

Jaarverslag 2009



Woonstichting De Marken



INHOUDSOPGAVE

ALGEMENE GEGEVENS	3
VOORWOORD	4
1. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	5
1.1. Aan de stakeholders van Woonstichting De Marken	5
1.2. Afwijkingen	5
1.3. Directie	6
1.4. Goedkeuring van operationele en financiële doelstellingen en strategie	6
1.5. Interne risicobeheersings- en controlesystemen	6
1.6. Tegenstrijdige belangen	6
1.7. Geen leningen of garanties	6
1.8. Raad van Commissarissen	6
1.9. Informatie over de Raad van Commissarissen	7
1.10. Profiel	7
1.11. Audit comité	8
1.12. Verzekering	8
1.13. Beloning	9
1.14. De jaarrekening en het volkshuis vestingsverslag	9
1.15. Activiteiten van de Raad van Commissarissen	9
1.16. Governance code voor woningcorporate	9
1.17. Samenstelling Raad van Commissarissen per 31 decembe 2009	16
1.18. Verklaring	17
2. VERSLAG VAN DE BESTUURDER	18
2.2. Bestuur en organisatie	21
2.3. De bestuurder	23
2.4. Raad van Commissarissen	23
2.5. Persoonlijke gegevens medewerkers	24
2.6. Getallen uit de organisatie	25
2.7. Verzuim	25
2.8. Cao Woondiensten	26
2.9. Deskundigheidsbevordering	26
2.10. Beoordeling van het stelsel van risicobeheersing	26
2.11. Verklaring	27

3.	VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG	28
3.1.	Strategische doelen	28
3.2.	Beleidsstukken	28
3.3.	Prestatiecontract met de gemeente	28
4.	PRESTATIEVELDEN BBSH	29
4.1.	Kwaliteit van de voorraad	29
4.2.	Huis vesten van doelgroepen van beleid	32
4.3	ZAV-beleid	37
4.4.	Overleg met huurders.	46
4.5.	Leefbaarheid	47
4.6	Wonen en zorg	49
4.7	Vennootschapsbelasting	50
5.	WERKZAAMHEDEN NIET DIRECT AAN EEN	51
	PRESTATIEVELD GERELATEERD	51
5.1.	Samenwerking algemeen	51
5.2.	Gemeente	51
5.3.	Vertegenwoordigingen	51
5.4.	Zorg- en welzijnsinstellingen	52
5.5.	De Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)	52
5.6.	Verbindingen als bedoeld in artikel 2a BBSH	52
6	JAARREKENING	53
6.1.	Kengetallen over de afgelopen jaren	54
6.2	Balans (x € 1.000)	56
6.3	Winst- en verliesrekening over 2009 (x € 1.000)	58
6.4.	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	59
6.5	Toelichting op de balans en winst- en verliesrekening	66
6.6	Kasstroomoverzicht 2009	76
7.	OVERIGE GEGEVENS	77
8.	ACCOUNTANTSVERKLARING	78

ALGEMENE GEGEVENS

Naam toegelaten instelling

Woonstichting De Marken

Adres

Prinses Beatrixweg 2
7433 DB Schalkhaar

Correspondentieadres

Prinses Beatrixweg 2
7433 DB Schalkhaar
t: +31 (0)570 67 61 25
f: +31 (0)570 67 68 03
e: info@demarken.nl
i: 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;

Verdijnende rechtspersoon: Stichting Woningbouw Bathmen.

Werkgebied

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

V OORWOORD

Woonstichting De Marken heeft haar rol als maatschappelijke onderneming in de kernen rondom de stad Deventer verder ingevuld en de ontwikkeling tot een klantvriendelijke woningcorporatie, die midden in de lokale samenleving staat, verder uitgebreid.

Door activiteiten op het gebied van nieuwbouw, onderhoud en verkoop van haar huurwoningen onder Te Woon aan zittende huurders, alsmede door te investeren in multifunctionele gebouwen, de woonomgeving en het leveren van een goede dienstverlening. De economische crisis die in 2009 is ontstaan, is ook bij De Marken voelbaar en zichtbaar. De verkoop van dure koopwoningen en appartementen stagneert en er wordt een pas op de plaats gemaakt met het verstrekken van nieuwe opdrachten.

Tevens heeft 2009 in het teken gestaan van de visitatie welke werd uitgevoerd door Raeflex.

I.E.T. de Negro-Simons,
Directeur – bestuurder



Okkenbroek 2009

1. **V**ERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

1.1. **Aan de stakeholders van Woonstichting De Marken**

De Raad van Commissarissen en de directeur hebben de werkwijze aangepast aan de Nederlandse Corporate Governance Code (hierna genoemd de 'Code'). Nagenoeg alle principes en best practice-bepalingen uit de Code worden door de Raad van Commissarissen en de directeur ten principale onderschreven. Ook handelen de Raad van Commissarissen en de directeur volgens de Code opgesteld door Aedes (belangenvereniging woningcorporaties).

1.2. **Afwijkingen**

De code wordt onderschreven uitgezonderd de navolgende onderdelen:

Onafhankelijkheid

Twee commissarissen zijn tevens huurder bij de woonstichting. Deze situatie zal worden gehandhaafd totdat er reden is tot aanpassing. Als één van deze commissarissen zal moeten aftreden volgens het rooster dan pas zal de situatie worden aangepast.

Deskundigheid en samenstelling

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. Te zijner tijd zal hier aandacht aan worden besteed.

(Her)benoeming directeur voor een periode van maximaal vier jaar

De huidige directeur is benoemd vóór invoering van de code; De Marken is gebonden aan arbeidsovereenkomsten voor onbepaalde tijd. De komende jaren zal de aandacht er op gericht blijven om te komen tot een optimalisatie van de uitvoering van de 'Governance code woningcorporaties'.

Visitatie

Ten aanzien van het onderdeel in de Governance code dat aangeeft dat corporaties minimaal één keer in de vier jaar een visitatie laten uitvoeren, kan gemeld worden dat de visitatie in 2009 is uitgevoerd.

1.3. Directie

De directie bestaat uit één persoon, mevrouw I.E.T. de Negro-Simons. Naast haar algehele operationele verantwoordelijkheid voor de stichting geeft de directeur leiding aan een klein team van stafleden waaronder de controller, manager Financieel Beheer, de manager Woondiensten en de manager Technisch Beheer en Ontwikkeling. Mevrouw de Negro-Simons is voor onbepaalde tijd benoemd door de Raad van Commissarissen.

1.4. Goedkeuring van operationele en financiële doelstellingen en strategie

Zoals gebruikelijk binnen Woonstichting De Marken heeft de directeur het volgende aan de Raad van Commissarissen gepresenteerd:

- De operationele en financiële doelstellingen van Woonstichting 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 Woonstichting 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 2009-2013 in de vergadering van 9 februari 2009 heeft goedgekeurd. De doelstellingen van Woonstichting 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.

1.5. Interne risicobeheersings- en controlesystemen

Woonstichting De Marken onderhoudt operationele en financiële risicobeheersingsystemen en -procedures. De controle- en rapporteringssystemen 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 en een Klokkenluidersregeling aanwezig.

1.6. Tegenstrijdige belangen

De Ethische Gedragscode van Woonstichting 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 Woonstichting De Marken toekomen.

1.7. Geen leningen of garanties

Woonstichting De Marken heeft als beleid geen leningen of garanties te verstrekken aan de directeur of aan haar werknemers.

1.8. Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen bestaat uit vijf leden die primair voor een periode van vier jaar worden benoemd. De leden kunnen herbenoemd worden voor maximaal 2 termijnen van vier jaar. De selectie van de leden van de Raad van Commissarissen is gebaseerd op de in het reglement van de Raad van Commissarissen omschreven profielschets en geschiedt in een open procedure. Per 31 december 2009 was

de heer J. Uittien statutair aftredend en herbenoembaar. De overige leden van de Raad van Commissarissen, hebben unaniem besloten tot herbenoeming over te gaan voor een tweede periode van vier jaar. De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht uit te oefenen op het beleid van de directeur, op de werking en integriteit van de interne controle- en risicobeheersingsystemen en -procedures ingesteld door de directeur en op de algemene gang van zaken binnen Woonstichting De Marken, alsook het ter zijde staan van de directeur. Een aantal belangrijke besluiten van de directeur, zoals vastgelegd in de statuten en in het reglement van de Raad van Commissarissen, zijn onderworpen aan de voorafgaande goedkeuring van de Raad van Commissarissen (besluitenregister). Zoals voorzien in de statuten ontvangt geen enkel lid van de Raad van Commissarissen een bezoldiging die gekoppeld is aan de financiële prestaties van Woonstichting De Marken. Eenmaal per jaar evalueert de Raad van Commissarissen zijn eigen functioneren. De voorzitter en de overige leden hebben hun functioneren gezamenlijk besproken. Ook is er met de directeur-bestuurder gesproken over het functioneren van het interne toezicht door de Raad van Commissarissen.

