

JAARREKENING  
2008





# JAARREKENING 2008

## VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

De directeur over...	3
De Raad van Commissarissen rapporteert	6
Aert Swaens over de woningmarkt	11
Aert Swaens over vastgoed	17
Aert Swaens over maatschappelijk presteren	22
Aert Swaens over de samenwerking met haar klanten	25
Aert Swaens bouwt aan de eigen organisatie	27
Aert Swaens over de financiën	31

## DE CIJFERS

Kengetallen	36
Balans per 31 december 2008	38
Winst- en verliesrekening 2008	40



## **De directeur over corporatieland en ...**

### **... Aert Swaens in 2008**

Woningstichting Aert Swaens is een woningcorporatie die in Veldhoven en Waalre circa 4.000 woningen beheert. Zij speelt een actieve rol bij het ontwikkelen van nieuwbouw en maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk presteren staat hoog in het vaandel. In de bedrijfsfilosofie van onze dienstverlenende organisatie staan klant en kwaliteit centraal bij het continu verbeteren van de woonproducten en woondiensten.

Aert Swaens profileert zich als een maatschappelijk ondernemer. Zij verricht als private partij (de onderneming Aert Swaens) een publieke taak: de zorg voor de volkshuisvesting. Winst maken is geen doelstelling op zich. Wel moet er ruimte zijn om te ondernemen. Aert Swaens moet middelen genereren om haar publieke taak, die per definitie geld kost, uit te kunnen voeren. Daarom werkt zij als een bedrijf, effectief en efficiënt, en investeert baten uit de bedrijfsvoering direct weer in het wonen.

Ook maken wij onze maatschappelijke verantwoordelijkheid waar en leggen een sterke nadruk op integriteit. Het maatschappelijk kapitaal mag niet in het geding komen. Daarom hanteert Aert Swaens in- en extern een integriteitscode en een klokkenluidersregeling.

Opnieuw stonden woningcorporaties in het middelpunt van de publieke belangstelling. De verhouding tussen woningcorporaties en de rijksoverheid staat stevig onder druk.

Eenzijds heeft dat te maken met het van overheidswege effectueren van de CFV-heffing ten behoeve van de Vogelaarwijken en de invoering van de integrale vennootschapsbelasting. Voeg deze ingrepen bij de beperking van de jaarlijkse huurstijging en het zal duidelijk zijn dat dit een forse beperking betekent in de realisatie van de investeringsopgave. Het heeft Aert Swaens kritischer gemaakt in de beoordeling van projecten.

Anderzijds zijn er een paar corporaties die zich teveel gedragen als een ontwikkelaar en nu zwaar in de financiële problemen zijn gekomen, wat in negatieve zin afstraalt op de totale sector.

Tegen de CFV-heffing hebben we bezwaar gemaakt. De gronden zijn genoegzaam bekend. Met de invoering van de integrale vennootschapsbelasting hebben we op zich nog niet zo'n moeite, ware het niet dat er dan wel sprake moet zijn van een geheel gelijk speelveld met andere partijen. Zolang daar geen sprake van is, blijft er een gevoel van verzet.

Omdat we er van overtuigd zijn dat wij de waardering voor onze prestaties vooral moeten hebben van onze lokale inspanningen hebben we ons meer dan ooit gefocust op de talrijke lokale vraagstukken en hebben we onze verantwoordelijkheid genomen. Deze ligt primair in Veldhoven, Waalre en de aangrenzende regio. Daarnaast staan we natuurlijk open voor het ondersteunen van collega-corporaties.

Eind 2007 hebben we een organisatieverandering in gang gezet. Die hebben we in 2008 verder uitgebouwd en geprofessionaliseerd. We koersen op het realiseren van klantwaarde, vastgoedwaarde en continuïteit. Daarmee willen we van brede maatschappelijke betekenis zijn. Dit schept bij onze huurders en stakeholders (terecht) hoge verwachtingen.

Begin 2008 hebben we een traject van visitatie doorlopen. We zijn gestart met een uitgebreide zelfevaluatie, waarna onze stakeholders ruimschoots de gelegenheid hebben gehad onze prestaties te beoordelen voor de visitatiecommissie en de vele kritische

vragen hebben beantwoord. Uiteindelijk heeft dat geleid tot een visitatierapport dat we met gepaste trots in ontvangst hebben genomen. Uiteraard bevat het visitatierapport de nodige aanknopingspunten voor verdere optimalisatie in de organisatieontwikkeling.

De uitkomsten van het visitatierapport hebben we gebruikt als bouwstenen voor het nieuwe ondernemingsplan. Ook bij de totstandkoming van het nieuwe ondernemingsplan hebben we onze stakeholders nauw betrokken. Het nieuwe ondernemingsplan 2009-2012 draagt de titel: "Samen werken aan wonen met perspectief". In de hoofdstukken hierna vertellen we daar meer over.

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 belangrijk onderwerpen geweest het afgelopen jaar.

In een aantal situaties heeft dit geleid tot het bouwen van woningen boven de toegestane stichtingkostengrens van € 200.000,- per woning. Enerzijds is dit het gevolg van de fors gestegen bouwkosten, anderzijds doen we dit bewust omdat het juist in het middendure segment ontbreekt aan geschikte woningen.

Diverse nieuwbouwprojecten zijn gestart of in een zodanige fase van voorbereiding dat we binnen afzienbare tijd starten. Daarbij realiseren we steeds een mix van huur en koop, zowel in het betaalbare als middeldure segment. Helaas werken sommige regionale afspraken van enkele jaren geleden eerder belemmerend dan versnellend, omdat ze sterk kwantitatief gericht zijn, terwijl de vraag kwalitatief van aard is. Daarnaast zijn bestemmingsplannen dermate nauwkeurig uitgewerkt dat er geen flexibiliteit is bij veranderende marktomstandigheden.

Medio 2008 barstte de kredietcrisis in volle omvang los waardoor we extra kritisch zijn geworden ten aanzien van onze financiële positie en nieuwe projecten. Reeds gestarte projecten vinden normaal doorgang. Al hebben we natuurlijk last van de stagnerende verkoop. Ook op dat gebied hebben we de bakens verzet. Verschillende maatregelen zijn genomen. We prijzen ons gelukkig met de woningen die we nog steeds mondjesmaat verkopen, maar we hebben tegelijkertijd doorgerekend hoever onze financiële polsstok reikt. Aanvullend verkoopbeleid is noodzakelijk willen we onze ambitieuze opgave realiseren. In 2009 werken we dan ook aan een gedegen vastgoedbeleid.

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 betrokken bij het opstellen van een nieuwe woonvisie, waarna vermoedelijk eind 2009 een begin wordt gemaakt met het herijken van de prestatieafspraken. Ook participeren we in het Wooninvesteringsfonds.

Onze deskundige medewerkers zijn in hoge mate betrokken bij de ontwikkelingen van Aert Swaens en hebben het afgelopen jaar veel flexibiliteit getoond.

De huidige financiële positie is goed, maar we zijn wel bezorgd over de toekomstige effecten van het totaalpakket aan overheidsmaatregelen. Het resultaat beperkt ons zoals al eerder gesteld aanzienlijk in de investeringsmogelijkheden. We hebben onze financiële meerjarenraming extern laten toetsen. De resultaten zijn geruststellend, de doorrekeningen zijn betrouwbaar gebleken en nog wat aan de voorzichtige kant. Dat houden we ook zo.

Om goed zicht te houden op en sturing te geven aan ontwikkelingen nemen we met ingang van 2008 deel aan Aedex.

We zetten ons vermogen maatschappelijk verantwoord in, maar desondanks daalt de solvabiliteit de komende jaren. Zorgpunt is het onder druk staan van de kasstromen.

### **Tenslotte...**

... hebben wij overeenkomstig onze statuten en doelstelling alle middelen in het verslagjaar uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting. En natuurlijk wil ik alle medewerkers, stakeholders en relaties hartelijk bedanken voor hun inzet in het afgelopen jaar. Zonder hun inbreng was het niet mogelijk geweest om deze prestatie te realiseren.



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

## **De Raad van Commissarissen rapporteert over ...**

### **...governance en zijn 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 commissies 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 verslaggevingsproces;
- naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.

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

In het afgelopen jaar heeft de RvC zeven keer vergaderd en is in ruime mate toezicht gehouden op alle eerder genoemde verantwoordingsgebieden. Bijzondere aandacht is besteed aan de resultaten van de visitatie, het nieuwe ondernemingsplan 2009-2012, aanscherpen van de kwaliteit van het interne toezicht, organisatieontwikkeling, de verwerving van een strategische grondpositie, de bestuursopdracht, het financiële toetsingskader vastgoedontwikkeling en de gesprekken tussen Aedes en de rijksoverheid over de relatie overheid-woningcorporaties. Met gepaste trots hebben we kennis genomen van het visitatierapport. Uiteraard zijn er verbeterpunten. Op het gebied van toezichthouden kunnen we ons verbeteren, dat doen we dan ook. Er is een studiedag in eigen kring georganiseerd waarin Corporate Governance een belangrijke plaats had. Dit naar aanleiding van aanbevelingen uit het visitatierapport. Ook heeft de RvC een bezoek gebracht aan de vele nieuwbouwlocaties. Verder heeft de RvC deelgenomen aan diverse symposia en informatiebijeenkomsten 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 onze bedrijfscultuur. Vandaar dat we ook het ongeschreven - en zo natuurlijke beleid zichtbaar hebben gemaakt in een integriteitscode 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. 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?

### *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 is de meerjarenbegroting door een externe adviseur getoetst. Gebleken is dat de meerjarenbegroting een betrouwbaar beeld geeft en recht doet aan het voorzichtigheidsbeginsel.

