

JAARREKENING 2006

VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

De directeur over...	3
De Raad van Commissarissen rapporteert	7
Permanente aandacht voor vernieuwing en samenwerking...	11
Aert Swaens over haar vastgoed	15
... over leefbaarheid	19
... over welzijn, wonen en zorg	20
... over de samenwerking met haar klanten	22
... over zichzelf	23
... over de financiën	25

DE CIJFERS

Kengetallen	28
Balans per 31 december 2006	30
Winst- en verliesrekening	32

De directeur over...

... Aert Swaens in 2006

Steeds meer blijkt, op een breed terrein van wonen, leefbaarheid en veiligheid, dat de samenleving daadwerkelijk tastbare resultaten verwacht van woningcorporaties. Daarmee is de geschetste ambitie in ons ondernemingsplan actueler dan ooit. Het jaar 2006 heeft dan ook vooral in het teken gestaan van het omzetten van geformuleerde doelen in concrete acties en de vele initiatieven en voorbereidingen die bijdragen aan het verhogen van de bouwproductie.

Maar ook de bedrijfsopvolging was een belangrijk thema. Per 1 juni 2006 is de leiding overgedragen aan ir. E.J.M. de Groot.

... ondernemingsvisie

In samenspraak met onze medewerkers, RvC, collega's en belangrijkste samenwerkingspartners hebben we vastgesteld, dat de opgaven en ambities de komende periode vragen om drie enigszins verschillende maar samenhangende rollen te vervullen:

- Verhuurder / Huisbaas;
- Maatschappelijk ondernemer;
- Bouwer/ ontwikkelaar.

Elke rol heeft zijn specifieke doelstelling en resultaten. De rol van huisbaas en maatschappelijk ondernemer horen sterk bij elkaar. Zij functioneren vooral in de bestaande buurten en wijken, hebben een lange horizon, kennen weinig concurrentie en het rendement heeft financiële en maatschappelijke betekenis.

De rol van bouwer/ontwikkelaar kent veel dynamiek, veel concurrentie, hoog risicogehalte maar is essentieel om de vastgoedportefeuille op orde te houden.

De gewenste resultaten behalen, de organisatie aanpassen, de randvoorwaarden en uitgangspunten op orde hebben, en het vertrouwen bij onze bewoners en belanghouders krijgen, kan niet in één jaar gerealiseerd worden. Daarom is 2006/2007 een overgangperiode waarin we ons vooral inzetten om:

- De speerpunten uit ons ondernemingsplan tot resultaat te brengen;
- Onze reputatie bij de drie rollen te consolideren en waar mogelijk te verbeteren;
- De organisatie verder te professionaliseren om effectief en efficiënt de gewenste resultaten te kunnen realiseren.

Daarnaast besteden we tijd en capaciteit om het vigerende ondernemingsplan te herijken aan de gewijzigde omstandigheden in de markt en onze omgeving. Zo creëren we ruimte voor nog meer en betere resultaten op het gebied van het maatschappelijk ondernemerschap, bouwproductie, betaalbaarheid van het wonen en samenwerking met onze partners.

Bij het realiseren van al deze ambities gaan we uit van onze eigen kracht.

... vastgoed

Ook dit jaar is verder gewerkt aan de realisatie en voorbereiding van tal van projecten. Daarbij richten we ons niet alleen op woningbouwprojecten, maar ook steeds meer op maatschappelijk vastgoed. De komende jaren gaan we ons op dit gebied nog verder presenteren.

Investerings in maatschappelijk vastgoed

Eind 2006 hebben we het pand Prins Mauritsweg 2 in Waalre aangekocht. Op deze locatie kunnen naar verwachting op termijn een 30-tal woningen gerealiseerd worden, terwijl het huidige pand voor Stichting De Plaatse geschikt gemaakt wordt voor kleinschalig begeleid wonen. De plannen worden in 2007 nader bestudeerd.

Op het gebied van maatschappelijk vastgoed . de volgende projecten in voorbereiding/studie:

- Uitbreiding zorg/infrastructuur De Ligt met 450 m². Het nieuwe Programma van Eisen (PvE) wordt getoetst aan het rapport Woonservicezones;
- Van Vroonhovenlaan 50 voor de realisatie van 5 kleine appartementen voor cliënten van De Plaatse;
- Brede School Veldhoven-Noord;
- Brede School Aalst (Waalre);
- Herontwikkeling Christinastraat ten behoeve van een combinatieproject van (zorg, wijk) voorzieningen met wonen in de koop- en huursector;
- Studie naar 900 m² sociaal-maatschappelijk in 't Look en 650 m² in de Zoestraat (voor o.a. een apotheek);
- Studie naar de herontwikkeling van de Op Dreef locatie.

Daarnaast worden zorginstellingen reeds in een vroeg stadium betrokken bij de ontwikkeling van nieuwbouwplannen.

Investerings in woningbouwprojecten

We hebben de nodige initiatieven genomen om de bouwproductie te verhogen. Dit heeft geleid tot een propositie van diverse nieuwbouwprojecten met ruim 1.200 woningen in studie en/of voorbereiding, waarvan een groot deel in de loop van 2007 opgestart wordt. Voor een overzicht wordt verwezen naar pagina 14.

Eind 2006 is de tweede fase van het project Laarhof in Waalre opgeleverd. De eerste fase van het project, 12 koopwoningen, was in 2005 opgeleverd. De tweede fase betreft 20 huurappartementen op de hoek Gestelsestraat/Laarstraat. Op 13 december is het appartementengebouw officieel geopend door wethouder Bosma.

In 2006 zijn twee nieuwbouwprojecten gestart. Zo worden er 83 huur- en koopwoningen in Waalre-West ontwikkeld. Er zijn 4 huurwoningen toegewezen in het kader van de Wet Voorziening Gehandicapten.

Daarnaast is fase 2 van het project Keelpark in 2006 gestart, in totaal worden hier 28 woningen gebouwd. Aert Swaens neemt van de projectontwikkelaar 10 van deze woningen af welke vervolgens in de verhuur komen. Beide projecten worden in 2007 opgeleverd.

Het pand Nassaustraat 6 te Waalre is, boven de verantwoordingsgrens BBSH, aangekocht. Het betreft een groot perceel, dat we enerzijds betrekken bij de nieuwbouwontwikkeling van 35 woningen Aalst-centrum (Belz-locatie). Anderzijds wordt een deel van het perceel ingezet om een veiligere wijkontsluiting voor de omliggende percelen te realiseren. Na oplevering van het project wordt de woning verkocht. Tot die tijd verhuren we de woning.

... maatschappelijk ondernemen & corporate governance

Er wordt de laatste jaren veel gesproken en geschreven over de rol en de positie van woningcorporaties. Doen wij wel de goede dingen, presteren wij naar vermogen en vooral ook, leveren wij de gewenste maatschappelijke prestaties? De samenleving en (lokale) bestuurders verwachten veel van ons. We hebben frequent overleg met de belanghouders in onze samenleving. De volgende stap is deze lokale belanghouders structureel te betrekken bij de beleidsvorming. In het kader van de herijking van ons ondernemingsplan in 2007 gaan we dit ook actief toepassen. In de begroting is hiervoor ook al ruimte gereserveerd. Hierbij zal nadrukkelijk invulling worden gegeven aan de kaders voor het maatschappelijk ondernemerschap, zoals die zijn vastgelegd in de Aedescode en de Governancecode voor woningcorporaties. De principes van de Governancecode worden gebruikt als uitgangspunt voor de verdere implementatie bij Aert Swaens in 2007.

Daarnaast staan wij voor de uitdaging om het maatschappelijk ondernemen in al haar facetten verder vorm en inhoud te geven en willen dat dan ook gedegen ter hand nemen. Daarom hebben we in de begroting voor 2007 enkele activiteiten op dit gebied voorzien van concrete uitvoeringsbudgetten. Hierdoor wordt zichtbaar gemaakt waar we middelen aan kunnen besteden en wordt achteraf ook

verantwoording afgelegd over deze onderwerpen. Uitgangspunt moet altijd zijn, dat wij deze investeringen niet alleen doen, maar samen met andere belanghebbenden in de wijken en buurten.

In 2006 is een eerste aanzet gemaakt voor een geformaliseerde integriteit-/ gedragscode. Verder hebben we aanbestedingsbeleid herijkt. Daarnaast beschikken we over een formele regeling hoe om te gaan met uitnodigingen en geschenken van derden. Ook hebben we onze verantwoordelijkheid genomen ten aanzien van werkgelegenheid en onderwijs. We betrekken lokale en regionale ondernemers bij inkoop en aanbesteding, bieden regelmatig stageplaatsen aan en voeren nieuwbouwprojecten uit als leerlingbouwplaats. Om het eigen woningbezit onder starters te bevorderen bieden we koopwoningen aan onder Koopgarant. Daarnaast hebben we een notitie opgesteld "Waar starters kunnen wonen" en aangeboden aan de gemeenten Veldhoven en Waalre bedoeld om het debat aan te gaan over oplossingsrichtingen om de slaagkans voor starters op de woningmarkt te verruimen.

... samenwerken

Het succes van onze investeringen als maatschappelijk ondernemer is mede afhankelijk van de samenwerking met onze partners. Prestaties verbeteren naarmate de samenwerking intensiever wordt en er continue aandacht is voor totale kwaliteit.

