

WOON MARKEN

inhoud

00	tegen de verdrinking in	4/5
01	verslag van de bestuurder het werkveld (of slagveld?)	6/7
	staatssteun op Europese leest – onvoldoende woningen voor lagere middeninkomens	7
	belangrijkste resultaten in 2010	9
	• vergroten woningaanbod door nieuwbouw	9
	• verbeteren functionaliteit, prijs-kwaliteitverhouding en energieverbruik	9
	• vergroting keuzemogelijkheden en betrokkenheid van de klant bij woning en woonomgeving	10
	• netwerk van stakeholders	10
	• vergroten betrokkenheid bij bewoners dorpen	10
	• leefbaarheid - accommodatie- en voorzieningenbeleid per kern	10
	good governance	10
	risicobeheer	10
	handboek administratieve organisatie	10
	toetsing in de praktijk	11
	gedragscode	11
	meer	11
	verklaring	12
02	volkshuisvestingsverslag	14/15
	werkgebied en doelgroepen	15
	woonvisie 2008+ - kwaliteit en verscheidenheid	16
	de woningen	
	bestaande woningvoorraad naar type en kern	16
	nieuwbouw	17
	verhuur	18
	verhuurbeleid	18
	huurklasse	18
	jaarlijkse huurverhoging	19
	woningzoekenden en woningaanbod	19
	woningzoekenden	19
	mutaties	20
	passend verhuren	21
	kwaliteit door onderhoud	21
	financiële continuïteit	23
	winst- en verliesrekening over 2010	23
	toelichting op de belangrijkste afwijkingen	24
	financiële meerjarenbegroting	25
	verbindingen	27
	verzekeringen	27
	meer	27
03	klantgerichtheid	28/29
	informatieverstrekking	29
	huurdersvereniging	29
	bestuurssamenstelling van de huurdersvereniging	28
	geschillencommissie	30
	huurcommissie	30
	Zelf Aangebrachte Voorzieningen	30
	te woon - iets tussen huren en wonen	30
	woonenergie	30
	servicefonds	31
	glasfonds	31

eigen onderhoudsdienst	31
verhuiskostenreglement	31
bewoners en omwonenden	31
meer	31
04 leefbaarheidheid	32/33
accommodatie- en voorzieningenbeleid	33
huismeester	33
financiële ondersteuning	33
persoonlijke aandacht bewonerscommissies	35
maatschappelijke begeleiding	35
wonen en zorg	35
toewijzing zorgwoningen	35
05 samenwerking	36/37
met de gemeente	37
met zorg- en welzijnsinstellingen	37
vertegenwoordigingen	37
de Wet maatschappelijke ondersteuning	37
06 verslag van de raad van commissarissen	40/41
risicobeheersing	41
functioneren Raad van Commissarissen	41
Corporate Governance Code	43
naleving en handhaving van de Code	44
vergaderingen	44
audit-comité	44
profiel	45
leden	45
verklaring	46
meer	47
07 personeel & organisatie	48/49
organisatie	49
werknemers	49
taak en beloning en directeur-bestuurder	49
cao woondiensten	51
ziekteverzuim	51
conditie	51
deskundigheidsbevordering	51
automatiseringssysteem NCCW	51
meer	51
08 toekomst	52/53
woonservicezones - zelfstandig blijven wonen in de vertrouwde omgeving	53
domotica - de toekomst begint in Okkenbroek	53
energielabels	54
verdeling energielabels	57
09 jaarrekening	58/59
10 controleverklaring	82/83
11 algemene gegevens	84
12 informatie op de site van De Marken	87



tegen de verdrukking in

Een economische crisis, klemmende (Europese) regelgeving en een incasserende rijksoverheid die erop uit lijkt de wooncorporaties te laten doodbloeden. Onbegrijpelijk, gezien ons werk, dat erop gericht is en blijft om betaalbare woningen aan te bieden aan mensen die op de vrije markt niet terecht kunnen. Met andere woorden, die zonder dit indirect door de overheid gefinancierde aanbod niet zó kunnen wonen, dat het het predikaat leefbaar verdient. Onbegrijpelijk, voor een woonstichting als De Marken, die de afgelopen jaren in staat is gebleken de leefbaarheid in kleine dorpskernen, die zonder ingrijpen en financiële ondersteuning gestaag afbrokkelt, te behouden en te vergroten. **En Toch** zijn er, ook dit verslagjaar, mooie dingen gebeurd in de groene dorpen rondom Deventer, is er gerenoveerd, verbouwd en nieuw gebouwd. Zijn er voorzieningen bij gekomen waar het hele dorp plezier van heeft. We bieden u in dit jaarverslag een overzicht aan van onze activiteiten en de financiële grondslag daaronder.

IRENE DE NEGRO-SIMONS, DIRECTEUR-BESTUURDER

Nieuwsbericht | 28-01-2011

Minister Donner wil de leefbaarheid in dorpen, stadswijken, jonge groeigemeenten en krimpregio's verder stimuleren door gemeenten meer beleidsvrijheid te geven en een sterkere positie voor bewoners. Belangrijk inzicht uit de wijkaanpak is dat succes vooral geboekt wordt als gemeenten aan bewoners de ruimte geven om zelf zaken op te pakken.

01 - verslag van de bestuurder - het werkveld (of het slagveld?)



**De grote lijnen voor ons werk zijn uitgezet in het ondernemingsplan 2009-2012. [→1]
Daarin wordt duidelijk gemaakt waar De Marken voor staat: een belangrijke bijdrage leveren aan de leefbaarheid in alle kernen waarin wij werken, en daarnaast het ontwikkelen, verhuren, verkopen en exploiteren van betaalbare huurwoningen voor mensen die hier niet zelfstandig in kunnen voorzien. Klantgerichtheid is in ons werk erg belangrijk, waarbij De Marken professionaliteit met persoonlijke aandacht combineert.**

Het werkveld waarin we moeten opereren, lijkt steeds meer een slagveld te worden, met de economische crisis en de (Europese) regelgeving als onze belangrijkste tegenstanders. En al hoeven we ons als woonstichting (voorlopig?) geen zorgen te maken over de bodemplaten, er blijft genoeg over om dat wel te doen. Uit het onderzoek dat adviesbureau Atrivé begin 2011 uitvoerde, bleek dat kleine en middelgrote corporaties, een aantal gemeenschappelijke problemen kennen. [→2]

De Marken behoort met een bezit van een kleine duizend woningen tot deze groep. Een van de gesignaleerde problemen is de heffing van ruim 600 miljoen euro per jaar, waarmee het kabinet Rutte vanaf 2014 een groot deel van de huurtoeslag wil financieren. Een ander probleem is de toegestane inflatie-volgende huurverhoging, wat de corporaties, die inmiddels al van alles uit de kast hebben gehaald om efficiënter te werken, belemmert weer een heel klein speklage aan te leggen. Ook de gevolgen van de kredietcrisis zijn dagelijks merkbaar in terughoudendheid op alle fronten in het nemen van bouwbeslissingen. Andere knelpunten zijn de nieuwe Europese regels voor het toewijzen van corporatiewoningen, de toenemende Haagse, dan wel Brusselse regeldruk, problemen in krimpgebieden en tot slot het kooprecht voor huurders. Daar moet bij worden aangetekend dat de laatste twee genoemde problemen in het werkgebied van De Marken geen rol spelen.

Goed nieuws in deze barre tijden is dat het zogeheten 'Bodemplaat arrest' niet gaat gelden voor woningcorporaties. De Belastingdienst heeft dit, in overleg met het Ministerie van Financiën, besloten. Het lijkt erop dat het verzet van Aedes en corporaties tegen deze verdere aantasting van onze investeringen ten behoeve van de leefbaarheid in onze woonwijken en dorpen, niet voor niets is geweest. Het besluit om de Vogeljaar-heffing - waaraan wij als corporatie een substantiële bijdrage leverden, jaarlijks 60.000 euro - af te schaffen, beschouwen wij als een positieve ingreep.

Als sector zoeken we naarstig naar middelen om te overleven. Naast een nog striktere beperking tot de core business, wellicht een kleinere sociale woningvoorraad, lijkt voor kleine en middelgrote woningcorporaties vooral intensievere samenwerking de oplossing. Met andere corporaties, al verenigd in MKW-platform voor woningcorporaties, en met partners op het gebied van welzijn en zorg. Doel: behoud van financiële armslag om te kunnen blijven investeren in woningbouw. Bij De Marken hebben wij ervoor gekozen intensief samen te werken met een zestal corporaties uit de Stedendriehoek Deventer-Zutphen-Apeldoorn: Woningstichting Beter Wonen in Loenen en de Woningstichting in Eerbeek (miv. januari 2011 gefuseerd in Sprengeland Wonen, 2700 woningen), De Groene Waarden in Gorssel (900 woningen), woonstichting Brummen (1500 woningen), Woningbedrijf Warnsveld (611 woningen) en Eigen Bouw in Deventer (800 woningen).

staatssteun op Europese leest - onvoldoende woningen voor lagere middeninkomens

De invoering van de ministeriële regeling over staatssteun, op 1 januari van dit jaar, is in woningcorporatieland beslist niet met gejuich ontvangen. De minister wilde zonder uitstel de Nederlandse staatssteun in overeenstemming brengen met de in Europees verband afgesproken mededingingsregels, die corporaties verplichten voortaan minstens 90 procent van hun woningbezit met een huurprijs tot een maximum van 652,52 euro per maand toe te wijzen aan



huishoudens met een inkomen van maximaal 33.614 euro. Over de effecten van de nieuwe regeling voor de lagere middeninkomens lijkt alleen de minister zeer optimistisch. In de Tweede Kamer, bij Aedes en de Woonbond en zeker ook op de werkvloer van de corporaties is de inschatting van die gevolgen beduidend anders.

Om de regeling te kunnen uitvoeren heeft De Marken eind november 2010 alle woningzoekenden en huurders die staan ingeschreven voor woningruil, schriftelijk geïnformeerd. De inkomensgegevens zijn verwerkt in het toewijzingssysteem. Het bleek dat 65 procent van onze woningzoekenden voldeed aan de inkomensnorm van 33.614 euro per jaar en dat 35 procent een hoger inkomen had.

De nieuwe Europese richtlijn brengt ook het risico met zich mee dat de nieuwbouwproductie afneemt, wat een nog slechter functionerende woningmarkt tot gevolg heeft; minder verhuizingen betekent minder interesse voor nieuwbouw. Gevolgen die ook De Marken aan den lijve ondervindt.

Last but not least is de overhaaste invoering rampzalig voor de toewijzing van huurwoningen; wie al jaren op een wachtlijst staat, kan het overkomen nu ineens niet meer in aanmerking te komen voor een woning. En met de nog hoge koopprijzen en dalende inkomens zal de groep alleen maar groeien.

Problemen te over. Bijvoorbeeld: kun je als corporatie naar het inkomen vragen van je woningzoekende? En wat te doen met de huurverhoging van 5 procent plus inflatie bij een jaarincome boven de 43.000 euro? De Marken zoekt op dit moment de oplossing in een (kleine) huuraanpassing, boven de gelimiteerde 652,52 per maand. Komt deze woning weer vrij, dan wordt op dat moment gekeken of de huur onder of boven de huurgrens moet liggen voor de nieuwe woningzoekende.

Onze totale woningvoorraad telt nu tien woningen met een huur die boven de huurgrens ligt.

belangrijkste resultaten in 2010

Elk jaar evalueren wij de strategische doelen die zijn uitgezet aan de hand van de stappen: doel - activiteit(en) - resultaat - tijd - begroting. De voortgang wordt via kwartaalrapportages bewaakt. De strategieën van het ondernemingsplan zorgen voor de vereiste duidelijkheid over de inzet van De Marken.

Onderstaand de belangrijkste resultaten van (een deel van) de strategische doelen.

- **vergroten woningaanbod door nieuwbouw**

Om te zorgen voor voldoende aanbod in het betaalbare segment zullen we in de periode 2011-2015 een aantal van 55 woningen slopen en 109 bouwen. In het verslagjaar is daar een begin mee gemaakt. [→3]

- **verbetering functionaliteit, prijs-kwaliteitverhouding en energieverbruik**

Vastgoed is een product met een lange levensduur, terwijl de wensen van de gebruikers steeds wisselen. De Marken streeft naar een hogere functionaliteit, zodat de woningen voor meerdere doelgroepen inzetbaar zijn. In 2010 hebben wij 24 woningen 'opgeplust', waarbij de huurprijzen van deze woningen niet extra zijn verhoogd.

Een ander belangrijk onderdeel van de prijs-kwaliteitverhouding is het energieverbruik. Dit willen we inzichtelijk maken door het labelen van de woningen. In 2010 zijn we hier mee begonnen en begin 2011 verwachten we de resultaten op papier te hebben. De politieke consequenties van dit labelen voor ons woningwaarderingssysteem zullen we moeten afwachten. [→4]

- **vergroting keuzemogelijkheden en betrokkenheid van de klant bij woning en woonomgeving**

In 2008 heeft De Marken Te Woon geïmplementeerd. [→5], een mogelijkheid om als huurder je woning te kopen. De Marken heeft 338 woningen van haar bezit geormerkt als Te Woon-huizen; deze kunnen aan de zittende huurder of, als de woning vrij komt, aan een woningzoekende, worden verkocht. In 2010 heeft de Marken haar doelstelling op dit punt gehaald. De doelstelling van De Marken is om jaarlijks zes woningen te verkopen. In het verslag jaar zijn er acht woningen verkocht.

- **netwerk van stakeholders**

De Marken heeft in al haar dorpen contact met de politieke partijen, de ondernemingsverenigingen, de taakgroepen voor het behoud van voorzieningen en de zorgpartijen en zal de trekker worden bij de tot stand koming van de woonservicezones die in alle dorpen gerealiseerd moeten gaan worden. [→6]

- **vergroten betrokkenheid bij ontwikkelingen in de dorpen**

In elk dorp is De Marken betrokken bij de ontwikkelingen die er spelen; door het bijwonen van de vergaderingen van de Wijkaanpak, maar ook door regelmatig overleg met de wijkambtenaren van de gemeente Deventer.

- **leefbaarheid - accommodatie- en voorzieningenbeleid**

Om de leefbaarheid op het platteland te behouden is het van groot belang dat de aanwezige accommodaties en voorzieningen op peil blijven. Ook in het verslagjaar is daar veel in geïnvesteerd. [→7]

good governance

Corporaties moeten zich steeds meer verantwoorden. Terecht, naar mijn mening. Maatschappelijk en financieel rendement moeten zichtbaar zijn voor alle betrokkenen in het werkveld.

De governance code, die sinds 2007 van kracht is voor corporaties, is een goed instrument om een bedrijfscultuur te creëren, waarbij voor alle medewerkers de verantwoording over het reilen en zeilen van de organisatie vanzelfsprekend wordt. [→8] Goed bestuur en toezicht, risicobeheersing en integriteit maken daar onder andere onderdeel van uit en ook transparantie, externe verantwoording en financiële beheersing.

In een aantal protocollen zijn richtlijnen vastgelegd, waardoor ook toetsing achteraf mogelijk is. [→8]

Een mogelijkheid om na te gaan of de achterliggende doelstellingen van de code worden gerealiseerd is visitatie. [→9] Zoals in het vorige jaarverslag al aan de orde kwam, heeft De Marken medio 2009 een visitatie uit laten voeren. De uitkomsten varieerden van voldoende tot zeer goed.

risicobeheer

handboek administratieve organisatie

In 2010 is De Marken begonnen met het systematisch beschrijven en vastleggen van de bedrijfsprocessen (Handboek Administratieve Organisatie). Deze beschrijving vormt de basis voor de beoordeling en inrichting van het systeem van interne controle bij De Marken. Daarnaast wordt door het beschrijven en vastleggen inzicht verkregen in de doelmatigheid van de bedrijfsvoering.

Bij de beschrijving is bij elk relevant proces nagegaan welke risico's en kansen op fouten zich kunnen voordoen. Vervolgens zijn de belangrijkste beheersingsmaatregelen (key controls) geïdentificeerd die de gesignaleerde risico's en kansen op fouten moeten ondervangen. Tevens is hierbij nagegaan of er sprake is van voldoende functiescheiding.

Op basis van het opgestelde handboek is een intern controleplan opgesteld, waarin de werkzaamheden zijn vastgelegd, die periodiek moeten worden uitgevoerd. Doel hiervan is onder

andere om vast te stellen dat bij De Marken wordt gewerkt conform vastgestelde procedures en instructies. Uitvoering van het interne controleplan geeft op deze wijze een beeld van de financiële beheersing van de organisatie, maar kan bovendien een belangrijke bijdrage leveren aan het waarborgen en verbeteren van de kwaliteit van de organisatie.

toetsing in de praktijk

In 2010 was het concept interne controleplan nog grotendeels gericht op de financiële administratie. In 2011 en 2012 zal het interne controleplan verder worden uitgebreid met toetsingswerkzaamheden ten aanzien van de geïdentificeerde key controls. Doel hiervan is om vast te stellen dat de key controls gedurende het hele jaar naar behoren hebben gefunctioneerd. De controller rapporteert periodiek aan de directeur over de uitvoering van het interne controleplan.

Door middel van periodieke interne rapportages wordt de Raad van Commissarissen geïnformeerd over de uitvoering van de vastgestelde begroting en ook over belangrijke ontwikkelingen.

De controller is aanwezig bij een aantal vergaderingen van de Raad van Commissarissen.

gedragscode

De Marken heeft een gedragscode voor haar medewerkers opgesteld. De code kan worden gezien als een nadere uitwerking van het integriteitsbeleid van De Marken. In de code zijn tevens richtlijnen opgenomen voor het handelen van de medewerkers van De Marken. [[→10](#)]

→ meer

- 1 ondernemingsplan 2009 – 2012** [te downloaden op de site](#)
- 2 Strategisch samenwerken** onderzoek naar de toekomst van kleine en middelgrote woningcorporaties, uitgevoerd in januari 2011 door adviesbureau Atrivé, in opdracht van het netwerk MKW www.atrive.nl
- 3 vergroten van het woningaanbod 02** - volkshuisvesting /nieuwbouw
- 4 energielabels 08** - toekomst / wetsvoorstel E-labels
- 5 TeWoon 03** - klantgerichtheid /TeWoon
- 6 woonservicezone 08** - toekomst / woonservicezones
- 7 leefbaarheid 04** - leefbaarheid
- 8 good governance code** [te downloaden op de site](#)
- 9 visitatierapport 2009 Raeflex** [te downloaden op de site](#)
- 10 gedragscode** [te downloaden op de site](#)
zie voor (de vindplaats van) alle downloads van De Marken hoofdstuk 12 – informatie op de site van De Marken

verklaring

Als directeur heb ik in 2010 uit hoofde van mijn verantwoordelijkheid voortdurend de prestaties, de beheersomgeving en de risico's van De Marken geanalyseerd en beoordeeld. Rekening houdend met de eerder genoemde beperkingen, die inherent zijn aan het systeem van interne beheersing van De Marken, ben ik van oordeel dat de interne risicobeheersings- en controle maatregelen, die door De Marken zijn geïmplementeerd, een basis vormen om met een redelijke mate van zekerheid te kunnen verklaren dat:

- ik voldoende inzicht heb in de mate waarin de operationele, volkshuisvestelijke en financiële doelstellingen van De Marken worden gerealiseerd
- De Marken zich houdt aan de geldende wet- en regelgeving
- de interne en externe (financiële) rapportages van De Marken betrouwbaar zijn
- geen risico's zijn gelopen die in tegenspraak waren met het vooraf gedefinieerde en goedgekeurde beleid

Alle uitgaven in het verslagjaar zijn gedaan in het kader van de volkshuisvesting.

