

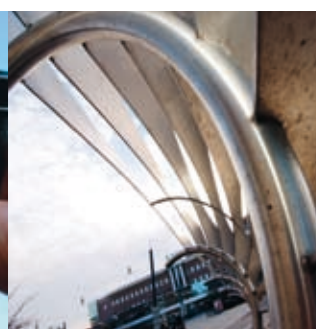
# Jaarverslag 2009

## VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

De directeur over resultaten, de branche, vertrouwen en ...	3
De Raad van Commissarissen rapporteert over ...	8
Aert Swaens over de woningmarkt	13
Aert Swaens over vastgoed	19
Aert Swaens over maatschappelijk presteren	24
Aert Swaens over de samenwerking met haar klanten	27
Aert Swaens over de financiën	32

## JAARREKENING 2009

Kengetallen	38
Balans per 31 december 2009	40
Winst- en verliesrekening 2009	42
Toelichting waarderingsgrondslagen	43
Toelichting op de Balans per 31 december 2009	50
Toelichting Bedrijfswaarde	52
Toelichting op de Winst- en verliesrekening 2009	64
Bijlagen	70





# De directeur over resultaten, de branche, vertrouwen en...

... Aert Swaens in 2009

**Woningstichting Aert Swaens is een woningcorporatie die in Veldhoven en Waalre ruim 4.000 woningen beheert. We spelen een actieve rol bij het ontwikkelen van nieuwbouw en maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk presteren staat hoog in ons vaandel en in onze dienstverlenende organisatie staan klanten centraal. We zijn ons bewust van onze maatschappelijke taak en de verwachtingen, die de markt, de samenleving en de politiek van ons heeft.**

Het afgelopen jaar hebben we voor een belangrijk deel laten zien, dat onze beleidskeuzen overeenkomen met hetgeen de klanten en onze omgeving van ons verwachten. Onze doelstellingen hebben we vastgelegd in een actueel ondernemingsplan, dat begin 2009 is vastgesteld. De beoogde resultaten voor 2009 hebben we ook voor een belangrijk deel weten te realiseren. Deze resultaten hadden o.a. betrekking op:

- Omvangrijke investeringen in nieuwbouw en wijkverbetering;
- Verdere professionalisering van de bedrijfsvoering en risicobeheersing;
- Het vergroten van de klanttevredenheid met een gemiddelde score van 7,6 bij de KWH-meting;
- De vernieuwde samenwerkingsovereenkomst met de Centrale Bewonersraad;
- Het strategisch voorraadbeleid dat op hoofdlijnen is uitgewerkt;
- Het verkoopbeleid dat voor bestaande huurwoningen is geïntroduceerd;
- Gestructureerd overleg met onze belanghouders;
- Een belangrijke bijdrage van Aert Swaens aan de totstandkoming van een woonvisie in de gemeenten in onze thuishmarkt;

- De diverse gerealiseerde projecten voor het verbeteren van de huisvestingssituatie van bijzondere doelgroepen.

## Stabiele bedrijfsvoering

Het jaarresultaat over de reguliere bedrijfsactiviteiten bedraagt in 2009 € 1.477.316,-.

Uit de jaarcijfers blijkt ook, dat er sprake is van een stabiele bedrijfsvoering en dat Aert Swaens financieel goed gezond is. Ten opzichte van voorgaande jaren zijn er drie opvallende verschillen in de jaarcijfers te zien: de forse toename van de investeringen in nieuwbouw met ruim 110 miljoen, een toename van het eigen vermogen met 140 miljoen en een afwaardering op de balans van ruim 48 miljoen. Aert Swaens heeft het afgelopen jaar op grote schaal bijgedragen aan nieuwbouwproductie in Veldhoven en Aalst-Waalre. Tegelijkertijd zijn de investeringen in leefbare buurten toegenomen, hebben we de prima relatie met onze centrale bewonersraad versterkt, en is al het noodzakelijk en geplande onderhoud uitgevoerd. Tot zover kunnen we dit als goed nieuws beschouwen. Het minder goede nieuws is, dat de woningmarkt op slot zit en samen met de economische crisis zorgt dit



er voor, dat we op onze bestaande woningen hebben moeten afwaarderen op de balans. Samen met de belastingdruk en de Vogelaarheffing doet dit een forse aanslag op de investeringscapaciteit van Aert Swaens. Daarom zullen we alle zeilen bijzetten om de geplande investeringen te blijven doen. Dit kan ook betekenen, dat sommige nieuwbouwprojecten later van start gaan dan gepland. Het geplande onderhoud aan de bestaande woningen zal op geen enkele wijze onder druk komen te staan, evenmin als de voorziene investeringen in energiebesparende maatregelen.

### Grote nieuwbouwproductie

Aan het einde van het jaar was Aert Swaens op 13 verschillende locaties actief aan het bouwen. In 2009 heeft dat geresulteerd in de oplevering van 104 huurwoningen en 101 koopwoningen. Van deze opgeleverde woningen is ruim 55% betaalbaar. Tegelijkertijd hebben we nu nog 170 huurwoningen en 103 koopwoningen in uitvoering. In voorbereiding zijn nog 187 sociale woningen en 47 in het middeldure segment. Van deze nog te realiseren en op te leveren woningen is ruim 65% betaalbaar. Een deel van deze nieuwbouw is bestemd voor huisvesting van bijzondere doelgroepen.

We zijn op een gepaste wijze trots, dat we ondanks de crisis ons investeringsprogramma overeind kunnen houden. We hebben tot 2013 een investeringsprogramma van € 230 miljoen en we zitten op koers. We gaan er vanuit, dat we dit de komende jaren kunnen voortzetten."

### Financieel gezond

Dat Aert Swaens financieel gezond is blijkt niet alleen uit de jaarrekening. Onze solvabiliteit- en liquiditeitspositie is op orde. We hechten veel waarde aan het oordeel van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting. Dit orgaan houdt in opdracht van de minister toezicht op de corporaties. Recent heeft het CFV Aert Swaens gewaardeerd met een A1-beoordeling. Dit is ongeveer

vergelijkbaar met een triple A waardering in de bankenwereld. De financieel gezonde basis van Aert Swaens wordt ook nog eens bevestigd door het Waarborgfonds. Dit fonds staat garant voor leningen van corporaties en beoordelen daardoor zeer kritisch de financiële positie. Ook het WSW bevestigt dat er voldoende financieringsruimte is om de geplande investeringen te kunnen doen. Dit geeft ons een zeer goed gevoel en vertrouwen in de toekomst.

### Waarde woningbezit is gedaald

Uit de jaarrekening blijkt dat de mutatie van de actuele waarde van het bezit, ruim € 48 miljoen negatief bedraagt. Dit ogenschijnlijk fors bedrag is goed te verklaren. Deze afwaardering heeft op geen enkele wijze te maken met risico's met grondposities of andere bovenmatige risico's in de vastgoedportefeuille. Het is het gevolg van een daling van de waarde van de huidige vastgoedportefeuille, ons bestaande woningbezit van 4.000 woningen.

Sinds 2009 waarderen wij ons woningbezit volgens de methode waarbij de werkelijke waarde wordt bepaald. Hierbij worden de toekomstige kosten en opbrengsten van onze bestaande huurwoningen berekend en in Euro's van nu uitgedrukt. Dit doen we voor de jaarrekening steeds op het moment van 31 december van het afgelopen jaar. Het spreekt voor zich, dat zo'n berekening op 31 december 2008 een ander resultaat laat zien dan de berekening op 31 december 2009. We hebben nu gerekend met hogere kosten en lagere opbrengsten dan in 2008. Omdat ook de waarde van de grond onder de woningen het afgelopen jaar is gedaald levert dit voor 2009 een verschil op van ruim € 48 miljoen ten opzichte van 2008. Volgens de regels van de accountancy moet men dit verschil in waarde via de winst en verliesrekening laten zien. Er zijn geen euro's verloren of er zijn geen woningen verdwenen. In de toelichtende tekst in ons jaarverslag wordt dit uitgebreid toegelicht en verantwoord.



## Vertrouwen herstellen

Vanuit landelijk perspectief ziet de werkelijkheid er echter anders uit. Kritiek blijft bestaan op het functioneren van corporaties en is veelal gebaseerd op incidenten. Tevens blijkt, dat we als branche nog onvoldoende in staat zijn aan te tonen dat keuzes van corporaties over het algemeen overeenkomen met wat de samenleving verwacht. Ook is er kennelijk in het landelijke beeld weinig vertrouwen, dat corporaties doelmatig zijn en dat hun bedrijfsvoering uitstekend op orde is. Vertrouwen is bepalend voor de reputatie. Dit vertrouwen bij publiek, belanghouders en politiek is een bestaansvoorwaarde voor corporaties.

Corporaties met een goede reputatie hebben een machtig wapen in handen. Zolang zij het vertrouwen niet beschamen, krijgen zij bij een crisis steun van pers, publiek en politiek. Een sterke reputatie werkt als een soort verzekering en is een randvoorwaarde om effectief de belangen van de branche te kunnen behartigen. Ondanks de inspanningen van corporaties om zich steeds meer te profileren als maatschappelijke onderneming, lukt het niet altijd om gezamenlijk het (negatieve) imago om te buigen.

De landelijke politiek heeft mede om deze reden, de behoefte om het toezicht op woningcorporaties te versterken en terug te brengen onder de vleugels van de overheid. Op zich een begrijpelijke reactie. Dat mag alleen niet ten koste gaan van de creativiteit bij het zoeken naar oplossingen voor woning(markt) vraagstukken en het ondernemerschap van corporaties. In onze directe omgeving zien we juist een verbetering van onze reputatie. Dit komt mede door open en constructief overleg met onze lokale belanghouders. Ook onze prestaties en resultaten worden positief gewaardeerd.

## De crisis en de veranderde omgeving

Het afgelopen jaar werden de gevolgen van de economische crisis in onze markt nadrukkelijk merkbaar. We zien stagnatie bij de woningverkoop en de

druk op de markt voor huurwoningen neemt toe. We hebben meer woningen met korting (via Koopgarant) verkocht dan gepland en we hebben in enkele gevallen koopwoningen moeten omzetten in huurwoningen. Tegelijkertijd ervaren we, dat de investeringsruimte juist als gevolg van overheidsmaatregelen drastisch beperkt is. Het afgelopen jaar en ook de komende jaren is het van groot belang dat we telkens weer zorgvuldige keuzes maken in ons investeringsprogramma en daarbij vooral de continuïteit in het oog te houden. Daarnaast maken we ons zorgen over de gevolgen van de voorgenomen bezuinigingsmaatregelen bij de rijksoverheid, de impact van de Europese beschikking en de voortdurende onduidelijkheid in fiscale regelgeving voor corporaties. Mede hierdoor gaat al onze aandacht uit naar het realiseren van onze doelstellingen op lokaal niveau binnen de steeds moeilijkere financiële randvoorwaarden. Daarbij rekenen we op een voortzetting van de constructieve samenwerking met de gemeenten en onze lokale belanghouders.

We constateren een toename van het aantal kleine huishoudens. Dit zet zich de komende jaren sterk door. Er is (te) weinig doorstroming in de woningmarkt. In tegenstelling tot wat men bij een crisis verwacht zien we weinig verandering van de woonvoorkeur bij woningzoekenden. We zien een toenemende behoefte aan meer ruimte per persoon, een voorkeur voor grondgebonden groene woonmilieus en behoefte aan een grotere variëteit aan eigendomsvormen. Mede vanwege een tijdelijk forse productie in de appartementen-sfeer zien we in dat segment tekenen van verzadiging bij koopappartementen. Als gevolg van deze ontwikkelingen is het meer dan ooit noodzakelijk om voldoende flexibiliteit in onze woningportefeuille te realiseren. Flexibel, zowel in woningtypologie en prijs, als ook in huur- en kooparrangementen. Het afgelopen jaar hebben we flinke stappen kunnen zetten om de gewenste aanpassingen



in onze bestaande woningportefeuille te kunnen realiseren. De nieuwbouwplannen worden vooral strategisch ingezet, waardoor een beter evenwicht ontstaat in de totale woningvoorraad in onze thuismarkt. Voor de aanpak van de bestaande woningen hebben we het afgelopen jaar ook belangrijke stappen gezet en zijn de financiële consequenties goed in beeld. In 2009 is het gehele strategisch vastgoedbeleid uitgewerkt inclusief een investerings-programma voor energiebesparende maatregelen in de bestaande woningvoorraad. In 2010 werken we aan een verdere verfijning van het vastgoedbeleid en het opstellen van wijkvisies. Een afgewogen kwaliteitsbeleid en ruime aandacht voor doelgroepen en leefstijlen zijn belangrijke onderdelen van deze beleidsverdieping. Met deze maatregelen menen we in voldoende mate antwoord te kunnen bieden op de ontwikkelingen in de woningmarkt.

6

Voor het kunnen garanderen van een positieve cashflow moeten we inkomsten generen uit verkoop van bestaand bezit. Het daarvoor bedoelde verkoopbeleid is als onderdeel van het strategisch vastgoedbeleid in het tweede halfjaar van 2009 verder uitgewerkt en geïmplementeerd. De eerste resultaten zijn hoopvol, maar het tempo van verkoop blijft achter bij onze verwachtingen.

### **Ondernemend, toegankelijk en betrokken**

Ondanks de veranderingen in de omgeving van de woningcorporaties, de onzekerheden in de financiële wereld en de woningmarkt blijven we vasthouden aan onze uitgestippelde koers. We hebben het vertrouwen, dat professionaliteit van onze organisatie, het maatschappelijk ondernemerschap en de solide financiële positie voldoende waarborg biedt om ook in deze tijd onze doelstellingen te realiseren.

Daarbij blijven we ruime aandacht besteden aan de verdere professionalisering van de organisatie, een

gedegen en transparante verantwoording, good governance en adequaat intern toezicht. Er is ons veel aan gelegen om de goede reputatie in onze lokale omgeving te waarborgen.

In het afgelopen jaar hebben we initiatief genomen of zijn we actief betrokken geweest bij de vele maatschappelijke opgaven in de lijn van wonen, leren, werken, integratie, welzijn en zorg. In het bijzonder vragen de behoeften van starters en senioren om passende oplossingen, maar ook het realiseren van maatschappelijk vastgoed en de huisvesting van bijzondere doelgroepen zijn opnieuw belangrijke onderwerpen geweest.

We werken steeds meer samen met verschillende marktpartijen en betrekken onze stakeholders meer en meer aan de voorkant bij nieuwe initiatieven. De samenwerking met gemeenten Veldhoven en Waalre is verbeterd en geïntensiveerd. We zijn in beide gemeenten intensief betrokken geweest bij het opstellen van de nieuwe woonvisies.

De herijking van de prestatieafspraken in Veldhoven is gestart. Afronding staat gepland voor 2010, evenals het herijken van de prestatieafspraken met de gemeente Waalre.

Ook participeren we in het Wooninvesteringsfonds. De jaarlijkse rente zetten we om in nieuwe certificaten.

Steeds meer zien we het schaalniveau van de wijk als een herkenbare eenheid voor integrale gebieds- en beleidsontwikkeling. Ook bij de gemeenten in onze thuismarkt zien we steeds meer draagvlak voor deze integrale benadering. Onze doelstelling om de samenwerking met onze ketenpartners en belanghouders te versterken krijgt hiermee een grotere betekenis. Tegelijkertijd zien we kansen om gezamenlijk wijkvisies te ontwikkelen die fungeren als kader voor het afstemmen van investeringen. In de wijk Zonderwijk in Veldhoven hebben we hier het afgelopen jaar bijzonder positieve



ervaringen mee opgedaan. Een breed gedragen wijkvisie is een goede basis voor het realiseren van projecten. Wanneer tegelijkertijd ook de bewoners betrokken worden in een open planproces dan wordt hiermee een goede basis gelegd voor een succesvolle wijk aanpak. Dit principe passen we dan ook, naar alle tevredenheid van de betrokkenen, toe bij de grootschalige aanpak van 360 woningen in de wijk Zonderwijk.

Onze strategie richt zich op het benutten van de potenties van wijken en buurten. Met bewoners, belanghouders en de gemeenten zijn we in staat perspectief op verandering en verbetering te maken. Wanneer een wijk perspectief heeft, zien en ervaren de bewoners dat ook en zijn zij bereid verantwoordelijkheid te dragen. Niet alleen voor de woonomgeving, maar zeker ook voor henzelf.

### Tenslotte...

...kunnen we vaststellen dat onze financiële positie goed is, maar het effect van het totaalpakket aan overheidsmaatregelen ons aanzienlijk beperken in de investeringsmogelijkheden. We hebben onze financiële meerjarenraming doorgerekend in WALS en hebben de uitkomsten extern laten toetsen. De resultaten zijn geruststellend, de doorrekeningen zijn betrouwbaar gebleken en soms nog wat aan de voorzichtige kant. Dat houden we ook zo. Hierdoor kunnen we blijven waarborgen, dat we ons vermogen maatschappelijk verantwoord inzetten. De continuïteit voor onze organisatie blijft continue aandacht vragen omdat de kasstromen onder druk blijven staan bij ons voorgenomen investeringsprogramma.

...kunnen we vaststellen dat we onze maatschappelijke verantwoordelijkheid waarmaken. We zijn open en transparant, we werken volgens de principes van goed bestuur, we hebben de governancecode voor woningcorporaties geïmplementeerd en we onderschrijven de Aedescode. Integriteit zit in onze genen en

daardoor hanteren wij al langere tijd in- en extern een integriteitcode en beschikken we over een klokkenluidersregeling.

...kunnen we vaststellen dat onze medewerkers in hoge mate betrokken zijn bij de ontwikkelingen van Aert Swaens. Zij hebben het afgelopen jaar veel inzet en flexibiliteit getoond. Ook onze belanghouders en relaties hebben veel inzet getoond om samen met ons de doelstellingen en resultaten te behalen. Daarvoor ben ik hun veel dank verschuldigd, omdat zonder hun inbreng dit alles niet mogelijk was geweest.

...hebben wij overeenkomstig onze statuten en doelstelling alle middelen in het verslagjaar uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting.



ir. E.J.M. de Groot  
directeur-bestuurder



# De Raad van Commissarissen rapporteert over...

...governance en de toezichhoudende taak

## Governancecode

Voor Aert Swaens zijn de beginselen van behoorlijk bestuur belangrijk. We hechten aan transparantie, afleggen van verantwoording, onafhankelijk toezicht, en we implementeren de corporate governance zo goed mogelijk. De Governancecode Woningcorporaties geeft aan hoe een corporatie bestuurd moet worden en bevat regels voor het functioneren van het bestuur en de Raad van Commissarissen (RvC). We hanteren de principes uit deze Governancecode als uitgangspunt bij de verdere uitwerking van corporate governance bij Aert Swaens. Daar waar we afwijken, lichten we dat dan ook toe. De enige uitzonderingen bij Aert Swaens op de code zijn:

- De bestuurder van Aert Swaens wordt, in overleg met de RvC niet voor een periode van 4 jaar benoemd, maar voor onbepaalde tijd. De RvC heeft echter te allen tijde de bevoegdheid om de bestuurder te schorsen of te ontslaan.
- De RvC heeft geen afzonderlijke remuneratiecommissie ingesteld. De beoordeling en beloning van de bestuurder wordt binnen de kaders van de regeling Izeboud uitgevoerd en één keer per jaar besproken en geëvalueerd binnen de RvC als geheel. De afspraken tussen RvC en bestuurder over de resultaten zijn vastgelegd in een bestuursopdracht. In het jaarverslag wordt de beloning van de bestuurder verantwoord.
- Voor de werving en selectie van commissarissen wordt op basis van een vastgestelde procedure en een geactualiseerde profielschets tijdelijk een selectiecommissie samengesteld uit de RvC.

- De RvC heeft geen afzonderlijke auditcommissie ingesteld. De RvC beschouwt de inhoudelijke taken van een dergelijke commissie als de verantwoordelijkheid van de totale RvC. Wel heeft de RvC in 2008 een financiële commissie ingesteld die op ad hoc basis de RvC adviseert.

De governancestructuur heeft Aert Swaens beschreven in het reglement en de statuten waarin de taken, rollen en verantwoordelijkheden helder staan.

De leden van de Raad van Commissarissen zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders bij Woningcorporaties (VTW). Bovendien onderschrijven we de Aedescode.

## Taakopvatting en verantwoording

De RvC heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken van Aert Swaens en de met haar verbonden ondernemingen en staat het bestuur met raad ter zijde. De RvC houdt onder andere toezicht op:

- realisatie van de doelstellingen van de corporatie;
- realisering van de volkshuisvestelijke opgaven;
- strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- kwaliteitsbeleid;
- kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- financieel verslaggevingproces;
- naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.

Dit toezicht strekt zich tevens integraal uit tot de met de corporatie verbonden BV-structuur.



In het afgelopen jaar heeft de RvC zes keer vergaderd en is in ruime mate toezicht gehouden op alle eerder genoemde verantwoordingsgebieden.

Bijzondere aandacht is besteed aan de statutenwijziging Aedes, de CFV-heffing, het Treasurystatuut en Treasury-jaarplan, integriteit woningcorporaties, Integrale vennootschapsbelastingplicht (VSO 2), overlegwet Huurders-Verhuurder, samenwerkings-overeenkomst met de Centrale Bewonersraad, resultaten Aedex 2008, strategisch vastgoedbeleid, verkoop bestaande voorraad, optimalisatie toetsingskader en sturings-elementen, diverse fasedocumenten van verschillende projecten, goedkeuring Jaarrekening en Begroting. Op het gebied van toezicht houden hebben we ons verbeterd door een studiedag te organiseren over vastgoedwaardering en -sturing. Deze dag is georganiseerd in samenwerking met Aedex. Aansluitend heeft de RvC een bezoek gebracht aan projecten voor bijzondere doelgroepen. Verder hebben leden van de RvC deelgenomen aan diverse symposia en bijeenkomsten voor toezichthouders.

### *Integriteit*

Als eigentijdse woningcorporatie staan we midden in de samenleving en dragen we een grote maatschappelijke verantwoordelijkheid. Daar past openheid, transparantie en integriteit bij. Voor iedereen moet duidelijk zijn welke waarden voor Aert Swaens belangrijk zijn en welke gedragslijnen daarbij horen. Integriteit zit in de genen van de bedrijfscultuur. Vandaar dat we ook het ongeschreven - en zo natuurlijke - beleid zichtbaar hebben gemaakt in een integriteitcode en een klokkenluiderregeling. Deze zijn op de website beschikbaar. Voor de invulling van de vacatures in de RvC wordt gebruik gemaakt van een vastgestelde profielschets, dat geactualiseerd wordt op het moment dat sprake is van een vacature. Werving en selectie van nieuwe leden geschiedt openbaar.

