in koude tijden wordt warmer grondwater opgepompt om te verwarmen. Ook binnen het kantoor van Goed Wonen wordt er steeds milieubewuster gehandeld. Alle halogeenverlichting wordt vervangen door LED verlichting en we gebruiken standaard FSC-papier.

Overzicht aankopen 2008

Adres	Type	Aankoopprijs	Status
Grond, Voorst	Bouwkavel project De Windvang. Oplevering 37 nieuwbouw- woningen medio 2009	€ 657.000	Verkocht/ verhuurd
Koop- aannemingsovereenkomst appartementen Holthuishof, Twello	14 huurappartementen in de betaalbare categorie. Oplevering appartementen medio 2009	€ 2.504.404 v.o.n	Verhuurd
Twee percelen grond Achter 't Holthuis, Twello	Kavels voor de bouw van zes starters koopwoningen. Start bouw 2009	€ 129.831 excl. BTW	Verkocht
Aankoop fase 1 Marktplein (voormalige) AH en naast- gelegen panden met ruiling nieuw voor oud, Twello	Grondaankoop voor ontwikkeling winkelruimte en betaalbare appartementen	€ 691.000	Planvoorbereiding
Veenhuisweg, Twello	Grondaankoop	€ 260.500	Samenwerkings- overeenkomst met grondeigenaren
Rijksstraatweg 77, Voorst	Kantoor Rabobank Voorst voor toekomstige nieuwbouw ontwikkeling	€ 1.700.000	Tijdelijk verhuurd
Bleriotstraat 12, Teuge	Terugkoop woning	€ 230.000	Verhuurd
Hackfortweg, Twello	Woonwagens	€ 81.000	Verhuurd

4

Onze partners

4.1 Gemeente Voorst

De gemeente is voor Goed Wonen dé partner als het gaat om wonen en leefbaarheid 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 voorraad en leefbaarheid. Belangrijke afspraken zijn vastgelegd in een conceptconvenant dat weliswaar nog niet is ondertekend, maar wel gewoon wordt nagekomen.

In het kader van contact houden met belanghouders zijn de raadsleden in 2008 twee keer uitgenodigd om hen inzicht te geven in de beleidsvoornemens van Goed Wonen. Het is van belang gebleken dat de politiek goed geïnformeerd wordt over onze plannen. Daarnaast biedt het overleg met de politieke partijen mogelijkheden om te zien of het beleid aansluit bij de ideeën die er leven in de gemeente.

Een belangrijk item in 2008 betrof de herstructurering in Wilp. Er is herhaaldelijk overleg gevoerd met de gemeente over het slopen dan wel restaureren van de woningen in de Hofstraatbuurt in Wilp. Op basis van een cultuurhistorisch onderzoek was restauratie gewenst. Goed Wonen heeft altijd aangegeven dat investeren in de oude woningen geen optie is vanwege volkshuisvestelijke en financiële argumenten. Uiteindelijk heeft het college van B&W besloten dat vanuit volkshuisvestelijk oogpunt toekomstige sloop niet wordt tegengehouden. De bewoners en omwonenden zijn in een gemeenschappelijke bijeenkomst van Goed Wonen en de gemeente op de hoogte gebracht van de sloopplannen. In 2009 zal het stedenbouwkundig plan



worden voorbereid en vastgesteld waarna een herziening van het bestemmingsplan in procedure kan gaan. De herstructurering in Wilp is een onderwerp dat in de media veel aandacht heeft gekregen, mede doordat een groep bewoners zich verzet tegen de wijkvernieuwingplannen.

Het gezondheidscentrum in Terwolde is mede succesvol tot stand gekomen door goede samenwerking met de gemeente die tevens een financiële bijdrage ter beschikking heeft gesteld. Ook is met de gemeente bij het opstellen van het convenant afgesproken dat de vijf woonwagendplaatsen worden overgenomen door Goed Wonen. Tot nu toe voerden wij alleen het beheer uit. In 2008 zijn de standplaatsen ook daadwerkelijk in eigendom overgedragen en zijn drie woonwagens in nauw overleg met de bewoners vervangen door nieuwe woonwagens.