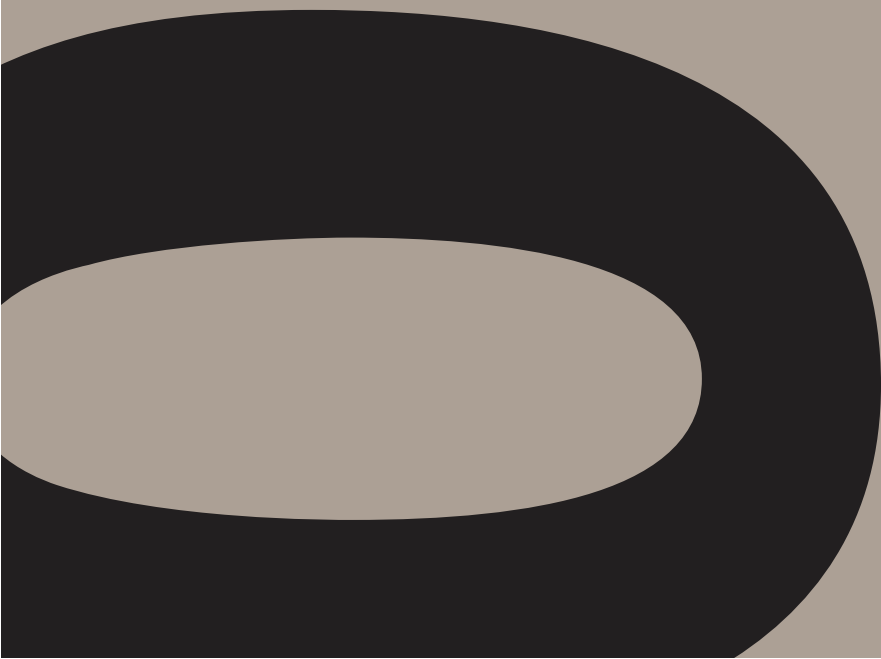
Schalkhaar, 27 juni 2011

I.E.T. De Negro-Simons

directeur-bestuurder



02 - volkshuisvestingsverslag



werkgebied en doelgroepen

Onze opdracht is: het voorzien in betaalbare woningen voor mensen die op de vrije markt niet terecht kunnen. Daarbij gaat het om starters, gezinnen, senioren, mensen die zorg nodig hebben en om de nieuwere groepen asielzoekers en statushouders. Mensen aan wie wij eengezinswoningen, HAT-eenheden, appartementen, senioren- en aanleunwoningen, multifunctionele woningen en woonzorg-eenheden aanbieden. Grotendeels als huurder en deels als koper. Ons bezit bestond ultimo 2010 uit 975 woningen in Schalkhaar, Diepenveen, Lettele, Okkenbroek en Bathmen, kleine kernen rondom de gemeente Deventer.

Binnen het wettelijk kader van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH), speelt De Marken in op de recent daarin gecreëerde ruimte om ook met lokale partners, en met name met de lokale overheid, afspraken te maken over werkdoelen. Hieruit is onder andere de gemeentelijke Woonvisie voortgekomen. [→1]

woonvisie 2008+ kwaliteit en verscheidenheid

Begin 2009 heeft De Marken, samen met de gemeente Deventer en de woningcorporaties Rentree, Ieder1 en Companen, de herziene Woonvisie opgesteld, Woonvisie 2008+. [→2]

De titel 'Kwaliteit en Verscheidenheid' verwijst naar de doelen die de betrokkenen zich hebben gesteld. In gezamenlijkheid zijn ze als volgt geformuleerd:

- voldoende woningen van goede kwaliteit
- Deventer - ongedeelde samenleving
- keuzevrijheid voor alle inwoners
- beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen

Verscheidenheid in doelgroepen betekent in concreto een aanbod van sociale woningbouw dat voldoet voor senioren, zorgvragers, starters en nieuwe vestigers, in kwalitatieve en kwantitatieve zin. Hiervoor worden middelen ingezet als: 'verleidende nieuwbouw', verkoop en mogelijk experimenteel inkomensafhankelijk huurbeleid. De verwachte doorstroming ten gevolge van deze inzet moet ook bijdragen aan een kleinere sociale huursector. Wat op zijn beurt ruimte schept voor het doel 'verscheidenheid'; het creëren van differentiatie in buurten en wijken.

Hoewel de vergrijzing in Deventer minder sterk is dan landelijk en in de regio, zullen wij ons toch moeten inzetten voor een grote groep (meestal vitale) ouderen, die door verhuizing een doorstroming teweeg kan brengen. Ook hier zal 'verleidende nieuwbouw' als instrument worden ingezet, evenals de bouw van levensloopbestendige woningen.

Voor (minder vitale) senioren en zorgvragers wordt het aanbod van nultredenwoningen verruimd. Enerzijds door in het nieuwbouwprogramma alle appartementen en minimaal 50% van de eengezinswoningen als nultredenwoningen op te nemen, anderzijds door bestaande woningen op te waarderen tot nultredenwoning. Andere voorgestelde maatregelen, die een minder ingrijpende investering vergen zijn onder andere het verwijderen van drempels of het plaatsen van een tweede toilet. Doel: voldoende woningen in alle wijken, waardoor mensen – als zij dat willen – in hun eigen wijk kunnen blijven wonen.

Voor degenen uit dit segment die zorg nodig hebben, kan een oplossing liggen in de ontwikkeling van woonservicezones, overigens bedoeld voor alle, dus ook jongere, zorgvragers. [→3]

Voor starters wordt gedacht aan de verkoop van sociale huurwoningen en ook aan de nieuwbouw van sociale koopwoningen met voorrang voor deze groep; bestaande koopwoningen zijn over het algemeen te duur voor starters. De laatste groep wordt gevormd door vestigers met werk in en om Deventer. Ook met de specifieke woonwensen van deze groep wordt rekening gehouden.

De bijdrage van de corporaties ligt in het leveren van kwaliteit bij nieuwbouw en de verhoging van het kwaliteitsniveau van bestaande woningen. IJkpunten voor kwaliteit zijn: toegankelijkheid, betaalbaarheid en duurzaamheid. Onder dat laatste wordt verstaan toekomstbestendig (ver)bouwen van woningen, aandacht voor het milieu in de vorm van milieuvriendelijk bouwmaterial, energie-arme woningen en ecologisch denken, bijvoorbeeld door nestgelegenheid te maken voor gierzwaluwen en huismussen.

De Marken heeft een belangrijke taak bij het realiseren van de doelstellingen van Woonvisie 2008+. Voor het specifieke werkveld van De Marken zijn daaruit gedestilleerd:

- kwaliteit in wonen en de woonomgeving
- verscheidenheid in doelgroepen
- verscheidenheid in woonvormen en woonmilieus

Hierover hebben de gemeente Deventer en de Marken prestatieafspraken gemaakt. Een van die afspraken is om starterswoningen aan te bieden voor een maximale koopsom van 174.500 euro. Ook met de constructie Te Woon is voor starters een eigen huis financieel haalbaar. [→ 4]

de woningen

bestaande woningvoorraad naar type en kern

woningtype	grootte	kern					totaal
		Bathmen	Diepenveen	Schalkhaar	Lettele	Okkenbroek	
eengezins-	3-kamer			4			4
	4-kamer	3	18	2	12	2	37
	5-kamer	152	184	108	3	7	454
	6-kamer	28	11	45			84
HAT-eenheid	2-kamer			27			27
	3-kamer	18	12	8			38
appartement	3-kamer			4		2	6
	4-kamer	4				2	6
	5-kamer	3				1	4
senioren-	3-kamer	5	14	9	6		34
multifunctioneel	3-kamer				4	11	15
	4-kamer	17	74	18	4		113
	5-kamer	30		2			32
	6-kamer		7				7
aanleun-	4-kamer		41				70
woonzorg-	4-kamer	10	24	29		10	44
totaal		270	385	256	29	35	975

In 2010 zijn de volgende woningen verkocht:

Bathmen zeven eengezinswoningen

Diepenveen één eengezinswoning

nieuwbouw

- **gerealiseerde projecten**

Lettele

- in mei zijn zes zorgwoningen opgeleverd en in exploitatie genomen. De huur van deze woningen ligt onder de maximale huur voor de huurtoeslaggrens. Voor dit project is een totaalbedrag van € 380.000 als onrendabele investering ten laste van het resultaat gebracht (2010: € 20.000 en 2009: € 360.000).

Bathmen

- in juli zijn zes eengezinswoningen aan de Schipbeeksweg opgeleverd op de plek van zes gesloopte woningen uit 1949. Deze woningen zijn voorzien van luchtwarmtepompen. Oorspronkelijk waren vier woningen bestemd voor de verkoop. Door de economische ontwikkelingen was het niet mogelijk deze woningen op korte termijn te verkopen en zijn alle woningen in de verhuur genomen. De huur van deze woningen ligt onder de maximale huur voor de toeslaggrens. De stichtingskosten van deze woningen waren hoger dan de in het BBSH vermelde grens van € 200.000. Voor dit project is een totaalbedrag van € 700.000 als onrendabele investering ten laste van het resultaat gebracht (2010: € 560.000 en 2009: € 140.000).

Schalkhaar

- in juni zijn de verbouwingswerkzaamheden van het Kulturhus en 't Haarhuus afgerond. In Kulturhus De Lindeboom zijn diverse gebruikers gehuisvest zoals horeca, bibliotheek, een pinautomaat en een gemeenteloket. 't Haarhuus is bestemd voor verhuur aan de gemeente (schoolgymnastiek), een kinderdagverblijf en diverse verenigingen. Voor 't Haarhuus is een totaalbedrag van € 130.000 als onrendabele investering ten laste van het resultaat 2010 gebracht.

- **projecten in aanbouw**

- **Boschhoekgaarde**

de bouw van dertien duurere appartementen aan de Doffegnieslaan. Acht ervan zijn vooralsnog huurappartementen (huur vanaf 850 euro) en er zijn vijf appartementen verkocht. De bouw is gestart in december 2009.

- **projecten in voorbereiding**

Bathmen

- **Centrumplan Bathmen**

het plan behelst een multifunctioneel gebouw in het centrum van Bathmen, met voorzieningen als een bibliotheek met een wijkwinkel en een gemeenteloket, De Oudheidkundige Kring, een Wereldwinkel, een boekwinkel, de Rabobank met een geld- en afstortautomaat en een fysiotherapeut. De geplande appartementen erboven zijn vervallen; animo voor koopappartementen in deze prijsklasse (250.000 euro) is er niet of nauwelijks, en het aanbieden van de appartementen als huurwoning onder de maximaal redelijk huurprijs is niet haalbaar gezien de onrendabele toppen die hieruit voortkomen. De oplossing is gevonden in het creëren van kantoorruimte aan één zijde van het gebouw. Daarnaast is een apart gebouw gepland voor een kinderdagverblijf en naschoolse opvang. In 2008 is een bestaand pand aangekocht om een strategische positie in dit gebied te verwerven. In verband met de onzekerheid ten aanzien van de financiële haalbaarheid van dit plan is het pand onlangs opnieuw getaxeerd. Op grond van deze taxatie is het pand afgewaardeerd en is een bedrag van € 120.000 ten laste van het resultaat gebracht.

- **Schoolstraat/Molenstraat**

Het plan voor winkelruimten met appartementen aan de Schoolstraat/Molenstraat wordt in verband met de economische crisis in de wacht gezet.

- **aankoop gronden**

De Marken heeft twee percelen grond aan de Woertmansweg en aan de Deventerweg in Bathmen aangekocht, een perceel in 2007 en een perceel in 2010. Dit betreft een strategische aankoop, omdat in de structuurvisie van de gemeente Deventer wordt aangegeven dat dit de nieuwe uitbreidingslocatie is voor Bathmen.

Diepenveen

- **Bramhaar**
als de markt aantrekt kan worden geparticipeerd in de ontwikkeling van het plan Bramhaar. Het gaat om de bouw van 17 huurappartementen, onder de huurtoeslaggrens. Op de presentatie ervan werd nauwelijks gereageerd, iets wat wij toeschrijven aan de economische crisis. In overleg met de projectontwikkelaar is besloten te wachten op betere tijden.
- **H.O.E.D. (huisartsen onder één dak)**
met de huisartsen, de tandarts en een fysiotherapeut wordt de realisatie voorbereid van een medisch centrum op de plaats waar nu de bibliotheek staat. De gemeente Deventer staat positief tegenover deze ontwikkeling.
- **Strepenkamp**
sloop en vervangende nieuwbouw van twintig woningen aan de Draaiomsweg e.o.
- **Hof van Salland**
in samenwerking met het bestuur van de Hof van Salland worden plannen gemaakt om in het gebouw de bibliotheek en een wijkwinkel met een gemeenteloket onder te brengen.

Schalkhaar

- **plan Mensinksdijkje**
Eind 2006 zijn zeven woningen gesloopt aan het Mensinksdijkje. De bouwplannen zijn ingediend bij de gemeente. Op deze plek zullen veertien zorgwoningen worden gebouwd. Het bezwaar hiertegen van de omwonenden is door de rechtbank in Zwolle afgewezen en de vergunning is gehandhaafd gebleven. Na de bouw van de zorgwoningen worden er nog eens zeven woningen gesloopt om plaats te maken voor vijf multifunctionele woningen. Met de bouw van deze appartementen is in februari 2011 een begin gemaakt.
- **Lindeboomsweg**
In 2007 is een gedeelte van een parkeerterrein aangekocht voor de bouw van zeven huurappartementen en één koopappartement. Gezien de economische crisis wordt dit plan nog niet verder ontwikkeld.
- **Wijtenhorst**
In het gebied De Wijtenhorst zullen in samenwerking met de gemeente Deventer en Koopmans Bouwgroep in een fase van drie jaar (vanaf 2011) 285 woningen gebouwd worden. De Marken zal 6 woningen voor bijzondere doelgroepen realiseren, 44 eengezins- en multifunctionele woningen en 16 koopwoningen voor starters.
- **Alferdinksweg**
sloop voor vervangende nieuwbouw van negen seniorenwoningen.

Lettele

- samen met Nikkels Bouwbedrijf uit Twello overweegt De Marken de aankoop van 'de feestweide' met het oog op de nieuwe uitbreidingsfase.

verhuur

verhuurbeleid

De gemeente Deventer laat de woonruimteverdeling (aanbodmodel) vanaf 1 januari 2005 op basis van een convenant uitvoeren door samenwerkende corporaties in de Stedendriehoek Deventer-Zutphen-Apeldoorn. Visie en missie van De Marken maken deelname aan het regionale systeem niet mogelijk. Voornaamste oorzaken zijn het ontbreken van voldoende mogelijkheden voor het door De Marken gehanteerde aanbodmodel, de opgebouwde rechten van woningzoekenden en vooral de ontbrekende positieversterking voor de inwoners van de dorpen Schalkhaar en Diepenveen. Toewijzing vindt bij De Marken plaats op basis van punten, waarin de volgorde van de woningzoekenden wordt bepaald. Er worden o.a. punten toegekend voor sociaal-economische binding, het achterlaten van een huurwoning, de inschrijfduur en de leeftijd. Behalve met deze punten wordt ook rekening gehouden met de combinatie van leeftijd en de omvang van het huishouden en de dorpsbinding. Op deze wijze probeert De Marken de woningen zo eerlijk mogelijk te verdelen. [→5]

huurklasse

Voor het jaar 2010 gelden de volgende huurprijsgrenzen:

goedkoop	max. € 357,37
betaalbaar voor huishouden van 1 en 2 personen	max. € 511,18
betaalbaar voor huishouden van meer dan 2 personen	max. € 548,18
duur	max. € 647,53
boven de huurgrens	meer dan € 647,53

Onze huurwoningen vallen voor 70% in de categorie 'betaalbaar voor 1- en 2-persoonshuishoudens', dus met een huurprijs onder de huurgrens. Van slechts tien woningen ligt de huur boven de huurgrens.

de woningvoorraad eind 2010 naar huurklasse is als volgt verdeeld

huurklasse	huurprijs	aantal woningen	%	% cumulatief
goedkoop	≤ 357,37	169	17,3	17,3
betaalbaar 1-2 p.	≤ 511,50	665	68,2	85,5
betaalbaar mp	≤ 548,18	84	8,6	94,1
duur	≤ 647,53	47	4,8	98,9
boven de huurgrens	> 647,53	10	1,1	100,0
		975	100%	

jaarlijkse huurverhoging

Tijdens de vergadering in maart 2010 ging de Huurdersvereniging accoord met het voorstel van De Marken voor een huurverhoging van 1,2 %. De sloopwoningen en de woningen die worden verhuurd op basis van de leegstandswet zijn hiervan uitgezonderd. Bij mutatie van de woning wordt de nieuwe huurprijs bepaald aan de hand van het aantal kwaliteitspunten maal de puntprijs van € 3,10.

woningzoekenden en woningaanbod

woningzoekenden

Eind 2010 stonden 1.253 woningzoekenden geregistreerd bij De Marken. (eind 2009: 1.222, eind 2008: 1.166).

In 2010 zijn alle woningzoekenden n.a.v. de nieuwe regelgeving aangeschreven met het verzoek tot herinschrijving. Naar aanleiding van deze herinschrijving werden er 382 woningzoekenden uitgeschreven. In 2010 hebben 413 woningzoekenden zich ingeschreven bij De Marken.

De druk op de ééngezinswoningen blijft groot en ook de vraag naar HAT-woningen blijft stijgen. Jongeren komen moeilijker aan huisvesting. Het aantal inschrijvingen onder ouderen neemt eveneens jaarlijks toe.

de groep woningzoekenden nader in kaart gebracht

reden inschrijving	• actief	34%
	• uit voorzorg	66%
leeftijd	• jonger dan 24 jaar	10%
	• jonger dan 34 jaar	25%
	• ouder dan 55 jaar	65%
	• ouder dan 65 jaar	42%
type waarvoor ingeschreven	• ouder dan 75 jaar	28%
	• gelijkvloerse woning	60%
	• eengezinswoning	39%
samenstelling	• starterswoning (HAT-teenheid)	9%
	• eenpersoons huishouden	41%
	• tweepersoonshuishouden zonder kinderen	45%
herkomst	• tweepersoonshuishouden met kinderen	5%
	• werkgebied van De Marken	75%
	• stad Deventer	18%
	• elders	7%

mutaties

In 86 van de 975 woningen vond een verhuizing plaats (9%). Van deze woningen zijn er acht verkocht. Het weigeren van een aangeboden woning door een woningzoekende kwam 47 maal voor, tegenover een totaal aan aangeboden woningen van 133. Bij de weigeringen ging het vooral om HAT-teenheden, eengezinswoningen en aanleunwoningen.