### *Verantwoording door bestuurder*

Ieder kwartaal legt de bestuurder aan de RvC verantwoording af over het gevoerde beleid via de bedrijfsrapportage (PBR) en een directieverslag. Naast financiële - zijn vooral inhoudelijke prestaties onderdeel van de verantwoording. De PBR is ingericht volgens het INK-model en legt de relatie met de nieuwe koers van Aert Swaens. Het directieverslag bevat informatie over ontwikkelingen op het gebied van missie, visie, strategie en beleid.

### *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. 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. We sturen sterk op kasstromen en waardeontwikkeling. Nieuwe investeringen worden met name getoetst op effecten ten aanzien van de kasstromen.

### *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 controleresultaten inzake de jaarrekening 2007, de waarderingsgrondslag van de activa in de balans, de bedrijfswaarde, de integrale vennootschapsbelasting en de CFV-heffing. Verder constateerde de accountant bij de vergelijking van landelijke en regionale kengetallen dat Aert Swaens op de meeste onderdelen beter scoort. Ook het doorgaan van de vele projecten werd positief bevonden.

### *Samenstelling*

De samenstelling van de RvC per 31 december 2008 was als volgt:

<b>Naam</b>	<b>Functie</b>	<b>Geboorte jaar</b>	<b>Achtergrond</b>	<b>Eerste benoeming</b>	<b>Aftredend per eind</b>
mr. J.J.P.M. Storimans	voorzitter	1943	Notariaat	19-12-2006	2009
F.J.M. Beerepoot <sup>1</sup>	lid	1932	Vakbond	12-01-2004	2009
mr. R.B.J.M. van der Linden	lid	1956	Juridisch	04-11-2002	2009
W.G.A. de Kort RA <sup>1</sup>	lid	1954	Accountancy	14-12-2004	2008 <sup>2</sup>
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 2009

### Nevenfuncties

Enkele commissarissen hebben nevenfuncties. Deze zijn bij de Raad van Commissarissen en directeur-bestuurder bekend. Er is geen sprake van tegenstrijdige belangen. 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 Drieenheid</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>• Arbitrer Raad van Arbitrage Metaalnijverheid</li><li>• Voorzitter Stichting Railsport</li><li>• Lid Raad van Toezicht Spoorwegmuseum</li></ul>
M.A.E.J. van Eijndhoven	<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>• Voorzitter Rode Kruis district De Kempen</li><li>• Voorzitter St. gecoördineerd Ouderenwerk De Kempen</li></ul>
ing. C.J. Kemps	<ul style="list-style-type: none"><li>• Geen relevante nevenfuncties</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 2008 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:

- Arbitrer 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.

### **... aansprakelijkheidverzekering en honorering**

Voor het Bestuur, het Managementteam en alle leden van onze RvC is een bestuurders-aansprakelijkheidsverzekering 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 € 5.150,- per jaar en de voorzitter ontvangt € 7.725,- per jaar.

In 2008 werd in totaal € 36.480,- 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 2008 € 128.194,-.

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.

### **... jaarverslag 2008**

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:

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J.J.P.M. Storimans', written over a light blue horizontal line.

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 is gericht op het inlopen van de achterstand in nieuwbouwproductie met daarbinnen bijzondere aandacht voor starters en senioren. 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 lopen tot 2010.

Aert Swaens is in discussie met beide gemeenten over de differentiatie van het sociale contingent nieuwbouw en de strategische inzet van nieuwbouwproductie.

Zowel in Veldhoven als in Waalre is op gemeentelijk niveau sprake van een zekere onevenwichtigheid in de totale woningportefeuille. Tijdens het reguliere overleg met de gemeenten bespreken we dit. In de nieuw op te stellen woonvisies, die eind 2009 beschikbaar zijn, wordt dit nader uitgewerkt.

We beschikken over voldoende betaalbare huurwoningen, maar zien dat de doorstroming stagneert. Dit wordt ondermeer veroorzaakt doordat de stap van huren (betaalbaar) naar kopen te groot is. Het aanbod in het duurdere (middenduur) huursegment en betaalbare koop onvoldoende is.

Er is nauwelijks sprake van doorstroming bij gebrek aan passende alternatieven. Wij zijn van mening, dat de toekomstige nieuwbouw juist meer strategisch moet worden ingezet. Dit kan pas vanaf 2009 bij de oplevering van de nieuwbouwprojecten De Mirre, Abdijtuinen, Lamprei en Zoestraat. Het betreft in totaal 120 huurwoningen. Deze woningen worden vroegtijdig toegewezen, zodat de nieuwe huurders de gelegenheid geboden wordt om keuzes te maken bij de afwerking. In de Mirre worden relatief veel starters (10 van de 38) aan een huurwoning geholpen. Bij de toewijzing van de Abdijtuinen krijgen huidige huurders van Aert Swaens voorrang om meer doorstroming te creëren binnen het bestaande bezit.

Door de toevoeging van wat duurder geprijsde woningen boven de huurtoeslaggrenzen op de Abdijtuinen wordt in 2009 eveneens voorzien in de geconstateerde vraag hiernaar.

### *Woningportefeuille*

Op 31 december 2008 heeft Aert Swaens 3.926 woningen in de reguliere verhuur. Hierbij is anti-kraak bewoning en bewoning door speciale doelgroepen buiten de telling gehouden.

Ondanks de vele nieuwbouwactiviteiten zijn er in de portefeuille van Aert Swaens in 2008 geen nieuwe huurwoningen opgeleverd, gesloopt of gesplitst.

### *Woningzoekenden*

Het aantal ingeschreven woningzoekenden is in 2008 gestegen naar ruim 33.000. 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 974 personen actief op zoek naar een woning, in 2007 waren dat er 864. Het gehanteerde aanbodmodel voorziet erin dat de kandidaat met de langste inschrijftijd in principe de woning krijgt toegewezen.

De actieve woningzoekenden reageerden gemiddeld 19 keer op vrijkomend aanbod. Op de in totaal 307 beschikbare woningen reageerden gemiddeld 60 woningzoekenden. Met ingang van 1 juli 2009 wordt de geldigheid van de inschrijving beperkt tot één jaar en geven we ingeschrevenen jaarlijks de gelegenheid de inschrijving gratis met een jaar te verlengen. Hierdoor worden zij actief verantwoordelijk om ingeschreven te blijven staan.

### *Woonruimteverdeelsysteem*

De woonruimteverdeling is op onderdelen aangepast. Inmiddels zijn de bindingseisen van de gemeente Waalre definitief afgeschaft en zijn de inkomens- en vermogenseisen bij appartementen afgeschaft. Voor de populaire eengezinswoningen onder de aftoppingsgrenzen voor huurtoeslag is wel een inkomenseis van € 2.776,- per maand gesteld. De woonruimte wordt verdeeld op basis van langste inschrijftijd.

### *Weigeringen*

In de reguliere verhuur is het aantal weigeringen onacceptabel hoog. De gemiddelde weigeringsgraad bedraagt in 2008 42,25%. Het blijkt dat weigeraars zich in veel gevallen onvoldoende verdiepen in het aanbod. De meeste weigeringen komen voor bij de kleine etagewoningen, studio's en seniorenappartementen met 1 slaapkamer. Andere redenen zijn de persoonlijke omstandigheden en soms speelt de wijk of leefomgeving ook een rol. Binnen het urgentie beleid is het weigeren van een passende woning niet meer mogelijk. Men verliest dan de toegekende urgentie.

### *Starters in de woningmarkt*

In Veldhoven streven we er naar om 20% van het woningaanbod toe te wijzen aan starters. In 2008 hebben we dat percentage helaas niet gehaald, 17% is uiteindelijk toegewezen aan starters. Dit komt omdat andere bewoners uit te slopen woongebouwen voorrang hebben bij hun herhuisvesting.

Om ook de iets meer verdienende starter te kunnen helpen aan hun eerste huurwoning, kan met het verruimde toewijzingsbeleid ook aan hen een appartement toegewezen worden. De SRE en de gemeenten stellen, dat een belangrijk deel van de starterproblematiek met nieuwbouw moet worden opgelost. In praktijk blijkt dat binnen het bestaande woningbezit de starters al ruime keuze hebben.

## **Aert Swaens over verhuur**

Iedereen die in Veldhoven of Waalre wil wonen is welkom bij Aert Swaens. Het woningbestand is aantrekkelijk voor een breed publiek: van alleenstaanden tot gezinnen en van jong tot oud. We beschikken over woningen van betaalbaar tot duurder en ontwikkelen zowel huur- als koopwoningen.

Maar bovenal is het onze verantwoordelijkheid passende woonruimte te bieden aan diegene die (meestal vanwege hun inkomen) niet zelf hierin kan voorzien.

Ons woningbezit bestaat voor bijna 95% uit woningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens voor de huurtoeslag van € 535,- per maand. Dat betekent dat slechts een klein percentage van het bezit valt binnen de categorie middeldure en dure huurwoningen, terwijl juist hier sprake is van een toenemende behoefte.

Mede daarom wordt veel aandacht besteed aan het ontwikkelen van nieuwbouwprojecten. We richten ons steeds intensiever op het bevorderen van doorstroming vanuit het betaalbare segment met als beoogd resultaat de wachtlijsten te verkorten en starters op de huurmarkt sneller te bedienen.

### *Verhuizingen*

In 2008 is voor 307 woningen de huur opgezegd. De mutatiegraad bedraagt 8,3%. Daarbij zijn de mutaties van de antikraak bewoonde woningen 't Look buiten beschouwing gelaten. Alle woningen zijn passend toegewezen.

### *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 2008 zijn 12 urgenties verleend (in 2007 waren dat er 35). Alle urgenten zijn binnen de gestelde termijn van 6 maanden aan een woning geholpen. Daarnaast zijn er in het kader van het sociaal plan voor de sloop van de complexen Christinastraat te Veldhoven en Eindhovenseweg te Waalre 36 van de 60 bewoners geherhuisvest. Door branden zijn er twee gezinnen geherhuisvest, deze zijn niet in de urgentiecijfers verwerkt.

