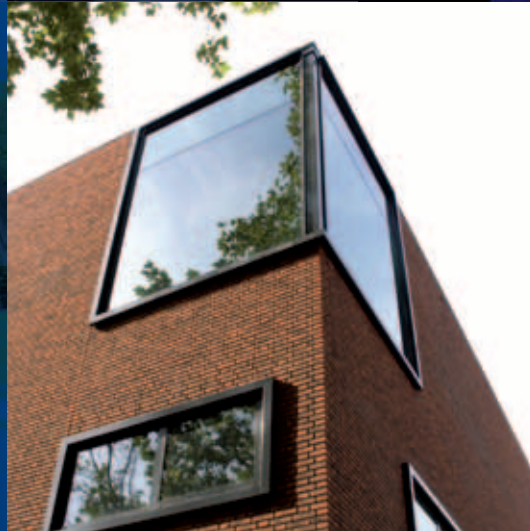




JAARVERSLAG 2010



Jaarverslag 2010

VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

JAARVERSLAG 2010

De directeur over resultaten, de branche, vertrouwen en ...	3
De Raad van Commissarissen rapporteert over ...	8
Aert Swaens over de woningmarkt	15
Aert Swaens over vastgoed	23
Aert Swaens over maatschappelijk presteren	29
Aert Swaens over de samenwerking met haar klanten	32
Aert Swaens bouwt aan de eigen organisatie	33
Aert Swaens over de financiën	38

JAARREKENING 2010

Kengetallen	46
Balans per 31 december 2010	48
Winst- en verliesrekening 2010	50
Toelichtingen	59





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

... Aert Swaens in 2010

Woningstichting Aert Swaens is een woningcorporatie die in Veldhoven en Waalre ruim 4.000 woningen beheert. We spelen een actieve rol bij het ontwikkelen van nieuwbouw en maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk presteren staat hoog in ons vaandel en in onze dienstverlenende organisatie staan klanten centraal.

We zijn ons bewust van onze maatschappelijke taak en de verwachtingen die de markt, de samenleving en de politiek van ons heeft. Het afgelopen jaar was geen gemakkelijk jaar. Immers het thema van ons ondernemingsplan 'samen werken aan wonen met perspectief' is in een ander daglicht komen te staan vanwege de actuele ontwikkelingen in de sector en in de samenleving. Een analyse van de huidige omstandigheden en de toekomstverwachtingen bevestigt dit.

Door de voornemens van het nieuwe kabinet maken wij ons zorgen over de koopkracht voor vele burgers en de betaalbaarheid van het wonen. De bezuinigingen op de huurtoeslag gaan door, er is nog geen sprake van een integrale aanpak woningmarkt en de consequenties voor het huurbeleid zijn nog onduidelijk. Als gevolg van de uitvoering van de EU-beschikking neemt de druk op de huurmarkt verder toe. Deze maatregel heeft een ernstig negatief effect voor huishoudens met een inkomen tussen € 33.000,- en € 43.000,-. Deze doelgroep is, in de nieuwe situatie, aangewezen op een koopwoning dan wel duurdere huurwoning. Daartoe is hun inkomen ontoereikend.

Ook de voorgestelde heffing voor de huurtoeslag heeft vanaf 2014 grote gevolgen voor onze kasstromen. Volgens een voorlopige schatting moeten alle corporaties samen ruim 600 miljoen voor hun rekening nemen. Voor Aert Swaens betekent dit vanaf 2014 een aanslag van € 1,3 miljoen op de jaarlijkse kasstroom. Het is dus noodzakelijk om de komende periode er voor te zorgen, dat de kasstromen vooral op peil blijven. De beheersing van de bedrijfslasten is een continu punt van aandacht, zonder dat we daarbij afbreuk doen aan de kwaliteit.

Landelijk overheersen de zorgen over de financiële situatie van de corporatiesector. De mogelijkheden om te investeren in nieuwbouw, herstructurering, energiemaatregelen en leefbaarheid in wijken staan onder druk.

Ondanks deze zorgelijke berichten en de onzekere toekomst zien wij de toekomst van Aert Swaens vol vertrouwen tegemoet. Aert Swaens is een gezonde en solide organisatie. We laten in dit jaarverslag zien dat we onze voornemens uit ons beleidsplan gestand doen.



Op nadrukkelijk verzoek van het Ministerie en Aedes zijn we een samenwerking aangegaan voor de komende drie jaar met onze collega-corporatie Fundashon Cas Bonairiano (FCB) op Bonaire. Aert Swaens ondersteunt FCB met name door het uitwisselen van kennis en ervaring. De eerste resultaten zijn zichtbaar. De eerste Woonvisie van Bonaire is unaniem vastgesteld door de eilandsraad, gevolgd door prestatieafspraken tussen het Openbaar Lichaam en FCB en de start van de eerste 100 nieuwbouwwoningen.

Samen met bewoners en belanghouders hebben we het afgelopen jaar gewerkt aan plezierig wonen in wijken en buurten.

Stabiele bedrijfsvoering

De kernactiviteit van Aert Swaens is het beheren en bouwen van woningen voor de doelgroep van beleid. Het is van groot belang, dat deze activiteiten ook voor de langere termijn gewaarborgd zijn. Dit betekent, dat de continuïteit van onze bedrijfsvoering gegarandeerd moet zijn. Het financiële resultaat van onze kernactiviteiten is positief en bedraagt **€ 6.692.787,-**. Dit staat verantwoord als **bedrijfsresultaat** in onze winst en verliesrekening. Dit resultaat wordt overigens beïnvloed door twee bijzondere activiteiten:

1. Nieuwbouw van sociale huurwoningen. Doordat de opbrengsten van deze woningen lager zijn dan de stichtingskosten moeten we hiervoor een bedrag opnemen onder de bedrijfslasten. Dit bedrag is voor 2010 € 3.908.748,- en wordt genoemd: overige waardeverandering mva;
2. Verkoop van nieuwbouw woningen met korting volgens de koopgarantformule. Deze woningen worden vooral verkocht aan starters, waardoor juist deze doelgroep de mogelijkheid krijgt om met een betaalbare woning in te stappen in de koopmarkt. Deze korting moeten wij ook als verlies nemen in de jaarrekening. Voor 2010 is dit een bedrag

van € 2.395.705,- en wordt genoemd: verkoop (resultaat) nieuwbouw.

Het uiteindelijke resultaat voor Aert Swaens wordt tenslotte nog beïnvloed door:

1. de rentelasten en de waardevermindering van de totale woningportefeuille. De rentelasten bedragen over 2010 € 5.975.281,-. De continuïteit van Aert Swaens is veiliggesteld wanneer het **bedrijfsresultaat** structureel hoger is dan de rentelasten.
2. de waardedaling van onze woningportefeuille is bepaald op 2,7% en stemt overeen met de waardedaling in onze regio. Dit vertegenwoordigt een bedrag van € 8.451.342,-.

De jaarcijfers laten zien dat er structureel sprake is van een stabiele bedrijfsvoering en dat Aert Swaens financieel goed gezond is. Natuurlijk moeten we in de huidige markt nieuwe investeringen goed afwegen. Zeker als voorgenomen verkopen achterblijven bij de verwachtingen.

Aert Swaens heeft het afgelopen jaar opnieuw op grote schaal bijgedragen aan de nieuwbouwproductie in Veldhoven en Aalst-Waalre. Tegelijkertijd zijn er opnieuw investeringen in de eigen woningvoorraad en leefbare buurten gedaan, beschikken we over een prima relatie met onze centrale bewonersraad en is al het noodzakelijke en geplande onderhoud uitgevoerd. Tot zover kunnen we dit als goed nieuws beschouwen. Het minder goede nieuws is dat de woningmarkt nog steeds op slot zit. De huurwoningen zijn relatief goedkoop geprijsd, tenminste als we dit afzetten tegen de grootte en de kwaliteit. Huuraanpassing is niet of nauwelijks mogelijk. Samen met de belastingdruk en de Vogelaarheffing doet dit een forse aanslag op de investeringscapaciteit van Aert Swaens. Daarom zullen we alle zeilen bijzetten om de geplande investeringen te blijven doen. Dit



kan ook betekenen dat sommige nieuwbouwprojecten later van start gaan dan gepland. Het geplande onderhoud aan de bestaande woningen zal op geen enkele wijze onder druk komen te staan, evenmin als de voorziene investeringen in energiebesparende maatregelen.

Veel nieuwbouw en renovatie

Eind 2010 was Aert Swaens op 5 verschillende locaties actief aan het bouwen, er wordt geïnvesteerd in 256 nieuwe en bestaande woningen, waarvan 86% het sociale segment betreft. Er zijn 104 huurwoningen en 79 koopwoningen opgeleverd. Hiervan is ruim 55% betaalbaar. In voorbereiding zijn nog 468, waarvan 87% in het sociale segment.

We zijn op een gepaste wijze trots dat we ondanks de voortdurende crisis ons investeringsprogramma overeind kunnen houden.

Financieel gezond

Dat AS financieel gezond is blijkt niet alleen uit de jaarrekening. Onze solvabiliteits- en liquiditeitspositie zijn op orde. We hechten veel waarde aan het oordeel van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting. Dit orgaan houdt, in opdracht van de minister, toezicht op de corporaties. Recent heeft het CFV Aert Swaens gewaardeerd met een A1-beoordeling. Dit is ongeveer vergelijkbaar met een triple-A-waardering in de bankwereld. De financieel gezonde basis van Aert Swaens wordt ook nog eens bevestigd door het Waarborgfonds. Dit fonds staat garant voor leningen van corporaties en beoordeelt daardoor zeer kritisch de financiële positie. Ook het WSW bevestigt dat er voldoende financieringsruimte is om de geplande investeringen te kunnen doen. Dit geeft ons een zeer goed gevoel en vertrouwen in de toekomst.

Waarde woningbezit is gedaald

Uit de jaarrekening blijkt dat de mutatie van de actuele waarde van het bezit ruim € 8 miljoen negatief

bedraagt. Dit ogenschijnlijk forse bedrag is echter goed te verklaren. Deze afwaardering heeft op geen enkele wijze te maken met risico's met grondposities of andere bovenmatige risico's in de vastgoedportefeuille. Het is het gevolg van een daling van de waarde van ons bestaande woningbezit van 4.079 woningen. Wij waarderen ons bezit tegen actuele waarde (in verhuurde staat). Hierbij worden de toekomstige kosten en opbrengsten van onze bestaande huurwoningen berekend en in euro's van nu uitgedrukt. Dit doen we voor de jaarrekening steeds per 31 december van het afgelopen jaar. Het spreekt voor zich dat een dergelijke berekening op 31 december 2009 een ander resultaat laat zien dan de berekening op 31 december 2010. We hebben in 2010 gerekend met hogere kosten vanwege de voorgenomen investeringen vanuit het strategisch vastgoedbeleid en het energiebeleid. Daarnaast zijn we uitgegaan van lagere opbrengsten. Vooral de ingerekende lagere huurinkomsten leveren voor 2010 een belangrijk negatief verschil op. Per saldo is de waarde van het woningbezit volgens de regels van de actuele waarde gedaald met ruim € 8,4 miljoen. Volgens de regels van de accountancy moet dit verschil in waarde via de winst- en verliesrekening gepresenteerd worden. Er zijn geen euro's verloren of er zijn geen woningen verdwenen.

In de toelichtende tekst in ons jaarverslag wordt dit uitgebreid toegelicht en verantwoord. Op het moment dat de markt aantrekt, stijgt automatisch de actuele waarde en nemen we eerdere afwaarderingen weer terug. Overigens is ook het voorgenomen verkoopbeleid bestaand bezit ingerekend. Daardoor lijkt het alsof de 18 verkochte woningen slechts € 219.580,- hebben opgebracht. Niets is minder waar. Het betreft hier dan ook het verkoopresultaat boven de eerder ingerekende verkoopopbrengst.



Ondernemend, toegankelijk en betrokken

Ondanks de veranderingen in de omgeving van de woningcorporaties, de onzekerheden in de financiële wereld en de woningmarkt, blijven we vasthouden aan onze uitgestippelde koers. We hebben het vertrouwen dat professionaliteit van onze organisatie, het maatschappelijk ondernemerschap en de solide financiële positie voldoende waarborg bieden om ook in deze tijd onze doelstellingen te realiseren. Daarbij blijven we ruime aandacht besteden aan de verdere professionalisering van de organisatie, een gedegen en transparante verantwoording, good governance en adequaat intern toezicht. Er is ons veel aan gelegen om de goede reputatie in onze lokale omgeving te waarborgen.

6 We hebben initiatief genomen tot of zijn we actief betrokken geweest bij veel maatschappelijke opgaven in de lijn van wonen, leren, werken, integratie, welzijn en zorg. In het bijzonder vragen de behoeften van starters en senioren om passende oplossingen, maar ook het realiseren van maatschappelijk vastgoed en de huisvesting van bijzondere doelgroepen zijn opnieuw belangrijke onderwerpen geweest. We werken steeds meer samen met verschillende marktpartijen en betrekken onze belanghouders meer en meer aan de voorkant bij nieuwe initiatieven. De samenwerking met de gemeenten Veldhoven en Waalre is verbeterd en geïntensiveerd. De herijking van de prestatieafspraken in Veldhoven loopt. Afronding staat gepland voor 2011, evenals het herijken van de prestatieafspraken met de gemeente Waalre. Ook participeren we in het Wooninvesteringsfonds.

Steeds meer zien we het schaalniveau van de wijk als een herkenbare eenheid voor integrale gebieds- en beleidsontwikkeling. Ook bij de gemeenten in onze thuishoofstad zien we steeds meer draagvlak voor deze integrale benadering. Onze doelstelling om de samenwerking met onze ketenpartners en

belanghouders te versterken krijgt hiermee een grotere betekenis. Tegelijkertijd zien we kansen om gezamenlijk wijkvisies te ontwikkelen die fungeren als kader voor het afstemmen van investeringen. In de wijk Zonderwijk in Veldhoven hebben we hier het afgelopen jaar bijzonder positieve ervaringen mee opgedaan. Een breed gedragen wijkvisie is een goede basis voor het realiseren van projecten. Ook zijn de bewoners betrokken in een open planproces waarbij de grootschalige aanpak van 360 woningen in de wijk Zonderwijk is gestart.

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

Tenslotte...

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

...kunnen we vaststellen dat we onze maatschappelijke verantwoordelijkheid ruimschoots waarmaken. We zijn open en transparant, we werken volgens de principes van goed bestuur, we hebben de governancecode



voor woningcorporaties verder geoptimaliseerd en we onderschrijven de Aedescode. Integriteit zit in onze genen en daardoor hanteren wij al langere tijd in- en extern een integriteitcode en beschikken we over een klokkenluderregeling.

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

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



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



De Raad van Commissarissen rapporteert over...

...governance en de toezichhoudende taak

Governancecode

Voor Aert Swaens zijn de beginselen van behoorlijk bestuur belangrijk. We hechten aan transparantie, afleggen van verantwoording, onafhankelijk toezicht en we implementeren de Governancecode voor woningcorporaties zo goed mogelijk.

We hanteren de principes uit deze Governancecode als uitgangspunt bij de verdere uitwerking van governance en integriteit bij Aert Swaens. Daar waar we afwijken, lichten we dat dan ook toe.

De enige uitzonderingen op de code zijn:

- 8
- De bestuurder van Aert Swaens is door de RvC niet voor een periode van 4 jaar benoemd, maar voor onbepaalde tijd. De RvC heeft echter te allen tijde de bevoegdheid om de bestuurder te schorsen of te ontslaan.
 - De RvC heeft het afgelopen jaar geen afzonderlijke remuneratiecommissie ingesteld. De beoordeling en beloning van de bestuurder wordt door de voorzitter en vicevoorzitter binnen de kaders van de regeling Izeboud uitgevoerd en één keer per jaar besproken en geëvalueerd binnen de RvC als geheel. De afspraken tussen RvC en bestuurder over de resultaten zijn vastgelegd in een bestuursopdracht. In het jaarverslag wordt de beloning van de bestuurder verantwoord.
 - Voor de werving en selectie van commissarissen wordt op basis van een vastgestelde procedure en een geactualiseerde profielschets tijdelijk een selectiecommissie samengesteld uit de RvC.
 - De RvC heeft geen afzonderlijke auditcommissie ingesteld. De RvC beschouwt de inhoudelijke taken van een dergelijke commissie als de

verantwoordelijkheid van de totale RvC. Wel beschikt de RvC sinds 2008 over een financiële commissie, die bestaat uit drie leden van de RvC. Deze commissie bespreekt met de directie de uitgangspunten bij de jaarverslaglegging en begroting, de parameters voor de bedrijfswaardeberekeringen en het treasurybeleid. De bevindingen van de financiële commissie worden als advies aan de RvC gepresenteerd.

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

Toezichtkaders

De taken en bevoegdheden van de RvC en het bestuur zijn vastgelegd in de statuten. De RvC beschikt over een reglement, waarin nadere regels zijn vastgelegd over aftreden en herbenoeming, taken van de RvC, honorering RvC, besluitvorming, benoeming en overleg met de accountant en overleg met de OR en de Centrale Bewonersraad.

De RvC beschikt over een profielschets voor commissarissen bij Aert Swaens, die voorafgaande aan een traject van openbare werving en selectie wordt geactualiseerd.

Met de bestuurder zijn resultaatafspraken gemaakt, die zijn vastgelegd in een bestuursopdracht. De RvC ziet er op toe, dat de activiteiten van Aert Swaens voldoen aan de kaders zoals die zijn vastgelegd in het BBSH en de Woningwet.



Toetsingskaders

De RvC heeft in overleg met de bestuurder op verschillende beleidsterreinen kaders vastgesteld waarmee de RvC zijn toezichthoudende taak inhoudelijk kan uitvoeren.

Op het beleidsterrein van de volkshuisvesting en de organisatie zijn deze kaders vastgelegd in het Ondernemingsplan 2009–2012, het Jaarplan en de Begroting. Met de bestuurder zijn de resultaatgerichte afspraken vastgelegd in een Bestuursopdracht.

Op het beleidsterrein van financiën en continuïteit zijn deze kaders vastgelegd in het Treasurystatuut en Treasuryjaarplan, de financiële toetsingskaders voor investeringen en de financiële meerjarenplanning. Daarnaast hanteert de RvC het strategisch vastgoedbeleid als toetsingskader voor de verdere ontwikkeling van de woningportefeuille van Aert Swaens.

Ten slotte beschikt Aert Swaens over een integriteitcode en een klokkenluiserregeling waaraan zowel het handelen van Aert Swaens als het handelen van haar relaties wordt getoetst.

Taakopvatting en verantwoording

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

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

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

Besluiten en besprekpunten

In het afgelopen jaar is de RvC zes keer in een officiële vergadering bijeen geweest.

Al sinds de intrede van de financiële crisis heeft de RvC bijzondere aandacht besteed aan de ontwikkelingen op de woningmarkt en volgt de RvC kritisch de verkoopcijfers voor nieuwe en bestaande woningen en toetst zorgvuldig de voorgenomen investeringen aan de eisen van continuïteit en liquiditeit.

De RvC constateert dat, voor wat betreft de operationele bedrijfsprocessen bij Aert Swaens, de zaak op orde is. De RvC houdt hierop achteraf toezicht via de periodieke bedrijfsrapportage en directieverslagen. Hierdoor heeft de RvC meer ruimte en mogelijkheden om samen met het bestuur op een proactieve wijze aandacht te besteden aan strategische vraagstukken als gevolg van ontwikkelingen in de woningmarkt en de financiële wereld en het gevolg van de veranderingen in het rijksbeleid.

Bijzondere aandacht is besteed aan de herbenoeming van enkele leden van de RvC, de CFV-informatie (CIP) en beoordelingen, de borgingsruimte WSW, het EU-dossier, het Treasury-jaarplan, fiscaliteiten, toetsingskader en sturingselementen, de financieringsstrategie, interim-controle, resultaten Aedex 2009, verschillende facetonderdelen van het strategisch vastgoedbeleid, verkoop bestaande voorraad van garages, diverse fasedocumenten van verschillende projecten inclusief samenwerkingsovereenkomsten, goedkeuring Jaarrekening en Begroting, het aanbestedingsbeleid, de vernieuwing van de Bestuursopdracht, het jaarverslag van de OKC (geschillenregeling), de KWH-resultaten, de samenwerking met de collegacorporatie op Bonaire en de beoordeling van de directeur-bestuurder.



Overleg met management en OR

De RvC heeft het afgelopen jaar geen apart overleg gevoerd met de OR. Wel heeft de OR positief geadviseerd bij de herbenoeming van twee commissarissen. De RvC heeft kennisgenomen van het jaarverslag van de OR.

Bij de studiebijeenkomsten over de actuele ontwikkelingen is het managementteam uitgenodigd.

Functioneren RvC

Jaarlijks evalueren we de eigen rol, de werkwijze van de RvC en de resultaten. Evalueren doen we collectief. We stellen ons daarbij de volgende vragen:

- Hebben we nog het juiste beeld van de rol en taak van de commissaris bij AS?
- Vullen we onze rol inhoudelijk goed in?
- Bieden we voldoende tegenwicht aan de bestuurder met behoud van een constructieve relatie?
- Zijn we een goede teamgenoot?
- Tonen we voldoende inzet qua tijd en zijn we voldoende geëquipeerd om onze verantwoordelijkheid te nemen?

In de evaluatie in 2010 is ook de werkgeversrol en het verloop van de vergaderingen aan de orde geweest. Bijzondere aandacht is besteed aan de governance bij Aert Swaens. Tegen deze achtergrond is in 2010 een werkgroep uit de RvC gestart met de volgende opdracht:

- Waar kan en moet Aert Swaens zich nog verbeteren op het gebied van governance en integriteit?
- Welke doelstellingen en plan van aanpak horen daarbij?

In 2011 worden de bevindingen teruggekoppeld aan de voltallige RvC en zijn voorstellen uitgewerkt tot verdere verbetering.

Opleiding en scholing door de RvC

Naast de reguliere vergaderingen worden er jaarlijks twee studiebijeenkomsten voor de RvC georganiseerd.

In het voorjaar van 2010 stond de bijeenkomst in het teken van de actuele ontwikkelingen in de corporatiesector. Met deskundigen is van gedachten gewisseld over de voorgenomen wijzigingen van de woningwet, de gevolgen van het EU-dossier en de omvangrijke bezuinigingen op de rijksbegroting (dossier heroverwegen wonen).