In het afgelopen jaar is een nieuw lid voor de RvC overeenkomstig deze werkwijze geworven. Het betreft de invulling van een huurderszetel en is ter vervanging van een aftredend lid welke niet herbenoembaar was. Er is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen.

### *Functioneren RvC*

Jaarlijks evalueren we de eigen rol. Daarbij hebben we de werkwijze enigszins aangepast. Evalueren doen we nu collectief. De evaluatie vindt plaats op de gebieden toezicht houden, werkgeversrol en de vergaderingen. Vragen die we onszelf daarbij stellen zijn:

- Weten we wat de rol van de commissaris inhoudt?
- Vullen we onze rol inhoudelijk goed in?
- Bieden we voldoende tegenwicht aan de bestuurder met behoud van een constructieve relatie?
- Zijn we een goede teamgenoot?
- Tonen we voldoende inzet qua tijd en zijn we mentaal voldoende geequipt om onze verantwoordelijkheid te nemen?

Ook in 2009 heeft evaluatie plaatsgevonden.

### *Risicobeheersing*

De RvC hecht veel waarde aan een goede interne risicobeheersing en controle. In de kwartaalrapportages worden we hierover geïnformeerd. Daarnaast vindt periodieke bijstelling plaats van de risicoanalyse en scenarioberekeningen. Gezien de omvangrijke investeringen zijn we in 2009 overgestapt op WAL5. Dit is een krachtige toepassing voor het doorrekenen van de financiële positie en het maken van risicoanalyses. De meerjarenbegroting is door een externe adviseur getoetst. Gebleken is dat deze een betrouwbaar beeld geeft en recht doet aan het voorzichtigheidsbeginsel.



### Verantwoording door bestuurder

Zes keer per jaar legt de bestuurder aan de RvC verantwoording af over het gevoerde beleid via een directieverslag. Ieder kwartaal ontvangen we een bedrijfsrapportage (PBR). Naast financiële - zijn vooral inhoudelijke prestaties onderdeel van de verantwoording. Het directieverslag bevat informatie over ontwikkelingen op het gebied van missie, visie, strategie en beleid. De PBR is ingericht volgens het INK-model en legt de relatie met de voorgenomen doelstellingen en resultaten uit het vastgestelde jaarplan van Aert Swaens.

### Financiële mogelijkheden

Jaarlijks wordt de ontwikkeling van de belangrijkste financiële ratio's voor de komende tien jaren beoordeeld. Er is een meerjaren investeringsbegroting opgesteld die door de RvC is goedgekeurd.

10 In deze meerjarenbegroting is ook rekening gehouden met ingrepen in het kader van het strategisch vastgoedbeleid en het energiebeleid. Vastgesteld is dat Aert Swaens op het gebied van investeren "scherp aan de wind vaart" waardoor de financiële mogelijkheden in het eigen werkgebied optimaal worden benut.

### Samenstelling

De samenstelling van de RvC per 31 december 2009 was als volgt:

Naam	Functie	Geboortjaar	Achtergrond	Eerste benoeming	Aftredend per eind
mr. J.J.P.M. Storimans	voorzitter	1943	Notariaat	19-12-2006	2009 <sup>2</sup>
F.J.M. Beerepoot <sup>1</sup>	lid	1932	Vakbond	12-01-2004	2009 <sup>3</sup>
mr. R.B.J.M. van der Linden	lid	1956	Juridisch	04-11-2002	2009 <sup>2</sup>
W.G.A. de Kort RA <sup>1</sup>	lid	1954	Accountancy	14-12-2004	2010
dr. ir. L.A.M. van Dongen	lid	1954	Techniek	05-06-2008	2011
M.A.E.J. van Eijndhoven	lid	1953	Bestuurlijk	03-04-2007	2010
ing. C.J. Kemps	lid	1948	Vastgoed	18-12-2007	2010

<sup>1</sup> Huurderszetel <sup>2</sup> Herbenoemd per 1 januari 2010 <sup>3</sup> Afgetreden per 1 januari 2010

Er wordt sterk gestuurd op kasstromen en waardeontwikkeling. Nieuwe investeringen worden in eerste instantie getoetst op effecten ten aanzien van de kasstromen (ICR). Daarnaast wordt getoetst op BAR (Bruto AanvangsRendement) en IRR (Internal Rate of Return), geeft het netto rendement van de investering in een project weer] overeenkomstig het toetsingskader met stuelelementen zoals dat begin 2010 is vastgesteld.

### Rol accountant

De externe accountant wordt benoemd door de RvC. Ernst & Young is benoemd voor de periode tot en met 2012. De accountant participeert 1-2 keer per jaar in de vergadering van de RvC. Tot de belangrijkste onderwerpen van gesprek behoren de bevindingen en controleresultaten inzake de jaarrekening 2008, marktontwikkelingen en financieringspositie, de waarderingsgrondslag van de activa in de balans, de bedrijfswaarde, de integrale vennootschapsbelasting en veranderende wet- en regelgeving.

Verder constateerde de accountant dat de organisatie van Aert Swaens sterk in beweging is. De aangepaste organisatie heeft geleid tot een positieve bijdrage aan de verdere professionalisering.



## Nevenfuncties

Enkele commissarissen hebben nevenfuncties. Deze zijn bij de Raad van Commissarissen en directeur-bestuurder bekend. Er is geen sprake van

tegenstrijdige belangen en er zijn geen meldingen van onregelmatigheden. Alle commissarissen zijn onafhankelijk.

Naam	Nevenfuncties
mr. J.J.P.M. Storimans	<ul style="list-style-type: none"><li>• Lid Dagelijks Bestuur Notarieel Pensioenfonds</li><li>• Voorzitter internationale werkgroep Commissie buitenland KNB</li><li>• Parochiebestuur Heilige Drieeenheid</li><li>• Voorzitter St. Inloophuis De Eik</li></ul>
F.J.M. Beerepoot	<ul style="list-style-type: none"><li>• Lid begeleidingscommissie sociaal plan SNS REAAL</li><li>• Lid/secretaris werkgroep anders-actieven De Unie</li></ul>
mr. R.B.J.M. van der Linden	<ul style="list-style-type: none"><li>• Advocaat te Veldhoven, arrondissement Den Bosch</li><li>• Rechter plaatsvervanger Breda</li><li>• Lid RvT voetbalclub FC Eindhoven</li></ul>
W.G.A. de Kort RA	<ul style="list-style-type: none"><li>• Registeraccountant te Veldhoven</li><li>• Voorzitter harmonie St. Cecilia</li><li>• Penningmeester Muziekschool Veldhoven</li><li>• Secretaris/penningmeester Stg. Pastoor Vekemansfonds</li><li>• Penningmeester St. Brechje</li></ul>
dr. ir. L.A.M. van Dongen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Directeur NedTrain Fleet Services</li><li>• Arbitrator Raad van Arbitrage Metaalnijverheid</li><li>• Voorzitter Stichting Railsport</li><li>• Lid Raad van Toezicht Spoorwegmuseum</li></ul>
M.A.E.J. van Eindhoven	<ul style="list-style-type: none"><li>• Lid RvC Rabobank Bergeijk</li><li>• Vice-voorzitter RvT MEE Zuid Oost Brabant</li><li>• Lid RvC Conquest</li><li>• Lid RvT St. Speciaal Onderwijs Eindhoven</li><li>• Voorzitter district De Kempen van het Rode Kruis</li><li>• Voorzitter St. Gecoördineerd Ouderenwerk De Kempen</li><li>• Voorzitter Lokale Partij Bergeijk</li></ul>
ing. C.J. Kemps	<ul style="list-style-type: none"><li>• Lid commissie Onderscheidingen van Aedes</li><li>• Penningmeester VTV Groen Genep</li></ul>



### ...de werkgeversrol

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor een goed Bestuur. De RvC heeft statutair de bevoegdheid tot benoeming, schoring, ontslag en jaarlijkse evaluatie van het bestuur. Ook in 2009 was het bestuur in handen van de heer ir. E.J.M. de Groot. Er is maandelijks overleg tussen de voorzitter en de directeur-bestuurder.

De nevenfuncties van onze directeur-bestuurder zijn:

- Arbitrator bij de Raad van Arbitrage voor de bouw (op voordracht van Aedes);
- Plaatsvervangend lid Provinciale Omgevingscommissie (POC op voordracht van Aedes);
- Adviseur Provinciale Raad voor de Volksgezondheid en Maatschappelijke Zorg (PRVMZ).

De uitoefening van de nevenfuncties heeft de toestemming van de RvC. Vergoedingen komen ten gunste van Aert Swaens.

12

### ...aansprakelijkheidverzekering en honorering

Voor het Bestuur, het Managementteam en alle leden van onze RvC is een bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering afgesloten en de commissarissen zijn bij reguliere uitvoering van hun toezicht gevrijwaard van eventuele aansprakelijkheden.

De leden van de RvC ontvangen een vaste vergoeding. Een lid ontvangt € 5.280,- per jaar en de voorzitter ontvangt € 7.920,- per jaar.

In 2009 werd in totaal € 39.600,- uitbetaald.

Deze honorering voor de leden en de voorzitter is in overeenstemming met de adviestabel honorering toezichthouders VTW. Er is geen sprake van overige vergoedingen en/of faciliteiten.

De beloning van de directeur-bestuurder vindt plaats op basis van het advies van de Commissie Arbeidsvoorwaarden statutair directeur woningcorporaties (commissie Izeboud), herziene versie 2006.

Het bruto jaarsalaris bedroeg in 2009 € 117.603,-.

Daarnaast wordt een bescheiden representatievergoeding verstrekt en beschikt de directeur-bestuurder over een auto van de zaak. De pensioenregeling met bijbehorende premieverdeling is conform de CAO Woondiensten. In 2009 bleek dat we in de periode 2006-2009 de afspraken met de directeur-bestuurder rondom zijn pensioenafspraken niet geheel overeenkomstig de arbeidsovereenkomst zijn nagekomen. In 2010 wordt deze omissie hersteld. Daarvoor hebben we een voorziening opgenomen van € 80.000,-.

### ... jaarverslag 2009

De RvC kijkt met grote tevredenheid terug op de prestaties die Aert Swaens in het afgelopen jaar heeft geleverd. Wij vinden dat er op een goede wijze invulling is gegeven aan de missie zoals die is omschreven in het ondernemingsplan. Het Bestuur krijgt onze goedkeuring voor dit jaarverslag en de jaarrekening.

Namens de RvC:



mr. J.J.P.M. Storimans

voorzitter



# Aert Swaens over de woningmarkt

**Aert Swaens heeft toelating in het gehele gebied van de SRE (Samenwerkingsverband Regio Eindhoven) met de gemeenten Veldhoven en Waalre als primair werkterrein. Deze gemeenten kennen geen aandachtswijken of achterstandswijken.**

De SRE-regio is een economisch sterke regio, die zich als aantrekkelijk woon- en werkgebied profileert. High Tech en kennisindustrie zijn de belangrijke motoren. Op het terrein van bouwen en wonen is er in de regio een grote achterstand in de bouwproductie. Politiek/bestuurlijk wordt dit ook als speerpunt gezien. Alle aandacht ging in 2009 uit naar het inlopen van de achterstand in nieuwbouwproductie. Binnen de regio zijn op bestuurlijk niveau concrete taakstellende productieafspraken gemaakt op het gebied van nieuwbouw. Door de sterke focus op bouwproductie is er meer aandacht voor de kwantitatieve kant van de productie dan voor de kwalitatieve kant. Voor de toevoeging van sociale woningbouw zijn percentages afgesproken. In Veldhoven moet 28% van de productie in het sociale segment plaatsvinden. In Waalre moet dit 50% zijn. De afspraken binnen de regio liepen tot 1 januari 2010. Nieuwbouw wordt strategisch ingezet, zowel ten gunste van starters, senioren en doorstromers. Hierover hebben we met de gemeenten afspraken gemaakt. Eind 2009 beschikten we in beide gemeenten over nieuwe woonvisies, waar we een substantiële bijdrage aan hebben geleverd.

We beschikken over voldoende betaalbare huurwoningen, maar zien dat de doorstroming nog niet voldoende plaatsvindt. Dit wordt ondermeer veroorzaakt doordat de stap van huren (betaalbaar) naar kopen te groot is. Het aanbod in het duurdere huursegment en betaalbare koop (tot € 200.000,-) is onvoldoende. Als gevolg van de kredietcrisis ontstaat tijdelijk extra druk op de huurwoningen, maar het lijkt wel of de gehele woning-

markt op slot zit en niemand durft te verhuizen.

Tot 2009 was nauwelijks sprake van doorstroming bij gebrek aan passende alternatieven. Juist daarom hebben we eind 2009 bij de oplevering van de nieuwbouwprojecten De Mirre, Abdijtuinen, Lamprei, Zoestraat en Binnenhof hier extra aandacht aan besteed; 21% van de 104 opgeleverde woningen is toegewezen aan doorstromers.

De nieuwe huurwoningen zijn vroegtijdig toegewezen, zodat de nieuwe huurders de gelegenheid geboden worden om keuzes te maken bij de afwerking. In de Mirre zijn bovendien relatief veel starters (10 van de 38) aan een huurwoning geholpen. Bij de toewijzing van de Abdijtuinen kregen huurders van Aert Swaens voorrang om meer doorstroming te creëren binnen het bestaande bezit.

Door de toevoeging van wat duurder geprijsde woningen boven de huurtoeslag grenzen op de Abdijtuinen wordt in 2009/2010 eveneens tegemoet gekomen aan de geconstateerde vraag naar huurwoningen tot € 850,-.

## Aert Swaens over verhuur

### Woningportefeuille

Op 31 december 2009 heeft Aert Swaens 4.030 woningen in de reguliere verhuur. Hierbij is antikraak bewoning en bewoning door speciale doelgroepen buiten de telling gehouden. In 2009 zijn 104 nieuwe huurwoningen opgeleverd, is 1 woning aangekocht en 1 woning verkocht. Daarnaast beschikken we over 52 kamers en 19 ruimten voor sociaal-maatschappelijke functies.



Ruim 95% van de woningvoorraad heeft een huurprijs lager dan € 548,71, slechts 5% heeft een huurprijs die iets hoger ligt. We constateren een groeiende behoefte aan huurwoningen in de prijs categorie € 550,- tot € 850,-.

### *Woningzoekenden*

Het aantal ingeschreven woningzoekenden is in 2009 gestegen naar ruim 36.000. Deze getallen geven echter niet het aantal daadwerkelijke woningzoekenden weer. Een betere maatstaf hiervoor is het aantal mensen dat actief regeert op het geadverteerde aanbod. In het afgelopen jaar waren 966 personen actief op zoek naar een woning, in 2008 waren dat er 974. In totaal wisselden 331 woningen van huurder en kwamen er 104 nieuwbouwwoningen extra beschikbaar. Gemiddeld reageren 66 woningzoekenden per advertentie.

- 14 Met ingang van 1 juli 2009 is de geldigheid van de inschrijving beperkt tot één jaar en geven we ingeschrevenen jaarlijks de gelegenheid de inschrijving gratis met een jaar te verlengen en desgewenst te actualiseren. Hierdoor worden zij actief verantwoordelijk om ingeschreven te blijven staan. Opvallend was dat in Waalre als gevolg van de oplevering van 15 nieuwe appartementen de gemiddelde inschrijftijd sterk daalde (-27%). Ook de gemiddelde inschrijftijd voor eengezinswoningen in Waalre nam af met 13%. Dit laatste wordt mogelijk veroorzaakt door een bovengemiddeld aantal mutaties. In Veldhoven bleef de inschrijftijd voor appartementen en eengezinswoningen, ondanks de oplevering van nieuwbouwwoningen redelijk stabiel.

### *Woonruimteverdeelsysteem*

Het gehanteerde aanbodmodel voorziet erin dat de kandidaat met de langste inschrijftijd in principe de woning krijgt toegewezen. Voor betaalbare eengezinswoningen geldt een inkomencriterium van maximaal € 2.866,- per maand. Voor de overige

woningen worden geen inkomens-, vermogens- of bindingseisen gesteld.

### *Starters in de woningmarkt*

In Veldhoven streven we er naar om 20% van het vrijkomend woningaanbod toe te wijzen aan starters. In 2009 hebben we dat percentage helaas niet gehaald, 16% is uiteindelijk toegewezen aan starters. Dit komt omdat andere bewoners uit te slopen woongebouwen voorrang hebben bij hun herhuisvesting.

### *Verhuizingen*

In 2009 is voor 331 woningen de huur opgezegd. De mutatiegraad bedraagt 8,4%. Daarbij zijn de mutaties van de antikraak bewoonde woningen 't Look buiten beschouwing gelaten. Alle woningen zijn passend toegewezen.

### *Weigeringen*

In de reguliere verhuur blijft het aantal weigeringen onacceptabel hoog. De gemiddelde weigeringgraad bedraagt in 2009 43,9%. De meeste weigeringen komen voor bij de kleine etagewoningen, studio's en seniorenappartementen met 1 slaapkamer. Andere reden is de persoonlijke omstandigheden en soms speelt de wijk of leefomgeving ook een rol. De indruk bestaat dat men zich onvoldoende vooraf oriënteert op de geadverteerde woning.

### *Urgenties*

Urgentie is bedoeld voor een acute noodsituatie, die buiten de eigen schuld van betrokkenen is ontstaan, die men niet zelf kan oplossen en waarin het vereist is, dat men op zeer korte termijn verhuist. Bij het urgentiebeleid ligt de verantwoordelijkheid voor de uitvoering bij Aert Swaens. Het weigeren van een toegewezen, passende, woning leidt tot het vervallen van de urgentie.

In 2009 zijn 17 nieuwe urgenties verleend (in 2008 waren dat er 12). In totaal zijn 14 urgenten gehuisvest,



al deze urgenten zijn binnen de gestelde termijn van 6 maanden aan een woning geholpen. Twee urgenties zijn vervallen door het weigeren van een passende woning. Een urgente moet nog worden gehuisvest.

### *Opplussen en WMO aanvragen*

Om Veldhovense bewoners langer zelfstandig te kunnen laten wonen worden woningen voorzien van enkele hulpmiddelen zoals een extra trapleuning, hogere toiletpot, beugels etc. In 2009 zijn 105 aanvragen ingediend. Gemiddeld kost een dergelijke opplus-voorziening € 570,-. Hiervan wordt 1/3 vergoed door de gemeente Veldhoven.

De overige kosten nemen wij voor onze rekening.

In Waalre kennen we deze regeling niet.

In het kader van de WMO zijn zowel in de gemeente Veldhoven als in de gemeente Waalre woningen aangepast aan de lichamelijke beperkingen van de huurders. In 2009 is voor een bedrag van € 115.500,- aan woningaanpassingen uitgevoerd.

### *Verkoop bestaand bezit*

In het kader van het geactualiseerde vastgoedbeleid is ook een verkoopbeleid bestaandbezit opgesteld eind 2009. In totaal worden de komende vijf jaren 200 woningen verkocht.

Ter uitwerking is er een groslijst van ca. 460 te verkopen woningen opgesteld en een beschrijving van het verkoopproces. Met de gemeente Veldhoven is overeenstemming over de verkoop. Met de gemeente Waalre zijn we nog in overleg omdat bij de overname van het gemeentelijk woningbezit destijds de afspraak is gemaakt dat er geen huurwoningen verkocht worden.

De woningen worden niet allen in één keer aangeboden. Dit gaat in delen. De eerste tranche omvat 79 woningen in Heikant die aan de zittende huurders worden aangeboden. De huurders kunnen de woning kopen ofwel tegen 100% van de taxatiewaarde v.o.n. (Aert Swaens betaalt in dat geval de kosten koper)

ofwel in koopgarant. In dat geval kan de huurder zelf een kortingspercentage kiezen van 10-25%.

Uiteraard hoort daarbij een omgekeerd evenredig aandeel in de waardeontwikkeling. Wordt een woning niet verkocht en komt de woning bij mutatie vrij, dan kan deze woning op de vrije markt worden verkocht. Eind 2009 is 1 woning bij mutatie verkocht en getransporteerd, 6 woningen zijn verkocht aan zittende huurders, maar formeel nog niet geleverd; 8 woningen staan in de vrije verkoop. Van de 6 woningen die aan zittende huurders zijn verkocht zijn er twee v.o.n. verworven, de overige vier woningen zijn verkocht op basis van Koopgarant.

Verder zijn er in 2009 twee voormalige nieuwbouw-woningen via Koopgarant teruggekocht, een woning is voor het einde van het jaar verkocht, de andere woning volgt begin 2010.

### *Huurderving door leegstand*

Als verhuurbedrijf is het zaak de woningen aansluitend te verhuren. Om meerdere redenen kan het aansluitend verhuren niet altijd geschieden, zoals het uitvoeren van werkzaamheden in de woning, de woning is meerdere malen achter elkaar geweigerd door kandidaat-huurders, de huur opzegging is niet op tijd in de advertentie verschenen of andere redenen.

In totaal bedraagt de reguliere huurderving wegens leegstand € 27.018,- oftewel 0,13% van de netto huur. De huurderving in verband met voorgenomen sloop bedraagt € 16.752,- en wordt later ingebracht bij de herontwikkeling van het nieuwe project.

Huurachterstand en betalingsregelingen

Op 31 december 2009 was de huurachterstand van de 'actuele huurders' 0,32%. Dit is uitgedrukt in een percentage van de bruto jaarhuur. In 2008 was dit percentage 0,36%. De totale achterstand op huurwoningen bedraagt ultimo 2009 € 69.300,-.

Dit was verdeeld over 159 huurders. Wij reageren snel en adequaat zodra achterstanden dreigen te



ontstaan. In deze economisch mindere tijden hebben steeds meer huurders moeite om de huur tijdig te betalen. Dat merken we aan het aantal aanmaningen dat we versturen en/of aan het aantal storneringen bij automatische incasso. We blijven investeren in een actief incasso- en begeleidingstraject waarmee we voorkomen dat huurders in onoverkomelijke problemen komen door hoge huurschulden.

### *Onrechtmatige bewoning*

Ultimo 2009 zijn er nog bij 10 adressen vermoedens van onrechtmatige bewoning. Door het jaar heen waren dat er nog eens 20. Bij 8 woningen is de onrechtmatige bewoning beëindigd. In 4 situaties bleken de vermoedens niet juist. In 1 situatie was sprake van hennepcultuur, op basis van het zero-tolerance beleid is de huurovereenkomst beëindigd. Dat geldt tevens voor een woning waarin in drugs gedeald werd. Onderzoek naar de overige 6 casussen loopt nog.