### *Verkoop*

Tot nu toe verkopen we geen woningen uit de bestaande voorraad. Dit past binnen het beleid zoals we dat hebben vastgesteld in overleg met de gemeenten Veldhoven en Waalre. Daar komt volgend jaar wel verandering in, zodra we het vastgoedbeleid geactualiseerd hebben. We streven immers naar meer differentiatie in woningtypes, woonmilieus, eigen woning bezit en bewonerssamenstelling op wijkniveau.

### *Huurderving door leegstand*

Als verhuurbedrijf is het zaak de woningen aansluitend te verhuren. De huurders hebben een opzegtermijn van een maand. Er wordt veertiendaags geadverteerd met het woningaanbod, waarbij een reactietermijn van een week geldt, na verschijnen van de advertentie. 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 € 28.057,-.

### *Huurachterstand en betalingsregelingen*

Op 31 december 2008 was de huurachterstand van de 'actuele huurders' 0,36%. Dit is uitgedrukt in een percentage van de bruto jaarhuur. In 2007 was dit percentage 0,45%. De totale achterstand op huurwoningen bedraagt ultimo 2008 € 74.552,-. Dit was verdeeld over 177 huurders. Wij reageren snel en adequaat zodra achterstanden dreigen te ontstaan. Ook hebben we een aantal huurders die achteraf betaalden een regeling aangeboden om op vooruitbetalen te komen en is de automatische incasso nogmaals onder de aandacht gebracht.

### *Onrechtmatige bewoning*

In 2008 zijn zeven gevallen van onrechtmatige bewoning geconstateerd. In alle gevallen heeft dit geleid tot beëindiging van het huurcontract.

Op basis van statistische gegevens moet er sprake zijn van een zestigtal gevallen binnen het bezit van Aert Swaens. Onze medewerkers hebben een training gevolgd voor het herkennen van en het aanspreken op onrechtmatige bewoning. Daardoor zijn we extra alert.

### *Ontruiming*

De deurwaarder heeft 27 (in 2007 waren dit er 25) van onze huurders gewaarschuwd voor het ontruimen van hun woning. Uiteindelijk zijn er 11 huurcontracten (40,7%) ontbonden op basis van een gerechtelijk vonnis en zijn de woningen ontruimd. Bij 5 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*

Van de taakstellingen van de gemeenten Waalre en Veldhoven voor statushouders en generaal pardonners, heeft Aert Swaens een belangrijk deel gehuisvest. Tegelijkertijd is nog een behoorlijk aantal te huisvesten. Het dilemma is echter dat er geen kandidaten voorgedragen worden en dat, als die al komen, deze dan weigeren. Dit komt met name voor bij de kamergewijze verhuur. In één geval vond een gezin de aangeboden eengezinswoning niet acceptabel. In 2008 zijn 11 statushouders in Veldhoven aan een woning geholpen. In Waalre waren dat er 5. Bij de generaal pardonners waren dit er respectievelijk 23 en 1.

### *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 vrijstaande woning in Veldhoven is verhuurd aan Zonnehuizen (voorheen Bronlaak-Heimdal). Deze woning doet dienst 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. De exploitatie van een winkeltje waar de mensen uit de buurt terecht kunnen is beëindigd als gevolg van aanhoudend vandalisme.

### *Dak- en thuislozen*

Binnen het project DOOR (huisvesting dak- en thuislozen) zijn 2 kandidaten succesvol aan een woning geholpen. Na een jaar begeleiding in zelfstandig wonen, wordt het huurcontract omgezet in een huurcontract voor onbepaalde tijd.

### *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 het schip (dreigen te) vallen. Periodiek komen deze netwerken bij elkaar en stemt de voortgang van de lopende casussen af en bespreekt de gewenste aanpak van nieuwe zaken. In 2008 zijn 34 casussen besproken.

### *Woningen geschikt voor mindervaliden*

Met behulp van een stagiaire van het ROC is een indeling gemaakt van onze woningen 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 drie sterren woning is een woning die volledig geschikt is voor rolstoel gebruik.

In totaal zijn 1.173 woningen nu voorzien van een of meer sterren, of te wel 30% van het woningbestand.

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

### *Huurverhoging 2008*

De van overheidswege vastgestelde maximale huurverhoging per 1 juli 2008 was gelijk aan de inflatie over 2007, die op 1,6% 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 gebrek aan huurwoningen in het middendure segment.

Daarom hebben we in samenspraak met de CBR besloten om in 2008 huurharmonisatie in te voeren. 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 2008 zijn bij de huurcommissie geen bezwaarschriften binnengekomen.

#### *Huurtoeslag*

Door de huurtoeslag direct te verwerken in de huur wordt zeker gesteld dat deze toeslag verrekend wordt met de huur. Het is ook een extra service naar de huurders toe. Het aantal huurders dat hier gebruik van maakt loopt terug. Aangezien de huurachterstand niet oploopt is dat positief.

Per 31 december 2008 ontvingen wij voor 1.075 (2007: 1.284) huurders de huurtoeslag. Gemiddeld met een subsidiebedrag van € 181,05 (2007: € 170,79).

#### *Preventieve Woonbegeleiding - aandacht voor het voorkomen van ontruiming*

We zien dat diverse bewoners moeite hebben om de huur op tijd te betalen. Ter voorkoming van ontruiming bieden we, in samenwerking met NEOS, preventieve woonbegeleiding aan. Vaak bestaat er naast huurschuld een combinatie van problemen. In 2008 zijn 4 trajecten van woonbegeleiding positief afgerond. 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 nu ook voor Waalre is een hennepconvenant ondertekend waarin partijen strikte afspraken hebben gemaakt over de aanpak van hennep. Medeondertekenaars zijn gemeente, Woonbedrijf, politie, justitie en nutsbedrijven. In 2008 zijn vier hennepkwekerijen of daaraan gerelateerde activiteiten in ons woningbezit ontdekt. In drie gevallen heeft de huurder de woning vrijwillig en zonder gerechtelijke tussenkomst verlaten. In één situatie zijn we een juridische procedure gestart; deze loopt nog.

Daarnaast zijn bij twee woningen enkele hennepplanten in de tuin aangetroffen. De bewoners zijn hierop aangesproken, echter zonder gevolgen omdat de hoeveelheid te weinig was voor een procedure.

#### *Overlast*

In 2008 hebben we 166 (2007: 112) 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.

In 2008 is het overlastbeleid aangescherpt waarbij met name de verschillende stadia van overlast en de procedure zijn beschreven. Dit werkt verhelderend en preventief.

## Aert Swaens over vastgoed

### Aert Swaens realiseert nieuwbouw

De afgelopen jaren hebben we ons vooral gericht op het verhogen van de bouwproductie. Uiteindelijk zijn we er in geslaagd om de meeste projecten in voorbereiding te nemen dan wel ook daadwerkelijk te starten. Vertraging werd vooral veroorzaakt omdat we als Aert Swaens kritisch zijn ten aanzien van de (financiële en maatschappelijke) rendementen bij ingewikkelde en/of risicovolle projecten. Daardoor duren de onderhandelingen wat langer. Daarnaast zien we ons geconfronteerd met vrij nauwkeurig uitgewerkte bestemmingsplannen, hetgeen een gebrek aan flexibiliteit betekent bij gewijzigde marktomstandigheden. Hierover zijn we in gesprek met de gemeenten. In sommige situaties hebben we te maken gehad met lange bezwaarprocedures, waardoor de bouw ernstig vertraagd is.

In zowel Veldhoven als Waalre ligt er een grote opgave op het gebied van nieuwbouw waarbij er een tekort is aan zowel huur- als koopwoningen in diverse prijsklassen. Er is vooral behoefte aan woningen in de betaalbare en middeldure huur- en koopsegment. We zijn voorstander van gedifferentieerd bouwen. Gedifferentieerd bouwen is goed voor een evenwichtige opbouw van wijken, zorgt voor bediening van diverse doelgroepen en is van belang voor de financiële haalbaarheid van de plannen.

In de investeringsbegroting 2008 e.v. is een bedrag van € 188,1 miljoen opgenomen aan investeringen in nieuwe projecten. Hiervan heeft € 86,7 miljoen betrekking op nieuwe huurwoningen, € 95,3 miljoen betreft koopwoningen en € 6,1 miljoen de realisatie van een brede school en een semi-commerciële ruimte met een maatschappelijke doelstelling. In totaal realiseren we de komende vijf jaren een kleine 900 woningen. Dit is inclusief 460 huurwoningen. Een aantal betaalbare koopwoningen wordt via Koopgarant aangeboden.

Een groot deel van de voorgenomen projecten (81%) zijn in voorbereiding genomen dan wel in uitvoering. In voorbereiding zijn 359 woningen, in uitvoering zijn 366 woningen. Onderstaande overzichten geven een goed beeld van de stand van zaken per project.