Samen met zorg- en welzijnsinstellingen participeren we zowel in Veldhoven als Waalre in de stuurgroep Welzijn-Wonen-Zorg en wordt er in diverse welzijn-wonen-zorg projecten samengewerkt. Verder participeren we in Wijkbeheer en in het 24-uurs-netwerk. Gemeenten, Stimulans, politie en maatschappelijk werk zijn hierin de belangrijkste partners.

Daarnaast werken we steeds vaker samen met diverse zorgpartners. Voorbeelden hiervan zijn de samenwerking met de RSZK, de Plaatse, de Boei, Severinus en Bronlaak (Heimdal). Zo bedienen we bijzondere doelgroepen en profiteren bewoners van gecombineerde welzijn-wonen-zorg projecten. Ook bieden we onze dienstverlening aan derden aan als het gaat om Verenigingen van Eigenaren in gebieden waar wij ook bezit hebben. Zo komen we tot integraal gebiedsbeheer. En last but not least zijn we een pilot gestart met de Eindhovense stichting voor maatschappelijke opvang NEOS voor Preventieve Woonbegeleiding ter voorkoming van huisuitzetting.

Prestatieafspraken met beide gemeenten

De gemeenten Veldhoven en Waalre zijn belangrijke partners. We willen graag een natuurlijke partner zijn. Daarom besteden we veel aandacht aan het verdiepen van deze relaties.

Met beide gemeenten hebben we prestatieafspraken gemaakt. Het prestatiecontract met de gemeente Veldhoven is in 2005 ondertekend. Omdat we mogelijkheden zien voor betere volkshuisvestelijke- en maatschappelijke resultaten werken we aan herijking van deze afspraken.

De afspraken met de gemeente Waalre zijn begin 2006 bekrachtigd.

Deelnemingen

We nemen niet deel in andere rechtspersonen. Wel participeren we in het Woon Investerings Fonds (WIF) voor een bedrag van € 1.500.000,-.

In het kader van de fiscalisering gaan we in 2007 over tot het oprichten van een BV-structuur.

... klanten

Met en is weten

De after-sales bij reparatieverzoeken en woningmutatie is voor ons een permanente activiteit. Wij vinden het belangrijk dat onze klanten tevreden zijn. Uit eigen onderzoek blijkt dat wij gemiddeld een 8,1 scoren voor zowel de afhandeling van reparatieverzoeken als voor de dienstverlening bij nieuwe verhueringen.

Optimaliseren

Ondanks goede resultaten gaan we de dienstverlening verder professionaliseren. We hebben het woonruimteverdeelsysteem geëvalueerd, zijn bezig met het aanscherpen van het urgentiebeleid, wordt de website voorzien van meer klantgerichte- en beleidsmatige informatie, waardoor klanten ook

zelf op zoek kunnen gaan naar de juiste informatie en is een nieuwe onafhankelijke klachtencommissie in oprichting.

Alle klantgerelateerde processen worden opnieuw kritisch beoordeeld en in overeenstemming gebracht met de nieuwe organisatieontwikkeling. We zijn betrokken bij een onderzoek over het aanleggen van een breedband ringleiding. We participeren in de klankbordgroep en ondersteunen in dit kader lokale onderzoeken. Ook bieden we oppluspakketten aan zodat bewoners bij kleinere woningaanpassingen niet aangewezen zijn op vaak langere procedures.

... financiën

De financiële positie is goed. We zijn in staat om het vermogen maatschappelijk verantwoord in te zetten. Risicomanagement is een belangrijk onderwerp, zeker gezien de omvangrijke projecten waar we voor staan.

De vrijstelling voor vennootschapsbelastingplicht is per 1 januari 2006 vervallen voor de meer commerciële activiteiten. We zijn bezig met het oprichten van een BV-structuur, overigens als volle dochter en met transparant toezicht. Uiteraard hebben we de vaststellingsovereenkomst getekend.

Tenslotte...

... hebben wij volgens 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 2006

De maatschappij en corporate governance

De maatschappelijke verankering van woningcorporaties en Corporate Governance staan volop in de belangstelling. De Raad van Commissarissen (RvC) heeft de afgelopen jaren veel aandacht besteed aan beide onderwerpen. Al eerder zijn onder leiding van het accountantskantoor Ernst & Young twee bijeenkomsten over dit onderwerp georganiseerd. Daarnaast stonden beide onderwerpen hoog op de agenda van Aedes. Eind 2006 is de Governancecode voor woningcorporaties vastgesteld. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in principes en uitwerking van deze principes. Door de governancecode te aanvaarden verklaren corporaties zich te houden aan de principes en de uitwerkingsvoorstellen te zien als uitgangspunt voor implementatie op ondernemingsniveau.

Voor de Raad van Commissarissen 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. We hanteren de principes uit de Governancecode als uitgangspunt bij de verder uitwerking van corporate governance bij Aert Swaens.

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

Vanuit de toezichthoudende taak is aandacht besteed aan:

- Strategie en beleid i.r.t. de ondernemingsvisie (koerswijziging, organisatie en huisvesting);
- Financiële risicobeheersing;
- De maatschappelijke/volkshuisvestelijke opgaven (doelstelling in ondernemingsplan, prestatieafspraken gemeenten, voortgang projecten in kwartaalrapportage);
- Toezichtkader (bestaat uit: ondernemingsplan van buiten naar binnen op basis van INK model, kwartaalrapportage met BSC, reglement RvC, bedrijfstakcode Aedes).

Bijzondere aandacht is besteed aan het ontwikkelen van een toetsings- en besluitenkader van vastgoedinvesteringen en de beleidsontwikkeling op aanbesteding en urgentie.

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 maken in een integriteit- en gedragscode en het aanbestedingsbeleid hebben geactualiseerd.

Het reglement voor de RvC is in overeenstemming gebracht met de statuten, de profielschets is herijkt, het rooster van aftreden is geactualiseerd en nevenfuncties worden jaarlijks geïnventariseerd. Er is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen.

Functioneren RvC

Jaarlijks evalueren we de eigen rol. Basis hiervoor is het in 2003 verschenen rapport van het Centraal Fonds Volkshuisvesting over het functioneren van het intern toezicht bij woningcorporaties. 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;
- Uitbreiding van 5 naar 7 RvC-leden wordt voorbereid, waarbij we voorkeur hebben voor een vrouwelijke kandidaat en deskundigheid op het gebied van openbaar bestuur en vastgoedontwikkeling. Extra inspanningen op dit gebied hebben in 2007 geleid tot benoeming van een vrouwelijk lid.

Bedrijfsopvolging / Directie-bestuur

De vorige directeur-bestuurder had aangegeven dat hij per 31 december 2006 gebruik wenste te maken van de mogelijkheid tot vroegpensioen. Een delegatie van de RvC heeft zich bezig gehouden met de bedrijfsopvolging en is daarin ondersteund door Aedes en bureau Kock uit Tilburg. Dit heeft geleid tot de benoeming van de heer ir. E.J.M. de Groot (51 jaar). Hij is op 1 juni 2006 voor onbepaalde tijd in dienst getreden. Met de vertrekkende directeur bestuurder zijn afspraken gemaakt rondom het inwerken van de nieuwe directeur-bestuurder. Zijn bestuurlijke verantwoordelijkheid is geëindigd op 1 juni terwijl het dienstverband op 31 december 2006 is beëindigd. Gezien zijn enorme staat van dienst hebben we hem een afscheidsbijeenkomst aangeboden in de Schalm. Daar konden externen ook kennismaken met de nieuwe directeur-bestuurder.

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 nieuw besluitvormingstraject en rapportagemodel in ontwikkeling.

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 de financiële mogelijkheden in het eigen werkgebied worden benut.

Rol Accountant

De accountant participeert 1-2 keer per jaar in de vergadering van de RvC. Onderwerpen van gesprek waren de waarderinggrondslag 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.

... de RvC vergaderingen

Afgelopen jaar hebben wij zes keer vergaderd. De belangrijkste onderwerpen waren:

- Goedkeuring oprichting BV-structuur;
- Goedkeuring jaarrekening 2005;
- Bevindingen accountant;
- Goedkeuring begroting 2007, incl. activiteitenplan en investeringsbegroting;
- Kwartaalrapportages, BSC en managementletters;
- Bedrijfsopvolging;
- Studiedag Integraal Besturingsmodel Woningcorporaties RIGO;
- Samenstelling RvC, herijking profielschets leden RvC en werving nieuwe kandidaten;
- Aanpassing reglement RvC aan statuten;
- Actualisering rooster van aftreden;
- Procedure werving en selectie nieuwe leden RvC via openbaar traject;
- Procedure (her)benoemen huurderszetel herijken en in overeenstemming brengen reguliere benoemingsprocedure RvC;
- (Her)benoeming enkele leden;
- Corporate Governance;
- Deelname bijeenkomst CFV "best practices" in verantwoording.

In het schema hieronder leest u hoe onze RvC per 31 december 2006 is samengesteld. De heer F.J.M. Beerepoot is op voordracht van de Centrale Bewonersraad herbenoemd, de heer G.T.J. van Esch is per 31 december afgetreden en niet herkiesbaar vanwege het bereiken van de maximale zittingsduur en de heer J.J.P.M. Storimans is op 19 december benoemd.