In 2010 zijn bijna evenveel seniorenwoningen vrijgekomen als eengezinswoningen. Dit was in 2009 ook het geval. Het aantal vrijgekomen starterswoningen is ten opzichte van vorig jaar gelijk gebleven. Er zijn in 2010 vier zorgwoningen vrijgekomen, meer dan in 2009. In Lettele zijn zes zorgwoningen opgeleverd.

mutatiegegevens in het boekjaar 2010 woningvoorraad

	egw	HAT	app	bej	mf	alw	wz	voorraad
aantal 1-1-2010	580	64	15	34	162	24	90	969
aantal 31-12-2010	579	65	16	34	167	70	44	975
mutaties 2010	33	10	2	4	17	8	12	* 86
aangeboden	43	23	3	7	21	20	16	133
nieuwe verhuur	1	-	2	-	6	-	6	15
verkocht	7	-	-	-	1	-	-	8
gesloopt	-	-	-	-	-	-	-	-
aangekocht	-	-	-	-	-	-	-	-
weigeringen	10	13	1	3	4	12	4	47
mutatiegraad	5,8 %	15,6%	11,8%	11,8%	10,4%	33 %	12,5 %	8,9 %
aantal malen dat een woning gemiddeld wordt aangeboden	1,3	2,3	1,5	1,75	1,24	2,5	1,33	1,54

* van de 86 mutaties zijn 8 woningen verkocht

passend verhuren

primaire doelgroep	huur					totaal
	goedkoop	betaalbaar 1 en 2 personen	betaalbaar meer dan 2 personen	duur	boven de huurgrens	
jonger dan 65 jaar 1 persoon inkomen tot € 21.450	8	8	2	-		18
jonger dan 65 jaar 2 of meer personen inkomen tot € 29.125	-	6	4	2		12
65 jaar en ouder 1 persoon inkomen tot € 20.200	-	5	1	3		9
65 jaar en ouder 2 of meer personen Inkomen tot € 27.575	-	2	1	3		6
totaal	8	21	8	8		45
jonger dan 65 jaar 1 persoon	3	5	-	-		8
jonger dan 65 jaar 2 of meer personen	-	8	2	6	2	18
65 jaar en ouder 1 persoon	-	-	1	1		2
65 jaar en ouder 2 of meer personen	-	2	-	1	1	4
totaal	3	15	3	8	3	32

In 2010 zijn twee appartementen in Bathmen en één eengezinswoning in Okkenbroek verhuurd met een huur boven de huurtoeslaggrens. De huren van deze drie woningen variëren van € 776 tot € 1.024 per maand.

kwaliteit door onderhoud

Het kwaliteitsbeleid is gebaseerd op planmatig onderhoud met vaste cycli voor activiteiten als schilderen, de vervanging van keukens, de renovatie van badkamers en toiletten. De Marken streeft naar een hoge kwaliteit in de woningen, wat onder andere tot uiting komt in de hoge WOZ-waarden van de woning. Vooruitlopend op het reguliere planmatig onderhoud worden woningen bij wisseling van huurder grondig nagekeken en zo nodig met voorrang aangepast aan de kwaliteitsnormen van De Marken.

Het onderhoudbeleid is er primair op gericht om het wooncomfort te leveren dat in overeenstemming is met de huurprijs. Een jaarlijkse actualisering van de technische meerjarenplanning en het tijdig uitvoeren van preventief onderhoud moet het aantal reparatieverzoeken verminderen en de kwaliteit van de voorraad te waarborgen.

overzicht onderhoudsgegevens 2010

	kosten opdrachten in euro's			gemiddeld per woning	aantal meldingen	totaal aantal opdrachten
	uitgevoerd door					
	derden	eigen dienst	totaal			
klachtenonderhoud	122.391	96.513	224.416	230	1618	1984
mutatie	16.349	2.731	19.080	20	21	52
planmatig	395.910	500	396.314	407	Nvt	Nvt
servicefonds	57.536	306	57.842	59	9	10
aanpassing	4.779	10.697	11.964	12	9	18
groot binnen	266.629	13.000	290.299	298	178	223
totaal onderhoud	863.594	134.321	997.915	1.026	1.739	2.287

klachtenonderhoud

Reparatieonderhoud aan woningen aan de hand van meldingen en klachten. In totaal is in 2010 voor een bedrag van € 224.416 aan klachtenonderhoud besteed. (2009: 269.900). De kosten per woning zijn gedaald van € 279,- in 2009 naar € 230,- in 2010.

mutatie-onderhoud

Aanpassingen bij huurderswisseling. Aan mutatieonderhoud werd in 2010 totaal €19.080,- besteed (2009: € 49.600,-). In het jaar zijn er 86 mutaties geweest in het bestaande bezit. Dit komt neer op € 230,- (2009: € 598,-) per mutatie of gemiddeld € 20,- (2009: € 51,-) per woning.

planmatig onderhoud

Onderhoud aan de hand van de jaarlijkse planning en de daarbij behorende financiële ruimte. Onderdeel van het planmatig onderhoud is het dynamisch onderhoud. Anders dan bij onderhoud aan de buitenkant van de woning, kiest de bewoner zelf het tijdstip voor het binnenonderhoud, waarbij ook comfortverbeteringen en een andere kleurstelling tot de keuzemogelijkheden behoren; een duidelijke link met ons beleid 'zelf aangebrachte voorzieningen'.

kosten per woning € 705,- (2009: € 812,-)

totale kosten € 686.000,- (2009: € 786.000,-).

service-onderhoud

Het kleine dagelijkse reparatieonderhoud aan woningen aan de hand van meldingen, voor zover door huurders betaald uit het servicefonds. In totaal is in 2010 voor een bedrag van € 57.842,- aan service-onderhoud besteed (2009: € 19.400,-). Hiermee keert het servicefonds weer terug op de gemiddelde kosten van 2008 (€ 67.800) en 2007 (€ 46.200). [→6]

woningaanpassing

Mensen met een handicap kunnen sinds 2009 subsidie krijgen voor een aanpassing in hun woning, bijvoorbeeld voor een traplift of een verhoogd toilet, op basis van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). In het verslagjaar zijn in 9 woningen met deze subsidie hulpmiddelen geplaatst. Totale kosten € 11.964,- (2009: € 20.600,-), volledig vergoed door de gemeente. Trend is wel dat de gemeente steeds minder toekent, wat de dalende kosten verklaart.

woningverbetering

De Marken bevordert het aanbrengen van voorzieningen in de woning, die de huurder meer wooncomfort opleveren. Voorwaarde is dat de verhuurbaarheid niet in gevaar komt.

Wij streven ernaar het hele woningbezit uiteindelijk te voorzien van centrale verwarming en een warmwater-installatie op HR-niveau. In het verslagjaar is in 58 woningen de bestaande Vr-ketel vervangen door een HR-combi. Aan het einde van het verslagjaar is 92 % van het bezit

voorzien van een cv-installatie, waarvan 85% op HR-niveau.

Veel meer dan in het verleden hebben huurders de mogelijkheid om de woning aan te passen aan hun eigen wensen. De Marken ontving veel verzoeken voor aanpassingen aan keukens, badkamers en toiletten. Veel huurders hebben dit met een huurverhoging betaald.

In 2010 zijn circa 70 grotere verzoeken gehonoreerd voor aanpassingen in keuken, badkamer, toilet en een groot aantal overige kleine geriefverbeteringen.

Totale kosten € 290.000,- (2009: € 212.000,-)

beleid Zelf Aangebrachte Verbeteringen

De Marken stelt zich ten aanzien van Zelf Aangebrachte Verbeteringen (ZAV) op het standpunt dat 'alles mag...', mits het in overleg geregeld is. Uiteindelijk moet het beleid ZAV het de huurder, de klant, mogelijk maken zijn of haar eigen woonwensen optimaal te vervullen. Daarnaast is een vergoedingregeling voor goedgekeurde ZAV's voorgesteld. In 2010 is het beleid over de ZAV niet gewijzigd. [→1]

→ meer

1 ZAV 03 - klantgerichtheid / Zelf Aangebrachte Verbeteringen

zie voor (de vindplaats van) alle downloads van De Marken: hoofdstuk 12 - informatie op de site van De Marken

financiële continuïteit

winst- en verliesrekening over 2010

(x € 1.000)	begroting 2010	werkelijk 2010	verschil
bedrijfsopbrengsten			
huren	5.148	5.362	214
vergoedingen	113	128	15
verkoop onroerende zaken	1.327	834	-493
geactiveerde productie	0	85	85
overige bedrijfsopbrengsten	89	14	-75
som der bedrijfsopbrengsten	6.677	6.423	-254
bedrijfslasten			
afschrijvingen op materiële vaste activa	839	675	-164
waardeverandering materiële vaste activa	1.775	1.481	-294
lonen en salarissen	660	660	-
sociale lasten	86	86	-
pensioenlasten	134	134	-
lasten onderhoud*)	1.003	863	-140
overige bedrijfslasten	793	863	70
som der bedrijfslasten	5.290	4.762	-528
bedrijfsresultaat financiële baten en lasten	1.387	1.661	274
rentebaten en soortgelijke opbrengsten	5	8	3
rentelasten en soortgelijke lasten	1.655	1.654	-1
resultaat voor belastingen	-263	15	278
belastingen	200	109	-91
resultaat na belastingen	-463	-94	369

*) inclusief begrotingswijziging

toelichting op de belangrijkste afwijkingen

- **huren**

De hogere huuropbrengsten zijn het gevolg van lagere huurderiving wegens leegstand en hogere huuropbrengsten dan geraamd voor de projecten De Lindeboom en het Haarhuus en het in verhuur nemen van koopwoningen van de projecten Schipbeeksweg en Passage Vert in Bathmen en het project in Okkenbroek.

- **verkoop onroerende zaken**

In de begroting wordt jaarlijks de verkoop van zes woningen uit bestaand bezit ingerekend. De begroting voor 2010 is te hoog geraamd, doordat rekening werd gehouden met het doorschuiven van een aantal woningen van 2009. Bovendien is de opbrengst lager uitgevallen door de verleende kortingen.

- **geactiveerde productie**

Dit betreft de toerekening van 2% van de bouwkosten aan de verschillende projecten. In de begroting is deze post opgenomen onder de Overige Bedrijfsopbrengsten.

- **overige opbrengsten**

Deze post valt lager uit dan begroot, doordat de geactiveerde productie afzonderlijk in de jaarrekening wordt vermeld. Daarnaast is in de begroting rekening gehouden met geactiveerde rente over grondaankopen. Dit wordt vanaf 2009 echter niet meer in de jaarrekening verwerkt.

- **afschrijvingen**

De afschrijvingen vallen lager uit dan begroot. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt doordat in de jaarrekening met terugwerkende kracht een correctie is verwerkt inzake afschrijving over parkeerplaatsen.

- **overige waardeveranderingen**

De overige waardeveranderingen en het resultaat op sloop zijn lager uitgevallen dan begroot. Enerzijds wordt dit veroorzaakt door het doorschuiven van projecten (Wijtenhorst en Bramhaar), anderzijds zijn in 2010 voor een aantal projecten extra afboekingen op eerder genomen onrendabele investeringen verantwoord.

- **lonen en salarissen**

De lonen en salarissen vallen enerzijds hoger uit door uitbreiding van het personeelsbestand.. Anderzijds is meer ziekengeld ontvangen dan begroot.

- **lasten onderhoud**

In 2010 zijn de volgende bedragen uitgegeven aan onderhoud

klachten en mutatie onderhoud	€ 200.000	€ 75.000 meer dan begroot
planmatig onderhoud	€ 663.000	€ 215.000 minder dan begroot

- **klachten en mutatieonderhoud**

Het grote verschil wordt vooral veroorzaakt door toename van het aantal mutaties. Deze mutaties hebben niet alleen meer mutatie onderhoud tot gevolg maar leiden ook vaak tot meer dagelijks onderhoud.

- **planmatig onderhoud**

Aan planmatig onderhoud is € 215.000,- minder uitgegeven dan begroot. De reden hiervan is dat met name de inkoop bij het vervangen van cv en schilderwerk gunstiger zijn uitgevallen dan begroot. Door de crisis is scherp inkopen mogelijk. Het totale budget voor dynamisch onderhoud is niet volledig gebruikt. Minder huurders hebben hiervan gebruik gemaakt. Bovendien is een aantal werkzaamheden doorgeschoven naar 2011.

- **overige bedrijfslasten**

De hogere bedrijfslasten worden m.n. veroorzaakt door de volgende posten:

hogere overige personeelskosten	€ 61.000 (meer opleidingen, inactief personeel)
hogere kosten automatisering	€ 45.000 (nieuwe software, ondersteuning)
hogere kosten advies	€ 25.000 (o.a. procesbeschrijving)
hogere kosten overige exploitaties	€ 28.000 (o.a. servicekosten)
hier staan tegenover:	
lagere kosten belastingen	€ 59.000 (te hoog opgenomen))
lagere algemene kosten	€ 80.000 (btw teruggaaf niet begroot)

- vennootschapsbelasting

De vennootschapsbelasting is lager uitgevallen dan begroot doordat een aantal koopwoningen is teruggenomen in de verhuur. De onrendabele top die hierbij naar voren kwam is fiscaal ten laste van het resultaat gebracht.

financiële meerjarenbegroting

Een belangrijk instrument is de financiële meerjarenbegroting. De financiële meerjarencijfers zijn voor de komende vijf jaren opgesteld, mede ten behoeve van het Centraal Fonds en het WSW. Het jaarresultaat en de overige reserve zijn, in financiële zin, het resultaat van het gevoerde beleid. De stand van de overige reserve geeft echter ook de startpositie voor het bepalen van het beleid in de toekomst.

De overige reserve heeft drie functies:

- weerstandsfunctie (buffer voor onverwachte verliezen)
- waarborgfunctie (om vreemd vermogen aan te trekken)
- financieringsfunctie (een groot deel van de overige reserves is voor lange termijn beschikbaar en dus voor interne financiering beschikbaar)

prognose winst & verliesrekening

(x € 1.000)	2011	2012	2013	2014	2015
bedrijfsopbrengsten	6.571	6.511	6.776	7.532	7.397
- waarvan verkoopresultaten op te verkopen woningen uit bestaand bezit	872	747	741	740	741
bedrijfslasten	3.413	5.330	3.874	3.712	3.703
- waarvan onrendabele toppen nieuwbouwprojecten	69	2.171	415	428	361
bedrijfsresultaat	3.158	1.181	2.902	3.820	3.694
financiële baten en lasten	-1.660	-1.768	-2.005	-2.085	-2.106
jaarresultaat voor belastingen	1.498	-587	897	1.735	1.588

prognose balansposten

(x € 1.000)	2011	2012	2013	2014	2015
materiële vaste activa	48.044	50.815	55.954	58.645	59.539
eigen vermogen	9.167	8.290	8.907	10.217	11.338
schulden lange termijn	37.696	42.815	48.163	47.158	46.815

heffing huurtoeslag 2014

Met de heffing ten behoeve van de huurtoeslag, welke mogelijk in 2014 zal worden ingevoerd is in bovenstaande opstelling geen rekening gehouden. Op dit moment bestaat onvoldoende duidelijkheid in hoeverre deze heffing aanleiding zal geven tot bijstelling van het investeringsprogramma en huurbeleid.

financiële kengetallen

	2011	2012	2013	2014	2015
liquiditeit	0,28	1,12	1,65	0,16	0,07
solvabiliteit	18,85	15,71	15,19	17,31	18,98
rentabiliteit eigen vermogen (REV)	12,52	-10,58	6,93	12,82	9,89
rentabiliteit vreemd vermogen (RVV)	4,40	4,13	4,16	4,42	4,50
rentabiliteit totaal vermogen (RTV)	5,77	1,69	4,47	5,75	5,40
loan to value (LTV)	0,78	0,84	0,86	0,80	0,79
interest coverage ratio (ICR)	1,90	0,67	1,45	1,83	1,75
Verwachte personeels bezetting	15	15	15	15	15

uit bovenstaand overzicht blijkt dat de solvabiliteit, bij de huidige beleidsuitgangspunten en waarderingsgrondslagen boven de minimaal wenselijke ondergrens van 15% blijft

ontwikkelingen en aandachtsvelden

Om de financiële continuïteit en de risico's zo snel en zo goed mogelijk zichtbaar te maken, worden er interne rapportages opgesteld. In de rapportages wordt ook een analyse van de onderhanden projecten opgenomen. De soms onvermijdelijke onrendabele toppen betekenen een belangrijke aanslag op het beschikbare eigen vermogen. Daarom wordt zorgvuldig bekeken onder welke condities risicovolle projecten kunnen worden gerealiseerd. Om voldoende eigen middelen voor uitbreiding en verbetering van het woningbezit te verkrijgen, zal de verkoop van woningen tot het normale bedrijfsbeeld gaan horen. De opbrengsten worden ingezet ter versterking van het eigen vermogen en genoemde investeringen.

vermogenspositie

Het eigen vermogen van De Marken is in 2010 afgenomen met 93.000 euro tot 8.019.000 euro. De solvabiliteit is afgenomen met 0,83 % en bedraagt 17,14%. Solvabiliteit is een kengetal dat inzicht geeft in de mogelijkheid van de corporatie om aan haar verplichtingen op lange termijn te kunnen voldoen. Afhankelijk van de risicopositie van de organisatie dient dit kengetal een minimale hoogte te hebben. In 'corporatieland' wordt een percentage tussen de 10 en 15 als voldoende beschouwd. Nieuwbouwplannen met hoge onrendabele toppen oefenen druk uit op dit verhoudingsgetal. De Marken besteedt hier voortdurend aandacht aan. Maatregelen om invloed uit te oefenen op dit getal zijn verkoop van huurwoningen, beheersing van de kosten van onderhoud, het eventueel uitstellen van projecten en het minimaliseren van de onrendabele top.

financieringspositie

De Marken heeft de mogelijkheid om met garantie van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geldleningen op de kapitaalmarkt aan te trekken. Ook in 2010 heeft het WSW de financiële positie van De Marken beoordeeld. Het WSW heeft verklaard dat De Marken, conform artikel 8 van het reglement van deelneming van het Waarborgfonds, voldoet aan de eisen van kredietwaardigheid.

De Loan to value (LTV) geeft de verhouding aan tussen de uitstaande leningen en de materiële vaste activa. Voor de komende jaren blijft de LTV onder de één.

De Interest Coverage ratio (ICR) geeft aan hoe vaak de interest kan worden voldaan uit het bedrijfsresultaat.

renteconversie leningen (x €1.000)

De aflossing en renteconversie van de leningen in de komende vijf jaren zijn als volgt:

aflossing en renteconversie van de leningen 2011 – 2015

jaar	aflossing	renteherziening	totaal rente risico
2011	1.476	2.198	3.674
2012	1.428	487	1.915
2013	2.183	305	2.488
2014	1.673	2.020	3.693
2015	5.477	308	5.785
totaal	12.237	5.318	17.555

liquiditeitspositie

Het streven van De Marken is gericht op een minimale liquiditeit, zonder dat er betalingsproblemen ontstaan. Hiertoe wordt gebruik gemaakt van een liquiditeitsprognose op maandbasis. In verband met de te realiseren nieuwbouwplannen zullen er woningen verkocht worden. Omdat deze opbrengsten niet zeker zijn, zal er waarschijnlijk ook externe financiering moeten worden aangetrokken.

ontwikkeling huurachterstand

De huurachterstand in procenten van de jaarhuur is ten opzichte van 2009 is opgelopen. Een van de oorzaken hiervan is, dat steeds meer huurders zich aanmelden bij het Budget Advies Bureau Deventer en dan vaak in de schuldsanering terecht komen. Het traject van de WSNP (Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen) duurt drie jaar. Hierdoor wordt de schuld als het ware bevroren en na drie jaar, wanneer er een schone lei is ontstaan, afgeboekt. Het aantal huurders met een achterstand is 43 (2009:52). Eind 2010 zijn er 18 vorderingen met een totaal bedrag van 28.712 euro uit handen gegeven. In 2010 is het vastgestelde beleid, gericht op het beheersen van huurachterstanden en het verbeteren van het betalingsmoraal van de huurders, strak gehanteerd. Desondanks is de huurachterstand gestegen. De huurachterstanden blijven een punt van aandacht voor de komende jaren.

overzicht huurachterstand in procenten van de jaarhuur 2006 – 2010					
jaar	2010	2009	2008	2007	2006
percentage achterstand	0,70	0,58	0,52	0,52	0,61

Per 31 december bedroeg de totale huurachterstand € 39.487,- (2009: € 27.360,-).

verbindingen als bedoeld in artikel 2a BBSH

De Marken heeft geen verbindingen zoals bedoeld in artikel 2a BBSH.

verzekering

De Marken heeft haar eigendommen en aansprakelijkheid verzekerd bij gevestigde verzekeringsmaatschappijen.