In het najaar is de studiebijeenkomst benut als kick-off voor het opstellen van de nieuwe bestuursopdracht. Met elkaar is uitgebreid gesproken over de trends, ontwikkelingen en toekomstbeelden in de sector en de vraag of actualisering van het ondernemingsplan nodig is. Tevens zijn de uitgangspunten voor de nieuwe bestuursopdracht besproken rond de thema's:

- De rol van AS in de volkshuisvesting, lokaal en regionaal (werkgebied en werkdomein).
- Borging van de professionalisering.
- Versterken van de legitimiteit (wie ben je en voor wie ben je?).

Verder hebben leden van de RvC deelgenomen aan diverse symposia en studiebijeenkomsten voor toezichthouders, te weten:

- VTW-workshop Basiskennis voor toezicht op financiën;
- VTW-workshop Financiën voor specialisten;
- VTW-workshop Risicomanagement;
- VTW-bijeenkomst over integriteit;
- Regiobijeenkomst CFV;
- Commissarissendag Woonbond;
- Cursus toezicht financiën van Aedes.

Integriteit

Als eigentijdse woningcorporatie staan we midden in de samenleving en dragen we een grote maatschappelijke verantwoordelijkheid. Daar past openheid, transparantie en integriteit bij. Voor iedereen moet duidelijk zijn welke waarden voor Aert Swaens belangrijk zijn en welke gedragslijnen daarbij horen. Integriteit zit in de genen van de bedrijfscultuur.



Vandaar dat we ook het ongeschreven en zo natuurlijke beleid zichtbaar hebben gemaakt in een integriteitcode en een klokkenluiderregeling. Deze zijn op de website beschikbaar.

Integriteit is een onderwerp dat ook met grote regelmaat op verschillende momenten besproken is binnen de organisatie. Soms gebeurt dat in het kader van de interne controle, soms naar aanleiding van praktijkvoorbeelden. De dilemma's worden dan besproken.

Mede als gevolg van resultaten van de nulmeting integriteit door het CFV en de monitoring van de governancecode woningcorporaties is in 2010 een werkgroep uit de RvC gestart om een verbeterplan voor governance en integriteit bij AS op te stellen. De werkgroep heeft allereerst een uitgebreide inventarisatie gedaan van alle zaken, die op het gebied van governance en integriteit bij AS zijn gerealiseerd dan wel in ontwikkeling zijn. Na de inventarisatie is door de werkgroep vastgesteld, wat er bij AS nog te doen is op het gebied van governance en integriteit. Hierbij is de werkgroep uitgegaan van de aanbevelingen en adviezen, zoals die zijn vastgelegd in:

- het visitatierapport uit 2008;
- het advies van Governance Support augustus 2008;
- de evaluatienotitie van het Centraal Fonds inzake de nulmeting integriteitbeleid bij AS.

In 2011 wordt de actielijst ter vaststelling voorgelegd aan de RvC en binnen de kaders van de aangepaste governancecode uitgevoerd.

Onafhankelijkheid

Alle leden van de RvC voldoen aan de criteria van onafhankelijkheid zoals deze in de governancecode voor woningcorporaties is vastgesteld.

Er is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen bij adviezen, standpuntbepaling of besluitvorming.

Risicobeheersing

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

Jaarlijks worden rond de zomerperiode de begrotingsuitgangspunten beoordeeld en worden de consequenties van gewijzigd beleid in beeld gebracht. Dit maakt dat we goed grip hebben op de financiële positie van Aert Swaens.

Verantwoording door bestuurder

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

Financiële mogelijkheden

Jaarlijks wordt de ontwikkeling van de belangrijkste financiële ratio's voor de komende tien jaren beoordeeld. Er is een meerjareninvesteringsbegroting opgesteld, die door de RvC is goedgekeurd. In deze meerjarenbegroting is ook rekening gehouden met ingrepen in het kader van het strategisch vastgoedbeleid en het energiebeleid.



Samenstelling

De samenstelling van de RvC per 31 december 2010 is als volgt:

Naam	Functie	Geboortjaar	Achtergrond	Eerste benoeming	Aftredend per eind
Mr. J.J.P.M. Storimans	voorzitter	1943	Notariaat	19-12-2006	2012
Mr. R.B.J.M. van der Linden	lid	1956	Juridisch	04-11-2002	2011
W.G.A. de Kort RA ¹	lid	1954	Accountancy	14-12-2004	2013 ²
Prof. dr. ir. L.A.M. van Dongen	lid	1954	Technisch	05-06-2008	2014
Mw. M.A.E.J. van Eijndhoven	lid	1953	Bestuurlijk	03-04-2007	2013 ²
Ing. C.J. Kemps	lid	1948	Vastgoed	18-12-2007	2013 ²
Drs. Mw. M.G.P.G. Elings ¹	lid	1962	Zorg	17-12-2009	2012

¹ *Huurderszetel* ² *Herbenoemd per 1 januari 2011*

12

De RvC volgt de ontwikkelingen op de woningmarkt nauwgezet en kritisch, omdat het verloop van het voorgenomen verkoopprogramma voor bestaande en nieuwe woningen mede van invloed is op het investeringsprogramma. In de financiële commissie worden de belangrijkste beslissingen inzake bedrijfswaarden, vastgoedwaardering en investeringen kritisch doorgenomen met het bestuur en voorzien van een advies aan de voltallige RvC.

Vastgesteld is dat Aert Swaens op het gebied van investeren 'scherp aan de wind vaart', waardoor de financiële mogelijkheden in het eigen werkgebied optimaal worden benut. Er wordt sterk gestuurd op kasstromen en waardeontwikkeling. Nieuwe investeringen worden in eerste instantie getoetst op effecten ten aanzien van de kasstromen (ICR).

Daarnaast wordt getoetst op BAR (Bruto AanvangsRendement) en IRR (Internal Rate of Return, geeft het netto rendement van de investering in een project weer), overeenkomstig het toetsingskader met sturelementen zoals dat begin 2010 is vastgesteld.

Rol accountant

De externe accountant wordt benoemd door de RvC.

Ernst & Young is benoemd voor de periode tot en met 2012. De accountant participeert 1-2 keer per jaar in de vergadering van de RvC. Tot de belangrijkste onderwerpen van gesprek behoren de bevindingen en controleresultaten inzake de jaarrekening 2009, marktontwikkelingen en financieringspositie, de waarderingsgrondslag van de activa in de balans, de bedrijfswaarde, de integrale vennootschapsbelasting en veranderende wet- en regelgeving. Verder constateerde de accountant dat de organisatie van Aert Swaens sterk in beweging is. De aangepaste organisatie heeft geleid tot een positieve bijdrage aan de verdere professionalisering. Het honorarium van de accountant voor de controle van de jaarrekening bedraagt globaal € 25.000,-. Dit is exclusief eventuele aanvullende werkzaamheden.

Hoofd- en nevenfuncties

Alle nevenfuncties van de commissarissen zijn bekend bij de Raad van Commissarissen en directeur-bestuurder. Er is geen sprake van tegenstrijdige belangen en er zijn geen meldingen van onregelmatigheden.



Naam	Hoofd- en nevenfuncties
Mr. J.J.P.M. Storimans	<ul style="list-style-type: none"> • Gepensioneerd notaris (hoofd functie) • Lid Dagelijks Bestuur Notarieel Pensioenfonds • Voorzitter internationale werkgroep Commissie buitenland KNB • Parochiebestuur Heilige Drie-eenheid • Voorzitter Stg. Inloophuis De Eik
Mr. R.B.J.M. van der Linden	<ul style="list-style-type: none"> • Advocaat te Veldhoven, arrondissement Den Bosch (hoofd functie) • Rechter-plaatsvervanger rechtbank Breda (hoofd functie) • Lid Raad van Toezicht voetbalclub FC Eindhoven
W.G.A. de Kort RA	<ul style="list-style-type: none"> • Registeraccountant te Veldhoven (hoofd functie) • Penningmeester Muziekschool Veldhoven • Secretaris/penningmeester Stg. Pastoor Vekemansfonds
Prof.dr.ir. L.A.M. van Dongen	<ul style="list-style-type: none"> • Directeur NedTrain Fleet Services (hoofd functie) • Arbitrer Raad van Arbitrage Metaalnijverheid • Voorzitter Stichting Railsport • Lid Raad van Toezicht Spoorwegmuseum • Deeltijdhoogleraar Maintenance Engineering, Universiteit Twente
M.A.E.J. van Eindhoven	<ul style="list-style-type: none"> • Voormalig bestuurder van lokale overheid (hoofd functie) • Lid Raad van Commissarissen Rabobank Bergeijk • Vicevoorzitter Raad van Toezicht MEE Zuidoost Brabant • Lid Raad van Commissarissen Conquest • Lid Raad van Toezicht Stg. Speciaal Onderwijs Eindhoven • Voorzitter district De Kempen van het Rode Kruis • Voorzitter GOW Welzijnswerk • Voorzitter Lokale Partij Bergeijk
Ing. C.J. Kemps	<ul style="list-style-type: none"> • Voormalig lector Hbo-opleiding Tilburg (hoofd functie) • Lid commissie Onderscheidingen van Aedes • Penningmeester VTV Groen Gennep
Drs. M.G.P.G. Elings	<ul style="list-style-type: none"> • Praktijk voor medische keuringen in Oisterwijk en Veldhoven (hoofd functie) • Oncologisch arts Amphia Ziekenhuis Breda (hoofd functie) • Lid Dagelijks Bestuur van het pensioenfonds voor verloskundigen • Adviseur Stg. Platform Gehandicapten Veldhoven • Bestuurder Amarantiusstichting, beheerder legaat t.b.v. verstandelijk gehandicapten • Lid Raad van Toezicht van Severinus



...de werkgeversrol

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor een goed bestuur. De RvC heeft statutair de bevoegdheid tot benoeming, schorsing, ontslag en jaarlijkse evaluatie van het bestuur. Ook in 2010 was het bestuur in handen van de heer ir. E.J.M. de Groot. De voorzitter en vicevoorzitter hebben gemiddeld iedere zes weken overleg met de directeur-bestuurder. In dit overleg worden de lopende zaken besproken en wordt de agenda voor de RvC voorbereid.

De nevenfuncties van onze directeur-bestuurder zijn:

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

14

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

...aansprakelijkheidverzekering en honorering

Voor het bestuur, het managementteam en alle leden van onze RvC is een bestuurders-aansprakelijkheidsverzekering afgesloten en de commissarissen zijn bij reguliere uitvoering van hun toezicht gevrijwaard van eventuele aansprakelijkheden.

De leden van de RvC ontvangen een vaste vergoeding. Een lid ontvangt € 5.340,- per jaar en de voorzitter ontvangt € 8.020,- per jaar.

In 2010 werd in totaal € 40.060,- 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 2010 € 121.040,-. Daarnaast wordt een bescheiden representatievergoeding verstrekt en beschikt de directeur-bestuurder over een auto van de zaak.

De pensioenregeling met bijbehorende premieverdeling is conform de CAO Woondiensten. In 2009 bleek dat we in de periode 2006-2009 de afspraken met de directeur-bestuurder rondom zijn pensioenafspraken niet geheel overeenkomstig de arbeidsovereenkomst zijn nagekomen. We zijn in overleg met pensioendeskundigen (waaronder het ASW) over de wijze waarop invulling gegeven moet worden aan de gemaakte afspraken. Op basis van berekeningen is de eerder getroffen voorziening (2010) van € 80.000,- verlaagd naar € 60.000,-. De afwikkeling wordt verwacht medio 2011.

...jaarverslag 2010

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 alle leden van de RvC:



Mr. J.J.P.M. Storimans

voorzitter



Aert Swaens over de woningmarkt

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

Deze gemeenten kennen geen aandachtswijken of achterstandswijken.

De SRE-regio is een economisch sterke regio, die zich als aantrekkelijk woon- en werkgebied profileert. High Tech en kennisindustrie zijn de belangrijke motoren. Het afgelopen jaar zijn er in de regio veel nieuwbouwwoningen beschikbaar gekomen onder de druk van de regionale bouwproductieafspraken. De doelstellingen vanuit de bouwprestatieafspraken zijn in de regio niet gehaald. Er zijn bij diverse regiogemeenten achterstanden in de bouwproductie geconstateerd. Politiek/bestuurlijk heeft dit echter niet tot ernstige consequenties geleid. Waarschijnlijk ook doordat de economische crisis in de regio leidde tot een langzamere opname van het bouwvolume en de doorstroming op de huizenmarkt steeds meer stokte.

Door de sterke focus op bouwproductie is er meer aandacht voor de kwantitatieve kant van de productie dan voor de kwalitatieve kant. In een markt met voldoende aanbod, zoals die anno 2010 bestaat, wrekt zich dat. Voor de toevoeging van sociale woningbouw waren binnen de productieafspraken percentages afgesproken. In Veldhoven moest 28% van de productie in het sociale segment plaatsvinden. In Waalre moest dit 50% zijn. De productieafspraken binnen de regio liepen tot 1 januari 2010.

Aert Swaens beschikt over voldoende betaalbare huurwoningen, maar wij zien ook dat de doorstroming van huur naar koop niet voldoende plaatsvindt. Dit wordt ondermeer veroorzaakt doordat de stap van huren (betaalbaar) naar kopen te groot is en nog groter wordt. Het aanbod in het duurdere huursegment

en betaalbare koop (tot € 200.000,-) is onvoldoende. De nieuwe maatregelen rondom de beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor vastgestelde inkomens, die vanuit Brussel met een ministerieel besluit in regelgeving omgezet zijn, vergroten de druk op het duurdere huursegment.

De verkoop van bestaand bezit, een programma dat eind 2009 van start gegaan is en meest als bereikbaar aangemerkt kan worden, verloopt niet erg voorspoedig door de eerder genoemde crisis. Het is een afwachtende kopersmarkt, waarbij vooral de onzekerheid rond hypotheekrentaftrek, niet stimulerend werkte. De klant kijkt toch liever eerst de kat uit de boom, misschien zakt de prijs nog wel of men heeft een eigen woning die nog niet verkocht is.

Nieuwbouw wordt strategisch ingezet ten gunste van starters, senioren, doorstromers en bijzondere doelgroepen. Eind 2009 is met de oplevering van de nieuwbouwprojecten De Mirre, Lamprei, Zoestraat en Binnenhof ook aandacht besteed aan doorstroming van huur naar huur. In 2010 zijn er 104 nieuwbouwhuurwoningen en een semi-commerciële ruimte opgeleverd. Van de woningen is 21% verhuurd aan doorstromers.

Aert Swaens over verhuur

Woningportefeuille

Op 31 december 2010 heeft Aert Swaens 4.079 woningen in de reguliere verhuur. Hierbij is anti-krakbewoning en bewoning door speciale doelgroepen buiten de telling gehouden. In 2010 zijn



104 nieuwe huurwoningen opgeleverd, 37 woningen aan de Christinastraat zijn gesloopt en 18 woningen verkocht. Daarnaast beschikken we over 49 kamers en 20 ruimten voor sociaal-maatschappelijke functies. In het SRE-gebied is bepaald dat maandhuur tot € 548,18 betaalbaar is (prijsspeil 2010).

De woningvoorraad van Aert Swaens bestaat voor 92,5% uit een huurprijs lager dan € 548,18. Slechts 7,5% heeft een huurprijs die hoger ligt. Circa 4% van de huurwoningen heeft een huurprijs hoger dan € 652,52, de nieuwe grens per 1 januari 2011 uit het EU-dossier. We constateren een groeiende behoefte aan huurwoningen in de prijs categorie van € 550,- tot € 850,-, ook als resultante van het EU-besluit voor de huursector en de ministeriële beschikking hieromtrent per 1 januari 2011. We zijn bezorgd over de financieringsmogelijkheden.

16 *Woningzoekenden*

Het aantal ingeschreven woningzoekenden is in 2010 door een verandering van het inschrijfbeleid gedaald tot 11.334. In totaal wisselden 363 woningen van huurder en kwamen er 104 extra huurwoningen bij door nieuwbouw. Het aantal mensen dat op enig moment actief op zoek is naar een woning bedraagt ongeveer 775. In totaal werden 491 woningen verhuurd, waaronder 24 van de 27 portiekwoningen aan de Schaatsenmaker, die we opnieuw hebben verhuurd na een beperkte renovatie. Gemiddeld reageren 45 woningzoekenden per advertentie. De gemiddelde inschrijfduur voor eengezinswoningen bedraagt in Veldhoven ongeveer 8,5 jaar en in Waalre circa 10 jaar, voor appartementen bedraagt de gemiddelde inschrijfduur globaal 7 jaar.

Woonruimteverdeelsysteem

Het gehanteerde aanbodmodel voor de sociale huurwoningen voorziet erin dat de kandidaat met de langste inschrijftijd in principe de woning krijgt toegewezen. Voor betaalbare eengezinswoningen

gold gedurende 2010 een inkomencriterium van maximaal € 2.866,- per maand. Voor de overige woningen werden geen inkomens-, vermogens- of bindingseisen gesteld. Voor het opgeknapte complex Schaatsenmaker (28 woningen), dat gedurende een periode van vijf jaar in de tijdelijke verhuur gegeven is, is een aangepast toewijzingssysteem toegepast. Deze woningen zijn toegewezen aan starters op de woningmarkt met een minimale inschrijftijd van 3 jaar. De inschrijftijd, voor zover men deze zelf verlengt, blijft gehandhaafd om na een periode van vijf jaar een goed perspectief te hebben op een andere huurwoning.

Starters in de woningmarkt

In Veldhoven streven we er naar om 20% van het vrijkomend woningaanbod toe te wijzen aan starters. Uiteindelijk hebben we in 2010 19,2% toegewezen aan deze doelgroep.

Verhuizingen

In 2010 is voor 363 woningen de huur opgezegd. De mutatiegraad bedraagt 8,2%. Alle woningen zijn overeenkomstig het door ons vastgestelde beleid passend toegewezen. Het begrip passend bij Aert Swaens wijkt af van de definitie van het CFV. Daarnaast zijn er nog 104 nieuwbouwwoningen opgeleverd en worden de 27 opgeknapte appartementen aan de Schaatsenmaker opnieuw verhuurd. In totaal zijn er dit jaar dus 491 woningen beschikbaar gekomen voor nieuwe huurders.

Weigeringen

In de reguliere verhuur blijft het aantal weigeringen hoog, dit gebeurde het afgelopen jaar 253 keer. De gemiddelde weigeringgraad bedraagt 33,75%. De meeste weigeringen komen voor bij de kleine etagewoningen, studio's en seniorenappartementen met 1 slaapkamer, tijdelijke verhuur in combinatie met de kwaliteit van de woning en appartementen met



weinig tot geen buitenruimte. De indruk bestaat dat de klant zich onvoldoende vooraf oriënteert op de geadverteerde woning.

Urgenties

Urgentie is bedoeld voor een acute noodsituatie die buiten de eigen schuld van betrokkene(n) is ontstaan. Bovendien betreft het een situatie die men zelf niet kan oplossen en waarvan het vereist is dat men op zeer korte termijn verhuist. Bij het urgentiebeleid ligt de verantwoordelijkheid voor de uitvoering bij Aert Swaens. We hebben een leveringsplicht binnen een termijn van maximaal 6 maanden. Het weigeren van een toegewezen passende woning leidt tot het vervallen van de urgentie.

In 2010 zijn 24 nieuwe urgenties verleend (2008: 12, 2009: 17). Er resteerden nog 3 urgenten uit 2009 die nog gehuisvest moesten worden. In 2010 zijn 18 urgenten binnen de gestelde termijn gehuisvest. Acht urgenties zijn vervallen om diverse redenen. Eén urgente moet nog in 2011 worden gehuisvest.

Opplussen en WMO-aanvragen

Opplussen

Om Veldhovense huurders van Aert Swaens langer zelfstandig te kunnen laten wonen, worden woningen op verzoek voorzien van enkele hulpmiddelen zoals een extra trapleuning, hogere toiletpot, beugels etc. In 2010 zijn 68 aanvragen verwerkt. Gemiddeld kost een dergelijke opplussvoorziening € 596,-. Hiervan wordt 1/3 vergoed door de gemeente Veldhoven. De overige kosten nemen wij voor onze rekening. In Waalre kennen we deze regeling niet.

WMO

In het kader van de WMO zijn zowel in de gemeente Veldhoven als in de gemeente Waalre woningen aangepast aan de lichamelijke beperkingen van de huurders. In 2010 is voor een bedrag van € 133.729,- aan woningaanpassingen uitgevoerd.

Verkoop bestaand bezit

Afgelopen jaar zijn er 18 woningen in Veldhoven verkocht vanuit het bestaande bezit. Op de groslijst van ca. 460 te verkopen woningen staan ook 77 woningen in de gemeente Waalre. Eind 2010 is toestemming ontvangen om ook deze woningen te koop aan te bieden.

Medio 2010 is besloten om de 100 garageboxen in 't Look aan de zittende huurders aan te bieden. Hiervan zijn er 3 verkocht.

Overzicht resultaten per tranche

Tranche 1 – Startdatum 13 oktober 2009

79 woning(en) Heikant
6 woning(en) verkocht aan zittende bewoners
5 woning(en) verkocht na mutatie
2 woning(en) te koop na mutatie

Tranche 2 – Startdatum 26 mei 2010

47 woning(en) Zonderwijk
0 woning(en) verkocht aan zittende bewoners
0 woning(en) verkocht na mutatie
1 woning(en) te koop na mutatie

Tranche 3 – Startdatum 6 oktober 2010

114 woning(en) Cobbeek en verspreid in Veldhoven
1 woning(en) verkocht aan zittende bewoners
6 woning(en) verkocht na mutatie
11 woning(en) te koop na mutatie

De vierde tranche betreft 75 woningen Waalre en is gestart begin 2011. Er zijn 9 woningen verkocht met 25% koopgarantkorting, 3 woningen v.o.n. en 6 woningen k.k. De opbrengst ligt op € 177.576,- gemiddeld per woning (hierin is de gegeven korting van Koopgarant verwerkt). Er zijn 3 garages verkocht voor een bedrag van € 15.500 k.k. per garage.

In 2011 willen we 50 huurwoningen uit het bestaande bezit verkopen.



Begin 2010 hadden we nog 1 koopgarantwoning uit 2009 in de verkoop, deze woning is in 2010 verkocht. Verder hebben we gedurende 2010 nog 3 voormalige nieuwbouwwoningen via Koopgarant teruggekocht. Twee hiervan zijn verkocht, de overgebleven woning is in 2011 verkocht.