Naam	Functie	Leeftijd	Achtergrond	Eerste benoeming	Aftredend per
A.H. Bijlhout	voorzitter	69 jaar	Zorgsector	06-02-2001	2007
F.J.M. Beerepoot *	lid	74 jaar	Vakbond	12-01-2004	2009
R.B.J.M. van der Linden	lid	50 jaar	Juridisch	04-11-2002	2009
W.G.A. de Kort *	lid	52 jaar	Accountancy	14-12-2004	2008
J.J.P.M. Storimans	lid	63 jaar	Notariaat	19-12-2006	2009

* huurderszetel

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"> • Voorzitter SWOVE • Lid RvT RSZK • Lid dagelijks bestuur sociale werkvoorziening De Kempen • Lid RvT Intrakoop Nederland
F.J.M. Beerepoot	<ul style="list-style-type: none"> • Lid begeleidingscommissie sociaal plan SNS REAAL • Lid / secretaris werkgroep anders-actieven De Unie
R.B.J.M. van der Linden	<ul style="list-style-type: none"> • Rechter plaatsvervanger Den Bosch • Advocaat te Veldhoven, arrondissement Den Bosch • Lid RvT voetbalclub FC Eindhoven • Voorzitter Ondernemers Vereniging BIC
W.G.A. de Kort	<ul style="list-style-type: none"> • Voorzitter harmonie St. Cecilia • Penningmeester Muziekschool Veldhoven
J.J.P.M. Storimans	<ul style="list-style-type: none"> • Bestuur Notarieel Pensioenfonds • Stichting Kwalu Ghana Veldhoven • Commissie buitenland KNB • Stichting Van Gisteren Naar Morgen • Parochiebestuur Heilige Drieenheid

... haar werkgeversrol

De voorzitter en een lid hebben jaarlijks een evaluatiegesprek met de directeur-bestuurder. In verband met de bedrijfsopvolging heeft in 2006 dit gesprek niet plaatsgevonden. Er is regelmatig 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. De leden van de RvC ontvangen een vaste vergoeding.

Een lid ontvangt € 3.156,- per jaar en de voorzitter ontvangt € 3.945,- per jaar.

In 2006 werd in totaal € 16.570,- uitbetaald. Overigens wordt de honorering voor de leden en de voorzitter met ingang van 2007 in overeenstemming gebracht 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 2006 € 109.500,-. 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 2006

De RvC kijkt met 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 black ink, consisting of a large, stylized 'A' followed by a horizontal line and a small flourish.

A.H. Bijlhout
voorzitter

Permanente aandacht voor vernieuwing en samenwerking...

... voor optimale klantbediening

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 ultimo 2006. Eind 2006 staan ruim 27.000 woningzoekenden ingeschreven. Op basis van reacties op vrijkomende woningen kunnen we stellen dat er ca. 1.500 min of meer actieve woningzoekenden zijn.

Het aanbod op de huurmarkt in de gemeenten Veldhoven en Waalre blijft beperkt.

Het gehanteerde aanbodmodel voorziet erin dat de kandidaat met de langste inschrijftijd in principe de woning krijgt toegewezen. Het gevolg van dit model is o.a. dat starters minder kans hebben op zelfstandige woonruimte binnen een redelijke termijn. Het SRE en de gemeenten stellen, dat een belangrijk deel van deze startersproblematiek met nieuwbouw moet worden opgelost.

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

De uitbreiding van de woningvoorraad in Veldhoven en Waalre zal de komende periode jaarlijks niet meer dan 1 à 2% bedragen van de bestaande voorraad. Daarom onderzoeken we in het totale pakket aan vastgoedmogelijkheden diverse oplossingen die bijdragen aan:

- Optimale benutting van de bestaande voorraad;
- Strategische inzet van nieuwbouw, waardoor doorstroming wordt bevorderd;
- Versterken van de kwaliteit en differentiatie van de totale woningvoorraad in Veldhoven;
- Het creëren van duurzame en waardevolle kwaliteit in wonen.

In de door ons opgestelde notitie "Waar starters kunnen wonen" doen we de volgende voorstellen:

- Woningtoewijzing bij verhuizingen op creatieve wijze toepassen om starters te helpen aan een passende huurwoning. Door een deel van de bestaande voorraad exclusief toe te wijzen aan starters en bestaande huurders uit een betaalbare woning voorrang te verlenen bij een verhuizing.
- Garanties te bieden voor het betaalbaar houden van een substantieel deel van de bestaande voorraad.
- Onevenwichtige samenstelling van de totale woningvoorraad in Veldhoven oplossen door het realiseren van middeldure en dure huur in combinatie met goedkope koop via Koopgarant.
- Strategische nieuwbouw realiseren met het oog op bevordering doorstroming en herstel van het evenwicht in de woningmarkt in Veldhoven en Waalre.
- Bij voldoende omvang van de voorraad betaalbare huurwoningen een verkoopprogramma te ontwikkelen voor bestaande huurwoningen. Hiermee kan met de opbrengst van de verkoop weer betaalbare nieuwbouw worden gerealiseerd en gefinancierd in een verhouding 1 : 2.

Wij vragen van de gemeenten passende condities op financieel, ruimtelijk en programmatisch gebied en het nemen van medeverantwoordelijkheid. Dit om betaalbaarheid van het wonen te waarborgen. Maar ook om een evenwicht in de totale woningvoorraad in Veldhoven en Waalre te realiseren. We maken ons in 2007 sterk om het bovenstaande vast te leggen in concrete en wederzijdse prestatieafspraken met de gemeenten.

Ook hebben we in 2006 het bestaande woonruimteverdeelsysteem geëvalueerd en hebben we de volgende verbeterpunten doorgevoerd:

- Invoering van een maximaal aantal woonbonnen (3) per advertentieronde. Zo gaan woningzoekenden gericht reageren. Hiervoor is aanpassing van het geautomatiseerd systeem nodig. Invoering is voorzien voor het 2^e kwartaal 2007.
- Bevorderen van de doorstroming. Bij elk nieuwbouwproject wordt vooraf een gedeelte van de woningen gereserveerd voor doorstromers. Zo proberen we een keten van verhuisbewegingen op gang te brengen.
- Herijking urgentiebeleid. Het aantal urgentieverzoeken is de afgelopen tijd sterk gestegen. Dit heeft enerzijds te maken met de schaarste van het product en anderzijds met de onduidelijkheid van beleid. Eind 2006 is het voorgenomen beleid vastgesteld en ter advisering voorgelegd aan de beide gemeenten, adviescommissie en CBR. Invoering wordt gerealiseerd per 1 maart 2007.

Een belangrijke doelstelling is het handhaven van de hoge klantwaardering. Ook in 2006 scoorden we opnieuw een 8 voor onze dienstverlening bij reparatieverzoeken en woningmutaties. Desondanks is het verder optimaliseren van de efficiency en effectiviteit van onze dienstverlening een doorlopend proces. De hoofdlijnen van onze klantfilosofie zijn herijkt. Hoofdpijn is dat de klant voor een belangrijk deel zelf het antwoord kan vinden op de vele standaardvragen, worden algemene vragen centraal afgewikkeld en specifiekere vragen behandeld door specialisten. De nadere uitwerking vindt plaats in 2007 en heeft consequenties voor de interne organisatie en huisvesting. De KWH-normen blijven als referentiepunt dienen.

... betekent passende woonruimte

Iedereen die in Veldhoven of Waalre wil wonen is welkom bij Aert Swaens. Ons woningbestand is aantrekkelijk voor velen: van alleenstaanden tot gezinnen, van jong tot oud, van betaalbaar tot duurder, met name huurwoningen maar ook 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 95% uit woningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens voor de huurtoeslag van € 485,- per maand. Dat betekent dat slechts een zeer 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 wachttijsten te verkorten en starters op de huurmarkt sneller te bedienen.

Verhuizingen

In 2006 zijn 281 woningen opgezegd en 20 nieuwbouwwoningen opgeleverd. De mutatiegraad bedraagt 7,17%. Daarbij zijn de mutaties van de te slopen woningen t Look buiten beschouwing gelaten.

Door het gering aantal mogelijkheden op het gebied van seniorenhuisvesting, vindt in Waalre weinig doorstroming plaats. In de Woonvisie c.q. het Volkshuisvestingsplan is de huisvesting van starters en senioren een belangrijk speerpunt.

Reacties en wachttijden

Het aantal reacties op etagewoningen in Veldhoven en het aantal reacties op eengezinswoningen in Waalre is gestegen. Voor de overige typen woningen is het gemiddeld aantal reacties per woning en de wachttijden ten opzichte van vorig jaar nagenoeg gelijk gebleven.

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

Van de ingeschreven woningzoekenden reageert 9% actief op vrijkomend woningaanbod.

Weigeringen

Er is in Veldhoven nog steeds sprake van een hoge weigeringsgraad: 38,2%. In Waalre is de weigeringsgraad 27,3%. De meeste weigeringen komen voor bij de kleine etagewoningen en seniorenappartementen met 1 slaapkamer. Daarbij komt dat woningzoekenden per advertentieronde onbeperkt kon reageren op woningen waarvoor zij aan de gestelde voorwaarden voldoen. Inmiddels is besloten het aantal reacties per woningzoekende per publicatieronde te beperken op 3.

Urgenties

In 2006 zijn 56 urgentieverzoeken toegekend. Er zijn 40 urgent woningzoekenden geholpen aan een passende woonruimte in Veldhoven of Waalre.

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.