4.2 Maatschappelijke organisaties

Goed Wonen werkt samen met partners als politie en welzijnsinstellingen om bij te dragen aan een prettig woon- en leefklimaat in de gemeente Voorst. Met deze partijen komen we regulier bijeen om probleemgevallen te bespreken, zaken af te stemmen en afspraken te maken. Onze woonconsulenten hebben een nadrukkelijke rol in het oplossen van overlast en het begeleiden van huurders bij financiële problemen.

Goed Wonen zet haar middelen ook in in de fysieke en sociaal-maatschappelijke infrastructuur in de gemeente. Zo werken we intensief samen met de gemeente, drie scholen en een kinderdagverblijf voor de realisatie van een Brede School in het herontwikkelingsgebied in de Beekzone in Twello.

Stichting Mens en Welzijn is een andere maatschappelijke organisatie waar Goed Wonen veel mee samenwerkt. De stichting begeleidt onder andere het groepsproces van de toekomstige bewoners van het appartementencomplex in Twello, dat bestemd is voor groepswonen.

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

4.3 Zorginstellingen

Met zorginstellingen Zozijn, De Passerel, 's Heerenloo, Trimenzo, Zorggroep Apeldoorn en Sutfene werkt Goed Wonen op projectbasis en vraaggestuurd samen. In 2008 hebben de volgende ontwikkelingen zich voorgedaan:

- Er is een samenwerkingsovereenkomst gesloten met Sutfene om de servicestichting De Nieuwenhof vanaf 2009 aan de sturen.
- Aan 's-Heerenloo wordt grond geleverd voor het realiseren van een dagbehandeling in Voorst. Ook zijn er drie woningen in aanbouw voor cliënten van 's Heerenloo.
- Met Trimenzo wordt een plan uitgewerkt voor de St. Martinushoflocatie waar nu een verzorgingshuis is gelegen. Op deze plek zal een moderne zorgcampus komen.
- Voor Zozijn wordt in het plan Achter 't Holthuis een woonzorggebouw voorbereid dat huisvesting moet bieden aan haar cliënten. De realisatie van het gebouw staat gepland in 2010.
- De Passerel heeft twee reguliere woningen van Goed Wonen toegewezen gekregen en vier appartementen in het nieuwbouwproject Stationskwartier.

4.4 Collega-corporaties

Met acht collega-corporaties in de Stedendriehoek en vier gemeenten wordt de woonruimteverdeling regionaal uitgevoerd door Woonkeus Stedendriehoek. Het Samenwerkingsverband Woningcorporaties in de Stedendriehoek (SWS) is wegens onvoldoende draagvlak beëindigd. Wel wordt er op projectbasis samengewerkt. Zo heeft Goed Wonen met collega-woningcorporaties in de Stedendriehoek, gemeenten, politie en justitie een hennepconvenant gesloten ter bestrijding van hennepplantages in woningen.

Goed Wonen is lid van Aedes en heeft in 2008 aan diverse overleg- en informatie-bijeenkomsten van de brancheorganisatie deelgenomen.



5 Onze organisatie

5.1 Organisatienieuws

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

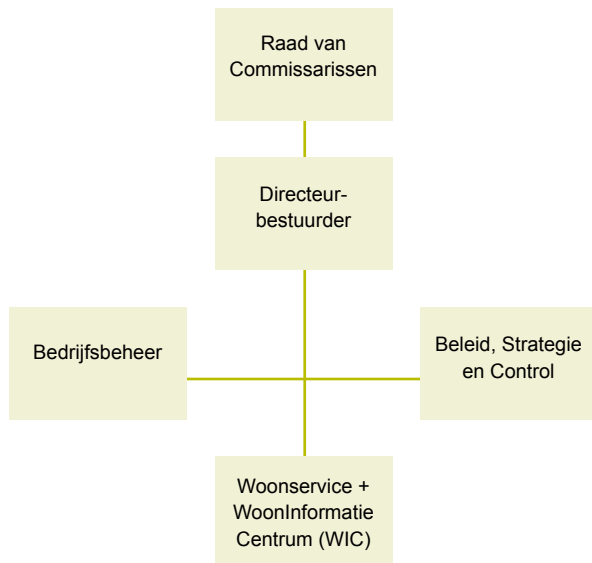
De werkorganisatie kent in 2008 de volgende afdelingen:

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

De organisatiestructuur is in 2008 gewijzigd. De afdelingen Woonservice en het Wooninformatiecentrum (WIC) zijn samengevoegd. Per 31 december 2008 zijn 29 personen (19 vrouwen en 10 mannen) in dienst bij Goed Wonen verdeeld over 22 formatieplaatsen; 14 medewerkers werken parttime.