1.9. Informatie over de Raad van Commissarissen

Alle leden van de Raad van Commissarissen zijn onafhankelijk van Woonstichting De Marken. Er bestaan geen overlappings met andere bestuursfuncties. Geen van de commissarissen is of was in het verleden in dienst van Woonstichting De Marken of onderhoudt een directe of indirecte band met toeleveranciers of afnemers van Woonstichting De Marken. Geen van de commissarissen verleent andere diensten dan die welke voortvloeien uit zijn/haar lidmaatschap van de Raad van Commissarissen of onderhoudt banden met Woonstichting De Marken, hetzij direct, hetzij indirect, buiten zijn/haar commissariaat. Het reglement van de Raad van Commissarissen bevat bepalingen betreffende mogelijke tegenstrijdige belangen. In het verslagjaar hebben er geen transacties plaatsgevonden waarbij sprake was van mogelijk tegenstrijdige belangen. Woonstichting De Marken heeft als beleid geen leningen of garanties te verstrekken aan haar commissarissen.

1.10. Profiel

In het reglement van de Raad van Commissarissen is een profiel opgenomen waarin de gewenste deskundigheid en achtergrond van de commissarissen wordt geschetst.

Hiervan wordt gebruik gemaakt gedurende het selectieproces van alle kandidaten voor het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen. Verscheidene van de Commissarissen kunnen als financiële deskundigen worden beschouwd of hebben een sociaal-maatschappelijke achtergrond. Conform artikel 3 lid 2 van het reglement voor de Raad van Commissarissen luiden de algemene profielkenmerken voor de leden als volgt:

- Affiniteit met de doelstelling van de corporatie (betaalbare woningen voor mensen die op de vrije markt niet terecht kunnen).
- Algemene interesse voor de samenleving en de volkshuisvesting.
- Vermogen om beleidsvoorstellen te beoordelen en de uitvoering van beleid te toetsen.
- Vermogen om (financiële) plannen en rapportages te beoordelen.
- Vermogen om een juist evenwicht te bewaren tussen betrokkenheid en bestuurlijke afstand.

- Vermogen om lastige vragen te stellen op een constructieve wijze.
 - Discussievaardigheid, vergadervaardigheid en communicatievaardigheid.
 - Beschikbaarheid van voldoende vrije tijd.
- Betrokkenheid (door wonen of werken) bij het gebied van de dorpen rondom Deventer.

1.11. Audit comité

In het verslagjaar is de gehele Raad van Commissarissen opgetreden als audit comité. Besloten is dat, gegeven de beperkte omvang van de organisatie, geen separaat audit comité wordt ingesteld. De Raad van Commissarissen ziet erop toe dat Woonstichting De Marken passende procedures en controlesystemen onderhoudt voor de beheersing van financiële en operationele risico's. In de vergaderingen van de Raad van Commissarissen zijn onder meer de volgende onderwerpen aan bod gekomen:

- De interne rapportages.
- De jaarrekening 2008 en alle rapporteringen die daarmee samenhangen evenals de controlebevindingen en aanbevelingen van de accountant.
- aankoop gronden Bathmense Enk.
- aantrekken geldlening voor investeringen nieuwbouw.
- naleving Governancecode Woningcorporaties/naleving AedesCode.

Belangrijke besluiten van de Raad van Commissarissen in 2009:

- Het voorgestelde huurbeleid vast te stellen, de huren te verhogen met 2,5 %.
- De samenwerking met de Groene Waarden verder uit te breiden.
- Akkoord te gaan met de strategische aankoop van landbouwgrond in de Bathmense Enk.
- Jaarrekening 2008 wordt vastgesteld.
- RvC gaat akkoord met de schadevergoeding van Rodenburg Makelaars van € 25.000,--
- Start van de bouw van de appartementen aan de Boschhoekgaarde, i.v.m. uitkering van € 195.000,-- aan subsidie.
- RvC gaat akkoord met de erfpachtconstructie van het Haarhuus te Schalkhaar.
- Verkoop onder Te Woon van zes woningen aan de Schipbeeksweg en de woning aan de Veldwachterhof 8 te Diepenveen.
- RvC heeft dit jaar opnieuw een offerte aangevraagd bij Ernst en Young en BDO, maar heeft besloten door te gaan met Ernst en Young Accountants.
- Goedkeurende instemming met de tussentijdse rapportage jan t/m mei 2009.
- Goedkeurende instemming van de rapportage 3^e kwartaal 2008 en de meerjarenbegroting 2009-2012.

In het kader van goedkeuring van het jaarverslag 2008 heeft de Raad in aanwezigheid van de directeur één keer met de accountant van Ernst & Young Accountants gesproken.

1.12. Verzekering

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

1.13. Beloning

De Raad van Commissarissen heeft geen prestatieafspraken met de directeur. De prestaties van de directeur worden éénmaal per jaar geëvalueerd en besproken.

1.14. De jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag

Hierbij biedt de Raad van Commissarissen u de door de directeur opgemaakte jaarrekening over 2009 aan. Deze omvat de winst- en verliesrekening, de balans, de bijbehorende toelichting, evenals het volkshuisvestings-verslag over het afgelopen boekjaar. Deze jaarrekening is door Ernst & Young Accountants te Zwolle onderzocht en goedgekeurd, zoals blijkt uit de accountantsverklaring die u elders in dit verslag aantreft. De Raad van Commissarissen van Woonstichting De Marken kan zich met deze stukken verenigen en keurt de vastgestelde jaarrekening 2009 goed, overeenkomstig artikel 11, lid 1a, en artikel 25, lid 6, van de statuten. Deze goedkeuring strekt de directeur voor zijn bestuur tot volledige decharge. Bij goedkeuring van de jaarrekening en de in de jaarrekening voorgestelde resultaatbestemming zal het negatieve resultaat van -/- € 282.000,--- ten laste van de overige reserves worden gebracht.

1.15. Activiteiten van de Raad van Commissarissen

In totaal heeft de Raad van Commissarissen in 2009 acht maal vergaderd. Vaste onderwerpen op de agenda waren: belangrijke investeringen, de kwartaalrapportages, het geldmiddelenbeheer en fiscaliteit.

De Raad van Commissarissen heeft in 2009 eenmaal overleg gevoerd zonder de directeur over het functioneren van en de relatie met de directeur.

In het vierde kwartaal heeft er een functioneringsgesprek plaatsgevonden tussen de voorzitter en één lid van de Raad van Commissarissen en de directeur.

De Raad heeft in het afgelopen jaar het volgende ondernomen om zich op de hoogte te houden van wat er speelt bij Woonstichting De Marken:

- Lidmaatschap Aedes magazine.
- Gezamenlijk met het Bestuur van de Huurdersvereniging, MT en directeur, projecten in Schalkhaar bekeken.
- Actief deelgenomen aan de visitatie.

1.16 GOVERNANCE CODE WONINGCORPORATIES

De volgens de Code in het jaarverslag verplichte vermeldingen zijn in het jaarverslag opgenomen. In dit hoofdstuk zijn de principes van de Governance Code Woonstichting De Marken weergegeven. Daar waar Woonstichting De Marken anders omgaat met de Code (“leg uit”) is onderstaand een toelichting gegeven.

