

JAARREKENING  
2007



# JAARREKENING 2007

## VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

De directeur over...	3
De Raad van Commissarissen rapporteert	5
Aert Swaens over de woningmarkt	10
Aert Swaens over vastgoed	19
Aert Swaens over maatschappelijk presteren	23
Aert Swaens over de samenwerking met haar klanten	27
Aert Swaens bouwt aan de eigen organisatie	29
Aert Swaens over de financiën	32

## DE CIJFERS

Kengetallen	36
Balans per 31 december 2007	38
Winst- en verliesrekening 2007	40



## **De directeur over...**

### **... Aert Swaens in 2007**

In het jaar 2007 stonden woningcorporaties weer in het middelpunt van de publieke belangstelling. De discussie rond de investeringsopgaven in buurten en wijken en de krachtwijken in het bijzonder houden de gemoederen nog steeds bezig. De belastingdruk is toegenomen, het huurbeleid beperkt tot het niveau van inflatie, de bouwkosten zijn aanzienlijk gestegen en de regering is vastberaden om vermogens van corporaties te herverdelen.

Ondanks deze discussie heeft Aert Swaens de lokale maatschappelijke opgaven niet uit het oog verloren. Meer dan ooit hebben we ons 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.

Met het onderschrijven van het "antwoord aan de samenleving" hebben we laten zien dat we investeren in:

- wijk- en buurtaanpak;
- betaalbaarheid;
- energiebesparing in de bestaande woningvoorraad;
- onderdak voor bijzondere doelgroepen en kwetsbare mensen;
- realisatie van voldoende nieuwbouw met een goede kwaliteit.

In praktijk doen we al veel op deze gebieden en we spannen ons in om de bereikte resultaten verder uit te bouwen.

We koersen met onze organisatie steeds meer op het realiseren van klantwaarde, vastgoedwaarde en continuïteit. Daarmee willen we van brede maatschappelijke betekenis zijn. Dit scheidt bij onze huurders en stakeholders (terecht) hoge verwachtingen.

We nemen initiatief of zijn actief betrokken bij 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 is een belangrijk onderwerp geweest het afgelopen jaar.

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.

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. De wederzijdse prestatieafspraken worden binnenkort geactualiseerd. Afstemmen van beleid op verschillende aandachtsgebieden en het in de steigers zetten van nieuwe projecten heeft even een hogere prioriteit gehad.

Het beleid inzake Corporate Governance is geïmplementeerd inclusief het vaststellen van een integriteitscode en een klokkenluiderregeling. De interne organisatie is veranderd om gelijke tred te houden met de externe ontwikkelingen. Er is een BV-structuur opgericht

om te kunnen voldoen aan de nieuwe (fiscale) regelgeving en risico's bij projecten te spreiden. Ook participeren we in het Wooninvesteringsfonds.  
Een nieuw ondernemingsplan en een visitatietraject zijn in voorbereiding genomen. 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 aanzienlijk in de investeringsmogelijkheden. Compensatie via woningverkoop is nog niet aan de orde. Immers de krapte op de huidige (huur)woningmarkt moet eerst worden opgelost.

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 naar 12%. 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 toezichthoudende taak

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 wordt niet gemaakt en dus ook niet uitgekeerd aan aandeelhouders. 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 door 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.

#### *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. We hanteren de principes uit deze Governancecode als uitgangspunt bij de verder 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:

- Aert Swaens is gestart met visitatie in het voorjaar 2008.
- De bestuurder van Aert Swaens wordt, in overleg met de Raad van Commissarissen 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.

De governancestructuur heeft Aert Swaens beschreven in het bestuursreglement 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 Raad van Commissarissen 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 Raad van Commissarissen acht keer vergaderd en is in ruime mate toezicht gehouden op alle eerder genoemde verantwoordingsgebieden. Bijzondere aandacht is besteed aan het beleid rondom Corporate Governance, organisatieontwikkeling, de bestuursopdracht, het financiële toetsingskader vastgoedontwikkeling, het "antwoord aan de samenleving" en het "Onderhandelaarsakkoord". Besloten is tot het opstellen van een nieuw ondernemingsplan en tot visitatie in 2008.

Verder heeft de Raad van Commissarissen deelgenomen aan diverse symposia en informatiebijeenkomsten voor toezichthouders. Er is een studiedag in eigen kring georganiseerd waarin Corporate Governance een belangrijke plaats had. Ook is Rotterdam bezocht, stad van de architectuur in 2007, waarbij de aandacht uitging naar de herontwikkeling van het Lloyds-gebied en mensen uit andere culturen (incl. een moskeebezoek).

### *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 is de bestaande profielschets herijkt en het rooster van aftreden geactualiseerd. Er is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen.

### *Functioneren RvC*

Jaarlijks evalueren we de eigen rol. Daarbij hanteren we de volgende werkwijze:

- De voorzitter heeft met alle leden afzonderlijke gesprekken gevoerd en de conclusies teruggekoppeld in de RvC vergadering;
- (Her)benoeming heeft plaatsgevonden op basis van de herijkte profielschets;
- Het rooster van aftreden is geactualiseerd.

### *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. Bovendien heeft de accountant de opdracht om bijzondere aandacht te besteden aan dit aspect. Tussentijds is het investeringsoverzicht geactualiseerd als gevolg van gewijzigde kaders en is er een adequaat besluitvormingstraject en rapportagemodel ontwikkeld en toegepast.

### *Verantwoording door bestuurder*

Ieder kwartaal legt de bestuurder aan de RvC verantwoording af over het gevoerde beleid via de bedrijfsrapportage (PBR) en de Balanced Score Card, maar ook via een managementletter. Naast financiële - zijn vooral inhoudelijke prestaties onderdeel van de verantwoording. De PBR is ingericht volgens het INK-model en de doelstellingen uit het ondernemingsplan 2005-2008. De managementletter 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 worden benut.

### *Rol Accountant*

De externe accountant wordt benoemd door de Raad van Commissarissen. Ernst & Young is, na beoordeling van het functioneren, in het afgelopen jaar voor een nieuwe periode van vijf jaar benoemd (2008 – 2012).

De accountant participeert 1-2 keer per jaar in de vergadering van de RvC. Onderwerpen van gesprek waren de waarderingsgrondslag van de activa in de balans en de fiscalisering. 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 2007 was als volgt:

<b>Naam</b>	<b>Functie</b>	<b>Leeftijd</b>	<b>Achtergrond</b>	<b>Eerste benoeming</b>	<b>Aftredend per</b>
A.H. Bijlhout*	voorzitter	69 jaar	Zorgsector	06-02-2001	2007
F.J.M. Beerepoot**	lid	74 jaar	Vakbond	12-01-2004	2009
mr. R.B.J.M. van der Linden	lid	50 jaar	Juridisch	04-11-2002	2009
W.G.A. de Kort, RA**	lid	52 jaar	Accountancy	14-12-2004	2008
mr. J.J.P.M. Storimans	lid	64 jaar	Notariaat	19-12-2006	2009
M.A.E.J. van Eijndhoven	lid	54 jaar	Bestuurlijk	03-04-2007	2010
C.J. Kemps ing.	lid	59 jaar	Vastgoed	18-12-2007	2010

\* De heer A.H. Bijlhout is per 31 december afgetreden en heeft zich niet herkiesbaar gesteld.

\*\* Huurderszetel

### 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
A.H. Bijlhout	<ul style="list-style-type: none"><li>• Voorzitter SWOVE</li><li>• Lid RvT RSZK</li><li>• Lid dagelijks bestuur sociale werkvoorziening De Kempen</li><li>• Lid RvT Intrakoop Nederland</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>• Rechter plaatsvervanger Den Bosch</li><li>• Advocaat te Veldhoven, arrondissement Den Bosch</li><li>• Lid RvT voetbalclub FC Eindhoven</li><li>• Voorzitter Ondernemers Vereniging BIC</li></ul>
drs. W.G.A. de Kort	<ul style="list-style-type: none"><li>• Voorzitter harmonie St. Cecilia</li><li>• Penningmeester Muziekschool Veldhoven</li></ul>
mr. J.J.P.M. Storimans	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bestuur Notarieel Pensioenfonds</li><li>• Stichting Kwahu Ghana Veldhoven</li><li>• Commissie buitenland KNB</li><li>• Stichting Van Gisteren Naar Morgen</li><li>• Parochiebestuur Heilige Drieenheid</li></ul>
M.A.E.J. van Eijndhoven	<ul style="list-style-type: none"><li>• Lid RvC Rabobank Bergeijk</li><li>• Lid RvT MEE Zuid Oost Brabant</li><li>• Lid RvC Conquest</li><li>• Voorzitter RK district De Kempen-Peelrand (Rode Kruis)</li><li>• Voorzitter St. gecoördineerd Ouderenwerk De Kempen</li></ul>
C.J. Kemps ing.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Geen relevante nevenfuncties</li></ul>

Ter bewaking van de deskundigheid en een evenwichtige samenstelling van de Raad van Commissarissen wordt gewerkt met een profielschets. Bij iedere nieuwe benoeming wordt de profielschets geactualiseerd.

### ... haar werkgeversrol

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor een goed Bestuur, ondermeer door benoeming, schoring, ontslag en jaarlijkse evaluatie van het bestuur. Ook in 2007 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.

### ... 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 € 5.000,- per jaar en de voorzitter ontvangt € 7.500,- per jaar.