Organogram Goed Wonen 2008



In 2008 zijn de jaarlijkse plannings-, functionerings- en beoordelingsgesprekken gevoerd met de medewerkers volgens de in 2006 ingevoerde procedure. Echter, zowel de OR als de directeur zijn van mening dat de output van de planningsgesprekken niet is wat ervan werd verwacht. Begin 2010 zal deze werkwijze nogmaals geëvalueerd worden. Het opleidingsbudget voor 2008 was € 40.000,--.

Er is € 41.635,-- uitgegeven aan opleidingen. Het ziekteverzuimpercentage in 2008 bedroeg 4,99 % (4,5% in 2007). Dit percentage is exclusief zwangerschapsverlof.

Visitatie

Eind 2008 heeft Goed Wonen zich laten visiteren. Hoewel de resultaten begin 2009 bekend zijn, kunnen er al wel een aantal voorlopige conclusies uit het verslag gehaald worden:

- Over de linie genomen scoort Goed Wonen een voldoende.
- We moeten echter meer aandacht besteden aan onze verantwoording en het betrekken en informeren van onze stakeholders.

In 2009 wordt het visitatierapport openbaar gemaakt en gaat Goed Wonen actief aan de slag met de uitkomsten van het rapport.

5.2 Personeelsvertegenwoordiging

Goed Wonen heeft een ondernemingsraad die als vertegenwoordiging van het personeel overleg voert met de directie. De directie heeft in 2008 vijf keer vergaderd met de ondernemingsraad van Goed Wonen. De volgende onderwerpen zijn aan de orde gekomen:

- de werving en aanstelling van de projectmanager en communicatiemedewerker;
- het nieuwe beleidsplan;
- de visitatie;
- de voortgang en evaluatie van de planningsgesprekken;
- de notitie Integriteitcode en Klokkenluidersregeling;
- de verplichte vrije dagen;
- de notitie Verwerking verlofuren en
- de jaarlijkse evaluatie met de Raad van Commissarissen.

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

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

5.3 Directie en Raad van Commissarissen

Persoonsgegevens bestuurder

Naam	Functie	Werkzaam in huidige functie sinds	Beloning	Relevante nevenfuncties
drs. J.H.J. de Roover (52)	Directeur-bestuurder	1995 Aanstelling voor onbepaalde tijd	Periodiek betaalde beloningen € 142.400,-- Beloningen betaalbaar op termijn € 28.000,-- (pensioenvoorziening) Bruto maandsalaris ultimo 2008 € 9.512,-- De beloning past binnen de aanbevelingen van de commissie Izeboud	Bestuurder Service-stichting De Nieuwenhof Lid Bestuur Samenwerkende Woningcorporaties Stedendriehoek Lid RvT St. Woonkeus Stedendriehoek Lid van de RvC Triax Vastgoed B.V.

Samenstelling en persoonsgegevens leden Raad van Commissarissen

Naam	Functie	Beroep	Nevenfuncties	Benoemd sinds	Aftredend per	Vergoeding
Dhr. H.Ph. Haverkort (68)	Voorzitter	Gepensioneerd directeur bouwconcern	President-commissaris Leijgrave b.v. te Haaren President-commissaris Landgoed Vilsteren b.v. te Vilsteren	01-10-2000	31-12-2008 1x herbenoembaar	€ 9.371,--
Dhr. L.A. Potters (52)	Lid en vice-voorzitter	Financieel directeur bouwbedrijf	Lid RvT Stichting ViaReva, Revalidatiegeneeskunde Lid RvT Stichting Orthopedische Instrumentenmakerij "Kastanjehof"	01-01-2002	31-12-2009 1x herbenoembaar	€ 5.400,--
Mw. B. de Jonge (45)	Lid	Hoofd onderhoud woningcorporatie	Geen	01-01-2004	31-12-2011 1x herbenoembaar	€ 5.400,--
dhr. mr.dr.s. R.M. Reitsma (53)	Lid	Directeur detacheringsbureau	Bestuurslid van de Gelderse Studiekering voor Ruimtelijke Ordening(GSRO)	01-06-2005	01-06-2009 2x herbenoembaar	€ 5.400,--
Mw. J. Roeterdink (46)	Lid	Verenigingsmanager bij sportclub	Geen	01-12-2005	31-12-2009 2x herbenoembaar	€ 5.400,--
						€ 30.971,--