Huurderving door leegstand

Het is van groot belang om vrijkomende woningen aansluitend te verhuren. Om meerdere redenen kan het aansluitend verhuren niet altijd plaatsvinden omdat er bijvoorbeeld nog werkzaamheden uitgevoerd moeten worden of omdat de woning meerdere malen achter elkaar wordt geweigerd door kandidaat-huurders. In totaal bedraagt de reguliere huurderving wegens leegstand 0,25% van de nettohuur. Dit is bijna een verdubbeling ten opzichte van 2009. Dit heeft te maken met het feit dat er eind 2009 en in de eerste helft van 2010 meer dan 200 nieuwbouwwoningen zijn opgeleverd, waar we veel tijd en aandacht aan hebben moeten besteden. Ook hebben we veel energie gestopt in het verhuren van iets duurdere huurwoningen (geliberaliseerde huur) van opgeleverde nieuwbouwwoningen. Dit is een segment waaraan zowel in Veldhoven als Waalre een groot tekort is. Verhuur vraagt wel een totaal andere aanpak en is daarmee intensiever. Ook het bevorderen van doorstroming zorgde voor extra werk en een lichte toename in het aantal mutaties (+10%). Tegelijkertijd zijn we begonnen met de renovatie/het groot onderhoud Zonderwijk van de eerste 132 woningen. Vrijkomende woningen in deze wijk werden meerdere keren geweigerd vanwege het aankomend groot onderhoud.

Huurachterstand en betalingsregelingen

Op 31 december 2010 was de huurachterstand van de 'actuele huurders' 0,41%. Dit is uitgedrukt in een percentage van de bruto-jaarhuur. In 2009 was dit

percentage 0,32%. Relatief gezien is dat een forse stijging, nominaal gezien valt de stijging mee en inmiddels zitten we weer op het lagere niveau. De totale achterstand op huurwoningen bedraagt ultimo 2010 € 95.274,-. Dit was verdeeld over 184 huurders. Wij reageren snel en adequaat zodra achterstanden dreigen te ontstaan. We blijven investeren in een actief incasso- en begeleidingstraject waarmee we voorkomen dat huurders in onoverkomelijke problemen komen door hoge huurschulden. Diverse zaken die op deze wijze onder onze aandacht komen, worden in de verschillende bijeenkomsten met de netwerkpartners besproken om ontruiming te voorkomen. In 17 zaken waarbij de rechter uiteindelijk de ontruiming van het gehuurde vorderde, is met de huurders een zogenaamde laatste-kans-overeenkomst gesloten. Deze laatste kans is niet vrijblijvend. Vaak worden er voorwaarden gesteld zoals het accepteren van schuldhulpverlening in combinatie met hulpverlening vanuit het netwerk. Het betreft dan meestal kwetsbare gezinnen met problematiek.

Onrechtmatige bewoning

Ultimo 2010 vermoeden wij dat nog bij 12 adressen onrechtmatige bewoning plaatsvindt. Door het jaar heen waren dat er nog eens 17. Bij 8 woningen is de onrechtmatige bewoning beëindigd. In 9 situaties bleken de vermoedens niet juist. In Waalre is een tijdelijke huurovereenkomst beëindigd op grond van hennepsteelt met 15 planten in de tuin. In Veldhoven zijn buiten bij een huurder 25 planten in beslag genomen. Op advies van de huisjurist is hierin geen juridische actie ondernomen en is de huurovereenkomst niet beëindigd. Bij de lopende zaken is in één situatie sprake van geconstateerde hennepsteelt, de huurder is niet te vinden. Door een oplopende huurschuld wordt een vonnis tot ontruiming verkregen. Voor een woning is een juridische procedure tot ontbinding van de huurovereenkomst aangespannen



vanwege handel in drugs. In twee andere zaken (illegale onderhuur c.q. ingebruikgeving) lopen nog juridische procedures. De bewijsvoering rond onrechtmatige bewoning is lastig. Dit jaar is er met behulp van een detectivebureau extra informatie verzameld om twee zaken nader te onderbouwen.

Ontruimingen

De deurwaarder heeft in 2010 28 (in 2009 waren dit er 26) van onze huurders gewaarschuwd voor het ontruimen van hun woning. Uiteindelijk zijn er 9 (2009: 10) woningen (32%) daadwerkelijk ontruimd. In twee gevallen heeft de huurder het niet op een daadwerkelijke ontruiming laten aankomen en de woning vrijwillig verlaten met een afstandsverklaring.

Aert Swaens heeft aandacht voor bijzondere doelgroepen

Statushouders

In 2010 zijn er in Veldhoven door Aert Swaens 17 statushouders gehuisvest, vorig jaar waren dat er 14. Hiermede is, op 5 plaatsingen na, voldaan aan de door de gemeente doorvertaalde taakstelling naar de corporatie. Er was op 31 december een achterstand van 5 personen. In Waalre is afgelopen jaar 1 statushouder gehuisvest, vorig jaar was dit er ook 1. In de afspraken met de gemeente is er een achterstand van 3 personen aan het einde van de verslagperiode ontstaan.

Aert Swaens staat op het standpunt dat mensen passend gehuisvest moeten worden, waarbij de gezinssituatie en omstandigheden mede beoordeeld kunnen worden.

Vanuit het COA is er in 2009 een aanbodmodel voor woningen geïntroduceerd, waarbij de woningen centraal getoond worden, zodat statushouders die elders in het land verblijven een keuze kunnen maken. Dit vergemakkelijkt het werk bij COA om mensen uit een asielzoekerscentrum naar een reguliere woning te begeleiden.

Zowel de gemeente Veldhoven als Waalre, die beiden geen woningen bezitten, stellen zich op het standpunt dat Aert Swaens een aantal woningen beschikbaar moet stellen volgens het COA aanbodmodel.

Dat laatste vinden we niet passend in een krappe woningmarkt. We zijn hierover dan ook in gesprek met beide gemeenten.

Kamerbegeleidingsprojecten

Wij verhuren 2 panden aan Stichting De Combinatie Jeugdzorg (voorheen Stichting Troje).

Deze woonruimtes worden gebruikt voor de opvang van jongeren als opstap naar zelfstandig wonen.

Dag- en logeeropvang

Een woning in Veldhoven is verhuurd aan Zonnehuizen (voorheen Bronlaak-Heimdal) en 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 om terugval te voorkomen en begeleiding in het maatschappelijk leven te bieden.

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

In het nieuwbouwcomplex De Abdijtuinen zijn 5 sociale huurwoningen toegewezen aan patiënten van de GGzE in een begeleid zelfstandig-wonensituatie.

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 begeleidt en traint als opstap naar zelfstandig wonen. In het nieuwbouwproject De Abdijtuinen zijn 2 cliënten van Severinus en 5 cliënten van Lunet gehuisvest. Deze cliënten, allen met een verstandelijke beperking, wonen zelfstandig maar worden vanuit de instellingen begeleid.

Dak- en thuislozen

Conform de toezegging van Aert Swaens aan het programma DOOR (huisvesting van dak- en thuislozen) zijn gedurende 2010 3 kandidaten gehuisvest. In het programma DOOR wordt de kandidaat begeleid. Nadat gebleken is dat deze voldoende zelfstandig kan wonen, komt het huurcontract op naam van de kandidaat. De begeleiding kan één tot twee jaar duren. Daarnaast is er dit jaar een vrouw met twee kinderen vanuit de daklozenopvang ondergebracht. Zij krijgt preventieve woonbegeleiding via Neos.

Netwerk 24-uurszorg

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

In 2010 zijn er ca. 20 casussen die meermalen besproken zijn en een soort ijzeren voorraad zijn gaan vormen. Het oplossend vermogen van dit

periodiek overleg is niet wat men ervan zou moeten verwachten. Te vaak worden er geen of te laat oplossingen gevonden doordat men zich verschuilt achter privacy of het zelfbeschikkingsrecht van cliënt of het ontoereikende budget om uren te besteden aan de casus. In sommige gevallen is het uiteindelijk tot uitzetting gekomen, waaronder een gezin met kinderen. De corporatie wordt dan vervolgens, door dezelfde afwachtende hulpverleners, verweten de zaak niet adequaat te hebben behandeld.

Woningen geschikt voor mindervaliden

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

In totaal zijn 1.384 woningen nu voorzien van één of meer sterren, oftewel 34% van het woningbestand. Het aantal nultredenwoningen is hoger, nl. 1.423 woningen, aangezien sommige nultredenwoningen geen ster hebben, omdat de dagmaat van de voordeur niet voldoet.

Aert Swaens voert een verantwoord huurbeleid

Huurverhoging 2010

De van overheidswege vastgestelde maximale huurverhoging per 1 juli 2010 was gelijk aan de inflatie over 2009 die op 1,2% is vastgesteld. Dit is het maximum per individuele sociale huurwoning en voor onzelfstandige woonruimte. Er is daardoor geen differentiatieruimte boven het inflatiepercentage, terwijl we daar juist, gezien de lokale woningmarkt, behoefte aan hebben. Immers onze sociale huurwoningen zijn



relatief groot en de gemiddelde puntprijs is relatief laag. Dit blijkt ook uit de jaarlijkse CFV-rapportage. En er is een duidelijk gebrek aan huurwoningen in het middeldure segment.

Daarom wordt in samenspraak met de Centrale Bewonersraad huurharmonisatie toegepast. Bij mutatie van eengezinswoningen trekken we de huurprijs op naar 70% van de maximaal redelijke huurprijs. Uiteraard houden we rekening met de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslagwet en garanderen we dat 80% van de portefeuille betaalbaar blijft. In 2010 is er niet gekozen om de geliberaliseerde huur anders te verhogen dan de sociale huur. Dit was ingegeven door het feit dat de omvang van de geliberaliseerde huur in 2010 nog relatief beperkt was en er relatief veel duurdere huurwoningen (30 woningen bestaande uit: De Abdijtuinen 12 woningen, Binnenhof 14 woningen, Den Hoorn 2 woningen, Zoestraat 2 woningen) dit jaar toegevoegd zijn.

Bezwaarschriften

In 2010 zijn bij de huurcommissie drie bezwaarschriften binnengekomen. In twee zaken betrof het een bezwaar tegen de reguliere huurverhoging en in één zaak betreft het een bezwaar tegen de afrekening van de servicekosten. Eind 2010 werden wij in één zaak in het gelijk gesteld. De andere twee zaken zijn nog in behandeling. De verwachting is dat in deze beide zaken de huurder in het ongelijk gesteld wordt. De legeskosten voor de corporatie zijn met ingang van 2010 absurd verhoogd. De legeskosten voor de corporatie bedragen nu € 450,- per aanhangig gemaakte zaak. Voor de huurder is dit slechts € 25,-.

Huurtoeslag

Door de huurtoeslag direct te verwerken in de huur wordt verzekerd dat deze toeslag daadwerkelijk verrekend wordt met de huur. Het is een extra service naar de huurders toe.

Per 31 december 2010 ontvingen wij voor 1.089 (2009: 1.063) huurders rechtstreeks de huurtoeslag. Gemiddeld gaat het over een toeslagbedrag van € 192,54 (2009: € 196,92) per maand.

Preventieve Woonbegeleiding – aandacht voor het voorkomen van ontruiming

We zien dat sommige bewoners moeite hebben om zelfstandig te functioneren. Binnen onze taakopvatting bieden wij in bijzondere situaties preventieve woonbegeleiding aan. Hierdoor kunnen wij de huurders een zetje geven in de goede richting en hen daarmee perspectief bieden om wel zelfstandig te kunnen wonen. Over 2010 is dit in drie situaties overwogen. Uiteindelijk is er in twee situaties gebruik van gemaakt.

Hennep

Zowel voor Veldhoven als Waalre is er een hennepconvenant ondertekend waarin partijen strikte afspraken hebben gemaakt over de aanpak van hennep. Medeondertekenaars zijn de gemeente, Woonbedrijf, politie, justitie en nutsbedrijven. In 2010 zijn drie gevallen van hennepkwekerij of daaraan gerelateerde activiteiten in ons woningbezit ontdekt. Echter geen enkele huurovereenkomst (voor onbepaalde tijd) kon op basis hiervan ontbonden worden. In twee gevallen waren het planten buiten en is het juridisch lastig de zaak rond te krijgen door recente jurisprudentie. In het derde geval is de huurder onvindbaar en loopt de huurachterstand per maand op. Het telen (voor huisgebruik) van wiet in tuin of balkon, waarbij het aantal niet de gedoogde hoeveelheid overtreft, lijkt ook een toenemend fenomeen. De planten worden elk jaar groter en produceren meer grondstoffen. Het aanpakken van hennepcultuur is een maatschappelijk probleem, dat ondanks protocollen en zero tolerance, door de rechtelijke macht en het openbaar ministerie weinig doeltreffend aangepakt wordt.



Overlast

In 2010 hebben we 127 (2009: 121) meldingen van overlast ontvangen. Hierbij is ook sprake van meerdere meldingen over hetzelfde adres. Ongeveer 13 adressen behoren tot de ijzeren voorraad, waar regelmatig meldingen van binnen komen. Bij de behandeling van overlast gaan we in eerste instantie uit van het zelfplossend vermogen van de melder. Dit werkt positief. In twee overlastsituaties was de situatie dermate ernstig dat dit geleid heeft tot een gerechtelijke procedure waarin ontruiming van de woning gevorderd werd.

Aert Swaens hecht aan klantwaarde

Waardering bepaalt in grote mate de tevredenheid over onze organisatie. In de eerste plaats gaat het dan natuurlijk om onze klanten. Maar ook belanghouders spelen hierbij een belangrijke rol. Het is juist deze combinatie die bepaalt of we succesvol zijn. In 2010 zijn er na de nulmeting in 2009, 4 labelonderdelen opnieuw geaudit. Deze hermeting was succesvol, ondanks het feit dat wij ons toen nog op de tijdelijke locatie bevonden. Het gemiddelde over de vier gemeten labelonderdelen bedroeg 7,9. Voor het totaal komen wij uit op 7,8. Alle labelonderdelen scoren hoger dan de minimale vastgestelde waarde.

Door dit resultaat is in november 2010 het KWH-label uitgereikt.

22



Aert Swaens over vastgoed

In het afgelopen jaar heeft, naast de realisatie van nieuwbouw, sterk de nadruk gelegen op nieuwe ontwikkelingen van vastgoed, waardecreatie en vastgoedsturing. In 2010 zijn wederom 104 woningen aan de woningvoorraad van Aert Swaens toegevoegd als resultaat van de prestatieafspraken met de gemeenten Veldhoven en Waalre. Een substantieel deel ervan, 73%, is in de sociale huur gerealiseerd. Voor de komende jaren wordt er nog aanzienlijk geïnvesteerd door toevoeging van nieuwe woningvoorraad. Echter de nadruk voor de komende jaren zal zich meer richten op de transformatieopdracht in de bestaande woningvoorraad.

In 2008 heeft zich een trend ingezet waaruit valt op te maken dat als gevolg van de marktontwikkelingen de verkooptransacties nog steeds stagneren en als gevolg hiervan ook een correctie op de vastgoedwaarde heeft plaatsgevonden. Gebleken is dat de waarde van het vastgoed het afgelopen jaar verder is afgenomen. Reden temeer om vastgoedsturing en waardecreatie uitgangspunt te laten zijn van toekomstige beleidsbeslissingen. Om dit te kunnen doen, is besloten een aanzet te maken om te komen tot een eenduidige portefeuillestrategie op basis waarvan nog meer inzicht wordt verkregen in de toekomstige vastgoedportefeuille van Aert Swaens. Het project is in 2010 opgestart en zal in de loop van 2011 worden opgeleverd.

Aert Swaens realiseert nieuwbouw

De afgelopen jaren hebben we ons vooral gericht op bouwproductie. Uiteindelijk zijn veel projecten gestart en een groot deel is zelfs opgeleverd in 2010.

Bij drie concrete projecten, die in 2009 reeds in uitvoering zijn gegaan, heeft de kredietcrisis haar

invloed doen gelden. Dit is grotendeels nog steeds van toepassing voor een tweetal projecten, nl. voor het project De Abdijtuinen en het project Den Hoorn. Beide projecten liggen in het moeilijk bereikbare segment van boven de € 270.000,- VON. De kredietcrisis heeft ertoe geleid dat financiering voor dit segment zeer moeilijk is en dat de doorstroming uit de bestaande voorraad niet op gang komt door het niet aan kunnen trekken van voldoende financiering.

Het project De Mirre is uiteindelijk vrijwel geheel verkocht door de toepassing van het product Koopgarant. Eind 2010 waren er nog 6 woningen onverkocht. Inmiddels zijn ook hiervan 4 woningen verkocht. De onverkochte woningen betreffen Energyhouse en een tweekapper.

Alle betaalbare koopwoningen in het prijssegment tot € 200.000,- zijn verkocht.

We hebben alle zeilen bij moeten zetten om in deze projecten tot verkoopbevordering te komen. Eind 2010 stonden van alle in aanbouw zijnde projecten nog ca. 45 woningen in de verkoop (Waalre en Veldhoven).

Bij Koopgarant wordt de grond in erfpacht geleverd, daardoor zijn we er zeker van dat de woning op termijn bij ons terug komt en we de verleende korting alsnog contant kunnen maken. Als het ware is er sprake van een renteloze lening met als garantie de grondcomponent. Al met al hebben de verkoopbevorderende maatregelen nog een redelijk gunstig verkoopresultaat opgeleverd.

In Waalre, waar relatief weinig woningen voor verkoop in ontwikkeling waren, heeft de crisis, ondanks het feit dat het er naar uitzag dat op de locatie Beltz dit nagenoeg geen invloed zou hebben, toch ook hier verkoop in de vrije sector veel



moeizamer laten verlopen. De verwachting is dat voor 2011 de markt nagenoeg hetzelfde beeld laat zien. Reden te meer om ook in 2010 de markontwikkelingen kritisch te volgen.

In de investeringsbegroting 2010 e.v. is een bedrag van € 153,8 miljoen opgenomen aan investeringen in nieuwe projecten. Hiervan heeft € 78,2 miljoen betrekking op huurwoningen en € 75,6 miljoen betreft koopwoningen.

In totaal realiseren we de komende vijf jaren een kleine 584 nieuwbouwwoningen inclusief woningen die in de bestaande voorraad worden getransformeerd. Een aantal betaalbare koopwoningen wordt via Koopgarant aangeboden. Medio 2010 is gestart met de eerste fase groot onderhoud in Zonderwijk: 132 woningen met een investeringsomvang van ca. € 8 miljoen. In 2011 wordt de tweede fase van dit complex (228 woningen) voorbereid in samenwerking met bewoners. We hanteren een open-planproces. In een aantal situaties realiseren we nieuwe huur- en koopwoningen boven de stichtingskostengrens van € 200.000,-. Dit doen we ter bevordering van de doorstroming. In een beperkt aantal gevallen heeft de overschrijding van bedoelde grens te maken met specifieke eisen ten aanzien van parkeren.

Grondaankopen in 2010 voor nieuwbouw

In 2010 hebben we gronden gekocht voor de nieuwbouw van het project Hoogh Waalre. In dit project komen 600 nieuwe woningen. In fase 1 worden 140 nieuwe woningen gerealiseerd door AM. Aert Swaens neemt in dit project 34 woningen af in het betaalbare segment. In 2010 hebben we de grond aangekocht voor de 30 huurwoningen. Hiervoor betaalden we € 1.110.350,-. De grond voor de 4 betaalbare koopwoningen wordt in maart 2011 verworven. Hiervoor betalen we € 175.000,-. De verwerving van de grond is fiscaal geoptimaliseerd. Het project is goed ontvangen en de koopwoningen zijn allemaal verkocht.

...ook voor bijzondere doelgroepen

Aert Swaens onderschrijft in toenemende mate de noodzaak om ook voor bijzondere doelgroepen nieuwbouw te realiseren. Sommige woonwensen zijn zo specifiek dat ze niet te realiseren zijn in bestaande bouw. Zo zijn projecten in voorbereiding en in uitvoering genomen met verschillende partners, ondermeer Lunetzorg (van Vroonhovenlaan) en Severinus (Christinastraat). Verder zijn we in gesprek over een mogelijk project op initiatief van ouders met kinderen met een autistische beperking. Het betreft een project van 24 wooneenheden voor zelfstandig wonende jongvolwassenen (JOVO) plus een gemeenschappelijke ruimte.

Een groot deel van de voorgenomen projecten (86%) zijn in voorbereiding genomen dan wel in uitvoering of opgeleverd. In voorbereiding zijn 468 woningen, in uitvoering zijn 256 woningen en 183 woningen zijn opgeleverd zijn in 2010.



In voorbereiding 2010

Locatie	Spec. doelgr.	Huur sociaal	Huur VS	Koop sociaal	Koop VS	Totaal
JOVO	24					24
Zoestraat					2	2
't Look 2 portiekflats		48				48
Ambachtslaan renovatie	13	10	5			28
Zonderwijk A-C woningen		228				228
De Ligt		12				12
Brabantialocatie		39			53	92
Hoogh-Waalre		30		4		34
Totaal	37	367	5	4	55	468

In uitvoering 2010

Locatie	Spec. doelgr.	Huur sociaal	Huur VS	Koop sociaal	Koop VS	Totaal
Zonderwijk B woningen		132				132
Beltz		13		6	18	37
Christinastraat	28					28
Mira		33	20			53
Van Vroonhovenlaan	6					6
Totaal	34	178	20	6	18	256

25

Opgeleverd in 2010

Locatie	Spec. doelgr.	Huur sociaal	Huur VS	Koop sociaal	Koop VS	Totaal
De Abdijtuinen	12	26	12	12	38	100
Den Hoorn		38	2	12	8	60
De Mirre					8	8
Binnenhof			14			14
Netelwiel					1	1
Totaal	12	64	28	24	55	183



Aert Swaens beheert met zorg haar woningen

Een goed onderhouden woning

Het woningbezit is relatief jong, de kwaliteit is goed. Om dit zo te houden is voortdurend aandacht nodig. We professionaliseren dan ook onze inkooprol en sturen meer en meer op technisch en financieel resultaat. Onderhoud en beheer zijn gericht op behoud van vastgoedwaarde en het creëren van meerwaarde zowel voor de organisatie als voor de (toekomstige) klant.

Het planmatig onderhoud van de woningen vindt plaats op basis van een meerjarenonderhoudsbegroting. 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 2010 is in totaal bijna € 2,4 miljoen daadwerkelijk besteed aan planmatig onderhoud. Voor dagelijks onderhoud is in 2010 bijna € 2,0 miljoen besteed.