16

Twee van onze medewerkers hebben een training gevolgd voor het herkennen van en het aanspreken op onrechtmatige bewoning. Daardoor zijn we extra alert.

### *Ontruimingen*

De deurwaarder heeft in 2009 26 (in 2008 waren dit er 27) van onze huurders gewaarschuwd voor het ontruimen van hun woning. Uiteindelijk zijn er 10 huurcontracten (42%) ontbonden op basis van een gerechtelijk vonnis en zijn de woningen ontruimd. Bij 2 woningen is de huurder voortijdig vertrokken met een afstandsverklaring.

Hieronder bevonden zich geen gezinnen met kinderen.

### **Aert Swaens heeft aandacht voor bijzondere doelgroepen**

#### *Statushouders en Generaal Pardonregeling*

Eind 2009 is formeel de Generaal Pardonregeling (GP) landelijk als succesvol afgesloten. In Veldhoven

en Waalre werden vooral het laatste jaar weinig GP-ers gehuisvest, omdat er geen kandidaten waren.

In 2009 zijn er in Veldhoven door Aert Swaens 14 statushouders gehuisvest. Hiermede is bijna voldaan aan de door de gemeente doorvertaalde taakstelling naar de corporatie. Er was op 31 december een achterstand van 2 personen. Met de gemeente Veldhoven loopt een discussie over de methode waarop woningzoekende statushouders aan woningen gekoppeld worden. Aert Swaens staat op het standpunt dat mensen passend gehuisvest moeten worden, waarbij de omstandigheden mede beoordeeld kunnen worden. De gemeente stelt zich op het standpunt dat Aert Swaens een aantal woningen beschikbaar moet stellen, waaruit statushouders in den lande een keuze kunnen maken. Dat laatste vinden we niet passend in een krappe woningmarkt. In Waalre is afgelopen jaar 1 statushouder gehuisvest. In de afspraken met de gemeente is er een voorstand van 5 personen aan het einde van de verslagperiode.

### *Kamerbegeleidingsprojecten*

Wij verhuren 2 panden aan stichting De Combinatie Jeugdzorg (voorheen stichting Troje). Deze woonruimtes worden gebruikt voor de opvang van jongeren als opstap naar zelfstandig wonen.

### *Dag- en logeeropvang*

Een woning in Veldhoven is verhuurd aan Zonnehuizen (voorheen Bronlaak-Heimdal), die dienst doet als dag- en logeeropvang voor kinderen met een meervoudige handicap.

### *Psychiatrische patiënten en licht dementerenden*

Eén pand is verhuurd aan stichting De Boei en doet dienst als inloophuis voor ex-psychiatrische patiënten. Het inloophuis is bedoeld als laagdrempelige voorziening, waarin vooral de ontmoetingsfunctie centraal staat. Beoogd wordt om de doelgroep een dagstructurering/dagbesteding te bieden, terugval te



voorkomen en begeleiding in het maatschappelijk leven te bieden.

Verder is in het Rundgraafpark een kleinschalig project groepswonen voor licht dementerenden. Er zijn 18 kamers met een aantal gemeenschappelijke voorzieningen.

### *Kinderdagopvang*

Kinderdagverblijf Klokje Rond is gevestigd in het Rundgraafpark te Veldhoven. Klokje Rond biedt 24-uurs flexibele opvang in de vorm van dag- en nachtopvang, buitenschoolse opvang en weekend/vakantieopvang.

### *Woonbegeleidingscentrum jongvolwassenen*

De voormalige pastorie in Acht (Eindhoven) is verhuurd aan Lunetzorg, die 12-14 jongvolwassenen (leeftijdscategorie van 17 tot 27 jaar) met een verstandelijke beperking begeleiden en trainen als opstap naar zelfstandig wonen.

### *Dak- en thuislozen*

Binnen het traject DOOR (huisvesting van dak- en thuislozen) is 1 kandidaat voorgesteld. Hiervoor was aan het einde van het jaar nog geen geschikte woning beschikbaar. In het programma DOOR wordt de kandidaat intensief begeleid. Nadat gebleken is dat deze voldoende zelfstandig kan wonen, komt het huurcontract op naam van de kandidaat. De begeleiding kan één tot twee jaar duren.

### *Netwerk 24-uurszorg*

Het netwerk 24-uurszorg (Veldhoven) en het Signaleringsoverleg (Waalre) bestaat uit vertegenwoordigers van Politie, Maatschappelijk werk Dommelregio, de GGzE en Aert Swaens en richt zich op bespreking van die casussen die tussen wal en schip (dreigen te) vallen. Periodiek komen deze netwerken bij elkaar en stemmen de voortgang van de lopende casussen af en bespreekt de gewenste

aanpak van nieuwe zaken. In 2009 zijn 35 casussen meermalen besproken.

### *Woningen geschikt voor mindervaliden*

Onze woningen zijn beoordeeld op toegankelijkheid voor mindervaliden. De woningen krijgen naar geschiktheid meer sterren. Een één-ster-woning betreft over het algemeen een eengezinswoning waarvan de bewoner met enige aanpassingen goed kan blijven wonen. Een tweesterren woning is een nultrede woning die geschikt is voor bewoners die aangewezen zijn op het gebruik van een rollator. Een driesterren woning is een woning die volledig geschikt is voor rolstoel gebruik.

In totaal zijn 1.211 woningen nu voorzien van een of meer sterren, of te wel 30% van het woningbestand.

### **Aert Swaens voert een verantwoord huurbeleid**

#### *Huurverhoging 2009*

De van overheidswege vastgestelde maximale huurverhoging per 1 juli 2009 was gelijk aan de inflatie over 2008, die op 2,5% is vastgesteld. Dit is het maximum per individuele woning en voor onzelfstandige woonruimte. Er is daardoor geen differentiatieruimte boven het inflatiepercentage, terwijl we daar juist gezien de lokale woningmarkt behoefte aan hebben. Immers onze woningen zijn relatief groot en de gemiddelde puntprijs is relatief laag. Dit blijkt ook uit de jaarlijkse CFV-rapportage. En er is een duidelijk gebrek aan huurwoningen in het middendure segment.

Daarom wordt in samenspraak met de Centrale Bewonersraad huurharmonisatie toegepast. Bij mutatie van eengezinswoningen trekken we de huurprijs op naar 70% van de maximaal redelijke huurprijs. Uiteraard houden we rekening met de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslagwet en garanderen we dat 80% van de portefeuille betaalbaar blijft.



### Bezwaarschriften

In 2009 zijn bij de huurcommissie twee bezwaarschriften binnengekomen betreffende burenoverlast, welke voortijdig door de bezwaarmakers zijn ingetrokken.

### Huurtoeslag

Door de huurtoeslag direct te verwerken in de huur wordt zeker gesteld dat deze toeslag verrekend wordt met de huur. Het is een extra service naar de huurders toe. Per 31 december 2009 ontvingen wij voor 1.063 (2008: 1.075) huurders rechtstreeks de huurtoeslag. Gemiddeld gaat het over een subsidiebedrag van € 196,92 (2008:€ 181,05).

### Preventieve Woonbegeleiding – aandacht voor het voorkomen van ontruiming

18

We zien dat diverse bewoners moeite hebben om zelfstandig te functioneren. Om te voorkomen dat hierdoor huurachterstanden ontstaan en/of overlast ontstaat, bieden wij in samenwerking met NEOS, preventieve woonbegeleiding aan. Hierdoor kunnen wij de huurder een zetje geven in de goede richting en hen daarmee perspectief bieden om wel zelfstandig te kunnen wonen. Vaak bestaat er naast huurschuld een combinatie van problemen. In 2009 zijn geen nieuwe trajecten gestart.

Preventieve woonbegeleiding is geen vrijblijvend aanbod vanuit Aert Swaens. De huurder heeft er blijvend belang bij om medewerking te verlenen aan deze begeleiding. Door mee te werken aan een goede afronding van de preventieve woonbegeleiding voorkomt de huurder ontruiming.

### Hennep

Zowel voor Veldhoven als Waalre is er een hennepconvenant ondertekend waarin partijen strikte afspraken hebben gemaakt over de aanpak van hennep. Medeondertekenaars zijn gemeente, Woonbedrijf, politie, justitie en nutsbedrijven. In 2009

is een hennepkwekerij of daaraan gerelateerde activiteit in ons woningbezit ontdekt. De huurovereenkomst is beëindigd.

### Overlast

In 2009 hebben we 121 (2008: 166) meldingen van overlast ontvangen. Hierbij is ook sprake van meerdere meldingen over hetzelfde adres. Bij de behandeling van overlast gaan we in eerste aanleg uit van het zelfoplossend vermogen van de melder. Dit werkt positief. Een overlastsituatie was dermate ernstig dat die geleid heeft tot gerechtelijke tussenkomst en ontruiming van de woning.

### Aert Swaens hecht aan klantwaarde

Waardering bepaalt in grote mate de tevredenheid over onze organisatie. In de eerste plaats gaat het dan natuurlijk om onze klanten. Maar ook belanghouders spelen hierbij een belangrijke rol. Het is juist deze combinatie die bepaalt of we succesvol zijn. In 2009 hebben we een nulmeting naar de klanttevredenheid uit laten voeren door KWH.

De resultaten van de nulmeting vanuit KWH waren verassend goed. Het gemiddelde van de 10 onderscheiden klantprocessen was een 7,67. Dit is niet hoger dan het landelijke gemiddelde (7,66). Op één onderdeel is niet voldaan aan de norm. Het betrof het klantproces klachtenafhandeling. Met name de tijdige afhandeling en de wijze waarop het bezwaar is behandeld werd onvoldoende positief beoordeeld. Dit is een kans tot verbetering. In de laatste maanden van dit jaar is er gewerkt aan een verbetering van de folder klachtenafhandeling. Intern zijn er ook afspraken gemaakt om het proces beter te volgen. In Huis en Haert zijn een aantal zaken besproken over het aanbrengen van verbeteringen in de woning en een uitleg van het ZAV-beleid. Vanaf maart 2010 wordt er op zes klantprocessen, waaronder klachtenafhandeling, opnieuw gemeten.



# Aert Swaens over vastgoed

## Aert Swaens realiseert nieuwbouw

De afgelopen jaren hebben we ons vooral gericht op bouwproductie. Uiteindelijk zijn veel projecten gestart en een groot deel is zelfs opgeleverd tegen het eind van 2009. Het jaar 2009 was dan ook een zeer bewogen jaar. Op enig moment waren er 455 woningen in aanbouw.

Vervolgens deed zich de kredietcrisis voor, met als gevolg een stagnerende verkoopmarkt. De crisis was reeds in 2008 aangekondigd maar heeft haar impact vooral in 2009 doen gelden.

Bij drie concrete projecten hebben vooral last gehad van de kredietcrisis. Dit geldt voor het uitbreidingsplan De Mirre te Veldhoven. Het plan omvat in totaal 111 woningen, waarvan 38 huurwoningen, 12 betaalbare koop en 61 vrije sector koop. Een ander project was de Abdijtuinen. Hier hebben we 100 appartementen afgenomen van een ontwikkelaar, waarvan 50 in de huur en 50 in de koop. Tot slot was er nog het project Den Hoorn. Dit project is, als gevolg van bezwaarprocedures en langdurige onderhandelingen met de gemeente over de financiële randvoorwaarden, na een vertraging van ruim 3 jaar alsnog van start gegaan. Het plan omvat 60 appartementen, waarvan 40 in de huur, 12 betaalbare koop en 8 vrije sector koop. Alle betaalbare koopwoningen zijn verkocht via Koopgarant.

We hebben alle zeilen bij moeten zetten om in deze projecten tot verkoopbevordering te komen. Eind 2009 stonden van alle in aanbouw zijnde projecten nog ca. 60 woningen in de verkoop. Voor een beperkt aantal woningen geldt dat de stichtingskosten hoger zijn dan € 200.000,-. Dit heeft vooral te maken met de hoge grondprijs en de gestegen bouwkosten in relatie tot de gevraagde kwaliteit.

In het laatste kwartaal van 2009 hebben we om de verkoop te bevorderen Koopgarant toegepast op VS woningen om de woningen bereikbaar te maken voor starters.

Voor de korte termijn betekent dat een lagere opbrengst, op langere termijn komt de woning terug en kan die alsnog in de vrije markt verkocht worden. Bij Koopgarant wordt de grond in erfpacht geleverd, daardoor zijn we er zeker van dat de woning op termijn bij ons terug komt en we de verleende korting alsnog contant kunnen maken. Als het ware is sprake van een renteloze lening met als garantie de grondcomponent. Al met al hebben de verkoopbevorderende maatregelen een redelijk gunstig resultaat opgeleverd.

In Waalre, waar relatief weinig woningen voor verkoop in ontwikkeling waren, heeft de crisis nagenoeg geen invloed gehad. De overige projecten waren niet gevoelig voor de kredietcrisis. De verwachting is dat voor 2010 de markt nagenoeg hetzelfde beeld zal laten zien. Reden te meer om ook in 2010 de markontwikkelingen kritisch te volgen zowel voor Veldhoven als in Waalre.

In de investeringsbegroting 2009 e.v. is een bedrag van € 230,3 miljoen opgenomen aan investeringen in nieuwe projecten. Hiervan heeft € 112,1 miljoen betrekking op huurwoningen, € 99,6 miljoen betreft koopwoningen, € 14,5 miljoen de realisatie van een brede school en semi-commerciële ruimten met een maatschappelijke doelstelling en € 4,1 miljoen betreft twee grondposities.

In totaal realiseren we de komende vijf jaren een kleine 850 woningen. Dit is inclusief 480 huurwoningen. Een aantal betaalbare koopwoningen wordt via Koopgarant aangeboden. Daarnaast starten we met het grootschalig onderhoud van 360 woningen in Zonderwijk.



## In voorbereiding 2009

Locatie	Spec. doelgr.	Huur sociaal	Huur VS	Koop sociaal	Koop VS	Totaal
Christinastraat	28					28
Dorpstraat		20				20
Zoestraat					2	2
Kanteel 6-10						
Ambachtslaan renovatie	13	10	5			28
Vroonhovenlaan 50	6					6
De Licht		26				26
Brabantia-locatie		50			40	90
Waalre-Noord		30		4		34
<b>Totaal</b>	<b>47</b>	<b>136</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>42</b>	<b>234</b>

## In uitvoering 2009

20

Locatie	Spec. doelgr.	Huur sociaal	Huur VS	Koop sociaal	Koop VS	Totaal
Abdijtuinen	12	26	12	12	38	100
De Mirre					8	8
Den Hoorn		38	2	12	8	60
Beltz		13		6	18	37
Netelwiel					1	1
Mira		33	20			53
Binnenhof			14			14
<b>Totaal</b>	<b>12</b>	<b>110</b>	<b>48</b>	<b>30</b>	<b>73</b>	<b>273</b>

## Opgeleverd in 2009

Locatie	Spec. doelgr.	Huur sociaal	Huur VS	Koop sociaal	Koop VS	Totaal
Zoestraat		24	4		36	64
De Mirre		38		12	53	103
Binnenhof		15				15
Lamprei		23				23
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>100</b>	<b>4</b>	<b>12</b>	<b>89</b>	<b>205</b>



Gedurende 2009 hebben we besloten om niet verder te participeren bij de bouw van een Brede School Noord in Veldhoven en is de realisatie van 78 woningen Leuskenhei (voorlopig) naar een later moment doorgeschoven. Bij de Brede School Noord ontbrak een gedeelde visie over het onderwijsconcept en het project Leuskenhei komt pas in beeld zodra de Brede School Noord gerealiseerd is. Daar staat tegenover dat we begin 2009 in de gelegenheid werden gesteld om 23 betaalbare huurwoningen Lamprei over te nemen van een ontwikkelaar.

Een groot deel van de voorgenomen projecten (86%) zijn in voorbereiding genomen dan wel in uitvoering of opgeleverd. In voorbereiding zijn 234 woningen, in uitvoering zijn 273 woningen en 205 woningen zijn opgeleverd zijn in 2009. Hiernaast staande overzichten geven een goed beeld van de stand van zaken per project.

### **Aert Swaens beheert met zorg haar woningen**

#### *Vastgoedbeleid en Vastgoedsturing*

De kwaliteit van onze woningen is goed. En dat willen we ook graag zo houden, want het is een voorwaarde voor het realiseren van onze doelstelling. Vandaar ook dat we steeds meer aandacht besteden aan een goed vastgoedbeleid en de noodzakelijke vastgoedsturing. Eind 2009 is het strategisch vastgoedbeleid vastgesteld. Daarin zijn alle complexen beoordeeld en gelabeld, ca. 80-90% wordt gewoon doorgeëxploiteerd, voor 10-20% zijn strategieën benoemd en vastgesteld. Op basis hiervan zijn de investeringen voor de komende tien jaar in beeld gebracht. Er is nog geen rekening gehouden met de dekking. Dat deel werken we verder uit in 2010.

Het gaat om de vertaling van de maatschappelijke opgave naar een integrale vastgoedstrategie en de verankering daarvan in de organisatie. Integraal betekent afstemming van verschillende beleidsactiviteiten

op tactisch niveau (huurbeleid, sloop, verkoop, financiën, woonruimteverdeling, onderhoud en leefbaarheid) tot een samenhangend pakket. Marktgericht betekent een tactische afstemming op impulsen uit de (sociale) woningmarkt.

Bij de beoordeling van de vastgoedportefeuille sturen we op vastgoedwaarde en maatschappelijk rendement. Een herpositionering van de vastgoedportefeuille moet zorgvuldig gebeuren en kan niet los gezien worden van de marktomstandigheden.

#### *Gebiedsontwikkeling*

In de afgelopen jaren lag de focus vooral op het realiseren van een omvangrijke nieuwbouwpoging. In 2009 zagen we de focus steeds meer verschuiven naar gebiedsontwikkelingen die bijdragen aan het verbeteren van bestaande wijken en buurten.

Dit kunnen we alleen realiseren wanneer we samenwerken met onze belanghouders.

In 2009 zijn de volgende nieuwe initiatieven genomen:

- De Ligt: we zijn met een zorgpartij in gesprek om te komen tot een herontwikkeling. Er loopt een studie waarbij een bestaande zorgvoorziening wordt omgevormd tot een bredere maatschappelijke voorziening in combinatie met appartementen voor senioren.
- 't Look: we zijn gestart samen met Lunetzorg om te komen tot een gemeenschappelijke ontwikkeling in het vastgoed op deze locatie. Zowel Lunetzorg als Aert Swaens beschikken over vastgoedposities op deze locatie die om een herbestemming vraagt.
- Mira: mede met steun van de Provincie heeft Aert Swaens op deze locatie 20 extra woningen afgenomen. De woningen bevinden zich boven een winkelcentrum dat vernieuwd wordt. Met de extra afname en de steun van de Provincie is verzekerd dat dit project ook daadwerkelijk doorgaat. Het project levert een belangrijke bijdrage aan de verbetering van de leefbaarheid van de wijk waarin de winkelvoorzieningen van grote betekenis zijn.



Aert Swaens bezit in de wijk Zonderwijk globaal 700 sociale huurwoningen.

- Zonderwijk: op basis van een open planproces is gestart met de voorbereiding van een grootschalig onderhoudsproject aan 360 woningen. In totaal gaat het om een ingreep van € 20 miljoen. We starten met een eerste fase van 132 woningen. In samenwerking met bewoners, wijkplatform, gemeente en architect wordt gewerkt aan het vormgeven van de inhoudelijke plannen. Er wordt gewerkt met een projectstructuur waarin veel ruimte is voor inbreng namens de bewoners via een of meerdere klankbord-/werkgroepen.

### *Een goed onderhouden woning*

Het woningbezit is relatief jong, de kwaliteit is goed. Om dit zo te houden is voortdurende aandacht nodig. We professionaliseren dan ook onze inkooprol en sturen meer en meer op technisch en financieel resultaat. Het planmatig onderhoud van de woningen vindt plaats op basis van een meerjaren onderhoudsbegroting. Daarnaast is er budget gereserveerd voor leefbaarheid en wordt er dagelijks onderhoud aan de woningen uitgevoerd naar aanleiding van reparatieverzoeken of op basis van een nieuw huurcontract. In 2009 is in totaal bijna € 2,4 miljoen daadwerkelijk besteed aan planmatig onderhoud. Voor dagelijks onderhoud (reparaties, verhuizingen en onderhoudscontracten) is in 2009 bijna € 2 miljoen besteed.

### **Aert Swaens heeft oog voor het milieu**

#### *Energiebeleid*

In 2009 is het energiebeleid voor de bestaande voorraad opgesteld. Belangrijkste doelstelling is het beperken van de woonlasten voor onze huurders. Eind 2012 moet het energielabel volgens de ondernemingsdoelstelling label C zijn voor de gehele voorraad. De uitvoering van het energiebeleid wordt gecombineerd met planmatig onderhoud.

De investeringsomvang voor energiemaatregelen bedraagt € 4,3 miljoen.

### *Duurzaamheid*

In 2009 zijn de initiatieven die in 2008 zijn opgestart voor een groot deel afgerond. Een bijzondere prestatie is de deelname aan het project Energyhouse in het nieuwbouwplan De Mirre. Deze woning is energie-neutraal en voorziet volledig zelfstandig in de eigen energiebehoefte. Begin 2010 is de woningen onder grote publieke belangstelling geopend door Europarlementariër Lambert Van Nistelrooy.

Verder nemen we deel aan de klankbordgroep Brainport, ter bevordering van het energieneutraal bouwen. In deze klankbordgroep zijn diverse marktpartijen en gemeenten betrokken die de ambitie hebben het energieneutrale bouwen in de regio Eindhoven te bevorderen.

### **Aert Swaens ondersteunt VvE's**

Per eind 2009 dragen we zorg voor het technisch en administratief beheer bij 20 verenigingen, 14 in Veldhoven en 6 in Waalre. Van deze verenigingen hebben er 19 ook het bestuur aan ons uitbesteed.

Alle verenigingen hebben een voorjaarsvergadering gehouden. Hierin wordt onder meer de begroting voor het komende jaar vastgesteld en de jaarrekening van het voorgaande jaar vastgesteld. De 20 verenigingen hadden in 2009 een gezamenlijke begroting van ongeveer € 560.000,-, waarvan € 90.000,- voor planmatig onderhoud is gereserveerd. Aangezien de nieuwe complexen relatief jong dan wel nieuw zijn, is zowel het bedrag van de begroting als van het planmatig onderhoud nog relatief laag.