→ meer

- 2 afspraken met lokale partners → samenwerking
- 3 Woonvisie 2008+ → [rapport te downloaden op de site](#)
- 4 woonservicezone → toekomst / woonservicezones
- 5 Te Woon → klantgerichtheid / Te Woon
- 6 verantwoording woningtoewijzing → [te downloaden op de site](#)
- 7 servicefonds → [te downloaden op de site](#)
zie voor alle downloads van De Marken hoofdstuk - 12 informatie op de site van De Marken

03 - klantgerichtheid



Klantgerichtheid is een mooie term. Maar waar het om gaat is de concrete invulling. Hoe gebeurt dat bij De Marken? Irene De Negro licht toe: "Wij doen dat om te beginnen door onze openingstijden, het kantoor van De Marken is tijdens werktijd altijd open. Ook onze eigen technische dienst, die bij de klanten onderhoudswerk verricht en gemelde klachten verhelpt, maakt klantgerichtheid concreet. De mannen van de dienst hebben daarnaast een signaleringsfunctie wat betreft de gehele leefsituatie. Krijgen zij de indruk, dat het niet goed gaat met de bewoner(s), dan wordt dit meteen doorgegeven. Vanuit De Marken ondernemen wij zo nodig actie om de vermoede problemen boven water te krijgen en er wat aan te (laten) doen. Wat soms wel en soms geen succes heeft. Vanzelfsprekend hebben wij een huurdersvereniging. Wat niet altijd even vanzelfsprekend is: wij nemen onze huurders serieus als gesprekspartners. Maar ook als bewoners. In een huurhuis moet je net zo goed het gevoel hebben dat het je eigen huis is, als in een koopwoning. Ons beleid voor zelf aangebrachte voorzieningen is daar op gericht. En wil je je huurhuis echt kopen, dan is er, voor een deel van ons bezit, Te Woon, een heel aantrekkelijke constructie om een huis te kopen. Wat voor ons ook bij klantgerichtheid hoort, is dat we bijna alle bewoners bij naam kennen. En die aarzelen op hun beurt ook niet om bij mij als directeur aan te kloppen als er dringende vragen of problemen zijn; zij weten dat ze daarvoor gehoor vinden."

informatieverstrekking

De huurders krijgen informatie via een aantal kanalen:

- de nieuwsbrief. In het verslagjaar is de nieuwsbrief twee keer uitgekomen. Onderwerpen waren: de jaarlijkse huurverhoging en huurtoeslag, tuinonderhoud, het voorkomen van vochtproblemen, WoonEnergie, Te Woon, nieuwe projecten en de huurdersvereniging.
- brieven als het om zeer actuele zaken gaat.
- de website www.demarken.nl. Op deze site zijn alle relevante gegevens van de corporatie beschikbaar. Een inschrijvingsformulier en een huuropzigingsformulier zijn te downloaden.

huurdersvereniging

De huurders van De Marken zijn vertegenwoordigd in de huurdersvereniging, een (onafhankelijk) overlegorgaan tussen huurder en verhuurder. Een kleine 45 procent van de huurders is lid van de vereniging. Het bestuur van de huurdersvereniging wordt gekozen door de leden. Jaarlijks wordt er een ledenvergadering gehouden, om de leden inzicht te geven in de financiën en het te volgen beleid van de vereniging. [→1]

Eens per maand vindt overleg plaats tussen de directeur en de voorzitter en een lid van de vereniging. Alle lopende zaken van de afgelopen maand komen dan ter tafel. Ook bij het goedkeuren van het sociaal plan wordt de huurdersvereniging betrokken.

De volgende zaken zijn aan de orde gekomen:

- nieuwbouwprojecten
- toewijzings- en huurbeleid
- aanbieden woningen Te Woon
- sociale plannen bij renovatie
- domotica Okkenbroek

bestuurssamenstelling van de huurdersvereniging

voorzitter	Jaap van der Velde, Bathmen
secretaris	Astrid Bolleboom, Schalkhaar
penningmeester	Henk Borkent, Bathmen

algemene bestuursleden

Roel Prins, Bathmen
Betsie Elferink, Bathmen
Tonnie Kamphuis, Schalkhaar
Gerrit Grave, Schalkhaar

geschillencommissie

Een logisch vervolg op de bereidheid het eigen functioneren ter discussie te stellen, is de instelling van een klachtencommissie. Op 1 januari 2010 is De Marken aangehaakt bij de Regionale Geschillencommissie Oost-Gelderland, vanuit de overtuiging dat de klant, als er een klacht ontstaat, een onafhankelijke beoordeling van het geschil over de dienstverlening van de corporatie moet kunnen krijgen. [→2]

In 2010 werden geen klachten van huurders aan de commissie voorgelegd.

huurcommissie

Klanten met bezwaren tegen voorgestelde huurverhogingen of klachten over de onderhoudstoestand van hun woning, kunnen dit kenbaar maken bij de huurcommissie.

In het verslagjaar zijn geen bezwaren ingediend.

Zelf Aangebrachte Voorzieningen

Ook als huurder is het mogelijk woonwensen die afwijken van de standaard-indeling of -inrichting, te realiseren. De Marken heeft hiervoor, samen met vijf kleine collega-corporaties in de regio, het ZAV-beleid ontwikkeld. ZAV staat voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen. Uitgangspunt is: 'alles mag, mits in overleg geregeld'. Een paar voorbeelden zijn: een andere keukeninrichting dan de keuken die standaard wordt opgeleverd, een dakkapel, een serre of een luxere badkamer.

De voorziening moet technische haalbaar zijn, voldoen aan de eisen van Woningwet en Bouwbesluit en vakkundig wordt uitgevoerd, door de huurder of door De Marken. Als De Marken de voorziening uitvoert, kan dat worden verrekend in een huurprijsverhoging. Bij verhuizing is het mogelijk dat De Marken de huurder een vergoeding betaalt, als de door de huurder aangebrachte voorziening in de woning achterblijft. Ook in combinatie met huursubsidie zijn dergelijke constructies mogelijk. De voorwaarden en de financiële consequenties worden schriftelijk vastgelegd. [→3]

Te Woon – tussen huren en wonen

Een bijzondere constructie inzake huren en kopen is Te Woon. Van het toenmalige ministerie van VROM heeft De Marken de goedkeuring verkregen voor de verkoop van maximaal 180 woningen met een korting van meer dan 10%. In het verslagjaar zijn 393 woningen geselecteerd die gefaseerd 'Te Woon' worden aangeboden.

Te Woon biedt huurders de mogelijkheid te kiezen uit een aantal huur- en koopvarianten.

huren

- **huurvast** de huurder kan de huurprijs voor een periode van vijf jaar vastzetten.
- **huurzeker** voor een periode van vijf jaar geldt een jaarlijkse vaste huurverhoging.

Wie dat niet wil blijft gewoon huren zoals daarvoor.

kopen

- **Koopgarant** de huurder koopt de woning met een korting van 10%, 15%, 20% of 25% op de marktwaarde. De Marken verplicht zich de woning terug te kopen, als de bewoner de woning wil verkopen. De eventuele waardestijging of -daling wordt verdeeld tussen verkoper en koper, op basis van de eerder gegeven korting. [→4]

woonenergie

Particulieren kunnen sinds 1 juli 2004 hun eigen energieleverancier kiezen voor de levering van elektriciteit en gas. Corporaties hebben gezamenlijk WoonEnergie opgericht om in te spelen

op deze mogelijkheid. WoonEnergie onderhandelt met energieleveranciers en selecteert de leverancier met de gunstigste prijs en de beste voorwaarden. De Marken heeft zich aangesloten bij WoonEnergie, zodat de huurders gebruik kunnen maken van de voordelen die WoonEnergie biedt.

servicefonds

Door deel te nemen aan het Servicefonds draagt de huurder de zorg voor kleine en dagelijkse onderhouds- en reparatiewerkzaamheden over aan De Marken. De huurder draagt voor € 3,40 per maand bij in de kosten.

Het aantal deelnemers neemt gestaag toe. Van de huurders was in het verslagjaar zo'n 83 procent lid van dit fonds.

glasfonds

Alle huurders kunnen gebruik maken van een collectieve glasverzekering. Inmiddels maakt 98% van de huurders hier gebruik van.

eigen onderhoudsdienst

Snel en adequaat afhandelen van reparatieverzoeken van huurders staat bij De Marken hoog in het vaandel. Hiervoor zijn normen opgesteld. Door de inzet van de eigen technische dienst staan wij dicht bij onze klant. Ook derden dienen zich bij onderhoudswerkzaamheden te houden aan onze voorwaarden, die zijn beschreven in de 'algemene voorwaarden voor onderhoudswerkzaamheden'.

verhuiskostenreglement

De Marken beschikt over een verhuiskostenreglement voor de vergoeding van verhuiskosten bij bijzondere verhuizingen, zoals bij renovatie.

bewoners en omwonenden

We vinden het niet alleen belangrijk goed contact te onderhouden met onze zittende huurders. Ook toekomstige bewoners van nieuwe projecten en de omwonenden betrekken we in de gang van zaken. Zo hebben we in het verslagjaar, in verband met de herstructurering van de Schipbeeksweg in Bathmen en het Mensinksdijkje in Schalkhaar, diverse malen overleg gevoerd met de toekomstige bewoners en omwonenden.

→
meer

1. **reglement huurdersvereniging** [te downloaden op de site](#)
2. **folder Regionale geschillencommissie Oost-Nederland** [te downloaden op de site](#)
3. **folder Zelf Aangebrachte Voorzieningen** [te downloaden op de site](#)
4. **TeWoon-brochures:** Te Woon algemeen, Gewoon huren, Huurvast, Huurzeker, Koopgarant [te downloaden op de site](#)
zie voor (de vindplaats van) alle downloads van De Marken: hoofdstuk 12 - informatie op de [site van De Marken](#)

04 - leefbaarheid



De Marken bouwt aan leefbare dorpen is ons motto. In de praktijk brengen van dat motto houdt in dat De Marken zich, met andere betrokkenen, inzet voor het behoud van de voorzieningen, die onmisbaar zijn voor de leefbaarheid in de kernen. De buurtsupermarkt bijvoorbeeld, of de bibliotheek, het gemeenteloket, de huisarts of kinderopvang. Leefbaarheid betekent ook dat je meer biedt dan (betaalbare en comfortabele) woningen. Ook de kwaliteit van de woonomgeving speelt een rol. Daar hoort bij: behouden van kwalitatief groen, het aanleggen of onderhouden van speelveldjes voor de kleintjes en ontmoetingsplekken voor de groteren. Zorgen dat bewoners en bewonerscommissies ergens hun klachten kwijt kunnen; dus medewerkers op kantoor die daar alert op zijn en het aanstellen van een huismeester. Kwaliteit blijven bieden, ook als iemand zorg nodig heeft. Dus zoeken we naar de optimale combinatie van wonen en zorg, in de eigen vertrouwde woonomgeving. Bij het repareren van een lekkende kraan of bij huurachterstand gaan we niet schouderophalend voorbij aan tekenen die erop wijzen dat er meer problemen zijn, maar bekijken we of er, al dan niet in samenwerking met andere organisaties, hulp kan worden geboden. En last but not least bieden we financiële ondersteuning bij al die activiteiten op sportief en cultureel gebied, die in de dorpen plaatsvinden.

accommodatie- en voorzieningenbeleid

Om de leefbaarheid op het platteland te behouden, is het van groot belang dat de aanwezige accommodaties en voorzieningen op peil blijven. De Marken overlegt hier regelmatig over met de gemeente Deventer en met de taakgroepen Behoud Voorzieningen. In de dorpen is inmiddels al veel gerealiseerd op dit punt of gepland voor de komende jaren.

In Okkenbroek heeft De Marken in 2006 al een Kulturhus gerealiseerd, het Naober-huus. In 2010 zijn in Schalkhaar de werkzaamheden in café-restaurant-zalencentrum De Lindeboom afgerond; De Lindeboom is verbouwd tot een multifunctioneel gebouw. Ook is er een begin gemaakt met de verbouwing van het gebouw 't Haarhuus (sportieve en creatieve activiteiten) tot multifunctioneel gebouw. Hierdoor zijn voorzieningen als bibliotheek, wijkwinkel, gemeenteloket en kinderopvang behouden gebleven voor Schalkhaar. In Bathmen wordt nog steeds, in samenwerking met de gemeente Deventer en andere betrokken partijen, het plan verder uitgewerkt voor de bouw van een multifunctionele voorziening. In Diepenveen is De Marken in gesprek met het bestuur van het Hof van Salland om zo te komen tot een uitbreiding van het gebouw tot een multifunctioneel gebouw.

Door de nieuwe regelgeving zal het voor De Marken steeds moeilijker worden om multifunctionele gebouwen te realiseren, maar we blijven het standpunt huldigen dat deze voorzieningen onmisbaar zijn voor de leefbaarheid in de dorpen.

huismeester

Ook de medewerker die is aangenomen als huismeester draagt bij aan de leefbaarheid. Deze huismeester is voor 50 procent ingezet bij alle verzorgingshuizen: De Pellerije, Wissinkhof, Beukenhof en Sequoiahof. Hij houdt op vaste tijden spreekuur voor de bewoners en verricht alle voorkomende werkzaamheden zoals tuinonderhoud, gangen schoonmaken, ramen wassen, stoepen vegen en klein onderhoud. De andere 50 procent werkt hij mee met de Technische Dienst.

financiële ondersteuning

De Marken stimuleert en ondersteunt gericht het verenigingsleven door kleine subsidies te geven, te weten

- **Sportvereniging Schalkhaar** (SVS) - advertentie, reclamebord, sponsoring voetbalshirts
- **Schalkhaar Live** - sponsoring feestavond
- **manege Schalkruiters** - sponsoring
- **Kunstfietsroute in Okkenbroek** - sponsoring
- **opening bibliotheekfiliaal Schalkhaar** - sponsoring
- **Ons Centrum, gemeenschapshuis Okkenbroek** - sponsoring



- **Algemene Bathmense Sportvereniging (ABS) Bathmen** - reclamebord
- **Seniorenagenda** - adverteren
- **muziekvereniging Orpheus Bathmen 80 jaar** - sponsoring

Het totale bedrag voor deze sponsoring bedraagt in 2010 € 8.174,-

persoonlijke aandacht bewonerscommissies

De Marken werkt intensief samen met huurdersvereniging De Marken en met een aantal bewonerscommissies die werkzaam zijn voor de Pellerij, Wissinkhof, Beukenhof en Sequoia-hof. Met de bewonerscommissies is overleg gevoerd over door te berekenen vergoedingen, aanpassingen aan de gemeenschappelijke voorzieningen en de geleverde diensten en de indiensttreding van de huismeester. In het verslagjaar is overleg gevoerd met de bewoners van de woningen aan het Mensinkdijkje over de vertraging van de bouwplannen door de ingediende bezwaarschriften. Ook is de bezwaarschriftenprocedure toegelicht.

De inwoners van het dorp Lettele zijn nauw betrokken geweest bij de ontwikkeling van de zes zorgwoningen in het dorp. Met een drietal personen uit Lettele, (werkgroep Lettele) waarvan er twee lid zijn van de KBO (katholieke bond ouderen) werd periodiek overleg gevoerd over de stand van zaken betreffende de bouw van deze zes zorgwoningen.

maatschappelijke begeleiding

De Marken houdt huurachterstand nauwkeurig in de gaten. Er worden direct maatregelen getroffen om de achterstand zo laag mogelijk te houden. Voordat de vordering naar de deurwaarder gaat wordt de huurder erop attent gemaakt dat er begeleiding mogelijk is door het Budget Advies Bureau. Ondanks al deze inspanningen moet de corporatie toch zo nu en dan de deurwaarder inschakelen en uiteindelijk is ook het aanvragen van uitzetting soms nodig. In 2010 hebben er geen uitzettingen plaatsgevonden.

wonen en zorg

De Marken wil naar vermogen bijdragen aan het tot stand brengen van huisvesting voor ouderen, mensen met een handicap en mensen die zorg of begeleiding nodig hebben, in haar werkgebied.

De Marken heeft bijvoorbeeld regelmatig overleg met het bestuur van Zorg- en dienstencentrum De Lindenhof in Schalkhaar. Bij het vrijkomen van woningen in De Lindenhof wordt De Marken benaderd met de vraag of er kandidaten voor zijn.

toewijzing zorgwoningen

In samenwerking met de gemeente Deventer, diverse zorgleveranciers en de corporaties, wordt gewerkt aan het bundelen van zorgwoningen. De doelstelling wordt als volgt omschreven: Zorgwoningen liggen, evenals seniorenwoningen, in (beoogde) woonservicezones in Deventer [] en zijn bedoeld voor mensen met een AWBZ/Wmo-indicatie. Het gaat om de inbreng van ongeveer 600 woningen. Onder een zorgwoning wordt verstaan: zelfstandige woningen waar intensieve zorgverlening mogelijk is. Er is zorg op afroep of 24- uurszorg beschikbaar. De Marken stelt 58 woningen van haar bezit beschikbaar, maar zal in overleg met de aan te stellen functionaris haar eigen woningen blijven toewijzen. Dit alles is stil komen te liggen doordat er onenigheid is ontstaan over de bijdrage die door elke deelnemer dient te worden voldaan.

05 - samenwerking



De plaats en de rol van een wooncorporatie in de samenleving maken overleg en samenwerking met relevante partners noodzakelijk. En gezien de voortdurende veranderingen in die maatschappij is het zaak de gevolgen van veranderingen, vooral op de lange termijn, goed te volgen en er op in te spelen. Dat is wat De Marken doet, binnen de grenzen van het wettelijk gestelde kader voor corporaties. Samenwerkingsverbanden worden soms lokaal, soms landelijk gevonden en het kan gaan om samenwerking op ad hoc basis of in structurele zin.

De Marken gaat daarbij steeds uit van de kernwaarden uit het ondernemingsplan: het handelen dient klantgericht, ambitieus, actief en transparant te zijn en gericht op samenwerking.

met de gemeente

In 2010 is frequent overleg gevoerd met de gemeente Deventer op bestuurlijk en ambtelijk niveau.

Het overleg met het college verloopt in principe via de portefeuillehouder Volkshuisvesting en wordt per kwartaal gevoerd. Over concrete plannen wordt met andere betrokken portefeuillehouders ad hoc overleg gevoerd.