De navolgende stukken zijn uitgewerkt en vastgesteld:

- Belanghoudersoverleg
- Reglement Raad van Commissarissen
- Klokkenluidersregeling
- Gedragscode medewerkers De Marken
- Integriteit
- Directiestatuut
- Gedragscode voor de directie van De Marken

- Treasurystatuut
- Procuratie De Marken
- Profielschets Raad van Commissarissen

	Naleving en handhaving van de code	Onderschrijving
Principe	Het bestuur en de Raad van Commissarissen zijn verantwoordelijk voor de inrichting en toepassing van de governance van de woningcorporatie en de naleving van de governancecode Woningcorporaties.	Woonstichting De Marken onderschrijft dit principe en past dit toe.
II	Het Bestuur	
II.1	Taak en Werkwijze	
Principe	<p>Het bestuur is belast met het besturen van de woningcorporatie, wat onder meer inhoudt dat het bestuur verantwoordelijk is voor de realisatie van de doelstellingen van de woningcorporatie, de strategie, de financiering en het beleid en de daaruit voortvloeiende resultatenontwikkeling en het beleid ten aanzien van deelnemingen van de corporatie. Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. Het bestuur richt zich bij de vervulling van zijn taak naar het belang van de woningcorporatie in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling en weegt daartoe de in aanmerking komende belangen van bij de woningcorporatie betrokkenen af. Het bestuur verschaft de Raad van Commissarissen tijdig de informatie die nodig is voor de uitoefening van de taak van de Raad van Commissarissen.</p> <p>Het bestuur is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie. Het bestuur rapporteert hierover aan en bespreekt de interne risicobeheersing- en controlesystemen met de Raad van Commissarissen en zijn auditcommissie, indien ingesteld.</p>	Woonstichting De Marken onderschrijft dit principe en past dit toe.
II.2	Rechtspositie en bezoldiging bestuur	Onderschrijving
Principe	<p>De Raad van Commissarissen stelt het bezoldigingsbeleid voor het bestuur vast. De Raad van Commissarissen bepaalt de bezoldiging van individuele bestuurders binnen het kader van het bezoldigingsbeleid.</p> <p>Het bezoldigingsbeleid wordt vastgesteld met inachtneming van de aanbevelingen van het advies arbeidsvoorwaarden statutair directeurs woningcorporaties zoals periodiek aangepast, en met inachtneming van de toepasselijke wet- en regelgeving.</p> <p>Het jaarverslag bevat de hoofdlijnen van het remuneratierapport van de Raad van Commissarissen waarin zijn opgenomen het bezoldigingsbeleid van de woningcorporatie en de wijze waarop dit in het afgelopen boekjaar in de praktijk is gebracht. De toelichting op de jaarrekening bevat in ieder geval een vermelding van de hoogte en de structuur van de bezoldiging van de individuele leden van het bestuur volgens de aanbevelingen van het advies arbeidsvoorwaarden statutair directeurs woningcorporaties zoals periodiek aangepast.</p>	Woonstichting De Marken onderschrijft dit principe en past dit toe.
Uitwerking		Onderschrijving
II.2.1	<p>Onverlet de arbeidsrechtelijke positie wordt een lid van het bestuur benoemd voor een periode van maximaal vier jaar.</p> <p>Herbenoeming kan telkens voor een periode van maximaal vier jaar plaatsvinden. De Raad van Commissarissen beoordeelt jaarlijks het functioneren van iedere bestuurder.</p>	<p>Woonstichting De Marken onderschrijft dit principe.</p> <p>De huidige bestuurder van Woonstichting De Marken is door de Raad van Commissarissen voor onbepaalde tijd aangesteld.</p> <p>Voor toekomstige bestuurders wordt dit principe toegepast.</p>

II.3	Tegenstrijdige belangen en nevenfuncties	Onderschrijving
Principe	Elke vorm en schijn van belangenverstrengeling tussen de woningcorporatie en leden van het bestuur wordt vermeden. Besluiten tot het aangaan van transacties waarbij tegenstrijdige belangen van leden van het bestuur kunnen spelen die van materiële betekenis zijn voor de woningcorporatie en/of voor de betreffende leden van het bestuur, behoeven de goedkeuring van de Raad van Commissarissen. Het door een lid van het bestuur aanvaarden van een nevenfunctie die gezien aard of tijdsbeslag van betekenis is voor de uitoefening van de taak van bestuurder heeft voorafgaande goedkeuring van de Raad van Commissarissen.	Woonstichting De Marken onderschrijft dit principe en past dit toe.
III.	Raad van Commissarissen	Onderschrijving
III.1	Taak en werkwijze	
Principe	De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie en de met haar verbonden onderneming en staat het bestuur met Raad ter zijde. De Raad van Commissarissen richt zich bij de vervulling van zijn taak naar het belang van de woningcorporatie en weegt daartoe de in aanmerking komende belangen van bij de woningcorporatie betrokkenen af. De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor de kwaliteit van zijn eigen functioneren. De Raad van Commissarissen beslist over, benoeming, beoordeling, beloning, schorsing en ontslag van bestuurders.	Woonstichting De Marken onderschrijft dit principe en past dit toe.
III.2	Onafhankelijkheid	Onderschrijving
Principe	Ieder lid van de Raad van Commissarissen heeft de verantwoordelijkheid onafhankelijk en kritisch bij te dragen aan de besluitvorming zodanig dat de Raad van Commissarissen de in aanmerking komende belangen op evenwichtige wijze kan afwegen. De Raad van Commissarissen is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, het bestuur en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen opereren.	Woonstichting De Marken onderschrijft dit principe en past dit toe.
III.3	Deskundigheid en samenstelling	Onderschrijving
Principe	Elk lid van de Raad van Commissarissen dient in staat te zijn om de hoofdlijnen van het totale beleid te beoordelen. Elk lid van de Raad van Commissarissen beschikt over de specifieke deskundigheid die noodzakelijk is voor de vervulling van zijn taak, binnen zijn rol in het kader van de profielschets van de raad. Ook leden die op voordracht zijn benoemd dienen aan dit profiel te voldoen. De Raad van Commissarissen dient zodanig te zijn samengesteld dat hij zijn taak naar behoren kan vervullen. Een herbenoeming van een lid van de Raad van Commissarissen vindt slechts plaats na zorgvuldige overweging. Ook bij een herbenoeming wordt de hiervoor genoemde profielschets in acht genomen.	Woonstichting De Marken onderschrijft dit principe en past dit toe.
III.4	Rol van de voorzitter van de Raad van Commissarissen	Onderschrijving
Principe	De voorzitter van de Raad van Commissarissen en de directeur/bestuurder bereiden de agenda van de vergadering voor, de voorzitter van de Raad van Commissarissen leidt de vergaderingen van de Raad, ziet toe op het goed functioneren van de Raad en zijn commissies, draagt zorg voor een adequate informatievoorziening aan de leden van de Raad, zorgt ervoor dat voldoende tijd bestaat voor de besluitvorming, draagt zorg voor een adequate introductie, is namens de Raad van Commissarissen het voornaamste aanspreekpunt voor het bestuur, en initieert de evaluatie van het functioneren van de Raad van Commissarissen en van het functioneren van het bestuur. De woningcorporatie draagt zorg voor een adequate ondersteuning van de voorzitter van de Raad van Commissarissen (informatie, agendering, evaluatie, introductie nieuwe leden, etc.).	Woonstichting De Marken onderschrijft dit principe en past dit toe.

III.5	Samenstelling en rol van twee kerncommissies van de Raad van Commissarissen	Onderschrijving
Principe	Indien de Raad van Commissarissen meer dan vijf leden omvat, kan de Raad van Commissarissen uit zijn midden een auditcommissie en een selectie-/remuneratiecommissie instellen. De taak van de commissies is om de besluitvorming van de Raad van Commissarissen voor te bereiden. Indien de Raad van Commissarissen besluit tot het niet instellen van een audit, en/of selectie-/remuneratiecommissie, dan geldt de van toepassing zijnde uitwerking in III.5.4, III.5.5, III.5.8, III.5.9, III.5.10, IV.1.2, IV.2.3 en IV.3.1 ten aanzien van de gehele Raad van Commissarissen. In het jaarverslag van de woningcorporatie doet de Raad van Commissarissen verslag van de uitvoering van de taakopdracht van de commissies in het boekjaar.	De Raad van Commissarissen van Woonstichting De Marken telt naast de voorzitter vier leden en kent geen auditcommissie en remuneratiecommissie zoals bedoeld in artikel III.5. Gezien de omvang van de stichting achten wij dit niet noodzakelijk.
Audit-commissie		Onderschrijving
III.5.4	De auditcommissie richt zich in ieder geval op het toezicht op het bestuur ten aanzien van: a) de werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen, waaronder het toezicht op de naleving van de relevante wet- en regelgeving en het toezicht op de werking van de integriteitcode; b) de financiële informatieverschaffing door de woningcorporatie (keuze van accountingpolities, toepassing en beoordeling van effecten van nieuwe regels, prognoses, werk van in- en externe accountants ter zake, etc.). c) de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van in- en externe accountants; d) de voorgeschreven financiële informatieverschaffing aan de externe toezichthouder.	Woonstichting De Marken kent geen auditcommissie zoals bedoeld in het principe III.5. De van toepassing zijnde uitwerking in III.5.4, III.5.5, III.5.8, III.5.9, III.5.10, IV.1.2, IV.2.3 en IV.3.1 geldt dus ten aanzien van de gehele Raad van Commissarissen.
Audit-commissie		Onderschrijving
III.5.4	De auditcommissie richt zich in ieder geval op het toezicht op het bestuur ten aanzien van: a) de werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen, waaronder het toezicht op de naleving van de relevante wet- en regelgeving en het toezicht op de werking van de integriteitcode; b) de financiële informatieverschaffing door de woningcorporatie (keuze van accountingpolities, toepassing en beoordeling van effecten van nieuwe regels, prognoses, werk van in- en externe accountants ter zake, etc.). c) de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van in- en externe accountants; d) de voorgeschreven financiële informatieverschaffing aan de externe toezichthouder.	Woonstichting De Marken kent geen auditcommissie zoals bedoeld in het principe III.5. De van toepassing zijnde uitwerking in III.5.4, III.5.5, III.5.8, III.5.9, III.5.10, IV.1.2, IV.2.3 en IV.3.1 geldt dus ten aanzien van de gehele Raad van Commissarissen.
Selectie-en Remuneratiecommissie		Onderschrijving
III.5.10	De selectie- en remuneratiecommissie heeft in ieder geval de volgende taken: a) het doen van een voorstel voor selectiecriteria en benoemingsprocedure inzake de leden van de Raad van Commissarissen en leden van het bestuur; b) het doen van een voorstel voor een profielschets van de Raad van Commissarissen; c) het werven, selecteren en voordragen van leden van de Raad van Commissarissen ter benoeming door de Raad van Commissarissen; d) het doen van een voorstel aan de Raad van Commissarissen betreffende het te voeren bezoldigingsbeleid; e) het doen van een voorstel inzake de bezoldiging van de individuele leden van het bestuur ter vaststelling door de Raad van Commissarissen; en f) het opmaken van het remuneratierapport als bedoeld in uitwerking II.2.3.	De Raad van Commissarissen van Woonstichting De Marken kent geen remuneratie-commissie. Gezien de omvang van de stichting achten wij dit niet noodzakelijk.