In totaal zijn er 19 vergaderingen uitgeschreven. Het beperkt aantal vergaderingen was voldoende om de geldigheid van besluitvorming te waarborgen.



In het afgelopen jaar is er een begin gemaakt met de oplevering van nieuwbouwprojecten zoals "De Abdijtuinen" en "Don Boscostraat". Ook is het "wakker schudden" van de vereniging aan de Anna Paulownalaan (VvE "THAS") in 2009 afgerond. Daarnaast is de vereniging aan de Fanfarestraat opgedeeld in 2 verenigingen, hetgeen van oudsher ook altijd de bedoeling is geweest.

### **Aert Swaens investeert in leefbaarheid en veiligheid**

Bij het beheren van onze woningen wordt leefbaarheid steeds belangrijker. Wij proberen de wijken nog plezieriger en leefbaarder te maken. Dit is dan ook een vast agendapunt bij het reguliere overleg met bewoners en bewonersafvaardigingen. In 2009 hebben we hier € 464.162,- aan besteed. Door de inzet van drie buurtbeheerders zijn onder meer de volgende werkzaamheden uitgevoerd: toezicht op schoonmaakwerkzaamheden bij de complexen; signaleren van graffiti; het onderhouden van erfafscheidingen; onderhoud van groenvoorzieningen en tuinen; verbreden van paden in gemeenschappelijke tuinen; controle op de werking van verlichting etc...

In het kader van legionellabeheersing hebben we € 110.000,- uitgegeven. In een multifunctioneel woon-/zorgcomplex is de installatie aangepast en zijn biokeepers geplaatst. Verder hebben we een risico-inventarisatie gemaakt en een beleid opgesteld voor legionellabeheersing.



# Aert Swaens over maatschappelijk presteren

Uitgangspunt bij maatschappelijk ondernemen is dat we vooral tijd, geld en middelen inzetten in die buurten en wijken waar ons bezit is gelegen. We richten ons in dit verband op de ketens "Wonen-welzijn-zorg" en "Wonen-leren-werken". We nemen zelf of ondersteunen initiatieven die genomen worden door bewoners of andere partners. Inmiddels is het meerjarenplan maatschappelijk ondernemen vastgesteld. Daarin is ondermeer bepaald dat er aan meer structurele zaken in buurten en wijken gewerkt gaat worden. Verbinden is hierbij het motto. Het sluiten van vitale coalities is hierbij van belang. Een uitgebreid netwerk, waarvan wij deel uitmaken, helpt daar bij.

24

## Wat hebben we in 2009 gedaan?

### Wijkbeheer

Samen met Woonbedrijf zijn we bezig met de voorbereidingen om een wijkcontract op te stellen waarin alle in een bepaalde wijk actieve bewoners, bewonersorganisaties, professionele partijen en andere belanghebbenden aangeven wat hun actieve bijdrage is om de wijk leefbaarder te houden/maken. Gekozen is voor een pilot voor de wijk D'Ekker. Vanuit Aert Swaens zijn we actief betrokken bij genoemde ontwikkelingen en delen we onze kennis en ervaring op dit terrein.

### Leefbaarheid, veiligheid en bewustwording

De aanwezigheid van drie buurtbeheerders heeft een positieve invloed op de beleving van onze huurders over hun (leef)omgeving. Zij zijn herkenbaar aanwezig en spreken mensen aan op niet toelaatbaar gedrag. Daarnaast fungeren ze ook als rechtstreeks aanspreekpunt in de wijken. De buurtbeheerders houden

daarnaast toezicht op een schone en veilige omgeving. Dit draagt bij aan een veilig gevoel. Bijzondere aandacht is besteed aan het verwijderen van graffiti. Woonoverlast wordt actief besteden door de rayonteam.

Op verschillende plaatsen zijn fysieke maatregelen getroffen zoals het herstraten van delen van trottoirs en achterpaden en het opknappen van trappenhallen van twee nog niet gerenoveerde appartementengebouwen in Zonderwijk. Het herstraten is uitgevoerd als een leerstageproject voor leerlingen van de VMBO-opleiding aan het Sondervickcollege uit Veldhoven. Het opknappen van de trappenhallen is gedaan door leerlingen van het Pius X-college uit Bladel.

Een interne werkgroep heeft een wijkactiviteit opgezet met als doel kennismaking met verschillende culturen. Deze activiteit is gehouden op 18 september 2009. Gesproken kan worden van een drukbezochte en succesvolle activiteit die samen met anderen, waaronder basisschool de Berckacker uit Heikant, is opgezet. Veel bezoekers hebben kunnen genieten van andere culturen in muziek, dans en proeven van gerechten.

Daarnaast is een andere interne werkgroep bezig geweest met het thema Samenwerken binnen ketens in de wijk Cobbeek. Hiertoe is samen met een groep hangjongeren uit de wijk tijdens de jaarlijkse wijkdag een sportieve activiteit opgezet en uitgevoerd. Gezien de betrokkenheid van de hangjongeren en het aantal bezoekers van deze activiteit kan ook hier van een succes worden gesproken.

Ook hebben we hangjongeren betrokken bij het herinrichten van de nieuwe speelplaats van een



basisschool. Een deel van de speeltoestellen was versleten en een deel was vernield. Door de hangjongeren te betrekken bij dit project voelen ze zich medeverantwoordelijk voor de nieuwe speeltoestellen en vernielden ze deze waarschijnlijk niet zo snel.

#### *Bevorderen invloed van bewoners op hun buurt*

Als pilot hiervoor is de wijk Zonderwijk genomen en is daar het "Op de koffie"-project gehouden. De uitkomsten van de 125 gevoerde gesprekken en de 165 enquêtes zijn verwerkt in de nieuw op te stellen wijkvisie. Ook is een stuurgroep Wijkvisie Zonderwijk actief waarvan vertegenwoordigers van zowel de gemeente Veldhoven als Aert Swaens deel uitmaken zowel op bestuurlijk als op uitvoerend niveau. Verder is in een drietal sessies met wijkbewoners en professionals de identiteit van Zonderwijk bepaald en zijn de 'schatten' van deze wijk naar boven gehaald. Eind 2009 heeft dit geleid tot een nieuwe wijkidentiteit welke is uitgebeeld in een door een wijkbewoner ontworpen logo. Inmiddels is er een nieuwe opzet van een wijkblad, waarvan het eerste exemplaar half december door de redactie feestelijk is overhandigd aan de wijkwethouder. Daarnaast wordt er door het wijkplatform ook druk gewerkt aan een wijkwebsite.

#### *Realiseren van ontmoetingsmogelijkheden*

Realiseren van ontmoetingsmogelijkheden, bevorderen van sociale cohesie en voorkomen van eenzaamheid. Eenzaamheid onder mensen vanaf de leeftijd van 65 jaar neemt toe. Dat blijkt uit onze ervaringen, maar ook uit diverse onderzoeksresultaten. We werken doorlopend aan mogelijkheden om huurders met eenzaamheidsproblemen meer te betrekken bij activiteiten.

In 2009 is met ondersteuning van Aert Swaens in de wijk Veldhoven-Dorp gestart met het project Wandelen in de wijk. Wekelijks loopt een groep wijkbewoners een tevoren uitgestippelde wandeling van ongeveer

een uur in en om de eigen wijk. Op deze wijze zijn mensen weer actief en vindt tevens het bevorderen van ontmoeten plaats. We hebben in dit verband per deelnemende huurder van Aert Swaens een bijdrage in de organisatiekosten toegezegd.

#### *Huisvesting van bijzondere doelgroepen*

We zien een toename in het aantal verzoeken. In 2009 zijn initiatieven ontwikkeld met verschillende partijen die zich richten op bijzondere doelgroepen. Het betreft de Severinusstichting, Wooninitiatief Waalre (een ouderinitiatief voor wonen voor jongeren met een verstandelijke beperking) in combinatie met zorgleverancier Amarant, JOVO en Woondroom (ouderinitiatieven voor jongvolwassenen met een autistische stoornis) en Lunetzorg.

Met Severinus hebben we een samenwerkingsovereenkomst gesloten over de herontwikkeling van de Christinastraat-locatie. In de plannen realiseren we vier woongebouwen voor 28 cliënten. Met Amarant hebben we een gebruiksovereenkomst gesloten voor de tijdelijk ingebruikname van een te herontwikkelen boerderij. De boerderij is geschikt gemaakt voor zelfstandig wonen door jongeren met een verstandelijke beperking. Hiervoor ontvingen we een bijdrage van de Provincie.

Voor Lunetzorg realiseren we zes kleine appartementen aan de Van Vroonhovenlaan 50. In samenspraak met de gemeente onderzoeken we de mogelijkheden voor een ontwikkeling voor JOVO en Woondroom. Twaalf goedkope huurappartementen in het nieuwbouwproject Abdijtuinen zijn ook bestemd voor bijzondere doelgroepen (GGzE, Lunetzorg en Severinus).

#### *Huisvesten van starters en senioren*

In Veldhoven en in Waalre verkopen we nieuwbouw koopwoningen aan starters met korting in een Koopgarantconstructie. Daarnaast hebben we een aantal koopwoningen die in het reguliere verkooptraject wat minder snel verkocht werden, via Koopgarant



bereikbaar gemaakt voor starters.

Ook zijn we in 2009 betrokken geweest bij bouwen in eigen beheer door starters in Oerle en in het uitbreidingsgebied Waalre-noord. Vanwege de financiële randvoorwaarden en een te hoog verwachtingenniveau bij de starters zijn beide projecten niet doorgegaan.

Met de Zorggroep Sint Maarten zijn we in gesprek over vernieuwing van het Antoniushuis, een woon-zorgvoorziening, in Acht. In 2009 hebben we een intentieovereenkomst gesloten, in 2010 wordt deze intentieovereenkomst zeer waarschijnlijk omgezet in een samenwerkingsovereenkomst. Gezamenlijk realiseren we 100 - 130 nieuwe seniorenwoningen met zorg in de directe nabijheid. Onderbouwing hiervoor is Visie op het woongebied Acht, welke in ontwikkeling is. Aert Swaens is lokaal betrokken vanwege de eigendom van een Woonbegeleidingscentrum dat door een van onze lokale zorgpartners wordt gehuurd.

### *Wijkbudgetten*

We ondersteunen buurt en wijkinitiatieven die gericht zijn op het bevorderen van de leefbaarheid en sociale cohesie. Door de rayonteam worden door het jaar heen op bescheiden wijze financiële bijdragen besteed voor buurt en wijkactiviteiten die de leefbaarheid bevorderen. De bijdrage is bedoeld als steuntje in de rug voor de slaagkans van het eigen initiatief.

### *Stages en werkzaamheden voor sociale werkplaatsen*

We realiseren jaarlijks diverse stageplaatsen binnen onze eigen organisatie en stellen leerling-bouwplaatsen verplicht bij nieuwbouwprojecten.

Ook ondersteunen we maatschappelijke stages van middelbare scholieren. Voor het Sondervickcollege leveren we maatschappelijke stageplaatsen voor leerlingen van HAVO 3 en zorgen we voor praktijkstages bij Aert Swaens voor VMBO leerlingen.

Voorbeelden zijn:

- Leerlingen van het Sondervickcollege zijn via Welzijnsorganisatie Stimulans in contact gebracht met ouderen. Een spelletje en een boodschap doen waren eenvoudige maar bijzonder leuke activiteiten. Ouderen komen zodoende weer uit hun isolement en ervaren dat de jeugd het nog niet zo slecht voor heeft.
- Leerlingen van het Pius X college uit Bladel hebben onder begeleiding van een professioneel schildersbedrijf trappenhallen voorzien van een nieuwe frisse verflaag.
- Bij de gunning van schoonmaakcontracten is bedongen dat schoonmaakbedrijven mensen met een grote afstand tot de arbeidsmarkt en/of een handicap werkervaringsplaatsen bieden.
- Waar mogelijk worden werkzaamheden uitbesteed aan ERGON in het kader van werkvoorziening sociale werkplaatsen. Denk aan groenonderhoud.
- Bij Woondiensten hebben twee ROC-studenten Bouwkunde hun praktijkstage succesvol kunnen doorlopen. Een medewerker van Woondiensten is officieel begeleider en erkent door Fundeon.

### *Sponsoring*

Al enkele jaren sponsoren we het Ronald McDonald huis Veldhoven. Als vastgoedbeheerder hebben we veel kennis in huis over het beheren van vastgoed. We hebben met het Ronald McDonald huis afgesproken dat Aert Swaens het vijfjaarlijks buitenschilderwerk voor haar rekening neemt, zowel qua kosten als qua organisatie van de werkzaamheden. Daarbij betrekken we onze vaste leveranciers. Daarnaast hebben we dit jaar deelgenomen aan een benefietavond ter extra ondersteuning.

### *En verder...*

...participeren we vanuit onze maatschappelijke betrokkenheid in diverse projecten, (zorg)netwerken, overleggroepen, werkgroepen en beleidsgroepen, zowel in Veldhoven als in Waalre.



# Aert Swaens over de samenwerking met haar klanten

## Constructief overleg

De Centrale Bewonersraad (CBR) is de centrale huurdersorganisatie bij Aert Swaens, zoals bedoeld in de overlegwet Huurders Verhuurder. De CBR behartigt de belangen van huurders van Aert Swaens.

Er is het afgelopen jaar vijf maal een officieel overleg geweest met het CBR. Een belangrijk hoogtepunt was de formele ondertekening van het participatiereglement en de samenwerkingsovereenkomst tussen de CBR en Aert Swaens op 4 augustus 2009.

Vervolgens zijn in het reguliere overleg met de CBR de volgende onderwerpen besproken:

- Ontwikkeling woonlasten:
  - Huurbeleid per 1 juli 2009
  - Differentiatie huurverhoging
  - Servicekosten
- Verkoopbeleid: Positief advies CBR
- Inschrijfbeleid: Positief advies CBR
- Participatieregeling. Positief advies CBR
- Algemene huurvoorwaarden: Positief advies CBR
- ZAVbeleid: Positief advies CBR

## Informatie en communicatie

De CBR is vertegenwoordigd in het redactieteam van het bewoners- en relatiemagazine Huis&Haert en heeft daarin een eigen katern. Ook beschikt de CBR over een website.

Het contact met de bewoners verloopt constructief en positief. Er wordt actief gewerkt om tot meer bewonerscommissies te komen op de verschillende complexen. Hierin trekken Aert Swaens en de CBR gezamenlijk op. Onder andere door voorlichtingsavonden over de rol van de bewonerscommissies.

De afrekening van de servicekosten wordt door de relatiebeheerders samen met de bewonerscommissies besproken in de maanden maart en april. En jaarlijks worden de huurders in februari geïnformeerd over het geplande onderhoud aan hun woningen.

Eind 2009 hebben we de jaarlijkse vrijwilligersmiddag georganiseerd. We bedanken dan de vrijwilligers voor hun tomeloze inzet. Deze middag wordt verder ingevuld met entertainment en een dinerbuffet.

## Onafhankelijke klachtencommissie

In het kader van een beroepsmogelijkheid is in 2008 de Onafhankelijke Klachten Commissie (OKC) benoemd en geïnstalleerd. De kandidaten voor de OKC zijn geworven via openbare werving en selectie. De beroepsmogelijkheid staat open voor klachten over de organisatie, het beleid en de medewerkers. Voordat men bij de OKC een klacht kan indienen moet de organisatie eerst in de gelegenheid zijn gesteld om de vermeende fout te herstellen. Vervolgens staat er een bezwaarprocedure open waartegen beroep mogelijk is. Voor dit laatste traject is de OKC in het leven geroepen. In het afgelopen jaar zijn vier klachten gemeld, waarvoor een beroep dient bij de OKC. Een klager is in het gelijk gesteld, 2 klagers niet en een laatste beroep is nog in behandeling.

## Aert Swaens bouwt aan de eigen organisatie

### Juridische structuur

Woningstichting Aert Swaens is een toegelaten instelling (TI). Daarnaast beschikken we over een holdingstructuur met vier BV's: Aert Swaens Holding BV, Aert Swaens Projectontwikkeling BV, Aert Swaens Vastgoedbeheer BV en Aert Swaens Vastgoeddiensten BV.



Wat betreft de bestuurlijke verantwoordelijkheden en het toezicht door de Raad van Commissarissen is gekozen voor eenduidige doorvertaling naar de BV-structuur. Dit betekent maximale transparantie.

In 2009 zijn geen financiële activiteiten ondergebracht in de BV-structuur.

Afhankelijk van verdere externe ontwikkelingen (EU-dossier, politieke keuzes in Den Haag) moeten we overwegen hoe om te gaan met de holdingstructuur.

### Organisatieontwikkeling

De formatie is in 2009 met twee fte's uitgebreid, twee medewerkers hebben Aert Swaens op eigen verzoek verlaten, twee medewerkers zijn een aantal uren minder gaan werken en een medewerker heeft gebruik gemaakt van de ouderschapsverlofregeling. Voor de specialistische onderwerpen als P&O, treasury, fiscaal/juridisch advies en risicomanagement laten we ons extern ondersteunen. Dat geldt tevens voor de strategische PR&communicatie.

Om de gewenste organisatieaanpassing ook daadwerkelijk vorm en inhoud te geven hebben we een nieuw ondernemingsplan 2009-2012 opgesteld. Het draagt de titel: **Samen werken aan wonen met perspectief**. Vervolgens hebben we een eerste jaarplan voor 2009 vastgesteld. Nagenoeg alle doelstellingen zijn gerealiseerd.

De behaalde resultaten hebben betrekking op de volgende vier thema's:

- Versterken ketensamenwerking
- Gewaardeerde wijken en buurten
- Klantwaardering als succesfactor
- Evenwichtig en marktconform woningaanbod

In het afgelopen jaar is ook hard gewerkt aan de verdere professionalisering van de organisatie.

Daarbij valt te denken aan: beleid en ontwikkeling, procesmanagement, optimaliseren van de functie PR & Communicatie, deelname aan Aedex, klantwaardering,

kwaliteitszorg, klachtenprocedure en het vaststellen van het vastgoedbeleid inclusief een energiebeleid.

### Cultuur en werkwijze

Bij het opstellen van het nieuwe ondernemingsplan hebben we ook de kernwaarden benoemd waaraan iedere medewerker zich conformeert en die bepalend zijn bij de do's en don'ts.

Onze drie kernwaarden zijn: Ondernemend - Toegankelijk - Betrokken. Daarnaast hebben we competentie management ingevoerd. Op bedrijfs-, afdelings- en op functieniveau zijn competenties benoemd. Via informatiebijeenkomsten zijn medewerkers betrokken en geïnformeerd. Bij de jaarlijkse functionerings- en beoordelingsgesprekken zijn de competenties onderdeel van het gesprek. Overall is sprake van een open cultuur en korte lijnen. Met veel plezier en uitdaging worden verantwoordelijkheden gedragen.

### Ondernemend

We koppelen zakelijke afwegingen aan maatschappelijke betekenis. We verdienen geld, waar het kan en besteden het aan zaken waar het moet. We nemen initiatief en kijken over grenzen van de traditionele volkshuisvesting heen.

### Toegankelijk

In ons denken en doen zijn we aanspreekbaar en toegankelijk voor anderen. We luisteren naar wat er speelt en laten bewoners en belanghouders participeren in beleidsontwikkeling. Goede communicatie, intern en extern, staat bij ons hoog in het vaandel. Onze website en informatiebrochures worden in samenspraak met onze huurders regelmatig geactualiseerd.

We hebben oog voor onze functie en rol in de samenleving en zoeken telkens op transparante wijze naar een balans tussen maatschappelijk en financieel



rendement. Wij zoeken als strategisch partner van gemeenten samen oplossingen voor actuele vraagstukken op het gebied van wonen in onze thuismarkten Veldhoven en Waalre.

We werken voortdurend aan verbetering van onze bereikbaarheid.

### *Betrokken*

We voelen ons betrokken bij mensen die minder kansen hebben op de woningmarkt en soms ook op andere wijze in een kwetsbare positie zitten. We helpen hen bij het creëren van nieuw perspectief. Daarbij werken we samen met professionele partners en af en toe steken we onze nek daarmee uit. Klanten kunnen op ons rekenen als ze het echt nodig hebben.

Drijfveer in ons werk is dat bewoners het prettig vinden om bij ons te huren. Tevreden belanghouders en partners waarmee we samenwerken, motiveert ons sterk. Over wat we doen en laten leggen we verantwoording af. Op deze manier geven we maatschappelijk presteren vorm en inhoud.

### *Secundaire arbeidsvoorwaarden*

Werk- en verloftijden worden steeds vaker flexibel ingevuld, er wordt gewerkt op de momenten dat de externe omgeving daarom vraagt en medewerkers zijn vrij om de ruimte in hun agenda naar eigen inzicht in te vullen. Uiteraard binnen de grenzen van een minimale bezetting die recht doet aan een adequate klantbediening.

Verder hebben we een mobiliteitsregeling ingevoerd. Een regeling die past bij de arbeidsmarkt en onze behoefte om ook Young potentials aan ons te binden. Tegelijkertijd geeft de regeling invulling aan een van de speerpunten van beleid: "zichtbaar aanwezig in wijken en buurten". Inmiddels staat vast dat de meerkosten ruimschoots opwegen tegen de besparingen.

Medewerkers kunnen gebruik maken van het Woondiensten Cafeteria Systeem (WCS). Nagenoeg iedereen neemt deel. De meeste interesse gaat uit naar het spaarloon en de mogelijkheid om extra vakantiedagen te kopen. Verder kunnen medewerkers gebruik maken van een collectieve zorgverzekering, waarbij zij keuze hebben uit drie verschillende verzekeraars. Voor de levensloopregeling kunnen de medewerkers kiezen uit twee collectieve contracten. Ter ondersteuning van de persoonlijke ontwikkeling kunnen medewerkers gebruik maken van assessment en een op maat gemaakt opleidingsplan. We besteden globaal 4% van de totale loonsom aan scholing en vorming.

### *Huisvesting*

Bij een nieuwe organisatie, een aangepaste koers en een nieuwe klantfilosofie hoort een nieuwe "jas". Ons kantoor aan de Nijverheidslaan te Veldhoven is in 2009 gesloopt en een nieuw modern kantoor wordt teruggebouwd. Als gevolg van de enorme prijsstijgingen in de bouw heeft er een tussentijdse heroverweging plaatsgevonden, waardoor de bouw is vertraagd. Uiteindelijk zijn we er in geslaagd om binnen aanvaardbare kaders de nieuwbouw te kunnen realiseren. De bouw is gestart medio 2009 en de oplevering is gepland in het najaar 2010. Tot die tijd blijven we in het kantoorpand aan het Bastion te Veldhoven. Dit is zowel voor de klanten als voor onze medewerkers het meest efficiënt. Voor de aangepaste huisvesting is een investeringsbudget opgenomen van € 4,1 miljoen (inclusief inrichting en onvoorzien). De nieuwe huisvesting wordt een multifunctioneel gebouw waar mogelijk in de toekomst meerdere maatschappelijke organisaties gehuisvest kunnen worden.