#### In voorbereiding 2008

Locatie	Spec. doelgr.	Huur sociaal	Huur VS	Koop sociaal	Koop VS	Totaal
Brede School Veldhoven						
Christinastraat	28					28
De Ligt zorggedeelte						
Dorpstraat		20				20
Leuskenhei	18	35				53
Zoestraat					2	2
Kanteel 6-10						
Het Lamprei		23			25	48
Ambachtslaan renovatie	13	10	5			28
Mira fase 1		30	3			33
Vroonhovenlaan 50	6					6
Beltz-locatie		13		6	18	37
Brabantia-locatie		21	20	31	31	103
Netelwiel 2					1	1
<b>Totaal</b>	<b>65</b>	<b>152</b>	<b>28</b>	<b>37</b>	<b>77</b>	<b>359</b>

## In uitvoering 2008

Locatie	Spec. Doelgr.	Huur sociaal	Huur VS.	Koop sociaal	Koop VS	Totaal
Abdijtuinen	12	26	12	12	38	100
De Mirre		38		12	61	111
Den Hoorn		38	2	12	8	60
Zoestraat		24	4		38	66
Binnenhof		15	14			29
<b>Totaal</b>	<b>12</b>	<b>141</b>	<b>32</b>	<b>36</b>	<b>145</b>	<b>366</b>

## Opgeleverd in 2008

Locatie	Speciale Doelgr.	Huur sociaal	Huur VS	Koop sociaal	Koop VS	Totaal
Zoestraat					28	28
<b>Totaal</b>					<b>28</b>	<b>28</b>

In de tweede helft van 2008 zijn ook wij geconfronteerd met de alom bekende kredietcrisis. De koopmarkt staat onder zware druk en onze voorgenomen verkopen in de nieuwbouw stagneren. Verkoopactiviteiten zijn aangescherpt en woningen die minder courant bleken, zijn daar waar mogelijk omgevormd tot meer courante typen. De verkoopresultaten staan onder druk. We houden er rekening mee dat niet alle woningen op het moment van opleveren verkocht zijn. Deze woningen blijven gelabeld om te worden verkocht, maar worden tijdelijk in het middendure segment verhuurd, eventueel met een koopoptie.

## 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. We zijn in 2008 gestart met het ontwikkelen van een strategische, integrale en marktgerichte visie op de woningportefeuille. Strategisch, omdat het mede bepalend is voor de bedrijfsdoelstellingen, rendementsbepalingen en verdieping van de financiële positie en instrumenten om het doel te bereiken. Het gaat om de doorvertaling van de maatschappelijke opgave naar de 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.

In 2008 is een start gemaakt met de eerste fase (oriëntatiefase) van het strategisch vastgoedbeleid (SVB). Daarin is een keuze gemaakt om een eerste splitsing te maken in de complexen die het label 'doorexpluiten' kunnen krijgen en de complexen die het label 'aandacht' krijgen. De voorbereidingen daarvoor zijn eind 2008 afgerond.

### *Wijkvisie Zonderwijk*

Bij de start van het SVB in januari is besloten tegelijkertijd te beginnen met het project Wijkvisie Zonderwijk. Dit heeft vooral te maken met het feit dat we juist in deze wijk de

komende jaren fors gaan investeren. Tegelijkertijd willen we komen tot een gedragen wijkvisie (met bijbehorend actieplan) door diverse partijen, waaronder de gemeente Veldhoven en het Wijkplatform. Communicatie is in dit project van cruciaal belang. Zowel intern als naar stakeholders, samenwerkingspartners en bewoners, als voor ons eigen imago. We hebben het communicatiebureau Van Nimwegen en Partners gevraagd om ons te ondersteunen/adviseren in het communicatie traject. Zo creëren we een belangrijk kader om het vastgoedbeleid ook daadwerkelijk betekenis te geven in een wijk.

Er heeft in 2008 een aantal overleggen plaatsgevonden met de gemeente Veldhoven. Er is toegewerkt naar een beeld ten behoeve van een wijkidentiteit voor deze wijk waarna we kunnen komen tot een wijkvisie en wijkactieplan. Er hebben tevens bijeenkomsten plaatsgevonden met de bewoners en partijen die in en voor de wijk werken. Eind 2008 is een voorstel gemaakt voor beelden die als drager van de identiteit kunnen dienen. In 2009 zal een keuze gemaakt worden en wordt de vormgeving in gang gezet. Tevens worden dan ook nadere acties vastgesteld voor deze wijk op vastgoed-, omgevings- en sociaal gebied.

#### *Onderzoek complex 1 (360 eengezinswoningen Zonderwijk)*

In 2008 is een bouwkundig en strategisch onderzoek gedaan naar de eengezinswoningen van complex 1 in Zonderwijk. Dit als voorbereiding op de te ontwikkelen groot onderhoudsplannen voor deze woningen. Het groot onderhoud wordt gefaseerd uitgevoerd. In het 4e kwartaal 2008 is een start gemaakt met de voorbereidingen voor een initiatiefdocument voor groot onderhoud van 152 woningen van de in totaal 360 woningen.

#### *Een goed onderhouden woning*

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 2008 is in totaal € 2,3 miljoen daadwerkelijk besteed aan planmatig onderhoud en onderhoudscontracten. Voor dagelijks onderhoud (reparaties, verhuizingen en onderhoudscontracten) is in 2008 ruim € 2,2 miljoen besteed.

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

Daarom participeren wij in de Klankbordgroep Milieu in Veldhoven en in de Initiatiefgroep Energieneutraal wonen Brainport. Uiteraard houden we bij nieuwbouw en onderhoud zoveel mogelijk rekening met de eisen en aanbevelingen van het Nationaal Pakket Duurzaam bouwen.

#### *Energie label*

Per 1 januari 2009 is het verplicht bij mutatie van een woning (verkoop of verhuur) een energiecertificaat te overhandigen. Dit certificaat maakt de energieprestatie van een woning zichtbaar. Alle woningen zijn inmiddels voorzien van een energielabel. Tweederde van het totale woningbezit heeft een C-label of hoger. Gemiddeld gemeten (o.b.v. energiecoëfficiënt) scoren we net een D. Een A-label is het zuinigst, een G-label het minst zuinig.

De resultaten vormen in 2009 de onderlegger voor het opstellen van het energiebeleidsplan. Dit energiebeleidsplan vormt een niet onbelangrijk deel van het uit te werken strategisch vastgoed beleid.

### *Energyhouse*

In het eerste kwartaal hebben we op uitnodiging kennisgemaakt met het concept Energyhouse dat door OTB is ontwikkeld. OTB is gelinkt met het ontwikkelingsplatform Brainport Eindhoven. Brainport vormt, als spil van een netwerk dat zich over Zuidoost Nederland en de landsgrenzen uitstrekt, een Europese Toptechnologie regio. Het Energyhouse is een huis dat voorziet in de eigen energiebehoefte en dus niet aangesloten is op het gas- en elektriciteitsnetwerk. Daarnaast is de woning CO2-neutraal.

Begin september hebben we besloten aan dit innovatieve project deel te nemen. Het concept Energyhouse wordt gerealiseerd in het nieuwbouwplan De Mirre. Eén van de twee-onder-eenkap woningen wordt hiervoor aangepast. Samen met de gemeente Veldhoven en OTB zorgen wij voor de financiële kaders. De toe te passen WKO-installatie leidt er toe dat de woning geen gasaansluiting nodig heeft. Op het dak van de woning worden zonnepanelen voor elektriciteit en zonnecollectoren voor warm tapwater aangebracht. Begin 2009 wordt hierover (intern en extern) gecommuniceerd.

## **Aert Swaens past woningen aan op individuele basis**

### *Maatschappelijke ondersteuning (Wmo)*

Dit jaar zijn totaal 35 Wmo-aanvragen binnengekomen en in behandeling genomen. Een Wmo-aanpassing is in een enkel geval in combinatie met een oppluspakket uitgevoerd.

### *Oppluspakket*

Over 2008 zijn er 75 aanvragen verwerkt. Dit betekent dat 2,3% van de huurders van Aert Swaens in Veldhoven van deze faciliteit gebruik gemaakt heeft. De gemiddelde waarde van de voorziening bedroeg € 681,- per woning. De gemeente Veldhoven draagt 33% bij in de kosten.

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

Per eind 2008 draagt Aert Swaens zorg voor het technisch administratief beheer bij 11 verenigingen, 8 in Veldhoven en 3 in Waalre. Van deze verenigingen hebben er 10 ook het bestuur aan ons uitbesteed.

Alle verenigingen hebben een voorjaarsvergadering gehouden. Hierin wordt onder meer de begroting voor het lopende jaar vastgesteld. De 11 verenigingen hadden in 2008 een gezamenlijke begroting van ongeveer € 500.000,- waarvan € 130.000,- voor planmatig onderhoud was bestemd. Het totale budget is door ons beheerd en besteed.

In totaal zijn er 18 vergaderingen door ons uitgeschreven. Het quorum van al deze vergaderingen was voldoende om de geldigheid te waarborgen. Conform de wetwijziging van 1 mei 2005 (coulance tot 1 mei 2008) is er het afgelopen jaar bij alle verenigingen een meerjarenonderhoudsplan opgesteld en goedgekeurd.

In 2008 zijn we verder nauw betrokken geweest bij het opzetten van de VvE-constructie voor het complex "De Abdijtuinen". Ook bij de nieuwbouwcomplexen "Den Hoorn" en "Zoestraat" is er sprake van een VvE. In deze 3 complexen zijn in totaal 13 verenigingen, zowel hoofdverenigingen als onderverenigingen, opgericht.

In de loop van 2008 zijn ook de voorbereidingen getroffen om 2 bestaande verenigingen 'wakker te schudden'. Dit betreft het kantoor van Zuidzorg met 8 appartementen erboven en de bibliotheek in Aalst met bovengelegen appartementen.

## **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 2008 hebben we € 107.279,- hieraan besteed. De werkzaamheden hebben betrekking op het aanbrengen van erfafscheidingen, verfraaien van groenvoorzieningen, verbreden van paden in gemeenschappelijke tuinen en het aanpassen van bedieningsknoppen van liften en deuropeners zodat mensen met een scootmobiel de knoppen beter kunnen bereiken.

Voor diverse veiligheidsmaatregelen hebben we € 101.538,- uitgegeven. Belangrijkste maatregelen betroffen het aanbrengen van verlichting in de achterpaden, het controleren van gasleidingen bij mutatie, de toegankelijkheid van noodtrappen en een pilot brandveiligheid.

## Aert Swaens over maatschappelijk presteren

Uitgangspunt bij maatschappelijk ondernemen is dat we vooral inzetten met tijd, geld en middelen 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.