Vastgoedbeleid en Vastgoedsturing

Strategisch Vastgoedbeleid (SVB)

De kwaliteit van onze woningen is goed. En dat willen we ook graag zo houden, want het is een voorwaarde voor het realiseren van onze doelstelling. Vandaar ook dat we steeds meer aandacht besteden aan een goed vastgoedbeleid en de noodzakelijke vastgoedsturing. In het tweede kwartaal zijn we gestart met de verankering van het SVB in de beleids- en planning & controlcyclus. De procedure SVB is vastgesteld en er is een plan van aanpak opgesteld om te komen tot een portefeuillestrategie met veranderopgave. Stec-groep is gevraagd ons hierin te ondersteunen. In november 2010 is het plan van aanpak gepresenteerd aan het MT. Het project start in februari 2011 en is gereed in het derde kwartaal 2011.

Als dit project is afgerond beschikt Aert Swaens over

uitgebreide sturingsinformatie waaraan beleidsbeslissingen kunnen worden getoetst.

Gebiedsontwikkeling

In de afgelopen jaren lag de focus vooral op het realiseren van een omvangrijke nieuwbouwopgave. In 2009 zagen we de focus steeds meer verschuiven naar gebiedsontwikkelingen die bijdragen aan het verbeteren van bestaande wijken en buurten. Dit kunnen we alleen realiseren wanneer we samenwerken met onze belanghouders.

In 2010 zijn de volgende nieuwe initiatieven genomen:

- JOVO: we zijn, samen met de gemeente Veldhoven en een ouderinitiatief, gestart om te komen tot een gemeenschappelijke ontwikkeling voor jongvolwassen autisten.
- Zonderwijk: op basis van een open planproces is in het najaar 2010 gestart met de voorbereiding van het project Oortlaan/Mullerlaan. Voor de betreffende woningen is overeenkomstig de complexbeheersplannen de voorkeur voor herinvesteren uitgesproken. Het project sluit aan op de ontwikkelingen bij de Mira waar de nieuwbouw van het winkelcentrum met appartementen aan de orde is.
- In 2010 is gestart met de realisatie van groot onderhoud aan 132 woningen Zonderwijk en is de visie op het overige deel van de in totaal 360 woningen in voorbereiding genomen, waarbij in samenwerking met bewoners, wijkplatform, gemeente en architect wordt gewerkt aan het vormgeven van de inhoudelijke plannen.
- Brabantiaaterein Waalre: sinds 2005 zijn intensieve samenwerkingen gaande om op deze locatie met partijen te komen tot een inrichtingsplan op stedenbouwkundig niveau. Dit plan is reeds gepresenteerd in 2010 aan de gemeenteraad van Waalre. Op basis hiervan zal het voorlopig stedenbouwkundig plan door de gemeente worden



vastgesteld. Het aandeel woningen waar Aert Swaens in participeert, bedraagt 91 woningen in de sociale huur en koop te weten 39 sociale huurappartementen en 52 vrije sector koopwoningen (16 appartementen en 36 grondgebonden woningen) in diverse prijsklassen. Er wordt gewerkt aan de verschillende overeenkomsten en de fiscale uitwerking.

- In het afgelopen jaar is er een visie voor de locatie 't Look ontwikkeld met Lunetzorg en Aert Swaens en is de gebiedsvisie gepresenteerd aan de gemeente.
- Naar verwachting zal in het derde kwartaal 2011 de visie worden voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders van Veldhoven.

Aert Swaens heeft oog voor het milieu

In navolging van het energiebeleidplan wordt in 2011 een duurzaamheidsbeleid voor vastgoed opgesteld. Het MT heeft de voorkeur uitgesproken voor een integraal duurzaamheidsbeleid dat niet alleen betrekking heeft op het vastgoed, maar ook op alle andere bedrijfsonderdelen. Vanwege de omvang van een dergelijk beleid, zijn we gestart met een duurzaamheidsbeleid voor vastgoed op basis van GPR-gebouw. Een duurzaamheidsplan voor de bedrijfsvoering volgt later.

Energiebeleid

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

De investeringsomvang voor energiematregelen bedraagt voor de periode 2010-2019 € 4,3 miljoen.

In 2010 is op basis van het energiebeleidplan een

aantal energiebesparende maatregelen uitgevoerd in combinatie met planmatig onderhoud voor een totaalbedrag van € 105.252,-. Dit betreft met name het vervangen van enkel glas door HR++ glas en kierdichting. Daarnaast is zo'n € 130.000,- uitgegeven aan energiebesparende maatregelen in het kader van groot onderhoud Zonderwijk.

Duurzaamheid

Aert Swaens maakt deel uit van de werkgroep Energie Neutraal Wonen In Brainport (ENWIB), ter bevordering van het energieneutraal bouwen. In deze klankbordgroep zijn diverse marktpartijen en gemeenten betrokken die de ambitie hebben het energieneutrale bouwen in de regio Brainport te bevorderen. Rondom het begrip duurzaamheid en energie worden veel initiatieven genomen. Het ligt in de bedoeling de eerste aanzetten, die in 2010 zijn gemaakt in het kader van duurzaamheid, te concretiseren in vastgoedprojecten voor de toekomst. Het beleidsvraagstuk waaraan het GPR is gekoppeld zal in 2011 zijn afgerond.

Aert Swaens ondersteunt VvE's

In 2010 hebben we ons beraden over de vraag hoe de dienstverlening rondom het VvE-beheer verder kan worden verbeterd. Hiervoor zijn een aantal acties uitgezet waaronder een klanttevredenheidsonderzoek. Dit heeft geresulteerd in een positieve waardering over al onze beheercomplexen van een 7,3. Verder onderzoeken we de efficiency en de effectiviteit van de interne bedrijfsvoering. Hierbij maken we gebruik van de expertise van externen.

In 2010 zijn er een 8-tal verenigingen in beheer genomen, 5 in Veldhoven en 3 in Waalre. Dit zijn allemaal nieuwbouwcomplexen, waarvan Aert Swaens in 2 gevallen zelf de ontwikkeling heeft gedaan. Dat zijn de complexen Den Hoorn in Veldhoven en Beltz in Waalre.



Per ultimo 2010 dragen we zorg voor het technisch en administratief beheer voor 29 verenigingen, 20 in Veldhoven en 9 in Waalre. Van deze verenigingen hebben er 28 ook het bestuur aan ons uitbesteed.

Alle verenigingen hebben een voorjaarsvergadering gehouden. Hierin wordt onder meer de begroting voor het komende jaar en de jaarrekening van het voorgaande jaar vastgesteld. De verenigingen hadden in 2010 een gezamenlijke begroting van ongeveer € 1,3 miljoen, waarvan € 130.000,- voor planmatig onderhoud is gereserveerd.

In totaal zijn er 26 vergaderingen uitgeschreven. Het aantal vergaderingen was voldoende om de geldigheid van besluitvorming te waarborgen.

28

In het afgelopen jaar is er een begin gemaakt met het verder verbeteren van de dienstverlening in de vorm van nieuwe software ten dienste voor het VvE-beheer. Dit alles zal leiden tot toegankelijker informatie voor de verenigingen en draagt bij tot meer transparantie in het beheer en het doelmatig gebruik van informatie.

De vergoeding van onze dienstverlening voor VvE's van € 125.020,- is kostendekkend voor de interne kosten van het werkapparaat. Het gaat ons niet direct om het commerciële resultaat, maar des te meer om de leefbaarheid van de wijken waarin wij als woningstichting bezit hebben. Wij verrichten dan ook geen werkzaamheden voor VvE's in die gebieden waarin wij zelf geen woningbezit hebben of in de nabije toekomst ontwikkelen.

Aert Swaens investeert in leefbaarheid en veiligheid

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.

In 2010 hebben we hier € 388.500,- aan besteed.

Door de inzet van drie buurtbeheerders zijn onder meer de volgende projecten uitgevoerd:

- Dagelijks zichtbaar en aanspreekbaar aanwezig in de wijk.
- Onderhouden van een goed netwerk op uitvoerend niveau met onze partners in buurten en wijken zoals gemeenten, politie, wijkbeheerders, maatschappelijk werk, GGzE etc. Door één op één contact met onze huurders worden veel zaken nog voor het escalatieniveau opgepakt of doorverwezen i.c. opgelost.
- Door snel in te spelen op veranderende situaties in de woonomgeving wordt voorkomen dat buurten verloederen en vervuilen. De buurtbeheerders zijn de oren en ogen van Aert Swaens in hun rayon.
- Projecten met straatbewoners, buurtbewoners en scholen. In het werkgebied worden projectmatig activiteiten opgezet en mede uitgevoerd door de buurtbeheerders. Dankzij deze inzet en ondersteuning geven we mede vorm aan het thema Ontmoeten en Samenwerken in buurt en wijk.

Met regelmaat heeft de buurtbeheerder contact met de huurders in zijn rayon die specifieke aandacht nodig hebben om zaken weer op de rit te krijgen. De buurtbeheerder is dan de vertrouwenspersoon van de betreffende huurder en een belangrijke spil in het verbeteren van de persoonlijke situatie van de betrokken huurder.

Voor de fysieke activiteiten hebben we een bedrag van € 33.858,- besteed.



Aert Swaens over maatschappelijk presteren

Uitgangspunt bij maatschappelijk ondernemen is dat we tijd en geld inzetten in die buurten en wijken waar ons bezit is gelegen. We richten ons vooral op de ketens 'Wonen, leren en werken' en 'Wonen, welzijn en zorg'.

We nemen zelf initiatief of ondersteunen initiatieven die door bewoners of andere belanghouders en partners worden genomen. Op basis van het jaarlijks vast te stellen jaarplan Maatschappelijk Ondernemen wordt er steeds meer gewerkt aan structurele zaken die van belang zijn voor de leefbaarheid in buurten en wijken. Verbinden is hierbij continu het motto. Het sluiten van vitale coalities is hierbij van belang. Een uitgebreid netwerk, waarvan wij deel uitmaken, helpt ons enorm hierbij.

Wat hebben we in 2010 gedaan?

Wijkbeheer

In 2009 schreven we reeds over de voorbereidingen om te komen tot een wijkcontract voor de wijk d'Ekker. Inmiddels zitten we in de afronding van dit wijkcontract en hopen we in maart 2011 een door alle betrokken partijen gedragen wijkcontract te kunnen ondertekenen. Deze betrokken partijen zijn naast professionele partijen zoals gemeente, woningcorporaties en welzijnsorganisaties, vooral de actieve wijkbewoners en het wijkplatform. Het betreft hier een pilot waarvoor de wijk d'Ekker is gekozen. Omdat wij als Aert Swaens in deze wijk in beperkte mate bezit hebben, zijn we actief betrokken bij dit contract maar spelen we hierin niet de leidende rol.

Leefbaarheid, veiligheid en bewustwording

De inzet van een drietal buurtbeheerders heeft een positieve invloed op onze huurders. Zij zijn

herkenbaar aanwezig en spreken zonodig mensen aan op ontoelaatbaar (woon)gedrag. Ze fungeren ook als aanspreekpunt in de wijken voor de bewoners en houden dagelijks toezicht op de aspecten schoon, veilig en de leefbaarheid van de woonomgeving. Ook aan deskundigheidsbevordering wordt veel aandacht besteed. Onlangs is de eerste buurtbeheerder geslaagd voor het Mbo-diploma Wijkwerker en inmiddels is een tweede collega met deze tweejarige opleiding gestart.

In samenwerking met buurtbewoners en leerlingen van de VMBO-opleiding van het Sondervickcollege worden regelmatig fysieke werkzaamheden uitgevoerd zoals het gedeeltelijk herstraten van een trottoir of achterpad. Maar ook een leer-/werkstage voor leerlingen van het Pius X-college uit Bladel, in de vorm van het schilderen van enkele trappenhallen en mutatiewoningen, is uitgevoerd. Op deze wijze snijdt het mes aan meerdere kanten. De bewoners helpen actief mee aan het verbeteren van hun woon- en leefomgeving, de leerlingen van de VMBO-scholen hebben een nuttig stageproject en de leefbaarheid in de buurt wordt op een positieve manier beïnvloed door de uitvoering van deze activiteit.

In 2010 hebben de drie rayonteam elk met succes een project uitgewerkt en uitgevoerd, samen met bewoners en leerlingen van het Sondervickcollege. In Waalre is aan de Hutdijk een voetpad herstraat, de openbare beplanting gesnoeid en zijn de speeltoestellen in het speeltuintje grondig schoongemaakt. In Veldhoven is in Cobbeek een achterpad herstraat en in Zonderwijk is een tijdelijk schooltuintje gerealiseerd waar leerlingen van



een drietal basisscholen in en om Zonderwijk wekelijks enkele uren praktijkles hebben. Op deze manier ervaren kinderen dat bijvoorbeeld sla en paprika niet aan de winkelrekken in de supermarkt groeien. Naast de hier genoemde initiatieven zijn er door het jaar heen nog tal van kleinere initiatieven opgepikt en uitgevoerd dan wel ondersteund door onze rayonteam.

Bevorderen invloed bewoners op hun buurt

Mede met het oog op het destijds te verwachten groot onderhoud in de wijk, is Zonderwijk als pilotwijk gekozen om de invloed van bewoners op hun buurt en wijk te bevorderen. Inmiddels is het groot onderhoudsproject in volle gang en is er een groep 'Ambassadeurs van Zonderwijk' actief als denktank voor activiteiten in de wijk. Een tijdelijke schooltuin op een braakliggend stuk grond in de wijk is een voorbeeld van het resultaat hiervan.

Realiseren van ontmoetingsmogelijkheden

Realiseren van ontmoetingsmogelijkheden, bevorderen van sociale cohesie en voorkomen of opheffen van eenzaamheid. Eenzaamheid is een probleem niet alleen van een groot aantal senioren maar ook van bijvoorbeeld jongere mensen met een beperking of moeders van eenoudergezinnen. Dit blijkt uit specifiek onderzoek wat hiernaar is gedaan. We werken voortdurend aan het creëren van mogelijkheden om huurders met eenzaamheidsproblemen meer te betrekken bij activiteiten.

Zo is enkele jaren geleden 'wandelen in de wijk' gestart in 't Look met ondersteuning van Aert Swaens. Wekelijks wandelen hier op een vaste dag een tiental wijkbewoners een route van ongeveer een uur door de wijk of om de wijk heen. Het sociale aspect is, naast het in beweging zijn, van belang. Na de wandeling wordt er gezamenlijk koffie gedronken.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

De laatste jaren wordt er in toenemende mate een beroep op ons gedaan als het gaat om het bieden van passende huisvesting voor bijzondere doelgroepen. Denk hierbij aan jongvolwassenen met een autismespectrumstoornis, mensen met een verstandelijke beperking en mensen met een psychiatrische achtergrond.

In Waalre hebben we dit jaar een eerder aangekocht perceel, voor herontwikkeling op termijn, met daarop een boerderij, voor een maximale periode van 5 jaar aangewend en om niet beschikbaar gesteld aan een ouderinitiatief voor jongvolwassenen met een beperking. Op deze manier kunnen maximaal 5 jongvolwassenen met een beperking, onder begeleiding van zorgaanbieder Amarant, zelfstandig leren wonen. Daarnaast zijn we ook bezig met de realisatie van een woongebouw met 28 appartementen voor cliënten van Severinus, de bouw van een woning met 6 appartementen voor mensen met een beperking voor Lunetzorg en zijn we samen met de gemeente de mogelijkheden aan het onderzoeken voor het ontwikkelen van een woonvorm voor een 24-tal jongvolwassenen met een autismespectrumstoornis in Veldhoven.

Verder zijn een twaalfstal goedkope huurappartementen in Abdijtuinen toegewezen aan cliënten van Lunetzorg, GGzE en Severinus.

Leefbaarheidfonds

Sinds maart van dit jaar hebben we geen specifieke wijkbudgetten meer, maar is er sprake van een algemeen leefbaarheidfonds onder het motto 'De buurt maak je zelf'. Hierop kan door alle bewoners een beroep worden gedaan als het gaat om het opzetten en uitvoeren van activiteiten in hun buurt en wijk die bijdragen aan het bevorderen van de leefbaarheid. Een belangrijke voorwaarde voor onze ondersteuning is dat er niemand van deelname aan de activiteit wordt uitgesloten.



Preventieve woonbegeleiding

Om bewoners in multi-probleemsituaties een laatste hulpmiddel te bieden hebben we enkele jaren geleden samenwerking gezocht met NEOS uit Eindhoven, een instelling die een begeleidingstraject voor bovengenoemde bewoners heeft ontwikkeld. Dit bestaat erin dat veelal gezinnen in probleemsituaties door Aert Swaens een laatste kans wordt geboden om woon- en leefgedrag positief te wijzigen. Hiertoe wordt NEOS ingeschakeld en wordt na een inventarisatie en een plan van aanpak het begeleidingstraject gestart. In de meeste casussen is deze begeleiding succesvol afgesloten en in slechts een enkele situatie heeft deze aanpak helaas niet het gewenste effect gehad.

Leer/werk- en leer/stagebedrijf

Aert Swaens biedt mogelijkheden voor praktijkstages om studenten uit het beroepsonderwijs in de praktijk ervaring op te laten doen. In dit verband zijn wij op basis van de wet Educatie en Beroepsonderwijs gecertificeerd voor Aeqor (in het kader van de opleiding wijkwerker), Fundeon en Ecabo (in het kader van praktijkstages in de bouw).

En verder...

Blijven we vanuit onze maatschappelijke betrokkenheid participeren in een grote verscheidenheid aan projecten, werkgroepen, stuurgroepen, netwerken, signaleringsoverleggen, beleidsgroepen etc. in zowel Waalre als in Veldhoven.



Aert Swaens over de samenwerking met haar klanten

Constructief overleg

De Centrale Bewonersraad (CBR) is **de** centrale huurdersorganisatie bij Aert Swaens, zoals bedoeld in de overlegwet Huurders Verhuurder. De CBR behartigt de belangen van huurders van Aert Swaens. Dit gebeurt op basis van het participatiereglement en de samenwerkingsovereenkomst welke dateren van 4 augustus 2009. Er is het afgelopen jaar tweemaal een regulier overleg geweest met het CBR. Daarnaast zijn er enkele informele overleggen geweest.

Tijdens de reguliere overleggen met de CBR zijn de volgende onderwerpen besproken:

32

- Begroting en Jaarplan Aert Swaens 2010
- EU-dossier
- maatregelen overheid en consequenties hiervan
- activeren bewonerscommissies
- leefbaarheidfonds
- combinatie huur en koop in één complex
- planmatig onderhoud 2010
- vergoedingen bewonerscommissies
- onderhoud door (onder)aannemers
- klachten van huurders

Ook heeft de CBR geadviseerd over voorgenomen beleidswijzigingen:

Informatie en communicatie

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

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

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

Bij de opening van het nieuwe kantoor op 12 november 2010 hebben we een speciaal gedeelte ingeruimd voor onze vrijwilligers. Zij kregen als eerste de gelegenheid om het nieuwe kantoorpand te betreden en kregen een rondleiding van onze medewerkers. Eind 2010 hebben we wederom de jaarlijkse vrijwilligersmiddag georganiseerd met

Beleidswijzigingen

Protocol agressie en huisregels
Regelingen groot onderhoud complex 1 type B
Berekening administratiekosten bij doorberekening kosten
Beleid glasbewassing onbereikbaar privéglas
Aanpassing toewijzingswijze CIZ-woningen
Inkomenseisen toewijzing sociale huur

Advies CBR

Positief advies CBR
Positief advies CBR
Positief advies CBR
Positief advies CBR
Negatief advies CBR
Positief advies CBR



entertainment en een dinerbuffet. We bedanken dan de vrijwilligers voor hun tomeloze inzet.

Bezwaarschriften van huurders

In het afgelopen jaar zijn er 29 bezwaarschriften ingediend bij Aert Swaens aangaande een besluit of een klacht over de organisatie. Het streven is om binnen veertien dagen een reactie te geven op deze bezwaarschriften. Meestal lukt dit, echter ten tijde van vakantieperiodes zien wij de reactietermijn oplopen. Opvallend is het aantal bezwaarschriften tegen het besluit om de vervallen inschrijvingstermijn niet te herzien, nadat men verzuimd had de inschrijving tijdig te verlengen. Hierover zijn 11 bezwaarschriften ingediend. Twee indieners hiervan hebben zich nadien tot de OKC gewend. Over niet goed uitgevoerde reparaties of gebreken aan de woning werden 8 klachten ontvangen. De overige klachten waren divers van aard.

Onafhankelijke Klachtencommissie

Sinds 2008 kunnen klanten van Aert Swaens (huurders en woningzoekenden) een beroep doen op de Onafhankelijke Klachtencommissie. Deze beroepsmogelijkheid staat open voor klachten over de organisatie, het beleid en de medewerkers. Voordat de OKC de klacht in behandeling neemt, moet aan een aantal voorwaarden zijn voldaan. Eén van de voorwaarden is dat Aert Swaens in de gelegenheid moet zijn gesteld om de vermeende klacht te herstellen.

In 2010 heeft de OKC 8 klachten ontvangen, naast een klacht die vanuit 2009 nog in behandeling is. Van de in totaal 9 ontvangen klachten waren er 5 niet ontvankelijk. Van de resterende 4 klachten zijn er 3 nog in behandeling. Eén klacht is in 2010 conform het advies van de OKC afgewikkeld.

Aert Swaens bouwt aan de eigen organisatie

Juridische structuur

Woningstichting Aert Swaens is een toegelaten instelling (TI). Daarnaast beschikken we over een holdingstructuur met vier BV's: Aert Swaens Holding BV, Aert Swaens Projectontwikkeling BV, Aert Swaens Vastgoedbeheer BV en Aert Swaens Vastgoeddiensten BV. Wat betreft de bestuurlijke verantwoordelijkheden en het toezicht door de Raad van Commissarissen is gekozen voor eenduidige doorvertaling naar de BV-structuur. Dit betekent maximale transparantie. In 2010 zijn geen financiële activiteiten ondergebracht in de BV-structuur.

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

Organisatieontwikkeling

De formatie is in 2010 met 0,9 fte's uitgebreid. Twee medewerkers hebben Aert Swaens verlaten. Bij een is het contract niet verlengd, bij de tweede is de arbeidsovereenkomst ontbonden. Verder is een medewerker minder uren gaan werken na haar zwangerschap. Voor de specialistische onderwerpen als P&O, treasury, fiscaal/juridisch advies en risicomangement laten we ons extern ondersteunen. Dat geldt tevens voor de strategische PR&communicatie.

Het ondernemingsplan voor de periode 2009-2012 is in 2010 het tweede jaar ingegaan. Het draagt de titel:

Samen werken aan wonen met perspectief.

Nagenoeg alle doelstellingen uit het jaarplan 2010 zijn gerealiseerd.

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

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



Ook in het afgelopen jaar is hard gewerkt aan de verdere professionalisering van de organisatie. Daarbij valt te denken aan: beleid en ontwikkeling, good governance, procesmanagement, een nog kritischer traject van besluitvorming, optimalisering deelname aan Aedex, klantwaardering, kwaliteitszorg en het starten van een portefeuillestrategie.