### *De personeelsbezetting*

Eind 2009 zijn er 39 medewerkers in dienst; 27 fulltimers en 12 parttimers. Omgerekend zijn dat 35,7 fulltime krachten (fte). Hiervan is 28,92 fte in



vaste dienst, heeft 4,89 fte een jaarcontract en is 1,89 fte stagiaire. In totaal werken bij Aert Swaens 22 mannen en 17 vrouwen. De gemiddelde leeftijd van de medewerkers is 40,3 jaar en zij zijn gemiddeld 5,87 jaar in dienst. 17 Medewerkers zijn drie jaar of korter in dienst, de gemiddelde leeftijd van deze medewerkers is 35,6 jaar.

### Leren en opleiden

Directie en management nemen deel aan directeuren- en managerskringen. Het MT vergadert iedere week. Alle medewerkers hebben vorig jaar één of meer functionerings- en beoordelingsgesprekken gehad. Werkoverleg vindt structureel plaats. Er is in totaal € 85.600,- besteed aan het opleiden/coachen van medewerkers. We vinden het maatschappelijk gezien van groot belang om regelmatig stageplaatsen beschikbaar te stellen.

### Arbeidsomstandigheden

We beschikken over een team van drie bedrijfshulpverleners. Van de bedrijfsmassage regeling wordt frequent gebruik gemaakt. Het draagt bij aan beperking van de RSI-risico's, maar ook aan ander dreigend

ziekterverzuim. Inmiddels heeft de bedrijfsmassage regeling het karakter van een goede secundaire arbeidsvoorwaarde verworven. Wij beschikken over een arbocontract dat openstaat voor alle medewerkers. Dit contract loopt bij de Arbo Achmea. Deze arbodienst zorgt ook voor de verzuimbegeleiding. Het ziekteverzuim over 2009 bedraagt 1,66%, ruim 1,2% lager dan in 2008. Er is geen sprake van langdurig verzuim.

### Onze ondernemingsraad

De OR vergadert in principe tweewekelijks over allerlei onderwerpen die betrekking hebben op personeel en organisatie. In 2009 is er vier maal regulier overleg geweest met de directeur-bestuurder. Tussentijds heeft een aantal maal informeel overleg met de directeur-bestuurder plaatsgevonden. Ook heeft de OR het jaarlijks gesprek met een delegatie van de Raad van Commissarissen (RvC) gehad. Hierin is onder meer gesproken over de samenwerking tussen OR en directeur-bestuurder en hoe OR en RvC elkaar kunnen benaderen indien dit noodzakelijk is.

In 2009 zijn er diverse onderwerpen behandeld, deels hadden deze nog te maken met de organisatie-aanpassing.

30

Onderwerp	Recht	Status
Benoeming lid RvC mevrouw Elings	Advies	Positief advies
Herbenoeming lid RvC de heer Van der Linden	Advies	Positief advies
Herbenoeming lid RvC de heer Storimans	Advies	Positief advies
Jaarrekening 2008	Advies	Besproken met dir.-bestuurder
Begroting 2010	Advies	Besproken met dir.-bestuurder
Uitbreiding formatie	Advies	In behandeling
Meerjarenplan Maatschappelijk ondernemen	Advies	In behandeling
Competentiemanagement	Informatie	Betrokken bij introductie
Rapport arbeidsinspectie	Informatie	Besproken met dir.-bestuurder
Voortgang nieuwe CAO	Informatie	Besproken met dir.-bestuurder



## PR & communicatie

Het succes van onze organisatie is voor een belangrijk deel afhankelijk van onze reputatie en ons imago.

Effectieve communicatie met onze huurders, partners en belanghouders is daarbij een belangrijk hulpmiddel.

Hiervoor is 2009 het communicatiebeleidsplan vastgesteld voor de komende 4 jaar. Jaarlijks wordt een communicatieplan vastgesteld.

Alle activiteiten vonden hun oorsprong in dit plan.

Opvallende zaken waren: ontwikkeling wijkidentiteit Zonderwijk, een frequente en positieve aanwezigheid in de pers en investeringen in marketingcommunicatie om de verkoop van nieuwbouwprojecten te ondersteunen. De brochurelijn is verder uitgebreid volgens de ingezette lijn.

De relatie met belanghouders is verstevigd via persoonlijk contact en een bijzondere najaarsbijeenkomst waarbij het investeringsspel werd gespeeld.

Permanent wordt het beleid geëvalueerd en worden nut en rendement van communicatie-uitingen beoordeeld.



# Aert Swaens over de financiën

## Focus op continuïteit

In het ondernemingsplan 2009-2012 zijn onze ambities vastgelegd. In 2009 hebben we die ambities vertaald naar de eerste tastbare projecten, voornemens zijn vertaald in beleid en in plannen. Er is het afgelopen jaar veel aandacht besteed aan de projecten die voortvloeien uit onze dynamische omgeving. Dat geldt voor de realisatie van de nieuwbouwproductie, het strategische vastgoedbeleid, het energiebeleid enz.

Deze beleidsterreinen vragen om investeringen die direct of indirect een weerslag hebben op de waardeontwikkeling van de vastgoedportefeuille, de vermogenspositie en de kasstromen.

En dan hebben we het nog niet gehad over de invloed van de kredietcrisis, waarbij verkopen stagneerden en we tegen de stroom hebben moeten roeien om de maatschappelijke opgave waar we als organisatie voor staan toch te kunnen realiseren. In dit kader hebben we Koopgarant ingezet en hebben we parkeerplaatsen, die gekoppeld waren aan koopappartementen, in de huur aangeboden. Zo hebben we koopwoningen bereikbaar gemaakt voor starters en zijn de kasstromen grotendeels op orde gebleven.

Om te beoordelen of de financiële polsstock van Aert Swaens lang genoeg is, hebben we toetsingskaders en sturelementen ontwikkeld. Belangrijke sturelementen zijn aanvangsrendement, waardecreatie en interne opbrengstvoet. We toetsen aan solvabiliteit, rendement (direct en indirect) en liquiditeit. Het monitoren van de liquiditeit doen we, zoals bekend, door sterk te sturen op positieve operationele kasstromen.

We hebben ons in 2009 verder geprofessionaliseerd. We beschikken inmiddels over meerdere jaren ervaring met vastgoedsturing vanuit Aedex, de treasurypositie is

stevig verankerd in de organisatie en we beschikken met WALs over een krachtig instrument voor het doorrekenen van de financiële positie en het maken van risicoanalyses. Daardoor zijn we in staat om de beleidskeuzes veel beter te onderbouwen en de timing van financiële verplichtingen veel beter te plannen. De meerjarenbegroting, inclusief de consequenties van het vastgoed- en energiebeleid zijn doorgerekend, waarbij we de nodige voorzichtigheidsprincipes hebben ingebouwd.

Uit analyse blijkt dat we beschikken over een solide financiële positie, ook als we alle ambities invullen.

## Focus op risicobeheersing

### Risicomangement

Zoals bekend heeft risicomangement een prominente plek in de besluitvorming. We hebben een omvangrijke investeringsopgave en de economie heeft het zwaar te verduren. Verkopen stagneren maar ook de snelheid van handelen is toegenomen en de wereld om ons heen wordt complexer.

Een van de belangrijkste aspecten is het sturen op kasstromen. Nieuw is het monitoren van de rentedeckingsgraad (ICR). De ICR bepaalt immers de financierbaarheid. We gaan uit van een minimale ICR van 1,4. De ICR van Aert Swaens bedraagt in 2009 2,27. Verder sturen onder andere we op een BAR van minimaal 3,5% bij sociale huurwoningen, een BAR van 4,5-5% voor duurdere huurwoningen en maatschappelijk vastgoed en een BAR van 7% bij commerciële ruimten. Dit alles bij een neutraal risicoprofiel. Het totale instrumentarium van toetsingskaders, sturelementen financiële beleidsstrategieën helpt ons bij het maken van de juiste keuzes. Het maakt (maatschappelijke) prestaties inzichtelijk en draagt bij aan een meer resultaatgerichte sturing en een verdere verdieping van de financiële positie.



Besluitvorming van nieuwe investeringen vindt plaats op basis van fasedocumenten waarin veel aandacht wordt besteed aan marktontwikkelingen, maatschappelijk rendement, waardeontwikkeling enz., maar waar ook getoetst wordt aan de kaders van onze begroting, toetsingskader, sturelementen. Risico's worden beschreven en zo veel mogelijk gekwantificeerd. Verder besteden we in een vroeg stadium ruim aandacht aan juridische structurering en fiscale planning. Verantwoording vindt plaats in de jaarrekening en bedrijfsrapportages. Uiteraard volgen we via de interne controle of de tussentijdse ontwikkelingen passen binnen de vastgestelde kaders en signaleren we afwijkingen.

### Treasury

Cashflowprognoses vormen de basis voor een goed treasurybeleid. Strategische planning van assets (vastgoed) en liability's (leningen) is noodzakelijk gezien de vele activiteiten. Integraliteit en flexibiliteit maken krachtig. We hebben hier dan ook continue aandacht voor. In 2009 is een nieuw treasurystatuut en -jaarplan vastgesteld. Ook hebben we een treasuryovereenkomst met Zanders afgesloten en er is een treasurycommissie ingesteld.

Permanente aandachtsgebieden zijn: financierbaarheid, renterisico, leningenportefeuille, betalingsverkeer en kredietfaciliteiten en de treasuryorganisatie.

Gezien de omvangrijke investeringsbedragen wordt veel aandacht besteed aan de onzekerheden in de ontwikkeling van de financieringsbehoefte en de renterisico's voor de komende jaren. Sturen op positieve kasstromen is hoofdzaak. De solvabiliteit en de rentedekkingsgraad zijn op orde. De lage rentestand helpt ons daarbij, dat is tegelijkertijd een belangrijk risico. Juist daarom hebben we een financieringsstrategie vastgesteld. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen kort en lang geld, renterisico en bedrijfseconomisch risico, balansfinanciering versus projectfinanciering, rente, looptijd en type lening.

De beschikbare liquiditeiten zijn aangewend voor de financiering van in ontwikkeling genomen projecten. In 2009 hebben we twee onderhandse kapitaalmarktleningen aangetrokken van ieder € 10 miljoen. Het zijn fixe leningen met een looptijd van 5 en 50 jaar tegen een rente van respectievelijk 3,745% en 4,19%. Dit paste uitstekend in onze leningenportefeuille. Intern streven we naar een maximaal renterisico van 10% per jaar met de mogelijkheid om daar tijdelijk over heen te gaan tot een niveau van maximaal 15%. Daarmee voldoen we aan de bepalingen van het WSW. Naast de reguliere leningenportefeuille houden we een rekeningcourant faciliteit aan om flexibel in te kunnen spelen op ontwikkelingen. De faciliteit heeft een omvang van € 22,5 miljoen, waarvan we € 9,7 miljoen hebben gebruikt.

### Focus op waardering

De waardering van de materiële vaste activa blijft de gemoederen bezig houden. De RJ heeft een nieuw concept richtlijn 645 gepresenteerd waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen vastgoed dat als bedrijfsmiddel wordt gekwantificeerd en vastgoed dat als vastgoedbelegging wordt gezien. Op zich kunnen we ons hierin goed vinden zolang de kwalificatie gebaseerd is op vastgesteld beleid van de organisatie.

Lastiger wordt het als het om de specifieke waardering bij de twee kwalificaties van het vastgoed gaat. Bij beide waarderingen wordt uitgegaan van actuele waarde waarbij het contant maken van de kasstromen basis is. Naar onze ideeën zou een relatie met de WOZ waarde dan wel een getaxeerde waarde in verhuurde staat, bijvoorbeeld conform de Aedex/IPD NL, een evenwichtiger en transparanter beeld geven van de werkelijke vastgoedwaarde van de portefeuille van een corporatie. Marktverschillen blijken uit deze vormen van waardebepaling. Maar ook hier wordt wisselend over gedacht en zijn er al verscheidene commentaren ingediend bij de RJ. Het is de bedoeling dat de nieuwe richtlijn vanaf 2011 van kracht wordt.



Het verschil in waardering in de commerciële jaarrekening en de fiscale jaarrekening blijft.

### Aedex

In de tweede helft van 2009 zijn onze Aedex resultaten over 2008 gepresenteerd. In 2008 is het totaal rendement van de standing investments van de benchmark voor het eerst negatief. Dit werd veroorzaakt door een dalende marktwaarde in verhuurde staat van -3,5%. Het direct rendement (2,5%) maakt een deel van dit waardeverlies goed waardoor het totaal rendement voor de benchmark op -1,1% uitkomt.

34

Aert Swaens scoort op de verschillende rendementen hoger dan de benchmark. Het totaal rendement van Aert Swaens op de standing investments bedraagt 2,2%. Zowel het direct rendement (3,0% t.o.v. 2,5%) als het indirect rendement (-0,8% t.o.v. -3,5%) ligt hoger dan gemiddeld in Zuid-Nederland. Aert Swaens kent dus een positief rendement waar de benchmark een rendementsdaling laat zien.

De totale netto open marktwaarde (marktwaarde in verhuurde staat) van ons bezit bedraagt € 497 miljoen. Naast het berekenen van de rendementen maakt Aedex/IPD NL analyses van verschillende inkomsten en exploitatiekosten. Ook hier scoort Aert Swaens over het algemeen beter dan het gemiddelde in Zuid-Nederland.

De resultaten van 2009 worden verwacht in juni 2010. We weten wel dat de leegwaarde een daling zal laten zien van globaal 2,5% en dat ook de netto open marktwaarde, als gevolg van een hogere discontering en exit yield daalt met een vergelijkbaar percentage.

### Waardering activa

Met ingang van 2009 waardeert Aert Swaens haar vastgoed in exploitatie tegen bedrijfswaarde. Het vastgoedbeleid is op orde. Daarmee beschikken

we over de juiste beleidsvisies om verantwoord over te kunnen stappen van de minimumwaarderingsregel, o.b.v. historische kosten naar de waardering tegen actuele waarde op basis van de bedrijfswaarde.

Daarbij gaan we uit van parameters op basis van ons voorgenomen beleid en de economische verwachting zoals die gepresenteerd worden door het CPB en de Nederlandsche Bank. Voor de waardering van de grond wordt uitgegaan van de actuele marktwaarde overeenkomstig het lokale beleid en verminderd met € 12.500,- in verband met sloop, uitplaatsing en infrastructuur/bouwrijp maken van de grond. Vervolgens wordt de grondwaarde geïndexeerd met de gemiddelde prijsstijging van de grond zoals die de afgelopen vijf jaren heeft plaatsgevonden in Veldhoven en contant gemaakt tegen het geldende disconto-percentage van 6%.

Voor de overige parameters verwijzen we naar de waarderingsgrondslagen. De bedrijfswaarde van ons bezit bedraagt € 304 miljoen.

Omdat sprake is van een stelselwijziging zijn ook de vergelijkende cijfers uit de Jaarrekening 2008 in de jaarrekening van 2009 worden aangepast. Bovendien kunnen we niet volstaan met een "eenvoudige" mutatie in de materiele vaste activa en het eigen vermogen. De RJ schrijft dat zo voor.

Feitelijk is sprake van een terugwerkende kracht per januari 2008. Mede daardoor vindt er een meervoudige mutatie plaats. Allereerst wordt de waarde van de activa herberekend naar de positie per 1 januari 2008, vindt er een mutatie plaats in de bedrijfswaarde als gevolg van een dalende grondwaarde en wordt de bedrijfswaarde van nieuw in exploitatie genomen vastgoed toegevoegd. De herberekening van de waarde per 1 januari 2008 en de toevoeging van nieuw bezit vindt plaats binnen de balans, de waardemutatie van de bedrijfswaarde vindt plaats via de Winst en Verliesrekening.



Concreet: de waarde van de materiele vaste activa bedraagt per 31 december 2009 € 304 miljoen op basis van bedrijfswaarde. In de vastgestelde en goedgekeurde jaarrekening 2008 was dit nog € 147 miljoen op basis van de minimumwaarderingsregel. Voor alle duidelijkheid: de cijfers van 2008 zijn in de jaarrekening 2009 aangepast aan de nieuwe situatie na stelselwijziging.

Daarnaast hebben we in het kader van onrendabele investeringen in nieuwe huurwoningen een bedrag van € 4.868.884,- afgewaardeerd. Een nadere toelichting op dit bedrag staat op pagina 55.

### Koopgarant

In 2009 zijn 101 nieuwbouw woningen via Koopgarant aangeboden. Overeenkomstig de RJ zijn deze woningen opgenomen aan de debetzijde van de balans onder Activa / Vaste activa / Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en aan de creditzijde onder de Langlopende schulden / Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. In een aantal situaties zijn de woningen verkocht beneden stichtingskosten. Er heeft geen afwaardering plaatsgevonden omdat wij van mening zijn dat de verleende korting is vastgelegd via een erfpachtconstructie op de grond welke een substantiele waarde vertegenwoordigd. Dit is toegestaan volgens de huidige richtlijnen. In de nieuwe onlangs gepresenteerde concept richtlijn RJ 645 is hierover bepaald dat dit wel dient te gebeuren. Echter hiertegen zijn de nodige bezwaren ingediend, waaronder door Opmaat/Koopgarant en Aedes, zodat aanpassing waarschijnlijk is. Mocht het onverhoopt tot een afwaardering komen, dan betekent dit een (theoretische) verliespost van € 1.266.000,-. Zodra een woning terugkomt kan het (theoretische) verlies weer worden goedge maakt omdat we dan vrij zijn over de woning te beschikken.

### Focus op fiscaliteiten

Woningcorporaties zijn integraal belastingplichtig voor alle activiteiten. Voor een eenduidig fiscaal kader is de VSO 2 opgesteld, waarvan de tekst begin 2009 beschikbaar is gekomen en gepresenteerd is aan de woningcorporaties. Toch leverde de nieuwe VSO 2 direct een aantal vragen op en was ook de toelichting niet altijd even duidelijk. Langzaam maar zeker ontstaat meer duidelijkheid.

In 2009 Hebben we ons georiënteerd op de vervolgstappen. Zo overwogen we nog steeds om de BV-structuur te vereenvoudigen. Echter de discussie over de toekomst van de woningcorporaties en het EU-dossier maken dat we een pas op de plaats hebben gemaakt.

Een ander aspect betreft het uitwerken van een Tax Control Framework (TCF) en het organiseren van Horizontaal Toezicht (HT). In 2009 is een start gemaakt om samen met E&Y alle fiscale risico's in kaart te brengen. Het doel van horizontaal toezicht is een effectieve wijze van toezicht door de belastingdienst gebruik makend van de interne controle van de belastingplichtige en de controle die door de accountant wordt uitgevoerd. Hierbij moet Aert Swaens een Tax Control Framework hebben waardoor de fiscale risico's inzichtelijk worden en ook de fiscale processen beheerst kunnen worden. Hoe beter wij het Tax Control Framework hebben ingericht hoe minder intensief de controle zal zijn. Het is een intensief traject, waarbij er zeker nog het nodige te verbeteren is. In 2010 werken we dit traject verder uit en gaan we het gesprek aan met de belastingdienst hierover.

Maar ook de impact van BTW en overdrachtsbelasting mag niet worden onderschat.

In dat kader maken we optimaal gebruik maken van de fiscale mogelijkheden, uiteraard binnen algemeen aanvaardbare kaders. Op dit gebied wensen we geen



risico's te lopen. We laten ons dan ook uitgebreid ondersteunen door de fiscalisten van Ernst & Young. In dit kader hebben we grondtransacties voor nieuwbouwprojecten zoveel als mogelijk verworven in de sfeer van overdrachtsbelasting in plaats van btw. Het gaat dan om niet bouwrijpe grond, waarop een bouwbestemming ligt en waarvan de fiscale status op "kantelen" staat.

Daarnaast hebben we gebruik gemaakt van de btw pro-rata. In 2009 is een bedrag teruggevorderd van € 112.056,-.

Daarnaast is er een suppletieaangifte ingediend voor de jaren 2006/2007 ter grootte van € 71.511,-. Op basis van een herzieningsbesluit is nog eens € 96.837,- teruggevorderd over de jaren 2006-2009. Deze bedragen zijn in 2010 toegekend en nog niet in de jaarrekening verwerkt.

36 In de jaarrekening 2009 hebben we, in overleg met de accountant, de passieve belastinglatentie verhoogt van € 1.1759.091,- tot € 2.666.597,- in verband met de vorming van een fiscale voorziening onderhoud voor gepland toekomstig planmatig onderhoud. Deze belastinglatentie is in de Balans opgenomen onder de post Voorzieningen en in de Winst en Verliesrekening onder de post Verschuldigde VPB. Het betreft hier een post "niet out-of pocket kosten", maar een verrekenpost die ertoe dient om aansluiting te houden tussen de commerciële jaarrekening en de fiscale jaarrekening. Deze post egaliseert zichzelf zodra het onderhoud ook daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. Het vormen van een fiscale voorziening leidt tot verlaging van de acute belastingdruk.

### Jaarresultaat

Het jaarresultaat over de reguliere bedrijfsactiviteiten bedraagt in 2009 € 1.477.316,-. Dit is na aftrek van € 1.125.320,- Vpb. Hiervan betreft € 907.506,- de extra dotatie aan de passieve belastinglatentie voor de fiscale voorziening onderhoud. In 2009 is een bedrag

van € 868.884,- afgewaardeerd in verband met onrendabele investeringen in nieuwe huurwoningen. Ten opzichte van de begroting 2009 is het jaarresultaat 2009 globaal € 3.850.000,- hoger. Dit komt omdat verschillende onderhoudswerkzaamheden gunstiger zijn aanbesteed en we minder onrendabele investeringen hebben moeten nemen als gevolg van de gunstige rentestand en de vertraging van enkele projecten.

De mutatie op de actuele waarde bedraagt -/- € 48.365.425,- en moet overeenkomstig de richtlijnen verwerkt worden via de Winst en Verliesrekening. Daardoor bedraagt het uiteindelijke jaarresultaat -/- € 46.888.108,-.

### Rentabiliteit 2009

De rentabiliteit van het Eigen Vermogen is 0,75%. In 2008 was dat 0,79%. Beide percentages zijn gebaseerd op Eigen Vermogen na de stelselwijziging dus inclusief de herwaardering.