... betekent aandacht voor bijzondere doelgroepen

Statushouders

In Veldhoven realiseren we als grootste lokale volkshuisvester 74% van de totale taakstelling. Ook het afgelopen jaar is hieraan voldaan. Er zijn 11 statushouders geholpen aan woonruimte. De invulling van de taakstelling voor Waalre is ook ruimschoots gehaald. Om beide taakstellingen te kunnen halen werken we intensief samen met de gemeenten en Vluchtelingenwerk.

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 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 zorginstelling De Plaatsse, die 12-14 jongvolwassenen (leeftijdscategorie van 17 tot 27 jaar) met een verstandelijke beperking begeleiden en trainen als opstap naar zelfstandig wonen.

Dak- en thuislozen

Deze doelgroep kan een beroep doen op onze urgentieregeling. Er zijn in 2006 geen aanvragen ingediend.

Netwerk 24-uurszorg

Het netwerk 24-uurszorg 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. Elke 6 weken komt het netwerk bij elkaar en stemt de voortgang van de lopende casussen af en bespreekt de gewenste aanpak van nieuwe zaken. In 2006 zijn 20 nieuwe casussen behandeld. Opvallend is dat veel casussen personen betreffen met een psychiatrische problematiek. Wellicht dat verdere extramuralisering van zorg hiervan een van de oorzaken is.

... betekent de juiste 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.

Ons bewoners- en relatiemagazine "Huis en Haert" verschijnt vier maal per jaar. Uit een onlangs gehouden enquête onder de lezers blijkt dat het blad zeker in een behoefte voorziet.

Ook informeren wij onze klanten regelmatig als het gaat om bijvoorbeeld onderhouds- en/of renovatiewerkzaamheden. Daarnaast verschijnt gemiddeld eens per zes weken de rubriek "Wooninfo"

in de lokale huis-aan-huisbladen in Veldhoven en Waalre. Een klantenpanel heeft ons geholpen de website te verbeteren. Het verder optimaliseren van de klantinformatie is een belangrijke doelstelling voor 2007.

... betekent een verantwoord huurbeleid

Huurverhoging 2006

In 2006 bedroeg de reguliere huurverhoging gemiddeld 2,3%. Daarmee voeren we een inflatievolgend huurbeleid.

Bezwaarschriften

In 2006 zijn twee bezwaarschriften binnengekomen. Beide bezwaren zijn ongegrond verklaard.

Huursubsidie

Per 31 december 2006 ontvingen wij voor 1.272 huurders de huurtoeslag. Gemiddeld met een subsidiebedrag van € 182,27. Er heeft in geen enkele situatie een woningtoewijzing plaatsgevonden boven de aftoppingsgrenzen.

Huurachterstand en ontruiming

Eind 2006 was de huurachterstand van de 'actuele huurders' 0,54%. Dit is uitgedrukt in een percentage van de bruto jaarhuur. In 2005 was dit percentage 0,48%. De totale achterstand op huurwoningen bedraagt ultimo 2006 € 108.218,-. Dit was verdeeld over 176 huurders. Wij reageren snel en adequaat zodra achterstanden dreigen te ontstaan. Dit beleid werkt goed.

De deurwaarder heeft 31 (in 2005 waren dit er 26) van onze huurders gewaarschuwd voor het ontruimen van hun woning. Uiteindelijk zijn er 13 huurcontracten ontbonden op basis van een gerechtelijk vonnis. Hieronder bevonden zich geen gezinnen met kinderen.

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. Meestal gaat het niet alleen om huurachterstand, maar is sprake van een combinatie van problemen. Ter voorkoming van ontruiming zijn we gestart met een pilot voor preventieve woonbegeleiding. Het is geen vrijblijvend aanbod, maar een laatste poging om ontruiming te voorkomen. Een begeleidingsovereenkomst maakt dan ook onderdeel uit van het traject. De eerste resultaten zijn positief.

Hennep

Begin 2006 hebben we het voor Veldhoven ontwikkelde hennepconvenant ondertekend, waarin partijen strikte afspraken hebben gemaakt over de aanpak van hennep. Medeondertekenaars zijn gemeente, Woonbedrijf, politie, justitie en nutsbedrijven. Desondanks hebben we in 2006 opnieuw een beperkt aantal hennepwekerijen of daaraan gerelateerde activiteiten ontdekt. In alle gevallen heeft de huurder de woning zonder gerechtelijke tussenkomst verlaten.

Overlast

In 2006 hebben we 236 meldingen van overlast ontvangen. Hierbij is 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 geleid hebben tot gerechterlijke tussenkomst en ontruiming van de woning.

Tweede kans beleid

In 2004 is het Tweede kans beleid van kracht geworden. Niemand heeft in 2006 een beroep gedaan op dit beleid.

Aert Swaens over haar vastgoed

Onze woningen en ...

... de kwaliteit daarvan

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. Bovendien draagt een positieve exploitatie en waardestijging van het vastgoed bij aan onze investeringscapaciteit.

Met de vaste leveranciers voeren we gesprekken over dienstverlening en kwaliteit, maar ook over ons streven naar een meer resultaatgerichte aanpak en standaardisatie. Daarnaast is het aspect veiligheid 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 installatie op het moment dat een woning muteert. Als een mankement wordt geconstateerd, wordt dit direct hersteld. De veiligheid van de elektrische installatie wordt hiermee gewaarborgd. Daarom zullen we deze werkzaamheden ook de komende jaren bij mutatiwoningen laten uitvoeren.

In 2005 zijn de gasleidingen bij alle woningen in Waalre en bij de helft van de woningen in Veldhoven op veiligheid gecontroleerd. In 2006 is dit bij de andere helft van de woningen in Veldhoven uitgevoerd. Ook de komende jaren wordt dit herhaald. Er wordt nog bekeken met welke frequentie dit moet gaan gebeuren.

... het onderhoud daarvan

Het reguliere 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 servicecontract. In 2006 is ruim € 4 miljoen uitgegeven aan onderhoud.

... de reparaties daarvan

In 2006 zijn er 14% minder reparatieverzoeken geweest dan het voorgaande jaar. In 2006 waren dat er 4.800 tegen 5.600 in 2005. Wij hebben hier dan ook 12% minder geld aan uitgegeven ten opzichte van het budget.

Eind 2005 is besloten om de bestaande glasverzekering op te zeggen en de kosten voor glasherstel voor eigen rekening te nemen. Voor 2006 is hiervoor een budget opgenomen van € 55.000,-. Van het beschikbare budget is uiteindelijk zo'n 75% daadwerkelijk uitgegeven.

... de servicebeurten en mutatiepakketten daarvan

Er zijn in 2006 zo'n 260 servicebeurten (bestaande uit bouwkundige - en elektrotechnische werkzaamheden) bij mutatie uitgevoerd voor een totaalbedrag van € 105.479,-. De (nieuwe) bewoners stellen de service zeer op prijs.

In Waalre zijn in 4 vrijkomende woningen mutatiepakketten uitgevoerd. Meestal waren dit woningen van oudere bewoners die in het verleden nooit toestemming hebben gegeven om grotere werkzaamheden uit te laten voeren. Ons budget in 2006 hiervoor was € 64.354,-. We hebben dit met ruim € 20.000,- overschreden. De op te knappen woningen moesten volledig gerenoveerd worden.

... de liften daarvan

Het Liftinstituut controleert ieder anderhalf jaar onze liften. Eventuele mankementen worden direct hersteld door het onderhoudsbedrijf. Bij het overgrote deel van de liften zijn weinig storingen geweest. Een deel van het budget was gereserveerd voor het aanbrengen van Arbo-voorzieningen voor liftmonteurs. Inmiddels zijn bij enkele liften de Arbo-voorzieningen aangebracht. In 2007 worden bij de resterende liften de benodigde voorzieningen aangebracht.

... de CV-installatie daarvan

Eén keer in de twee jaar worden alle CV-installaties door een installateur gecontroleerd. Het budget voor reparaties bedroeg voor 2006 € 78.057,-. Hiervan is € 89.813,- uitgegeven, een overschrijding van 15%. Reden hiervoor is dat een aantal ketels in Waalre in het 10^e – 12^e jaar nogal wat storingen

vertonen die moeilijk te achterhalen zijn. Deze ketels worden dan ook vanaf 2007 vervroegd vervangen. Van het budget (€ 230.301,-) van het CV-abonnement is € 195.155,- uitgegeven, dit is 84,7% van het totale budget.

Planmatig onderhoud

In 2006 hebben wij 81% van het budget voor planmatig onderhoud '(exclusief SVB) uitgegeven. Dat is een bedrag van € 2.067.505,-. We hadden hiervoor € 2.350.588,- gereserveerd. Alle werkzaamheden zijn uitgevoerd, het verschil betreft een positief resultaat op de diverse aanbestedingen.

Een beter milieu...

... begint bij jezelf. 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 2004 zijn we een proef gestart met CCL-verlichting. Deze verlichting is energiezuinig en heeft een langere levensduur. De verlichting is bij wijze van proef aangebracht op één verdieping van het appartementencomplex Citadel te Veldhoven. Een bewoner houdt de resultaten bij en heeft geconstateerd dat deze verlichting inderdaad energiezuiniger is. In 2007 wordt een beslissing genomen of deze verlichting ook in de rest van het complex zal worden aangebracht.

In het kader van gezondheid worden in de woningen waar mechanische ventilatie aanwezig is, de kanalen periodiek gereinigd. Doorgaans is dit eens per 5 jaar. In 2006 is dit bij verschillende complexen gebeurd.