Gespreksonderwerpen waren onder andere

- ontwikkeling en voortgang van de bouwplannen van De Marken
- verbetering van de communicatie en samenwerking op ambtelijk niveau
- huisvesting van asielzoekers
- samenwerking omtrent drugsbeleid
- opzet van een woonvisie, met daaraan gekoppeld het maken van prestatieafspraken
- bestuurlijk overleg wonen en herstructurering
- Centrumplan Bathmen en Schalkhaar
- Platform, Kopgroep, Stuurgroep Wonen, Welzijn, Zorg (WWZ)
- opstart gesprekken realiseren woonservicezones
- ketensamenwerkingen
- toewijzing zorgwoningen
- accommodatiebeleid

met zorg- en welzijnsinstellingen

De dienstverlening in de aanleunwoningen van De Marken wordt geleverd door de verzorgingshuizen Sparrenheuvel, Park Braband, Sequoiahof, Beukenhof en Wissinkhof. Deze maken deel uit van zorggroep De Leiboom uit Deventer. Er vindt regelmatig overleg plaats met deze partners.

vertegenwoordigingen

De Marken is vertegenwoordigd in:

- MKW platform voor woningcorporaties
- Platform, Kopgroep en Stuurgroep Wonen, Welzijn, Zorg Deventer
- Kopgroep en Stuurgroep realisering woonservicezones (portefeuillehouder college, directeuren corporaties en zorgpartijen)
- Aedes branchevereniging
- Financiële Kring Regio Noord
- WoonEnergie
- Samenwerkingsverband met zes kleine corporaties in de Stedendriehoek Deventer-Zutphen-Apeldoorn

de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo)

De Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo) is op 1 januari 2008 in werking getreden, met als doel zoveel mogelijk mensen laten meedoen in de samenleving. De regierol voor de uitvoering van de wet ligt bij de gemeente (Deventer).



De Marken heeft direct te maken met de Wmo

- de gemeente is verplicht met de belanghebbende instellingen, waaronder de woningcorporaties, afspraken te maken.
- De werkzaamheden die corporaties in het kader van de volkshuisvesting en van de Wmo moeten verrichten, overlappen elkaar gedeeltelijk.
- Een van de doelstellingen van De Marken is om huurders in staat te stellen zolang mogelijk in hun huis te blijven wonen. Daarbij is de rol van De Marken vooral faciliterend, hetgeen inhoudt dat de stichting diensten op de terreinen zorg, comfort, entertainment en veiligheid moet kunnen aanbieden. In de toekomst zal de financiering van de diensten voor een gedeelte uit de pot van de Wmo moeten komen.

Waar De Marken in het kader van de Wmo een aandeel in levert:

- bevorderen van sociale samenhang en leefbaarheid in dorpen, wijken en buurten
- geven van informatie, advies en cliëntondersteuning
- bevorderen van deelname aan het maatschappelijke verkeer en het bevorderen van het zelfstandig functioneren van mensen met een beperking
- aanpassingen in de woningen van mensen met een beperking, een chronisch psychisch probleem of een psychosociaal probleem, gericht op hun zelfstandig functioneren of hun deelname aan het maatschappelijk verkeer (financiering uit WVG)
- voorzien in maatschappelijke opvang, advies en steunpunten huiselijk geweld

De Marken heeft er, op uitnodiging van de gemeente, voor gekozen om intensief betrokken te zijn bij de invoering van de Wmo.

- De directeur heeft het volgende aan de Raad van Commissarissen gepresenteerd:
- de operationele en financiële doelstellingen van De Marken
 - de strategie gericht op verwezenlijking van deze doelstellingen
 - de te gebruiken parameters voor het meten van de geleverde prestaties

De operationele en financiële doelstellingen van De Marken zijn neergelegd in de financiële meerjarenbegroting. De directeur bepaalt het kader en de voornaamste doelstellingen van de begroting. De begroting is vervolgens ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Commissarissen, die de begroting 2010 - 2014 in de vergadering van 18 januari 2010 heeft goedgekeurd.

De doelstellingen van De Marken zijn erop gericht om maximaal maatschappelijk rendement te behalen onder de randvoorwaarde van financiële continuïteit. De organisatie werkt eraan de beoordeling hiervan te baseren op integrale kasstroomprojecties vanuit exploitatie en geldmiddelenbeheer.

risicobeheersing

De Marken onderhoudt operationele en financiële risicobeheersingsystemen en -procedures. De controle- en rapporteringsystemen en -procedures zijn vastgelegd in de procuratieregeling De Marken 2008. In deze procuratieregeling is mede opgenomen het beheersbaar houden van de frauderisico's. Tevens zijn er een Ethische Gedragscode [→1] en een Klokkenuitdrukkingsregeling [→2] aanwezig.

De Ethische Gedragscode van De Marken verbiedt werknemers en de directeur geschenken van commerciële waarde voor zichzelf of voor hun familieleden aan te nemen, om voordelen te bieden aan derden ten nadele van de onderneming, of om te profiteren van zakelijke opportuniteiten die De Marken toekomen. De Marken verstrekt geen leningen of garanties aan de directeur of aan haar werknemers.

In het verslagjaar hebben zich geen onvoorziene risico's en omstandigheden voorgedaan. De directeur heeft met de Raad van Commissarissen de wijze, waarop de informatievoorziening met de bijbehorende analyses plaatsvindt, besproken. De Raad van Commissarissen heeft ingestemd met de rapportagesystematiek van Woonstichting De Marken. De rapportages zijn onder meer gestoeld op de prestatievelden van het BBSH. Het bestuur verklaart dat er geen transacties met een tegenstrijdig belang hebben plaatsgevonden in het afgelopen boekjaar.

functioneren Raad van Commissarissen

De Marken is een stichting, met een eenhoofdige directie, te weten mevrouw I.E.T. de Negro-Simons.

De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht uit te oefenen op:

- het beleid van de directeur
 - de werking en integriteit van de interne controle- en risicobeheersingsystemen en -procedures, die door de directeur zijn ingesteld
 - de algemene gang van zaken bij Woonstichting De Marken
- Daarnaast dient de Raad de directeur ter zijde te staan.

Een aantal belangrijke besluiten van de directeur zijn onderworpen aan de voorafgaande goedkeuring van de Raad van Commissarissen (Deze zijn in een besluitenregister vastgelegd).

Eenmaal per jaar evalueert de Raad van Commissarissen zijn eigen functioneren. De voorzitter en de overige leden bespreken het eigen functioneren gezamenlijk. Dit wordt ook besproken met de directeur-bestuurder.

Eveneens eenmaal per jaar vindt overleg plaats met de voorzitter en een algemeen lid van



de Raad en de directeur. Daarnaast vindt jaarlijks overleg plaats met het voltallige personeel, zonder de directeur. Van beide wordt een verslag gemaakt.

Volgens de statuten ontvangt geen enkel lid van de Raad van Commissarissen een bezoldiging die is gekoppeld aan de financiële prestaties van Woonstichting De Marken. [→3]

Corporate Governance Code

De Raad van Commissarissen en de directeur werken volgens de Nederlandse Corporate Governance Code (hierna genoemd de Code). [→4] Nagenoeg alle principes en best practice-bepalingen uit de Code worden door de Raad van Commissarissen en de directeur ten principale onderschreven.

Uitzonderingen zijn

- **onafhankelijkheid**

In het verslagjaar waren twee commissarissen tevens huurder bij de woonstichting. Eind 2010 is één van hen afgetreden en opgevolgd door een onafhankelijk lid.

- **deskundigheid**

Op dit moment wordt nog niet voldaan aan alle eisen. De kennis en ervaring van de thans zittende leden bestrijken wel de profielaspecten van financieel-economische, volkshuisvestelijke, bestuurlijke en sociaal-maatschappelijke aard. Door het aantreden van een nieuwe commissaris komt er versterking op financieel en fiscaal gebied.

- **(her)benoeming directeur**

Volgens de code kan de directeur worden (her)benoemd voor een periode van maximaal vier jaar. De huidige directeur is benoemd vóór invoering van de code; De Marken is daarvoor gebonden aan een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd.

De komende jaren wordt er gewerkt aan een verdergaande optimalisatie van de uitvoering van de Governance code woningcorporaties.

Behalve naar De Code, handelen de Raad van Commissarissen en de directeur volgens de Code, die is opgesteld door Aedes (belangenvereniging woningcorporaties).

Als uitvloeisel uit de Governance Code zijn de volgende stukken uitgewerkt en vastgesteld:

- belanghoudersoverleg
- reglement Raad van Commissarissen
- profielschets Commissaris
- rooster van aftreden van de Commissarissen
- klokkenluidersregeling
- gedragscode medewerkers De Marken
- integriteitscode
- directiestatuut
- gedragscode voor de directie van De Marken
- treasurystatuut
- procuratie De Marken
- vertrouwenspersoon
- bezoldigingsbeleid directeur

[→4]

in concept gereed: Handboek AO/IC (administratieve organisatie en interne controles).

Er hebben zich in 2010 geen problemen voorgedaan op het gebied van integriteit.

naleving en handhaving van de Code

De Code kent de constructie "pas toe of leg uit". Onderstaand de uitleg bij die onderdelen, die De Marken niet of nog niet heeft gevolgd.

- **aanstellingsduur bestuursleden**

Onverlet de arbeidsrechtelijke positie wordt een lid van het bestuur benoemd voor een periode van maximaal vier jaar. Herbenoeming kan voor maximaal drie maal vier jaar plaatsvinden. De Raad van Commissarissen beoordeelt jaarlijks het functioneren van iedere bestuurder. De Marken onderschrijft dit principe en zal dit principe voor toekomstige bestuurders toepassen.

- **aanstellingsduur directeur-bestuurder**

Omdat de huidige bestuurder van De Marken in dienst kwam voor de Code in werking trad, is zij voor onbepaalde tijd aangesteld.

- **audit-, selectie- en remuneratiecommissie**

Als de Raad van Commissarissen meer dan vijf leden telt, kan de Raad uit zijn midden een auditcommissie en een selectie- en remuneratiecommissie instellen. Gezien de omvang van de stichting achten wij het niet noodzakelijk om afzonderlijke commissies in te stellen; de Raad voor Commissarissen treedt in zijn geheel als zodanig op.

vergaderingen

In 2010 heeft de Raad van Commissarissen acht maal vergaderd. Vaste onderwerpen op de agenda waren: belangrijke investeringen, de kwartaalrapportages, het geldmiddelenbeheer en fiscaliteit. Er is in het verslagjaar eenmaal overleg gevoerd zonder de directeur over het functioneren van en de relatie met de directeur. In het vierde kwartaal heeft een functioneringsgesprek plaatsgevonden tussen de voorzitter en één lid van de Raad van Commissarissen en de directeur.

audit-comité

In het verslagjaar is de gehele Raad van Commissarissen opgetreden als audit-comité. De Raad van Commissarissen ziet erop toe dat De Marken passende procedures en controlesystemen onderhoudt voor de beheersing van financiële en operationele risico's.

- **belangrijkste onderwerpen**

- de interne rapportages
- de jaarrekening 2009 en alle rapporteringen die daarmee samenhangen evenals de controlebevindingen en aanbevelingen van de accountant
- aankoop gronden Bathmense Enk
- aantrekken geldlening voor investeringen nieuwbouw
- naleving Governance-code Woningcorporaties en de Aedes-Code
- de jaarlijkse evaluatie van de prestaties van de directeur. Er zijn geen prestatieafspraken gemaakt met de directeur

- **belangrijkste besluiten**

- vaststelling van het huurbeleid en een huurverhogen van 1,2%
- goedkeuring voor de strategische aankoop van landbouwgrond in de Bathmense Enk
- goedkeuring voor de strategische aankoop van landbouwgronden in Lettele, in samenwerking met Nikkels Bouwprojecten in Twello
- goedkeuring van de leningaanvraag van € 3.000.000,- voor 30 jaar op basis van annuïteit tegen 4,5% rente
- aantrekken van een nieuwe commissaris
- vaststelling van de jaarrekening 2009
- opstellen van een volmacht voor aan- en verkoopacties, waarvoor de Raad van Commissarissen al goedkeuring heeft gegeven, bij afwezigheid van de directeur-bestuurder
- goedkeuring voor de verkoop van een deel van de grond van de zes zorgwoningen in Lettele aan de achterburen
- continueren van de relatie met Ernst en Young Accountants LLP
- goedkeurende instemming met de tussentijdse rapportage januari t/m september 2010

In het kader van de goedkeuring van het jaarverslag 2009 heeft de Raad in aanwezigheid van de directeur één keer met de accountant van Ernst & Young Accountants LLP gesproken.

profiel

De Raad van Commissarissen bestaat uit vijf leden die primair voor een periode van vier jaar worden benoemd. Herbenoeming is mogelijk voor maximaal twee termijnen van vier jaar. De selectie van de leden van de Raad van Commissarissen is gebaseerd op de profielschets in het reglement van de Raad van Commissarissen. [3] Daarvoor wordt een open procedure gehanteerd.

- De algemene profielkenmerken voor de leden zijn:
 - affiniteit hebben met de doelstelling van de corporatie
 - algemene interesse hebben voor de samenleving en volkshuisvesting
 - beleidsvoorstellen kunnen beoordelen en de uitvoering van beleid kunnen toetsen
 - (financiële) plannen en rapportages kunnen beoordelen
 - een juist evenwicht kunnen bewaren tussen betrokkenheid en bestuurlijke afstand
 - opbouwende kritiek kunnen geven
 - discussievaardigheid, vergadervaardigheid en communicatievaardigheid
- voldoende (vrije) tijd
betrokkenheid bij het gebied van de dorpen rondom Deventer, hetzij door er te wonen hetzij door er te werken

De zittende leden zijn over het algemeen financieel deskundigen of mensen met een sociaal-maatschappelijke achtergrond.

Er bestaan bij de leden geen overlappingsen met andere bestuursfuncties. In het verslagjaar hebben geen transacties plaatsgevonden, waarbij sprake was van mogelijk tegenstrijdige belangen. Woonstichting De Marken heeft als beleid om geen leningen of garanties te verstrekken aan haar commissarissen.

Op 31 december 2010 trad de heer G. Overmeen af; hij was niet meer herkiesbaar. Zijn plaats is ingenomen door de heer P.J. Lont, een inwoner van het werkgebied van De Marken.

leden

J.F. (Jan) Uittien (1946), voorzitter

achtergrond voormalig directeur Bouwbedrijf Obdeijn
benoemd in 2005
herkiesbaar tot 2013, treedt af in 2013
honorarium + kostenvergoeding € 2.977 + € 779

G.J. (Gerrit) Overmeen (1947), vice-voorzitter en huurdersvertegenwoordiger

achtergrond projectleider bouwonderneming
benoemd in 2006
herkiesbaar tot 2010, treedt af in 2010
honorarium + kostenvergoeding € 2.185 + € 503

H.J.W. (Harry) Israel (1952), lid

achtergrond boekhouder
benoemd in 2006
herkiesbaar tot 2012, treedt af in 2012
honorarium + kostenvergoeding € 2.185 + € 503

drs. M.B. (Mieke) Stoffel, (1953), lid en huurdersvertegenwoordiger

achtergrond Adviseur op juridisch gebied
benoemd in 2006
herkiesbaar tot 2011, treedt af in 2011
honorarium + kostenvergoeding € 2.185 + € 503

verklaring

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 25 van de statuten is het jaarverslag 2010 aan de Raad van Commissarissen voorgelegd.

De Raad van Commissarissen heeft kennis genomen van het volkshuisvestingsverslag 2010, het financiële verslag 2010 en het rapport van de accountant over zijn bevindingen over het jaarverslag 2010. De daarover afgegeven controleverklaring door Ernst & Young Accountants LLP is achter in dit jaarverslag opgenomen.

Met dit jaarverslag kan de Raad van Commissarissen zich verenigen.

De Raad van Commissarissen verklaart hierbij dat alle uitgaven in 2010 gedaan zijn in het belang van de volkshuisvesting. De Raad van Commissarissen is van mening dat door middel van dit verslag een getrouw beeld wordt gegeven van het functioneren en de financiële positie van Woonstichting De Marken.

Schalkhaar, 27 juni 2011

**Raad van Commissarissen,
J.F. Uittien, voorzitter
mr. P.J.Lont
C.G. Den Exter van den Brink
H.J.W. Israël
Drs. M.B. Stoffel**

C.G. (Catrien) Den Exter van den Brink, (1954), lid
achtergrond consulent (WMO)
benoemd in 2006
herkiesbaar tot 2015, treedt af in 2015
honorarium + kostenvergoeding € 2.185 + € 503

mr. P.J. (Pieter Jan) Lont, (1957), lid
achtergrond fiscaal jurist
benoemd in 2010
herkiesbaar tot 2018, treedt af in 2014
honorarium + kostenvergoeding € 1.274 + € 293

→ meer

1. **Ethische gedragscode** [te downloaden op de site](#)
2. **Klokkenluidersregeling** [te downloaden op de site](#)
3. **Reglement Raad van Commissarissen** [te downloaden op de site](#)
4. **Good Governance en alle beleidsstukken en protocollen die daaruit voortvloeien**
[te downloaden op de site](#)
zie voor (de vindplaats van) [alle downloads van De Marken hoofdstuk 12 - informatie op de site van De Marken](#)

De Raad van Commissarissen heeft waardering voor de bereikte resultaten en spreekt hiervoor zijn erkentelijkheid uit jegens de directeur en alle medewerkers van Woonstichting De Marken.

Schalkhaar, 27 juni 2011

De Raad van Commissarissen

07 - personeel en organisatie



organisatie

De organisatie van De Marken bestond per 31 december 2010 uit

- statutair directeur/bestuurder
- Raad van Commissarissen
- de werkorganisatie

werknemers

Gedurende het jaar 2010 had de corporatie gemiddeld 14,11 werknemers in dienst (2009: 13,14), inclusief de directeur-bestuurder. Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Eén van de medewerkers was gedurende het hele jaar 2010 arbeidsongeschikt.

In het verslagjaar hebben zich de volgende personeelwisselingen voorgedaan:

- een financieel-administratief medewerker kreeg een jaarcontract
- eind 2010 kreeg een medewerker van de Woondienst een vaste aanstelling

taak en beloning van directeur-bestuurder

De directie bestaat uit één persoon, mevrouw I.E.T. de Negro-Simons. Zij is belast met de algehele operationele leiding.

Het managementteam van De Marken werd in 2010 gevormd door de directeur, de controller en het hoofd van de afdeling Technisch Beheer en Ontwikkeling.

De directeur is verantwoordelijk voor het opzetten en in stand houden van het stelsel van interne risicobeheersings- en controlemaatregelen die aan de eisen van De Marken voldoen. De systemen zijn bedoeld om een optimale beheersing van risico's mogelijk te maken. Deze systemen kunnen echter nooit de absolute zekerheid bieden dat de doelstellingen van De Marken worden gerealiseerd of dat materiële verliezen, fraude en overtreding van de geldende wet- en regelgeving niet zullen optreden. In dit kader zijn er protocollen opgesteld voor inkoop, verhuur, treasury en betalingsverkeer.

De directeur streeft als maatschappelijke ondernemer naar een effectieve en expliciete verantwoording van bovenstaande zaken.

De directeur heeft de operationele, volkshuisvestelijke en financiële doelstellingen van de corporatie, alsook de strategie en de randvoorwaarden die bij de strategie worden gehanteerd ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Commissarissen. In december 2010 heeft de voorzitter van de Raad en een aangewezen lid het jaarlijkse functionerings- en beoordelingsgesprek met de directeur gehouden. Van dit gesprek is een verslag opgesteld. Tevens heeft deze delegatie ook een gesprek met het voltallige personeel gevoerd over het functioneren van de directeur. Ook hier wordt een verslag van gemaakt.

De beloning van de directeur-bestuurder valt onder de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens (Wopt). Het salaris van de directeur van De Marken is lager dan het in de Wopt genoemde bedrag.

Mevrouw de Negro-Simons is voor onbepaalde tijd benoemd door de Raad van Commissarissen. De bezoldiging omvat periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, sociale lasten, vakantiegeld, doorbetaling bij vakantie en ziekte), beloningen betaalbaar op termijn (zoals VUT en pensioenlasten).