Cultuur en werkwijze

De kernwaarden van onze organisatie zijn de basiswaarden waaraan iedere medewerker zich conformeert en die bepalend zijn bij de do's en don'ts. Onze drie kernwaarden zijn: Ondernemend - Toegankelijk – Betrokken. Daarnaast beschikken we over een goed competentie management en zijn thema's als integriteit en adequate interne controle belangrijk. Bij de verschillende werkoverleggen, bedrijfsbijeenkomsten, jaarlijkse functionerings- en beoordelingsgesprekken zijn deze thema's onderdeel van het gesprek.

Overall is sprake van een open cultuur en korte lijnen. Medewerkers zijn positief kritisch op het eigen functioneren maar ook op elkaar. Met veel plezier en uitdaging worden verantwoordelijkheden gedragen.

Ondernemend

We koppelen zakelijke afwegingen aan maatschappelijke betekenis. We verdienen geld waar het kan en besteden het aan zaken waar het moet. We nemen initiatief en kijken over grenzen van de traditionele volkshuisvesting heen. We sturen op klantwaarde, vastgoedwaarde, positieve kasstromen en zijn kostenbewust binnen de gestelde kaders.

Toegankelijk

In ons denken en doen zijn we aanspreekbaar en toegankelijk voor anderen. We luisteren naar wat er speelt en laten bewoners en belanghouders participeren in beleidsontwikkeling. Goede communicatie, intern en extern, staat bij ons hoog in

het vaandel. Onze website en informatiebrochures worden in samenspraak met onze huurders regelmatig geactualiseerd.

We hebben oog voor onze functie en rol in de samenleving en zoeken telkens op transparante wijze naar een balans tussen maatschappelijk en financieel rendement. Wij zoeken als strategisch partner van gemeenten samen oplossingen voor actuele vraagstukken op het gebied van wonen in onze thuismarkten Veldhoven en Waalre.

We werken voortdurend aan verbetering van onze bereikbaarheid en besteden veel aandacht aan een goede communicatie.

Betrokken

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

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

Secundaire arbeidsvoorwaarden

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



potentials. Met name de laatste categorie medewerkers willen we aan ons binden.

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

Huisvesting

Bij een nieuwe organisatie, een aangepaste koers en een nieuwe klantfilosofie hoort een nieuwe 'jas'. Ons oude kantoor aan de Nijverheidslaan 155 te Veldhoven is in 2009 gesloopt en een nieuw modern kantoor is opgeleverd in het najaar van 2010. Op 29 oktober 2010 hebben wij het nieuwe kantoor in gebruik genomen. De feestelijke opening heeft plaatsgevonden op 12-11-10. Uiteindelijk zijn we er in geslaagd om binnen aanvaardbare kaders de nieuwbouw te kunnen realiseren. De nieuwbouw is gerealiseerd binnen het vastgestelde investeringsbudget van € 4,1 miljoen (inclusief inrichting en onvoorzien). De nieuwe huisvesting is een multifunctioneel gebouw waar mogelijk in de toekomst meerdere maatschappelijke organisaties gehuisvest kunnen worden. Aangezien btw een kostenpost is voor woningcorporaties hebben we een bedrag van € 506.716,- moeten afwaarderen op de actuele waarde van het kantoorgebouw.

De personeelsbezetting

Eind 2010 zijn er 41 medewerkers in dienst: 29 fulltimers en 12 parttimers. Omgerekend zijn dat

36,6 fulltime krachten (fte's). Hiervan is 29,15 fte in vaste dienst en heeft 7,45 fte een jaarcontract. Stagiaires en vakantiekrachten zijn niet meegenomen in het totaal van de fte's (eind december 2010 waren dit 3 fte's). Ter vergelijking: in 2009 was het aantal fte's 35,7, in dit aantal was echter het aantal fte's van stagiaires wel opgenomen (1,89 fte's). In totaal werken bij Aert Swaens 21 mannen en 20 vrouwen. De gemiddelde leeftijd van de medewerkers is 41,2 jaar en zij zijn gemiddeld 6,37 jaar in dienst. 13 medewerkers zijn 3 jaar of korter in dienst, de gemiddelde leeftijd van deze medewerkers is 36,5 jaar. Naast het vaste personeel waren er eind 2010 twee stagiaires en een tijdelijke kracht werkzaam.

Leren en opleiden

Directie en management nemen deel aan directieuren- en managerskringen. Het MT vergadert iedere week. Alle medewerkers hebben vorig jaar één of meer functionerings- en beoordelingsgesprekken gehad. Werkoverleg vindt structureel plaats. Er is in totaal € 74.400,- besteed aan het opleiden/coachen van medewerkers. We vinden het maatschappelijk gezien van groot belang om regelmatig stageplaatsen beschikbaar te stellen.

Arbeidsomstandigheden

We beschikken over een team van drie bedrijfshulpverleners. Van de bedrijfsmassageregeling wordt frequent gebruik gemaakt. Het draagt bij aan beperking van de RSI-risico's, maar ook aan ander dreigend ziekteverzuim. Inmiddels heeft de bedrijfsmassageregeling het karakter van een goede secundaire arbeidsvoorwaarde verworven. Wij beschikken over een arbocontract dat openstaat voor alle medewerkers. Dit contract loopt bij Regiopoortwachters. Deze arbodienst zorgt ook voor de verzuimbegeleiding. Het ziekteverzuim over 2010 bedraagt 1%, dat is 0,66% lager dan in 2010 (1,66%). Er is geen sprake van langdurig verzuim.



PR & Communicatie

Het succes van onze organisatie is voor een belangrijk deel afhankelijk van onze reputatie en ons imago. Effectieve communicatie met onze huurders, partners en belanghouders is daarbij een belangrijk hulpmiddel. In 2009 is het communicatiebeleidsplan vastgesteld voor de komende 4 jaar en jaarlijks wordt een communicatieplan vastgesteld. Dat is ook voor 2010 gebeurd.

Alle activiteiten vonden hun oorsprong in dit plan. We maken onderscheid in communicatie met de samenleving, communicatie met bewoners, interne communicatie, marketing en pers.

Opvallende zaken waren: de opening van het nieuwe kantoor op 12-11-10, de ontwikkeling van een nieuwe website, een nieuw bewoners- en relatiemagazine Perspectief, de communicatie rondom het behalen van het KWH-label, de publicatie Woonperspectief in de lokale bladen, een frequente en positieve aanwezigheid in de pers en investeringen in marketingcommunicatie om de verkoop van nieuwbouwprojecten te ondersteunen.

De relatie met belanghouders is verstevigd via persoonlijk contact en een jaarlijkse bijeenkomst.

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

Op het gebied van sponsoring beperken we ons tot die activiteiten die nadrukkelijk van toegevoegde waarde zijn bij de uitvoering van onze kerntaken. De meeste uitgaven op dit gebied hebben dan ook betrekking op leefbaarheid of worden verstrekt vanuit het leefbaarheidsfonds.

Onze ondernemingsraad

De OR vergadert in principe tweewekelijks over allerlei onderwerpen die betrekking hebben op personeel en organisatie. In 2010 zijn er 5 overlegvergaderingen geweest met de directeur-bestuurder. Tussentijds heeft een aantal keer informeel overleg met de directeur-bestuurder plaatsgevonden.



In 2010 zijn er diverse onderwerpen behandeld:

Onderwerp	Recht	Status
Personeelshandboek	Advies	Positief advies m.u.v. enkele onderdelen (deze behoeven nog instemming)
Herbenoeming lid RvC de heer Kemps en mevrouw Van Eijndhoven	Advies	Positief advies
Uitbreiding formatie	Advies	Positief advies
Meerjarenplan & jaarplan 2010	Advies	Positief advies
Maatschappelijk Ondernemen		
Protocol verwijdering asbesthoudende materialen bij mutatie- en klachtenonderhoud	Advies	Positief advies
Formatie en bezetting Bedrijfsvoering	Informatie	Besproken ¹
Voortgang nieuwe CAO	Informatie	Besproken ¹
Memorandum of understanding Aert Swaens en FCB	Informatie	Besproken ¹
Werkkostenregeling	Informatie	Besproken ¹
Collectieve vrije dagen 2010	Instemming	Ingestemd
Collectieve vrije dagen 2011	Instemming	Ingestemd
Regeling arbeidstijd en verlof	Instemming	Ingestemd
Regeling herkenbaarheid en veiligheid	Instemming	Ingestemd
Protocol omgaan met agressie	Instemming	Ingestemd
Keuze nieuwe arbodienst	Instemming	Ingestemd
Ontwikkelingen in de corporatiesector (incl. gevolgen Europese beschikking)	n.v.t.	Besproken ¹
Jaarrekening 2009	n.v.t.	Besproken ¹

37

¹ Besproken met de directeur-bestuurder



Aert Swaens over de financiën

Focus op continuïteit

In het ondernemingsplan zijn onze ambities vastgelegd. Een belangrijk deel van deze ambities is in uitvoering dan wel gerealiseerd. Dat geldt met name voor de nieuwbouw, maar ook voor de inspectie van een belangrijk deel van de vastgoedportefeuille, het vaststellen van het strategisch vastgoedbeleid en het energiebeleid. Natuurlijk krijgen al die trajecten ook een vervolg, immers na de realisatie van het ene project staat het volgende project al weer op stapel. Dat past bij een actieve woningcorporatie als Aert Swaens, maar zeker ook bij de gedegen financiële positie. En... dat is noodzakelijk voor de lokale opgaven.

38

Desalniettemin is ook bij Aert Swaens bedachtzaam handelen een belangrijk goed. Kregen we in eerste instantie te maken met integrale belastingplicht, de Vogelaarheffing, beperking van de mogelijkheden rondom de jaarlijkse huurverhoging etc., vervolgens komt daar een stevige economische crisis bovenop. Ook die hebben we met een evenwichtig beleid en afgewogen keuzes het hoofd kunnen bieden. We zijn zelfs in staat geweest alle maatschappelijk gewenste investeringen te realiseren. Natuurlijk heeft dit alles zijn weerslag op de waardeontwikkeling van de vastgoedportefeuille, de vermogenspositie en de operationele kasstromen. Immers verkopen van nieuwbouwwoningen en bestaand bezit stagneerden. Banken werden nerveus en de financieringsmogelijkheden voor geïnteresseerde kopers werden ingeperkt. De verkoopprijzen stonden onder druk en in veel gevallen hebben we Koopgarant in moeten zetten om uiteindelijk de minimaal noodzakelijke verkopen alsnog te realiseren. Ook zijn te verkopen parkeerplaatsen omgezet van koop naar huur.

Maar de positie van Aert Swaens kan een stootje

hebben en met instrumenten als WAL5, Aedex, een goed treasurybeleid, een toetsingskader met sturelementen enz. kunnen we de consequenties van de gewijzigde omstandigheden inzake de financiële posities heel nauwkeurig doorrekenen. Ook zijn we in staat om risicoanalyses te maken en beleidswijzigingen op macroniveau door te rekenen. Belangrijke sturelementen zijn aanvangsrendement, waardecreatie en interne opbrengstvoet. We toetsen aan solvabiliteit, rendement (direct en indirect) en liquiditeit. Het monitoren van de liquiditeit doen we, zoals bekend, door sterk te sturen op positieve operationele kasstromen.

Zeker nu we in een nieuwe fase van externe ontwikkelingen terecht komen. De ontwikkelingen zijn op zich nog wel te begrijpen maar de timing is zeer ongelukkig. Het EU-dossier is al even genoemd en de feitelijke uitwerking op de financiële positie en de mogelijkheid om ook op de lange termijn nog de noodzakelijke investeringen te doen, baart zorgen. Zeker nu ook de huurverhoging opnieuw inflatievolgend is vastgesteld en er geen aanvullend beleid is ontwikkeld. Daarnaast heeft het kabinet toegezegd te stoppen met de Vogelaarheffing. Echter daarvoor in de plaats komt een bijdrage van de corporaties voor de betaalbaarheid van de huurtoeslag. De vervaldatum van de Vogelaarheffing is nog niet bekend, de bijdrage voor de huurtoeslag gaat in per 2014. De omvang van deze laatste bijdrage is vele malen groter dan de Vogelaarheffing! Bij het opstellen van de begroting 2011 zijn we uitgegaan van een jaarlijkse bijdrage in het kader van de Vogelaarheffing van globaal € 250.000,- per jaar tot en met 2013. De bijdrage aan de huurtoeslag is op basis van eerdere berichten geraamd op ruim € 300,- per woning, oftewel € 1,3 miljoen in 2014.



En dan hebben we het nog niet gehad over de steeds verder gaande externe verantwoordingsplicht en de administratieve scheidingen voortvloeiend uit nieuwe wet- en regelgeving.

Met als resultaat dat naast de financiële lastenstijging ook de administratieve lasten verder stijgen. En dat in een tijd waarin we juist met elkaar steeds kritischer zijn op de bedrijfskosten.

We moeten bijzonder kritisch zijn ten aanzien van het bewaken van onze – tot op heden- solide financiële positie waarmee de bedrijfscontinuïteit gewaarborgd wordt. Momenteel worden we geholpen door de relatief lage rentestand. Maar we moeten er wel in slagen om ook de verkopen van bestaand bezit te realiseren, want juist deze verkopen dragen bij aan de invulling van onze ambities. Als er op beide terreinen de gewenste resultaten om welke reden dan ook niet meer gehaald worden, moeten we mogelijk een deel van de investeringen heroverwegen. Het blijven sturen op de kasstromen is dan ook van vitaal belang.

Focus op risicobeheersing

Risicomangement

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

Eén van de belangrijkste aspecten is het sturen op kasstromen. Daarnaast monitoren we de rentedekkingsgraad (ICR), de ICR bepaalt immers de financierbaarheid. We gaan uit van een minimale ICR van 1,4. De ICR van Aert Swaens bedraagt in 2010 2,33. Verder sturen we onder andere op een BAR van minimaal 3,5% bij sociale huurwoningen, een BAR van 4,5-5% voor duurdere huurwoningen en maatschappelijk vastgoed en een BAR van 7% bij commerciële ruimten. Dit alles bij een neutraal risicoprofiel.

Het totale instrumentarium van toestingskaders en sturelementen financiële beleidsstrategieën helpt ons bij het maken van de juiste keuzes. Het maakt (maatschappelijke) prestaties inzichtelijk en draagt bij aan een meer resultaatgerichte sturing en een verdere verdieping van de financiële positie.

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

Treasury

Cashflowprognoses vormen de basis voor een goed treasurybeleid. Strategische planning van assets (vastgoed) en liability's (leningen) is noodzakelijk gezien de vele activiteiten. Integraliteit en flexibiliteit maken krachtig. We hebben hier dan ook continue aandacht voor. In 2010 is het nieuwe treasuryjaarplan 2011 vastgesteld, het treasurystatuut was reeds in 2009 vastgesteld. Ook hebben we wederom een treasuryovereenkomst met de externe adviseur Zanders afgesloten en is er door de treasurycommissie 3 keer een vergadering belegd, waarin gezamenlijk met Zanders de volgende zaken besproken zijn: ontwikkelingen op de kapitaalmarkt, nieuwe producten, financierbaarheid, renterisico, leningenportefeuille, betalingsverkeer & kredietfaciliteiten en de treasuryorganisatie. Gezien de omvangrijke investeringsbedragen wordt



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

De beschikbare liquiditeiten zijn aangewend voor de financiering van in ontwikkeling genomen projecten. In 2010 hebben we twee onderhandse kapitaalmarktleningen aangetrokken van ieder € 10 miljoen. Het zijn basisrenteleningen met een looptijd van 50 en 48 jaar tegen een zeer lage rente van respectievelijk 2,595% en 2,615% en een liquiditeitsopslag van 0,00% voor de komende 2 a 3 jaar.

Aangezien we verwachten dat de liquiditeitsopslag welke is ingevoerd tijdens de kredietcrisis daarna weer zal verdwijnen hebben we deze ook niet ingerekend. Hierbij baseren wij ons op de informatie van onze externe treasury adviseur en de verwachtingen bij de bank. Wij volgen de ontwikkelingen kritisch. Gezien de extreem lage rentestand hebben we ook reeds een lening aangetrokken voor 2011 van € 10 miljoen tegen een rente van 2,65%, aangezien er in 2011 een lening vrijvalt van € 5 miljoen. Het aantrekken van deze 3 leningen paste uitstekend in onze leningenportefeuille. Intern streven we naar een maximaal renterisico van 10% per jaar met de mogelijkheid om daar tijdelijk over heen te gaan tot een niveau van maximaal 15%. Daarmee voldoen we aan de bepalingen van het WSW.

Naast de reguliere leningenportefeuille houden we een rekening-courantfaciliteit aan om flexibel in te kunnen

spelen op ontwikkelingen. De faciliteit heeft een omvang van € 22,5 miljoen, waarvan we slechts € 2,0 miljoen hebben gebruikt.

Focus op waardering

De waardering van de materiële vaste activa blijft de gemoederen bezig houden. De Raad voor Jaarverslaglegging (RJ) heeft een nieuw concept richtlijn 645 gepresenteerd waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen vastgoed dat als bedrijfsmiddel wordt gekwantificeerd en vastgoed dat als vastgoedbelegging wordt gezien. Op zich kunnen we ons hierin goed vinden zolang de kwalificatie gebaseerd is op vastgesteld beleid van de organisatie. Lastiger wordt het als het om de specifieke waardering bij de twee kwalificaties van het vastgoed gaat. Bij beide waarderingen wordt uitgegaan van actuele waarde waarbij het contant maken van de kasstromen basis is. Naar onze ideeën zou een relatie met de WOZ-waarde dan wel een getaxeerde waarde in verhuurde staat, bijvoorbeeld conform de Aedex/IPD NL, een evenwichtiger en transparanter beeld geven van de werkelijke vastgoedwaarde van de portefeuille van een corporatie. Marktverschillen blijken uit deze vormen van waardebeoordeling. Maar ook hier wordt wisselend over gedacht en er zijn al verscheidene commentaren ingediend bij de RJ. Het is de bedoeling dat de nieuwe richtlijn vanaf 2012 officieel van kracht wordt. Het heeft echter de voorkeur van de RJ om de nieuwe richtlijn al vanaf de jaarrekening 2011 toe te passen. Het verschil in waardering in de commerciële jaarrekening en de fiscale jaarrekening blijft.

Aedex

In juni 2010 zijn onze Aedex-resultaten over 2009 gepresenteerd. In 2009 is het totaal rendement van de standing investments van de benchmark weer licht positief. Dit werd veroorzaakt door een dalende marktwaarde in verhuurde staat van -2,4%. Het direct



rendement (3,0%) maakt dit waardeverlies goed waardoor het totaal rendement voor de benchmark op 0,5% uitkomt.

Aert Swaens scoort op de verschillende rendementen vergelijkbaar met de benchmark. Het totaal rendement van Aert Swaens op de standing investments bedraagt 0,3%. Op het direct rendement (3,1% t.o.v. 3,0%) scoort Aert Swaens hoger en het indirect rendement (-2,7% t.o.v. -2,4%) ligt iets lager dan gemiddeld in Zuid-Nederland. Aert Swaens kent dus een positief totaal rendement.

De totale netto open marktwaarde (marktwaarde in verhuurde staat) van ons bezit bedroeg eind 2009 € 497 miljoen. Naast het berekenen van de rendementen maakt Aedex/IPD NL analyses van verschillende inkomsten en exploitatiekosten. Hier scoort Aert Swaens over het algemeen beter dan het gemiddelde in Zuid-Nederland.

De resultaten van 2010 worden verwacht in juni 2011. We weten wel dat de leegwaarde in 2010 nog een lichte daling zal laten zien. Dit betekent dat het indirect rendement nog licht negatief zal zijn, maar het totaal rendement gaat toenemen.

De leegwaarde van het woningbezit is per eind 2010 door Aedex bepaald op € 737 miljoen, dit is exclusief de voorraad verkoopwoningen nieuwbouw. Vorig jaar was dit € 734 miljoen.

Waardering activa

Vanaf 2009 waardeert Aert Swaens het vastgoed in exploitatie tegen actuele waarde (= bedrijfswaarde). Het vastgoedbeleid was vanaf dat moment helemaal op orde en daarmee beschikten we over de juiste beleidsvisies om verantwoord over te kunnen stappen naar actuele waarde. Het totale beleid op het gebied van SVB, energie, investeringen in dagelijks,

planmatig en groot onderhoud is ingerekend. Voor de parameters van de bedrijfswaarde van 2010 zijn we zoals gebruikelijk uitgegaan van de economische verwachting zoals die gepresenteerd wordt door het CFV, CPB en de Nederlandsche Bank. Voor de waardering van de grond wordt uitgegaan van de actuele marktwaarde, overeenkomstig het lokale beleid en verminderd met € 12.500,- in verband met sloop, uitplaatsing en infrastructuur/bouwrijp maken van de grond.

We zijn van mening dat de grondwaarde in een gebied zoals Veldhoven en Waalre niet daalt. Overwegingen hierbij zijn dat grond schaars is en dat op lange termijn ook zal blijven en dat in deze regio het aantal huishoudens tot 2030 nog toeneemt. Een belangrijke reden hiervoor is dat we in een economisch sterke regio zitten.

We hebben dan ook gekozen voor een index die past bij de langetermijntontwikkelingen en gebaseerd is op genoemde economische verwachtingen, rekening houdend met de regionale omstandigheden. De index is vastgesteld op 3,15%, waarna de restwaarde contant wordt gemaakt tegen de geldende discontovoet van 5,25%. Voor de overige parameters verwijzen we naar de waarderinggrondslagen.

De bedrijfswaarde van ons bezit bedraagt € 312 miljoen.

Daarnaast hebben we in het kader van onrendabele investeringen in nieuwe huurwoningen een bedrag van € 3.908.748,- afgewaardeerd. Een nadere toelichting van dit bedrag staat op pagina 67.

De WOZ-waarde bedraagt over 2010 € 741 miljoen, dit is nagenoeg gelijk aan de WOZ-waarde over 2009.

Koopgarant

In 2010 zijn 54 nieuwbouwwoningen en 9 bestaand-bezit-woningen verkocht via Koopgarant. Overeenkomstig de RJ zijn deze woningen



opgenomen aan de debetzijde van de balans onder Activa / Vaste activa / Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en aan de creditzijde onder de Langlopende schulden / Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. In een aantal situaties zijn de woningen verkocht beneden het niveau van de stichtingskosten. In de richtlijn RJ 645 is bepaald dat dit deel als verlies genomen moet worden, ondanks een hogere marktwaarde (op basis van taxatie vastgesteld). In de Winst- en Verliesrekening van 2010 is dit 'verlies' verwerkt in de post Verkoop Nieuwbouw voor een bedrag van € 2.851.586,-. Zodra een woning terugkomt, wordt de verleende korting verrekend en wordt de opbrengst als winst genomen.