Wet voorzieningen gehandicapten (WVG)

In 2006 zijn er diverse aanpassingen in onze woningen gedaan in het kader van de WVG (na 1 januari 2007 WMO). In de meeste gevallen gaat het om het plaatsen van beugels en een douchezitje. In een aantal gevallen is een traplift in de woning aangebracht. Andere aanpassingen betreffen het vergroten van een berging in verband met stallingruimte voor een scootmobiel, het aanbrengen van (trap)liften en badkamer aanpassingen.

Met de gemeente Veldhoven en Woonbedrijf zijn gesprekken gevoerd over het opplussen van woningen. Doel van deze gesprekken was om te inventariseren of kleine aanpassingen (te denken aan douchezitjes, beugels, antislipvloeren) door de corporaties afgehandeld kunnen worden zonder tussenkomst van de gemeente. Deze werkwijze kan de gehele procedure met betrekking tot de kleine aanpassingen beduidend verkorten wat erg gunstig is voor onze huurders. Besloten is het oppluspakket aan onze huurders ouder dan 55 jaar aan te bieden. Dit betekent dat de gemeente voor een periode van 5 jaar een budget beschikbaar stelt waaruit de kleine aanpassingen betaald kunnen worden.

De gemeente Waalre heeft Aert Swaens een voorstel gedaan dat zij zelf de plaatsing van trapliften gaan organiseren. Op dit moment doen ze dit al voor de particuliere woningen, maar ze zouden dit ook graag voor de huurwoningen doen. De reden hiervoor is dat men een contract met een trapliftfabrikant heeft afgesloten, waarbij nog bruikbare trapliften bij verwijdering worden hergebruikt, dit werkt kostenbesparend. Wij werken hier graag aan mee.

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. Er is een tekort 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. Dat betekent bouwen voor verschillende doelgroepen. Bovendien is gedifferentieerd bouwen goed voor een evenwichtige opbouw van wijken, zorgt het voor een gemêleerde bewonerssamenstelling en is het van belang voor de financiële haalbaarheid van de plannen. In de afgelopen jaren hebben we dan ook veel energie gestoken in het verkrijgen van posities en het ontwikkelen van nieuwe projecten. We stellen ons nog actiever op als het gaat om het verwerven van strategische grondposities en met de gemeenten willen we concrete afspraken maken over nieuwbouw. De lange doorlooptijd van bouwprocedures vormt veelal een belemmering bij snelle start van bouwproductie.

.... gereed

Locatie	Huur	Koop	Overig*	Totaal
Gestelsestraat appartementen	20	-	-	20
Totaal	20	-	-	20

.... in uitvoering

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

.... in voorbereiding

Locatie	Huur	Koop	Overig*	Totaal
<i>Veldhoven:</i>				
Den Hoorn	32	28	-	60
Leuskenhei	35	28	18	78
Zoestraat	28	66	1	95
Abdijtuinen (aankoop)	50	50	-	100
Meerstraat	85	42	-	130
Brede School Veldhoven (prijsvraag)	-	-	1	1
Sloop / nieuwbouw 't Look (sloop 55 woningen)	61	31	1	93
Sloop / nieuwbouw Zonderwijk (sloop 48 woningen)	28	28	-	56
Van Vroonhovenlaan 50 (sloop 1 woning / nieuwbouw 5 kleine appartementen)	5	-	-	5
De Ligt (uitbreiding zorgcentrum)	-	-	1	1
<i>Waalre:</i>				
Brabantia-locatie (samen met Wooninc.)	100	130	-	230
Brede School Waalre (prijsvraag)	-	-	1	1
Wooncentrum Aalst (aankoop)	15	-	-	15
Pr. Mauritsweg 2	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.
Aalst-Centrum (Beltz-locatie)	17	18	-	35
Totaal	456	421	23	900

* sociaal-/maatschappelijke of commerciële ruimten

.... in onderzoek

Locatie	
Diverse locaties	Circa 300 woningen

Dienstverlening aan...

... zorginstellingen

Voor de Stichting Severinus heeft Aert Swaens een aantal jaren diensten op het gebied van vastgoedbeheer verleend. Deze dienstverlening had met name te maken met de organisatie en uitvoering van dagelijks en planmatig onderhoud. De samenwerking tussen Stichting Severinus en Aert Swaens is medio 2006 beëindigd. De reden is dat Severinus het technisch beheer (dagelijks en planmatig onderhoud) in eigen beheer is gaan doen.

... Vereniging van Eigenaren (VvE)

Voor negen Verenigingen van Eigenaren verrichten wij het administratieve en technische beheer. In acht gevallen zorgen we ook voor het bestuur.

Aert Swaens over leefbaarheid

Leefbaarheid in wijken en buurten bepaalt voor een belangrijk deel of de mensen die er wonen zich thuis voelen. 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. We vervullen 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.

Maar 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 vraagbaak functie. Uiteraard verrichten alle huismeester kleine onderhoudswerkzaamheden en zijn zij betrokken bij woningmutaties.

Steeds vaker knopen we gesprekken met bewoners in de wijken met de bewoners. Hierdoor krijgen we nog beter een beeld van zaken waar werk van gemaakt moet worden en die een bijdrage van ons als organisatie vragen. In 2007 bouwen we dit beleid verder uit.

Veiligheid...

... en veilig voelen. Dat is wat bewoners belangrijk vinden. Daarom hebben wij een aantal aanvullende veiligheidsmaatregelen uitgevoerd.

Zo zijn de onderdorpels van de woningtoegangsdeuren in complex De Ligt aangepast zodat de bewoners 'drempelloos' hun woning in kunnen. Op de balkons van de bovenste woningen worden de bestaande betontegels vervangen door houten vlonders. Bij de huidige tegels blijft veel rommel op de balkons liggen en daarnaast zijn ze door algen- en mosgroei erg glad.

In totaal hebben we in 2006 € 195.536,- besteed aan leefbaarheid en veiligheid.

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 rayonbeheerder aanwezig bij deze bijeenkomsten.

Wijkbudgetten

Om in de wijken waar wij woningbezit hebben onze betrokkenheid te tonen is er met ingang van 2005 een jaarlijks budget beschikbaar gesteld. Dit wordt besteed aan wijkgerichte activiteiten die passen binnen het kader van het bevorderen van de leefbaarheid en sociale samenhang. Te denken valt hierbij aan het mede vorm en inhoud geven aan wijkdagen, wijkpanel of straatspeeldag.

In 2006 hebben we hier € 7.500,- aan besteed.

Aert Swaens over welzijn, wonen en zorg

Samen zorgen

De Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)

Per 1 januari 2007 is de WMO in werking getreden. De nieuwe wet is een combinatie van onder andere de Welzijnswet en de Wet voorzieningen gehandicapten (WVG). Maar ook de huishoudelijke verzorging valt onder de nieuwe WMO.

Het doel van deze nieuwe wet is het meedoen van alle burgers aan alle facetten van de samenleving, al dan niet daarbij geholpen door vrienden, familie of bekenden. De regie ligt bij de gemeente.

Het motto van de WMO is immers dat burgers zo lang mogelijk zelfstandig moeten kunnen leven en mee kunnen doen in de samenleving.

Het belang van deze wet ligt vooral in de kans om de samenwerking tussen wonen, zorg en welzijn op lokaal niveau te versterken. Als maatschappelijke onderneming werken we al intensief samen met zorg- en welzijnsorganisaties. De komst van de WMO is een uitgelezen kans om nog nadrukkelijker dan voorheen aan gemeenten en andere belanghouders duidelijk te maken welke maatschappelijke prestaties wij leveren bij het combineren van wonen, zorg en welzijn en het verbeteren van de leefbaarheid in wijken en buurten.

We participeren dan ook in diverse klankbord- en stuurgroepen als het gaat om Welzijn-Wonen-Zorg. Daarbij is ervoor gekozen om het jaar 2007 te gebruiken als een overgangsjaar want we streven samen met de stakeholders naar een kwalitatief hoogwaardige WMO.

Innovatief

VieDome is breed uitgerold in het Rundgraafpark. Na een wat aarzelende start kunnen we, na doorontwikkeling ter plaatse, nu spreken van een functionerend innovatief zorgsysteem dat in een steeds meer groeiende behoefte voorziet.

Zorg en toezicht op afstand begint een grotere vlucht te nemen. Zorgfinanciers beoordelen de inverdiencapaciteit van deze wijze van zorgverlening en hebben hier zelfs reeds een pilot van enkele jaren voor vastgesteld. Hieraan neemt ook Zuidzorg, een van onze partners in VieDome, deel.

Om bewoners/gebruikers meer bekend te laten raken met het gebruik van VieDome wordt gezocht naar uitbreiding met enkele modules waaraan men dagelijks plezier beleeft, zoals vermelden van activiteiten via VieDome, het toevoegen van een welzijnsknop of kosteloos intern kunnen bellen met medebewoners.

Dialoog/betrokkenheid

Tijdens de jaarlijkse gespreksronde met zorg- en welzijnsinstellingen maken we afspraken over gewenste bouwprojecten in de categorie wonen/zorg. Daarnaast zijn welzijnsaangelegenheden en participatiemogelijkheden besproken. Er zijn gesprekken gevoerd met de Severinusstichting, Stimulans, SWOVE, RSZK, Gecoördineerd Ouderenwerk Waalre, Politie, Zuidzorg, De Plaatsse en Algemeen Maatschappelijk Werk Dommelregio. Alle partijen zijn overtuigd van de meerwaarde van samenwerking en positief over de voorgenomen activiteiten in het ondernemingsplan. Duidelijk is dat de ingeslagen weg aanknopingspunten biedt voor de verdere invulling van de maatschappelijke opgave.