CAO Woondiensten

De Marken past de CAO-Woondiensten toe. Er wordt gebruik gemaakt van het functieclassificatiesysteem, waarbij de zwaarte van een functie wordt ingedeeld op basis van negen gezichtspunten, namelijk: heterogeniteit, kennis, zelfstandigheid, contacten intern, leidinggeven, contacten extern, afbreukrisico, speciale eisen en fysieke aspecten.

In december van 2010 heeft de directeur de jaarlijkse functionerings- en beoordelingsgesprekken gevoerd met alle medewerkers. Van de gesprekken zijn verslagen opgesteld en deze zijn aan de personeelsdossiers toegevoegd.

ziekteverzuim

jaar	2010	2009	2008	2007
verzuim-percentage	6,10%	2,81%	7,55%	10,38%

conditie

De medewerkers kunnen deelnemen aan het fietsplan. Daarnaast worden medewerkers gestimuleerd om te gaan sporten. De Marken heeft afspraken gemaakt met een fitnesscentrum. Wie daar gaat sporten ontvangt een bijdrage van € 5,50 per maand.

deskundigheidsbevordering

De medewerkers van De Marken volgen elk jaar diverse cursussen, trainingen of workshops om zichzelf te ontwikkelen en hiermee de kwaliteit van de dienstverlening te verhogen.

In het verslagjaar:

- **de afdeling woondienst**
huurincasso, dagelijks onderhoud, training Word en huurrecht
- **de financiële afdeling**
bedrijfsadministratie, integratie onderhoud, crediteuren administratie, huur en verhuur en huurrecht
- **de technische afdeling**
integratie onderhoud, elektrotechniek, verfadvis, dagelijks onderhoud en de follow-up onderhoud
- **de buitendienst**
veiligheid, elektrotechniek, Varel-cursus (elektronische beveiliging)
- **hoofd technisch beheer en ontwikkeling**
cursus grondprijs, projectleiding, overdrachtsbelasting en follow-up onderhoud
- **de controller**
trainingen fiscaliteiten en treasury

automatiseringssysteem NCCW

In het verslagjaar vond ook een aanpassing plaats in het automatiseringssysteem van het NCCW, inzake het woningtoewijzingsmodel. Dit heeft te maken met het feit dat De Marken, in de regio Stedendriehoek, een eigen systeem gebruikt voor woningtoewijzing en dus niet mee doet in het Regionale aanbodmodel. De aanpassing heeft te maken met de nieuwe richtlijnen voor woningtoewijzing die per 1 januari 2011 van kracht werden.

→
meer

1 **huismeester 04 - leefbaarheid**

zie voor (de vindplaats van) alle downloads van De Marken hoofdstuk 12 - informatie op de site van De Marken

08 - toekomst



De toekomst is vandaag al begonnen en bestaat uit een veelheid aan doelen, plannen en verwachtingen. Aandacht voor drie uit veel; als eerste de ontwikkeling van woonservicezones, een samenwerkingsproject, als tweede de toepassing van domotica, een hoopgevend resultaat van een onderzoeks- en ontwikkelingstraject en als derde de energielabeling van woningen.

woonservicezones - zelfstandig blijven wonen in de vertrouwde omgeving

In het collegeprogramma van de gemeente Deventer 2005-2010 is voor het eerst sprake van woonzorgzones, gebieden waarin verschillende niveaus van wonen, welzijn en zorg (WWZ) worden aangeboden met daarnaast zorgloketten voor informatie, advies, indicering en verwijzing. Ook het vrijwilligerswerk en de mantelzorg moet er geïntensiveerd worden.

In het uitvoeringsplan Wonen-welzijn-zorg 2011-2015 van de gemeente Deventer is de ambitie van de woonservicezones als volgt verwoord: "Onze ambitie is dat kwetsbare ouderen, jongeren, gehandicapten, etc. de gelegenheid krijgen zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen, bij voorkeur in hun vertrouwde omgeving. Hierbij kunnen zij zorg en diensten, in huis, aan huis, of dichtbij huis krijgen. Maar burgers kunnen ook kiezen voor wonen in gezamenlijke woonvormen met een hoog voorzieningenniveau."

aansturing

In 2006 werd het startsein gegeven voor de daadwerkelijke inrichting van woonservicezones in Deventer, geënt op de visie die werd ontwikkeld door de aanbieders van diensten op het gebied van wonen, welzijn en zorg, (verenigd in het Platform Wonen, Welzijn en Zorg), samen met een zorgverzekeraar. Drie gebieden werden aangewezen als pilot: Bathmen en de Deventer woonwijken Keizerslanden en de Rivierenwijk. De aansturing van de pilots werd in handen gegeven van de drie in het gebied opererende corporaties; Rentree voor Rivierenwijk, Ieder1 voor Keizerslanden en De Marken voor Bathmen. Ter dekking van de (projectleiders)kosten werd aan de drie corporaties en per pilot een provinciale subsidie beschikbaar gesteld van 50.000 euro. De start van deze pilots viel onder andere samen met de invoering van de Wmo. Uiteindelijk zou Deventer opgedeeld moeten worden in veertien woonservicezones.

Afgesproken is dat de centrale regie bij de gemeente ligt en bij de Kopgroep WWZ. In deze kopgroep participeren de bestuurders van de woningcorporaties, de directieleden van zorginstellingen en zorgverzekeraars en de portefeuillehoudende wethouder. In de periode 2009-2010 heeft De Marken als voortrekker gefungeerd voor de pilot Woonservice-zone Bathmen. In 2010 heeft de gemeente besloten om de ontwikkeling van de veertien woonservicezones voort te zetten. De Marken is gevraagd om de rol van voortrekker op zich te nemen in haar werkgebied, de vijf dorpen rondom Deventer. Dit vraagt nogal wat: De Marken zal de organisatie aan deze nieuwe taak moeten aanpassen op het gebied van deskundigheid en dienstverlening. Een en ander zal in 2011 zijn beslag krijgen.

toewijzen zorgwoningen

Voor de verdeling van zorgwoningen in Deventer zullen de aanbieders van zorgwoningen en de gemeente in 2011 een gemeenschappelijk verdeelsysteem invoeren, met voorrang op basis van zorgbehoefte. De Marken neemt hier ook aan deel, door 58 van haar woningen hiervoor in te zetten, waarbij De Marken wel betrokken blijft bij de toewijzing van deze woningen.

domotica – de toekomst begint in Okkenbroek

De Marken, de gemeente Deventer en stichting Maatschappelijke Deelname Organisatie (MDO) zijn in september van 2010 gestart met het project 'Thuis technologie in Okkenbroek'. Het project is bedoeld voor alle inwoners van Okkenbroek: jong en oud, huurder en eigenaar-bewoner. Bij thuis technologie (ook wel domotica genoemd, een samenvoeging van domos) gaat het om allerlei elektronische toepassingen in de woning en de woonomgeving, die op elkaar aangesloten kunnen worden. Thuis technologie is op een groot aantal gebieden inzetbaar. Een aantal

woonservicezones

ambitie

De ambitie en het concept van woonservicezones in Deventer is als volgt verwoord:

“Onze ambitie is dat kwetsbare ouderen, jongeren, gehandicapten, etc. de gelegenheid krijgen zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen, bij voorkeur in hun vertrouwde omgeving. Hierbij kunnen zij zorg en diensten, in huis, aan huis, of dichtbij huis krijgen. Maar burgers kunnen ook kiezen voor wonen in gezamenlijke woonvormen met een hoog voorzieningenniveau.”

definitie

Onder een woonservicezone wordt een geografisch deel binnen/van een wijk of dorpskern verstaan, waarbinnen:

- verschillende vormen van zelfstandig en onzelfstandig wonen voor ouderen en gehandicapten zijn gerealiseerd
- welzijnsactiviteiten en -diensten die aan huis gebracht kunnen worden of dichtbij te halen zijn, georganiseerd in of vanuit een wijkactiviteitencentrum/wijkvoorzieningencentrum
- zorgbehoevenden, ouderen en gehandicapten niet domineren, maar onderdeel vormen van een gemêleerde bevolkingsopbouw
- fysieke en sociale woonomgeving zo is ingericht dat deze goed bereikbaar, toegankelijk en veilig is

uitgangspunten

Op basis van de ambitie zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- keuzevrijheid voor de burgers
- gebiedsgerichte aanpak rond een basis van bestaande sociale samenhang
- welzijn waar kan, zorg waar moet
- oud worden in eigen wijk en of dorp

doelstellingen

Op basis van de ambitie en de uitgangspunten zijn de volgende doelstellingen voor de toekomst geformuleerd:

- aanbieden aan burgers van een gevarieerd en onderling afgestemd aanbod rond preventie, welzijn en behandeling/begeleiding om burgers zelfstandig en zelfredzaam te houden
- vraaggericht, betaalbaar en houdbaar neerzetten van een maatschappelijk aanvaardbaar en samenhangend stelsel van voorzieningen, geografisch gespreid voor burgers met beperkingen op lichamelijk, geestelijk of psychosociaal gebied
- bieden van de mogelijkheid voor burgers met beperkingen om zoveel mogelijk en levensloopbestendig in de eigen wijk te wonen en te leven, met de daarbij noodzakelijke verzorging

doelgroepen

Aangegeven is dat wonen, welzijn en zorg alle burgers van Deventer raakt. Burgers zijn immers gebaat bij een goede afstemming van voorzieningen. Gezien de doelstellingen is met voorrang aandacht gegeven aan: ouderen, mensen met een beperking en sociaal kwetsbaren.

voorbeelden:

- **ondersteunen van contact** telefoneren en de ander ook echt zien
- **veiligheid** woningalarmering
- **comfort** de gordijnen of de voordeur met een afstandsbediening bedienen)
- **zorg** een hulpoproepsysteem.

Het doel van dit project is om de mogelijkheden van thuishetchnologie ook voor inwoners van Okkenbroek toegankelijk te maken. Dit houdt in dat de juiste apparatuur te verkrijgen moet zijn, dat het betaalbaar moet zijn en dat - als dit nodig is - hulp en advies beschikbaar zijn.

Samen met een aantal inwoners en mensen die betrokken zijn bij het dorp is een werkgroep geformeerd die heeft onderzocht welke toepassingen voor de bewoners bruikbaar zijn en wat we in Okkenbroek moeten doen om te bereiken dat het systeem goed functioneert.

Daarnaast hopen wij met dit onderzoek aan te tonen dat bewoners door deze toepassingen van domotica minder aanspraak zullen doen op de Wmo.

Het is beslist niet de bedoeling mensen te overladen met ongewenste elektronica, maar wij zijn ervan overtuigd dat een aantal mensen in het dorp erg gebaat zijn bij een aantal domotica-toepassingen.

domotica

Het woord domotica is een samentrekking van domus (Latijn voor woning) en telematica. Het is in 1994 op de Nederlandse markt geïntroduceerd door het Domotica Platform Nederland, nadat reeds in de jaren tachtig de eerste proefprojecten waren gelanceerd. Domotica is een voortzetting van de elektrificatie van de woning en de eerste productie in Nederland van huishoudelijke apparaten in 1908.

Domotica staat voor elektronische communicatie tussen allerlei elektrische toepassingen in de woning en woonomgeving ten behoeve van bewoners en dienstverleners. In een Domotica woning worden zorgtaken, communicatie, ontspanning en andere huiselijke bezigheden door talrijke elektrische apparaten en netwerken gemakkelijker gemaakt.

Domotica omvat alle elektronische toepassingen in de woning om functies te besturen (verwarmen, ventileren, verlichten, etc.) en diensten uit de woonomgeving te gebruiken (alarmen, telefoneren, televisie kijken, etc.). Dit gebeurt bij voorkeur flexibel: op elke plek en op elk tijdstip dat het de bewoner past, met een gemakkelijke bediening en desgewenst op afstand.

Het Domotica Platform Nederland hanteert sinds 1994 dan ook de volgende formele definitie: Domotica omvat alle apparaten en infrastructures in en rond woningen, die elektronische informatie gebruiken voor het meten, programmeren en sturen van functies ten behoeve van bewoners en dienstverleners.

bron: Domotica Platform, www.domotica.nl

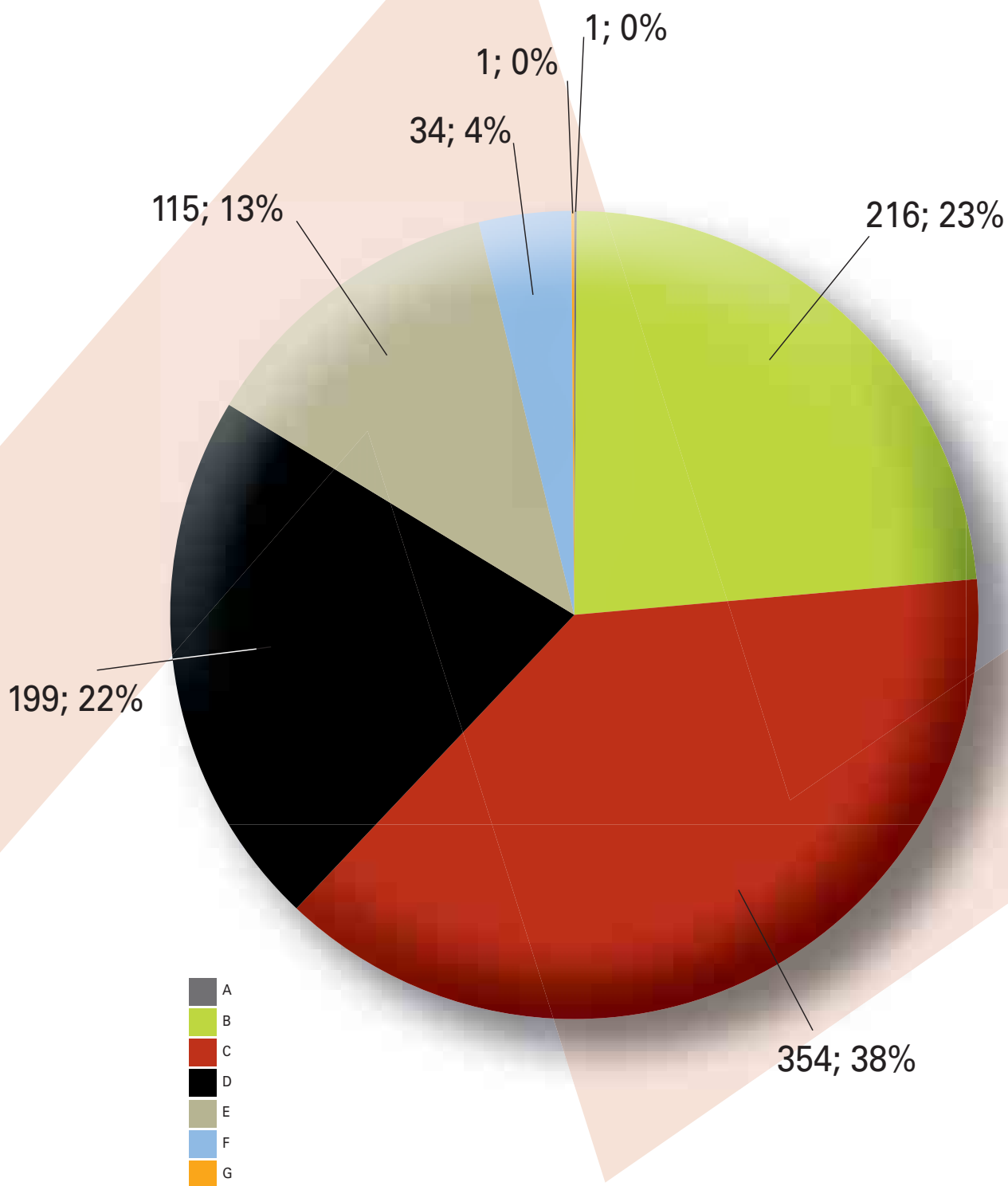
energielabels

Aedes en de Woonbond hebben de Tweede Kamer op 9 maart 2010 opgeroepen met spoed het voorliggende wetsvoorstel te behandelen, dat waardering van energielabels in het woningwaarderingstelsel mogelijk maakt. Dit moet de huidige waardering op basis van verwarmingsinstallatie en isolatie vervangen. Op 8 maart 2011 ging de Tweede Kamer akkoord met het wetsvoorstel. Als de Eerste Kamer het wetsvoorstel snel behandelt, kan het nog op 1 juli 2011 van kracht worden.

Over de nieuwe waardering is lang gesproken tussen het ministerie, Aedes en de Woonbond. Het wetsvoorstel dat er nu ligt houdt op evenwichtige wijze rekening met de belangen van huurders en verhuurders.



verdeling energielabels



In 2010 heeft De Marken een inventarisatie gehouden en hierdoor zijn al haar woningen nu voorzien van een energielabel (de bovenstaande tabel geeft dit inzicht).
Door herstructurering zullen 60 woningen en 64 woningen door grootonderhoud in de periode van 2011 - 2015 van een D t/m F label verschuiven naar een A/B/C label.

09 - jaarrekening

Toegenegen

Zij zijn zich aan het losmaken
van de omgeving waarin ze groot werden.
Zij zijn niemand anders dan voorheen,
voel maar: de vertrouwde hand, zoen op wang.
Alleen kunnen wij de wereld waarin ze
aankwamen niet vinden -
Oude en nieuwe boeken worden achter
elkaar in hun hoofden open en dicht geslagen.
Soms verhalen ze (hardop of fluisterend)
over iemand die je niet eerder kende.
Blijf luisteren, schuif dichterbij.
Laat ze niet alleen als ze verdwalen
in andere taal die ze spreken.
Maak jezelf niet wijs dat er nog weinig
in hun leven toe doet, wandel genegen
hun naamloze dagen in en uit, totdat
een vlinder of engel de boeken sluit.