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 Raad van Commissarissen (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 Bestuur en Raad van Commissarissen

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

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

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

Bij deze werkwijze worden ook de bepalingen uit de Governance Code Woningcorporaties (de Code) toegepast en worden zowel het eigen optreden als dat van de directie daaraan getoetst.

Dat eigen functioneren is zowel door de directie als door de RvC grondig besproken aan de hand van een checklist. De RvC kwam tot de conclusie, dat haar eigen functioneren bevredigend is en dat de samenstelling voldoet aan het vastgestelde profiel. Deze mening wordt door het bestuur bevestigd.

Het functioneren van de directeur werd eveneens door de RvC besproken, waarbij ook de mening van de overige leden van het Management Team en de ondernemingsraad werden betrokken. Het functioneren werd als goed gekwalificeerd.

In 2008 is in dit verband gebruik gemaakt van de checklists, zoals opgenomen in de Toolkit van de VTW.

Visitatierapport

Goed Wonen is in 2008 voor de 1e keer gevisiteerd. De visitatiecommissie heeft in januari 2009 haar rapport uitgebracht. Hoewel het visitatierapport een aantal waardevolle opmerkingen en aanbevelingen bevat en er een totaaloordeel 'voldoende' werd gegeven, vinden directie en RvC dat de commissie op een aantal belangrijke (vooral financiële) punten uitgegaan is van aantoonbaar verkeerde gegevens en veronderstellingen en daardoor op die punten tot onjuiste oordelen, respectievelijk conclusies is gekomen. Deze visie wordt ook gedeeld door onze accountant. Desondanks bleef de visitatiecommissie tijdens en na een verder gesprek weigeren haar conclusies aan te passen. Deze houding doet de waarde van het visitatierapport beduidend dalen.

Vergaderingen en overige bijeenkomsten

De RvC heeft in 2008 vijf keer vergaderd met de directeur en de overige leden van het MT 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. Daarnaast heeft de RvC een brainstormbijeenkomst met directie en MT

gehouden over de missie en de te volgen strategie van Goed Wonen. Daarbij werden onder meer de benchmark, de projectontwikkelingsactiviteiten, de financiering van de corporatie en de mogelijke (financiële) gevolgen van de recessie uitgebreid belicht. Verder heeft de RvC buiten aanwezigheid van de directeur en na het jaarlijkse onderhoud met het MT en de ondernemingsraad ook het functioneren van de directeur besproken, waarna de voorzitter een functioneringsgesprek met de directeur heeft gehouden. Tevens is daarbij diens honorering vastgesteld. Deze past binnen de aanbevelingen van de commissie Izeboud.

De voorzitter heeft tussendoor nog vier keer een bespreking met de directeur gehad over alle belangrijke lopende zaken (onder meer het verloop van de investeringen) en ook regelmatig telefonisch contact onderhouden. Bovendien is hij aanwezig geweest bij de feestelijke opening van een project in Terwolde.

Tevens onderhoudt een van de commissarissen regelmatig contact met het bestuur van de huurdersbelangenvereniging (HBV) en heeft de voorzitter een gesprek gehad met de voorzitter van de HBV. In het najaar zijn besprekingen gestart tussen een delegatie van Goed Wonen, waaronder twee leden van de RvC, en het bestuur der HBV met de bedoeling te komen tot een modernisering van de huurdersvertegenwoordiging en de organisatievorm daarvan. Tenslotte heeft de RvC deelgenomen aan de jaarlijkse personeelsbijeenkomst.