De rentabiliteit van het Eigen Vermogen geeft het rendement aan waarmee het jaarresultaat in verhouding staat tot het eigen vermogen.

De rentabiliteit van het Vreemd Vermogen is verder gedaald naar 3,63%. In 2008 was die 4,09%. De rentabiliteit van het totaal vermogen is 2,16%. In 2008 was die 2,47%. Ook hier geldt dat de percentages gebaseerd zijn op de situatie na de stelselwijziging. Dit kengetal drukt het jaarresultaat vóór interest en belastingen uit in een percentage van het balanstotaal.

### Eigen Vermogen

Het Eigen Vermogen bedraagt € 196.879.070,-. Dat is inclusief een bedrag van € 140.860.534,- aan herwaardering.

In 2008 bedroeg het Eigen Vermogen € 243.767.178,-, hiervan betreft € 189.225.959,- herwaardering.

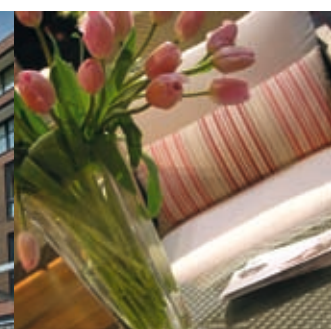
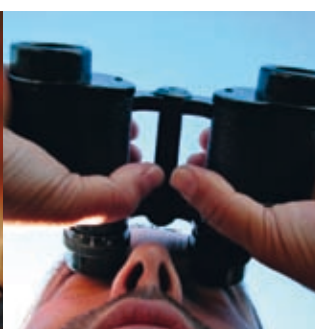


# Jaarrekening 2009



# Kengetallen

	2009	2008	2007	2006
<b>Gegevens woningbezit</b>				
Aantal verhuureenheden in exploitatie				
1. Woningen/woongebouwen	4.030	3.926	3.926	3.883
2. Kamers	52	52	52	52
3. Semi comm./sociaal-maatschappelijke ruimten	19	13	12	6
4. Garages	107	107	106	107
5. Bergingen	14	14	14	13
6. Standplaatsen	16	16	16	16
<b>Totaal</b>	<b>4.238</b>	<b>4.128</b>	<b>4.126</b>	<b>4.077</b>
Gem. verzekerde waarde per woning	108.230	96.346	89.959	83.539
Gem. grondslag OZB per woning	185.943	175.364	165.038	163.052
<b>Mutaties in het woningbezit</b>				
38 1. Aantal opgeleverd/gesplitst	110	2	39	20
2. Aantal aangekocht	1	0	11	1
3. Aantal verkocht/samengevoegd	1	0	0	2
4. Aantal gesloopt	0	0	1	0
<b>Aantal woningen naar huurprijsklasse</b>				
1. Laag volgens BBSH $\leq$ € 357,37	628	637	539	581
2. Overig volgens BBSH $>$ € 357,37	3.454	3.341	3.439	3.354
<b>Kwaliteit</b>				
1. Aantal reparatieverzoeken per woning	1,29	1,48	1,37	1,22
2. Kosten niet planmatig onderhoud per woning	489	564	491	493
3. Kosten planmatig onderhoud/SVB per woning	583	584	514	526
4. Totale kosten onderhoud per woning	1.073	1.149	1.005	1.019
<b>Prijs-kwaliteitsverhouding</b>				
1. Gemiddeld aantal punten WWS	144	144	143	144
2. Gemiddelde netto huurprijs	430	422	418	412

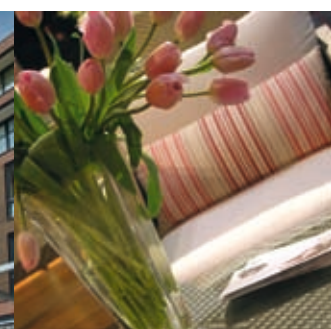


	2009	2008	2007	2006
<b>Het verhuren van woningen</b>				
1. Mutatiegraad	8,40%	8,30%	8,20%	7,17%
2. Acceptatiegraad	50,78%	57,75%	62,70%	62,23%
3. Huurachterstand in % van de jaarhuur	0,32%	0,36%	0,45%	0,54%
4. Reguliere huurderving in % van de jaarhuur	0,13%	0,14%	0,06%	0,18%
5. Huurderving in % van de jaarhuur i.v.m. sloop	0,08%	0,00%	0,00%	0,31%
<b>Aantal inschrijvingen</b>				
1. Alleenstaanden	18.521	17.106	15.246	13.803
2. Twee volwassenen zonder kind(eren)	10.928	10.360	9.584	8.848
3. Eén volwassenen met kind(eren)	3.025	2.677	2.263	1.860
4. Twee volwassenen met thuiswonende kind(eren)	3.574	3.253	2.909	2.659
5. Totaal aantal woningzoekenden	36.048	33.396	30.002	27.170
<b>Financiële continuïteit</b>				
1. Solvabiliteit o.b.v. actuele waarde	53,89%	64,26%	n.v.t.	n.v.t.
2. Rentabiliteit eigen vermogen actuele waarde	0,75%	0,79%	n.v.t.	n.v.t.
3. Rentabiliteit vreemd vermogen	3,63%	4,09%	4,18%	4,45%
4. Rentabiliteit totaal vermogen actuele waarde	2,16%	2,47%	n.v.t.	n.v.t.
5. Renteresultaat in % EV actuele waarde	2,65%	5,37%	n.v.t.	n.v.t.
6. Liquiditeit (current ratio)	1,17	1,31	0,46	1,52
<b>Balans en Winst- en Verliesrekening</b>				
1. Eigen vermogen actuele waarde per woning	48.853	62.090	n.v.t.	n.v.t.
2. Totale opbrengsten per woning	5.823	5.932	5.384	5.569
3. Kapitaalslasten per woning	2.373	2.318	2.341	2.405
4. Zakelijke lasten per woning	192	186	190	175
5. Overige bedrijfslasten per woning	939	858	663	616
6. Renteresultaat per woning	1.293	1.349	n.v.t.	n.v.t.



# Balans per 31 december 2009

<b>ACTIVA</b>	<b>(in euro's) 2009</b>	<b>(in euro's) 2008</b>
<b>Vaste activa</b>		
<i>Materiële vaste activa</i>		
Onroerende zaken in exploitatie	304.997.125	338.962.148
Onroerende zaken in ontwikkeling	23.578.121	23.206.837
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.056.551	607.121
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.817.442	3.412.000
<i>Totaal materiële vaste activa</i>	<b>340.449.239</b>	<b>366.188.106</b>
<i>Financiële vaste activa</i>		
Te vorderen BWS subsidies	361.704	474.521
WIF	1.795.196	1.717.891
Latente belasting vordering	0	127.137
Deelnemingen	4.290	7.828
<i>Totaal financiële vaste activa</i>	<b>2.161.190</b>	<b>2.327.377</b>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>342.610.429</b>	<b>368.515.483</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<i>Onderhanden projecten</i>	15.616.002	7.551.855
<i>Vorraden projecten</i>	2.176.334	0
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	69.299	87.076
Gemeenten	8.017	27.517
Overige vorderingen	2.089.743	1.428.754
Vooruitbetaalde VPB	1.027.331	47.317
Overlopende activa	1.615.925	998.190
<i>Totaal vorderingen</i>	<b>4.810.315</b>	<b>2.588.854</b>
<i>Liquide middelen</i>	146.394	683.789
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>22.749.045</b>	<b>10.824.498</b>
<b>Totaal</b>	<b>365.359.474</b>	<b>379.339.981</b>



## PASSIVA

### Eigen vermogen

Kapitaal  
Algemene Bedrijfsreserve

### Totaal eigen vermogen

### Egalisatierekening

### Vorzieningen

Voorziening latente belastingplicht  
Voorziening pensioen  
Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw

### Totaal voorzieningen

### Langlopende schulden

Leningen overheid en kredietinstellingen  
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende Zaken  
vekocht onder voorwaarden.

### Totaal langlopende schulden

### Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen (kortgeldfaciliteit)  
Schulden aan gemeenten  
Schulden aan leveranciers  
Belastingen en premies sociale verzekeringen  
Overlopende passiva

### Totaal kortlopende schulden

## Totaal

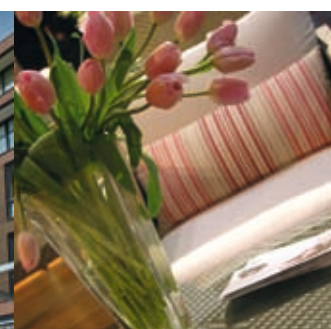
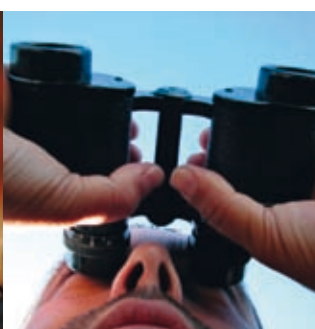
	(in euro's) 2009	(in euro's) 2008
Kapitaal	59	59
Algemene Bedrijfsreserve	196.879.011	243.767.119
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>196.879.070</b>	<b>243.767.178</b>
<b>Egalisatierekening</b>	<b>361.704</b>	<b>474.521</b>
<b>Vorzieningen</b>		
Voorziening latente belastingplicht	2.666.597	1.759.091
Voorziening pensioen	80.000	0
Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	321.282	465.382
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>3.067.879</b>	<b>2.224.473</b>
<b>Langlopende schulden</b>		
Leningen overheid en kredietinstellingen	134.734.367	121.216.905
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende Zaken vekocht onder voorwaarden.	10.817.442	3.412.000
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>145.551.809</b>	<b>124.628.905</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan kredietinstellingen (kortgeldfaciliteit)	9.678.238	24.762
Schulden aan gemeenten	8.725	431
Schulden aan leveranciers	3.655.008	3.791.583
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.585.751	410.500
Overlopende passiva	4.571.290	4.017.628
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>19.499.012</b>	<b>8.244.904</b>
<b>Totaal</b>	<b>365.359.474</b>	<b>379.339.981</b>



# Winst- en verliesrekening 2009

42

	(in euro's) Realisatie 2009	(in euro's) Begroting 2009	(in euro's) Realisatie 2008
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>			
Huren	20.767.373	20.606.349	20.265.602
Vergoedingen	611.183	704.520	675.255
Overheidsbijdragen	143.164	170.324	319.220
Verkoop (resultaat) onr. goederen	1.073.945	1.297.000	860.000
Geactiveerde kosten ten behoeve van het eigen bedrijf	806.451	1.000.000	926.299
Overige bedrijfsopbrengsten	66.029	163.980	244.156
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>	<b>23.468.145</b>	<b>23.942.173</b>	<b>23.290.532</b>
<b>Bedrijfslasten</b>			
Afschrijvingen op materiële vaste activa	128.319	2.879.380	78.616
Overige waardeverandering materiële vaste activa	4.868.884	8.506.000	3.674.602
Lonen en salarissen	1.862.635	1.709.581	1.817.626
Sociale lasten	202.263	242.146	193.825
Pensioenlasten	408.981	324.453	284.396
Lasten onderhoud	4.322.220	5.109.596	4.509.530
Overige bedrijfslasten	3.782.404	3.876.358	3.367.818
<b>Som der bedrijfslasten</b>	<b>15.575.706</b>	<b>22.647.514</b>	<b>13.926.413</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>7.892.439</b>	<b>1.294.659</b>	<b>9.364.119</b>
<b>Financiële baten en lasten</b>			
Waardeverandering FVA en effecten	0	0	57.911
Opbrengsten FVA en effecten	404.858	73.976	57.323
Rentelasten en soortgelijke kosten	5.691.122	7.044.543	5.972.750
Mutatie actuele waarde	-48.365.425	0	4.896.958
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting</b>	<b>-45.759.250</b>	<b>-5.675.908</b>	<b>8.403.561</b>
Vennootschapsbelasting	-1.125.320	-1.119.000	-1.584.637
Resultaat deelnemingen	-3.538	0	-2.972
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belasting</b>	<b>-46.888.108</b>	<b>-6.794.908</b>	<b>6.815.952</b>
<b>JAARRESULTAAT</b>	<b>-46.888.108</b>	<b>-6.794.908</b>	<b>6.815.952</b>



# Toelichting waarderingsgrondslagen

## Algemeen

### Stelselwijziging

Het afgelopen jaar hebben we besloten om over te gaan op waardering van de materiele vaste activa tegen actuele waarde i.p.v. de waardering tegen historische kosten. De reden hiervan is dat we van mening zijn dat de actuele waarde een beter beeld geeft van de werkelijke waarde van materiele vaste activa in exploitatie. Basis is een goede onderbouwing van de beleidszaken. Hieraan voldoen we. Daarmee is aan deze belangrijke voorwaarden voldaan om de overstap verantwoord te maken. Momenteel beschikt Aert Swaens over een goed Strategisch Vastgoedbeleidsplan en zijn er goede afspraken gemaakt over de bepaling van de belangrijkste parameters voor de bedrijfswaarde. De begroting 2010-2019 is door het gebruik van de begrotingsmodule WALIS doorgerekend, waardoor we de ontwikkeling van de financiële positie van Aert Swaens nauwkeurig kunnen bepalen. Bijkomend voordeel is dat de bedrijfswaarde op complexniveau berekend kan worden met de specifieke inkomsten en uitgaven per complex.

De waardering van de overige activa en passiva en de bepaling van het resultaat berusten op de grondslag van verkrijging- of vervaardigingsprijs of nominale waarde, tenzij anders vermeld. De baten en lasten zijn toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben.

Bij het samenstellen van de balans en winst- en verliesrekening is een bestendige gedragslijn aangehouden.

## Balanswaardering

### Activa

#### Materiële vaste activa

#### Onroerende zaken in exploitatie

Met ingang van boekjaar 2009 waardeert Aert Swaens deze activa tegen de actuele waarde (= Bedrijfswaarde)

De bedrijfswaarde wordt bepaald door de contante waarde van het saldo van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatie-opbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende levensduur van de investering.

Indien de materiële vaste activa in exploitatie bestemd voor verkoop in de komende 5 jaar worden verkocht dan wordt de actuele waarde bepaald op basis van 78% van de marktwaarde. Als marktwaarde is de Aedex leegwaarde van 2009

### Stelselwijziging

#### Onroerende zaken in exploitatie



meegenomen. In de berekening zijn 242 woningen meegenomen conform het voorgenomen verkoopbeleid.

Het verschil tussen bedrijfswaarde en boekwaarde wordt in de toelichting verantwoord als herwaarderingsreserve. Vanaf 2008 wordt de jaarlijkse mutatie in de bedrijfswaarde verantwoord via de winst en verliesrekening. De bedrijfswaarde wordt bepaald aan de hand van de beleidsuitgangspunten.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zijn gedurende de resterende levensduur van de complexen.

#### *Uitgangspunten voor de bedrijfswaardeberekening:*

- De huurstijging is in 2010 1,2%, in 2011 2,0%, in 2012 2,5% en vanaf 2013 bedraagt deze 3,0%.
- De jaarlijkse lastenstijging voor het Algemeen Beheer, Planmatig- Contract- en Dagelijks onderhoud bedraagt in 2010 1,5%, in 2011 2,0% in 2012 2,5% en vanaf 2013 bedraagt deze 3,0%.
- De disconteringsvoet bedraagt 6,0%.
- Restwaarde grond o.b.v. geschatte grondwaarde aan het einde van de exploitatieperiode. De grondprijs wordt verhoogd met het gemiddelde stijgingspercentage van de afgelopen 5 jaar, zoals van toepassing in de gemeente Veldhoven. Voor 2009 betekent dit dat de grond wordt opgerent tegen 3,21% en vervolgens contant gemaakt tegen 6% op basis van resterende levensduur.
- Bij bepaling van de bedrijfswaarde wordt rekening gehouden met de Rentabiliteitswaardecorrectie van de bestaande leningenportefeuille. De RW correctie betreft het verschil tussen de contante waarde van de verwachte kasstromen uit hoofde van leningen en de waardering van deze post op de balans.
- De verwachte opbrengstwaarde van de in meerjarenbegroting opgenomen 242 te verkopen woningen wordt gedefinieerd als de CW van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn, onder aftrek van verkoopkosten. Het verkopen van woningen wordt hoofdzakelijk verricht in het kader van de financiering van investeringen in sociale huurwoningen en worden daarom voor een periode van 5 jaar in de waardering meegenomen. Daarmee wordt voldaan aan de eisen van de externe toezichthouders.
- De rente op Vreemd Vermogen is niet geactiveerd.

De bedrijfswaarde bedraagt in 2009: € 304.997.125,-.



De onroerende zaken in ontwikkeling zijn gewaardeerd tegen historische kostprijs, onder aftrek van eenmalige subsidies en het eventueel onrendabel deel van de investeringen.

De aangegane verplichtingen staan vermeld onder de niet uit de balans blijkende verplichtingen.

Het voormalig kantoorpand aan de Nijverheidslaan 155 te Veldhoven is in de loop van 2009 gesloopt en is voor de jaarrekening 2009 niet meegenomen. De kosten van herontwikkeling zijn opgenomen in de activa in ontwikkeling.

## Onroerende zaken in ontwikkeling

## Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

## Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Omschrijving	Lineair
Kantoor	n.v.t.
Auto's	5
Inventaris	5
ICT	5

De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn gewaardeerd tegen verkoopwaarde. Om de drie jaar worden de woningen opnieuw getaxeed door een onafhankelijke taxateur. Jaarlijks volgt herwaardering (positief of negatief) o.b.v. de plausibiliteits-verklaring.

### Financiële vaste activa

Met ingang van 2008 zijn Toegelaten Instellingen integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Een voorziening voor latente belastingverplichtingen danwel een latente belastingvordering wordt gevormd voor tijdelijke verschillen tussen enerzijds de commerciële boekwaarde van activa en verplichtingen en anderzijds de fiscale grondslag. Verder wordt een latente belastingvordering gevormd voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven dan wel de in de komende jaren geldende tarieven.

Latente belastingvorderingen inclusief voortvloeiend uit voorwaartse verliescompensatie, worden uitsluitend opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat in de voorzienbare toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van de actiefpost kunnen worden aangewend en waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd.



Het woningbezit in exploitatie mag begin 2008 voor 70% van de WOZ waarde worden opgenomen in de fiscale vermogensopstelling. De waarde ligt in lijn met de commerciële waardering. Indien hier een waarderingsverschil ontstaat wordt hiervoor een belastinglatentie gevormd. Omdat het verschil naar verwachting vanwege de beperking van de fiscale afschrijving en de lange levensduur van de woningen niet binnen een afzienbare periode tot realisatie leidt is deze latente belastingvordering niet opgenomen in de balans.

Waardering van de te vorderen BWS-subsidies vindt plaats door aan de contante waarde van de subsidie bij aanvang van de exploitatie jaarlijks rente toe te rekenen tegen het subsidierement onder aftrek van de ontvangen bijdrage.

Het wooninvesteringsfonds (WIF) stelt zich ten doel volkshuisvestelijk gewenste investeringen te stimuleren en mogelijk te maken. In 2005 is besloten om te participeren in drie certificaten die een totale waarde van € 1.500.000,- vertegenwoordigen. Inmiddels is de waarde gestegen in 2009 tot een bedrag van € 1.795.196,- door de opgebouwde rente om te zetten in certificaten.

46

## **Flottende activa**

### **Onderhanden projecten**

Het betreft hier verkooptermijnen van verkochte nieuwbouw koopwoningen. De verkochte woningen kunnen ook woningen zijn die verkocht zijn onder de voorwaarden van koopgarant.

Na oplevering van de koopgarantwoningen (V.O.V.) worden deze gerubriceerd bij de Vaste Activa onder de noemer Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. Het resultaat wordt genomen volgens de percentage of completion methode. De waardering geschiedt tegen de uitgaven onder aftrek van de gefactureerde bedragen.

### **Vorraden projecten**

Alle koopwoningen die opgeleverd zijn, maar nog niet zijn verkocht.

### **Vorderingen**

Alle vorderingen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde onder aftrek van een eventuele voorziening wegens oninbaarheid. De vorderingen bestaan o.a. uit Huurdebiteuren, vorderingen op Gemeenten, Overige vorderingen, vooruitbetaalde Vpb en overlopende activa.

**Te vorderen  
BWS subsidies**

**WIF**

**Onderhanden projecten**

**Vorraden projecten**

**Vorderingen**



## Liquide middelen

Onder de liquide middelen zijn de positieve rekeningcourant saldi met banken opgenomen. Deze zijn gewaardeerd tegen nominale waarde en staan ter vrije beschikking.

## Passiva

### Eigen vermogen

Het eigen vermogen bestaat uit een herwaarderingsreserve en een algemene reserve. De herwaarderingsreserve is gelijk aan het verschil tussen de actuele waarde en de boekwaarde van de materiele vaste activa in exploitatie op basis van de historische kostprijs.

### Egalisatierekening

Waardering van de te egaliseren subsidies BWS vindt plaats door aan de contante waarde van de subsidie bij aanvang van de exploitatie jaarlijks rente toe te rekenen tegen het subsidierendement onder aftrek van het ten gunste van het resultaat gebrachte traditionele exploitatietekort.

### Voorzieningen

De voorziening is gevormd ter dekking van de te verwachten onrendabele toppen op nieuwbouwprojecten. Zodra een project 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd' is, wordt de berekende onrendabele investering ten laste van het resultaat en ten gunste van de voorziening gebracht.

### Pensioenvoorziening

Voor deze pensioenregeling betaalt Aert swaens op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premie aan het pensioenfonds. Behalve de betaling van premies heeft Aert Swaens geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregeling. Aert Swaens heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen, anders dan hogere toekomstige premies. De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn.

Ultimo 2009 bedraagt de dekkingsgraad van het SPW 106% (ultimo 2008: 145%). De Nederlandsche Bank stelt een minimale dekkingsgraad van 105% en een buffervereiste die uitkomt op een dekkingsgraad van tenminste 116%.

### Langlopende schulden

De diverse leningen worden ieder jaar gedeeltelijk afgelost of aan het einde van de looptijd in een keer (Fixe leningen). De leningenportefeuille is zodanig gespreid dat er maximaal 10% per jaar kan vrijvallen. De verplichtingen van verkoop onder voorwaarden (Koopgarant) worden ook onder deze post verantwoord.

## Liquide middelen

## Eigen vermogen

## Egalisatierekening

## Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw

## Pensioenvoorziening

## Langlopende schulden



## **Kortlopende schulden**

Deze post is opgenomen tegen de nominale waarde en bestaat uit het saldo van het RC krediet Rabobank, saldo crediteuren en overlopende passiva.