III.6	Tegenstrijdige belangen	Onderschrijving
Principe	Elke vorm en schijn van belangenverstrengeling tussen de woningcorporatie en leden van de Raad van Commissarissen wordt vermeden. Besluiten tot het aangaan van transacties door de woningcorporatie waarbij tegenstrijdige belangen van leden van de Raad van Commissarissen kunnen spelen, die van materiële betekenis zijn voor de woningcorporatie en/of voor de betreffende leden van de Raad van Commissarissen, behoeven de goedkeuring van de Raad van Commissarissen. De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor de besluitvorming over de omgang met tegenstrijdige belangen bij leden van het bestuur, leden van de Raad van Commissarissen en de externe accountant in relatie tot de woningcorporatie. Het door een lid van de Raad van commissarissen aanvaarden van een nevenfunctie die gezien aard of tijdsbeslag van betekenis is voor de uitoefening van de taak van commissaris behoeft voorafgaande goedkeuring van de Raad van Commissarissen.	Woonstichting De Marken onderschrijft dit principe en past dit toe.
III.7	Bezoldiging Raad van Commissarissen	Onderschrijving
Principe	De Raad van Commissarissen stelt de bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen vast. De bezoldiging van een lid van de Raad van Commissarissen is niet afhankelijk van de resultaten van de woningcorporatie. De toelichting op de jaarrekening bevat in ieder geval informatie over de hoogte en de structuur van de bezoldiging van de individuele leden van de Raad van Commissarissen.	Woonstichting De Marken onderschrijft dit principe en past dit toe.
IV.	De audit van de financiële verslaggeving en de positie van de interne- controlefunctie en van de externe accountant	Onderschrijving
IV.1	Financiële verslaggeving	
	Het bestuur is verantwoordelijk voor de kwaliteit en de volledigheid van de openbaar gemaakte financiële berichten. De Raad van Commissarissen ziet erop toe dat het bestuur deze verantwoordelijkheid vervult.	Woonstichting De Marken onderschrijft dit principe en past dit toe.
IV.2	Rol, benoeming, beloning en beoordeling van het functioneren van de externe accountant.	Onderschrijving
Principe	De Raad van Commissarissen benoemt de externe accountant en stelt de beloning van de externe accountant vast. De Raad van Commissarissen laat zich daartoe door het bestuur adviseren.	Woonstichting De Marken onderschrijft dit principe en past dit toe.
Uitwerking		
IV.2.3	De externe accountant wordt benoemd voor een periode van maximaal vier jaar waarbij herbenoeming telkens voor een periode van maximaal vier jaar kan plaatsvinden. Het bestuur en de auditcommissie maken ieder ten minste eenmaal in de vier jaar een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant in de diverse entiteiten en capaciteiten waarin de externe accountant fungeert. De beoordeling wordt besproken in de Raad van Commissarissen. De Raad maakt van zijn belangrijkste bevindingen melding in het jaarverslag van de woningcorporatie .	Woonstichting De Marken onderschrijft dit principe en past dit toe. De accountant wordt jaarlijks benoemd. Eenmaal in de vier jaar wordt het functioneren van de externe accountant uitgebreid beoordeeld.
IV.3	Interne-controlefunctie	Onderschrijving
Principe	De interne accountant c.q. controller, die een belangrijke rol kan spelen in het beoordelen en toetsen van interne risicobeheersing- en controlesystemen, functioneert onder de verantwoordelijkheid van het bestuur. Indien aan een woningcorporatie geen interne accountant c.q. controller is verbonden is dit principe en daaruit afgeleide uitwerking van overeenkomstige toepassing op de Financieel verantwoordelijke van de woningcorporatie	Woonstichting De Marken onderschrijft dit principe en past dit toe e.e.a. in overleg met de controller.

Uitwerking		
IV.3.1	De externe accountant en de auditcommissie worden betrokken bij het opstellen van het werkplan van de interne accountant. Zij nemen ook kennis van de bevindingen van de interne accountant c.q. controller. De Raad van Commissarissen beoordeelt of en in hoeverre de externe accountant wordt gevraagd zijn bevindingen ter zake aan de Raad van Commissarissen te rapporteren.	De Woonstichting De Marken heeft een controller, welke indien nodig bij de vergaderingen van de Raad van Commissarissen aanwezig. De Raad van Commissarissen vindt dat zij op deze manier voldoende geïnformeerd wordt over de interne risicobeheersing en controlesystemen.
IV.4.	Relatie en communicatie van de externe accountant met de organen van de woningcorporatie.	Onderschrijving
Principe	De externe accountant woont in ieder geval de vergadering van de Raad van Commissarissen bij waarin over de vaststelling van de jaarrekening wordt besloten. De externe accountant rapporteert zijn bevindingen betreffende het onderzoek naar de jaarrekening gelijktijdig en op dezelfde wijze aan het bestuur en de Raad van Commissarissen.	Woonstichting De Marken onderschrijft dit principe en past dit toe.
V.	Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden.	Onderschrijving
V.1		
Principe	Het bestuur hanteert een visie op de maatschappelijke positie van de woningcorporatie als uitgangspunt voor zijn beleid. Het bestuur vertaalt die visie in een missie en beleidsdoelstellingen. Het bestuur betreft belanghebbenden bij beleidsvorming en voert met hen een dialoog over de uitvoering van het beleid. Het bestuur geeft inzicht in de realisatie van de beleidsdoelstellingen en communiceert hierover met relevante belanghebbenden.	Woonstichting De Marken onderschrijft dit principe en past dit toe.
V.2		Onderschrijving
Principe	De woningcorporatie voorziet in een vorm van overleg met de door haar benoemde belanghebbenden over het door de woningcorporatie voorgenomen beleid en de uitvoering daarvan. In het governance hoofdstuk in het jaarverslag verantwoordt de woningcorporatie de vorm van overleg die zij heeft gekozen. De door de woningcorporatie benoemde belanghebbenden worden ten minste eenmaal per jaar in het overleg betrokken.	Woonstichting De Marken onderschrijft dit principe en past dit deels toe: <ul style="list-style-type: none"> - 1 x per 2 jaren integraal belanghoudersoverleg; - Structureel overleg individuele belanghouders - Incidentele bijeenkomsten specifieke belanghouders (gemeenteraad) Gezien de korte lijnen en directe contacten achten wij dit voldoende.
Uitwerking		Onderschrijving
V.2.1	De vorm van het periodiek overleg met belanghebbenden wordt vastgesteld door het bestuur en heeft voorafgaande goedkeuring door de Raad van Commissarissen.	Woonstichting De Marken onderschrijft dit principe deels Het bestuur bepaalt de vorm van het overleg, door maandelijks overleg met de Huurdersvereniging en indien nodig met stakeholders.