Het toezichtkader

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

- besluit Beheer Sociale Huursector
- missie en beleidsplan 2009-2015
- begroting 2009
- bedrijfsvergelijkingsrapportage
- viermaandelijks voortgangsrapportages

In haar vergaderingen met de directie heeft de RvC in 2008 vooral besproken en waar nodig goedgekeurd:

- accountantsrapportage en managementletter 2007
- volkshuisvestings-, treasury- en jaarverslag 2007
- jaarrapportage Woonkeus-Stedendriehoek
- huurbeleid 2008
- begrotingswijzigingen
- viermaandsrapportages
- governance Code
- problematiek en ontwikkelingen vennootschapsbelasting
- grondposities en aangekocht bezit
- honorering en arbeidsvoorwaarden van de directeur-bestuurder.
- nieuwbouwprojecten
- herstructureringsubsidies
- meerjarenstrategie en begroting 2009
- inzet middelen t.b.v. maatschappelijk onroerend goed
- de interne risico- en beheersingssystemen
- de maatschappelijke verantwoording

De jaarlijks terugkerende 'vaste' onderwerpen worden verdeeld over de jaaragenda van de RvC, waarbij de benodigde achtergrondinformatie in de vorm van rapportages of toelichtingen bij de agenda wordt gevoegd. Daarnaast zijn de Commissarissen lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties om op de hoogte te blijven van de actualiteiten. Tijdens de vergadering waar het volkshuisvestingsverslag en het jaarverslag aan de orde waren, heeft de accountant aan de RvC verslag gedaan van zijn bevindingen.

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
- vaststellen van een klokkenluiders- en klachtenregeling
- vaststellen van een Integriteitcode

Strategie en meerjarendoelstellingen

Zoals hierboven reeds genoemd hebben RvC, directie en MT in een brainstormsessie en in een formele vergadering de doelen en de strategie voor de periode 2009-2015 vastgesteld.

Goed Wonen heeft een zeer ambitieus nieuwbouwprogramma in de komende tien jaren, waarin haar totale aantal verhuureenheden met ongeveer 50% zal toenemen.

Financiële rapportages

Zowel de viermaandsrapportages als de jaarstukken en de begroting werden uitvoerig besproken en beoordeeld, deels in aanwezigheid van de accountant. De RvC heeft vervolgens de jaarstukken goedgekeurd.

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. Anders dan in voorgaande jaren is in 2008 geen ad hoc commissie ingesteld.

Belangrijkste besluiten in 2008

De RvC heeft in 2008 onder meer de navolgende belangrijke besluiten genomen:

- vaststellen arbeidsvoorwaarden en honorering van de directeur-bestuurder
- goedkeuring van het Volkshuisvestingsverslag 2007 en de jaarstukken 2007
- bewaking procedure en procuratie bij aankoop onroerend goed
- goedkeuring huurbeleid 2008
- goedkeuring strategie en meerjarenbegroting
- (her)benoeming Price Waterhouse Coopers als accountant
- goedkeuring accountantsverslag en managementletter met het rapport van bevindingen
- enkele begrotingswijzigingen
- offerte opgevraagd bij en opdracht verleend aan Raeflex voor het houden van een onderzoek door een visitatiecommissie

Good Governance

Goed Wonen heeft de Governance Code woningcorporaties vrijwel geheel opgenomen in haar werkwijze en reglementen. In 2008 is het reglement voor de RvC herzien en zijn een Integriteitcode, een Klachtenregeling en een Klokkenuidersregeling opgesteld en ingevoerd.

De Raad van Commissarissen

April 2009



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

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

In het verslagjaar heeft Goed Wonen verdere stappen ondernomen om de transparantie in de financiële berichtgeving van de corporatie te vergroten en een beter inzicht te geven in de vermogenspositie van de stichting. Voor dit doel is een wijziging in de waardering van de materiële vaste activa doorgevoerd, waarmee wordt aangesloten bij de waarderingsmethodiek zoals die door het Centraalfonds Volkshuisvesting wordt gehanteerd en die meer en meer standaard aan het worden is in de jaarverslaglegging van woningcorporaties. 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.