In 2007 werd in totaal € 31.250,- 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 2007 € 127.078,-. 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 2007**

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, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

mr. J.J.P.M. Storimans  
voorzitter

## Aert Swaens over de woningmarkt

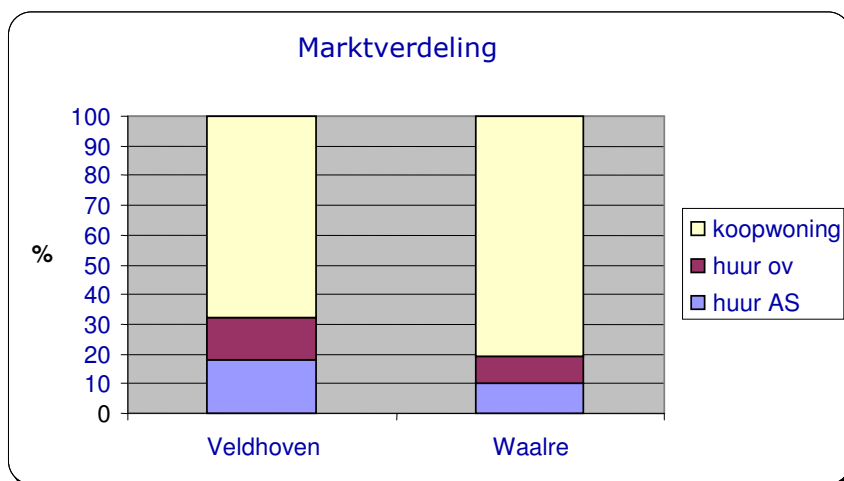
Aert Swaens heeft toelating in het gehele gebied van SRE (Samenwerkingsverband Regio Eindhoven) met de gemeenten Veldhoven en Waalre als primair werkterrein. Deze gemeenten kennen geen aandachtswijken of achterstandswijken.

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. Bijgaande tabel laat dit zien.

Marktverdeling in Veldhoven en Waalre



De voorraad huurwoningen in de gemeenten Veldhoven voldoet in kwantitatieve zin, volgens recent onderzoek van Ecorys (dec. 2007). Tegelijkertijd is geconstateerd dat het aanbod in het duurder huursegment en betaalbare koop onvoldoende is.

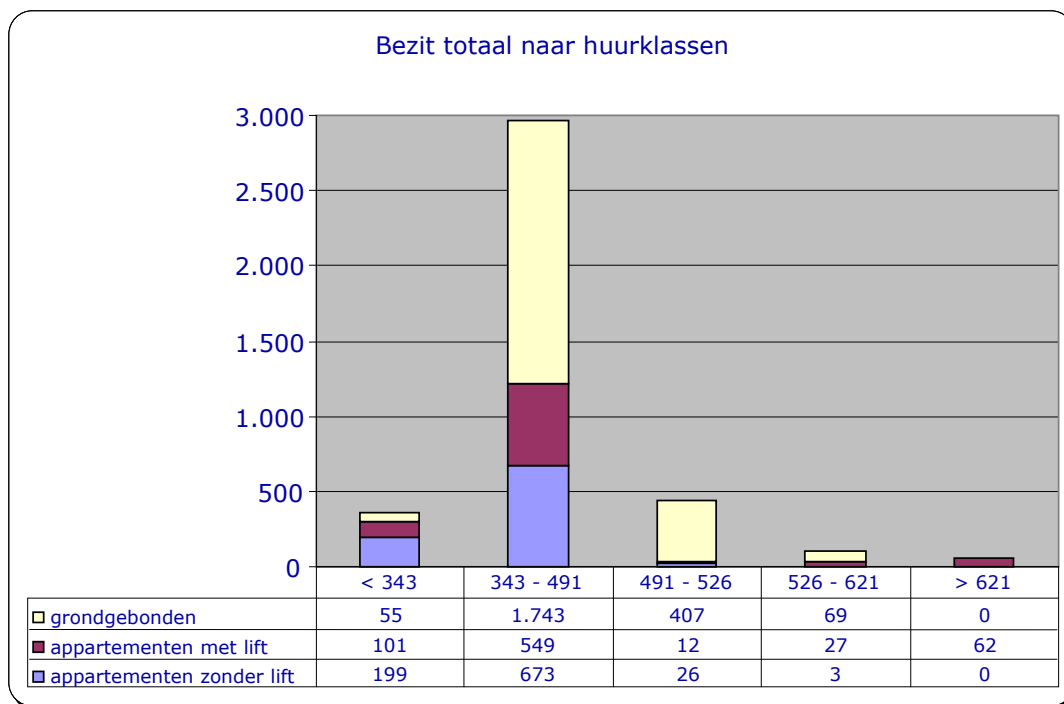
Uit het onderzoek van Companen (maart 2007) voor Waalre blijkt dat er nauwelijks sprake is van doorstroming bij gebrek aan passende alternatieven. De huidige huurders wonen relatief goedkoop in een grote woning met voldoende buitenruimte. De nieuwbouw Waalre-West heeft met name vestigers gehuisvest en weinig tot geen doorstromers.

Wij zijn van mening, dat de toekomstige nieuwbouw juist meer strategisch moet worden ingezet.

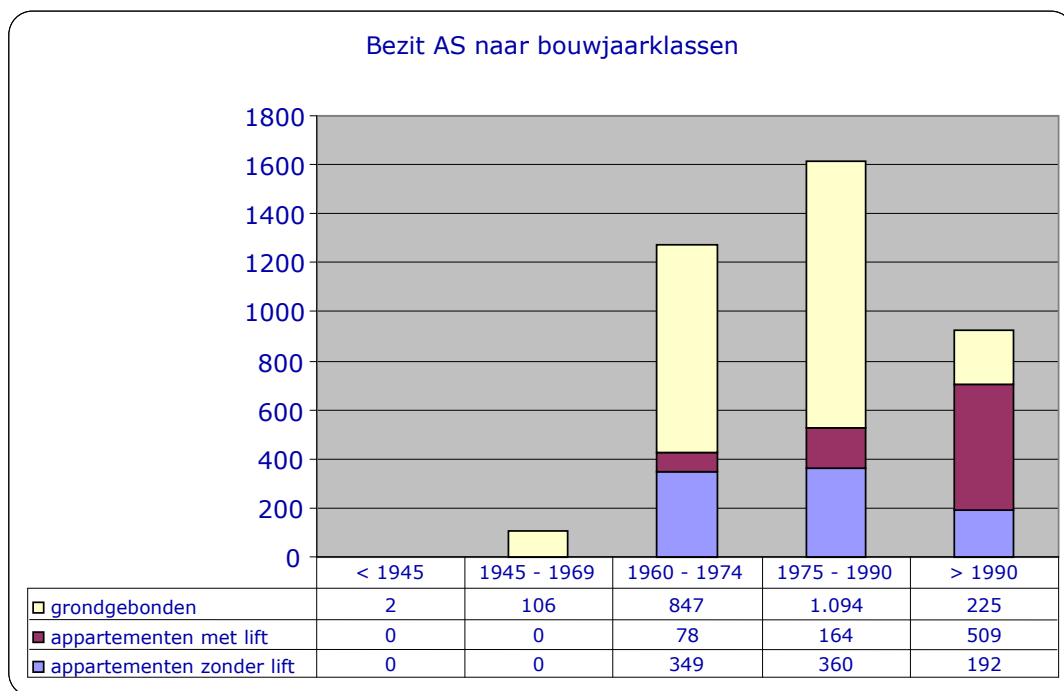
## Woningportefeuille

Op 31 december 2007 heeft Aert Swaens 3.926 woningen in de reguliere verhuur. Hierbij is anti-kraak bewoning en bewoning door speciale doelgroepen buiten de telling gehouden.

### Differentiatie in type en prijsklasse



### Differentiatie in bouwjaren



### *Woningzoekenden*

Ultimo 2007 bedraagt het totale aantal ingeschrevenen 30.002. De wens om op termijn in aanmerking te komen voor een passende en betaalbare woning is hoog wanneer we kijken naar het aantal ingeschreven huishoudens.

Het gehanteerde aanbodmodel voorziet erin dat de kandidaat met de langste inschrijftijd in principe de woning krijgt toegewezen. Er zijn beleidsvoorstellen in voorbereiding om de voorwaarden (zoals inkomen en vermogen) rond de toewijzing van de woning te herzien en de woningzoekende meer keuzemogelijkheid te gunnen.

### *Woonruimteverdeelsysteem*

Het woonruimteverdeelsysteem werkt niet erg efficiënt door de vele gedetailleerde regelgeving die hierop vanuit het verleden van toepassing zijn verklaard. Ook is een aantal criteria achterhaald door de huidige wet- of regelgeving en/of interpretatie hiervan. Het toewijzingsstelsel sluit eveneens niet meer aan op de wensen van de huidige huurders, die zelf keuzes willen maken over hun woonbudget en de daarbij behorende woning. In 2008 zijn er plannen om met een aangepast woonruimteverdeelsysteem de tekortkomingen van het huidige systeem te ondervangen.

### *Reacties en wachttijden*

Het aantal actieve woningzoekenden bedroeg 864, het aantal reacties op het aanbod was 15.171. Met andere woorden een actieve woningzoekende reageert gemiddeld 17,6 keer op het aanbod. Het gemiddelde aantal reacties per woningtype gedifferentieerd naar Veldhoven en Waalre is in onderstaande tabel weergegeven.

	<b>Appartementen</b>	<b>Grondgebonden eengezinswoning</b>
Veldhoven	46	63
Waalre	23	29

Voor een etagewoning in Veldhoven is de gemiddelde wachttijd 6,3 jaar en voor een eengezinswoning 7,8 jaar. De wachttijden voor etagewoningen en eengezinswoningen in Waalre zijn gemiddeld 5,6 en 4,7 jaar.

### *Weigeringen*

In de reguliere verhuur is het aantal weigeringen onacceptabel hoog. In Veldhoven is de weigeringgraad: 37,3% (2006: 38,2%). In Waalre is de weigeringgraad 32,5% (2006: 27,3%). Het blijkt dat weigeraars zich in veel gevallen onvoldoende verdiepen in het aanbod. Dit is een aandachtspunt voor 2008. 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 nieuwe urgentie beleid dat in maart 2007 zijn beslag heeft gekregen is het weigeren van een passende woning al niet meer mogelijk. Men verliest dan de toegekende urgentie.

### *Starters in de woningmarkt*

Met de gemeente Veldhoven is in augustus een convenant gesloten om 20% van het woningaanbod toe te wijzen aan starters. In de laatste twee kwartalen van 2007 hebben wij aan deze taakstelling kunnen voldoen, zonder aanvullende maatregelen. Om ook de iets meer verdienende starter te kunnen helpen aan hun eerste huurwoning, kan met de voorgestelde verruiming van het toewijzingsbeleid ook aan hen een appartement toegevoegd worden. Het SRE en de gemeenten stellen, dat een belangrijk deel van de starterproblematiek met nieuwbouw moet worden opgelost, in de praktijk blijkt dat binnen het huidige bezit de starters voldoende keuze heeft.