V.2.2	Het bestuur stelt belanghebbenden, in het overleg, in de gelegenheid advies uit te brengen over de vastgestelde jaarrekening en het jaarverslag en over de strategie en beleid van de woningcorporatie in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen.	Woonstichting De Marken onderschrijft dit principe deels. Belanghebbenden worden vooraf in staat gesteld om advies te geven over strategie en beleid en er vindt regelmatig overleg plaats. In het jaarverslag en de jaarrekening legt Woonstichting De Marken verantwoording af. Het jaarverslag wordt jaarlijks aan alle belanghebbenden toegestuurd.
V.2.3	Het bestuur en de Raad van Commissarissen zijn voltallig aanwezig bij het overleg met belanghebbenden.	De Raad van Commissarissen is niet aanwezig bij het overleg met belanghouders maar wordt geïnformeerd over het verloop ervan. Wel vindt 1 keer per jaar overleg plaats tussen vertegenwoordigers van de Huurdersvereniging De Marken en een afvaardiging van de Raad van Commissarissen. Beide partijen vinden deze vorm van overleg voldoende.
V.2.4	Het bestuur maakt in ieder geval op hoofdlijnen een verslag over wat in het overleg met belanghebbenden is besproken en plaatst dit verslag binnen drie maanden op de website van de corporatie.	Woonstichting De Marken onderschrijft dit principe en past dit toe. Daarnaast leggen we in ons jaarverslag vast hoe de contacten met de belanghouders zijn verlopen.
V.3		Onderschrijving
Principe	De woningcorporatie laat zich een keer per vier jaar visiteren waarbij een gestructureerd oordeel wordt gegeven over het volkshuisvestelijk en maatschappelijk presteren. Visitatie is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van bestuur en Raad van Commissarissen.	Woonstichting De Marken onderschrijft dit principe en heeft zich in 2009 laten visiteren.

1.17 Samenstelling Raad van Commissarissen per 31 december 2009

Naam	Functie	Geb. datum	Beroep/neven-functies	Benoemd sinds	Jaar van aftreden	Honorarium	Onkosten-verg.	Herkiesbaar tot
Uittien, J.F.	Voorzitter	26-05-1946	Voormalig directeur Bouwbedrijf Obdeijn	2005	2009	€ 2.904	€ 760	2017
Overmeen G.J.	Vice-voorzitter / Huurdersver- tegenwoor- diging	29-06-1947	Projectleider	2006	2011	€ 2.132	€ 491	2011
Israel, H.J.W.	Lid	27-08-1952	Boekhouder	2006	2012	€ 2.132	€ 491	2012
Stoffel, drs. M.B.	Lid / Huurdersver- tegenwoor- diging	22-12-1953	Adviseur	2006	2011	€ 2.132	€ 491	2011
Den Exter van den Brink, C.G.	Lid	26-02-1954	Consulent (WMO)	2006	2010	€ 2.132	€ 491	2014

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, 14 Juni 2010

De Raad van Commissarissen

1.18 Verklaring

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 25 van de statuten is het jaarverslag 2009 aan de Raad van Commissarissen voorgelegd.

De Raad van Commissarissen heeft kennis genomen van het volkshuisvestingsverslag 2009, het financiële verslag 2009 en het rapport van de accountant over zijn bevindingen over het jaarverslag 2009. De daarover afgegeven accountantsverklaring door Ernst & Young Accountants 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 2009 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, 14 Juni 2010

Raad van Commissarissen,

J.F. Uittien,
Voorzitter,

G.J. Overmeen
Vicevoorzitter

C.G. Den Exter van den Brink

H.J.W. Israël

Drs. M.B. Stoffel

2. **V**ERSLAG VAN DE BESTUURDER

2.1 Algemene Beschouwingen

De economische crisis

Werd eind 2008 nog gesproken van de kredietcrisis, in 2009 werd duidelijk dat wij ons in de grootste naoorlogse crisis bevinden. Een crisis die ook aan de woningmarkt niet voorbijgaat. In 2009 is de bouwproductie als gevolg van stagnerende verkoop van nieuwbouwwoningen fors gedaald. Overal in den lande worden projecten, vanwege onverkoopbaarheid van woningen, uitgesteld. In een aantal gevallen hebben corporaties projecten doorgezet waarbij een bepaald percentage van de woningen niet op voorhand verkocht waren en zij zijn daardoor in grote moeilijkheden gekomen. Door het stagneren van de bouw van koopwoningen en de toenemende werkeloosheid neemt ook de vraag naar (goedkopere) huurwoningen toe. Om aan die toenemende vraag te kunnen voldoen, lijkt het voor de hand te liggen om als corporaties de onverkochte sociale koopwoningen op te kopen om ze daarna te verhuren. Een theoretische oplossing en wel om twee redenen. Het ontbreekt de sector, gezien alle financiële perikelen als integratieheffing, BTW, Vennootschapsbelasting en Vogelaarheffing, aan middelen om nog meer onrendabel te investeren. En kostendekkend verhuren is, mede gezien de prijs-kwaliteitverhouding van huurwoningen, geen optie. Door de toegenomen bouwkosten en de “fiscale afoming” en de gevolgen van de economische crisis wordt het moeilijker om nieuwbouw te realiseren. Aanvangshuren onder de aftoppingsgrenzen zijn, gezien de hoge onrendabele investeringen, niet meer verantwoord. Steeds vaker wordt gekozen om de aanvangshuren te verhogen tot de huurtoeslag grens, (€ 647). Met de grote hoeveelheid projecten die Woonstichting De Marken op stapel heeft staan en de geplande verkoop van woningen, heeft ook de economische crisis voor Woonstichting De Marken gevolgen. Hoewel de verkoop van woningen stagneert, zijn wij ervan overtuigd dat wij de geplande verkoop van 6 woningen uit de bestaande voorraad (met korting) zullen halen. Voor wat betreft de bouw van nieuwe huurwoningen zijn wij iets minder optimistisch. Als gevolg van de economische crisis heeft Woonstichting De Marken ook de aanvangshuren voor nieuwbouwwoningen bijgesteld en zal in 2010 een verdergaande huurharmonisatie worden doorgevoerd. De Rijksoverheid heeft een aantal maatregelen genomen om de gevolgen van de crisis op te vangen. De kosten van die maatregelen zullen, zoals al is aangekondigd, terugverdiend moeten worden. Ongetwijfeld zal ook de corporatiesector de gevolgen daarvan ondervinden.

Vennootschapsbelasting

In 2006 is een overeenkomst gesloten met het ministerie van Financiën over de te heffen vennootschapsbelasting in de periode 2006-2011. Daarin is afgesproken dat de corporaties gedurende die tijd vennootschapsbelasting gaan betalen over hun commerciële activiteiten. Half 2008 is deze overeenkomst eenzijdig door het ministerie opgezegd. Per 1 januari 2008 zijn de corporaties vennootschapsbelastingplichtig over al hun activiteiten. In 2008 heeft Aedes samen met de belastingdienst een vaststellingsovereenkomst (VSO2) opgesteld welke in 2009 door nagenoeg alle corporaties is ondertekend.

De heffing van integrale vennootschapsbelasting heeft geleid tot veel weerstand in de sector. Niet alleen omdat op deze manier geld wegvloeit uit de sector en wordt gebruikt voor het dichten van gaten in de begroting. Meer nog omdat woningcorporaties die massaal onrendabel investeren, worden achtergesteld bij beleggers!

Het gevolg van zowel de heffing van de minister van WWI als de invoering van de integrale vennootschapsbelasting is dat de sector de komende jaren financieel in zwaar

weer komt en er een aantal voorgenomen investeringen niet zullen kunnen doorgaan. En een en ander wordt nog versterkt door de economische crisis.

De corporatie en Europa

Volgens de Europese commissie ontvangen de corporaties staatsteun. Als staatsteun wordt onder meer gezien de directe subsidies en rentesubsidies, maar ook door het rijk in rekening gebrachte te lage grondprijzen. Ook maakt de garantiestructuur van het WSW onderdeel uit van de staatsteun. Er is een akkoord met de Europese Commissie, waarbij onder meer het volgende is afgesproken:

- Staatsteun is toegestaan als tenminste 90 procent van de huurwoningen tot de toeslaggrens verhuurd wordt aan huishoudens met een maximaal inkomen van 33.000 euro. Het betreft hier alleen nieuwe toewijzingen;
- Differentiatie op regionaal niveau kan, zolang landelijk 90 procent gehaald wordt. De rest kan ingezet worden om mensen met hogere inkomens voor de wijk te behouden;
- Vogelaar-heffing is ‘goedgekeurd’;
- Staatsteun blijft mogelijk voor maatschappelijk vastgoed;
- Volgens de minister blijft met dit akkoord de sector intact en kunnen corporaties blijven doen waarvoor ze zijn.

Het imago van de sector en de individuele corporatie

Investeringen in projecten als de SS Rotterdam, frauderende woningcorporaties, graaiende directeuren: de kranten hebben er vol van gestaan. Er was forse (en terecht!) kritiek op het falende in- en externe toezicht en het zelfregulerende vermogen van de sector. Niet te tolereren, maar toch incidenten. Voorvallen die de sector bovenmatig hebben geschaad. Gelukkig herkent het overgrote deel van de corporaties zich niet in dit negatieve beeld en zijn zij, samen met de plaatselijke en regionale overheid, hard aan het werk om goede en betaalbare huisvesting te bieden. Zo ook Woonstichting De Marken.