## **Resultaatbepaling**

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderinggrondslagen. Baten worden verantwoord in het jaar dat zij gerealiseerd zijn. Lasten worden verantwoord in het jaar waarin ze voorzienbaar zijn.

Voor zover overheidsbijdragen nog niet zijn ontvangen is de bijdrage berekend op grond van de regelingen.

Hieronder worden de overige kosten verantwoord die zijn gemaakt in het kader van de gewone bedrijfsuitvoering zoals huisvestingskosten, bestuurskosten, algemene kosten, overige personeelskosten, belastingen, verzekeringen, levering goederen en diensten.

Dit betreft uitsluitend baten en lasten die niet uit de normale bedrijfsactiviteiten voortkomen. Door de gewijzigde regelgeving zijn de posten buitengewone baten en lasten overgeheveld naar de overige bedrijfsopbrengsten en overige bedrijfslasten.

48

## **Kortlopende schulden**

## **Resultaatbepaling**

## **Overheidsbijdragen**

## **Overige bedrijfslasten**

## **Buitengewone baten en lasten**



## De omzet in het jaar 2009 is als volgt te verdelen:

Huuropbrengsten	20.767.373
Omzet koop Abdijtuinen vrij van BTW	278.832
Verkoop bestaand bezit	185.000
<hr/>	
Omzet vrij van BTW	21.231.205
Omzet koop Zoestraat	3.392.436
Omzet koop Den Hoorn	1.829.564
Omzet koop De Mirre	9.207.821
Omzet koop Abdijtuinen	836.444
Omzet koop Netelwiel 2	182.470
Omzet 28 huurwoningen Zoestraat	5.400.000
Omzet 38 huurwoningen De Mirre	8.600.000
Omzet 23 huurwoningen Lamprei	4.600.000
Omzet 15 huurwoningen Binnenhof	2.475.000
<hr/>	
Omzet belast met BTW	36.523.735
<hr/>	
Huuropbrengsten	20.767.373
Koopopbrengsten	36.987.567

## De winst op koopwoningen is als volgt:\*

Project Zoestraat	1.000.000
Project Waalre West	- 30.000
<hr/>	
Winst op Nieuwbouw projecten	970.000
Winst op Verkoop bestaand bezit	88.015
Winst op Verkoop (V.O.V.)	15.930
<hr/>	
Totale winst op verkoop woningen	1.073.945

\*winst genomen voor zover bekend.

Omzet

Winst op Koop

49



# Toelichting op de Balans per 31 december 2009

## ACTIVA

### Materiële vaste activa

*Onroerende zaken in exploitatie*

Bedrijfswaarde begin verslagjaar

338.962.148

333.998.024

Bedrijfswaarde einde verslagjaar

304.997.125

338.962.148

### Mutaties in de bedrijfswaarde

**-33.965.023**

**4.964.124**

De mutaties zijn als volgt te verklaren

#### *Mutatie door tijdsverloop*

Een jaar minder kasstroom en effect CW

-674.865

-664.465

Disconteringsmoment van primo naar medio

5.161.454

0

#### *Parameterwijzigingen*

Huurindex

1.562.793

38.991

Onderhoudindex

2.510.159

-4.086.849

Beheerkostenindex

1.415.375

0

Grondwaarde index

-40.022.951

-7.109.590

#### *Niveauijzigingen*

Huurniveau

4.895.567

1.200.610

Onderhoudskostenniveau

7.015.303

-2.631.677

Overig lastenniveau

-24.715.519

17.517.416

Effect toekomstige investeringen

-1.907.780

-1.320.712

Correctie twee complexen

-4.705.356

0

#### *Te verkopen huurwoningen*

Resultaat op te verkopen eenheden a.g.v. gerealiseerde verkopen en verhoging van de gem. verkoopwaarde

930.015

2.429.690

#### *Rentabiliteitswaarde correctie*

Tijdswaarde

-1.789.404

-730.382

Renteconversie

562.000

-863.651

Effect annuïteit

0

-8.649.236

Nieuwe lening

1.869.627

10.000.000

Correctie leningen

0

34.258

#### *Egalisatiecorrectie*

Tijdswaarde

-471.843

-267.445

### Per saldo mutatie bedrijfswaarde via de exploitatierekening

**-48.365.425**

**4.896.958**

#### *Voorraadmutaties*

Nieuwbouw

9.586.155

0

Aankoop

4.802.943

0

Verkoop

-94.496

0

Nieuwe activeringen

105.800

67.166

### Saldo mutaties in de bedrijfswaarde

**-33.965.023**

**4.964.124**

	2009	2008
<b>Onroerende zaken in ontwikkeling</b>		
<i>Nieuwbouw in uitvoering</i>		
Boekwaarde per 1 januari	23.206.837	8.545.016
<i>Mutaties in boekwaarde:</i>		
Financiële afwikkeling complexen	-17.535.000	0
Nieuwbouw	19.216.002	18.182.503
Onrendabele top	-1.309.718	-3.520.682
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>23.578.121</b>	<b>23.206.837</b>
<b>Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie</b>		
<i>Boekwaarde per 1 januari:</i>		
Oorspronkelijke kosten	960.960	1.570.529
Cumulatieve afschrijvingen	-353.839	-935.901
Boekwaarde	607.121	634.628
<i>Mutaties in boekwaarde</i>		
Investeringen	661.777	53.661
Afschrijvingen	-128.319	-78.615
Desinvesteringen	-84.028	-663.230
Correcties op afschrijvingen	0	660.677
Boekwaarde per 31 december	1.056.551	607.121
Oorspronkelijke kosten	1.538.710	960.960
Cumulatieve afschrijvingen	-482.159	-353.839
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>1.056.551</b>	<b>607.121</b>
<b>Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</b>		
<i>Boekwaarde per 1 januari:</i>		
Investeringen	3.412.000	3.412.000
Desinvesteringen	7.346.720	0
Herwaardering	-296.000	0
Doorverkoop	149.097	0
	205.625	0
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>10.817.442</b>	<b>3.412.000</b>
<b>TOTAAL MATERIËLE VASTE ACTIVA</b>	<b>340.449.239</b>	<b>366.188.106</b>

# Toelichting Bedrijfswaarde

## Mutatie door tijdsverloop

*Een jaar minder kasstroom en effect CW*

Dit betreft de vrijval van de som van de exploitatiekasstromen van het jaar 2009 en het effect van het dichterbij halen van de toekomstige exploitatiekasstromen met één jaar.

*Disconteringsmoment van primo naar medio*

In de jaarrekening 2008 was het investeringsmoment in de bedrijfswaarde op primo jaar ingesteld. Het investeringsmoment is in de bedrijfswaarde 2009 ingesteld op medio jaar. Dit is een eenmalig effect dat volgend jaar niet meer zichtbaar is.

## Parameterwijzigingen

*Huurindex*

In de bedrijfswaarde 2008 is voor de jaren 2010-2012 gerekend met een gemiddelde huurstijging van 2,5%. De gemiddelde huurstijging voor dezelfde periode in de bedrijfswaarde 2009 bedraagt 1,9%. De huurstijging vanaf 2013 is in de bedrijfswaarde 2008 op 2,75% gesteld, terwijl de huurstijging vanaf 2013 in de bedrijfswaarde 2009 3,0% bedraagt.

*Onderhoudskostenindex*

De onderhoudskosten zijn voor de jaren 2010-2012 in de bedrijfswaarde 2008 met 3,0% geïndexeerd.

In de bedrijfswaarde 2009 is voor de jaren 2010-2012 gerekend met respectievelijk 1,5%, 2% en 2,5%.

*Beheerkostenindex*

De beheerkostenindex is in de bedrijfswaarde 2008 voor de jaren 2010-2012 gemiddeld op 3,0% gesteld. Voor dezelfde periode in de bedrijfswaarde 2009 bedraagt de beheerkosten-index respectievelijk 1,5%, 2% en 2,5%.

*Grondwaarde index*

De grondwaardeindex is gerelateerd aan de stijging van de grondprijzen over de laatste 5 jaar van de gemeente Veldhoven. In de bedrijfswaarde 2008 is de grondwaarde index gesteld op 4,78%. Voor de bedrijfswaarde 2009 is de grondwaarde index berekend op 3,21%. De daling is veroorzaakt door een dalende grondprijs in 2009. De aanpassing van de grondwaardeindex heeft een forse daling van de restwaarde grond in de bedrijfswaarde 2009 tot gevolg.



## Niveauijzigingen

### Huurniveau

De stijging van het huurniveau wordt veroorzaakt door het toepassen van huurharmonisatie.

### Onderhoudskostenniveau

De daling van het onderhoudskostenniveau wordt veroorzaakt doordat we in de onderhoudskosten 2009 op termijn een besparing hebben doorgevoerd van 5% t.o.v. de begrote onderhoudskosten in 2008. In tegenstelling tot de bedrijfswaarde 2008 worden een aantal onderhoudskosten niet meer in de bedrijfswaarde 2009 opgenomen, maar afzonderlijk geactiveerd conform de richtlijn.

### Overig lastenniveau

De overige lasten zijn in de bedrijfswaarde 2009 gestegen ten opzichte van de bedrijfswaarde 2008. In de bedrijfswaarde 2009 is rekening gehouden met de lasten conform de begroting 2010-2019. In de bedrijfswaarde van 2008 is gerekend met een normbedrag op basis van de begroting van het jaar 2009. Het grootste verschil in de bedrijfswaarde 2009 t.o.v. de bedrijfswaarde 2008 zijn de personeelskosten, sociale lasten, pensioenlasten en overige personeelskosten die voor ruim € 17 miljoen hoger ingerekend zijn aan de hand van het ondernemingsplan van Aert Swaens en omdat de toegenomen administratieve lasten een stuk hoger liggen dan het meegenomen normbedrag in de bedrijfswaarde van 2008.

### Effect toekomstige (des)investeringen en investeringen binnen horizon

- In de bedrijfswaarde van 2009 is het nieuwe verkoopbeleid ingerekend. Aert Swaens heeft besloten de komende 5 jaar minimaal 40 woningen per jaar te verkopen. Dit vertegenwoordigt een bedrijfswaarde van ruim € 9 miljoen. Daarnaast worden minder woningen gesloopt dan eerder was aangenomen. In totaal bedraagt de positieve mutatie € 10.161.586,-.
- De bedrijfswaarde 2009 wordt ten opzichte van 2008 verlaagd met € 19.337.491,- door het inrekenen van strategisch vastgoedbeleid verbeteringen, het activeren van planmatig onderhoud en het uitvoeren van energiebesparende maatregelen.
- De bedrijfswaarde 2009 kent een investeringshorizon van 5 jaar. Dat wil zeggen dat alle geplande (des)investeringen, die binnen de periode 2010-2014 afgerond zijn meegenomen worden in de bedrijfswaardeberekening. De bedrijfswaarde 2009 neemt toe met € 7.268.125,- doordat de enorme (des)investeringen aan complex 1 afgerond worden eind 2013 en in tegenstelling tot de Bedrijfswaarde 2008 nu meegenomen worden in de bedrijfswaarde.



### *Correctie twee complexen*

In de bedrijfswaarde 2008 zijn de complexen kantoor en Brabantia-terrein meegenomen in de bedrijfswaarde en in de MVA in ontwikkeling. Deze complexen behoren tot de onroerende zaken in ontwikkeling en zijn derhalve gecorrigeerd in de bedrijfswaarde van 2009. Dit betreft een eenmalige correctie.

### **Te verkopen huurwoningen**

*Resultaat op te verkopen eenheden agv gerealiseerde verkopen en verhoging van de gemiddelde verkoopwaarde*

In de bedrijfswaarde 2009 werd met een hogere gemiddelde verkoopwaarde per woning gerekend dan in de bedrijfswaarde 2008. Dit betreft de verkopen van complex 11.

### **Rentabiliteitswaarde correctie**

*Tijdswaarde*

Dit betreft de vrijval van de som van de kasstromen van het jaar 2009 en het effect van het dichterbij halen van de toekomstige kasstromen met één jaar.

### 54 *Renteconversie*

Bij de leningen waarbij zich in de toekomst renteconversies voordoen is het rentepercentage aangepast van 6,0% in 5,0%.

*Nieuwe lening*

Er zijn in 2009 2 nieuwe leningen aangetrokken tegen respectievelijk 3,745% en 3,94%.

### **Egalisatiecorrectie**

*Tijdswaarde*

BWS subsidies worden vanaf 2009 niet meer in bedrijfswaarde ingerekend.

### **Vorraadmutaties**

*Nieuwbouw*

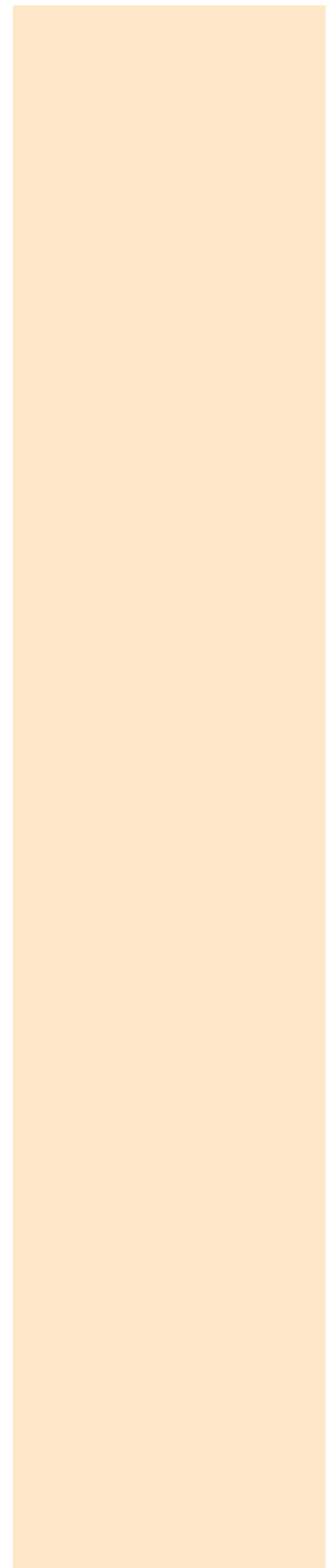
In 2009 zijn de nieuwbouwcomplexen Zoestraat en De Mirre opgeleverd.

*Aankoop*

In 2009 zijn de complexen Lamprei en Binnenhof blok A aangekocht. Daarnaast hebben we één individuele woning aangekocht.

*Verkoop*

In 2009 is één woning uit het bestaand bezit verkocht.



### Nieuwe activeringen

In 2009 zijn bij een aantal woningen verbeteringen uitgevoerd. Deze investeringen zijn geactiveerd.

### Waardeverandering materiële vaste activa

- Voor het project Mira is rekening gehouden met een onrendabele top van € 465.000,-. Dit bedrag is gebaseerd op de gesloten overeenkomst.
- Voor het project Zoestraat dat in 2009 in exploitatie is gegaan is een onrendabele top genomen van € 1.178.809,-.
- Voor het project Lamprei dat in 2009 in exploitatie is gegaan is een aanvullende onrendabele top genomen van € 1.168.195,-.
- Voor het project Binnenhof blok A dat in 2009 in exploitatie is gegaan is een aanvullende onrendabele top genomen van € 293.844,-.
- Voor het project De Mirre wat in 2009 in exploitatie is gegaan is een aanvullende onrendabele top genomen van € 1.763.036,-.

### Verkochte Koopgarantwoningen

Project	Aantal 2008	Aantal 2009	Totaal 31-12-2009
Waalre west	23	-1	22
De Mirre	12	22	34
Totaal	35	21	56

### Verzekeringen

De activa in exploitatie zijn verzekerd tegen uitgebreide brand- en stormschade voor een bedrag van € 436.166.413,-. De verzekerde waarde wordt jaarlijks aangepast met de indexgegevens welke door het Centraal Bureau voor de Statistiek zijn vastgesteld.

Voor het kantoorgebouw en de inventaris is een uitgebreide brand- stormverzekering afgesloten voor een bedrag van € 1.422.800,-.



## 1.2 Financiële vaste activa

### Te vorderen BWS subsidies

Stand per 1 januari

Rente

Ontvangsten

### Stand per 31 december

### Effecten

Aandelen per 1 januari

Vastrentende waarden per 1 januari

Totaal per 1 januari

Aankoop aandelen

Verkoop aandelen

Verkoop vastrentende waarden

Mutatie eerdere afwaarderingen

Aandelen per 31 december

Vastrentende waarden per 31 december

### Totaal per 31 december

### Wooninvesteringsfonds

Certificaten

Aan hoofdsom toegevoegde rente-certificaten

### Totaal Wooninvesteringsfonds per 31 december

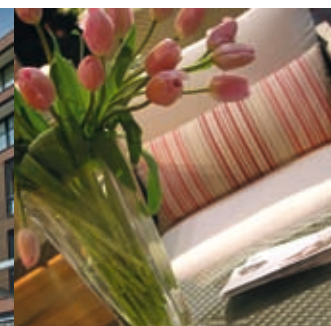
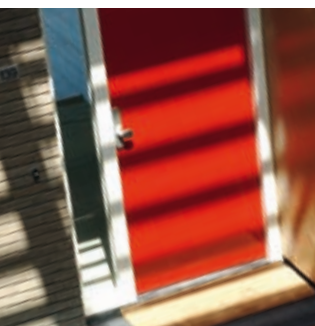
### Deelnemingen

Stand per 1 januari

Af: Resultaat deelnemingen

### Stand per 31 december

	2009	2008
Stand per 1 januari	474.521	742.620
Rente	20.780	34.356
Ontvangsten	133.597	302.455
<b>Stand per 31 december</b>	<b>361.704</b>	<b>474.521</b>
<b>Effecten</b>		
Aandelen per 1 januari	0	3.672.586
Vastrentende waarden per 1 januari	0	12.112.115
Totaal per 1 januari	0	15.784.701
Aankoop aandelen	0	158.796
Verkoop aandelen	0	3.773.472
Verkoop vastrentende waarden	0	12.112.115
Mutatie eerdere afwaarderingen	0	57.910
Aandelen per 31 december	0	0
Vastrentende waarden per 31 december	0	0
<b>Totaal per 31 december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Wooninvesteringsfonds</b>		
Certificaten	1.500.000	1.500.000
Aan hoofdsom toegevoegde rente-certificaten	295.196	217.891
<b>Totaal Wooninvesteringsfonds per 31 december</b>	<b>1.795.196</b>	<b>1.717.891</b>
<b>Deelnemingen</b>		
Stand per 1 januari	7.828	10.800
Af: Resultaat deelnemingen	-3.538	-2.972
<b>Stand per 31 december</b>	<b>4.290</b>	<b>7.828</b>



	2009	2008
<b>Vlottende activa</b>		
<b>1.3 Onderhanden projecten/ Vorraden projecten</b>	<b>15.616.002</b>	<b>7.551.855</b>
<b>Onderhanden projecten</b>		

<b>1 januari 2009</b>		
Complex 211 Waalre west	-48.214	
Complex 045 Zoestraat	-390.209	
Complex 047 De Mirre	5.250.317	
Complex 050 Den Hoorn	1.975.590	
Complex 316 Beltz	764.371	
		7.551.855
Mutaties in boekjaar		
<b>Complex 211 Waalre west</b>	48.214	48.214
<b>Complex 045 Zoestraat</b>		
Gefactureerde termijnen	-3.392.436	
Betalingen	3.050.408	
Interne kosten	128.489	
Overboeking naar expl.	-980.000	
Winst	1.000.000	-193.539
<b>Complex 047 De Mirre</b>		
Gefactureerde termijnen	-9.207.821	
Betalingen	6.981.016	
Interne kosten	172.400	-2.054.405
<b>Complex 050 Den Hoorn</b>		
Gefactureerde termijnen	-1.829.564	
Betalingen	2.350.842	
Interne kosten	92.397	613.675
<b>Complex 051 Abdijtuinen</b>		
Gefactureerde termijnen	-1.115.276	
Betalingen	7.650.471	6.535.195
<b>Complex 212 Netelwiel</b>		
Betalingen	11.193	
Interne kosten	7.733	18.926
<b>Complex 316 Beltz</b>		
Betalingen	886.604	
Interne kosten	35.048	921.652
<b>Complex 317 Binnenhof</b>		
Betalingen	2.241.376	
Subsidie	-66.947	2.174.429
<b>31 december 2009</b>		<b>15.616.002</b>



## Vorraden projecten

2009	2008
2.176.334	0

Voorraad onverkochte woningen	Aantal	Bedrag
Onverkochte grond Zoestraat	2	170.000
Onverkochte woningen De Mirre	7	1.822.170
<b>Subtotaal</b>	<b>9</b>	<b>1.992.170</b>
<b>Verkoop woningen bestand bezit</b>	<b>1</b>	<b>184.164</b>
<b>Totaal voorraden projecten</b>	<b>10</b>	<b>2.176.334</b>

## 1.4 Vorderingen

### Huurdebiteuren

69.299	87.076
--------	--------

58

De huurdebiteuren kunnen worden gespecificeerd naar ouderdom, aantal en bedrag.

Totaal bezit	Bedrag 2009	Aantal 2009	Bedrag 2008
<b>Woningen</b>			
t/m 1	30.215	114	21.896
>1 t/m 2	12.016	22	18.950
>2 t/m 3	9.520	10	6.973
meer dan 3 maanden	17.548	10	26.733
<b>subtotaal</b>	<b>69.299</b>	<b>156</b>	<b>74.552</b>
<b>Commerciële ruimten</b>			
t/m 3 maanden	0	0	12.524
<b>Totaal</b>	<b>69.299</b>	<b>156</b>	<b>87.076</b>

De huurachterstand uitgedrukt in een percentage van het totaalbedrag aan huren en vergoedingen voor de woningen bedroeg eind 2009 0,32%. Eind 2008 was dit 0,41%.

--	--



## Gemeenten

Gemeente Veldhoven WMO-bijdrage

Gemeente Waalre WMO-bijdrage

### Totaal gemeenten

## Overige vorderingen

Overige debiteuren (waaronder de ex-huurders)\*

Bijdrage volkshuisvestingsfonds Waalre

Brabantiaterein

Termijnen verkoopprojecten

Rekening-courant (Aert Swaens Holding BV)

### Totaal overige vorderingen

#### \*Ex-huurders

Voor de vorderingen op ex-huurders is een voorziening gevormd ten behoeve van de mogelijke oninbaarheid. Jaarlijks wordt beoordeeld of deze voorziening toereikend is. Het bedrag van deze voorziening ad € 98.500,- is al in mindering gebracht op de vordering van de ex-huurders.