### **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 85% uit woningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens voor de huurtoeslag van € 491,- 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 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*

<b>Verhuizingen 2007</b>	<b>Totaal</b>	<b>Veldhoven</b>	<b>Waalre</b>
	364	305	59

In 2007 is voor 322 woningen de huur opgezegd en 42 nieuwbouwwoningen opgeleverd. De mutatiegraad bedraagt 8%. Daarbij zijn de mutaties van de antikraak bewoonde woningen 't Look buiten beschouwing gelaten.

Zoals eerder benoemd blijkt uit het 'verhuisketenonderzoek' Waalre van Companen dat de verhuismobiliteit van doorstromers laag is. Met name voor de grondgebonden eengezinswoningen in Waalre met een lage huurprijs geldt dit in bijzonder mate. Illustratief hiervoor is dat het merendeel van de eengezinswoningen in Waalre (55%) bewoond wordt door huurders die ouder zijn dan 50 jaar.

### *Urgenties*

In maart 2007 is het urgentiebeleid herzien. In het nieuwe beleid ligt de verantwoordelijkheid voor de uitvoering van het urgentiebeleid bij Aert Swaens. 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.

Uit de eerste evaluatie, eind 2007, blijkt dat het urgentiebeleid duidelijker is geworden voor medewerkers en aanvragers. Aert Swaens kan met het geformuleerde beleid zelf de toekenning van urgentie uitvoeren. Met een brochure en het daarin opgenomen stroomschema is ook voldaan aan de eis tot duidelijke communicatie. Het aantal toegewezen urgenties is afgenomen met meer dan 45%.

In 2007 zijn 35 urgenties verleend (in 2006 waren dat er 56). Hiervan zijn er 27 op sociale gronden toegekend en 8 op medische gronden. Uit de evaluatie van het nieuwe urgentiebeleid per 1 maart 2007 blijkt dat de getroffen maatregelen effect resulteren. In de voorgaande jaren werden was het aantal verleende urgenties gemiddeld 55. Indien het aantal verleende urgenties vanaf 1 maart geëxtrapoleerd worden tot een heel jaar komen wij uit op 28 verleende urgenties, een daling met meer dan 45%.

Alle urgenten zijn binnen de gestelde termijn van 6 maanden aan een woning geholpen.

#### *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.

#### *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. Redenen kunnen zijn: 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 € 11.908,-.

De huurderving als resultaat van georganiseerde leegstand en antikraak verhuur, vooruitlopend op sloop, bedraagt € 223.177,= (prijsspeil januari 2007). Het betreft het complex Ambachtslaan/Schaatsenmaker.

#### *Huurachterstand en betalingsregelingen*

Op 31 december 2007 was de huurachterstand van de 'actuele huurders' 0,45%. Dit is uitgedrukt in een percentage van de bruto jaarhuur. In 2006 was dit percentage 0,54%. De totale achterstand op huurwoningen bedraagt ultimo 2007 € 91.496,-. Dit was verdeeld over 208 huurders. Wij reageren snel en adequaat zodra achterstanden dreigen te ontstaan. Dit beleid werkt goed.

#### *Onrechtmatige bewoning*

In 2007 zijn twee gevallen van onrechtmatige bewoning geconstateerd.

Op basis van statistische gegevens moet er sprake zijn van een zestigtal gevallen binnen het bezit van Aert Swaens. In 2008 is de doelstelling om 20% van de veronderstelde situaties van onrechtmatige bewoning op te lossen. Hiertoe zijn twee medewerkers opgeleid.

### *Ontruimingen*

De deurwaarder heeft 25 (in 2006 waren dit er 31) van onze huurders gewaarschuwd voor het ontruimen van hun woning. Uiteindelijk zijn er slechts 8 huurcontracten ( 32%) ontbonden op basis van een gerechtelijk vonnis en zijn de woningen ontruimd. Hieronder bevonden zich geen gezinnen met kinderen.

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

### *Statushouders en Generaal Pardonregeling*

In Veldhoven zijn door Aert Swaens 8 regulier vluchtelingen en 5 mensen met een generaal pardon gehuisvest. De taakstelling van de gemeente Veldhoven voor het eerste en tweede halfjaar samen bedroeg 14 reguliere asielzoekers en 13 vluchtelingen met een generaal pardon status. Dat betekent dat wij 57%, respectievelijk 62% van de taakstellingen voor de gemeente Veldhoven in 2007 volbracht hebben.

Voor Waalre zijn 4 reguliere vluchtelingen gehuisvest en geen mensen met een generaal pardon. De totale taakstelling voor de gemeente Waalre bedroeg 6 reguliere asielzoekers en 5 vluchtelingen met een generaal pardon status. In Waalre zijn in de voorgaande perioden echter meer mensen gehuisvest dan volgens de taakstelling noodzakelijk was. Op de reguliere taakstelling bestaat thans een voorstand van 7 personen. De invulling van de reguliere taakstelling voor Waalre is hiermede dan ook ruimschoots gehaald. Om beide taakstellingen te kunnen halen werken we intensief samen met de twee gemeenten, vluchtelingenwerk en de andere corporaties werkzaam binnen de gemeente Veldhoven en Waalre.

### *Kamerbegeleidingsprojecten*

Wij verhuren 2 panden aan de stichting Troje. Deze woonruimtes worden gebruikt voor de opvang van jongeren als opstap naar zelfstandig wonen.

### *Dag- en logeeropvang*

Een vrijstaande woning 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 gerealiseerd voor licht dementerenden. Zes appartementen zijn omgevormd tot 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. Ook wordt een winkeltje geëxploiteerd waar de mensen uit de buurt terecht kunnen.

### *Dak- en thuislozen*

Deze doelgroep kan een beroep doen op onze urgentieregeling. Er zijn in 2007 geen aanvragen ingediend.

### *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 de 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. Opvallend is dat veel casussen personen betreffen met een psychiatrische problematiek in combinatie met een verslaving. Wellicht dat verdere extramuralisering van zorg hiervan een van de oorzaken is.

## **Aert Swaens maakt werk van communicatie**

Communiceren is een permanent belangrijk onderdeel van onze processen. Veelvuldig wordt er actief zowel schriftelijk als mondeling gecommuniceerd naar onze klanten, relaties en stakeholders. Tot op heden was ons beleid vooral gericht op het informeren. In 2007 hebben we dit veranderd en richten we ons op informeren en communiceren. We benutten meerdere media en optimaliseren we bestaande communicatiemiddelen. Zo hebben we de website vernieuwd en interactiever gemaakt, is de brochurelijn vernieuwd, maken we gebruik van de regionale TV zender en presenteren we Aert Swaens in kranten en tijdschriften.

Het bewoners- en relatiemagazine "Huis en Haert" verschijnt vier maal per jaar. Ook informeren wij onze klanten regelmatig als het gaat om bijvoorbeeld onderhouds- en/of renovatiewerkzaamheden.

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

### *Huurverhoging 2007*

De van overheidswege vastgestelde maximale huurverhoging per 1 juli 2007 was gelijk aan de inflatie over 2006, die op 1,1% is vastgesteld. Dit is het maximum per individuele woning en voor onzelfstandige woonruimte. Er is daardoor geen differentiatieruimte boven het inflatiepercentage. Samen met het feit dat de woningen te goedkoop zijn in relatie tot hun kwaliteit en grootte betekent dit een ongewenste situatie. De bestaande onevenwichtigheid op de woningmarkt in Veldhoven en Waalre wordt alleen maar versterkt.

De noodzaak tot huurharmonisatie is evident. Een eerste aanzet tot een harmonisatiebeleid wordt begin 2008 gepresenteerd.

### *Bezwaarschriften*

In 2007 is een bezwaarschrift binnengekomen. Dit bezwaarschrift is nog in behandeling bij de huurcommissie.

### *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. Hoewel het door de problemen bij de belastingdienst momenteel ook ons extra inspanning kost. Per 31 december 2007 ontvingen wij voor 1.284 (2006: 1.272) huurders de huurtoeslag. Gemiddeld met een subsidiebedrag van € 170,79 (2006: € 182,27). Er heeft in geen enkele situatie een woningtoewijzing plaatsgevonden boven de aftoppingsgrenzen.

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

We zien in toenemende mate dat diverse bewoners moeite hebben om de huur op tijd te betalen. Ter voorkoming van ontruiming zijn we in 2006 gestart met een pilot voor preventieve woonbegeleiding. Vaak bestaat er naast huurschuld een combinatie van problemen. In 2007 waren er 6 trajecten van woonbegeleiding actief, hiervan is er afgelopen jaar één (voortijdig) geëindigd en zijn vier nieuwe trajecten gestart, waaronder gezinnen met minderjarige kinderen. Eén traject is in de afgelopen periode 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 en 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 2007 zijn slechts twee hennepkwekerijen of daaraan gerelateerde activiteiten ontdekt. In beide gevallen heeft de huurder de woning vrijwillig en zonder gerechtelijke tussenkomst verlaten.

### *Overlast*

In 2007 hebben we 112 (2006: 236) 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. Er zijn geen ernstige overlastmeldingen geweest die, tot nu toe, geleid hebben tot gerechtelijke tussenkomst en ontruiming van de woning. Bij twee hardnekkige overlastgevende huurders wordt een gedegen dossieropbouw voorbereid. Eind 2007 is begonnen met het opstellen van een overlastbeleid, waarbij met name de verschillende stadia van overlast beschreven worden en het handelingsplan.

## **Aert Swaens over vastgoed**

### **Aert Swaens realiseert nieuwbouw**

We richten ons op het verhogen van de bouwproductie. 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 voor starters en senioren en dan met name in de betaalbare en middeldure huur- en koopwoningen. We zijn voorstander van gedifferentieerd bouwen en dat betekent bouwen voor verschillende doelgroepen. Bovendien is gedifferentieerd bouwen goed voor een evenwichtige opbouw van wijken, zorgt het voor bediening van diverse doelgroepen en is het van belang voor de financiële haalbaarheid van de plannen.