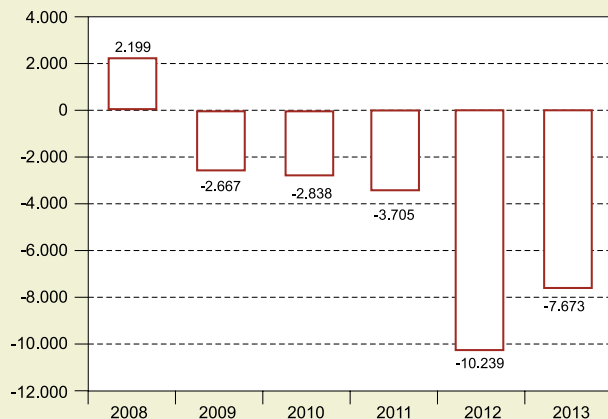
Op basis van deze stelselwijziging is het vermogen per 1 januari 2008 herrekend, hetgeen heeft geresulteerd in een toename van het eigen vermogen met een bedrag van € 63,7 miljoen euro.

6.2 Vermogenspositie

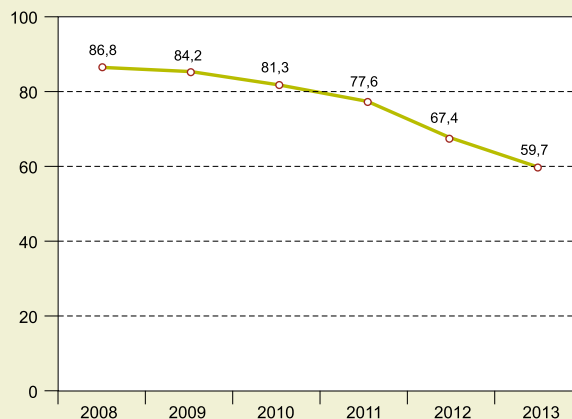
Woningstichting Goed Wonen heeft het boekjaar 2008 afgesloten met een positief jaarresultaat van circa 2,5 miljoen euro (na belastingen). Hierdoor is het Eigen Vermogen gestegen tot 87,1 miljoen euro.

Voor de komende vijf jaar wordt verwacht dat het Eigen Vermogen zal afnemen tot circa 60 miljoen euro eind 2013. Deze daling wordt met name veroorzaakt door de onrendabele investeringen voortkomend uit nieuwbouwprojecten. Voor de periode 2009 tot en met 2013 is hiervoor een bedrag van ruim 46 miljoen euro ten laste van het resultaat gebracht. Dit wordt deels weer gedekt door de positieve resultaten voortkomend uit de verkopen van bestaand bezit.

Jaarresultaten (x € 1.000,--)



Eigen vermogen (x € 1.000.000,--)



Het solvabiliteitscijfer is ultimo 2008 uitgekomen op 50,4 procent van het balanstotaal. Voor de komende jaren wordt verwacht dat de solvabiliteit zal afnemen tot circa 24 procent ultimo 2013.

Hierbij is rekening gehouden met te verwachten nieuwbouwplannen en de daaruit voortvloeiende afboekingen van onrendabele toppen, welke ten laste komen van het resultaat. In het resultaat van 2008 is rekening gehouden met de onrendabele toppen van de nieuwbouwprojecten op de locaties Stationskwartier en Achter 't Holhuis te Twello en De Smidse/Lagerwey te Wilp.

Er is vanaf 2009 rekening gehouden met de verkoop van 35 woningen per jaar uit de bestaande voorraad. Hiermee worden de jaarresultaten voor een bedrag van bijna 6 miljoen euro positief beïnvloed. Tevens is in de prognoses rekening gehouden met te betalen vennootschapsbelasting (schatting € 400.000,- per jaar) en heffing door het Centraalfonds Volkshuisvesting (€ 140.000,- per jaar).

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 betalings-

verplichtingen 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 2008 met 78 miljoen euro zelfs 81 miljoen euro lager dan de bedrijfswaarde van de materiële vaste activa. Het verhoudingsgetal tussen de schulden en waarde van de bezittingen (Loan to Value) komt hiermee uit op circa 49%. Als vuistregel voor dit kengetal wordt 75% gehanteerd. Indien wordt gekeken naar de meer algemeen gebruikte solvabiliteitsnorm van 25%, kan worden geconcludeerd dat er per balansdatum nog ruim voldoende mogelijkheden

Solvabiliteit



bestaan om externe financiering aan te trekken. Als een doorkijk wordt gemaakt naar 2013, 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 2013 rond de 75% zal komen te liggen indien alle geprognosticeerde plannen tot uitvoer komen.