Meer overheidsbemoediging en betrokkenheid belanghouders

De overheid verwacht in toenemende mate prestaties van woningcorporaties en transparantie over die prestaties. Soms is dit vanuit onze plek gezien uit oprechte betrokkenheid bij de volkshuisvesting en soms hebben wij het idee dat deze discussie alleen bedoeld lijkt om financiële redenen. Van groot belang is dan ook dat op lokaal niveau gemeenten in samenspraak met o.a. ons de volkshuisvestelijke opgaven in kaart brengen en corporaties een aanbod doen om die prestaties te realiseren. Zo maken we als partners zichtbaar wat we doen en wat we waard zijn. Het betrekken van onze partners zit in de genen van onze organisatie en blijven wij ook de komende jaren doen.

Het corporatievermogen; de corporatie ter discussie

De discussie over wat maatschappelijk ondernemen is en hoe de relatie is tussen inzet van collectieve middelen en wat er met de "winst" gebeurt, is aan de orde. Ook de vraag van wie nu eigenlijk het vermogen van de corporatie is, houdt de gemoederen bezig. Begin 2010 is door de rechter een corporatie verboden uit het bestel te treden. Woningcorporaties worden geacht te presteren. De publieke opinie is van mening dat woningcorporaties te veel op hun geld zitten en te weinig realiseren. Of dit al dan niet terecht is doet niet ter zake, de sector zal het tegendeel moeten bewijzen.

Good governance

Corporaties moeten en willen zich steeds meer verantwoorden. Het maatschappelijke en financiële rendement moet zichtbaar zijn en onder de aandacht van de betrokkenen worden gebracht. De governance code is een voorbeeld van verantwoording afleggen.

Ondernemingsplan 2009-2012

In dit ondernemingsplan is duidelijk omschreven waar De Marken voor staat. De Marken wil vooral een belangrijke bijdrage leveren aan de leefbaarheid in alle kernen waarin zij werkzaam is, alsmede het ontwikkelen, verhuren, verkopen en exploiteren van betaalbare huurwoningen. Daarnaast richt zij zich op een klantgerichte houding, waarbij De Marken professionaliteit met persoonlijke aandacht combineert. Onze investeringscapaciteit zetten we daar in, waar deze het hardst nodig is.

Visitatie

In februari 2009 heeft De Marken opdracht gegeven aan Raeflex om een visitatie uit te laten voeren. De visitatie gesprekken hebben 16 en 17 juni 2009 plaats gevonden. De visitatiecommissie heeft haar bewondering uitgesproken voor de wijze waarop De Marken haar volkshuisvestelijk beleid voert. Op alle onderdelen werd gescoord van voldoende tot zeer goed. De visitatiecommissie constateerde tevens in het algemeen een grote mate van consistentie in de reacties van de gesprekspartners (stakeholders). Eveneens constateerde men dat de klantvriendelijkheid van De Marken hoog staat aangeschreven en dat ook alle medewerkers zeer betrokken zijn bij De Marken. Het totale rapport kan via de website van De Marken worden gedownload.

Klachtencommissie

De Marken heeft zich in november 2009 aangemeld bij de Regionale geschillencommissie Oost-Gelderland. Per 1-1- 2010 zal dit zijn beslag krijgen. Wij hebben hiertoe besloten omdat wij vinden dat indien er een klacht ontstaat de klant de mogelijkheid geboden moet worden van een onafhankelijke beoordeling van het geschil over de dienstverlening van de corporatie.

KWP-3: Stagneren bevolkingsgroei

Begin 2010 zijn tussen de provincie en de gemeenten in de Regio Stedendriehoek nieuwe afspraken gemaakt over het Kwalitatieve Woonprogramma 3, ofwel KWP-3. Ook de woningcorporaties in de Regio hebben aan dit programma meegewerkt. Hoewel nog niet is ingevuld welke gemeente wát bouwt en hoeveel, zijn toch een aantal conclusie te trekken. Duidelijk is dat de Regio gebrek heeft aan goedkope huurwoningen en middeldure koopwoningen. Tevens is er een grote vraag naar nultredenwoningen. In het KWP-2 werd nog gesproken van een netto toevoeging van 1.500 woningen aan de woningvoorraad voor de periode 2005-2014. Hiermee zou het woningtekort in de Regio Stedendriehoek in 2015 nul bedragen. Uit de provinciale woningmarktanalyse blijkt dat, als die aantallen ook daadwerkelijk worden gebouwd, in de periode 2015-2019 een overschot dreigt van ruim 2.800 woningen. Vandaar dat KWP-3 uitgaat van minder te bouwen woningen in de periode 2010-2019. In hoeverre dit consequenties heeft voor nieuwbouwplannen voor De Marken is nog niet duidelijk.

2.2 Bestuur en organisatie

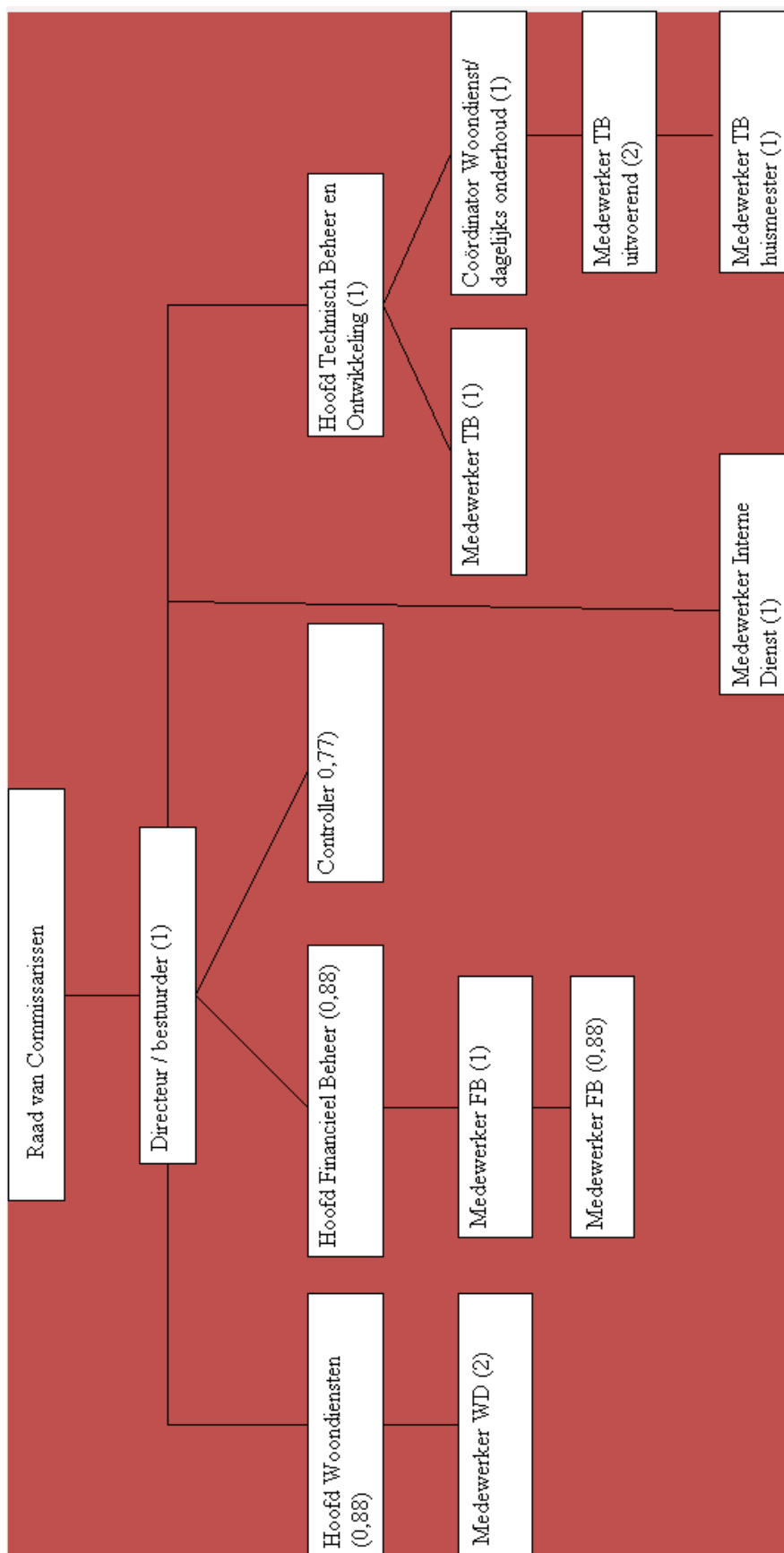
De organisatie van De Marken bestond per 31 december 2009 uit:

Statutair directeur/bestuurder

Raad van Commissarissen

Werkorganisatie

2.2.1 Organigram



2.3 De bestuurder

De organisatie kent één bestuurder in de persoon van de statutair directeur.