Het project Waalre West is op 4 oktober 2007 feestelijk opgeleverd waarbij Aert Swaens de bewoners symbolisch een boom heeft geschonken. Het project bestaat uit 59 woningen (waarvan 24 huur, 28 koop en 7 Koopgarant) en 24 appartementen (waarvan 8 huur en 16 Koopgarant).

In Veldhoven is fase 2 van het project Keelpark gereed gekomen. In totaal betreft deze fase 28 woningen, waarvan Aert Swaens er 10 van de projectontwikkelaar heeft afgenomen. Deze 10 woningen, gelegen aan Blauwven en Strijpsebaan, zijn inmiddels allemaal verhuurd. De eerste fase met 62 woningen, waarvan 25 huurwoningen van Aert Swaens, is in 2005 opgeleverd.

Medio 2007 hebben we 100 woningen aangekocht uit het project Abdijtuinen. Het totale project omvat 282 appartementen. Bij de gunning van deze locatie aan een ontwikkelaar, enkele jaren geleden, was geen rekening gehouden met de realisatie van koop- en huurwoningen in het betaalbare segment. Met deze verwerving kunnen we daar alsnog in voorzien en ontstaat een betere differentiatie.

Eind 2007 is gestart met de grondwerkzaamheden t.b.v. het project Zoestraat. Het project bestaat onder meer uit 42 geschakelde patiobungalows inclusief garage met slaap- en badkamer op begane grond. Deze koopwoningen zijn gelegen aan de Zoestraat, Lange Kruisweg en Merefeltstraat. In het plan is tevens voorzien in 2 vrijstaande patiobungalows (koop), deze zijn nog in ontwikkeling. Naast deze grondgebonden woningen komen er twee appartementengebouwen aan de Burg. van Hoofflaan (tussen Zoestraat en Lange Kruisweg) met lift, parkeerkelder en commerciële ruimte. Het ene gebouw bevat 22 koopwoningen en het andere 28 huurappartementen. Alle koopwoningen zijn verkocht voor aanvang van het project. De bouw start in januari 2008, de eerste patiobungalows worden eind 2008 opgeleverd en de appartementen vanaf de eerste helft 2009.

Diverse nieuwbouwprojecten zijn in voorbereiding, waarvan een belangrijk deel in de loop van 2008 opgestart zal worden. Er worden onder andere 35 huur- en koopappartementen in Waalre (project Aalst Centrum) ontwikkeld, 60 huur- en koopappartementen in Veldhoven (project Den Hoorn), 111 huur- en koopwoningen aan de Meerstraat te Veldhoven en 5 kleine appartementen voor Stichting De Plaatse (project Van Vroonhovenlaan 50) te Veldhoven.

In 2007 zijn de volgende woningen opgeleverd:

Locatie	Huur	Koop	Overig	Totaal
Waalre-west	32	51	-	83
Keelpark fase 2 (aankoop)	10	-	-	10
<b>Totaal</b>	<b>42</b>	<b>51</b>	<b>-</b>	<b>93</b>

In 2007 is de bouw van de volgende woningen gestart:

Locatie	Huur	Koop	Overig	Totaal
Zoestraat	28	66		94
Abdijtuinen (aankoop)	100	-	-	100
<b>Totaal</b>	<b>128</b>	<b>66</b>		<b>194</b>

In 2007 zijn de volgende aantallen woningen in voorbereiding:

	Huur	Koop	Overig	Totaal
<b>Totaal</b>	<b>289</b>	<b>182</b>		<b>471</b>

## Aert Swaens beheert met zorg haar woningen

### *Een veilige woning*

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. Het aspect Veiligheid is daarin een belangrijk goed. Jaarlijks voeren we in dit kader diverse werkzaamheden uit.

Een belangrijk project in het kader van veiligheid is het keuren van de elektrische- en gasinstallatie op het moment dat een woning muteert. Als een mankement wordt geconstateerd, wordt dit per direct hersteld. De veiligheid van de betreffende installaties wordt hiermee gewaarborgd.

Aan de gevels van de gerenoveerde flats in 't Look en Zonderwijk zijn nieuwe bewegwijzeringborden aangebracht. Nabij de woningen Oortlaan 37 en Nijlandlaan 18 in Zonderwijk is alsnog achterpadverlichting aangebracht. Om onduidelijke redenen was dit in het verleden niet gedaan.

### *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 2007 is in totaal € 2 miljoen daadwerkelijk besteed aan planmatig onderhoud, terwijl nog eens voor een bedrag van € 1,2 miljoen aan uit te voeren opdrachten is verstrekt.

Voor dagelijks onderhoud (reparaties, verhuizingen en onderhoudscontracten) is in 2007 in ruim € 1,9 miljoen besteed.

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

Daarom participeren wij in de Klankbordgroep Milieu in Veldhoven. Wij houden bij nieuwbouw en onderhoud zoveel mogelijk rekening met de eisen en aanbevelingen van het Nationaal Pakket Duurzaam bouwen.

In 2007 is het besluit genomen om de (verplichte) energiecificaten voor ons woningbezit in 2008 projectmatig in te voeren. Uiterlijk op 1 januari 2009 zijn alle woningen in onze portefeuille voorzien van een energiecificaat. Voor 2008 is in de begroting hiervoor een budget van € 150.000,- gereserveerd.

Begin 2007 zijn de cv-ketels in de 37 appartementen aan de Christinastraat te Veldhoven om veiligheids- en milieutechnische redenen vervangen.

In het kader van gezondheid worden in de woningen waar mechanische ventilatie aanwezig is, de kanalen periodiek gereinigd. Doorgaans is dit om de 5 jaar. Ook in 2007 is dit bij verschillende complexen gebeurd.

Daarnaast zijn we dit jaar gestart met het inventariseren van reeds genomen en mogelijk nog te nemen maatregelen in het kader van energiebesparing. Een en ander is in gang gezet door de afspraken over investeren in milieu en duurzaamheid in het kader van het 'Antwoord aan de samenleving' van de corporatiesector, de aanstaande herijking van het ondernemingsplan, de geplande gebiedsontwikkeling van Waalre-noord en Veldhoven-west en de (verplichte) invoering van de energielabels.

Het overzicht met mogelijk te nemen maatregelen c.q. toe te passen materialen en onderdelen wordt in 2008 verder uitgewerkt.

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

### *Maatschappelijke ondersteuning (Wmo)*

Dit jaar zijn totaal 51 Wmo-aanvragen binnengekomen en in behandeling genomen. Hieronder vallen ook de 4 Wmo-woningen die tijdens de nieuwbouw in Waalre-west zijn gerealiseerd. Een Wmo-aanpassing is in een enkel geval in combinatie met een oppluspakket uitgevoerd.

### *Oppluspakket*

Per 1 februari jl. is het Oppluspakket officieel ingevoerd. Het oppluspakket houdt in dat kleine Wmo-aanpassingen in de woning zonder tussenkomst van de gemeente kunnen worden uitgevoerd. Deze werkwijze verkort de gehele procedure aanzienlijk wat gunstig is voor onze huurders. Het pakket is bedoeld voor huurders die 55 jaar of ouder zijn en in Veldhoven wonen. Enkele voorzieningen die vallen onder het opplussen van de woning zijn: een tweede trapleuning, een douchezitje en beugels in de badkamer of het toilet. Veel bewoners reageren zeer positief. In 2007 zijn 173 woningen aangepast. Begin 2008 wordt dit project samen met gemeente Veldhoven geëvalueerd.

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

Voor zeven Verenigingen van Eigenaren verrichten wij per 1 januari 2007 al het administratieve en technische beheer. Voor vier van deze VvE's zorgen we ook voor het bestuur.

In 2007 zijn er in totaal vier VvE's bijgekomen. Dit zijn Residentie Blauwven en Villa Roma in Veldhoven en Elshouter I & II in Waalre. Bij alle nieuwe VvE's zorgen we ook voor het bestuur.

## **Aert Swaens investeert in leefbaarheid**

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. Ons motto 'zorgeloos wonen' is ook van toepassing op de woonomgeving. In 2007 hebben we € 123.864,- hieraan besteed.

### *Wijk- en buurtbeheer*

We stellen ons actief op binnen het wijk- en buurtbeheer. We participeren dan ook in de beleidsgroep Wijkbeheer en nemen deel aan het reguliere 'gebiedsbeheerdersoverleg'. Zo zijn we in staat om snel te reageren op actuele en veelal fysieke zaken die spelen in de wijken.

Ook het lokale bestuur hecht eraan betrokken te blijven met datgene wat leeft in de wijken. Vandaar dat is gekozen om elke wethouder één of meerdere wijken toe te delen waarvoor deze fungeert als wijkwethouder. Zij zijn regelmatig aanwezig tijdens vergaderingen van de diverse wijkplatformen.

Vanuit onze organisatie is de betreffende relatiebeheerder aanwezig bij deze bijeenkomsten.

### *Huismeester/Wijkbeheerder*

De inzet van twee huismeesters bij ons bezit in Veldhoven heeft een goede invloed op de beleving van onze huurders op hun (leef)omgeving. Door huurders aan te spreken op ongewenste gedragingen, bij te dragen aan een schonere omgeving rond de complexen en meldingen van vernieling direct op te volgen dragen bij tot de gewenste woonomgeving.

Zo is in 2007, in het kader van werkervaring met scholieren van het Sondervickcollege, bij enkele complexen de bestrating opgenomen en opnieuw bestraat. Daarnaast heeft het verwijderen van Graffiti prioriteit. Helaas is er in Waalre (nog) geen wijkbeheerder.

## **Aert Swaens over maatschappelijk presteren**

De kracht van de maatschappij zit in mensen en hun vermogen om samen te werken en zich te verenigen. Vanuit het onderlinge vertrouwen dat mensen opbouwen nemen ze verantwoordelijkheid voor elkaar en voor de maatschappij. Die twee begrippen, vertrouwen en verantwoordelijkheid, geven voor Aert Swaens de essentie van maatschappelijk ondernemen aan.

Aert Swaens voelt zich verantwoordelijk voor mensen in een kwetsbare positie. Daar is onze verhuurtaak op gebaseerd en daar zijn ook onze activiteiten in buurten en wijken op gericht.