In het eerste volle jaar waarin maatschappelijk ondernemen verder vorm wordt gegeven, richtten we ons vooral op het ontwikkelen van een aantal experimenten. Verbinden is hierbij het motto. Het sluiten van vitale coalities is hierbij van belang. Een uitgebreid netwerk waar wij deel van uitmaken helpt daar bij.

In 2008 hebben we specifieke aandacht besteed aan de vele vrijwilligers die bij Aert Swaens actief zijn in de diverse woningcomplexen. Vrijwilligers zijn van grote maatschappelijke waarde. Het verhoogt de onderlinge betrokkenheid en saamhorigheid en maakt het op orde hebben van voorzieningen bereikbaar en betaalbaar.

Voorbeelden zijn onder meer de welzijnsvoorzieningen in het woonzorgcomplex Rundgraafpark zoals de dagwinkel, grand café en bewonersactiviteiten. Ook zijn er steeds meer mensen die zich inzetten voor de eigen omgeving. Bewoners vervangen bijvoorbeeld lampen in gemeenschappelijke ruimten. Ze verfraaien balkons met bloembakken en rond de kerstperiode versieren zij de trappenhallen en overige algemene ruimten. Daarnaast zijn er veel vrijwilligers actief in bewonerscommissies en de Centrale Bewonersraad.

Eind 2008 hebben we de vele vrijwilligers in het zonnetje gezet. Als dank voor hun inzet hebben we hen een vrijwilligersmiddag aangeboden.

Naast de invulling van een nuttig programmaonderdeel in de vorm van een quiz over Aert Swaens bestond de middag uit entertainment en een dinerbuffet. Op deze eerste vrijwilligersmiddag hebben we ruim 60 personen mogen ontvangen. De reacties achteraf waren uitermate positief, reden om deze ingeslagen weg voorlopig te blijven volgen en eind dit jaar weer een dergelijke middag te organiseren.

## Wat hebben we het afgelopen jaar gedaan?

### *Wijkbeheer*

Er is een uitwerkingsnotitie wijkbeheer "Vertrouwen in de buurt, binding en verbondenheid" opgesteld. In deze nota is aangegeven wat de betrokken partijen, waaronder Aert Swaens, de komende jaren willen bereiken en wat we daar voor gaan doen. In deze notitie zijn de doelen, acties en benodigde (gemeentelijke) middelen aangegeven. Tussen de partners loopt een discussie over buurtbeheer en het aanstellen van een buurtconciërge gedurende een pilotperiode van drie jaar voor de wijken Cobbeek/Centrum, d'Ekker en Zonderwijk.

### *Leefbaarheid, veiligheid en bewustwording*

De aanwezigheid van een **huismeester** en een **buurtbeheerder** heeft een positieve invloed op de beleving van onze huurders over hun (leef)omgeving.

Op verschillende plaatsen zijn fysieke maatregelen getroffen zoals het herstraten van delen van trottoirs en het opknappen van trappenhallen van twee nog niet gerenoveerde appartementen 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 door leerlingen van het Pius X college uit Bladel.

Om kinderen meer bewust te maken van **techniek** zijn we een project gestart met basisschool 'de Wilderen' in Waalre. Zo'n 300 kinderen uit de groepen 5 tot en met 8 hebben zich beziggehouden met het ontwerpen (groepen 5/6) en vormgeven van hun nieuwe school door middel van te bouwen maquettes (groepen 7/8). Tijdens een ochtend hebben we op school informatie gegeven over de functie van Aert Swaens als woningcorporatie en bouwen en wonen vroeger en nu. Een jury (directies basisschool en Aert Swaens) heeft alle ontwerpen en maquettes kritisch beoordeeld en heeft uit beide groepen een winnaar gekozen. De winnaars ontvingen elk een cadeaubon en de school ontving techniektorens waarmee alle groepen van de basisschool actief met techniek bezig kunnen zijn. In oktober zijn de techniektorens uitgereikt waarmee techniek, en vooral het ontdekken daarvan, weer een plaats heeft gekregen in het lesprogramma.

#### *Realiseren van ontmoetingsmogelijkheden*

Bevorderen van sociale cohesie en voorkomen van eenzaamheid: Eenzaamheid onder mensen vanaf de leeftijd van 65 jaar neemt toe. Hun sociaal netwerk is gering en daarom ontwikkelen we (samen met SWOVE en RSZK) activiteiten om ouderen uit hun isolement te krijgen. Momenteel zijn we in gesprek met een organisatie die in buurten en wijken wekelijks wandelingen in de eigen woon- en leefomgeving organiseert voor de bewoners. Door samen te wandelen ontstaan nieuwe contacten en meer betrokkenheid bij elkaar. Per deelnemende huurder verstrekken we een vaste bijdrage in de organisatiekosten.

#### *Huisvesting van bijzondere doelgroepen*

We zien een toename in het aantal verzoeken. In 2008 zijn verzoeken ontvangen van verschillende partijen die zich richten op bijzondere doelgroepen. Het betreft de Severinusstichting, Wooninitiatief Waalre (een ouderinitiatief voor wonen voor jongeren met een verstandelijke beperking) en JOVO (een ouderinitiatief voor jong volwassenen met een autistische stoornis), maar ook van Lunetzorg en de stichting MEE. Met alle initiatiefnemers voeren we gesprekken over te realiseren oplossingen. Met Severinus hebben we een samenwerkingsovereenkomst gesloten over de herontwikkeling van de Christinastraat-locatie. In de plannen realiseren we vier woongebouwen voor 28 cliënten. Voor Lunetzorg realiseren we zes kleine appartementen aan de Van Vroonhovenlaan 50. Twaalf goedkope huurappartementen in het nieuwbouwproject Abdijtuinen zijn ook bestemd voor bijzondere doelgroepen.

#### *Huisvesten van starters*

In Veldhoven en in Waalre verkopen we nieuwbouw koopwoningen aan starters met korting in een Koopgarant-constructie. Ook zijn we betrokken bij bouwen in eigen beheer door starters in Oerle en in het uitbreidingsgebied Waalre-noord.

#### *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.

### *Stages*

We realiseren **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.

### *Sponsoring*

Al enkele jaren sponsoren we het **Ronald McDonald huis** Veldhoven in de vorm van een jaarlijkse donatie. In 2008 hebben we dit meer inhoud gegeven. Aert Swaens is een vastgoedbeheerder en heeft daardoor veel kennis in huis over het beheren van vastgoed. Uiteindelijk hebben we 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.

### *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 een onafhankelijke stichting die de belangen van de huurders van Aert Swaens behartigt.

Er is het afgelopen jaar zesmaal een officieel overleg geweest met het CBR. Het traject rondom visitatie en het nieuwe ondernemingsplan 2009-2012 zijn uitgebreid besproken. Verder is de procedure rondom een onafhankelijke klachtencommissie met de CBR afgestemd en is de participatieregeling tegen het licht gehouden in relatie tot de veranderende wetgeving rond huurderparticipatie.

Vooruitlopend op de nieuwe participatiewet, heeft Aert Swaens een voorstel gemaakt. De Eerste Kamer heeft op 23 september met de voorgestelde wijzigingen op de Wet op het overleg huurders verhuurder (WOHV) ingestemd en deze wordt per 1 januari 2009 van kracht. Met de CBR wordt in gezamenlijk overleg een nieuw participatiereglement en participatieovereenkomst opgesteld op basis van het voorstel.

In het reguliere overleg met de CBR zijn de volgende onderwerpen besproken:

- Ontwikkeling woonlasten:
  - Huurbeleid per 1 juli 2008
  - Differentiatie huurverhoging (niet mogelijk door huurverhoging van 1,6%)
  - Servicekosten
  - Harmonisatiebeleid
- Toewijzingsbeleid:
  - Positief advies CBR
- Onafhankelijke klachtencommissie (OKC):
  - Positief advies CBR
- Participatieregeling.
- Voorgenomen sloopbesluit en Sociaal Plan voor de appartementen aan de Eindhovenseweg te Waalre en de Christinastraat te Veldhoven:
  - Positief advies CBR
- Overlastbeleid.
- Onderhoudsbegroting 2008.

### *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 eigen website.

Het contact met de bewoners verloopt constructief en overwegend positief. De rayonbeheerders hebben met name veel contact met bewoners in de wijken. Er ontstaan ook steeds meer bewonerscommissies waar regelmatig overleg mee is. Alle onderhoudswerken worden bijvoorbeeld eerst met de bewonerscommissies besproken. Dat geldt ook voor de afrekening van de servicekosten.

Ook hebben de bewoners inspraak bij de keuze van materialen en kleuren. Bij nieuwbouw worden eveneens bewonersbijeenkomsten georganiseerd.

### *Bezwaarschriften*

Er is een nieuwe klachtenprocedure ontwikkeld met instemming van de CBR. Op 1 januari 2008 is er een Onafhankelijke Klachten Commissie (OKC) benoemd en geïnstalleerd. De kandidaten voor de OKC zijn geworven via openbare werving en selectie.

In 2008 zijn er drie klachten door de OKC ontvangen en behandeld. De OKC heeft in alle gevallen de klacht als terecht beoordeeld en is de directeur-bestuurder van Aert Swaens overeenkomstig geadviseerd. In twee van de drie gevallen is het advies van de OKC volledig overgenomen. In het derde geval (tweede maal dezelfde klacht) is het advies gedeeltelijk opgevolgd.

## 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. De financiële stromen zijn in 2008 beperkt gebleven tot enkele vastgoedtransacties, die in het kader van de afwikkeling van VSO 1 economisch teruggeleverd zijn aan de TI. Inmiddels is er een VSO 2 en overwegen we de holdingstructuur te vereenvoudigen.

### *Organisatieontwikkeling*

Eind 2007 hebben we de organisatie aangepast aan de verschillende rollen. In 2008 hebben we de professionele invulling van de huisbaasfunctie en maatschappelijk ondernemerschap en een heldere, kwalitatief hoogwaardige opdrachtgeverrol bij de ontwikkelfunctie verder uitgebouwd. De formatie is met vijf fte's uitgebreid. Voor de specialistische onderwerpen als P&O, treasury, fiscaal/juridisch advies en risicomanagement laten we ons extern ondersteunen.