Focus op fiscaliteiten

42

Woningcorporaties zijn integraal belastingplichtig voor alle activiteiten. De laatste jaren is over de toepassing van de VSO2 steeds meer duidelijkheid ontstaan en daarnaast plegen we intensief en vooraf overleg met onze belastingadviseurs en de belastingdienst zelf.

Zo is het nog steeds de bedoeling om de BV-structuur te vereenvoudigen. Echter de discussie over de toekomst van de woningcorporaties en het EU-dossier maken dat we een pas op de plaats hebben gemaakt. Binnen de BV-structuur vinden geen activiteiten plaats sinds 2009.

Een ander aspect betreft het uitwerken van een Tax Control Framework (TCF) en het organiseren van Horizontaal Toezicht (HT). In 2009 is een start gemaakt om samen met Ernst & Young alle fiscale risico's in kaart te brengen. Het doel van horizontaal toezicht is een effectieve wijze van toezicht door de belastingdienst, gebruik makend van de interne controle van de belastingplichtige en de controle die door de accountant wordt uitgevoerd. Hierbij moet Aert Swaens een Tax Control Framework hebben

waardoor de fiscale risico's inzichtelijk worden en ook de fiscale processen beheerst kunnen worden. Hoe beter wij het Tax Control Framework hebben ingericht hoe minder intensief de controle zal zijn. Het lag in de bedoeling om dit traject in 2010 af te ronden, maar als gevolg van de impact van de kredietcrisis ging de aandacht meer uit naar het managen van deze risico's. We sturen nu op afronding medio 2011.

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

In dat kader hebben we ook dit jaar optimaal gebruik gemaakt van de fiscale mogelijkheden, uiteraard binnen algemeen aanvaardbare kaders. Op dit gebied wensen we geen risico's te lopen. We laten ons dan ook uitgebreid ondersteunen door de fiscalisten van Ernst & Young, en we maken pro-actief afspraken met de belastingdienst, dat is wel zo prettig.

In dit kader hebben we grondtransacties voor nieuwbouwprojecten zoveel als mogelijk verworven in de sfeer van overdrachtsbelasting in plaats van btw. Het gaat dan om niet bouwrijpe grond, waarop een bouwbestemming ligt en waarvan de fiscale status op 'kantelen' staat. Verder hebben we voor een aantal in voorbereiding zijnde projecten de vrijstelling integratieheffing veilig gesteld.

Daarnaast hebben we gebruik gemaakt van de btw pro-rata. In 2010 is een bedrag teruggevorderd van € 138.187,-. Op basis van een herzieningsbesluit is nog eens € 168.348,- teruggevorderd over de jaren 2006-2009. Deze bedragen zijn in 2010 toegekend en verwerkt in de jaarrekening.

In de jaarrekening 2010 hebben we, in overleg met de accountant, de passieve belastinglatentie verhoogd van € 2.666.597,- naar € 3.604.811,- in verband met de vorming van een fiscale voorziening onderhoud voor gepland toekomstig planmatig onderhoud. Deze belastinglatentie is in de Balans opgenomen onder de



post Voorzieningen en in de Winst- en Verliesrekening onder de post Verschuldigde Vpb. Het betreft hier een post 'niet out-of-pocket kosten', maar een verrekenpost die ertoe dient om aansluiting te houden tussen de commerciële jaarrekening en de fiscale jaarrekening. Deze post egaliseert zichzelf zodra het onderhoud ook daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. Het vormen van een fiscale voorziening leidt tot verlaging van de acute belastingdruk.

Jaarresultaat

Het bedrijfsresultaat bedraagt in 2010 € 6.692.787,-. Dat is vóór de renteverplichting en exclusief overige kosten. Na aftrek van deze kosten bedraagt het resultaat € 345.787,-. Dat is dan inclusief de onrendabele investering van ruim € 3,9 miljoen in nieuwbouwprojecten. Daarnaast hebben we met een bedrag van bijna € 2,9 miljoen een bijdrage geleverd aan het bevorderen van koopwoningen onder met name starters. Dat hebben we gedaan door het geven van een korting via Koopgarant. De nieuwbouw koopwoningen hebben een positief resultaat van ca. € 500.000,-.

Uit de verkopen bestaand bezit hebben we nog een extra verkoopopbrengst weten te realiseren van € 219.580,-. Ingererekend in de bedrijfswaarde was een verkoopopbrengst van gemiddeld € 160.000,- per woning.

De mutatie actuele waarde bedraagt € -8.451.342,- en de vennootschapsbelasting is geraamd op € 1.655.563,-. Hiervan betreft € 938.214,- de extra dotatie aan de passieve belastinglatentie voor de fiscale voorziening onderhoud.

Ten opzichte van de begroting 2010 is het jaarresultaat 2010 ruim € 13 miljoen lager. Hiervan wordt bijna €11 miljoen veroorzaakt door de mutatie in de bedrijfswaarde en het restant wordt veroorzaakt doordat we bij het verkoopresultaat op nieuwbouw € 2,5 miljoen verlies hebben moeten nemen op de

verkochte koopgarantwoningen. Positief is dat we bij de bedrijfslasten bijna € 1,5 miljoen minder hebben uitgegeven doordat verschillende onderhoudswerkzaamheden gunstiger zijn aanbesteed (€ 0,5 miljoen) en we minder onrendabele investeringen (€ 1,0 miljoen) hebben moeten nemen.

De mutatie op de actuele waarde bedraagt € -8.451.342,- en moet overeenkomstig de richtlijnen verwerkt worden via de Winst- en Verliesrekening en wordt gemuteerd op de herwaarderingsreserve. Het uiteindelijke resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belasting bedraagt € -9.764.746,-.

Rentabiliteit 2010

De rentabiliteit van het Eigen Vermogen is -0,70%. In 2009 was die 0,75%. De rentabiliteit van het Eigen Vermogen geeft het rendement aan waarmee het jaarresultaat in verhouding staat tot het eigen vermogen. De mutatie actuele waarde is daarbij buiten beschouwing gebleven.

De rentabiliteit van het Vreemd Vermogen is gestegen naar 3,57%. In 2009 was die 3,38%.

De rentabiliteit van het Totaal Vermogen actuele waarde bedraagt 1,81% (2009: 2,16%).

Eigen Vermogen

Het Eigen Vermogen bedraagt in 2010 € 187.114.323,-. Dat is inclusief een bedrag van € 132.409.192,- aan herwaardering. In 2009 bedroeg het Eigen Vermogen € 196.879.070,-. Dit was inclusief een bedrag van € 140.860.534,- aan herwaardering.





Jaarrekening 2010



Kengetallen

Gegevens woningbezit

Aantal verhuureenheden in exploitatie:

1. Woningen/woongebouwen	4.079	4.030	3.926	3.926
2. Kamers	49	52	52	52
3. Semi-comm./sociaal-maatschappelijke ruimten	20	19	13	12
4. Garages	104	107	107	106
5. Bergingen	13	14	14	14
6. Standplaatsen	16	16	16	16
Totaal	4.281	4.238	4.128	4.126

Gemiddelde verzekerde waarde per woning

104.170

108.230

96.346

89.959

Gemiddelde grondslag OZB per woning

186.194

185.943

175.364

165.038

Mutaties in het (woning)bezit

46

1. Aantal opgeleverd	90	89	2	39
2. Aantal gesplitst	3	6	0	0
3. Aantal aangekocht	15	16	0	11
4. Aantal verkocht/samengevoegd	27	1	0	0
5. Aantal gesloopt	38	0	0	1

Aantal woningen naar huurprijsklasse

1. Laag volgens BBSH \leq € 357,37	529	628	637	539
2. Overig volgens BBSH $>$ € 357,37	3.599	3.454	3.341	3.439

Kwaliteit

1. Aantal reparatieverzoeken per woning	1,39	1,29	1,48	1,37
2. Kosten niet-planmatig onderhoud per woning	490	489	564	491
3. Kosten planmatig onderhoud/SVB per woning	591	583	584	514
Totale kosten onderhoud per woning	1.081	1.073	1.149	1.005

Prijs-kwaliteitsverhouding

1. Gemiddeld aantal punten WWS	145	144	144	143
2. Gemiddelde netto huurprijs	451	430	422	418



	2010	2009	2008	2007
Het verhuren van woningen				
1. Mutatiegraad	8,20%	8,40%	8,30%	8,20%
2. Acceptatiegraad	66,25%	50,78%	57,75%	62,70%
3. Huurachterstand in % van de jaarhuur	0,41%	0,32%	0,36%	0,45%
4. Reguliere huurderiving in % van de jaarhuur	0,25%	0,13%	0,14%	0,06%
5. Beleidsmatige huurderiving in % van de jaarhuur (o.a. sloop/renovatie/verkoop bestaand bezit)	0,50%	0,08%	0,00%	0,00%
Aantal inschrijvingen				
1. Alleenstaanden	5.767	18.521	17.106	15.246
2. Twee volwassenen zonder kind(eren)	3.543	10.928	10.360	9.584
3. Eén volwassene met kind(eren)	1.102	3.025	2.677	2.263
4. Twee volwassenen met thuiswonende kind(eren)	922	3.574	3.253	2.909
Totaal aantal woningzoekenden	11.334	36.048	33.396	30.002
Financiële continuïteit				
1. Solvabiliteit o.b.v. actuele waarde	50,62%	53,89%	64,26%	n.v.t.
2. Rentabiliteit eigen vermogen actuele waarde	-0,70%	0,75%	0,79%	n.v.t.
3. Rentabiliteit vreemd vermogen	3,57%	3,38%	4,09%	4,18%
4. Rentabiliteit totaal vermogen actuele waarde	1,81%	2,16%	2,47%	n.v.t.
5. Renteresultaat in % EV actuele waarde	2,99%	2,65%	5,37%	n.v.t.
6. Liquiditeit (current ratio)	1,51	1,17	1,31	0,46
Balans en Winst- en Verliesrekening				
1. Eigen vermogen actuele waarde per woning	45.873	48.853	62.090	n.v.t.
2. Totale opbrengsten per woning	5.371	5.823	5.932	5.384
3. Kapitaalslasten per woning	2.448	2.373	2.318	2.341
4. Zakelijke lasten per woning	203	192	186	190
5. Overige bedrijfslasten per woning	1.031	939	858	663
6. Renteresultaat per woning	1.370	1.293	1.349	n.v.t.



Balans per 31 december 2010

48

ACTIVA	Ref.	(in euro's) 2010	(in euro's) 2009
Vaste activa			
<i>Materiële vaste activa</i>	1.1		
Onroerende zaken in exploitatie		312.578.717	304.997.125
Onroerende zaken in ontwikkeling		13.678.062	23.578.121
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		4.347.406	1.056.551
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		22.119.809	10.817.442
<i>Totaal materiële vaste activa</i>		352.723.994	340.449.239
<i>Financiële vaste activa</i>	1.2		
Te vorderen BWS subsidies		247.603	361.704
WIF		1.795.196	1.795.196
Deelnemingen		662	4.290
<i>Totaal financiële vaste activa</i>		2.043.461	2.161.190
Totaal vaste activa		354.767.455	342.610.429
Vlottende activa	1.3		
Onderhanden werk		2.868.365	15.616.002
Voorraad		9.272.755	2.176.334
Vorderingen	1.4		
Huurdebiteuren		95.274	69.299
Gemeenten		16.205	8.017
Overige vorderingen		551.537	2.089.743
Vooruitbetaalde VPB		774.149	1.027.331
Overlopende activa		1.161.807	1.615.925
<i>Totaal vorderingen</i>		2.598.972	4.810.315
<i>Liquide middelen</i>	1.5	130.653	146.394
Totaal vlottende activa		14.870.745	22.749.045
Totaal		369.638.200	365.359.474



PASSIVA	Ref.	(in euro's) 2010	(in euro's) 2009
Eigen vermogen			
Kapitaal	1.6	59	59
Algemene Bedrijfsreserve	1.7	187.114.264	196.879.011
Totaal eigen vermogen		187.114.323	196.879.070
Egalisatierekening	1.8	247.603	361.704
Vorzieningen	1.9		
Voorziening latente belastingplicht		3.604.811	2.666.597
Voorziening pensioen		60.000	80.000
Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw		0	321.282
Totaal voorzieningen		3.664.811	3.067.879
Langlopende schulden	1.10		
Leningen overheid en kredietinstellingen		146.742.256	134.734.367
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende Zaken vekkocht onder voorwaarden.		22.005.218	10.817.442
Totaal langlopende schulden		168.747.474	145.551.809
Kortlopende schulden	1.11		
Schulden aan kredietinstellingen (kortgeldfaciliteit)		1.977.172	9.678.238
Schulden aan gemeenten		60.165	8.725
Schulden aan leveranciers		1.864.802	3.655.008
Belastingen en premies sociale verzekeringen		1.029.221	1.585.751
Overlopende passiva		4.932.629	4.571.290
Totaal kortlopende schulden		9.863.989	19.499.012
Totaal		369.638.200	365.359.474



Winst- en verliesrekening 2010

50

Ref.	(in euro's) Realisatie 2010	(in euro's) Realisatie 2009	
Bedrijfsopbrengsten			
Huren	2.1	22.266.599	20.767.373
Vergoedingen	2.2	877.779	611.183
Overheidsbijdragen	2.3	134.343	143.164
Verkoop bestaand bezit	2.4	219.580	103.945
Verkoop (resultaat) nieuwbouw	2.5	-2.395.705	970.000
Geactiveerde kosten ten behoeve van het eigen bedrijf	2.6	462.420	806.451
Overige bedrijfsopbrengsten	2.7	342.048	66.029
Som der bedrijfsopbrengsten		21.907.064	23.468.145
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen op materiële vaste activa	2.8	235.670	128.319
Overige waardeverandering materiële vaste activa	2.9	3.908.748	4.868.884
Lonen en salarissen	2.10	1.903.375	1.862.635
Sociale lasten	2.11	223.884	202.263
Pensioenlasten	2.12	327.864	408.981
Lasten onderhoud	2.13	4.409.459	4.322.220
Overige bedrijfslasten	2.14	4.205.277	3.782.404
Som der bedrijfslasten		15.214.277	15.575.706
Bedrijfsresultaat		6.692.787	7.892.439
Financiële baten en lasten			
Renteopbrengsten	2.15	388.600	404.858
Rentelasten	2.16	-5.975.281	-5.613.965
Overige kosten	2.17	-760.319	-77.157
Mutatie actuele waarde	2.18	-8.451.342	-48.365.425
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting		-8.105.555	-45.759.250
Vennootschapsbelasting	2.19	-1.655.563	-1.125.320
Resultaat deelnemingen	2.20	-3.628	-3.538
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belasting		-9.764.746	-46.888.108



Toelichting waarderingsgrondslagen

Algemeen

De stichting heeft de enkelvoudige jaarrekening opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek. De jaarrekening is vastgesteld op 10 juni 2011.

Oordelen en schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het bestuur zich oordelen vormt van schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in de toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

Waardering op bedrijfswaarde

In 2009 zijn we overgegaan op waardering van de materiële vaste activa tegen actuele waarde i.p.v. de waardering tegen historische kosten. De reden hiervan is dat we van mening zijn dat de actuele waarde een beter beeld geeft van de werkelijke waarde van de materiële vaste activa in exploitatie. De begroting 2011-2020 is door het gebruik van de begrotingsmodule WALs doorgerekend, waardoor we de ontwikkeling van de financiële positie van Aert Swaens nauwkeurig kunnen bepalen. Bijkomend voordeel is dat de bedrijfswaarde op complexniveau berekend kan worden met de specifieke inkomsten en uitgaven per complex.

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

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

Bedrijfswaarde

51



Balanswaardering

Activa

Materiële vaste activa

Onroerende zaken in exploitatie

Met ingang van het boekjaar 2009 waardeert Aert Swaens de onroerende zaken in exploitatie tegen de actuele waarde (= bedrijfswaarde). De bedrijfswaarde wordt bepaald door de contante waarde van het saldo van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatie-opbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende levensduur van de investering. Indien de materiële vaste activa in exploitatie bestemd voor verkoop in de komende 5 jaar worden verkocht dan wordt de actuele waarde bepaald op basis van 78% van de marktwaarde. Als marktwaarde is de Aedex leegwaarde van 2010 meegenomen. In de berekening zijn 229 woningen meegenomen conform het voorgenomen verkoopbeleid.

52

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

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

Uitgangspunten voor de bedrijfswaardeberekening:

- De huurstijging is in 2011 1,3%, in 2012 1,5%, in 2013 1,65%, in 2014 1,76%, in 2015 1,83% en vanaf 2016 bedraagt deze 2,0%.
- De jaarlijkse lastenstijging voor het Algemeen Beheer, planmatig, contract- en dagelijks onderhoud bedraagt in 2011 1,5%, in 2012 1,65% in 2013 1,76%, in 2014 1,83%, in 2015 1,88% en vanaf 2016 bedraagt deze 2,0%.
- De disconteringsvoet bedraagt 5,25%.
- De grondprijs wordt verhoogd met een index die past bij de langetermijnontwikkelingen en gebaseerd is op genoemde economische verwachtingen rekening houdend met de regionale omstandigheden. De index is vastgesteld op 3,15%, waarna de restwaarde contant wordt gemaakt tegen de geldende discontovoet van 5,25%.

Onroerende zaken in exploitatie



- Bij bepaling van de bedrijfswaarde wordt rekening gehouden met de rentabiliteitswaardecorrectie van de bestaande leningenportefeuille. De RW-correctie betreft het verschil tussen de contante waarde van de verwachte kasstromen uit hoofde van de leningen en de waardering van deze post op de balans.
- De verwachte opbrengstwaarde van de in de meerjarenbegroting opgenomen 229 te verkopen woningen wordt gedefinieerd als de CW van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn, onder aftrek van verkoopkosten. Het verkopen van woningen wordt hoofdzakelijk verricht in het kader van de financiering van investeringen in sociale huurwoningen en wordt daarom voor een periode van 5 jaar in de waardering meegenomen. Hiermee wordt voldaan aan de eisen van de externe toezichthouders.
- De rente op vreemd vermogen is niet geactiveerd.

De bedrijfswaarde bedraagt in 2010 € 312.578.717,-.

Dit betreffen complexen in aanbouw die worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van een bijzondere waardevermindering uit hoofde van de te dekken stichtingskosten. Bij de bepaling van de bijzondere waardevermindering worden de boekwaarde en de actuele waarde van de kasstroombegenerende eenheid, waartoe de onroerende zaken gaan behoren, betrokken. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

In oktober 2010 is het nieuwe kantoorpand aan de Nijverheidslaan 155 te Veldhoven in gebruik genomen. Het pand is gewaardeerd tegen kostprijs of lagere waarde en wordt in 30 jaar lineair afgeschreven.

Omschrijving	Lineair
Kantoor	30
Kantoorinstallaties	20
Kantoorinventaris	10
Auto's	5
Inventaris	5
ICT	5

Onroerende zaken in ontwikkeling

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie



Onroerende zaken die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (Koopgarant) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de woningcorporatie een terugkoopplicht kent, worden aangemerkt als een financieringsconstructie. De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs minus de korting (eerste waardering) en daarna op basis van marktwaarde. Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de hand van de marktwaarde en contractvoorwaarden.

De mogelijke per saldo toename van de terugkoopverplichting ten opzichte van de bij de overdracht ontstane verplichting, wordt geactiveerd. Een per saldo afname wordt als resultaat verantwoord.

Financiële vaste activa

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

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

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Belastingen



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

Het wooninvesteringsfonds (WIF) stelt zich ten doel volkshuisvestelijk gewenste investeringen te stimuleren en mogelijk te maken. In 2005 is besloten om te participeren in drie certificaten die een totale waarde van € 1.500.000,- vertegenwoordigen. Inmiddels is de waarde gestegen in 2010 tot een bedrag van € 1.795.195,- door de opgebouwde rente tot en met 2008 om te zetten in certificaten. Vanaf 2009 is dit niet meer mogelijk en wordt de rente uitgekeerd.

Flottende activa

Onderhanden projecten

Een onderhanden project in opdracht van derden (hierna: onderhanden project) is een project dat is overeengekomen met een derde, voor de constructie van een actief of combinatie van activa waarbij de uitvoering zich gewoonlijk uitstrekt over meer dan één verslagperiode. De projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van het onderhanden project worden als opbrengsten en kosten in de winst- en verliesrekening naar rato van de verrichte prestatie per balansdatum verwerkt, indien het resultaat van een onderhanden project op betrouwbare wijze kan worden ingeschat ('percentage of completion'-methode). Als het resultaat van een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, worden de opbrengsten alleen verwerkt in de winst- en verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten dat waarschijnlijk kan worden verhaald. Daarnaast worden de projectkosten in de winst- en verliesrekening verwerkt in de periode waarin ze zijn gemaakt ('percentage of completion with zero profit'-methode). Als er geen onzekerheden meer bestaan ten aanzien van het op betrouwbare wijze kunnen inschatten van het resultaat van een onderhanden project, worden de cumulatieve projectopbrengsten verwerkt in de winst- en verliesrekening op basis van de mate van verrichte prestaties op het moment van het niet meer bestaan van onzekerheden. Als het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten zullen overschrijden, worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst- en verliesrekening verwerkt. De projectkosten bestaan uit de directe projectkosten, de opslag voor kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project gebaseerd op het normale niveau van projectactiviteiten en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend, exclusief de rente op het vreemd vermogen. Uitgaven die verband houden met projectkosten die na de balansdatum tot te verrichten prestaties leiden, zijn als voorraden (onderhanden werk of vooruitbetalingen op voorraden) of als overlopende activa verwerkt indien

**Te vorderen
BWS-subsidies**

WIF

Onderhanden projecten



het waarschijnlijk is dat ze in een volgende periode zullen leiden tot opbrengsten. Een voorziening voor verwachte verliezen voor een project wordt in mindering gebracht op de post onderhanden project. Tevens worden de gedeclareerde termijnen in mindering gebracht op de post onderhanden project. Het nettobedrag per onderhanden project wordt verwerkt als actief of als schuld, indien het saldo van het onderhanden project een debet- respectievelijk creditstand vertoont.

Vorraad

De voorraden, betreffende woningen die opgeleverd zijn maar nog niet verkocht, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs danwel de lagere opbrengstwaarde.