Ons motto is: door mensen in kwetsbare posities enig perspectief te bieden is de kans groot, dat zij weer vertrouwen krijgen in zichzelf en in anderen. Met dit vertrouwen kan men ook de verantwoordelijkheid aan bij het maken van keuzen en zelfredzaamheid. Wij hebben in 2007 er voor gekozen om het maatschappelijk ondernemen, maar meer nog het maatschappelijk presteren, een belangrijke plaats te geven in onze activiteiten.

Leefbaarheid in wijken en buurten bepaalt voor een belangrijk deel of de mensen die er wonen zich thuis voelen en voor henzelf en de buurt voldoende perspectief zien. Op de eerste plaats moet de woning voldoen aan de daaraan gestelde eisen, maar een even belangrijk aspect is het welbevinden in de buurt en wijk. Voorzieningen moeten op orde zijn. Daarom vervullen we een actieve rol bij het bevorderen van de leefbaarheid in buurten en wijken.

Dit doen we onder andere door het (mede) aanbrengen van fysieke voorzieningen zoals bijvoorbeeld achterpadverlichting, bankjes of herinrichting van groenvoorziening. Maar ook minder in het fysieke oog springende zaken als het organiseren van een buurtoverleg om te horen wat er goed, slecht of te verbeteren is in een wijk vallen hieronder.

Ook onze huismeesters vervullen in dit kader een belangrijke rol. Bij woongebouwen voor jongeren hebben zij met name een toezichhoudende rol op het woongedrag. Bij het woonzorgcomplex Rundgraafpark vervult de huismeester vooral een klankbord- en vraagbaakfunctie. Uiteraard zijn alle huismeesters betrokken bij woningmutaties en verrichten zij kleine onderhoudswerkzaamheden.

Steeds vaker knopen we gesprekken aan met bewoners in de wijken. Hierdoor krijgen we nog beter een beeld van zaken waar werk van gemaakt moet worden en die een bijdrage van ons als organisatie vragen.

De nieuwe afdeling Maatschappelijk ondernemen is formeel gestart in de loop van 2007. We hebben in 2007 ervaren, dat we niet bij alles wat we doen telkens een beetje maatschappelijk ondernemen. Maatschappelijk ondernemerschap moet je niet opsluiten in bestaande processen bij de rol als huisbaas en de rol als vastgoedontwikkelaar, maar letterlijk een eigen gezicht geven. Dit hebben we gedaan door er een aparte afdeling/rol van te maken en een manager te benoemen;

Effectief uitvoeren van maatschappelijk ondernemen vraagt van Aert Swaens creativiteit, actief in het netwerk zijn en aanspreekbaar zijn, maar ook resultaatgerichtheid en lef om te experimenteren. Dit zijn andere competenties dan de competenties die horen bij de huisbaasrol en de vastgoedrol.

De uitdaging van en in de organisatie is om de komende tijd de extern gerichte rol van Maatschappelijk ondernemerschap voldoende te verbinden met onze rol als huisbaas en vastgoedontwikkeling.

Onze strategie heeft tot doel om buurten en wijken perspectiefrijk te maken of te houden, waardoor burgers vertrouwen krijgen of behouden in zichzelf en andere partijen

en dat uiteindelijk resulteert in nemen en dragen van verantwoordelijkheid voor plezierig wonen en leven in de buurt

We hebben ook ervaren, dat niet alle aspecten en dimensies van de samenleving tot ons werkterrein behoren. Daarom gaan we ons de komende periode wat meer focussen op twee ketens waarmee we maatschappelijk ondernemen ook daadwerkelijk tot resultaten kunnen brengen. Deze focus helpt ons en onze klanten ook verder om te weten met welke partijen samenwerking noodzakelijk is. Bij de focus op twee ketens hebben we aansluiting gezocht bij de Aedescode, die ook door AS is onderschreven.

In eerste aanleg willen we ons concentreren op de keten Wonen-Leren-Werken en de keten Wonen-Welzijn-Zorg.

Maatschappelijk ondernemen werkt daar waar men bereid is te denken in termen van investeren & rendement in plaats van kosten & baten en daar waar partners gewend zijn verantwoordelijkheden te delen met het oog op een gezamenlijk belang.

Corporaties beschikken over een eigen maatschappelijk vermogen en kunnen met gemeenten en andere partijen investeren in de maatschappij. Met behulp van lange termijn vastgoedinvesteringen en ons vermogen om vertrouwen aan mensen en samenwerkingspartners te geven, kunnen we dingen in beweging zetten en ook initiatieven van anderen verder brengen. Welke rol wijzelf, de gemeente en anderen hebben, hangt telkens van de mogelijkheden en ieders inbreng af. Zo hebben we in het voormalige kerkdorp Acht (gemeente Eindhoven) het initiatief genomen om samen met de lokale partners de krachten te bundelen. Immers Aert Swaens beschikt ter plaatse over een woonbegeleidingscentrum voor één van haar zorgpartners. Vandaar uit bereikte ons steeds vaker signalen dat lokale partijen initiatieven wilden ontwikkelen ter bevordering van de leefbaarheid en vitaliteit. Zonder daarbij onderlinge verbanden te leggen. Inmiddels is een *Aanzet Visie Ontwikkeling Acht* opgesteld. Aan deze visie liggen de volgende pijlers ten grondslag: wonen, welzijn, zorg, cultuur en onderwijs. De partners in dit bijzondere initiatief zijn: het Antoniushuis, Lunet Zorg, Dorpshuis Acht, basisschool St. Antoniusabt, Dorpsraad Acht en Aert Swaens.

Enkele andere voorbeelden van activiteiten en resultaten op het gebied van maatschappelijk presteren in de keten Wonen-Leren-Werken zijn:

- *Levering keukens aan zusterstad Jarocin door Veldhovense scholieren*  
Veldhoven heeft een stedenband met de Poolse stad Jarocin. In het kader van het 750-jarig bestaan van deze Poolse stad heeft Aert Swaens samen met het gemeentebestuur van Veldhoven een bezoek gebracht aan Polen. Tijdens dit bezoek heeft Aert Swaens een viertal keukens toegezegd om te plaatsen in de vier te bouwen woningen voor het begeleid zelfstandig wonen voor jong volwassene die het kindertehuis, op grond van het bereiken van de 18-jarige leeftijd, dienen te verlaten. Deze keukens worden in het kader van hun opleiding gemaakt door leerlingen van het Sondervickcollege en te zijner tijd ook door hen in de woningen in Jarocin aangebracht.
- *De ideale speelhut*  
In de zomerperiode is op basisschool De Poolster een project uitgevoerd genaamd "Zo wil ik spelen, ontwerp je ideale speelhut". Aan dit project is deelgenomen door alle leerlingen van de groepen 4 tot en met 8 van deze school. Het doel van dit project was het laten bouwen van een speelhut, ontworpen door de leerlingen van de Poolster.  
Bij het ontwerpen van een speelhut kwam natuurlijk veel kijken. Om de kinderen op weg te helpen organiseerde Aert Swaens verschillende activiteiten zoals allereerst een rondgang door de wijk om de leerlingen via zelfgemaakte foto's aan te laten geven wat zij goed en slecht, mooi en lelijk vinden in hun woonwijk. Daarnaast is er ook

uitleg door een architect en een aannemer, een excursie naar de gemeente Veldhoven en naar de bouw educatiegroep te Veldhoven georganiseerd voor de leerlingen.

De opdracht was om in kleine groepjes een ontwerp te tekenen en vervolgens met klei op schaal te bouwen. Uit de uiteindelijk 9 ontwerpen is door ouders en leerlingen een winnend ontwerp gekozen. Dit ontwerp is vervolgens in opdracht van Aert Swaens door bouwbedrijf van Santvoort gerealiseerd op het schoolplein.

Gezien het veelvuldig gebruik van het speeltoestel en de toenemende aanwezigheid van ouders hierbij kan met recht worden gesproken van een succesvol project.

- *Ontwerpwedstrijd basisschool de Wilderen te Waalre*  
In de loop van 2007 is de afspraak gemaakt dat wij basisschool De Wilderen begeleiden in het uitwerken van een ontwerpwedstrijd voor een nieuwe school. Aan de ontwerpwedstrijd nemen zo'n 300 leerlingen deel, het betreft de leerlingen uit de groepen 5 tot en met 8. Uitvoering vindt plaats in 2008.

Voorbeelden van activiteiten en resultaten op het gebied van maatschappelijk presteren in de keten Wonen-Welzijn-Zorg zijn:

- *Yoga studio*  
Er is overleg met de eigenaar van een Yoga studio in Veldhoven wiens bedrijfsruimte inmiddels te klein is geworden. Wellicht kan Aert Swaens een oplossing bieden aan de Yoga studio en kunnen zij iets betekenen voor onze bewoners. De mogelijkheden daartoe worden onderzocht.
- *Bijzondere doelgroepen*  
Overleg vindt plaats met enkele initiatieven voor jong volwassenen met een autistische stoornis. Er is behoefte aan clusters van zo'n 12 zelfstandige woningen/ appartementen met een gezamenlijke ontmoetingsruimte/woonkamer. Deze doelgroep kan met beperkte begeleiding zelfstandig wonen.  
Voor het Waalrese initiatief is aan de initiatiefnemers een tijdelijke locatie voorgesteld. Voor het Veldhovense initiatief vind overleg plaats met de gemeente Veldhoven.  
Daarnaast wordt er concreet gewerkt aan het realiseren van een 5-tal zelfstandige appartementen onder een dak in de Van Vroonhovenlaan. Deze appartementen zullen worden bewoond door een 5-tal cliënten met een verstandelijke beperking vanuit Lunet zorg (voorheen de Plaatse).  
De bouwvergunningsprocedure is lopende. Realisatie is voorzien medio 2009.
- *Huisvesting podotherapiepraktijk*  
Op een verzoek om bedrijfsruimte voor een startende podotherapiepraktijk in Veldhoven hebben we bemiddelend opgetreden door toe te staan dat een deel van de aan een fysiotherapiepraktijk verhuurde ruimte in het Rundgraafpark wordt onderverhuurd ten behoeve van een podotherapeute.
- *Huisvesting mensen met een verstandelijke beperking van Severinus*  
Samen met Severinus worden plannen voorbereid om te komen tot de realisatie van een 28-tal appartementen voor cliënten van Severinus met een verstandelijke beperking. Om te benadrukken dat de uitwerking van de plannen voortvarend door beide partijen ter hand wordt genomen, is een samenwerkingsovereenkomst waarin een en ander zal worden vastgelegd in voorbereiding.