HENK VAN ZUIDEN



kengetallen

Kengetallen ultimo boekjaar	2010	2009	2008	2007	2006
Gegevens verhuureenheden					
Aantal verhuureenheden in exploitatie					
aantal voor-oorlogs	7	7	7	2	2
gebouwd 1945-1976	416	419	421	447	442
gebouwd na 1976	552	543	541	542	522
1.woningen/woongebouwen zelfstandig	975	969	969	991	966
1.a woningen /woongebouwen onzelfstandig	12	12	12	12	12
2. woonwagens	2	2	2	2	3
3. standplaatsen	9	9	9	9	9
4. garages	58	58	58	58	58
5. bedrijfsruimten	15	4	4	1	1
6. overige verhuureenheden	3	3	2	5	2
totaal	1.074	1.057	1.056	1.078	1.051
strategische aankoop	0	0	1	0	3
Gemiddelde grondslag w.o.z. per woning x € 1.000,-	184	184	184	169	157
Mutaties in het woningbezit					
1. aantal opgeleverd	14	5	6	20	47
2. aantal gekocht	0	0	1	6	0
3. aantal verkocht	8	5	23	0	0
4. aantal gesloopt	0	0	6	1	7
Kwaliteit					
1. aantal reparatieverzoeken per woning	1,66	1,62	0,97	1,39	1,30
2. aantal gevallen mutatieonderhoud per woning	0,02	0,01	0,07	0,05	0,12
3. aantal gevallen serviceonderhoud per woning	0,01	0,02	0,65	0,36	0,41
4. kosten niet-planmatig onderhoud per woning	242	300	197	1	347
5. kosten planmatig onderhoud per woning	407	537	764	438	310
6. kosten mutatieonderhoud per woning	20	51	19	16	45
7. kosten groot-onderhoud per woning	298	274	273	266	213
8. servicekosten	59	20	70	47	27
9. totaal kosten onderhoud per woning	1.026	1.182	1.323	972	982
Prijs-kwaliteitverhouding					
1. gemiddeld aantal punten	146	146	147	148	146
2. gemiddelde netto huurprijs	436	425	406	397	388

Kengetallen ultimo boekjaar	2010	2009	2008	2007	2006
Het verhuren van woningen en woonwagens					
1. mutatiegraad	8,82	8,98	4,80	6,10	6,60
2. acceptatiegraad	0,80	0,80	0,69	0,55	0,70
3. huurachterstand in % jaarhuur	0,70	0,58	0,54	0,52	0,37
4. huurderiving in % jaarhuur	0,98	1,32	0,26	0,13	0,10
Financiële continuïteit					
1. solvabiliteit	17,14%	18,07%	18,20%	13,50%	13,77%
2. liquiditeit (current ratio)	0,21	0,89	1,89	1,01	0,35
3. rentabiliteit eigen vermogen	-1,17%	-3,48%	30,31%	15,09%	-27,97%
4. rentabiliteit vreemd vermogen	4,90%	4,93%	4,99%	4,96%	5,63%
5. rentabiliteit totaal vermogen	3,32%	3,03%	9,28%	6,01%	0,56%
6. loan to value	0,74	0,80	0,86	0,86	0,80
7. interest coverage ratio	1,01	0,95	2,78	1,59	0,07
Balans en winst- en verliesrekening					
1. eigen vermogen per woning	8.225	8.373	8.664	5.904	5.142
2. totaal opbrengsten per woning	6.588	5.693	8.368	5.212	4.858
3. afschrijving per wooneenheid	696	683	729	603	576
4. lonen en soc. lasten per wooneenheid	903	875	846	637	714
5. lasten onderhoud per wooneenheid	885	1.040	1.179	858	713
6. overige bedrijfslasten per wooneenheid	881	809	718	613	594
7. rentebaten per wooneenheid	8	5	252	192	81
8. rentelasten per wooneenheid	1.696	1.703	1.793	1.713	1.623
9. jaarresultaat per woning	-96	-291	2.625	891	-1.438
Personeelsbezetting					
Aantal formatieplaatsen per 1000 woningen					
1. directie	1,03	1,03	1,03	1,01	1,01
2. financieel-economisch	3,88	3,88	3,88	3,79	4,03
3. technisch	3,08	3,10	3,10	3,03	1,04
4. vaklieden	3,08	3,10	3,10	3,03	3,11
5. verhuur- en bewonerszaken	1,48	1,03	2,27	1,96	2,99
6. interne dienst	1,03	1,03	0,52		
7. totaal formatieplaatsen per 1000 woningen	13,58	13,17	13,90	12,82	12,18
8. werkelijk aantal personeelsleden	14	13	15	13	12
9. per 1000 woningen	14,36	13,42	15,48	13,12	12,40

balans

balans	balans per	
activa (x € 1.000)	31-12-10	31-12-09
vaste activa		
materiële vaste activa (1)		
- onroerende en roerende zaken in exploitatie	42.338	38.187
- onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	2.949	3.208
- onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	415	456
	45.702	41.851
financiële vaste activa (2)		
- latente belastingvordering	48	91
- te vorderen BWS subsidie	-	12
- achtergestelde lening	7	7
	55	110
totaal vaste activa	45.757	41.961
vlottende activa		
voorraden		
- voorraad materialen (3)	33	25
- voorraad woningen (4)	738	2.361
	771	2.386
vorderingen		
- huurdebiteuren (5)	24	22
- gemeente (6)	12	203
- overige vorderingen (7)	175	18
- overlopende activa (8)	24	22
	235	265
liquide middelen (9)	35	277
totaal vlottende activa	1.041	2.928
totaal generaal	46.798	44.889

31 december 2010

passiva (x € 1.000)	31-12-10	31-12-09
eigen vermogen (10)		
- overige reserves	8.113	8.395
- resultaat boekjaar	-94	-282
	8.019	8.113
voorzieningen (11)		
- voorziening onrendabele investering nieuwbouw	214	
langlopende schulden (12)		
- leningen overheid en kredietinstellingen	33.729	33.499
	33.729	33.499
kortlopende schulden		
- schulden aan gemeenten (13)	-	64
- schulden aan kredietinstellingen (14)	3.333	1.603
- schulden aan leveranciers (15)	190	258
- belastingen en premies sociale verzekering (16)	393	482
- overlopende passiva (17)	920	870
totaal kortlopende schulden	4.836	3.277
totaal generaal	46.798	44.889

winst en verliesrekening over 2010

(x € 1.000,-)	2010	2009
omschrijving		
bedrijfsopbrengsten		
huren (18)	5.362	5.048
vergoedingen (19)	128	115
verkoop onroerende zaken (20)	834	216
geactiveerde productie t. b. v. het eigen bedrijf (21)	85	56
overige bedrijfsopbrengsten (22)	14	30
som der bedrijfsopbrengsten	6.423	5.465
bedrijfslasten		
afschrijvingen op materiële vaste activa (23)	675	662
overige waardeveranderingen van materiële vaste activa (24)	1.481	646
lonen en salarissen (25)	660	646
sociale lasten (26)	86	77
pensioenlasten (27)	134	125
lasten onderhoud (28)	863	956
overige bedrijfslasten (29)	863	784
som der bedrijfslasten	4.762	3.896
bedrijfsresultaat	1.661	1.569
rentebaten (30)	8	5
rentelasten (31)	1.654	1.650
resultaat vóór belastingen	15	-76
belastingen (32)	109	206
resultaat na belastingen	-94	-282

Regelgeving

De jaarverslaggeving door toegelaten instellingen volkshuisvesting dient te voldoen aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in het Besluit beheer sociale huursector. In dit besluit wordt BW2 Titel 9 voorgeschreven behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Voor verslagjaren vanaf 2005 is door de Raad voor de Jaarverslaggeving de definitieve Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting uitgegeven. In deze richtlijn zijn onder meer specifieke modellen voor de balans en de winst-en-verliesrekening opgenomen en zijn voor de sector specifieke presentatie, waarderings- en verslaggevingsvoorschriften geformuleerd.

Verwerking verplichtingen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens De Marken zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen op het gebied van toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van De Marken rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake op het moment dat de bouwvergunning is verkregen en onherroepelijk is geworden.

Algemeen

Activa en passiva zijn gewaardeerd tegen nominale waarde tenzij anders vermeld.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken in exploitatie

Vanaf verslagjaar 2007 is de herziene Richtlijn RJ 212.418 van toepassing, inhoudende dat indien belangrijke bestanddelen van een materieel vast actief van elkaar te onderscheiden zijn en verschillen in gebruiksduur of verwachte gebruikspatroon, deze bestanddelen afzonderlijk dienen te worden afgeschreven. Een verantwoorde toepassing van de componentenbenadering is op dit moment praktisch niet goed mogelijk gezien de financieel-administratieve implicaties.

Verder wordt in de herziene Richtlijn 212 vanaf verslagjaar 2007 de annuïtaire afschrijving welke de corporatie tot nu toe op haar woningbezit heeft toegepast, niet meer genoemd als mogelijke afschrijvingsmethode. Ofschoon een progressieve of degressieve afschrijving nog is toegestaan, geeft een doorgaans jaarlijks gelijke aanwending van de prestatie-eenheden van het woningbezit aanleiding voor een heroverweging van de in de jaarrekening toegepaste annuïtaire afschrijvingsmethode, waarbij tevens rekening zal moeten worden gehouden met de restwaarde. Op grond van genoemde overwegingen handhaaft De Marken voor de jaarrekening 2010 vooralsnog haar tot dusver gebruikelijke verantwoordingswijze van de materiële vaste activa in exploitatie en zal zij vanaf boekjaar 2011 nader bezien op welke wijze uitvoering kan worden gegeven aan de componentenbenadering in combinatie met een heroverweging van de annuïtaire afschrijvingsmethode.

De oorspronkelijke investeringen in complexen worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs onder aftrek van cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. De verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven, eventueel vermeerderd met na-investeringen. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie, worden deze in

minderung gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Op grond wordt niet afgeschreven, deze is gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. De afschrijvingen zijn berekend volgens het annuïtaire systeem. De complexen zijn gedefinieerd op basis van historisch tot stand gekomen nieuwbouwprojecten. De indeling sluit aan op de wijze waarop het interne beleid en de bedrijfsvoering is gedefinieerd. Jaarlijks vindt toetsing plaats van de boekwaarde en de reële waarde. De toetsing geschiedt op complexniveau. Een bijzonder waardeverminderingverlies is het bedrag waarmee de boekwaarde de reële waarde overschrijdt. De reële waarde wordt afhankelijk gesteld van de voorgenomen bestemming van complexen. De onroerende zaken kunnen voor langere of kortere termijn voor verhuur worden aangehouden

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van het saldo van kasstromen verbonden met de toekomstige inkomsten en uitgaven over de geschatte resterende economische levensduur van de investering. Daarbij wordt rekening gehouden met de voorgenomen bestemming en aard van het bezit. Bij de bedrijfswaarde, welke complexgewijs is berekend, zijn de volgende algemene uitgangspunten gehanteerd:

	2010	2009
- Jaarlijkse lastenontwikkeling	3,00%	2,25%
- Huurstijging komende jaren	1,30-2,00%	1,20%-2,25%
- Jaarlijkse huurderiving	0,5%	0,5%
- Disconteringsvoet	5,25%	6,0%
- Gemiddelde variabele lasten/ woning	€ 1.405	€ 1.400
- Kosten cyclisch- en groot onderhoud o.b.v. onderhoudsbegroting komende 5 jaar gebaseerd op gemiddeld bedrag per woning	€ 960	€ 1.000
- De heffingsbijdrage van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en de te betalen vennootschapsbelasting maken geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.		
- Bij de bepaling van de bedrijfswaarde wordt rekening gehouden met de rentabiliteitswaardecorrectie van de bestaande leningenportefeuille.		
- Met de voorgenomen verkoop van de bestaande woningen in de komende vijf jaren wordt geen rekening gehouden.		

Onroerende zaken in aanbouw en in ontwikkeling

Het betreft hier investeringen in nieuwbouw. De onroerende zaken in ontwikkeling zijn gewaardeerd tegen tot en met balansdatum bestede bedragen. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Aangegane verplichtingen worden afzonderlijk in de toelichting op de balans genoemd. Onrendabele toppen worden in een voorziening onrendabele investeringen ondergebracht. De onrendabele toppen worden verantwoord zodra verplichtingen zijn aangegaan welke intern zijn geformaliseerd en extern zijn gecommuniceerd. Van een feitelijke verplichting is sprake op het moment dat de bouwvergunning is verkregen en onherroepelijk is geworden. Met betrekking tot zogeheten gecombineerde projecten wordt het aandeel van de koopwoningen verantwoord onder de post onderhanden projecten, het aandeel huurwoningen wordt verantwoord onder de onroerende en roerende zaken in ontwikkeling. Voor wat betreft het onrendabele deel van het gecombineerde project wordt bij het aangaan van de verplichting het onrendabele deel verminderd met het verwachte verkoopresultaat in de winst- en verliesrekening verantwoord onder de post overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa. Bij oplevering van het totale project wordt het verkoopresultaat zowel verantwoord onder

de post verkoop onroerende zaken als onder de post overige waardeveranderingen (im) materiële vaste activa. Daarmee wordt de economische realiteit van de transactie het best zichtbaar gemaakt. Afschrijving vindt eerst plaats nadat de betreffende complexen in exploitatie zijn genomen.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Deze activa zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde verminderd met afschrijvingen bepaald op basis van de verwachte economische levensduur. De afschrijvingen zijn berekend volgens het lineaire systeem.

Financiële vaste activa

Te vorderen subsidie BWS.

Waardering van te vorderen 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 de ontvangen bijdrage.

Vorraden

De voorraden grond- en hulpstoffen zijn gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijzen.

De voorraden woningen (gereed en in aanbouw) zijn gewaardeerd tegen de vervaardigingsprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. Deze omvat de aanschaffingskosten van de gebruikte grond – en hulpstoffen en de overige (productie)

kosten, welke rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. In de vervaardigingsprijs kunnen voorts worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten.

Onderhanden projecten

Waardering van onderhanden projecten vindt plaats tegen bestede kosten inclusief de naar rato van het gereedgekomen deel toe te rekenen winst. De bij kopers in rekening gebrachte termijnen worden in aftrek gebracht op het onderhanden werk. Termijnen die de geactiveerde kosten overtreffen worden als passiefpost onder de kortlopende schulden verwerkt. Indien verliezen voorzienbaar zijn, wordt een voorziening in mindering gebracht op de balanspost onderhanden werk. Indien per balansdatum de voorziening voor verliezen de geactiveerde kosten, verminderd met de in rekening gebrachte termijnen overschrijdt, wordt de voorziening credit op de balans opgenomen.

Huurdebiteuren

Waardering geschiedt tegen nominale waarde rekening houdend met een voorziening voor mogelijke oninbaarheid gebaseerd op een statische benadering.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden.

Eigen vermogen

Onder het eigen vermogen wordt het 'resultaat boekjaar' afzonderlijk opgenomen zodat de balans vóór winstbestemming wordt gepresenteerd.

Voorziening onrendabele investering nieuwbouw

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als overige waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex

waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voorzover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten.

Latente belastingvorderingen en –verplichtingen

Een voorziening voor latente belastingvorderingen en –verplichtingen wordt getroffen met behulp van de verplichtingenmethode voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen en hun belastinggrondslag, en ook wanneer er sprake is van voorwaartse verrekenbare verliescompensatie. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover al bij wet vastgesteld.

Latente belastingvorderingen en –verplichtingen worden alleen gesaldeerd indien De Marken daartoe een afdwingbaar recht heeft en het voornemen heeft om op netto-basis af te rekenen. Latente belastingvorderingen, met inbegrip van die voortvloeiend uit voorwaartse verliescompensatie, worden gewaardeerd indien het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut. Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde. Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen. Winsten worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd. Verliezen worden opgenomen in het jaar waarin zij voorzienbaar zijn.

Huren

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2010 bedroeg dit maximumpercentage 1,2 %. De huur uit huurcontracten "Huurvast" en "Huurzeker" wordt aangemerkt als gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid, omdat bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

Verkoop onroerende zaken

De post verkopen onroerende zaken betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde (bestaand bezit) danwel de vervaardigingsprijs (Projecten voor derden). Winsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf

De toe te rekenen interne directe kosten ten behoeve van onroerende zaken in ontwikkeling worden hieronder verantwoord.

Afschrijvingen op materiële vaste activa

De afschrijvingen op materiële vaste activa worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode

danwel de annuïtaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Met een mogelijke restwaarde wordt geen rekening gehouden.

Overige waardeveranderingen

De overige waardeveranderingen zijn gebaseerd op de jaarlijkse waardeveranderingen van de materiële vaste activa, respectievelijk de dotaties aan en eventuele vrijval van de voorziening voor onrendabele investeringen nieuwbouw. De overige waardeveranderingen ontstaan door een jaarlijkse toets van de reële waarde ten opzichte van de waarde van nieuw en bestaand actief alsmede waardeveranderingen bij sloop.

Lonen

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

Pensioenlasten

Bij De Marken betreft de pensioenregeling een toegezegd-pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds. Hierbij is een pensioen toegezegd aan personeel op de pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. Deze toegezegd-pensioenregeling is verwerkt als zou sprake zijn van een toegezegde-bijdrageregeling. Voor de pensioenregelingen betaalt de De Marken op verplichte basis premies aan het pensioenfonds. De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

Lasten onderhoud

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen. Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

Overige bedrijfslasten

Hieronder worden de overige kosten verantwoord die zijn gemaakt in het kader van de gewone bedrijfsvoering zoals huisvestingskosten, bestuurskosten, algemene kosten, overige personeelskosten, belastingen, verzekeringen, etc. De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is De Marken integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele

verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

De jaarrekening wordt overeenkomstig BW2 Titel 9 opgesteld. Het management dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen. De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen een subjectieve of complexe beoordeling van het management:

- Materiële vaste activa, minimum waarderingsregel
- Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

Materiële vaste activa, minimum waarderingsregel

Onroerende en roerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs onder aftrek van cumulatieve afschrijvingen en (naar verwachting duurzame) bijzondere waardeverminderingen. Een bijzonder waardeverminderingverlies is het bedrag waarmee de boekwaarde de reële waarde duurzaam overschrijdt. De reële waarde wordt afhankelijk gesteld van de voorgenomen bestemming van complexen.

De reële waarde van de onroerende zaken in exploitatie bestemd voor de verhuur is de bedrijfswaarde. De onroerende zaken kunnen voor langere of kortere termijn voor verhuur worden aangehouden.

De uitgangspunten van de reële waarde zijn deels afhankelijk van de interne beleidsvoornemens van Stichting De Marken. Deze beleidsvoornemens komen ondermeer tot uitdrukking in het strategisch voorraadbeheer waarbij eigen keuzes worden gemaakt ten aanzien van verhuur of verkoop, levensduur, kwaliteits- en huurniveaus. Voor zover mogelijk hanteert Stichting De Marken binnen de sector gangbare uitgangspunten.

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerpfasen en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning onherroepelijk is. De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan ondermeer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. Bij deze methode wordt het nettoresultaat aangepast voor posten van de winst- en verliesrekening die geen invloed hebben op ontvangsten en uitgaven in het verslagjaar, mutaties in de balansposten en posten van de winst- en verliesrekening waarvan de ontvangsten en uitgaven niet worden beschouwd als behorende tot de operationele activiteiten.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

vaste activa

(1) materiële vaste activa (x € 1.000,-)	onroerende zaken in exploitatie	onroerende zaken in ontwikkeling	onroerende en roerende zaken t.d.v de exploitatie	totaal
begin boekjaar				
verkrijgingsprijzen	45.919	3.854	892	50.665
cumulatieve waardeverandering en afschrijvingen	-7.732	-646	-436	-8.814
boekwaarden	38.187	3.208	456	41.851
mutaties boekjaar				
investeringen	251	4.273	66	4.590
desinvesteringen	-290	-	-34	-324
overboekingen	4.932	-3.717	-	1.215
afschrijvingen	-602	-	-73	-675
afschrijvingen desinvestering waardeveranderingen	-140	-815	-	-955
totaal mutaties	4.151	-259	-41	3.851
einde boekjaar				
verkrijgingsprijzen	50.812	4.410	924	56.146
cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-8.474	-1.461	-509	-10.444
Boekwaarden	42.338	2.949	415	45.702

Complexindeling

De woningen zijn gerangschikt en ingedeeld in complexen. De eerste indeling is per dorp. Er is rekening gehouden met strategisch voorraad beheer. Te verkopen woningen zijn in een complex gezet evenals woningen binnen herstructureringsprojecten. Bij de overige complexen is rekening gehouden met de te verwachten restant levensduur en zijn woningen naar type in hetzelfde complex geplaatst zoals bijvoorbeeld aanleunwoningen.

Afschrijving

De afschrijvingstermijn voor nieuwbouw is 50 jaar. Investeringen gedurende de levensduur van de woning vinden plaats tot aan het einde van de exploitatietijd. Vervangingsinvesteringen voorzover daardoor niet de verdien capaciteit van de woning wordt verhoogd, komen ten laste van het onderhoud. Periodiek vindt inspectie plaats van bestaand bezit waarbij indien daartoe aanleiding bestaat de levensduur wordt verkort of verlengd. Dit wordt ook in overeenstemming gebracht met de meerjaren onderhoudsbegroting.