In het afgelopen jaren hebben we bij de onderstaande projecten ontwikkeld samen met zorginstellingen:

- Rundgraafpark: kleinschalig groepswonen voor licht dementerenden, inrichting van een zorg-/wijksteunpunt, realisatie van enkele zorgwoningen, grand café, dagwinkel, activiteitenruimte, kinderdagverblijf enz.;
- Jaspersstraat: ontmoetingscentrum voor ex-psychiatrische patiënten;
- Voormalige pastorie Acht (Eindhoven): woonbegeleidingscentrum voor jong volwassenen met een verstandelijke beperking;
- Herontwikkeling Van Vroonhovenlaan 50.

De komende jaren zijn de volgende projecten interessant om de samenwerking verder inhoud te geven:

- De vrijkomende Sondervicklocaties;
- De Brabantialocatie in Aalst-Waalre;
- Herontwikkeling Christinastraat;
- Herontwikkeling Prins Mauritsweg in Waalre;
- Dorpskern Acht.

Aert Swaens over de samenwerking met haar klanten

Hun wensen...

... hun participatie. De Centrale Bewonersraad (CBR) is een zelfstandige stichting. Op het gebied van beleid en beleidsontwikkeling als huisbaas en maatschappelijk ondernemer, is een participatierol weggelegd voor deze bewonersorganisatie. De samenwerking is geregeld in de participatieregeling. Medio 2007 wordt de samenwerking en het participatiereglement herijkt.

Goed overleg...

... goede afspraken. Wij hebben vijf keer overleg met de CBR gevoerd. De belangrijkste onderwerpen in 2006 waren:

- Huurbeleid en ontwikkeling woonlasten;
- Stand van zaken herstructurering, onderhouds- en nieuwbouwplannen;
- Evaluatie woonruimte verdelen en urgentiebeleid;
- Hennepconvenant;
- Bedrijfsopvolging en nieuwe koers Aert Swaens;
- Begroting 2007 en jaarrekening 2005;
- Instellen Onafhankelijke Klachtencommissie.

Op de hoogte, dankzij...

... de juiste informatievoorzieningen. Op het gebied van communicatie krijgt de CBR steeds meer een plek om ons te helpen bij de beleidsstappen die we gaan maken. Als woordvoerder van onze klanten worden wij geholpen bij het maken van de juiste keuzes. Zo is de CBR vertegenwoordigd in het redactieteam van het bewoners- en relatiemagazine Huis&Haert en vult daarin een eigen katern. Inmiddels heeft de CBR ook de eigen website vernieuwd. En hebben zij regelmatig overleg met de diverse bewonerscommissies.

Meer bewonerscontact...

... scheidt een steeds betere band. 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 waarmee regelmatig overleg 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.

Bovendien worden welzijnsvoorzieningen in het woon-zorgcomplex Rundgraafpark zoals de dagwinkel, grand café en activiteiten, gedragen door de bewoners. Dit verhoogt de onderlinge betrokkenheid en saamhorigheid.

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.

Geen geschillen...

... toch een geschillencommissie. Sinds 28 april 1993 hebben wij onze eigen geschillencommissie. Deze commissie bestaat uit een vertegenwoordiger van de huurders, een lid van de Raad van Commissarissen en een onafhankelijke voorzitter. In 2006 zijn geen geschillen ingediend. In 2007 wordt de geschillenregeling vervangen door een Onafhankelijke Klachtencommissie conform BBSH.

Aert Swaens over zichzelf

Onze mensen

Medewerkers zijn de organisatie. Belangrijk is dat zij betrokken zijn bij de sociaal maatschappelijke taak van Aert Swaens en zich identificeren met de ondernemingsvisie. De kwaliteiten van de afzonderlijke medewerkers en de onderlinge samenwerking bepalen in belangrijke mate ons succes. Het is dan ook van belang dat de interne organisatie goed is 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. We prijzen ons gelukkig met het aanwezige potentieel bij onze medewerkers en het draagvlak voor de aanstaande organisatieverandering.

Uitgangspunten bij de organisatieverandering zijn:

- Herkenbaarheid van de drie rollen in de organisatiestructuur;
- Professionele benadering bedrijfsprocessen;
- Verbeteren resultaatgerichtheid;
- Voldoende balans in bezetting, flexibiliteit en deskundigheid;
- Heldere klantenfilosofie in werkprocessen en huisvesting.

Daarbij hanteren we als kernpunten:

- Scheiding tussen frontoffice en backoffice;
- Bedrijfsprocessen bundelen in een afdeling;
- Resultaatgerichtheid versterken.

Met de volgende organisatieprincipes als uitgangspunt:

- Versterken gebiedsgericht werken;
- Geen volledige projectontwikkelingsafdeling, maar het aangaan van strategische allianties;
- Klantprocessen in een afdeling;
- Functiescheiding waar nodig.

Om aan al deze uitgangspunten te kunnen voldoen is uitbreiding van de formatie noodzakelijk. Voordat we zover zijn gaan we aan de slag met het aanwezig potentieel en worden vacatures pas definitief ingevuld als we daar intern niet in kunnen voorzien. Tot die tijd worden vacatures op tijdelijke basis, interim of detachering, ingevuld. Voor specialismen op het gebied van P&O, treasury, fiscaal-juridisch, gebieds- en vastgoedontwikkeling wordt externe ondersteuning aangetrokken.

Mutaties in de organisatie

De bedrijfsopvolging is een belangrijk aandachtspunt geweest. De procedure is medio 2005 opgestart en heeft geleid tot de benoeming van een nieuwe directeur-bestuurder per 1 juni 2006. De vorige directeur-bestuurder heeft gebruik gemaakt van de vroegpensioenregeling en is per 31 december formeel uit dienst getreden.

Het hoofd Woondiensten is benoemd tot directeur bestuurder bij Bergopwaarts in Deurne. De ontstane vacature is op interim-basis ingevuld tijdens de organisatieverandering. Ook hebben we afscheid genomen van vier medewerkers die hun carrière elders voortzetten. Twee van de vier vacatures zijn permanent ingevuld terwijl twee vacatures op interim-basis worden ingevuld. In het afgelopen jaar hebben we vier stageplaatsen geleverd.

Secundaire arbeidsvoorwaarden

Medewerkers kunnen gebruik maken van het Woondiensten Cafeteria Systeem. Nagenoeg iedereen nam deel. De meeste interesse ging uit naar het fietsplan 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.

Huisvesting

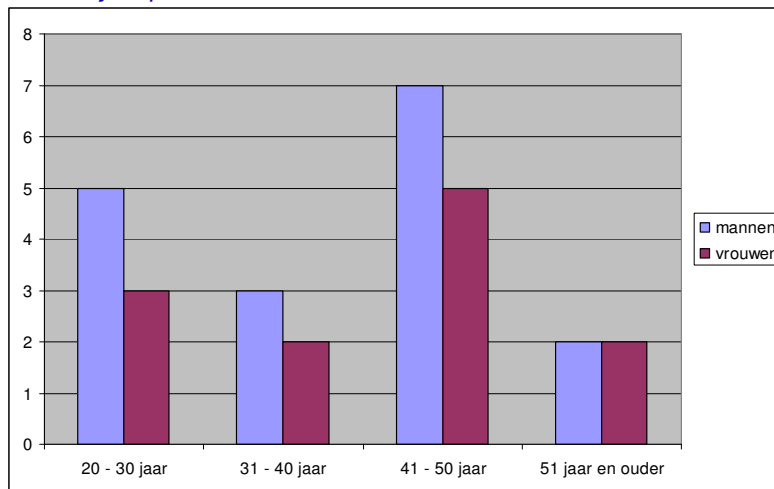
Eind 2006 is besloten om op de huidige locatie nieuwbouw te realiseren. Medewerkers hebben tijdens een bedrijfsbijeenkomst hun wensen ten aanzien van het gebouw, voorzieningen en eigen werkplek kenbaar gemaakt.

De personeelsbezetting

Eind 2006 hadden wij 29 medewerkers in dienst. Omgerekend zijn dat 26,8 fulltime krachten. Het managementteam (MT) wordt gevormd door de directeur en de hoofden Financieel-, Woningbeheer en Consumentenzaken. In totaal werken bij ons 17 mannen en 12 vrouwen.

In de nieuwe setting kiezen we voor een slank en slagvaardig MT dat bestaat uit de directeur, het hoofd Woondiensten en het hoofd Bedrijfvoering.

De leeftijdsopbouw



Kwaliteit en betrokkenheid

De medewerkers bepalen in hoge mate ons succes. Daarom is ook in 2006 weer een beroep gedaan op denkkraft, creativiteit en initiatief van de medewerkers. Het actualiseren van de opleidingsplannen gebeurt op basis van de nieuwe interne organisatie.

Directie en afdelingshoofden hebben deelgenomen aan directeuren- en managerskringen. Verder vergadert het Managementteam iedere week.

Alle medewerkers hebben vorig jaar één of meer functionerings- en beoordelingsgesprekken gehad. Werkoverleg vindt structureel plaats.