- *"Op de koffie" in Zonderwijk*  
Eind 2007 is gestart met het project "Op de koffie" in de wijk Zonderwijk. Op een schriftelijke uitnodiging voor een "Op de koffie"-gesprek hebben per omgaande zo'n 120 huurders positief gereageerd. Alle collega's van Aert Swaens hebben in duo's de eerste 60 gesprekken gevoerd. Gezien het grote aantal aanmeldingen voor een "Op de koffie"-gesprek hebben we de Veldhovense welzijnsorganisatie Stimulans gevraagd en bereid gevonden samen met medewerkers vanuit onze organisatie de laatste 60 gesprekken te voeren. Dankzij deze voortvarende aanpak van de gesprekken hebben we begin maart 2008 de gesprekken afgerond en worden momenteel de ingevulde enquêtes verwerkt. De resultaten hiervan worden te zijner tijd breed bekend gemaakt.

Daarnaast wordt in het kader van maatschappelijk ondernemen vanuit Aert Swaens deelgenomen aan een aantal externe werkgroepen, beleidsgroepen en anderszins overleggen die bijdragen aan onder andere het waar nodig en mogelijk verbeteren van leefbaarheid in buurten en wijken. Uitgangspunt hierbij is de komende periode vooral de aandacht te richten op het verbeteren van sociale aspecten en in mindere mate op fysieke aspecten.

## 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 tweemaal een officieel overleg geweest met het CBR. Daarnaast is er regelmatig informeel overleg geweest. De nieuwe koers van Aert Swaens en de organisatie aanpassing zijn hierbij aan de orde geweest.

Verder is het nieuwe urgentiebeleid en de procedure rondom een onafhankelijke klachtencommissie met de CBR afgestemd.

Ook de participatieregeling is tegen het licht gehouden in relatie tot de veranderende wetgeving rond huurderparticipatie. Het debat in de kamer heeft, tot op heden, nog geen definitieve wetstekst opgeleverd. Aert Swaens wil samen met de CBR desalniettemin in 2008 tot een nieuw participatiebeleid komen.

Bij een aantal woningcomplexen functioneren bewonerscommissies, waarmee de afdeling woondiensten overleg heeft. Daarbij gaat het om verrekening van de servicekosten en de voorgenomen onderhoudswerkzaamheden.

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

- Ontwikkeling woonlasten:
  - Huurbeleid per 1 juli 2007
  - Differentiatie huurverhoging (niet mogelijk door huurverhoging van 1,1%)
  - Servicekosten
- Urgentiebeleid:
  - Positief advies CBR
- Onafhankelijke klachtencommissie (OKC):
  - Positief advies CBR over voorgenomen besluit de geschillencommissie te vervangen door de OKC
- Participatieregeling (adviesaanvraag loopt nog).
- Voorgenomen sloopbesluit en Sociaal Plan 25 portiekappartementen Eindhovenseweg te Waalre (positief advies).
- Ontwikkelingen op de Mira-locatie.
- Onderhoudsbegroting 2007:
- Advies herbenoeming huurderszetel in RvC
  - Herbenoeming in RvC vergadering van 6 februari 2007 geëffectueerd
- Instemming met procedure voor werving en selectie van commissarissen

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

### *Vrijwilligers*

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 activiteiten. 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.

### *Bezwaarschriften*

In 2007 zijn geen formele bezwaarschriften binnengekomen over de wijze van afhandeling van primaire klachten. Dit betekent echter nog niet dat de huurders of woningzoekenden geen klachten zouden hebben. De CBR heeft bij een klacht van een bewonerscommissie bemiddeld.

Er zijn voorbereidingen getroffen en is er nieuw beleid ontwikkeld met betrekking tot afhandeling van klachten over de organisatie Aert Swaens. Hiertoe 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.

## Aert Swaens bouwt aan de eigen organisatie

### *Juridische structuur*

Woningstichting Aert Swaens is een toegelaten instelling. Medio 2007 zijn er met goedkeuring van de RvC besluiten genomen tot de oprichting van 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 2007 beperkt gebleven tot de storting van het aandelenkapitaal. Eind 2007 is mede op basis van externe adviezen gekozen voor model 1 van de Vaststellingsovereenkomst (VSO), die door Aert Swaens en de belastingdienst is ondertekend.

Hangende de implementatie van het belastingplan 2008 zijn geen activiteiten ondernomen om vastgoed over te hevelen naar één van de BV's.

### *Organisatiestructuur*

Per 1 oktober 2007 is de werkorganisatie van AS ingrijpend veranderd. Daarmee is de interne organisatie ingericht om gelijke tred te kunnen houden met de externe ontwikkelingen, onze ambities en doelstellingen. En aangezien we onze ambities en doelstellingen verder willen verbreden en professionaliseren betekent dat ook aanpassing van de organisatie. Medewerkers zijn via bedrijfsbijeenkomsten geïnformeerd over de organisatieaanpassingen. Uiteraard heeft uitvoerig overleg plaatsgevonden met de OR. Via individuele gesprekken hebben de medewerkers zich uit kunnen spreken over de functie van hun voorkeur. In nagenoeg alle gevallen hebben we hierin kunnen voorzien. We prijzen ons gelukkig met het aanwezige potentieel bij onze medewerkers en het draagvlak bij de organisatieverandering.

De noodzakelijke uitbreiding van de formatie is medio 2008 volledig gerealiseerd. Voor specialismen op het gebied van P&O, treasury, fiscaal-juridisch, gebieds- en vastgoedontwikkeling zijn overeenkomsten gesloten met vaste leveranciers. Daarbij gaan we uit van duurzame relaties.

### *Cultuur en werkwijze*

Illustratief voor de huidige cultuur bij AS zijn de volgende kernbegrippen:

- *Maatschappelijk betrokken:*  
Bij ons handelen en beleidsontwikkeling hebben we nadrukkelijk oog voor onze functie en rol in de samenleving. We zoeken steeds onze legitimatie in een goede balans tussen maatschappelijk en financieel rendement. Voor vraagstukken in de samenleving zijn wij aanspreekbaar en tonen ook daadwerkelijk onze betrokkenheid.
- *Ondernemend:*  
We pakken veel zaken aan en zoeken een goede balans tussen denken en doen. We laten liever resultaten zien dan uitgebreide analyses en nota's maken.
- *Loyaal en collegiaal:*  
Met veel respect voor elkaars deskundigheid en brede taakopvatting zijn onze medewerkers trots op hun organisatie en de prestaties. De afstand tussen management en medewerkers is klein. Medewerkers zijn in hoge mate gemotiveerd hun bijdrage te leveren aan de opgaven die Aert Swaens heeft en de doelen die zij stelt.

In de aanzet tot het nieuwe ondernemingsplan voor 2009 – 2012 worden deze kernwaarden herijkt en waar nodig verdiept. We geven dan ook een duidelijke betekenis aan die kernwaarden voor onze medewerkers, relaties en stakeholders.

#### *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.

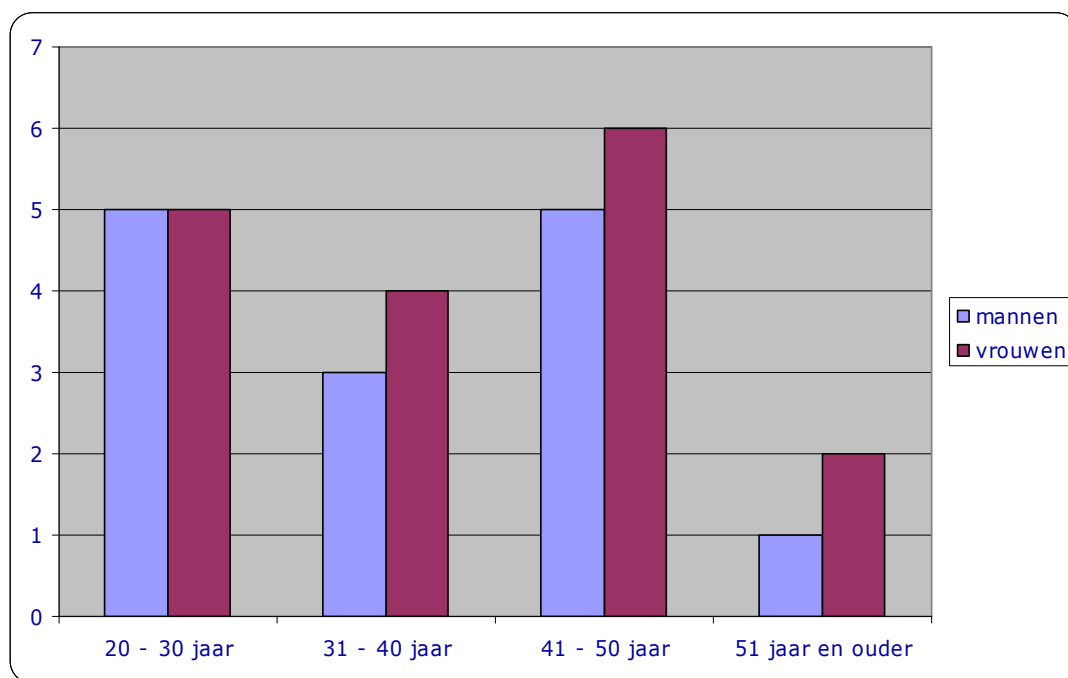
#### *Huisvesting*

Eind 2006 is besloten om op de locatie aan de Nijverheidslaan het kantoorgebouw uitgebreid te verbouwen. Medewerkers hebben tijdens een bedrijfsbijeenkomst, begin 2007, hun wensen ten aanzien van het gebouw, voorzieningen en eigen werkplek kenbaar gemaakt. Dit is vertaald in een Plan van Eisen en vervolgens heeft een architectenselectie plaatsgevonden in de vorm van een prijsvraag. Naar verwachting starten we medio 2008 met de verbouw. Vooruitlopend op de grootschalige verbouw is eind 2007 besloten te verhuizen naar een tijdelijke locatie aan het Bastion 26 te Veldhoven.