De totale WOZ-waarde van de onroerende goederen die Goed Wonen in 2008 in haar bezit had, is inmiddels met 20 miljoen euro verder opgelopen tot circa 470 miljoen euro (waardepeildatum 01-01-2008).

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 2008 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 (des)investerings- en herfinancieringsprognose van Goed Wonen. Uit de begin 2009 ingediende prospectieve informatie voor de jaren 2009 tot en met 2013, valt af te lezen dat het faciliteringsvolume voor de jaren 2009 t/m 2011 uit zal komen op circa 51 miljoen euro. Dit is ongeveer gelijk aan de verwachte financieringsbehoefte van Goed Wonen, waarbij rekening is gehouden met de verkoop van 35 woningen per jaar uit het huidige bezit.

De gelimiteerde achtervangovereenkomst zoals die in 2007 door de gemeente Voorst is afgesloten met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (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 limiet bedrag is 90 miljoen euro. Tot en met 2008 is hiervan voor een bedrag van 19 miljoen euro gebruik gemaakt, zodat voor de komende 2,5 jaar nog een ruimte van 71 miljoen euro resteert.

Ten opzichte van 2007 valt een lichte stijging te constateren van de rentekosten. Was de gemiddelde gewogen rentevoet van de leningenportefeuille in 2007 nog 4,36 procent, in 2008 is dit cijfer licht toegenomen met 2 basispunten tot 4,38%. Op jaarbasis betekent dat, op het schuldrestant van 70 miljoen euro, dat er circa € 14.000,-- meer aan rente betaald moet worden.

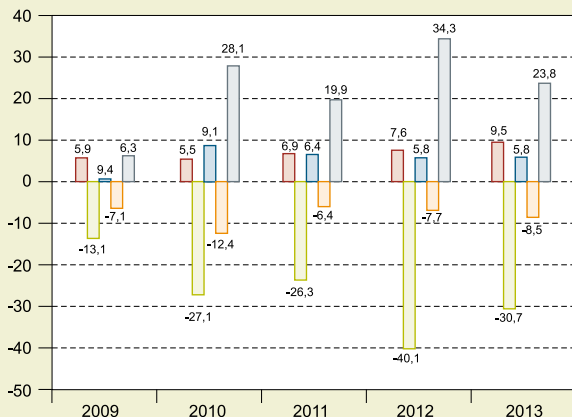
In totaal zijn er in 2008 drie nieuwe geldleningen aangetrokken, voor een totaal bedrag van 12 miljoen euro. Alle drie leningen zijn fixe-leningen met hoofdsommen van elk 4 miljoen euro en met rentepercentages van respectievelijk 4,532, 4,607 en 4,77 procent (looptijden 13, 7 en 12 jaar). Bovendien is een geldlening aangetrokken met een stortingsdatum in 2010 en een hoofdsom van 3 miljoen euro. Deze lening komt in de plaats voor een aantal kleinere leningen die vervroegd worden afgelost in 2010 en kent een rentevergoeding van 4,7 procent (looptijd 8 jaar).

Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de plannen van Goed Wonen voor de komende jaren financieerbaar zullen zijn.