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.**

De missie, visie en strategie zijn aangescherpt. De resultaten die we willen behalen hebben we gebundeld in vier thema's:

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

Voorafgaand aan het ondernemingsplan hebben we een visitatietraject doorlopen. Met gepaste trots hebben we kennis genomen van het rapport. De conclusies en aanbevelingen herkennen we en daar gaan we natuurlijk mee aan de slag. Andere belangrijke projecten in het kader van de organisatieontwikkeling zijn: beleid en ontwikkeling, procesmanagement, optimaliseren van de functie PR & Communicatie, deelname aan Aedex en het vernieuwen van het vastgoedbeleid.

### *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.

### *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*

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 wordt 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 start medio 2009 en de oplevering is gepland in de zomer 2010. Tot die tijd blijven we in het kantoorpand aan Bastion. 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 personeelsbezetting*

Eind 2008 waren er 35 medewerkers in dienst. Omgerekend zijn dat 31,8 fulltime krachten. In totaal werken bij ons 17 mannen en 18 vrouwen. De gemiddelde leeftijd is

40,6 jaar en gemiddeld is een medewerker zes jaar in dienst. 12 Medewerkers zijn drie jaar of korter in dienst, de gemiddelde leeftijd van deze medewerkers is 38,7 jaar.

### *Leren en opleiden*

Directie en afdelingshoofden nemen deel aan directoren- en managerskringen. Het MT vergadert iedere week. Alle medewerkers hebben vorig jaar één of meer functionerings- en beoordelingsgesprekken gehad. Werkoverleg vindt structureel plaats.

### *Arbeidsomstandigheden*

We beschikken over een uitgebreid team van bedrijfshulpverleners. Van de bedrijfsmassageregeling wordt frequent gebruik gemaakt. Het draagt bij aan beperking van de RSI-risico's, maar ook aan ander dreigend ziekteverzuim. Inmiddels heeft de bedrijfsmassageregeling 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 2008 bedraagt 2,87%. Er is geen sprake van langdurig verzuim.

## **Onze ondernemingsraad**

De OR vergadert tweewekelijks over allerlei onderwerpen die betrekking hebben op personeel en organisatie. In 2008 is er vijf maal regulier overleg geweest met de OR. Tussentijds heeft een aantal maal informeel overleg met de directeur-bestuurder plaatsgevonden. Daarnaast heeft de OR een gesprek met een delegatie van de Raad van Commissarissen (RvC) gehad om kennis te maken met de nieuwe voorzitter. Beiden hebben het gesprek als positief ervaren. In 2008 zijn er diverse onderwerpen behandeld, deels hadden deze nog te maken met de organisatieaanpassing.

Onderwerp	Recht	Status
Benoeming lid RvC (de heer L. van Dongen)	Advies	Positief advies
Contouren ondernemingsplan	Advies	Besproken met directeur-bestuurder
Eindconcept ondernemingsplan	Advies	Positief advies
Jaarrekening 2007	Advies	Besproken met directeur-bestuurder
Rapportage P&O-scan	Advies	Besproken met directeur-bestuurder
Plan van aanpak competenties	Informatie	PvA doorgenomen
Prioriteiten personeelshandboek	Initiatief	Prioriteiten bij directeur-bestuurder aangegeven
Collectieve vrije dagen 2008	Instemming	Ingestemd
Visie mobiliteit	Instemming	Ingestemd
Mobiliteitsregeling	Instemming	Ingestemd
Evaluatie organisatieaanpassing	n.v.t.	Bijdrage geleverd aan voorbereiding
Procedure notulen overlegvergadering	n.v.t.	Procedure samen met secretariaat opgesteld
Reglement OR	n.v.t.	Reglement opgesteld
Visitatie	n.v.t.	Gesprek met commissie gehad en resultaten met directeur-bestuurder besproken

## **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 stakeholders is daarbij een belangrijk hulpmiddel. Daarvoor is een helder en concreet PR-beleid noodzakelijk. Permanent wordt het beleid geëvalueerd en worden nut en rendement van communicatie-uitingen beoordeeld. In 2008 hebben we een extra kwaliteitsslag gemaakt. Het beleid is verder uitgewerkt en weggeschreven in een communicatiebeleidsplan. Op basis hiervan maken we jaarlijks een communicatieplan. Daarnaast is in 2008 de brochurelijn herijkt en uitgebreid en wordt gewerkt aan het verbreden en dynamischer van opzet maken van de website. Huis&Haert is ook in 2008 opnieuw verschenen.

## Aert Swaens over de financiën

### Financiële focus

Er is veel aandacht besteed aan de projecten die voortvloeien uit onze dynamische omgeving. Dan denken we niet alleen aan de vele woningen die we gaan bouwen maar ook aan de herijking van het vastgoedbeleid, de integrale vennootschapsbelastingplicht, CFV-heffing, procesmanagement, risicoanalyse van de totale bedrijfsvoering enz..

Voor het vastgoed gaan we uit van een positieve exploitatie en waardestijging. Alleen dan biedt de financiële positie voldoende waarborgen voor het realiseren van de maatschappelijke opgave voor de lange termijn.

Belangrijk instrument hierbij is het vastgoedbeleid. Het maakt (maatschappelijke) prestaties inzichtelijk en draagt bij aan een meer resultaatgerichte sturing en een verdere verdieping van de financiële positie. Vanaf 2008 nemen we deel aan de Aedex IPD.

De waardering van de activa is nog steeds een belangrijk onderwerp van gesprek. Daar komt bij dat de fiscale waardering sterk afwijkt van de commerciële waardering. Steeds vaker wordt er gewaardeerd tegen bedrijfswaarde. De fiscale waardering geschiedt op basis van een percentage van de WOZ-waarde, conform de VSO 2.

Momenteel waarderen we de materiële vaste activa in de jaarrekening nog steeds overeenkomstig de minimum waarderingsregel. We stappen over op waardering tegen bedrijfswaarde zodra het vastgoedbeleid (eind 2009) op orde is.

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting hanteert de gecorrigeerde bedrijfswaarde al een paar jaar in haar beoordeling, terwijl het Waarborgfonds Sociale Woningbouw de borgingmogelijkheden heeft verruimd tot maximaal 50% van de WOZ-waarde bij een positieve kasstroom gedurende de eerste vijf jaren. Aert Swaens voldoet aan deze norm. Basis blijven de voorgenomen investeringen.

In de begroting voor 2009 e.v. is rekening gehouden met nieuwbouw van bijna 900 nieuwe huur- en koopwoningen, terwijl daarnaast nog eens 360 huurwoningen grootschalig worden gerenoveerd. Ook realiseren we drie sociaal-maatschappelijke ruimten in de plint van verschillende appartementgebouwen. In totaal is een investeringsbedrag geraamd van € 233,5 miljoen (inclusief nieuwbouw in aanbouw) met een onrendabele top van bijna € 21,1 miljoen en een winstpotentie op koopwoningen van € 4 miljoen (na aftrek van de dekkingen intern apparaat). Het betreft hier projecten, waarvan de betrokkenheid van Aert Swaens als zeker is te kwalificeren, maar waarvan de besluitvorming nog niet in alle gevallen heeft plaatsgevonden.

Als we kijken naar de projecten waar we ook bij betrokken zijn, dan praten we al snel over 285 extra huurwoningen, een strategische grondpositie en verschillende maatschappelijk vastgoedprojecten. Dat betekent nog eens een extra investeringsbedrag van € 57 miljoen bovenop de reeds geplande investeringen van € 233,5 miljoen. Het gaat dan om redelijk zekere projecten en projecten in acquisitie. Overigens is dit naar de stand van 1 oktober 2008.

Om goed te kunnen beoordelen of onze polsstok lang genoeg is om al deze initiatieven verantwoord te realiseren, zijn diverse scenario's uitgewerkt. De solvabiliteit laat in alle gevallen tijdelijk een dalende tendens zien en de kasstromen staan onder druk in de periode 2012-2014. Daarna stijgen de kasstromen weer. Als we rekening houden met de 2% aflossingsfictie WSW dreigen de kasstromen in 2012-2014 negatief te worden.

Aanvullend verkoopbeleid ter ondersteuning van onze ambitie is noodzakelijk gedurende de periode 2009-2012. We ontwikkelen dit beleid begin 2009.

### *Fiscalisering*

Met ingang van 1 januari 2008 is het nieuwe Belastingplan 2008 van kracht. Dit betekent dat woningcorporaties integraal belastingplichtig zijn voor alle activiteiten. De tekst van de nieuwe VSO 2 is eind januari 2009 beschikbaar gekomen en gepresenteerd aan de woningcorporaties. De nieuwe VSO 2 levert direct een aantal vragen op en ook de toelichting is niet altijd even duidelijk, zo constateerden de grotere accountantskantoren en Aedes. Desondanks hebben we in april 2009 besloten om de VSO 2 te ondertekenen. In een memo zijn de voor- en nadelen beschreven en hebben we onze positie in deze uitgebreid geanalyseerd. De belangrijkste overwegingen zijn onze activiteiten op het gebied van project- en herontwikkeling in relatie tot de mogelijkheid om de onrendabele top te verrekenen bij gemengde projecten, de fiscale rechtszekerheid en de duidelijkheid rondom resultaatbepaling en waardering in de openingsbalans. Bij het maken van onze keuze hebben we ons laten ondersteunen door de fiscalisten van Ernst & Young.

In het kader van het afwickelen van VSO 1 hebben we de economische eigendommen van verschillende projecten per 31 december 2008 uit laten zakken naar de BV's om ze vervolgens direct weer terug te nemen. Hiertoe is een raamovereenkomst met de Belastingdienst opgesteld.