#### *De personeelsbezetting*

Eind 2007 waren er 31 medewerkers in dienst. Omgerekend zijn dat 27,4 fulltime krachten. In totaal werken bij ons 14 mannen en 17 vrouwen.

#### *De leeftijdsopbouw*



#### *Leren en opleiden*

Directie en afdelingshoofden hebben deelgenomen aan directeuren- en managerskringen. Het Managementteam 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 goed 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 2007 bedraagt 2,80% waarvan 1,25% betrekking heeft op twee langdurig zieken.

## **Onze ondernemingsraad**

Op 1 januari 2007 is de nieuwe ondernemingsraad (OR) geïnstalleerd. De OR vergadert tweewekelijks. In 2007 is er vijf keer regulier overleg geweest tussen de OR en de ondernemer. Tussentijds heeft een aantal malen informeel overleg plaatsgevonden. Ook heeft de OR kennisgemaakt met een delegatie van de Raad van Commissarissen. Beiden hebben het gesprek als positief ervaren.

Het jaar 2007 stond nagenoeg geheel in te teken van de organisatieaanpassing. De onderstaande tabel geeft weer welke resultaten er geboekt zijn.

Onderwerp	Recht	Status
Begroting 2008	Adviesrecht	Positief advies
Benoeming lid RvC de heer Kemps	Adviesrecht	Positief advies
Benoeming lid RvC mevr. Van Eijndhoven	Adviesrecht	Positief advies
Indelingsbesluit	Adviesrecht	Proces positief advies; inhoudelijk niet beoordeeld
Jaarrekening 2006	Adviesrecht	Positief advies
Opstellen Sociaal statuut	Adviesrecht	Goedkeuring door bonden
Organisatieaanpassing	Adviesrecht	Positief advies
P&O scan	Informatierecht	-
Voortgang organisatieaanpassing	Informatierecht	-
Collectieve vrije dagen 2007	Instemmingsrecht	Ingestemd
Integriteitscode/klokkenluiderregeling	Instemmingsrecht	Ingestemd
Kilometerregistratie/-vergoeding rayonbeheerders en projectleiders	Instemmingsrecht	Ingestemd

## Aert Swaens over de financiën

### Financiële focus

Er wordt 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, de bijdrage aan de 40 aandachtswijken, 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 voor 2006 en 2007 op basis van WOZ-waarde. Voor 2008 is dat nog niet duidelijk. Momenteel waarderen we de materiële vaste activa in de jaarrekening nog steeds tegen boekwaarde. We stappen over op waardering tegen bedrijfswaarde zodra het vastgoedbeleid op orde is.

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting hanteert de bedrijfswaarde al een paar jaar in de beoordeling. Daarnaast worden de kasstromen steeds belangrijker. Voor de beoordeling van de financiële positie en de bepaling van het borgstellingvolume is het noodzakelijk dat corporaties beschikken over positieve kasstromen gedurende vijf jaren. Verwacht wordt dat 60% van de corporaties hier niet aan kan voldoen. Naar de huidige inzichten en op basis van de voorgenomen investeringen voldoet Aert Swaens net aan dit criterium.

De nieuwbouwprojecten voor de komende jaren zijn in de begroting doorgerekend. In totaal gaat het om een investering van globaal € 188 miljoen en een onrendabele top van bijna € 20,7 miljoen.

Beoordeling van de projecten heeft plaatsgevonden als toegelaten instelling en niet als ontwikkelaar/belegger. Er is bij de realisatie van koopwoningen geen rekening gehouden met intern door te berekenen kosten en VPB-druk, vanwege onvoldoende duidelijkheid over structuur en bijbehorende consequenties.

### *Fiscalisering*

Ook voor 2007 geldt het Belastingplan 2006. Inmiddels is een nieuw Belastingplan 2008 aangekondigd waarbij sprake is van integrale vennootschapsbelastingplicht. Daar waar woningcorporaties in 2006 en 2007 verplicht werden vennootschapsbelasting te betalen over de commerciële activiteiten, moer er nu over alle activiteiten VPB worden bepaald. Hiertegen is breed verzet. Temeer omdat corporaties gezien worden als zakelijke ondernemingen en daardoor geen gebruik kunnen maken van de Fiscale BeleggingsInstelling (FBI). Naar de mening van velen is er geen sprake van een level

playing field. Over de mogelijke verrekening van de onrendabele toppen bij nieuwbouw is veel onduidelijkheid.

Binnen de VSO I heeft Aert Swaens gekozen voor model 1. Inmiddels is diezelfde VSO I opgezegd door de belastingdienst. Er worden voorbereidingen getroffen voor een VSO II, waarbij is toegezegd dat er een ruimhartig overgangsregime wordt toegepast. Maar er is nog veel onduidelijkheid.

Al met al een enorme lastenverzwaring en grote onzekerheid over 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.

#### *Waardering activa*

In de jaarrekening van 2007 gaan we uit van waardering tegen historische kostprijs. Daarnaast hebben we de parameters van de bedrijfswaarde aangepast aan ons voorgenomen beleid. De waardering van de grondwaarde hebben we aangepast. Daarbij gaan we er van uit dat de grond niet minder waard wordt. Voor de waardering van de grond wordt nu uitgegaan van de actuele marktwaarde verminderd met € 12.500,- in verband met sloop, uitplaatsing en infrastructuur/bouwrijp maken van de grond. De gewijzigde waardering van de grond in de bedrijfswaarde betekent een toename van € 132 miljoen.

De huurstijging is vastgesteld op 2,0% voor 2008-2010, daarna bedraagt de huurstijging 2,75%. Voor de bepaling van de kosten van beheer, onderhoud, belasting en verzekering is uitgegaan van de meerjarenprognose. De rente is volgens de Best Practices bepaald op 6%. De bedrijfswaarde van ons bezit komt daarmee op bijna € 334 miljoen.

Per saldo hebben we een bedrag van € 40.429,- afgewaardeerd. Dit bedrag bestaat uit de volgende posten:

1. Voor het nieuwbouwproject Beltz hebben we rekening gehouden met een onrendabele top van € 1 miljoen (=afwaardering).
2. Voor het nieuwbouwproject Den Hoorn blijkt dat de in 2006 genomen onrendabele top van € 3 miljoen te ruim hebben ingeschat. De onrendabele top bedraagt uiteindelijk € 2,5 miljoen. Dus hebben we een bedrag van € 500.000,- teruggenomen.
3. In de voorziening onrendabele toppen is voor het project Wooncentrum Aalst een bedrag van € 221.924,- vrijgevallen als gevolg van de herziene grondwaardering (=terugname).
4. In de bestaande activa hebben we een bedrag van € 237.647,- teruggenomen. Ook dit had te maken met de herziene grondwaardering.

## Risicobeheer en optimalisatie rendement

### *Risicomangement*

Zoals bekend wordt risicomangement de komende jaren nóg belangrijker. Er ligt een belangrijke opgave, de snelheid van handelen neemt toe en de wereld om ons heen wordt complexer. Ook de invoering van vennootschapsbelasting, de BV-structuur en het fiscale regiem rondom overdrachtsbelasting/BTW leiden tot een nog kritischere benadering.

We richten ons niet alleen op de financiële risico's, maar ook op risico's vanuit operationele zaken, milieu-, sociale- en economische aspecten. Ook wordt er vanuit risicomangement bij samenwerking met derden in toenemende mate aandacht besteed aan de juridische structurering en fiscale afwegingen. Zowel bij het nieuwbouwproject Zoestraat als bij de Abdijtuinen heeft dit geleid tot het nodige financiële voordeel. 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 2007 zijn gesprekken met externe adviseurs gevoerd over het opstellen van een nieuw treasury(jaar)plan en de optimalisering van het financieel statuut. Op basis hiervan hebben we besloten om een Treasury Scan te laten maken. Onderwerpen daarbij 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.

Binnen het rentemanagement kiezen we steeds meer voor maatwerkproducten waarbij optimaal geprofiteerd wordt van de lagere geldmarktrente en renterisico's aan de bovenkant afgedekt worden door rente-instrumenten. De lening krijgt zodoende het karakter van een langlopende lening en is daarmee WSW-borgbaar. Bijkomend voordeel van dergelijke leningen is de grote flexibiliteit omdat zowel de lening als het rente-instrument aflosbaar respectievelijk verhandelbaar zijn. En dat is wel zo plezierig gezien de onduidelijkheid rondom de verdere uitwerking van de fiscalisering (overdragen bezit van Woningstichting Aert Swaens naar de BV's). Ook het opzetten van een nieuw vastgoedbeleid, waarbij verkoop vanuit de revolving fund gedachte denkbaar is, vraagt om flexibiliteit.

In het afgelopen jaar hebben we één lening geherfinancierd. In 2008 vallen geen bestaande leningen vrij voor renteconversie c.q. herfinanciering. Dit gebeurt pas weer in 2009. Al met al kan geconstateerd worden dat er een goede spreiding in de vervalkalender en onder de aanbieders is.

Aangezien de wet- en regelgeving van het Belastingplan 2008 nog niet duidelijk is, ligt de focus bij het aantrekken van geld voor nieuwe investering vooral op kort financieren. De beleggingsportefeuille is ondergebracht bij Schretlen & Co. Het totaal belegd vermogen bedraagt ruim € 16,5 miljoen. Tweemaal per jaar worden de doelstellingen geformuleerd en de performance met de vermogensbeheerder en huisbankier besproken. Het aanhouden van beleggingen behoort niet tot de core-business. We richten ons dan ook op risicomijdende beleggingsvormen. Gezien de huidige ontwikkelingen: investeringsbehoefte, laag rendement en relatief veel transactiekosten overwegen we sterk de kortlopende beleggingen af te bouwen.

## **Jaarresultaat**

Het jaarresultaat over 2007 is € 5.340.766,-. Begroot was -/- € 1.537.100,-. Het verschil wordt voor een belangrijk deel veroorzaakt door een lagere afwaardering van de materiële vaste activa. Daarnaast hebben we minder besteed aan diverse onderhoudszaken en zijn de bedrijfslasten lager uitgevallen. Zo was in de begroting ondermeer rekening gehouden met een betaalbaarheidheffing. Verder is het renteresultaat iets gunstiger. In 2006 was het jaarresultaat € 4.579.295,-.