Vorderingen

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

56

Liquide middelen

Onder liquide middelen zijn opgenomen de kasmiddelen en de tegoeden op bankrekeningen. Deze zijn gewaardeerd tegen nominale waarde en staan ter vrije beschikking.

Passiva

Eigen vermogen

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

Egalisatierekening

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

Voorziening

Een voorziening wordt gevormd voor verplichtingen waarvan het waarschijnlijk is dat zij zullen moeten worden afgewikkeld en waarvan de omvang redelijkerwijs is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste

Vorraad

Vorderingen

Liquide middelen

Eigen vermogen

Egalisatierekening

Voorziening



schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Voorzieningen worden gewaardeerd tegen nominale waarde met uitzondering van de voorzieningen die tegen contante waarde worden gewaardeerd als het effect van de tijdswaarde materieel is.

Pensioenvoorziening

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

Langlopende schulden

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

Kortlopende schulden

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

Aert Swaens maakt gebruik van afgeleide financiële instrumenten zoals renteswaps en CAPS ter afdekking van de te lopen risico's betreffende de renteschommelingen. Dergelijke financiële instrumenten worden bij de eerste waardering gewaardeerd tegen de reële waarde.

Op het moment van de eerste verantwoording rubriceert Aert Swaens de derivaten onder de reikwijdte van RJ 290 op portefeuillebasis in de onderstaande subcategorie:

derivaten met toepassing van kostprijshedge-accounting.

De afdekkingen worden volgens kostprijshedge-accounting verwerkt, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- de algemene hedgestrategie, hoe de hedgerelaties passen in de doelstellingen van risicobeheer en de verwachting aangaande de effectiviteit van deze hedgerelaties zijn gedocumenteerd;

Pensioenvoorziening

Langlopende schulden

Kortlopende schulden

**Derivaten en
hedge-accounting**



- de in het soort hedgerelatie betrokken hedge-instrumenten en afgedekte posities zijn gedocumenteerd;
- de ineffectiviteit is in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

De afdekkingen die aan deze strikte voorwaarden voor hedge-accounting voldoen, worden als volgt verantwoord.

Indien de afgedekte post tegen kostprijs in de balans wordt verwerkt, dan wordt ook het derivaat tegen kostprijs gewaardeerd.

Tot het moment van verantwoording in de winst-en-verliesrekening, worden eventueel gerealiseerde winsten of verliezen van hedge-instrumenten als overlopende posten op de balans opgenomen.

Kostprijs-hedge-accounting wordt beëindigd indien:

- het hedge-instrument afloopt, wordt verkocht, beëindigd of is uitgeoefend. Het cumulatieve gerealiseerde resultaat op het hedge-instrument dat nog niet in de winst-en-verliesrekening was verwerkt toen er sprake was van een effectieve hedge, wordt afzonderlijk in de overlopende posten in de balans verwerkt tot de afgedekte transactie plaatsvindt.
- de hedge-relatie niet meer voldoet aan de criteria voor hedge-accounting. Indien de afgedekte positie een in de toekomst verwachte transactie betreft, vindt de verwerking van de hedgeresultaten als volgt plaats:
 - indien de verwachte transactie naar verwachting nog plaatsvindt, wordt hedge-accounting vanaf dat moment stopgezet. Het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief was buiten de winst-en-verliesrekening of off-balance was gehouden, blijft afhankelijk van de situatie off-balance of op de balans.
 - indien de verwachte transactie naar verwachting niet meer plaatsvindt, wordt het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief was buiten de winst-en-verliesrekening of off-balance was gehouden, naar de winst-en-verliesrekening overgebracht.



Toelichting Winst- en Verliesrekening

Opbrengsten

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

De huuropbrengsten betreffen de op het boekjaar betrekking hebbende huren; de huren van woningen, woongebouwen en overige onroerende goederen zoals bedrijfsruimten en garages. Huurderving wegens leegstand is op de huren in mindering gebracht.

De opbrengsten bestaan uit de aan het boekjaar toegerekende vergoedingen van huurders voor levering van zaken en diensten, na aftrek van gedeerde vergoedingen.

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

De post verkopen onroerende zaken betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde (bestaand bezit) dan wel de vervaardigingsprijs (projecten voor derden). Winsten worden verantwoord op het moment van levering of op basis van de percentage- of completion-methode.

Renteopbrengsten worden tijdsevenredig in de winst- en verliesrekening verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

Kosten

De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor reeds vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

De afschrijvingen op materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgingsprijs en de verwachte economische levensduur. De afschrijvingen worden berekend volgens de lineaire methode. Op de grond vindt geen afschrijving plaats.

Resultaatbepaling

Huren

Vergoedingen

Overheidsbijdragen

Verkoop onroerende goederen

Rente

Algemeen

Afschrijvingen



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

Rente wordt toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

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

60

De omzet in het jaar 2010 is als volgt te verdelen:

Huuropbrengsten	€ 22.266.599
Verkoop bestaand bezit	€ 3.242.875
<hr/>	
Omzet vrij van btw	€ 25.509.474
Omzet koop Beltz	€ 565.916
Omzet koop Den Hoorn	€ 225.477
Omzet koop De Mirre	€ 2.379.597
Omzet koop Abdijtuinen	€ 3.735.524
Omzet koop Netelwiel 2	€ 352.776
Omzet 40 huurwoningen Den Hoorn	€ 8.511.199
Omzet 50 huurwoningen Abdijtuinen	€ 9.353.210
Omzet kantoor Aert Swaens	€ 4.063.803
Omzet 14 huurwoningen Binnenhof	€ 3.954.121
<hr/>	
Omzet belast met btw	€ 33.141.623
<hr/>	
Huuropbrengsten	€ 22.266.599
Koopopbrengsten	€ 36.384.498

Overige bedrijfslasten

Rente

Buitengewone baten en lasten

Omzet



Het resultaat op koopwoningen is als volgt:

Project Zoestraat	€ 199.197
Project Netelwiel	€ - 37.996
Project Abdijtuinen	€ - 430.000
Project Den Hoorn	€ - 609.338
Project De Mirre	€ - 1.632.160

Resultaat op nieuwbouwprojecten ¹	€ - 2.510.297
Winst waardestijging koopgarant 2010	€ 114.592

	€ -2.395.705
Winst op verkoop bestaand bezit	€ 219.580

Totaal resultaat op verkoop woningen, nieuwbouw en bestaand bezit	€ - 2.176.125
--	---------------

¹ Aert Swaens bouwt geen nieuwbouw koopwoningen met verlies.

Als gevolg van het op slot zitten van de woningmarkt van nieuwbouw-woningen heeft Aert Swaens 82 woningen met (extra) koopgarantkorting verkocht. Dit past bij de dynamiek en de volkshuisvestelijke opgave van Aert Swaens.

Conform de richtlijnen van de jaarverslaggeving moet de korting als verlies gepresenteerd worden, voorzover de netto ontvangen koopprijs onder het niveau van de stichtingskosten komt. Dit deel van de koopgarantkorting bedraagt € 2.851.586,- en wordt op basis van de huidige taxatiewaarde bij terugkoop alsnog gerealiseerd. De feitelijke actuele waarde ligt hoger.

Resultaat op koop



Toelichting op de Balans per 31 december 2010

ACTIVA	2010	2009
1.1 Materiële vaste activa		
<i>Onroerende zaken in exploitatie</i>		
Bedrijfswaarde begin verslagjaar	304.997.125	338.962.148
Bedrijfswaarde einde verslagjaar	312.578.717	304.997.125
Mutaties in de bedrijfswaarde	7.581.592	-33.965.023
De mutaties zijn als volgt te verklaren		
<i>Mutatie door tijdsverloop</i>		
Een jaar minder kasstroom en effect CW	455.728	-674.865
Disconteringsmoment van primo naar medio	0	5.161.454
<i>Parameterwijzigingen</i>		
Huurindex	-43.004.848	1.562.793
Onderhoudindex	3.043.096	2.510.159
Beheerkostenindex	5.847.047	1.415.375
Grondwaarde-index	-1.247.970	-40.022.951
Marktindex	646.984	0
Disconteringsvoet	30.440.874	0
<i>Niveauijzigingen</i>		
Huurniveau	-2.455.170	4.895.567
Grondwaarde	-6.528.315	0
Onderhoudskostenniveau	-1.204.730	7.015.303
Overig lastenniveau	-162.798	-24.715.519
Effect toekomstige investeringen	-3.788.303	-1.907.780
Correctie complex(en)	-947.300	-4.705.356
<i>Te verkopen/slopen huurwoningen</i>		
Resultaat op te verkopen/slopen eenheden a.g.v. gerealiseerde verkopen/sloop en verhoging van de gemiddelde verkoopwaarde/sloopkosten en -opbrengsten	6.128.507	930.015
<i>Rentabiliteitswaardecorrectie</i>		
Tijdswaarde	-1.093.824	-1.789.404
Renteconversie	-2.128.000	562.000
Disconteringsvoet	-5.184.100	0
Nieuwe lening	12.731.780	1.869.627
<i>Egalisatiecorrectie</i>		
Tijdswaarde	0	-471.843
Per saldo mutatie bedrijfswaarde via de exploitatierekening	-8.451.342	-48.365.425
<i>Voorraadmutaties</i>		
Nieuwbouw	11.894.674	9.586.155
Aankoop	6.431.296	4.802.943
Verkoop	-2.936.639	-94.496
Sloop	-408.734	0
Nieuwe activeringen	1.052.337	105.800
Voorraadmutatie in de Balans	16.032.934	14.400.402
Saldo mutaties in de bedrijfswaarde	7.581.592	-33.965.023

	2010	2009
Onroerende zaken in ontwikkeling		
<i>Nieuwbouw in uitvoering</i>		
Boekwaarde per 1 januari	23.578.121	23.206.837
<i>Mutaties in boekwaarde</i>		
Overboeking activa in exploitatie	-19.874.451	-17.535.000
Overboeking kantoor in exploitatie	-4.268.783	0
Nieuwbouw	15.745.407	19.216.002
Onrendabele top	-1.502.232	-1.309.718
Boekwaarde per 31 december	13.678.062	23.578.121
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie		
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Oorspronkelijke kosten	1.538.710	960.960
Cumulatieve afschrijvingen	-482.159	-353.839
Boekwaarde	1.056.551	607.121
<i>Mutaties in boekwaarde</i>		
Investeringen	4.474.132	661.777
Afschrijvingen	-235.670	-128.319
Afwaardering kantoorpand	-506.716	0
Mutatie afschrijvingen desinvesteringen	352.804	0
Desinvesteringen	-793.695	-84.028
Boekwaarde per 31 december	4.347.406	1.056.551
Oorspronkelijke kosten	4.712.432	1.538.710
Cumulatieve afschrijvingen	-365.026	-482.159
Boekwaarde per 31 december	4.347.406	1.056.551
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (koopgarant = KG)		
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
	10.817.442	3.412.000
Investeringen nieuwbouw (verkoop)	9.621.669	7.346.720
Investeringen bestaand bezit (verkoop)	1.377.375	0
Teruggekochte woningen KG	-681.750	-296.000
Doorverkoop teruggekochte KG-woningen	561.750	205.625
Waardestijging KG-bezit	423.323	149.097
Boekwaarde per 31 december	22.119.809	10.817.442
TOTAAL MATERIËLE VASTE ACTIVA	352.723.994	340.449.239

Toelichting Bedrijfswaarde

Mutatie door tijdsverloop

Een jaar minder kasstroom en effect CW

Dit betreft het wegvallen van de positieve kasstromen van het jaar 2010 (negatief). Toekomstige kasstromen 2011 en verder worden 1 jaar minder verdisconteerd. Dit heeft een positief effect op de bedrijfswaarde. Per saldo € 455.728,- positief.

Parameterwijzigingen

Huurindex

In de bedrijfswaarde 2009 is voor de jaren 2011-2015 gerekend met een gemiddelde huurstijging van 2,7%. De gemiddelde huurstijging voor dezelfde periode in de bedrijfswaarde 2010 bedraagt 1,61%. De huurstijging vanaf 2016 is in de bedrijfswaarde 2009 op 3,0% gesteld terwijl de huurstijging vanaf 2016 in de bedrijfswaarde 2010 2,0% bedraagt. De aanpassing van de huurindex heeft een forse daling van de contant gemaakte huur tot gevolg.

64 *Onderhoudskostenindex*

De onderhoudskosten zijn voor de jaren 2011-2013 in de bedrijfswaarde 2009 met gemiddeld 2,5% geïndexeerd. In de bedrijfswaarde 2010 is voor de jaren 2011-2013 gerekend met respectievelijk 1,5%, 1,95% en 2,27%.

Beheerkostenindex

De beheerkostenindex is in de bedrijfswaarde 2009 voor de jaren 2011-2013 gemiddeld op 2,5% gesteld. Voor dezelfde periode in de bedrijfswaarde 2010 bedraagt de beheerkosten-index respectievelijk 1,5%, 1,65% en 1,76%.

Grondwaarde-index

De grondwaarde-index 2009 was gerelateerd aan de stijging van de grondprijzen over de laatste 5 jaar van de gemeente Veldhoven en bedroeg in de bedrijfswaarde 2009 3,21%. Bij de vaststelling van de index voor 2010 e.v. hebben we gekozen voor een index die past bij de langetermijnontwikkelingen en gebaseerd is op genoemde economische verwachtingen rekening houdend met de regionale omstandigheden. De index is vastgesteld op 3,15% waarna de restwaarde contant gemaakt wordt tegen de geldende disconteringsvoet van 5,25%.

Marktindex

De marktindex is aangepast, in de eerste drie jaar is deze naar boven bijgesteld. Dit heeft een positief effect op de verkoopopbrengst van ruim 0,6 mln euro.



Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is bijgesteld van 6% naar 5,25%. Dit heeft een positief effect op de bedrijfswaarde van € 30,4 mln.

Niveauijzigingen

Huurniveau

De daling van het huurniveau wordt veroorzaakt doordat er in 2015 2 complexen uit exploitatie lopen en doordat we minder hebben ingerekend aan huurharmonisatie.

Onderhoudskostenniveau

De stijging van het onderhoudskostenniveau wordt veroorzaakt doordat we in de onderhoudskosten 2010 meer onderhoud hebben ingerekend om de complexen verhuurbaar te houden en de kwaliteit te waarborgen t.o.v. de begrote onderhoudskosten in de bedrijfswaarde 2009.

Overig lastenniveau

De overige lasten zijn in de bedrijfswaarde 2010 nagenoeg gelijk gebleven ten opzichte van de bedrijfswaarde 2009. In de bedrijfswaarde 2010 is rekening gehouden met de lasten conform de begroting 2011-2020. De ingerekende personeelskosten, sociale lasten, pensioenlasten en overige personeelskosten zijn aan de hand van het ondernemingsplan van Aert Swaens en wijken niet af van vorig jaar.

Effect toekomstige (des)investeringen en investeringen binnen horizon (intern vastgesteld strategisch vastgoed beleid)

- In de bedrijfswaarde van 2010 is het nieuwe verkoopbeleid ingerekend. Aert Swaens heeft besloten de komende 4 jaar minimaal 50 woningen per jaar te verkopen. De mutatie in 2010 bedraagt 31 woningen meer (229 t.o.v. 198). In totaal bedraagt de positieve mutatie € 1.375.158,-.
- De bedrijfswaarde 2010 wordt ten opzichte van 2009 verlaagd met € 2.765.622,- door het inrekenen van renovaties (voordeel B-woningen complex 1), strategisch vastgoedbeleid (complex 71 van € 50.000 naar € 100.000,- per VHE), verbeteringen, het activeren van planmatig onderhoud (40 VHE's extra) en het uitvoeren van energiebesparende maatregelen.
- De bedrijfswaarde 2010 kent een investeringshorizon van 5 jaar. Dat wil zeggen dat alle geplande (des)investeringen, die binnen de periode 2011-2015 afgerond zijn, meegenomen worden in de bedrijfswaardeberekening. De bedrijfswaarde 2010 neemt af met € 1.877.000,- doordat er nieuwe (des)investeringen van 2015 worden ingerekend.



- De gemiddelde restant levensduur is gedaald van 24,1 naar 23,8 jaar doordat een aantal complexen een aangepaste levensduur hebben gekregen. Dit zorgt voor een daling in de bedrijfswaarde van € 520.839,-.

Te verkopen huurwoningen

Resultaat op te verkopen/slopen eenheden agv gerealiseerde verkopen/sloop en verhoging van de gemiddelde verkoopwaarde

In de bedrijfswaarde 2010 zijn 44 VHE's die bestemd waren voor verkoop opnieuw in exploitatie genomen. De totale post 'te verkopen huurwoningen' heeft een positief effect op de bedrijfswaarde 2010 van € 6.128.507,-.

Rentabiliteitswaarde correctie

Tijds waarde

Dit betreft de vrijval van de som van de kasstromen van het jaar 2010 en het effect van het dichterbij halen van de toekomstige kasstromen met één jaar.

Renteconversie

Bij de leningen waarbij zich in de toekomst renteconversies voordoen is het rentepercentage aangepast van 5,0% naar 4,8%. Daarnaast is in de bedrijfswaarde 2009 rekening gehouden met een rentabiliteitswaardecorrectie op een aantal leningen met een toekomstige renteconversie. Dit was echter niet wenselijk en is niet meer meegenomen in de bedrijfswaarde 2010.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is aangepast van 6,0% naar 5,25%. Het voordeel van de disconteringsvoet t.o.v. het gemiddelde percentage van de leningenportefeuille is afgenomen. De daling in de bedrijfswaarde 2010 is € 5.184.100,-.

Nieuwe lening

Er zijn in 2010 4 nieuwe leningen aangetrokken. Twee tijdelijke leningen tegen 0% rente voor in totaal € 1.035.000,-. Twee langlopende leningen van € 10 miljoen tegen een rentepercentage van respectievelijk 2,595% en 2,615%.

Vorraadmutaties

Nieuwbouw en aankoop

In 2010 zijn de nieuwbouwcomplexen Den Hoorn, Binnenhof en de Abdijtuinen opgeleverd.

Verkoop

In 2010 zijn 18 woningen en 3 garages uit het bestand bezit verkocht.



Sloop

Complex 18 Christinastraat is gesloopt in 2010.

Nieuwe activeringen

In 2010 zijn bij een aantal woningen verbeteringen uitgevoerd. Deze investeringen zijn geactiveerd.

Waardeverandering materiële vaste activa

- Voor het project Hoogh Waalre is rekening gehouden met een onrendabele top van € 1.180.950,-. Dit bedrag is gebaseerd op het fasedocument DO.
- Voor het project Den Hoorn, dat in 2010 in exploitatie is gegaan, is een aanvullende onrendabele top genomen van € 303.818,-.
- Voor het project Abdijtuinen, dat in 2010 in exploitatie is gegaan, is een aanvullende onrendabele top genomen van € 2.108.530,-.
- Voor het project Binnenhof commerciële ruimte, dat in 2010 in exploitatie is gegaan, is een onrendabele top genomen van € 241.332,- als gevolg van lagere aanvangshuren.
- Voor het project Frederik Hendrik/Prins Mauritsstraat is alsnog een onrendabele top van € 74.118,- genomen.

Verkochte Koopgarantwoningen

Project	Aantal 2008	Aantal 2009	Aantal 2010	Totaal 31-12-2010
Waalre West	23	-1	-	22
De Mirre	12	22	7	41
Abdijtuinen	-	0	29	29
Den Hoorn	0	0	12	12
Beltz	0	0	6	6
Bestaand bezit	0	0	9	9
Totaal	35	21	63	119

Verzekeringen

De activa in exploitatie zijn verzekerd tegen uitgebreide brand- en stormschade voor een bedrag van € 424.908.800,-. De verzekerde waarde wordt jaarlijks aangepast met de indexgegevens welke door het Centraal Bureau voor de Statistiek zijn vastgesteld. Voor het kantoorgebouw, de kantoorinstallaties en de kantoorinventaris is een uitgebreide brand-/stormverzekering afgesloten voor een bedrag van € 3.930.000,-.



1.2 Financiële vaste activa

Te vorderen BWS subsidies

Stand per 1 januari

Rente

Ontvangsten

Stand per 31 december

Wooninvesteringsfonds

Certificaten

Aan hoofdsom toegevoegde rente-certificaten

Totaal Wooninvesteringsfonds per 31 december

Deelnemingen

Stand per 1 januari

Af: Resultaat deelnemingen

Stand per 31 december

	2010	2009
Stand per 1 januari	361.704	474.521
Rente	15.212	20.780
Ontvangsten	129.313	133.597
Stand per 31 december	247.603	361.704
Wooninvesteringsfonds		
Certificaten	1.500.000	1.500.000
Aan hoofdsom toegevoegde rente-certificaten	295.196	295.196
Totaal Wooninvesteringsfonds per 31 december	1.795.196	1.795.196
Deelnemingen		
Stand per 1 januari	4.290	7.828
Af: Resultaat deelnemingen	-3.628	-3.538
Stand per 31 december	662	4.290

68



	2010	2009
Vlottende activa		
1.3 Onderhanden werk/voorraad	2.868.365	15.616.002

Onderhanden werk

1 januari 2010	Bedrag	Totaal
Complex 045 Zoestraat	-583.748	
Complex 047 De Mirre	3.195.912	
Complex 050 Den Hoorn	2.589.265	
Complex 051 Abdijtuinen	6.535.195	
Complex 212 Netelwiel	18.926	
Complex 316 Beltz	1.686.023	
Complex 317 Binnenhof	2.174.429	15.616.002
Mutaties in boekjaar		
Complex 045 Zoestraat		
Betalingen	782.470	
Interne kosten	10.563	793.033
Complex 047 De Mirre		
Complex in exploitatie	-3.195.912	-3.195.912
Complex 050 Den Hoorn		
Complex in exploitatie	-2.589.265	-2.589.265
Complex 051 Abdijtuinen		
Complex in exploitatie	-6.535.295	
(Voorlopig) resultaat	-400.000	-6.935.295
Complex 212 Netelwiel		
Complex in exploitatie	-18.926	-18.926
Complex 213 Waalre-Noord		
Betalingen	42.688	42.688
Complex 316 Beltz		
Gefactureerde termijnen	-719.697	
Betalingen	1.971.442	
Interne kosten	78.724	1.330.469
Complex 317 Binnenhof		
Complex in exploitatie	-2.174.429	-2.174.429
31 december 2010		2.868.365



Vorraden projecten

	2010	2009
	9.272.755	2.176.334

Voorraad onverkochte woningen	Aantal	Bedrag
Onverkochte grond Zoestraat	0	180.200
Onverkochte woningen De Mirre	6	1.753.033
Onverkochte woningen Den Hoorn	6	2.268.837
Onverkochte woningen Abdijtuinen	21	4.935.000
Subtotaal	33	9.137.070
Verkoop woningen bestand bezit	1	135.685
Totaal voorraden projecten	34	9.272.755

1.4 Vorderingen

Huurdebiteuren

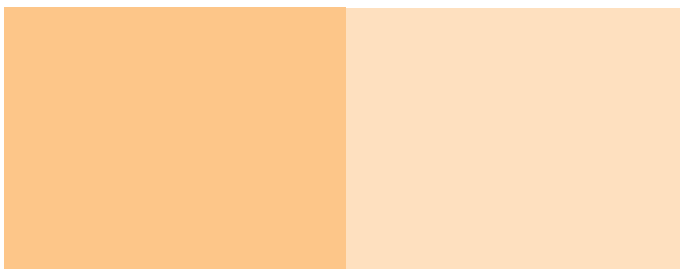
	95.274	69.299
--	--------	--------

70

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

Totaal bezit	Bedrag 2010	Aantal 2010	Bedrag 2009
Woningen			
t/m 1 maand	27.823	130	30.215
>1 t/m 2 maanden	20.915	33	12.016
>2 t/m 3 maanden	9.030	9	9.520
meer dan 3 maanden	24.340	11	17.548
subtotaal	82.108	183	69.299
Commerciële ruimten			
t/m 3 maanden	13.166	1	0
Totaal	95.274	184	69.299

De huurachterstand uitgedrukt in een percentage van het totaalbedrag aan huren en vergoedingen voor de woningen bedroeg eind 2010 0,41%. Eind 2009 was dit 0,32%.