In 2009 beraden we ons over de vervolgstappen. Zo overwogen we de BV-structuur te vereenvoudigen nu de VSO 2 een dergelijke structuur niet als voorwaarde stelt. Risicospreiding blijft ook in deze een belangrijk punt van aandacht. Maar ook de impact van BTW en overdrachtsbelasting mag niet worden onderschat. In dat kader hebben we dan ook onderzocht of we optimaal gebruik maken van de fiscale mogelijkheden. Daaruit bleek dat we de zaken goed op de rit hebben, maar er ook nog kleine punten ter verbetering zijn zoals de btw bij de gebouwde parkeervoorzieningen en het pro-rata terugvragen van btw op kosten Algemeen beheer gezien de sterk toegenomen projectontwikkelingsactiviteiten. In 2008 hebben we een bedrag van globaal € 80.000,- aan btw teruggevorderd.

Al met al een enorme lastenverzwaring en grote onzekerheid over de uiteindelijke uitwerking van de nieuwe fiscale regels, die uiteindelijk leiden tot een verminderde investeringscapaciteit. Zelfs zodanig dat de belangrijkste ratio's afnemen tot het niveau van het minimale noodzakelijke weerstandsvermogen bij handhaving van bestaand beleid, zoals dat jaarlijks bepaald wordt door het CFV. De beperkingen inzake het inflatievolgend huurbeleid en de mogelijke herverdeling van vermogen c.q. een verplichte heffing maken dat we bezorgd zijn over de financiële toekomst.

In de jaarrekening 2008 hebben we ons, in overleg met de accountant, beperkt tot het vormen van een passieve belastinglatentie van € 1.759.091,- 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. Bovendien zijn nog niet alle belastinglatenties volledig in beeld. We hebben hiertoe besloten omdat de overige activiteiten op het gebied van projectontwikkeling, koopgarant, effecten leningenportefeuille etc. niet leiden tot een extra belastingdruk. Het vormen van een fiscale voorziening leidt tot verlaging van de acute belastingdruk.

## *Aedex*

In de tweede helft van 2008 zijn onze eerste Aedex resultaten over 2007 gepresenteerd. Daarbij scoorde Aert Swaens op de verschillende rendementen beter dan het landelijk gemiddelde. Het totaal rendement van Aert Swaens op de standing investments bedroeg 7,6%. Het landelijk gemiddelde lag op 6,0%. Zowel het direct rendement (3,2% t.o.v. 2,6%) als het indirect rendement (4,4% t.o.v. 3,4%) ligt hoger dan gemiddeld in Nederland. De totale netto open marktwaarde (waarde in verhuurde staat) van ons bezit bedraagt € 475 miljoen. Naast het berekenen van de rendementen maakt Aedex analyses van verschillende inkomsten en exploitatiekosten. Ook hier scoort Aert Swaens over het algemeen beter dan het landelijk gemiddelde.

Aangezien we pas één jaar deelnemen aan Aedex is het nog wat te vroeg om uit de behaalde resultaten conclusies voor wat betreft stuurinformatie te trekken. In december is een start gemaakt met indexjaar 2008. Dit is de eerste keer dat we het reguliere Aedex traject als bestaande deelnemer doorlopen. We kijken uit naar de resultaten die in mei 2009 gepresenteerd worden.

## *Waardering activa*

In de jaarrekening van 2008 gaan we uit van waardering op basis van de minimum waarderingsregel. Daarnaast hebben we de parameters van de bedrijfswaarde aangepast aan ons voorgenomen beleid. De waardering van de grondwaarde hebben we aangepast. 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 discontopercentage van 6%.

Voor de overige parameters verwijzen we naar de waarderingsgrondslagen. De bedrijfswaarde van ons bezit bedraagt bijna € 339 miljoen.

Per saldo hebben we een bedrag van € 3.674.602,-,- afgewaardeerd. Dit bedrag bestaat uit de volgende posten:

- We hebben een bedrag van € 31.398,- teruggenomen in verband met de herziene waardering grondwaarde in de bedrijfswaarde.
- Voor het project De Mirre in een onrendabele top genomen van € 2.452.000,- conform het DO fasedocument.
- Voor het project Beltz is in 2007 een onrendabele top genomen van € 1 miljoen. Dit bedrag was gebaseerd op de in 2004 afgesloten projectovereenkomst met de Gemeente Waalre en het gewijzigde programma. In 2008 hebben we € 338.000,- teruggenomen in verband met de herziene cijfers van het definitieve fasedocument.
- Voor het project Abdijtuinen hebben we een onrendabele top genomen van € 504.000,- conform het DO fasedocument (verschuiven 12 goedkope woningen van De Mirre naar de Abdijtuinen).
- Voor het project Binnenhof voor een bedrag van € 300.000,-. De onrendabele top is berekend op basis van 15 huurwoningen à € 20.000,-.
- Voor het project Lamprei hebben we een onrendabele top genomen van € 788.000,- conform het DO fasedocument.

## Risicobeheer en optimalisatie rendement

### *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. Ook de invoering van vennootschapsbelasting, de BV-structuur, het fiscale regiem rondom VPB/overdrachtsbelasting/BTW en milieuaspecten leiden tot een nog kritischere benadering. Ook sociaal, economische aspecten wegen mee.

Bij samenwerking met derden besteden we in een vroeg stadium ruim aandacht aan juridische structurering en fiscale planning. Verantwoording vindt plaats in de jaarrekening en bedrijfsrapportages.

### *Treasury*

Cashflowprognoses vormen de basis voor een goed treasurybeleid. Strategische planning van de beleggingen en leningen is noodzakelijk gezien de vele activiteiten. Integraliteit en flexibiliteit maken krachtig. We hebben hier dan ook continue aandacht voor.

In 2008 hebben we een eerste treasuryscan laten maken. De uitkomsten waren positief maar ook hier konden we ons verder professionaliseren.

We hebben een nieuw treasurystatuut en een treasuryjaarplan voor 2009 vastgesteld en werken nu aan een treasurydraaiboek. De procuratieregeling wordt herijkt in 2009.

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 is op orde.

In 2008 hebben we, nog voor de definitieve intrede van de kredietcrisis, onze beleggingsportefeuille afgebouwd. Gezien onze investeringsopgave vonden we het niet legitiem de beleggingen nog langer aan te houden. Dat hebben we op het juiste moment besloten. Dit betekent dat we uiteindelijk per saldo geen verliezen hebben hoeven te nemen. Het rendement is beperkt gebleven tot enkele dividenduitkeringen.

De beschikbare liquiditeiten zijn aangewend voor de financiering van in ontwikkeling genomen projecten. Eind 2008 hebben we twee onderhandse kapitaalmarktleningen aangetrokken van ieder € 5 miljoen. Het zijn fixe leningen met een looptijd van 2 en 3 jaar tegen een rente van respectievelijk 3,58% en 3,78%. 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 € 11 miljoen.

Als gevolg van de kredietcrisis is het ook voor woningcorporaties moeilijker geworden om geld uit de markt te halen. Traditioneel funden woningcorporaties zich met lang geld. Dat geld is nu in mindere mate beschikbaar en als het al beschikbaar is dan gaat dat gepaard met bijzonder hoge opslagen. Een en ander is afhankelijk van de looptijd. De reële rente is weliswaar laag maar naarmate de looptijd langer is, ligt de uiteindelijk te betalen rente fors hoger. Dat varieerde eind 2008 van een opslag van 50 basispunten tot 150 basispunten. Inmiddels heeft een aantal partijen zich teruggetrokken.

Vooralsnog biedt onze leningenportefeuille en het gevoerde beleid ons de mogelijkheid om relatief kort te funden eventueel in combinatie met alternatieve producten die rente zekerheid geven over een langere looptijd zonder al te hoge opslagen.

## **Jaarresultaat**

Het jaarresultaat over 2008 is -/- € 658.005,-. Dit is na aftrek van € 1.584.637,- Vpb. Hiervan betreft € 1.759.091,- de gevormde passieve belastinglatentie voor de fiscale voorziening onderhoud.

Het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening bedraagt € 929.604,-, terwijl een bedrag van -/- € 2.715.400,- begroot was.

Het verschil wordt voor een belangrijk deel veroorzaakt door het toerekenen van interne kosten aan de verkoopprojecten en een projectresultaat van de Zoestraat dat hoger is uitgevallen o.a. als gevolg van de fiscale optimalisering en een uitstekend verlopen verkoopproces. Daarnaast hebben we minder besteed aan diverse onderhoudszaken en zijn de bedrijfslasten lager uitgevallen. Verder is de rentelast iets lager terwijl de ingerekende opbrengsten uit de beleggingsportefeuille niet gerealiseerd zijn.

Het jaarresultaat bedroeg in 2007 € 5.340.766,-.

### *Rentabiliteit 2008*

De rentabiliteit van het eigen vermogen is -/- 1,27%. In 2007 was dat 10,15%. Dit geeft het rendement aan waarmee het jaarresultaat in verhouding staat tot het eigen vermogen.

De rentabiliteit van het vreemd vermogen is, vanwege renteconversies en de afbouw van de effectenportefeuille, verder gedaald naar 4,09%. In 2007 was dat 4,18%.

De rentabiliteit van het totaal vermogen is 2,52%. In 2007 was dat 5,88%. Dit kengetal drukt het jaarresultaat en de rente van het vreemd vermogen samen uit in een percentage van het balanstotaal.

## **Eigen Vermogen**

De algemene bedrijfsreserve (ABR) en de bestemmingsreserve voor toekomstige onrendabele toppen in nieuwbouw zijn sinds 2006 samengevoegd. We prefereren een voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw. Basis hiervoor is de risicoanalyse/projectplanning.

Het Eigen Vermogen bedraagt € 51.964.220,-. In 2007 was dit € 52.622.226,-.