Onze ondernemingsraad

Sinds kort beschikken we weer over een ondernemingsraad. In december 2006 heeft een eerste overleg plaats gevonden en is er een advies uitgebracht over een voorgenomen aanpassing van de organisatie. Dit betrof de uitbreiding van de formatie van het directiesecretariaat met 24 uur en de taken op het gebied van PR & Communicatie rechtstreeks onder de verantwoordelijkheid van de directie brengen. In beide gevallen heeft de OR positief geadviseerd. De betrokkenheid bij de integrale organisatieveranderingen loopt door naar 2007.

Arbowet

We beschikken over een uitgebreid team van bedrijfshulpverleners. Ook van de bedrijfsmassage-regeling 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 2006 bedraagt 2,94% waarvan 1,34% betrekking heeft op twee langdurig zieken.

Aert Swaens over de financiën

Financiële focus

Er wordt veel aandacht besteed aan de vele 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 vastgoedmanagement, de naderende fiscalisering, risicoanalyse van de totale bedrijfsvoering enz..

Daarbij gaan we uit van een positieve exploitatie en waardestijging van het vastgoed. 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 en de financiële positie. Mogelijk kan het Asset Liability System voor woningcorporaties (WALS) ons hierbij ondersteunen. Ook onderzoeken we eventuele deelname (op termijn) aan de Aedex/IPD Corporatie Vastgoedindex.

De nieuwbouwprojecten voor de komende jaren zijn in de begroting doorgerekend. Van de 1.200 nieuw te bouwen woningen zijn er 900 woningen nagenoeg zeker, zodat we die voorzien hebben van een investeringsbudget. In totaal gaat het om een investering van globaal € 160 miljoen en een onrendabele top van € 15,5 miljoen. De winspotentie van de koopwoningen is geraamd op € 9,3 miljoen.

Beoordeling van de projecten heeft plaatsgevonden als toegelaten instellingen en niet als ontwikkelaar/belegger. Er is bij de realisatie van koopwoningen geen rekening gehouden met intern door te berekenen kosten en VPB-druk. De financiële verwerking betreft concrete cijfers dan wel marktconforme aannames.

Fiscalisering

Per 1 januari 2006 is het Belastingplan 2006 van kracht geworden. Woningcorporaties zijn verplicht vennootschapsbelasting te betalen over de commerciële activiteiten. Inmiddels hebben Aedes en de Belastingdienst een vaststellingsovereenkomst (VSO) opgesteld die duidelijkheid verschaft over de Vpb-regels en die voordelen oplevert voor corporaties, zoals duidelijkheid, langjarige zekerheid en een lichter controleregime.

Er geldt een Vpb-plicht als er sprake is van commerciële activiteiten op de onderstaande terreinen:

- Verhuur/verkoop van bestaand bezit;
- Projectontwikkeling;
- Diensten, dienstverlening (bv. beheer van een vereniging van eigenaren);
- Tussenvormen, zoals bv. Koopgarant.

De VSO biedt zekerheden op het gebied van gehanteerde begrippen, de belastingplicht, de waardering op de openingsbalans, tussenvormen en de manier waarop controle en toezicht worden uitgeoefend. Binnen de VSO moet uiteindelijk gekozen worden voor één van de twee modellen. Model 1 gaat uit van volledige juridische scheiding (de zgn. BV-structuur) en model 2 van administratieve scheiding binnen de toegelaten instelling. De VSO biedt keuzemogelijkheden die aansluiten bij de huidige en toekomstige bedrijfsvoering maar ook de garantie van bepaalde marges (buffer) bij de keuze voor model 1.

De VSO is een overeenkomst tussen de individuele corporatie en de Belastingdienst en geldt alleen voor diegenen die de VSO ondertekenen. De Belastingdienst heeft als voorwaarde gesteld dat 70% of meer van woningcorporaties de VSO ondertekent voordat deze daadwerkelijk van kracht wordt. Wij hebben de VSO ondertekend. Inmiddels heeft 97% van de corporaties de VSO ondertekend en daarmee is de overeenkomst bindend geworden. Naar verwachting kiezen we uiteindelijk voor model 1 van de VSO. Deze keuze laten we checken door onze accountant en fiscalist. Dit betekent dat het eerder genomen besluit tot oprichting van een BV-structuur wordt afgerond.

Waardering activa

De waardering van de activa verschuift van boekwaarde naar bedrijfswaarde. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting betreft de bedrijfswaarde al een paar jaar in haar beoordeling, terwijl het Waarborgfonds Sociale Woningbouw de borgingsmogelijkheden heeft verruimd tot het niveau van de bedrijfswaarde. Voorlopig wordt de activa nog gewaardeerd tegen historische kostprijs. We stappen over naar het waarderen tegen bedrijfswaarde zodra het nieuwe vastgoedbeleid gereed is.

In de jaarrekening van 2006 gaan we uit van waardering tegen historische kostprijs. Daarnaast hebben we de parameters van de bedrijfswaarde getoetst aan ons voorgenomen beleid, maar ook meer in overeenstemming gebracht met de Best Practices (BP). De huurstijging is vastgesteld op 2,5%. Voor de bepaling van de kosten van beheer, onderhoud, belasting en verzekering is uitgegaan van de meerjarenprognose. De rente is volgens de BP bepaald op 6%. De bedrijfswaarde van ons bezit komt daarmee op bijna € 195 miljoen. Als we uitgaan van een eenmalig lagere huurstijging van 1,1% betekent dit een verlaging van de bedrijfswaarde met € 4 miljoen. En dat betekent dus minder investeringsruimte.

We hebben niets hoeven af te waarderen onder de bestaande activa. Wel hebben we een bedrag van € 1.360.302,- teruggenomen aan afwaarderingen vanuit het verleden. Dit heeft te maken met de gunstige effecten van herziene renteaftspraken. Daarnaast hebben we een bedrag van € 3.221.924,- afgewaardeerd als onrendabele top bij de nieuwbouwprojecten Wooncentrum Aalst en Den Hoorn in Veldhoven. Criterium voor het nemen van de onrendabele top is "Intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". De afwaardering voor het project Den Hoorn is gebaseerd op een voorlopige aanname omdat we met de gemeente in discussie zijn over de projectovereenkomst. Punt van discussie is de vraag voor wiens rekening de financiële consequenties van de vertraging behoren te komen.

Per saldo hebben we € 1.861.622,- afgewaardeerd.

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.

In 2006 is de basis gelegd voor de invoering van risicomangement. De verdere implementatie vindt plaats in 2007. Hierbij richten we ons niet alleen op de financiële risico's, maar ook op risico's vanuit operationele zaken, milieu-, sociale- en economische aspecten. Ook moet er vanuit risicomangement bij samenwerking met derden in toenemende mate aandacht besteed worden aan de juridische structurering en bijbehorende fiscale afwegingen.

We verantwoorden ons niet alleen in de jaarrekening, maar vooral in de bedrijfsrapportages, BSC, managementletters, vastgoedkaders en fasedocumenten die in ontwikkeling zijn.

Treasury

Cashflowprognoses vormen de basis voor een goed treasury beleid. 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 en streven we naar verdere professionalisering. Eind 2006 zijn we gestart met de voorbereiding van een nieuw treasury (jaar)plan en de optimalisering van het financieel statuut.

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 via 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 verder uitwerking van de fiscalisering (overdragen bezit van TI naar BV). Ook het

opzetten van een nieuwe vastgoedbeleid, waarbij verkoop vanuit de revolving fund gedachte denkbaar is, vraagt om flexibiliteit.

In 2006 hebben we twee nieuwe leningen aangetrokken voor een totaalbedrag van € 16 miljoen. Basis zijn Euribor gefinancierde leningen waarvan het renterisico is afgedekt via derivaten (CAP, SWAP en step-up SWAP).

De beleggingsportefeuille is ondergebracht bij Schretlen & Co. Het totaal belegd vermogen bedraagt ruim € 17,5 miljoen. Dit is inclusief de beschikbare liquiditeiten en opgelopen couponrente.

Tweemaal per jaar worden de doelstellingen geformuleerd en de performance met de vermogensbeheerder, accountant en huisbankier besproken. Het aanhouden van beleggingen behoort niet tot de core business. We richten ons dan ook op risicomijdende beleggingsvormen. Bovendien hebben we vanuit onze maatschappelijke verantwoordelijkheid ook aandacht voor de duurzaamheidcriteria "People" en "Planet" volgens het Best in Class principe. We onderzoeken de mogelijke aanpassingen in de beleggingsportefeuille. In dat geval moet het beleggingsmandaat aangepast worden.

De beleggingsportefeuille heeft een rendement opgeleverd van 6,58%. De vastrentende waardeportefeuille heeft een rendement opgeleverd van 4,14% bij een gemiddelde duration van 0,93 jaar. Daarmee scoren we gemiddeld iets boven de benchmark.

Qua liquiditeit zaten we eind 2006 wat ruim in ons jasje. Dat kwam omdat de start van enkele nieuwbouwprojecten vertraagd is en we toch alvast geld uit de markt hebben gehaald in verband met dreigende rentestijging.

Jaarresultaat

Het jaarresultaat over 2006 is € 4.579.295,-. Het resultaat was begroot op € 1.569.203,-.

Het verschil wordt voor globaal de helft veroorzaakt door het verkoopresultaat onroerende goederen en de doorberekende apparaatskosten ten behoeve van de verkoopprojecten. Daarnaast hebben we positieve resultaten weten te behalen bij aanbesteding van de diverse onderhoudszaken en het rentemanagement.

In 2005 was het jaarresultaat -/- € 1.559.701,-.