	2010	2009
Gemeenten		
Gemeente Veldhoven WMO-bijdrage	13.408	6.254
Gemeente Waalre WMO-bijdrage	2.797	1.763
Totaal gemeenten	16.205	8.017
Overige vorderingen		
Overige debiteuren (waaronder de ex-huurders)*	317.024	396.281
Bijdrage volkshuisvestingsfonds Waalre	41.250	199.031
Termijnen verkoopprojecten	132.448	1.433.616
Rekening-courant (Aert Swaens Holding BV)	60.815	60.815
Totaal overige vorderingen	551.537	2.089.743
<i>*Ex-huurders</i>		
Voor de vorderingen op ex-huurders is een voorziening gevormd ten behoeve van de mogelijke oninbaarheid. Jaarlijks wordt beoordeeld of deze voorziening toereikend is. Het bedrag van deze voorziening ad € 173.500,- is al in mindering gebracht op de vordering van de ex-huurders.		
Te vorderen VPB		
VPB verplichting 2008	-181.111	-181.111
VPB verplichting 2009	90.433	90.433
VPB verplichting 2010	-717.348	0
Vooruitbetaalde VPB 2009	716.230	1.118.009
Vooruitbetaalde VPB 2010	865.945	0
Totaal te vorderen VPB	774.149	1.027.331
Overlopende activa		
Vooruitbetaalde rente en aflossingen	853.607	851.746
Overige	308.200	764.179
Totaal overlopende activa	1.161.807	1.615.925
1.5 Liquide middelen		
Kas	4.049	4.533
Postbank	126.459	141.602
Bank	145	259
Totaal	130.653	146.394



PASSIVA

Eigen Vermogen

1.6 Kapitaal

Saldo per 1 januari

59

59

Saldo per 31 december

59

59

1.7 Algemene Bedrijfsreserve

Saldo 1 januari

56.018.477

54.541.160

Resultaat winst en verliesrekening

-1.313.405

1.477.317

EV zonder herwaardering

54.705.072

56.018.477

Herwaardering per 1 januari

140.860.534

189.225.959

Mutatie herwaardering

-8.451.342

-48.365.425

Herwaardering per 31 december

132.409.192

140.860.534

Saldo per 31 december

187.114.264

196.879.011

1.8 Egalisatierekening

Stand per 1 januari

361.704

474.521

Rente

15.212

20.780

Ontvangsten

129.313

133.597

Stand per 31 december

247.603

361.704

1.9 Voorzieningen

Voorziening latente belastingplicht

Stand per 1 januari

2.666.597

1.759.091

Correctie 2008

0

-308.248

Dotatie aan voorziening 2009

0

1.317.316

Onttrekking aan voorziening 2009

-176.120

-101.562

Dotatie aan voorziening 2010

1.114.334

0

Stand per 31 december

3.604.811

2.666.597

Voorziening pensioen

Stand per 1 januari

80.000

0

Dotatie aan voorziening

0

80.000

Onttrekking aan voorziening

-20.000

0

Stand per 31 december

60.000

80.000

72



	2010	2009
Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw		
Stand per 1 januari	321.282	465.382
Dotatie aan voorziening	0	0
Vrijval ten gunste van het resultaat	0	-144.100
Overboeking naar MVA in ontwikkeling	-321.282	0
Stand per 31 december	0	321.282
Stand voorzieningen per 31 december	3.664.811	3.067.879

1.10 Langlopende schulden

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

	31 december 2010		31 december 2009	
	Totaal	Waarvan looptijd > 5 jaar	Totaal	Waarvan looptijd > 5 jaar
1 Leningen overheid	7.407.335	6.963.232	8.229.173	7.649.045
2 Leningen krediet-instel.	139.334.921	117.561.779	126.505.194	109.442.833
Totaal	146.742.256	124.525.011	134.734.367	117.091.878

73

Van het totale saldo aan leningen vervalt € 5 miljoen. binnen 1 jaar (in 2009 bedroeg dit ook € 5 miljoen). Dit betreft een fixe lening die in zijn geheel wordt afgelost. De rente varieert van 2,595% tot 7,30%. De gemiddelde rente van de langlopende leningen bedraagt 4,259%. In 2010 is een bedrag van € 9.027.111,- aan aflossingen betaald.

1) Leningen overheid

Saldo per 1 januari	8.229.173	9.015.143
Aflossingen	-821.838	-785.970
Saldo per 31 december	7.407.335	8.229.173

2) Leningen kredietinstellingen

Saldo per 1 januari	126.505.194	112.201.762
Aflossingen	-8.205.273	-5.696.568
Nieuwe leningen	21.035.000	20.000.000
Saldo per 31 december	139.334.921	126.505.194

Totaal langlopende leningen overheid en kredietinstellingen

146.742.256	134.734.367
--------------------	--------------------

Niet uit de balans blijvende verplichtingen en rechten

De aangegeven verplichtingen betreffende de projecten in ontwikkeling per ultimo 2010 bedragen € 24.012.345,-.

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

Basisrentelening

Aert Swaens beschikt over een drietal basisrenteleningen voor in totaal € 30 miljoen met een looptijd van 48 tot 50 jaar en een rente van gemiddeld 2,62 %. De overeengekomen liquiditeitsopslag bedraagt 0,00%. Dit voor een periode van resp. 2 à 3 jaar. Het is een nieuw type lening waarbij gebruik gemaakt wordt van de relatief lagere korte rente in combinatie met een renteswap. Op deze wijze krijgt de lening een langlopend karakter. De leningen zijn geborgd door het WSW en daarmee is de swap ook gedekt voor de bank en is er geen discussie ten aanzien van aanvullende dekking. Wel bestaat er enige onzekerheid over de toekomstige liquiditeitsopslag, welke is ingevoerd ten tijde van de kredietcrisis. In de waardering van de actuele waarde is geen rekening gehouden met deze onzekerheid. Reden hiervoor is de verwachting bij banken, onze AFM gereguleerde externe treasuryadviseur en het WSW dat deze liquiditeitsopslag van tijdelijke aard is, danwel beperkt in niveau zal zijn. Het blijft echter een risico waarvan we ons bewust (moeten) zijn.

Derivate leningen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

De primaire financiële instrumenten van de woningcorporatie, anders dan derivaten, dienen ter financiering van de operationele activiteiten van de groep of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Tevens gaat de woningcorporatie transacties aan in derivaten, met name renteswaps, om het renterisico af te dekken dat ontstaat uit de operationele en financieringsactiviteiten van de woningcorporatie. Het beleid van de woningcorporatie is om niet te handelen in financiële instrumenten.

Het belangrijkste risico uit hoofde van de financiële instrumenten van de woningcorporatie is het prijsrisico bestaande uit het renterisico.



De langlopende leningen van de groep hebben een variabel rentepercentage waardoor de woningcorporatie het risico loopt dat de waarde van de leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente. De woningcorporatie dekt dit risico af door in geval van een significante verwachte stijging respectievelijk daling van de marktrente renteswap contracten af te sluiten waarbij de woningcorporatie de variabele rente ruilt voor een vaste rente.

De reële waarde van de financiële instrumenten is bepaald met behulp van beschikbare marktinformatie en schattingsmethoden. De waarde in het economische verkeer van de renteswaps bestaat uit het bedrag dat de woningcorporatie zou ontvangen of betalen om deze contracten te beëindigen.

De reële waarden van de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten van de woningcorporatie luiden als volgt:

Lening	57	58	59
Type	CAP	SWAP	SWAP
Soort	Lineair	Fix	Fix
76 Bedrag	7.900.000	6.000.000	10.000.000
Schuldrestant	6.495.584	6.000.000	10.000.000
Marktwaaarde	7.935.782	5.163.873	7.028.358
Afgesloten	2005	2006	2006
Einde looptijd	2035	2046	2046
Vaste Rente	4,75%	3,935%	4,30%
Vaste Rente na 2026			5,19%
Aanvullende rente tot 2011 *			
Aanvullende rente na 2011 *			
Boetevrije aflossing		iedere 10 jaar	

*Aanvullende rente is een liquiditeitsopslag op de korte rente

Consequenties integrale vennootschapsbelastingplicht

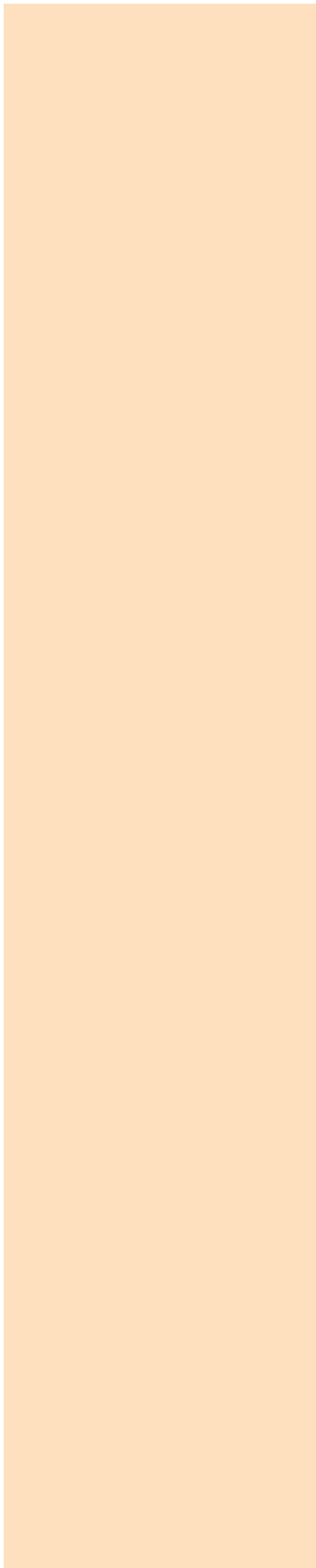
Toegelaten instellingen volkshuisvesting zijn met ingang van 1 januari 2008 integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Bij aanvang van deze belastingplicht diende Aert Swaens een fiscale openingsbalans op te maken waarvoor specifieke fiscale waarderingsregels gelden. Voor het verschil tussen de waardering op de fiscale balans (fiscale boekwaarde) en de waardering op de commerciële balans (commerciële boekwaarde) dient Aert Swaens een belastinglatentie te vormen indien en voor zover er sprake is van verrekenbare tijdelijke verschillen. Een actieve belasting-latentie moet worden gevormd in het

Renterisico

Reële waarde



geval dat de commerciële waardering (op het niveau van kasstroomgenererende eenheid) lager is dan de fiscale waardering, een passieve latentie in het omgekeerde geval. De actieve latentie dient te worden gevormd tot het bedrag waarvan het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening.



Toelichting op de Winst- en Verliesrekening 2010

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

2.1 Huren

Netto huur	22.523.965	20.811.143
Af: Reguliere huurderving wegens leegstand	57.321	27.018
Huurderving wegens verkoop woningen	87.130	16.752
Huurderving wegens renovatie/ nieuwbouw/sloop	112.915	0

Totaal

22.266.599 **20.767.373**

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

- Huurverhoging per 1 juli 2010 die gemiddeld 1,2% bedroeg en de doorgevoerde huurharmonisatie.
- In exploitatie gaan van nieuwe complexen
- In exploitatie gaan van complexen in 2009

518.201	428.249
532.068	80.755
662.553	8.480

De voornaamste redenen voor de reguliere huurderving zijn leegstand bij mutatieonderhoud en uitvoering van mutatiepakketten. De reguliere huurderving bedraagt 0,25 % van de netto jaarhuur.

2.2 Vergoedingen

Te ontvangen vergoedingen leveringen en diensten	884.710	619.990
Af: Derving wegens leegstand	6.931	8.807

Totaal

877.779 **611.183**

2.3 Overheidsbijdragen

Subsidie in het kader van de BWS- en WMO-regeling	134.343	143.164
---	---------	---------

Totaal

134.343 **143.164**

2.4 Verkoop bestaand bezit

Verkoop bestaand bezit & koopgarant	219.580	103.945
-------------------------------------	---------	---------

Totaal

219.580 **103.945**



	2010	2009
2.5 Verkoop (resultaat) nieuwbouw		
Verkoopopbrengst/ verlies nieuwbouw	-2.346.425	970.000
Nagekomen kosten onverkochte woningen	-49.280	0
Totaal	-2.395.705	970.000
2.6 Geactiveerde kosten ten behoeve van het eigen bedrijf		
Geactiveerde kosten ten behoeve van het eigen bedrijf	462.420	806.451
Totaal	462.420	806.451
2.7 Overige bedrijfsopbrengsten		
Dienstverlening servicekosten	43.765	3.835
Beheer Brabantiaaterein	0	2.655
Dienstverlening VvE	125.020	59.539
BTW pro-rata (éénmalig) + BTW stimuleringsmaatregel	128.950	0
Overige bedrijfsopbrengsten	44.313	0
Totaal	342.048	66.029
BEDRIJFSLASTEN		
2.8 Afschrijvingen op materiële vaste activa		
Kantoor, inventaris en automatisering	235.670	128.319
Totaal	235.670	128.319
2.9 Overige waardeverandering materiële vaste activa		
Waardeverandering bestaand bezit*	3.908.748	4.868.884
<i>* Voor de samenstelling van deze posten verwijzen wij naar pagina 64 van de jaarrekening.</i>		
Totaal	3.908.748	4.868.884



	2010	2009
2.10 Lonen en salarissen		
Salarissen	1.786.191	1.634.289
Bij: ingehuurd personeel	136.529	259.678
Af: ontvangen ziekengelden	19.345	31.332
Totaal	1.903.375	1.862.635
2.11 Sociale lasten	223.884	202.263
2.12 Pensioenlasten	327.864	408.981
2.13 Lasten onderhoud		
Dagelijks onderhoud	1.997.897	1.972.475
Planmatig onderhoud, SVB & energie	2.411.562	2.349.745
Totaal	4.409.459	4.322.220
2.14 Overige bedrijfslasten		
1) Overige kostensoorten:		
• Overige personeelskosten	780.172	722.768
• Huisvestingskosten	222.853	199.867
• Kosten RvC	63.979	53.710
• Algemene kosten	1.320.623	1.333.788
• Accountantskosten	25.168	25.468
2) Zakelijke bedrijfslasten:		
• Belastingen	741.802	689.451
• Verzekeringen	87.474	82.764
3) Overige lasten		
• Gas, water, elektra en overige leveringen	877.779	630.161
• Overige exploitatielasten	68.774	44.427
• Samenwerking FCB Bonaire	16.653	0
Totaal	4.205.277	3.782.404



	2010	2009
2.15 Opbrengsten financiële vaste activa		
Opbrengst financiële vaste activa	388.600	404.858
Totaal	388.600	404.858
2.16 Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rentelasten	5.975.281	5.613.965
Totaal	5.975.281	5.613.965
2.17 Overige kosten		
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	104.372	149.231
Desinvesteringen	506.716	75.037
Afwaardering Kantoorpand	2.120	0
Totaal	760.319	77.157
2.18 Mutatie actuele waarde		
Mutatie actuele waarde*	-8.451.342	-48.365.425

*Voor de samenstelling van deze post verwijzen wij naar de pagina's 62 en 64 t/m 66 van het jaarverslag.



2.19 Belastingen

Mutatie latente belastingvordering 2008	0	-127.137
Acute belastingdruk 2009	0	90.433
Mutatie acute vpb last 2008	0	-181.111
Mutatie passieve latentie 2008	0	308.248
Mutatie latente belastingschuld 2009*3	176.120	-1.215.754
Mutatie passieve latentie 2010*2	-1.114.334	0
Mutatie acute vpb last 2010*1	-717.349	0

*1 Het belastbare bedrag is als volgt opgebouwd:

Resultaat voor belasting: - 8.109.184

Bij: Correctie Mutatie Bedrijfswaarde	8.451.342
Bij: Bijzondere waardevermindering	3.908.748
Bij: Afwaardering kantoorpand	506.716
Bij: Grex methodiek gemengde projecten	1.867.322
Bij: Te Activeren Onderhoudskosten	11.599
Bij: Vogelaarheffing	240.892
Af: Fiscale onderhoudsvoorziening	3.679.270
Af: Egalisatie/disagio BWS	108.817
Af: Disagio leningen	233.079

Belastbaar bedrag 2.856.269

Te betalen VPB (20,0 % v € 200.000,-)	40.000
Te betalen Vpb (25,5 % v € 2.656.269,-)	677.349

Totaal te betalen: 717.349

*2 In de fiscale balans van 2010 is een dotatie voorziening onderhoud opgenomen van € 5.628.454 en een onttrekking van € 1.258.517,- i.v.m. uitgevoerd onderhoud in 2010. Hierdoor ontstaat er een latente belastingverplichting van 25,5% van € 4.369.937

Mutatie latentie verplichting -1.114.334

	2010	2009
Mutatie latente belastingvordering 2008	0	-127.137
Acute belastingdruk 2009	0	90.433
Mutatie acute vpb last 2008	0	-181.111
Mutatie passieve latentie 2008	0	308.248
Mutatie latente belastingschuld 2009*3	176.120	-1.215.754
Mutatie passieve latentie 2010*2	-1.114.334	0
Mutatie acute vpb last 2010*1	-717.349	0
Resultaat voor belasting:	- 8.109.184	
Bij: Correctie Mutatie Bedrijfswaarde	8.451.342	
Bij: Bijzondere waardevermindering	3.908.748	
Bij: Afwaardering kantoorpand	506.716	
Bij: Grex methodiek gemengde projecten	1.867.322	
Bij: Te Activeren Onderhoudskosten	11.599	
Bij: Vogelaarheffing	240.892	
Af: Fiscale onderhoudsvoorziening	3.679.270	
Af: Egalisatie/disagio BWS	108.817	
Af: Disagio leningen	233.079	
Belastbaar bedrag	2.856.269	
Te betalen VPB (20,0 % v € 200.000,-)	40.000	
Te betalen Vpb (25,5 % v € 2.656.269,-)	677.349	
Totaal te betalen:	717.349	
Mutatie latentie verplichting	-1.114.334	



Kasstroomoverzicht

	2010	2009
Bedrijfsresultaat	6.692.787	7.892.438
<i>Aanpassingen voor:</i>		
Onderhanden werk en voorraad	5.651.216	-10.240.481
Afschrijvingen	235.670	128.319
Mutatie vorderingen	2.211.343	-2.221.461
Mutatie kortlopende schulden	-9.635.023	11.254.109
Mutatie voorzieningen	596.932	843.406
Mutatie egalisatierekening	-114.101	-112.817
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	5.638.824	7.543.513
Ontvangen rente	388.600	404.858
Verschuldigde rente	-5.975.281	-5.613.965
Overige lasten	-760.319	-77.157
VPB	-1.655.563	-1.125.320
Kasstroom uit operationele activiteiten (A)	-2.363.739	1.131.929
Investerings in materiële vaste activa	-12.710.631	-15.439.236
Desinvesteringen in materiële vaste activa	2.936.639	89.801
Afname financiële vaste activa	117.729	239.954
Toename financiële vaste activa	0	-73.767
Resultaat deelneming	-3.628	-3.538
Kasstroom uit investeringsactiviteiten (B)	-9.659.891	-15.186.786
Nieuwe leningen	21.035.000	20.000.000
Aflossingen langlopende schulden	-9.027.111	-6.482.538
Kasstroom uit financieringsactiviteiten (C)	12.007.889	13.517.462
Mutatie geldmiddelen (A + B + C)	-15.741	-537.395
Kasstroom directe methode (volgens WSW)	Begroot	Werkelijk
Ontvangsten	24.910.000	21.907.064
Uitgaven	19.818.000	15.214.277
Operationale kasstroom	5.092.000	6.692.787
Af: Genormeerde aflossing WSW (2%)	2.795.000	2.694.687
Saldo operationele kasstroom incl. WSW	2.297.000	3.998.100



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Raad van Commissarissen en directeur/bestuurder van Woningstichting Aert Swaens

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de jaarrekening 2010 van Woningstichting Aert Swaens te Veldhoven gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2010 en de winst-en-verliesrekening over 2010 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van de directie

De directie van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens. De directie van de toegelaten instelling is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden en het controleprotocol in rubriek A van Bijlage III bij het besluit beheer sociale-huursector. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten. Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door de directie van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Aert Swaens per 31 december 2010 en van het resultaat over 2010 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, sub a van het Besluit beheer sociale-huursector, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van Titel 9 BW 2 is opgesteld, en of de in artikel 2:392 lid 1 onder g bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag en het volkshuisvestingsverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391, vierde lid, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Verder vermelden wij dat is voldaan aan de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen zoals bedoeld in de MG 2005-04 en MG 2008-03, alsmede aan de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van grondaankopen zoals bedoeld in de MG 2001-26 en de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van sponsoractiviteiten zoals bedoeld in MG 2006-04.

Eindhoven, 10 juni 2011

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. J.P. Lemmens RA



Woningstichting Aert Swaens • Nijverheidslaan 155 • 5506 EC Veldhoven
Telefoon (040) 230 22 00 • Fax (040) 230 22 99 • E-mail info@aertswaens.nl • www.aertswaens.nl