### *Rentabiliteit 2007*

De rentabiliteit van het eigen vermogen is 10,15%. In 2006 was dat 9,69%. Dit geeft het rendement aan waarmee het jaarresultaat in verhouding staat tot het eigen vermogen.

De rentabiliteit van het vreemd vermogen is, vanwege renteconversies, verder gedaald naar 4,18%. In 2006 was dat 4,45%.

De rentabiliteit van het totaal vermogen is 5,88%. In 2006 was dat 5,78%. 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 met ingang van 2006 samengevoegd. We prefereren een voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw. Basis hiervoor is de risicoanalyse/projectplanning.

Het Eigen Vermogen bedraagt € 52.622.226,-. In 2006 was dit € 47.281.460,-.

## Kengetallen

### Gegevens woningbezit

Aantal verhuureenheden in exploitatie

	2007	2006	2005	2004
1. Woningen/woongebouwen	3.926	3.883	3.862	3.742
2. Kamers	52	52	52	34
3. Commerciële ruimten	12	6	6	2
4. Garages	106	107	107	107
5. Bergingen	14	13	14	14
6. Standplaatsen	16	16	16	16

### Totaal

<b>4.126</b>	<b>4.077</b>	<b>4.057</b>	<b>3.915</b>
89.959	83.539	81.890	79.775
165.038	163.052	144.459	112.065

Gem. verzekerde waarde per woning

Gem. grondslag OZB per woning

### Mutaties in het woningbezit

1. Aantal opgeleverd/gesplitst	39	20	135	13
2. Aantal aangekocht	11	1	7	20
3. Aantal verkocht/samen gevoegd	0	2	0	0
4. Aantal gesloopt	1	0	0	0

### Aantal woningen naar huurprijsklasse

1. Laag volgens BBSH $\leq$ € 343,49	539	581	578	578
2. Overig volgens BBSH $>$ € 343,49	3.439	3.354	3.336	3.198

### Kwaliteit

1. Aantal reparatieverzoeken per woning	1,37	1,22	1,44	1,41
2. Kosten niet planmatig onderhoud per woning	491	493	473	430
3. Kosten planmatig onderhoud/SVB per woning	514	526	598	1.029
4. Totaal kosten onderhoud per woning	1.005	1.019	1.071	1.459

### Prijs-kwaliteitsverhouding

1. Gemiddeld aantal punten WWS	143	144	144	142
2. Gemiddelde netto huurprijs	418	412	403	395

## Het verhuren van woningen

1. Mutatiegraad
2. Acceptatiegraad
3. Huurachterstand in % van de jaarhuur
4. Reguliere huurderiving in % van de jaarhuur
5. Huurderiving in % van de jaarhuur i.v.m. sloop

2007	2006	2005	2004
8,20%	7,17%	8,95%	8,94%
62,70%	62,23%	67,10%	66,77%
0,45%	0,54%	0,48%	0,39%
0,06%	0,18%	0,25%	0,24%
0,00%	0,31%	0,56%	0%

## Aantal inschrijvingen

1. Alleenstaanden
2. Twee volwassenen zonder kind(eren)
3. Een volwassenen met kind(eren)
4. Twee volwassenen met thuiswonende kind(eren)
5. Totaal aantal woningzoekenden

15.246	13.803	12.479	10.432
9.584	8.848	8.105	7.152
2.263	1.860	1.549	1.137
2.909	2.659	1.431	1.005
30.002	27.170	23.564	19.726

## Financiële continuïteit

1. Solvabiliteit (inclusief bestemmingsreserves)
2. Solvabiliteit (exclusief bestemmingsreserves)
3. Rentabiliteit eigen vermogen
4. Rentabiliteit vreemd vermogen
5. Rentabiliteit totaal vermogen
6. Renteresultaat in % eigen vermogen
7. Liquiditeit (current ratio)

28,58%	26,82%	25,30%	27,44%
28,58%	26,82%	20,60%	24,16%
10,15%	9,69%	-3,65%	4,63%
4,18%	4,45%	4,61%	4,98%
5,88%	5,78%	2,52%	4,88%
6,49%	6,37%	5,38%	10,07%
0,46	1,52	0,18	0,10

## Balans en Winst- en Verliesrekening

1. Eigen vermogen per woning (incl. bestemmingsreserve)
2. Totaal opbrengsten per woning
3. Kapitaalslasten per woning
4. Zakelijke lasten per woning
5. Overige bedrijfslasten per woning
6. Renteresultaat per woning

13.404	12.016	10.966	11.797
5.384	5.569	5.240	4.862
2.341	2.405	2.370	2.673
190	175	187	186
663	616	609	583
869	766	590	1.188

## Balans per 31 december 2007

	Ref.	(in euro's) 2007	(in euro's) 2006
<b>ACTIVA</b>			
<b>Vaste activa</b>	1.1		
<i>Materiële vaste activa</i>			
Onroerende zaken in exploitatie		149.669.023	143.551.270
Onroerende zaken in ontwikkeling		8.545.016	6.782.292
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		634.628	636.274
<i>Totaal materiële vaste activa</i>		<i>158.848.667</i>	<i>150.969.836</i>
<i>Financiële vaste activa</i>	1.2		
Te vorderen BWS subsidies		742.620	863.333
Effecten		15.784.701	13.029.017
WIF		1.573.125	1.500.000
Deelnemingen		10.800	0
<i>Totaal financiële vaste activa</i>		<i>18.111.246</i>	<i>15.392.350</i>
<b>Totaal vaste activa</b>		<b>176.959.913</b>	<b>166.362.186</b>
<b>Vlottende activa</b>			
<i>Onderhanden projecten</i>	1.3	<i>3.944.645</i>	<i>-110.930</i>
<i>Vorderingen</i>	1.4		
Huurdebiteuren		91.496	121.319
Gemeenten		50.210	82.348
Overige vorderingen		1.706.186	762.290
Overlopende activa		364.181	991.904
<i>Totaal vorderingen</i>		<i>2.212.073</i>	<i>1.957.861</i>
<i>Liquide middelen</i>	1.5	<i>1.003.888</i>	<i>8.113.468</i>
<b>Totaal vlottende activa</b>		<b>7.160.606</b>	<b>9.960.399</b>
<b>TOTAAL</b>		<b>184.120.519</b>	<b>176.322.585</b>

		(in euro's) 2007	(in euro's) 2006
<b>PASSIVA</b>	<b>Ref.</b>		
<b>Eigen vermogen</b>			
Kapitaal	1.6	59	59
Algemene Bedrijfsreserve	1.7	52.622.167	47.281.401
<b>Totaal eigen vermogen</b>		<b>52.622.226</b>	<b>47.281.460</b>
<b>Egalisatierekening</b>	1.8	<b>742.620</b>	<b>863.333</b>
<b>Vorzieningen</b>	1.9		
Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw		280.064	2.905.482
<b>Totaal voorzieningen</b>		<b>280.064</b>	<b>2.905.482</b>
<b>Langlopende schulden</b>	1.10		
Leningen overheid en kredietinstellingen		115.017.900	118.719.150
<b>Totaal langlopende schulden</b>		<b>115.017.900</b>	<b>118.719.150</b>
<b>Kortlopende schulden</b>	1.11		
Schulden aan kredietinstellingen (kortgeldfaciliteit)		9.588.802	0
Schulden aan gemeenten		0	12.333
Schulden aan leveranciers		1.165.051	1.664.323
Belastingen en premies sociale verzekeringen		350.039	317.603
Belasting (VPB, schatting 2006-2007)		162.945	0
Overlopende passiva		4.190.872	4.558.901
<b>Totaal kortlopende schulden</b>		<b>15.457.709</b>	<b>6.553.160</b>
<b>TOTAAL</b>		<b>184.120.519</b>	<b>176.322.585</b>

## Winst- en verliesrekening 2007

		(in euro's) Realisatie 2007	(in euro's) Begroting 2007	(in euro's) Realisatie 2006
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>	<b>Ref.</b>			
Huren	2.1	19.829.704	19.821.800	19.332.148
Vergoedingen	2.2	629.003	627.800	598.205
Overheidsbijdragen	2.3	170.323	170.400	172.187
Verkoop (resultaat) onroerende goederen	2.4	224.000	500.000	950.000
Geactiveerde kosten ten behoeve van het eigen bedrijf	2.5	63.364	0	648.657
Overige bedrijfsopbrengsten	2.6	222.270	210.400	212.719
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>		<b>21.138.664</b>	<b>21.330.400</b>	<b>21.913.916</b>
<b>Bedrijfslasten</b>				
Afschrijvingen op materiële vaste activa	2.7	2.522.792	2.661.800	2.613.885
Overige waardeverandering materiële vaste activa	2.8	40.429	3.160.000	1.861.622
Lonen en salarissen	2.9	1.848.421	1.634.700	1.504.448
Sociale lasten	2.10	160.201	180.000	146.566
Pensioenlasten	2.11	224.945	244.200	221.819
Lasten onderhoud	2.12	3.945.523	5.863.900	4.008.501
Overige bedrijfslasten	2.13	2.602.726	3.614.200	2.425.054
<b>Som der bedrijfslasten</b>		<b>11.345.037</b>	<b>17.358.800</b>	<b>12.781.895</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b>9.793.627</b>	<b>3.971.600</b>	<b>9.132.021</b>
<b>Financiële baten en lasten</b>				
Waardeverandering FVA en effecten	2.14	100.385	0	232.070
Opbrengsten FVA en effecten	2.15	1.145.553	569.600	881.208
Rentelasten en soortgelijke kosten	2.16	5.528.654	6.078.300	5.666.004
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting</b>		<b>5.510.911</b>	<b>-1.537.100</b>	<b>4.579.295</b>
Verschuldigde VPB	2.17	162.945	0	0
Resultaat deelnemingen	2.18	-/- 7.200	0	0
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belasting</b>		<b>5.340.766</b>	<b>-1.537.100</b>	<b>4.579.295</b>
<b>JAARRESULTAAT</b>		<b>5.340.766</b>	<b>-1.537.100</b>	<b>4.579.295</b>