Rentabiliteit 2006

De rentabiliteit van het eigen vermogen is 9,69%. In 2005 was dat -/- 3,65%. Dit geeft het rendement aan waarmee het jaarresultaat in verhouding staat tot het eigen vermogen.

De rentabiliteit van het vreemd vermogen is, vanwege diverse herfinancieringen en renteconversies, verder gedaald naar 4,45%. In 2005 was dat 4,61%.

De rentabiliteit van het totaal vermogen is 5,78%. In 2005 was dat 2,52%. 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 € 47.281.460,-. In 2005 was dit € 42.702.165,-.

KENGETALLEN

Gegevens woningbezit*

Aantal verhuureenheden in exploitatie

1. Woningen/woongebouwen
2. Kamers
3. Commerciële ruimten
4. Garages
5. Bergingen
6. Standplaatsen

Totaal

Gem. verzekerde waarde per woning
Gem. grondslag OZB per woning

Mutaties in het woningbezit

1. Aantal opgeleverd/gesplitst
2. Aantal aangekocht
3. Aantal verkocht/samengevoegd
4. Aantal gesloopt

Aantal woningen naar huurprijsklasse

1. Laag volgens BBSH ≤ € 339,08
2. Overig volgens BBSH > € 339,08

Kwaliteit

1. Aantal reparatieverzoeken per woning
2. Kosten niet planmatig onderhoud per woning
3. Kosten planmatig onderhoud/SVB per woning
4. Totaal kosten onderhoud per woning

Prijs-kwaliteitsverhouding

1. Gemiddeld aantal punten WWS
2. Gemiddelde netto huurprijs

	2006	2005	2004	2003
Gegevens woningbezit*				
Aantal verhuureenheden in exploitatie				
1. Woningen/woongebouwen	3.883	3.862	3.742	3.727
2. Kamers	52	52	34	18
3. Commerciële ruimten	6	6	2	1
4. Garages	106	107	107	107
5. Bergingen	13	14	14	13
6. Standplaatsen	16	16	16	16
Totaal	4.076	4.057	3.915	3.882
Gem. verzekerde waarde per woning	83.539	81.890	79.775	78.396
Gem. grondslag OZB per woning	163.052	144.459	112.065	112.665
Mutaties in het woningbezit				
1. Aantal opgeleverd/gesplitst	20	135	13	8
2. Aantal aangekocht	1	7	20	0
3. Aantal verkocht/samengevoegd	2	0	0	1
4. Aantal gesloopt	0	0	0	0
Aantal woningen naar huurprijsklasse				
1. Laag volgens BBSH ≤ € 339,08	581	578	578	555
2. Overig volgens BBSH > € 339,08	3.354	3.336	3.198	3.190
Kwaliteit				
1. Aantal reparatieverzoeken per woning	1,22	1,44	1,41	1,39
2. Kosten niet planmatig onderhoud per woning	493	473	430	400
3. Kosten planmatig onderhoud/SVB per woning	526	598	1.029	960
4. Totaal kosten onderhoud per woning	1.019	1.071	1.459	1.360
Prijs-kwaliteitsverhouding				
1. Gemiddeld aantal punten WWS	144	144	142	135
2. Gemiddelde netto huurprijs	412	403	395	381

* Gewijzigd ten opzichte van jaarrekening 2005

Het verhuren van woningen

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

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

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)

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

	2006	2005	2004	2003
Het verhuren van woningen				
1. Mutatiegraad	7,17%	8,95%	8,94%	7,60%
2. Acceptatiegraad	62,23%	67,10%	66,77%	77,06%
3. Percentage huurders met huurtoeslag	34,65%	38,57%	41,02%	40,84%
4. Huurachterstand in % van de jaarhuur	0,54%	0,48%	0,39%	0,35%
5. Reguliere huurderiving in % van de jaarhuur	0,18%	0,25%	0,24%	0,14%
6. Huurderiving in % van de jaarhuur i.v.m. sloop	0,31%	0,56%	0%	0%
Aantal inschrijvingen				
1. Alleenstaanden	13.803	12.479	10.432	8.206
2. Twee volwassenen zonder kind(eren)	8.848	8.105	7.152	6.919
3. Een volwassenen met kind(eren)	1.860	1.549	1.137	672
4. Twee volwassenen met thuiswonende kind(eren)	2.659	1.431	1.005	747
5. Totaal aantal woningzoekenden	27.170	23.564	19.726	16.544
Financiële continuïteit				
1. Solvabiliteit (inclusief bestemmingsreserves)	26,82%	25,30%	27,44%	25,47%
2. Solvabiliteit (exclusief bestemmingsreserves)	26,82%	20,60%	24,16%	13,16%
3. Rentabiliteit eigen vermogen	9,69%	-3,65%	4,63%	11,21%
4. Rentabiliteit vreemd vermogen	4,45%	4,61%	4,98%	5,35%
5. Rentabiliteit totaal vermogen	5,78%	2,52%	4,88%	6,95%
6. Renteresultaat in % eigen vermogen	6,37%	5,38%	10,07%	11,24%
7. Liquiditeit (current ratio)	1,52	0,18	0,10	0,15
Balans en Winst- en Verliesrekening				
1. Eigen vermogen per woning (incl. bestemmingsreserve)	12.016	10.966	11.797	11.314
2. Totaal opbrengsten per woning	5.569	5.240	4.862	4.798
3. Kapitaalslasten per woning	2.405	2.370	2.673	2.305
4. Zakelijke lasten per woning	175	187	186	176
5. Overige bedrijfslasten per woning	616	609	583	549
6. Renteresultaat per woning	766	590	1.188	1.272

BALANS PER 31 DECEMBER 2006 (in Euro's)

	2006	2005
ACTIVA		
Vaste activa		
<i>Materiële vaste activa</i>		
Onroerende zaken in exploitatie	143.551.270	144.539.519
Onroerende zaken in ontwikkeling	6.782.292	3.434.184
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	636.274	653.505
<i>Totaal materiële vaste activa</i>	<i>150.969.836</i>	<i>148.627.208</i>
<i>Financiële vaste activa</i>		
Te vorderen BWS subsidies	863.333	970.825
Effecten	13.029.017	14.443.525
WIF	1.500.000	1.500.000
<i>Totaal financiële vaste activa</i>	<i>15.392.350</i>	<i>16.914.350</i>
Totaal vaste activa	166.362.186	165.541.558
Vlottende activa		
<i>Onderhanden projecten</i>	<i>-110.930</i>	<i>5.344</i>
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	121.319	127.878
Gemeenten	82.348	74.206
Overige vorderingen	762.290	435.982
Overlopende activa	991.904	1.008.822
<i>Totaal vorderingen</i>	<i>1.957.861</i>	<i>1.646.888</i>
<i>Liquide middelen</i>	<i>8.113.468</i>	<i>1.593.680</i>
Totaal vlottende activa	9.960.399	3.245.912
TOTAAL	176.322.585	168.787.470

	2006	2005
PASSIVA		
Eigen vermogen		
Kapitaal	59	59
Algemene Bedrijfsreserve	47.281.401	34.762.106
Bestemmingsreserve onrendabele toppen nieuwbouw	0	7.940.000
Totaal eigen vermogen	47.281.460	42.702.165
Egalisatierekening	863.333	970.825
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	2.905.482	0
Totaal voorzieningen	2.905.482	0
Langlopende schulden		
Leningen overheid en kredietinstellingen	118.719.150	106.571.411
Totaal langlopende schulden	118.719.150	106.571.411
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen (kortgeldfaciliteit)	0	12.046.001
Schulden aan gemeenten	12.333	95.138
Schulden aan leveranciers	1.664.323	1.071.044
Belastingen en premies sociale verzekeringen	317.603	115.591
Overlopende passiva	4.558.901	5.215.295
Totaal kortlopende schulden	6.553.160	18.543.069
TOTAAL	176.322.585	168.787.470

WINST- EN VERLIESREKENING 2006 (in Euro's)

	Realisatie 2006	Begroting 2006	Realisatie 2005
Bedrijfsopbrengsten			
Huren	19.332.148	19.337.779	18.560.107
Vergoedingen	598.205	571.759	484.294
Overheidsbijdragen	172.187	173.213	173.212
Verkoop (resultaat) onroerende goederen	950.000	0	944.567
Geactiveerde kosten ten behoeve van het eigen bedrijf	648.657	0	0
Overige bedrijfsopbrengsten	212.719	243.220	243.144
Som der bedrijfsopbrengsten	21.913.916	20.325.971	20.405.324
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen op materiële vaste activa	2.613.885	2.492.828	2.528.790
Overige waardeverandering materiële vaste activa	1.861.622	1.600.000	6.461.945
Lonen en salarissen	1.504.448	1.351.267	1.182.450
Sociale lasten	146.566	199.048	120.026
Pensioenlasten	221.819	240.340	212.789
Lasten onderhoud	4.008.501	4.597.060	4.170.092
Overige bedrijfslasten	2.425.054	3.100.166	2.371.915
Som der bedrijfslasten	12.781.895	13.580.709	17.048.007
Bedrijfsresultaat	9.132.021	6.745.262	3.357.317
Financiële baten en lasten			
Waardeverandering FVA en effecten	232.070	76.684	336.230
Opbrengsten FVA en effecten	881.208	657.462	621.955
Rentelasten en soortgelijke kosten	5.666.004	5.910.205	5.875.203
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting	4.579.295	1.569.203	-1.559.701
JAARRESULTAAT	4.579.295	1.569.203	-1.559.701