Per 31 december 2009:

Naam	Functie	Geboortedatum	Nevenfuncties	Werkzaam in huidige functie sinds	Werkzaam bij de organisatie sinds
I.E.T de Negro-Simons.	Directeur	27-04-1952	Geen	1993	1976

2.3.1. Beloning en taak bestuurder

De beloningen van personen werkzaam bij De Marken vallen onder de “Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens” (Wopt). Het salaris van de directeur is lager dan het in de Wopt genoemde bedrag. De directeur is belast met het besturen van de corporatie, hetgeen onder meer inhoudt dat de directeur verantwoordelijk is voor de realisatie van de doelstellingen van de corporatie, de strategie en het beleid en de daaruit voortvloeiende resultatenontwikkeling. Voorts is de directeur verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving, het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie en voor de financiering van de corporatie. De directeur streeft als maatschappelijke ondernemer naar een effectieve en expliciete verantwoording van bovenstaande zaken.

De directeur heeft ter goedkeuring aan de Raad van Commissarissen voorgelegd, de operationele, volkshuisvestelijke en financiële doelstellingen van de corporatie alsook de strategie en de randvoorwaarden die bij de strategie worden gehanteerd. In december 2009 heeft de voorzitter het jaarlijkse functionerings- en beoordelingsgesprek met de directeur gehouden. Van dit gesprek is een verslag opgesteld.

2.4. Raad van Commissarissen

In het gehele 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.

2.5. Persoonlijke gegevens medewerkers

Naam	Functie	In dienst sinds	Uren per week	Back- of front- of directie-office
de Negro-Simons, I.E.T.	Directeur/bestuurder	1993	36	DIR
van Ommeren-Smit, M.L.	Coördinator Woondienst/Onderhoud	1994	36	FO
Bergsma, M.	Hoofd Woondienst	1996	32	FO
Hovenga, M.	1 ^e Medewerkster Woondiensten	2006	36	FO
Kipperman, J. A.	Controller	2009	36	BO
Ruiter, F.A.M.	Hoofd financieel beheer	1996	32	BO
Groothedde, M.	1 ^e Medewerkster financieel beheer, salarisadministratie	1996	32	BO
Razavi-Bakhshoodeh, F.	2 ^e Medewerkster financieel beheer	2002	36	BO
Bartelds, M.M.	Hoofd technisch beheer en ontwikkeling	2001	36	FO
Hulman, F.J.	1 ^e Medewerker technisch beheer	2000	36	BO
Slooven, M.	Medewerker technische dienst/vakman	2003	36	FO
Vos, O.E.C.	Medewerker technische dienst/vakman	2006	36	FO
Timmer, G.	Medewerker technische dienst/huismeester	2008	36	FO
Breihen-Köller, E.F.	Medewerker facilitaire dienst	2009	36	FO
TOTAAL			492	

2.6. Getallen uit de organisatie

Het aantal medewerkers bedroeg inclusief de directie einde van 2009 in totaal 12,3 FTE's. Dit is verdeeld over 13 personen, waarvan twee in de buitendienst en een huismeester.

Het aantal verhuurbare eenheden (VHE's) bedroeg op het einde van 2009:

Omschrijving	Aantal 2009	Aantal 2008
1. Woningen/woongebouwen zelfstandig	969	969
1a. Woningen/woongebouwen onzelfstandig	12	12
2. Woonwagens	2	2
3. Standplaatsen	9	9
3. Garages	58	58
4. Bedrijfsruimten	4	4
5. Overige verhuureenheden	2	2
Totaal aantal VHE's	1.056	1.056

Personeelsbezetting per 1000 woningen einde 2009:

Personeelsbezetting	2009	2008
Aantal formatieplaatsen per 1000 woningen		
1. Directie	1,03	1,03
2. Financieel beheer	3,88	3,88
3. Woondiensten	2,06	2,79
4. Technisch beheer	3,10	3,10
5. Vaklieden	3,10	3,10
Totaal	13,17	13,90

In december van 2009 hebben de jaarlijkse functionerings- en beoordelingsgesprekken plaatsgevonden met alle medewerkers. Van deze gesprekken zijn verslagen opgesteld en aan de personeelsdossiers toegevoegd.

Het managementteam van De Marken werd in 2009 gevormd door de statutair directeur, controller, hoofd afdeling technisch beheer en ontwikkeling, hoofd afdeling financieel beheer en de coördinator Woondienst/Onderhoud.

2.7. Verzuim

	2009	2008	2008	2006
Ziekteverzuim	2,81%	7,55%	10,38%	7,39%

De daling van het ziekteverzuim heeft te maken met het vertrek van Hoofd Woondienst per maart 2009.

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

2.8. Cao Woondiensten

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

2.9. Deskundigheidsbevordering

Een aantal medewerkers volgde in 2009 cursussen, trainingen en/of workshops ter bevordering van de kwaliteit van hun functioneren:

- De directeur-bestuurder heeft een cursus mediatraining gevolgd.
- Vier medewerkers/sters hebben de BHV cursus gevolgd.
- Onze huismeester heeft een verdiepingscursus over de rol van de huismeester gevolgd.
- De controller heeft de cursussen inzake vernieuwing regelgeving jaarverslaglegging en vennootschapsbelasting gevolgd.
- Twee medewerkers binnen onze organisatie hebben de opleiding van het programma FMP gevolgd.
- Een medewerkster heeft de cursus samenstellen jaarrekening gedaan.
- De Technische -Dienst heeft zich verdiept via een cursus, in vocht en schimmeloerlast in en rondom de woning.
- In 2009 is een stageplaats ingevuld bij De Marken voor MBO bouwkunde. Deze stagiair heeft in zijn afstudeeropdracht het uitvoeren van grootonderhoud 24 woningen in Diepenveen opgenomen. Daarnaast heeft hij de Technische Dienst alsmede onze medewerker Technisch Beheer en Toezicht ondersteund.

2.10. Beoordeling van het stelsel van risicobeheersing

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 de inkoop, verhuur, treasury en betalingsverkeer.

2.11. Verklaring

De directeur heeft in 2009 uit hoofde van haar 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, 14 juni 2010

I.E.T. De Negro-Simons
Directeur-bestuurder



Bijeenkomst uitreiking visitatierapport 2009

3. **V**OLKSHUISVESTINGSVERSLAG

3.1. **Strategische doelen**

De strategische doelen waaraan en de condities waaronder corporaties werken worden in belangrijke mate ingevuld middels het Besluit Beheer Sociale Huur Sector (BBSH). Het BBSH geeft de woningcorporatie een aantal strategische doelen in de vorm van prestatievelden. Deze doelen worden afhankelijk van de ambitie van de corporatie nader lokaal minder of meer nadrukkelijk ingekleurd, zo mogelijk door het maken van prestatieafspraken met de gemeentelijke overheid. De eigen ambitie van de corporatie is vastgelegd in een aantal beleidsstukken als leidraad voor het handelen.

3.2. **Beleidsstukken**

In de organisatie zijn voor 2009 de volgende beleidsstukken beschikbaar:

1. Activiteitenplan;
2. Treasurystatuut;
3. Begroting;
4. Meerjarenbegroting;
5. Te Woon beleidsplan;
6. Huurbeleidsplan;
7. Beleid Zelf Aangebrachte Verbeteringen;
8. Arbo-beleid.
9. Ondernemingsplan 2009-2012
10. Zelfevaluatie

3.3. **Prestatiecontract met de gemeente**

Samen met de Gemeente Deventer, de woningcorporaties Rentree, Ieder1, De Marken en Companen is er in september 2007 een start gemaakt met het opstellen van een Woonvisie. In maart 2009 heeft de Raad van de gemeente Deventer de woonvisie vastgesteld. De woonvisie draagt de titel "Kwaliteit en Verscheidenheid". Kwaliteit in wonen en woonomgeving en verscheidenheid in doelgroepen, woonvormen en woonmilieus en bestemd voor alle bevolkingsgroepen. De Marken heeft een belangrijke taak bij het realiseren van de doelstellingen. Met de woonvisie als uitgangspunt zullen er ook prestatieafspraken tussen de Gemeente Deventer en de Marken worden gemaakt.