## Te vorderen VPB

Te vorderen VPB 2006/2007

VPB verplichting 2008

VPB verplichting 2009

Vooruitbetaalde VPB 2009

### Totaal te vorderen VPB

## Overlopende activa

Te ontvangen rente liquide middelen/WIF

Vooruitbetaalde rente en aflossingen

Omzetbelasting

Overige

### Totaal overlopende activa

## 1.5 Liquide middelen

Kas

Postbank

Bank

### Totaal

	2009	2008
Gemeente Veldhoven WMO-bijdrage	6.254	19.333
Gemeente Waalre WMO-bijdrage	1.763	8.184
<b>Totaal gemeenten</b>	<b>8.017</b>	<b>27.517</b>
<b>Overige vorderingen</b>		
Overige debiteuren (waaronder de ex-huurders)*	396.281	279.809
Bijdrage volkshuisvestingsfonds Waalre	199.031	301.125
Brabantiaterein	0	102.251
Termijnen verkoopprojecten	1.433.616	684.754
Rekening-courant (Aert Swaens Holding BV)	60.815	60.815
<b>Totaal overige vorderingen</b>	<b>2.089.743</b>	<b>1.428.754</b>
<b>Te vorderen VPB</b>		
Te vorderen VPB 2006/2007	0	47.317
VPB verplichting 2008	-181.111	127.137
VPB verplichting 2009	90.433	0
Vooruitbetaalde VPB 2009	1.118.009	0
<b>Totaal te vorderen VPB</b>	<b>1.027.331</b>	<b>174.454</b>
<b>Overlopende activa</b>		
Te ontvangen rente liquide middelen/WIF	0	513
Vooruitbetaalde rente en aflossingen	851.746	21.944
Omzetbelasting	0	362.511
Overige	764.179	613.222
<b>Totaal overlopende activa</b>	<b>1.615.925</b>	<b>998.190</b>
<b>1.5 Liquide middelen</b>		
Kas	4.533	2.817
Postbank	141.602	365.545
Bank	259	315.427
<b>Totaal</b>	<b>146.394</b>	<b>683.789</b>



## PASSIVA

### Eigen Vermogen

#### 1.6 Kapitaal

Saldo per 1 januari

**Saldo per 31 december**

#### 1.7 Algemene Bedrijfsreserve

Saldo 1 januari

Resultaat winst en verliesrekening

**EV zonder herwaardering**

Herwaardering per 1 januari

Mutatie herwaardering

**Herwaardering per 31 december**

**Saldo per 31 december**

60

#### 1.8 Egalisatierekening

Stand per 1 januari

Rente

Ontvangsten

**Stand per 31 december**

#### 1.9 Voorzieningen

##### Voorziening latente belastingplicht

Stand per 1 januari

Correctie 2008

Dotatie aan voorziening 2009

Ottrekking aan voorziening 2009

**Stand per 31 december**

##### Voorziening pensioen

Stand per 1 januari

Dotatie aan voorziening

**Stand per 31 december**

2009

2008

59

**59**

59

**59**

54.541.160

1.477.317

**56.018.477**

52.622.166

1.918.994

**54.541.160**

189.225.959

-48.365.425

**140.860.534**

184.329.001

4.896.958

**189.225.959**

**196.879.011**

**243.767.119**

474.521

20.780

133.597

**361.704**

742.620

34.356

302.455

**474.521**

1.759.091

-308.248

1.317.316

-101.562

**2.666.597**

0

1.759.091

**1.759.091**

0

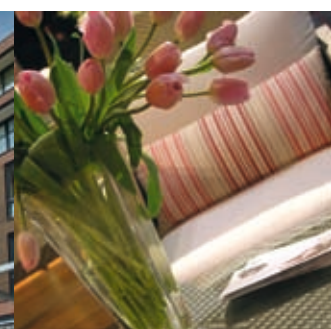
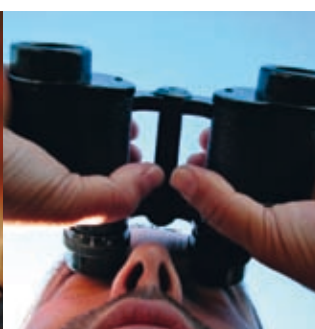
80.000

**80.000**

0

0

**0**



## Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw

	2009	2008
Stand per 1 januari	465.38	280.064
Dotatie aan voorziening	0	523.318
Vrijval ten gunste van het resultaat	-144.100	-338.000
Overboeking naar MVA	0	0
<b>Stand per 31 december</b>	<b>321.282</b>	<b>465.382</b>
<b>Stand voorzieningen per 31 december</b>	<b>3.067.879</b>	<b>2.224.473</b>

## 1.10 Langlopende schulden

Het totaal van de langlopende en kortlopende leningen is als volgt samengesteld:

	31 december 2009		31 december 2008	
	Totaal	Waarvan looptijd > 5 jaar	Totaal	Waarvan looptijd > 5 jaar
1 Leningen overheid	8.229.173	7.649.045	9.015.143	9.015.143
2 Leningen krediet-instel.	126.505.194	109.442.833	112.201.762	105.823.167
<b>Totaal</b>	<b>134.734.367</b>	<b>117.091.878</b>	<b>121.216.905</b>	<b>114.838.310</b>

De rente varieert van 3,71% tot 7,30%. De gemiddelde rente van de langlopende leningen bedraagt 4,66%. In 2009 is een bedrag van € 6.482.538,- aan aflossingen betaald.

### 1) Leningen overheid

Saldo per 1 januari	9.015.143	9.766.811
Aflossingen	-785.970	-751.668
<b>Saldo per 31 december</b>	<b>8.229.173</b>	<b>9.015.143</b>

### 2) Leningen kredietinstellingen

Saldo per 1 januari	112.201.762	105.251.089
Aflossingen	-5.696.568	-3.049.327
Nieuwe leningen	20.000.000	10.000.000
<b>Saldo per 31 december</b>	<b>126.505.194</b>	<b>112.201.762</b>

### Totaal langlopende leningen overheid en kredietinstellingen

<b>Totaal langlopende leningen overheid en kredietinstellingen</b>	<b>134.734.367</b>	<b>121.216.905</b>
--	--------------------	--------------------

## Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (koopgarant)

	2009	2008
Saldo per 1 januari	3.412.000	3.412.000
Investeringen	7.346.720	0
Desinvesteringen	-296.000	0
Herwaardering	149.097	0
Doorverkoop	205.625	0
<b>Saldo per 31 december</b>	<b>10.817.442</b>	<b>3.412.000</b>

### 1.11 Kortlopende schulden

62 Schulden aan kredietinstellingen (kortgeldfaciliteit)	9.678.238	24.762
Schulden aan gemeenten	8.725	431
Schulden aan leveranciers	3.655.008	3.791.583
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.585.751	410.500
Overlopende passiva	4.571.290	4.017.628
<b>Totaal</b>	<b>19.499.012</b>	<b>8.244.904</b>

#### *Overlopende passiva:*

Vooruitontvangen huren	232.518	152.622
Rente leningen	3.177.793	3.079.416
Projecten	307.580	33.893
Verhuiskosten	255.000	255.000
Huurtoeslag	214.818	247.997
Servicekosten	154.556	85.512
Onderhoud	126.280	117.606
Overig	102.745	45.582
<b>Totaal</b>	<b>4.571.290</b>	<b>4.017.628</b>



## Niet uit de balans blijvende verplichtingen en rechten

De aangegane verplichtingen betreffende de projecten in ontwikkeling per ultimo 2009 bedragen € 36.722.870,-.

Door Aert Swaens is een kortgeld faciliteit aangegaan ter waarde van € 22.500.000,-. Als zekerheden zijn gesteld verstrekte geldleningen, verleende kredieten, gestelde- afgegeven borgtochten en/of bankgaranties, regresvorderingen en derivatencontracten

## Derivate leningen

Lening	57	58	59
Type	CAP	SWAP	SWAP
Soort	Lineair	Fix	Fix
Bedrag	7.900.000	6.000.000	10.000.000
Schuldrestant	6.758.912	6.000.000	10.000.000
Marktwaaarde	7.960.792	5.647.338	7.960.080
Afgesloten	2005	2006	2006
Einde looptijd	2035	2046	2046
Vaste Rente	4,75%	3,935%	4,30%
Vaste Rente na 2026			5,19%
Aanvullende rente tot 2011*			
Aanvullende rente na 2011*			
Boetevrije aflossing		iedere 10 jaar	

\*Aanvullende rente is een liquiditeitsopslag op de korte rente

## Consequenties integrale vennootschapsbelastingplicht

Toegelaten instellingen volkshuisvesting zijn met ingang van 1 januari 2008 integraal belastingplichtig voor de vennootschaps-belasting. Bij aanvang van deze belastingplicht dient Aert Swaens een fiscale openingsbalans op te maken waarvoor specifieke fiscale waarderingsregels zullen gelden. Voor het verschil tussen de waardering op de fiscale balans (fiscale boekwaarde) en de waardering op de commerciële balans (commerciële boekwaarde) dient Aert Swaens een belasting-latentie te vormen indien en voor zover er sprake is van verrekenbare tijdelijke verschillen. Een actieve belasting-latentie moet worden gevormd in het geval dat de commerciële waardering (op het niveau van kasstroomgenererende eenheid) lager is dan de fiscale waardering, een passieve latentie in het omgekeerde geval. De actieve latentie dient te worden gevormd tot het bedrag waarvan het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening.



# Toelichting op de Winst- en Verliesrekening 2009

64

## BEDRIJFSOPBRENGSTEN

### 2.1 Huren

Netto huur  
 Af: Reguliere huurderving wegens leegstand  
 Huurderving in verband met sloop

#### Totaal

De netto huur is ten opzichte van het vorige boekjaar als volgt gemuteerd:

- de huurverhoging per 1 juli 2009 die gemiddeld 2,5% bedroeg en de doorgevoerde huurharmonisatie.
- het in exploitatie gaan van nieuwe complexen
- het in exploitatie gaan van complexen in 2008

De voornaamste redenen voor de reguliere huurderving zijn leegstand bij mutatieonderhoud en uitvoering van mutatiepakketten. De reguliere huurderving bedraagt 0,13% van de netto jaarhuur.

### 2.2 Vergoedingen

Te ontvangen vergoedingen leveringen en diensten  
 Af: Derving wegens leegstand

#### Totaal

### 2.3 Overheidsbijdragen

Subsidie in het kader van de BWS- en WMO-regeling

#### Totaal

### 2.4 Verkoop (resultaat) onroerende goederen

Verkoopopbrengst nieuwbouw  
 Verkoop bestaand bezit + koopgarant

#### Totaal

	2009	2008
<b>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>		
<b>2.1 Huren</b>		
Netto huur	20.811.143	20.293.659
Af: Reguliere huurderving wegens leegstand	27.018	28.057
Huurderving in verband met sloop	16.752	0
<b>Totaal</b>	<b>20.767.373</b>	<b>20.265.602</b>
De netto huur is ten opzichte van het vorige boekjaar als volgt gemuteerd:		
• de huurverhoging per 1 juli 2009 die gemiddeld 2,5% bedroeg en de doorgevoerde huurharmonisatie.	428.249	153.324
• het in exploitatie gaan van nieuwe complexen	80.755	6.937
• het in exploitatie gaan van complexen in 2008	8.480	291.786
De voornaamste redenen voor de reguliere huurderving zijn leegstand bij mutatieonderhoud en uitvoering van mutatiepakketten. De reguliere huurderving bedraagt 0,13% van de netto jaarhuur.		
<b>2.2 Vergoedingen</b>		
Te ontvangen vergoedingen leveringen en diensten	619.990	676.246
Af: Derving wegens leegstand	8.807	991
<b>Totaal</b>	<b>611.183</b>	<b>675.255</b>
<b>2.3 Overheidsbijdragen</b>		
Subsidie in het kader van de BWS- en WMO-regeling	143.164	319.220
<b>Totaal</b>	<b>143.164</b>	<b>319.220</b>
<b>2.4 Verkoop (resultaat) onroerende goederen</b>		
Verkoopopbrengst nieuwbouw	970.000	860.000
Verkoop bestaand bezit + koopgarant	103.945	0
<b>Totaal</b>	<b>1.073.945</b>	<b>860.000</b>



## 2.5 Geactiveerde kosten ten behoeve van het eigen bedrijf

Geactiveerde kosten ten behoeve van het eigen bedrijf

### Totaal

## 2.6 Overige bedrijfsopbrengsten

Dienstverlening servicekosten

Beheer Brabantia terrein

Dienstverlening VvE

### Totaal

## BEDRIJFSLASTEN

## 2.7 Afschrijvingen op materiële vaste activa

Kantoor, inventaris en automatisering

### Totaal

## 2.8 Overige waardeverandering materiële vaste activa

Waardeverandering bestaand bezit\*

\* Voor de samenstelling van deze posten verwijzen wij naar pagina 55 van de jaarrekening.

### Totaal

## 2.9 Lonen en salarissen

Salarissen

Bij: ingehuurd personeel

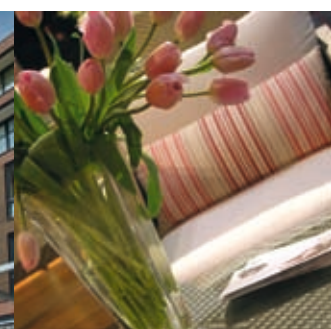
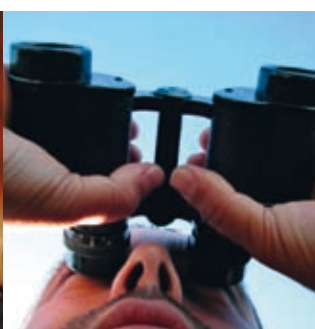
Af: ontvangen ziekengelden

### Totaal

	2009	2008
<b>2.5 Geactiveerde kosten ten behoeve van het eigen bedrijf</b>		
Geactiveerde kosten ten behoeve van het eigen bedrijf	806.451	926.299
<b>Totaal</b>	<b>806.451</b>	<b>926.299</b>
<b>2.6 Overige bedrijfsopbrengsten</b>		
Dienstverlening servicekosten	3.835	90.947
Beheer Brabantia terrein	2.655	101.266
Dienstverlening VvE	59.539	51.943
<b>Totaal</b>	<b>66.029</b>	<b>244.156</b>
<b>BEDRIJFSLASTEN</b>		
<b>2.7 Afschrijvingen op materiële vaste activa</b>		
Kantoor, inventaris en automatisering	128.319	78.616
<b>Totaal</b>	<b>128.319</b>	<b>78.616</b>
<b>2.8 Overige waardeverandering materiële vaste activa</b>		
Waardeverandering bestaand bezit*	4.868.884	3.674.602
<b>Totaal</b>	<b>4.868.884</b>	<b>3.674.602</b>
<b>2.9 Lonen en salarissen</b>		
Salarissen	1.634.289	1.516.469
Bij: ingehuurd personeel	259.678	335.491
Af: ontvangen ziekengelden	31.332	34.334
<b>Totaal</b>	<b>1.862.635</b>	<b>1.817.626</b>



	2009	2008
<b>2.10 Sociale lasten</b>	<b>202.263</b>	<b>193.825</b>
<b>2.11 Pensioenlasten</b>	<b>408.981</b>	<b>284.396</b>
<b>2.12 Lasten onderhoud</b>		
Dagelijks onderhoud	1.972.475	2.215.102
Planmatig onderhoud en SVB	2.349.745	2.294.428
<b>Totaal</b>	<b>4.322.220</b>	<b>4.509.530</b>
<b>2.13 Overige bedrijfslasten</b>		
<b>1) Overige kostensoorten:</b>		
• Overige personeelskosten	722.768	738.772
• Huisvestingskosten	199.867	250.236
• Kosten RvC	53.710	50.043
• Algemene kosten	1.359.256	923.560
<b>2) Zakelijke bedrijfslasten:</b>		
• Belastingen	689.451	660.012
• Verzekeringen	82.764	70.142
<b>3) Overige lasten</b>		
• Gas, water, elektra en overige leveringen	630.161	675.255
• Overige exploitatielasten	44.427	-202
<b>Totaal</b>	<b>3.782.404</b>	<b>3.367.818</b>
<b>Financiële baten en lasten</b>		
<b>2.14 Waardeverandering financiële vaste activa en effecten</b>		
Mutatie aandelen	0	57.911
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>57.911</b>





## 2.18 Belastingen

Vooruitbetaalde belasting 2006/2007
Mutatie latente belastingvordering 2008
Acute belastingdruk 2009*1
Mutatie acute vpb last 2008*2
Mutatie passieve latentie 2008*3
Mutatie latente belastingschuld 2009*4

\*1 Het belastbare bedrag is als volgt opgebouwd:

<b>Resultaat voor belasting:</b>	<b>-45.759.250</b>
Bij: Correctie Mutatie Bedrijfswaarde	48.365.425
Bij: Bijzondere waardevermindering	4.868.884
Af: Grex methodiek gemengde projecten	3.011.803
Af: Fiscale onderhoudsvoorziening	4.767.664
Af: Disagio leningen -/- Vogelaarheffing	50.233
Belastbaar bedrag	-354.641
<b>Te vorderen VPB (25,5%)</b>	<b>90.433</b>

\*2

Resultaat voor belasting	498.576
Correctie fiscale onderhoudsvoorziening	- 1.208.816
Belastbaar bedrag	-710.240
<b>Te betalen VPB</b>	<b>-181.111</b>

\*3 In de balans 2008 is met de toenmalige kennis een voorziening opgenomen van € 6.898.396,-. Op basis van de huidige inzichten wordt nu in de fiscale balans van 2008 een voorziening onderhoud opgenomen voor een bedrag van € 5.689.580,-. Voor de passieve belastinglatentie betekent dit een correctie van € 1.208.816,-.

<b>Mutatie latentie verplichting</b>	<b>308.248</b>
--------------------------------------	----------------

	2009	2008
	0	47.317
	-127.137	127.137
	90.433	0
	-181.111	0
	308.248	0
	-1.215.754	-1.759.091



2009

2008

\*4 In de fiscale balans van 2009 is een dotatie voorziening onderhoud opgenomen van € 5.165.947 en een onttrekking van € 398.283,- i.v.m. uitgevoerd onderhoud in 2009. Hierdoor ontstaat er een latente belastingverplichting van 25,5% van € 4.767.664

**Mutatie latente verplichting -1.215.754**

**Totaal**

**-1.125.320**

**-1.584.637**

## 2.19 Resultaat deelnemingen

**Totaal**

**-3.538**

**-2.972**





# Kasstroomoverzicht

	2009	2008
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>7.892.438</b>	<b>9.364.119</b>
<i>Aanpassingen voor:</i>		
Mutatie onderhanden werk	-10.240.481	-3.607.210
Afschrijvingen	128.319	78.616
Mutatie vorderingen	-2.221.461	-284.314
Mutatie kortlopende schulden	11.254.109	-7.432.410
Mutatie voorzieningen	843.406	1.944.409
Mutatie egalisatierekening	-112.817	-268.099
<b>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</b>	<b>7.543.513</b>	<b>-204.889</b>
Resultaat effecten	0	115.234
Ontvangen rente	404.858	0
Verschuldigde rente	-5.691.122	-5.972.750
VPB	-1.125.320	-1.584.637
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten (A)</b>	<b>1.131.929</b>	<b>-7.647.042</b>
Investeringen in materiële vaste activa	-15.439.236	-14.780.096
Desinvesteringen in materiële vaste activa	89.801	0
Afname financiële vaste activa	239.954	268.099
Toename financiële vaste activa	-73.767	15.642.907
Resultaat deelneming	-3.538	-2.972
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten (B)</b>	<b>-15.186.786</b>	<b>1.127.938</b>
Nieuwe leningen	20.000.000	10.000.000
Aflossingen langlopende schulden	-6.482.538	-3.800.995
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten (C)</b>	<b>13.517.462</b>	<b>6.199.005</b>
<b>Mutatie geldmiddelen ( A + B + C )</b>	<b>-537.395</b>	<b>-320.099</b>



Aan de Raad van Commissarissen en  
Directeur/Bestuurder van  
Woningstichting Aert Swaens  
Postbus 60  
5500 AB VELDHOVEN

## Accountantsverklaring

### Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2009 van Woningstichting Aert Swaens te Veldhoven bestaande uit de balans per 31 december 2009 en de winst-en-verliesrekening over 2009 met de toelichting gecontroleerd.

### *Verantwoordelijkheid van het bestuur*

De leiding van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van deze jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, invoeren en in stand houden van een intern beheersingssysteem relevant voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat, zodanig dat deze geen afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten bevat, het kiezen en toepassen van aanvaardbare grondslagen voor financiële verslaggeving en het maken van schattingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

### *Verantwoordelijkheid van de accountant*

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht en het controleprotocol in rubriek A van Bijlage III bij het Besluit beheer sociale-huursector. Dienovereenkomstig zijn wij verplicht te voldoen aan de voor ons geldende gedragsnormen en zijn wij gehouden onze controle zodanig te plannen en uit te voeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De keuze van de uit te voeren werkzaamheden is afhankelijk van de professionele oordeelsvorming van de accountant, waaronder begrepen zijn beoordeling van de risico's van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten. In die beoordeling neemt de accountant in aanmerking het voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat relevante interne beheersingssysteem, teneinde een verantwoorde keuze te kunnen maken van de controlewerkzaamheden die onder de gegeven omstandigheden adequaat zijn maar die niet tot doel hebben een oordeel te geven over de effectiviteit van het interne beheersingssysteem van de Woningstichting Aert Swaens.

Tevens omvat een controle onder meer een evaluatie van de aanvaardbaarheid van de toegepaste grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van schattingen die het bestuur van de Woningstichting Aert Swaens heeft gemaakt, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

#### *Oordeel*

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Aert Swaens per 31 december 2009 en van het resultaat over 2009 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

#### **Verklaring betreffende andere wettelijke voorschriften/en of voorschriften van regelgevende instanties**

Op grond van de verplichting ingevolge BBSH artikel 28, sub a melden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW. Voorts merken wij op dat, op grond van artikel 6 van de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens, is voldaan aan de wettelijke verplichting tot vermelding van de informatie over topinkomens en dat, indien de toegelaten instelling financiële ondersteuning heeft gegeven aan buitenlandse instellingen zoals bedoeld in de MG 2005-04 en MG 2008-03, hiervan melding is gemaakt in de jaarrekening en het jaarverslag.

's-Hertogenbosch, 10 juni 2010

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. J.P. Lemmens RA