## Kengetallen

### Gegevens woningbezit

Aantal verhuureenheden in exploitatie

	2008	2007	2006	2005
1. Woningen/woongebouwen	3.926	3.926	3.883	3.862
2. Kamers	52	52	52	52
3. Semi comm./ sociaal-maatschappelijke ruimten	13	12	6	6
4. Garages	107	106	107	107
5. Bergingen	14	14	13	14
6. Standplaatsen	16	16	16	16

### Totaal

**4.128      4.126      4.077      4.057**

Gem. verzekerde waarde per woning

96.346      89.959      83.539      81.890

Gem. grondslag OZB per woning

175.364      165.038      163.052      144.459

### Mutaties in het woningbezit

1. Aantal opgeleverd/gesplitst	2	39	20	135
2. Aantal aangekocht	0	11	1	7
3. Aantal verkocht/samen gevoegd	0	0	2	0
4. Aantal gesloopt	0	1	0	0

### Aantal woningen naar huurprijsklasse

1. Laag volgens BBSH ≤ € 348,99*	637	539	581	578
2. Overig volgens BBSH > € 348,99	3.341	3.439	3.354	3.336

### Kwaliteit

1. Aantal reparatieverzoeken per woning	1,48	1,37	1,22	1,44
2. Kosten niet planmatig onderhoud per woning	564	491	493	473
3. Kosten planmatig onderhoud/SVB per woning	584	514	526	598
4. Totaal kosten onderhoud per woning	1.149	1.005	1.019	1.071

### Prijs-kwaliteitsverhouding

1. Gemiddeld aantal punten WWS	144	143	144	144
2. Gemiddelde netto huurprijs	422	418	412	403

\* Met ingang van 1-1-2008 wordt de Aedexlijst gebruikt in plaats van de de NCCW-lijst. Het betreft hier een wijziging in de definitie van woningen. We gaan nu uit van alle individuele huurcontracten terwijl we in voorgaande jaren uitgingen van het aantal zelfstandige woningen.

	2008	2007	2006	2005
<b>Het verhuren van woningen</b>				
1. Mutatiegraad	8,30%	8,20%	7,17%	8,95%
2. Acceptatiegraad	57,75%	62,70%	62,23%	67,10%
3. Huurachterstand in % van de jaarhuur	0,36%	0,45%	0,54%	0,48%
4. Reguliere huurderiving in % van de jaarhuur	0,14%	0,06%	0,18%	0,25%
5. Huurderiving in % van de jaarhuur i.v.m. sloop	0,00%	0,00%	0,31%	0,56%
<b>Aantal inschrijvingen</b>				
1. Alleenstaanden	17.106	15.246	13.803	12.479
2. Twee volwassenen zonder kind(eren)	10.360	9.584	8.848	8.105
3. Eén volwassenen met kind(eren)	2.677	2.263	1.860	1.549
4. Twee volwassenen met thuiswonende kind(eren)	3.253	2.909	2.659	1.431
5. Totaal aantal woningzoekenden	33.396	30.002	27.170	23.564
<b>Financiële continuïteit</b>				
1. Solvabiliteit (inclusief bestemmingsreserves)	28,22%	28,58%	26,82%	25,30%
2. Solvabiliteit (exclusief bestemmingsreserves)	28,22%	28,58%	26,82%	20,60%
3. Rentabiliteit eigen vermogen	-1,27%	10,15%	9,69%	-3,65%
4. Rentabiliteit vreemd vermogen	4,09%	4,18%	4,45%	4,61%
5. Rentabiliteit totaal vermogen	2,52%	5,88%	5,78%	2,52%
6. Renteresultaat in % eigen vermogen	5,64%	6,49%	6,37%	5,38%
7. Liquiditeit (current ratio)	1,31	0,46	1,52	0,18
<b>Balans en Winst- en Verliesrekening</b>				
1. Eigen vermogen per woning (incl. bestemmingsreserve)	13.236	13.404	12.016	10.966
2. Totaal opbrengsten per woning	5.932	5.384	5.569	5.240
3. Kapitaalslasten per woning	2.318	2.341	2.405	2.370
4. Zakelijke lasten per woning	186	190	175	187
5. Overige bedrijfslasten per woning	858	663	616	609
6. Renteresultaat per woning	747	869	766	590

## Balans per 31 december 2008

	Ref.	(in euro's) 2008	(in euro's) 2007
<b>ACTIVA</b>			
<b>Vaste activa</b>			
<i>Materiële vaste activa</i>			
Onroerende zaken in exploitatie	1.1	147.159.190	149.669.023
Onroerende zaken in ontwikkeling		23.206.837	8.545.016
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		607.121	634.628
<i>Totaal materiële vaste activa</i>		<i>170.973.148</i>	<i>158.848.667</i>
<i>Financiële vaste activa</i>			
Te vorderen BWS subsidies	1.2	474.521	742.620
Effecten		0	15.784.701
WIF		1.717.891	1.573.125
Latente belasting vordering		127.137	0
Deelnemingen		7.828	10.800
<i>Totaal financiële vaste activa</i>		<i>2.327.377</i>	<i>18.111.246</i>
<b>Totaal vaste activa</b>		<b>173.300.525</b>	<b>176.959.913</b>
<b>Vlottende activa</b>			
<i>Onderhanden projecten</i>		<i>7.551.855</i>	<i>3.944.645</i>
	1.3		
<i>Vorderingen</i>			
Huurdebiteuren	1.4	87.076	91.496
Gemeenten		27.517	50.210
Overige vorderingen		1.428.754	1.706.186
Te vorderen VPB		47.317	0
Overlopende activa		998.190	364.181
<i>Totaal vorderingen</i>		<i>2.588.854</i>	<i>2.212.073</i>
<i>Liquide middelen</i>		<i>683.789</i>	<i>1.003.888</i>
	1.5		
<b>Totaal vlottende activa</b>		<b>10.824.498</b>	<b>7.160.606</b>
<b>TOTAAL</b>		<b>184.125.023</b>	<b>184.120.519</b>

		(in euro's) 2008	(in euro's) 2007
<b>PASSIVA</b>	<b>Ref.</b>		
<b>Eigen vermogen</b>			
Kapitaal	1.6	59	59
Algemene Bedrijfsreserve	1.7	51.964.161	52.622.167
<b>Totaal eigen vermogen</b>		<b>51.964.220</b>	<b>52.622.226</b>
<b>Egalisatierekening</b>	1.8	<b>474.521</b>	<b>742.620</b>
<b>Voorzieningen</b>	1.9		
Voorziening Latente belastingplicht		1.759.091	0
Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw		465.382	280.064
<b>Totaal voorzieningen</b>		<b>2.224.473</b>	<b>280.064</b>
<b>Langlopende schulden</b>			
Leningen overheid en kredietinstellingen	1.10	121.216.905	115.017.900
<b>Totaal langlopende schulden</b>		<b>121.216.905</b>	<b>115.017.900</b>
<b>Kortlopende schulden</b>			
Schulden aan kredietinstellingen (kortgeldfaciliteit)		24.762	9.588.802
Schulden aan gemeenten	1.11	431	0
Schulden aan leveranciers		3.791.583	1.165.051
Belastingen en premies sociale verzekeringen		410.500	350.039
Belasting (VPB, schatting 2006-2007)		0	162.945
Overlopende passiva		4.017.628	4.190.872
<b>Totaal kortlopende schulden</b>		<b>8.244.904</b>	<b>15.457.709</b>
<b>TOTAAL</b>		<b>184.125.023</b>	<b>184.120.519</b>

## Winst- en verliesrekening 2008

		(in euro's) Realisatie 2008	(in euro's) Begroting 2008	(in euro's) Realisatie 2007
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>	<b>Ref.</b>			
Huren	2.1	20.265.602	20.186.000	19.829.704
Vergoedingen	2.2	675.255	685.800	629.003
Overheidsbijdragen	2.3	319.220	170.300	170.323
Verkoop (resultaat) onroerende goederen	2.4	860.000	20.000	224.000
Geactiveerde kosten ten behoeve van het eigen bedrijf	2.5	926.299	0	63.364
Overige bedrijfsopbrengsten	2.6	244.156	219.100	222.270
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>		<b>23.290.532</b>	<b>21.281.200</b>	<b>21.138.664</b>
<b>Bedrijfslasten</b>				
Afschrijvingen op materiële vaste activa	2.7	2.655.615	2.631.600	2.522.792
Overige waardeverandering materiële vaste activa	2.8	3.674.602	3.340.000	40.429
Lonen en salarissen	2.9	1.817.626	1.668.900	1.848.421
Sociale lasten	2.10	193.825	228.300	160.201
Pensioenlasten	2.11	284.396	299.700	224.945
Lasten onderhoud	2.12	4.509.530	6.379.900	3.945.523
Overige bedrijfslasten	2.13	3.367.818	4.202.900	2.602.726
<b>Som der bedrijfslasten</b>		<b>16.503.412</b>	<b>18.751.300</b>	<b>11.345.037</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b>6.787.120</b>	<b>2.529.900</b>	<b>9.793.627</b>
<b>Financiële baten en lasten</b>				
Waardeverandering FVA en effecten	2.14	57.911	617.400	100.385
Opbrengsten FVA en effecten	2.15	57.323	253.500	1.145.553
Rentelasten en soortgelijke kosten	2.16	5.972.750	6.116.200	5.528.654
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting</b>		<b>929.604</b>	<b>-2.715.400</b>	<b>5.510.911</b>
Verschuldigde VPB	2.17	1.584.637	825.300	162.945
Resultaat deelnemingen	2.18	-2.972	0	-7.200
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belasting</b>		<b>-658.005</b>	<b>-3.540.700</b>	<b>5.340.766</b>
<b>JAARRESULTAAT</b>		<b>-658.005</b>	<b>-3.540.700</b>	<b>5.340.766</b>