De afschrijvingstermijnen bedragen respectievelijk voor:

vervoermiddelen	8-10 jaar, lineair
inventarissen	3-8 jaar, lineair
computer	3 jaar, lineair
kantoorpand	50 jaar, lineair
woningen	50 jaar, annuitair
verbouwing commercieel	25 jaar, lineair

Bedrijfswaarde

De actuele waarde van de materiële vaste activa in exploitatie, gebaseerd op een bedrijfswaardeberekening, bedraagt eind 2010 ca € 53,8 miljoen (2009: 48,9 miljoen).

	2010	2009
mutatie bedrijfswaarde		
bedrijfswaarde begin boekjaar	48.875	46.340
gecorrigeerde bedrijfswaarde 31 december	48.875	46.340
- in de restwaarde	-120	-
- effect een jaar opschuiven	-332	-227
subtotaal autonome ontwikkeling	-452	-227
gevolgen van aanpassing parameters en uitgangspunten		
- in de huur	-2.109	-74
- in de onderhoudslasten	1.064	1.050
- in de overige lasten	395	-845
- in de levensduur	-	2.477
- in de discontering	3.426	-
- in de inflatie	-1.394	-
subtotaal aanpassing parameters en uitgangspunten	1.382	2.608
gevolgen van mutaties in het bezit		
- aankoop bestaand bezit	-	-
- in exploitatie genomen bezit	5.299	557
- uit exploitatie genomen bezit	-352	-119
	4.947	438
gevolgen mutaties rentabiliteitswaarde correctie leningen		
- mutatie rentabiliteitswaarde correctie	-926	-284
	-926	-284
bedrijfswaarde einde boekjaar	53.826	48.875

(2) financiële vaste activa (x € 1.000,-)

	latente belastingvord.	te vorderen BWS subs.	belegging
begin boekjaar	91	12	7
mutaties in het boekjaar:			
- ontvangen bijdragen	-	-12	-
- rentetoerekening	-	-	-
- vrijval	-43	-	-
saldo per einde boekjaar	48	-	7

Achtergestelde lening

Op 23 mei 2005 is met de Provincie Overijssel hiervoor een renteloze lening afgesloten. De provincie mag het bedrag op elk moment en zonder schriftelijke toestemming vervroegd aflossen. De looptijd bedraagt 10 jaar.

vlottende activa (x € 1.000,-)

	31-12-10		31-12-09	
voorraden				
(3) voorraad materialen				
onderhoudsmaterialen	33		25	
(4) voorraad woningen				
- stand begin boekjaar	2.361		2.258	
- investeringen	837		443	
- ontvangen termijnen	-908		-	
- resultaat boekjaar	-25		-340	
- overboekingen	-1.527		-	
stand einde boekjaar	738		2.361	
per 31 december 2010 bestaat de voorraad uit zes woningen. Hiervan zijn vijf woningen in aanbouw en verkocht. Eén woning is opgeleverd maar nog niet verkocht.				
vorderingen				
	aantal huurders 31-12-10	aantal huurders 31-12-09	Bedrag 2010	Bedrag 2009
(5) huurdebiteuren				
huurachterstand	43	52	39	31
voorziening			-15	-9
	43	52	24	22
Het verloop van de voorziening voor huurdebiteuren is als volgt:				
- stand begin jaar			9	-
- toevoeging			6	12
- afboeking			-	3
- stand einde jaar			15	9
de brutojaarhuur incl. vergoedingen bedraagt (x € 1.000,-)			5.652	5.382
de huurachterstand t.o.v. deze jaarhuur bedraagt			0,70%	0,58%
(6) gemeente				
- wet maatschappelijke ondersteuning			12	8
- bijdrage stimulering woningbouw			-	195
			12	203
(7) overige vorderingen				
- overige vorderingen			157	2
- overige vorderingen op huurders			18	16
			175	18
(8) overlopende activa				
- niet vervallen rente beleggingen			-	16
- vooruitbetaalde bedragen			24	6
			24	22
(9) liquide middelen				
- Kas			1	-
- Postbank			17	7
- Rabobank			14	17
- Spaarrekeningen			3	253
			35	277

passiva (x € 1.000,-)

	31-12-10	31-12-09	
(10) eigen vermogen			
het verloop van het eigen vermogen is als volgt:			
begin boekjaar	8.113	8.395	
resultaat	-94	-282	
einde boekjaar	8.019	8.113	
(11) voorziening onrendabele investering nieuwbouw			
het verloop van de voorziening is als volgt:			
begin boekjaar	-	-	
toevoeging	526	-	
ontrekking (investeringen)	-312	-	
einde boekjaar	214	-	
(12) langlopende schulden			
leningen overheid en kredietinstellingen			
begin boekjaar	34.225	35.493	
aflossing boekjaar	-1.523	-727	
langlopend begin boekjaar	32.702	34.766	
nieuwe leningen/ c.q. extra aflossing	2.500	-541	
einde boekjaar	35.202	34.225	
aflossing volgend boekjaar opgenomen onder kortlopende schulden	1.473	726	
langlopend einde boekjaar	33.729	33.499	
looptijd van langer dan 5 jaar	27.278	30.641	
rentevoet			
De gemiddelde rentevoet van uitstaande leningen bedraagt:	4,66%	4,73%	
rentabiliteitswaarde			
De rentabiliteitswaardecorrectie van de bestaande leningen bedraagt € 1,9 miljoen (2009: € 2,8 miljoen).			
reële waarde			
De reële waarde van de leningen aan het einde van het boekjaar bedraagt € 34,4 miljoen (2009: € 33,7 miljoen). De reële waarde van de leningen is geschat door de contante waarde te berekenen aan de hand van het geschatte rendement van de leningen. Als rentepercentage is gehanteerd 4,75% (2009: 4,75%) en de looptijd is in overeenstemming met de geldende contracten en/ of gemaakte renteafspraken.			
renteherzieningen			
in het boekjaar heeft de volgende renteconversie plaatsgevonden:			
schuldrestant	oud %	nieuw %	
€ 645	4,11	4,86	
Voor komende jaren zijn de volgende renteafsprakengemaakt:			
schuldrestant	oud %	nieuw %	jaar
€ 665	6,95	3,39	2011
€ 240	5,57	3,99	2011
€ 1.293	3,99	3,70	2011
€ 487	5,83	4,29	2012
€ 305	6,98	3,99	2013
€ 355	4,54	4,45	2014
€ 1.665	5,68	3,90	2014

Hypotheek

Voor een lening tot een bedrag van € 1,5 miljoen per balansdatum is een deel van het onroerend goed met een boekwaarde van ca. € 1,25 miljoen hypothecair verbonden.

Zekerheid

Van de leningen is voor een bedrag van € 33,3 miljoen gevrijwaard, c.q. geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

kortlopende schulden

	31-12-10	31-12-09
(13) schulden gemeenten		
- aflossingen volgend boekjaar	-	64
(14) schulden aan kredietinstellingen		
- aflossing volgend boekjaar	1.473	662
- Bank Nederlandse Gemeenten, rekening-courant	1.860	941
	3.333	1.603
de kredietlimiet bij de Bank Nederlandse Gemeenten bedraagt ultimo 2010: € 2.500.000 (ultimo 2009: € 2.500.000). hiervoor zijn geen zekerheden verstrekt.		
(15) schulden aan leveranciers		
- diverse leveranciers	190	258
	190	258
	31-12-10	31-12-09
(16) belastingen en premies sociale verzekering		
- vennootschapsbelasting	233	417
- loonheffing/ sociale lasten	37	34
- omzetbelasting	107	18
- pensioenlasten	16	13
	393	482
(17) overlopende passiva		
- niet vervallen rente	766	745
- vooruitontvangen huur	52	28
- vooruitontvangen huurtoeslag	29	28
- servicekosten	3	8
- voorziening jubileum	30	24
- overige	40	37
	920	870

Voorwaardelijke verplichtingen

Het betreft hier een obligo aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) van 3,85% over het geborgde bedrag van 26.337.000 en 3,85% over 75% van € 7.000.000 (variabele lening). Het obligo geldt als deelname in het totale risico van het WSW waarvoor het WSW zich voor de deelnemers borg heeft gesteld. Ultimo boekjaar bedraagt het obligo € 1.216.000 (2009: € 1.179.000).

Investeringsverplichtingen

- De aangegane verplichtingen betreffende nieuwbouwprojecten bedragen ultimo 2010 € 5,5 miljoen. (ultimo 2009: € 1,3 miljoen).
- Bij de koopovereenkomst van de grond ten behoeve van de realisatie van 8 appartementen aan de Lindeboomsweeg Schalkaar is met de verkoper van de grond overeengekomen dat aan de verkoper één appartement zal worden geleverd voor een bedrag van € 160.000.
- De aankoop van een perceel landbouwgrond aan de Woertmansweg te Bathmen en de Deventerweg te Bathmen zijn beide gerealiseerd onder toepassing van vrijstelling van overdrachtsbelasting. Deze vrijstelling is verkregen onder de voorwaarde dat de verkregen grond tenminste 10 jaar na verkrijging bedrijfsmatig en ten behoeve van de landbouw wordt geëxploiteerd.
- Ten aanzien van de aankoop in 2007 van een perceel landbouwgrond aan de Woertmansweg te Bathmen geldt een nabetalingsverplichting van € 23,75 per m2 indien de grond vóór 1 januari 2022 wordt ontwikkeld.

Verkoop woningen onder voorwaarden (VOV)

Tot en met 2010 zijn 35 woningen, verkocht onder het Tewoonconcept, verantwoord als verkoopresultaat. Voor deze verkoop zijn de regelingen van de Koopgarant- en Koopcomfortmodellen van toepassing. Bij 31 woningen is sprake van een terugkoopplicht en bij 4 woningen is sprake van een terugkooprecht. De getaxeerde waarde van de 31 woningen met terugkoopplicht bedraagt ultimo 2010 ca. € 5,9 miljoen.

Pensioenverplichtingen

Woonstichting De Marken heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid een toegezegd pensioenregeling te verwerken als een toegezegde bijdrageregeling. Daardoor zijn de risico's verbonden aan deze pensioenregeling niet tot uitdrukking gebracht in de balans.

	2010	2009
bedrijfsopbrengsten		
(18) huren		
te ontvangen netto huur:	5.415	5.117
af: huurderiving:		
a. wegens leegstand	50	68
b. wegens oninbaar	3	1
totaal huren	5.362	5.048
de toename van de 'te ontvangen netto huur' kan worden verklaard door:		
- jaarlijkse algemene huurverhoging	91	98
- oplevering nieuwbouw	199	91
- geriefsverbeteringen en harmonisatie	50	40
- verkoop	-42	-84
	298	145
de huurderiving in % bedraagt:	0,98	1,32
(19) vergoedingen		
te ontvangen vergoedingen:		
a. glasverzekering	12	12
b. huur zonneboilers	1	1
c. overige vergoedingen	115	102
Subtotaal	128	115
2. af: vergoedingsderiving		
a. wegens leegstand	-	-
b. wegens overige redenen	-	-
Subtotaal	-	-
totaal vergoedingen	128	115
betreft vergoedingen die de huurders betalen voor glasverzekering, zonneboilers, service-onderhoud zoals onderhoud tuinen, schoonmaakkosten etc.		
(20) verkoop onroerende zaken		
- bestaand bezit	859	556
- projecten koopwoningen	-25	-340
totaal verkoop onroerende zaken	834	216
(21) geactiveerde productie t. b. v. het eigen bedrijf		
- geactiveerde productie m.b.t. projecten	85	56
totaal geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	85	56
(22) overige bedrijfsopbrengsten		
- vergoedingen WMO regeling	3	15
- inschrijfgeld woningzoekenden/koopwoningen	8	12
- in rekening gebrachte administratiekosten	-	2
- overige opbrengsten	3	1
totaal overige bedrijfsopbrengsten	14	30

	2010	2009
(23) afschrijving op materiële vaste activa		
- onroerende zaken in exploitatie	598	586
- onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	77	76
totaal afschrijving op materiële vaste activa	675	662
(24) overige waardeveranderingen materiële vaste activa		
- bestaand bezit	140	
- nieuwbouwprojecten	1.341	646
totaal overige waardeveranderingen materiële vaste activa	1.481	646
(25) lonen en salarissen		
- bruto salarissen	699	648
- inhuur personeel	4	5
- ontvangen ziekengelden	-43	-7
totaal lonen en salarissen	660	646
(26) sociale lasten		
- sociale lasten	86	77
totaal sociale lasten	86	77
(27) pensioenlasten		
- pensioenlasten	134	125
totaal pensioenlasten	134	125
Door Woonstichting De Marken is gebruik gemaakt van de mogelijkheid een toegezegde pensioenregeling te verwerken als toegezegde bijdrageregeling. Dientengevolge worden de verschuldigde premiebijdragen rechtstreeks in de winst- en verliesrekening als pensioenlast verantwoord.		
(28) lasten onderhoud		
- klachten- en mutatieonderhoud	142	153
- serviceonderhoud	58	19
- planmatig onderhoud	663	784
totaal lasten onderhoud	863	956
(29) overige bedrijfslasten		
- belastingen en contributies	345	346
- verzekeringen	36	23
- vergoeding raad van commissarissen	10	8
- overige kosten raad van commissarissen	6	6
- overige personeelskosten	100	52
- algemene kosten	214	266
- huisvestingskosten	15	13
- kosten overige exploitaties	137	70
totaal overige bedrijfslasten	863	784
accountantshonoraria		
In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht:		
- controle van de jaarrekening	26	23
- andere controlewerkzaamheden		
- fiscale advisering	23	14
- andere niet- controlediensten		
	49	37

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art 1., lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties).

	2010	2009
(30) rentebaten		
- rentebaten	8	5
totaal rentebaten	8	5
(31) rentelasten		
- rente leningen	1.619	1650
- overige rentelasten	35	-
totaal rentelasten	1.654	1.650
(32) belastingen		
- acute belasting	66	167
- latent te vorderen vennootschapsbelasting	43	39
	109	206
de acute belastinglast voor het boekjaar is als volgt bepaald:		
		2010
resultaat vóór belastingen		15
correcties t.o.v. commercieel resultaat:		
- verkopen bestaand bezit	-834	
- verkopen koopprojecten	-55	
- overige waardeveranderingen	-724	
- teruggave BTW periode 2005/2007	-52	
		-1.665
fiscale correcties:		
- opstalrealisatie	9	
- fiscale afschrijving	545	
- fiscale overige waardevermindering	1.481	
- vrijval disagio lening	-193	
- fiscaal resultaat verkoop onroerende zaken	141	
- fiscaal niet-aftekbare bijdrage CFV	59	
- niet/beperkt aftrekbare kosten	4	
- dotatie herinvesteringsreserve	-94	
		1.952
belastbaar bedrag		302
verschuldigde vennootschapsbelasting		66



9.6 Kasstroomoverzicht 2010 (indirecte methode) (x € 1.000)	2010	2009	
kasstroom uit operationele activiteiten			
bedrijfsresultaat	1.661	1.569	
aanpassingen voor:			
afschrijvingen	675	662	
overige waardeveranderingen	1.481	646	
	<u>3.817</u>	<u>2.877</u>	
veranderingen in werkkapitaal			
voorraad/ onderhanden werk	1.615	-99	
vorderingen korte termijn	30	-185	
schulden korte termijn	640	-606	
	<u>2.285</u>	<u>-890</u>	
kasstroom uit bedrijfsoperaties		6.102	1.987
ontvangen/ betaalde interest	-1.646	-1.645	
ontvangen/ betaalde belasting naar de winst	-109	-206	
kasstroom uit operationele activiteiten		-1.755	136
kasstroom uit investeringsactiviteiten			
investerings in materiële vaste activa	-6.121	-3.184	
desinvesteringen in materiële vaste activa	328	217	
mutatie financiële vaste activa	55	227	
kasstroom uit investeringsactiviteiten		-5.738	-2.740
kasstroom uit financieringsactiviteiten			
ontvangen leningen	2.500	-	
aflossingen	-1.523	-1.268	
mutatie kortlopend deel aflossing	-747	1	
mutatie rekening-courant kredietinstellingen	919	941	
kasstroom uit financieringsactiviteiten		1.149	-326
mutatie geldmiddelen		-242	-2.930

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 het bestuur 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 De Marken 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.

Zwolle, 27 juni 2011

Ernst & Young Accountants LLP
w.g. A. Verhoeff RA

Naam toegelaten instelling

Woonstichting De Marken

Adres

Prinses Beatrixweg 2
7433 DB Schalkhaar

Correspondentieadres

Prinses Beatrixweg 2
7433 DB Schalkhaar
telefoon +31 (0)570 67 61 25
fax +31 (0)570 67 68 03
e-mail info@demarken.nl
website www.demarken.nl

Datum oprichting oudste oorspronkelijke corporatie

23 mei 1995 (Schalkhaar)

Datum en nummer van het Koninklijk Besluit, waarbij de instelling is toegelaten

31 oktober 1995, nr. 95.007709

Datum en nummer van inschrijving in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor de Veluwe en Twente, gevestigd te Deventer

23 mei 1995, nr. 38023122
Laatste statutenwijziging 1 januari 2006

Fusie/splitsing

Op 31 december 2005 fusie akte verleden.
Verkrijgende rechtspersoon Woonstichting De Marken;
Verdwijvende rechtspersoon Stichting Woningbouw Bathmen.

Werkgebied

Regio Stedendriehoek (gemeenten: Apeldoorn, Brummen, Deventer, Epe, Lochem, Olst-Wijhe, Voorst en Zutphen)

colofon

Jaarverslag 2010
Schalkhaar juni 2011

tekst Woonstichting De Marken, Schalkhaar
tekstredactie Anja Cohen I foto's en teksten, Apeldoorn
vormgeving Buro Ruud van Dijk, Apeldoorn
druk Weevers Grafimedia, Vorden



12 - informatie op de site van De Marken



te vinden via: www.demarken.nl [home](#) →→

Regionale Geschillencommissie Oost-Gelderland	→ huurders	→→ geschillencommissie	
Reglement huurdersvereniging	→ over ons	→→ huurdersvereniging	
Servicefonds	→ huurders	→→ servicefonds	
Te Woon	→ woningzoekenden	→→ woning kopen of huren	→→→ downloads brochures Te Woon Gewoon huren, Huurvast Huurzeker en Koopgarant
Verantwoording woningtoewijzing	→ woningzoekenden	→→ verantwoording woningtoewijzing	
Zelf Aangebrachte Voorzieningen	→ huurders	→→ Zelf Aangebrachte Voorzieningen	

overige documenten, te vinden via www.demarken.nl [home](#) →→ [over ons](#) →→→ [governance](#) →→→→ [downloads](#)

- agressieprotocol
- beleid werkdruk
- benchmark visitatie de marken
- continuïteitsoordeel 2011 centraal fonds
- continuïteitsoordeel 2010 centraal fonds
- directiestatuut
- gedragscode personeel
- goed bestuur good governance
- huurbeleid de marken
- integriteit en nevenfuncties
- klokkenluidersregeling woonstichting de marken
- ondernemingsplan
- organigram de marken
- reglement RvC
- statuten verkrijgende verdwijnende stichting
- statuten de marken
- visitatierapport de marken
- woonvisie 2008+

op verzoek beschikbaar

- activiteitenplan
- treasurystatuut
- begroting
- meerjarenbegroting
- TeWoon beleidsplan
- huurbeleidsplan
- beleid Zelf Aangebrachte Voorzieningen
- arbo-beleid
- zelfevaluatie

Woonstichting De Marken

Prinses Beatrixweg 2

7433 DB Schalkhaar

telefoon (0570) 67 61 25

fax (0570) 67 68 03

e-mail info@demarken.nl

internetsite www.demarken.nl