Liquiditeitspositie

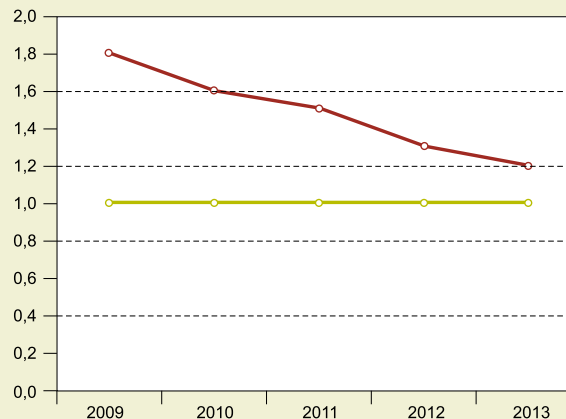
Goed Wonen stuurt op een liquiditeitsaldo dat ligt rond de nul. Tijdelijk overtollige middelen worden op een beleggingsrekening zonder risico gezet. Tijdelijke tekorten worden afgedekt door kasgeldleningen aan te trekken via een geldmakelaar of komen ten laste van de kredietfaciliteit bij onze huisbankier. Deze kredietfaciliteit bedraagt 5 miljoen euro. Indien alle plannen tot uitvoer komen, zal naar verwachting in de jaren 2009 tot en met 2013 circa 112 miljoen euro aan externe financiering aangetrokken moeten worden. Voor een deel, circa 17 miljoen euro, is dat bestemd voor de aflossing van bestaande geldleningen. Het overige deel is bestemd voor de financiering van te realiseren nieuwbouw ad. 138 miljoen euro, dat ook voor circa 37 miljoen euro gefinancierd wordt met de opbrengsten uit de verkoop van bestaand bezit en nieuwbouwwoningen. Het overige zal met eigen middelen, voortkomend uit de operationele activiteiten, worden gefinancierd.

Cash flow



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

Interest Coverage Ratio



—○— Scenario verkoop 35 woningen per jaar
—○— 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 (interne) financiering van investeringen. Zoals uit bovenstaandstaande grafiek blijkt kan de rente de komende jaren nog ruimschoots uit de exploitatie inkomsten worden voldaan en blijft de ICR op een gezond niveau. Maar de ruimte om met eigen middelen investeringen te financieren zal de komende jaren snel afnemen.

Hieruit blijkt dat de toenemende financieringslasten en de belastingdruk gedekt kunnen worden vanuit de reguliere exploitatie. De negatieve ontwikkeling van de ICR is het gevolg van hogere financieringslasten ten gevolge van de voorgenomen investeringen.

Beleggingen

Goed Wonen heeft ultimo 2007 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 Treasury Jaarplan opgesteld en periodiek wordt over de uitvoering gerapporteerd middels een viermaandsrapportage.

In de begroting was uitgegaan van het aantrekken van langlopende geldleningen, voor een bedrag van 10 miljoen euro. De uitgevoerde transacties op dit gebied zijn hier niet binnen gebleven. In totaal is namelijk voor een bedrag van 12 miljoen euro aan geldleningen aangetrokken in 2008. Dit heeft als oorzaak dat de verkopen uit nieuwbouw zijn achtergebleven bij de verwachting.

Fiscale ontwikkelingen

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

Eind 2007 heeft de Minister van Financiën echter besloten dat woningcorporaties vanaf 1 januari 2008 over al hun activiteiten vennootschapsbelasting moeten gaan betalen. Inmiddels is er een 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 is voornemens om deze Vaststellingsovereenkomst te gaan tekenen. In de prognoses is dan ook rekening gehouden met eventueel te betalen vennootschapsbelasting na 1 januari 2008.

De voorlopige schatting van het fiscale resultaat over 2008 komt uit op circa 1,6 miljoen euro. Na verrekening van de fiscale verliezen over de jaren 2006 en 2007, blijft een gecorrigeerd fiscaal resultaat over van ruim 1,4 miljoen euro. De hierover te betalen vennootschapsbelasting zal uitkomen op ruim € 350.000,-- en is in het jaarresultaat verwerkt.

6.3 Deelnemingen en verbindingen

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

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

Goed Wonen heeft ultimo 2008 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 1/3 procent in Triax Vastgoed BV. Naast Goed Wonen zijn Woonbedrijf leder1 (Deventer) en Viverion (Lochem/Goor) de andere aandeelhouders.

Verklaring van het bestuur

Het bestuur is van oordeel dat dit verslag een getrouw beeld geeft van de activiteiten over het jaar 2008. Woningstichting Goed Wonen heeft in het verslagjaar 2008 haar financiële middelen uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Twello, mei 2009



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
Marktpllein 110
7391 DZ Twello

Telefoon (0571) 27 79 79
Fax (0571) 27 79 80
Email info@goedwonen-twello.nl
Internet www.goedwonen-twello.nl