4. **P**RESTATIEVELDEN BBSH

4.1. **Kwaliteit van de voorraad**

Het kwaliteitsbeleid is gebaseerd op planmatig onderhoud met vaste cycli voor activiteiten als schilderen, vervanging keukens, renovatie 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 op dat moment grondig nagekeken en zo nodig met voorrang aangepast aan de kwaliteitsnormen van De Marken.

Overzicht onderhoudsgegevens 2009

Onderhoud	Derden	Eigen dienst	Totaal	Kosten per woning	per aantal Meldingen	aantal Opdrachten
Dagelijks	156.000	113.900	269.900	279	1569	1894
Mutatie	49.100	500	49.600	51	14	30
Planmatig	516.500	3.900	520.400	537		
Servicefondsen	18.600	800	19.400	20	24	25
Aanpassing	15.000	5.600	20.600	21	14	15
Groot binnen	252.800	13.000	265.800	274	58	178
Toezicht		129.700	129.700	134		
Totaal onderhoud	1.008.000	267.400	1.275.400	1.316	1.679	2.142

Van bovenstaande 2.142 opdrachten werd 63% door de eigen dienst afgehandeld en de resterende 37% aan derden uitbesteed.

4.1.1. **Dagelijks onderhoud**

Onder dagelijks onderhoud valt het reparatieonderhoud aan woningen aan de hand van meldingen. In totaal is in 2009 voor een bedrag van €269.900,-- aan klachtenonderhoud besteed (2008: € 155.700,--). Ook zijn de kosten per woning gestegen van € 161,-- in 2008 naar € 279,-- in 2009.

4.1.2. **Mutatieonderhoud**

Aan mutatieonderhoud werd in 2009 totaal € 49.600,- besteed (2008: € 18.700,-). In het jaar zijn er 83 mutaties geweest in het bestaande bezit. Dit komt neer op € 598,- (2008: € 390,-- per mutatie of gemiddeld € 51,- (2008: € 19,-) per woning.

4.1.3. **Planmatig onderhoud**

Het onderhoudbeleid is er primair op gericht om het wooncomfort te leveren dat in overeenstemming is met de huurprijs. Door de jaarlijkse actualisering van de technische meerjaren planning en het tijdig uitvoeren van zgn. preventief onderhoud, wordt ernaar gestreefd het aantal reparatieverzoeken te verminderen en de huidige kwaliteit van de voorraad te waarborgen. Planmatig onderhoud vindt plaats aan de hand van de meerjarenbegroting. In het betreffende jaar wordt bepaald in hoeverre uitvoering van de werkzaamheden noodzakelijk is. Onderdeel van het planmatig onderhoud is o.m. het dynamisch onderhoud. In het verleden werden bij groot onderhoud zowel in, als

buiten aan de woning onderhoud verricht. Het binnenonderhoud is vrij gegeven. De huurder kiest zelf wanneer hij het binnenonderhoud laat uitvoeren.

De huurder kan hierbij kiezen om bij dit onderhoud ook comfortverbeteringen en een andere kleurstelling aan te brengen in de woning. Dit beleid is nauw verbonden en verweven in het beleid voor zelf aangebrachte voorzieningen. In het verslagjaar werd € 786.000,- (2008: € 1.005.000,-) besteed aan planmatig onderhoud, ofwel € 812,- per woning (2008: € 1.037).

4.1.4. Service onderhoud

Onder service onderhoud valt het *kleine* dagelijkse reparatieonderhoud aan woningen aan de hand van meldingen. In totaal is in 2009 voor een bedrag van € 19.400,- aan service onderhoud besteed (2008: € 67.700,-). Per woning is er een daling van € 70,- in 2008 naar € 20,- in 2009.

4.1.5. Woningaanpassing

De Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) is ingegaan op 1 januari 2009 (voorheen:Wet Voorziening Gehandicapten). Voor personen die een handicap hebben bestaat de mogelijkheid om subsidie te krijgen op basis van deze Wet. Gebruikmakend van deze subsidie zijn er in 14woningen hulpmiddelen geplaatst om met de handicap te kunnen omgaan. Hieraan is € 20.600,- besteed. (2008:€ 34.800,-) Deze kosten zijn vergoed door de gemeente.

4.1.6. Woningverbetering

Daar waar gewenst en mogelijk bevordert De Marken het aanbrengen van veranderingen, verbeteringen en voorzieningen in haar woningen mits de verhuurbaarheid niet in gevaar komt. Wij zijn van mening dat uiteindelijk het gehele woningbezit dient te zijn voorzien van centrale verwarming/warmwaterinstallatie op HR-niveau. In het verslagjaar zijn in 43 woningen is de bestaande Vr-ketel vervangen door een HR-combi. Per ultimo verslagjaar is 91% van het bezit voorzien van een cv-installatie waarvan 77% op HR-niveau. Veel meer dan in het verleden hebben huurders de mogelijkheid om de woning aan te passen aan de eigen wensen. Er zijn veel verzoeken binnengekomen voor aanpassingen aan de keuken, badkamers en toilet. Veel huurders hebben ervoor gekozen dit via een huurverhoging te betalen. In 2009 zijn er 16 douchemengkranen geplaatst en er zijn ca. 178 verzoeken gehonoreerd voor aanpassingen in keuken, badkamer, toilet en overige kleine geriefverbeteringen. Er zijn 3 dakkapellen geplaatst. In totaal is in het verslagjaar voor circa € 212.000,- (2008: € 165.000,-) geïnvesteerd in verbeteringen.

4.1.7. Beleid Zelf Aangebrachte Verbeteringen

De Marken stelt zich ten aanzien van 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 vergoedingenregeling voor goedgekeurde ZAV's voorgesteld. In 2009 is het beleid over de ZAV niet gewijzigd.

4.1.8. Gerealiseerde nieuwbouw

In mei 2009 zijn in Okkenbroek 5 multifunctionele huurwoningen en 3 koopwoningen opgeleverd. De stichtingskosten van de 5 huurwoningen bedragen ruim €200.000 p/w Het betreft hier levensloopbestendige woningen, welke langer dan 50 jaar meegaan.

4.1.9. Ontwikkelingen van de voorraad

Woonstichting De Marken heeft 338 woningen geselecteerd die gefaseerd Te Woon zijn aangeboden. Voor Te Woon is een beleidsplan opgesteld en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. Van het Ministerie van VROM heeft De Marken de goedkeuring verkregen voor de verkoop van maximaal 180 woningen met een korting van meer dan 10%. Naast koop kunnen huurders binnen het “Te Woon” concept kiezen uit twee huurvarianten, te weten huurvast en huurzeker. Huurders van woningen die op de lijst voorkomen kunnen hun woning kopen “onder voorwaarden”. Daarbij kunnen zij de woning kopen met 10, 15, 20% of 25% korting. De koopprijs berust op een taxatierapport welke niet ouder is dan een jaar. De Marken heeft een terugkoopplicht. Bij terugkoop komt van de waardeontwikkeling, afhankelijk van het gekozen kortingspercentage, respectievelijk 40% of 50% ten goede of ten laste van de woonstichting. In 2009 zijn 4 woningen op deze wijze verkocht. Wenst de huurder te kopen zonder korting dan hebben zij bij voorgenomen verkoop een aanbiedingsplicht aan De Marken. In 2009 is 1 woning verkocht zonder korting.

4.1.10. Bouwprojecten in voorbereiding

Bathmen

- Centrumplan Bathmen: Betreft de herontwikkeling in het centrum van Bathmen. Dit plan omvat de ontwikkeling en realisatie van een Multifunctioneel voorzieningencentrum, grondgebonden woningen, winkels en appartementen. In 2010 worden de plannen verder uitgewerkt.

Diepenveen

- Boschhoekgaarde: Betreft de bouw van dertien duurdere appartementen waarvan 4 huurappartementen (huur vanaf € 850, -) aan de Doffegnieslaan.
- Bramhaar: Eventueel wordt geparticipeerd in de ontwikkeling van plan Bramhaar door middel van de bouw van 17 appartementen, allen in de verhuur onder de huurtoeslaggrens. Uitgegaan wordt van realisatie vanaf 2011.
- H.OE.D.: Met de artsen de tandarts en een fysiotherapeut worden voorbereidingen getroffen tot het realisering van een medisch centrum op de plaats waar nu de bibliotheek staat. De gemeente Deventer staat positief tegenover deze ontwikkeling.

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. Er is bezwaar aangetekend door omwonenden. Begin 2009 is de zitting geweest bij de rechtbank in Zwolle. Inmiddels is bekend dat de bezwaren door de rechtbank zijn afgewezen en de vergunning gehandhaafd blijft. Als deze zorgwoningen zijn gerealiseerd zullen er vervolgens nog zeven woningen worden gesloopt. Op deze plek zullen vijf multifunctionele woningen worden gebouwd.
- Lindeboomsweg: In 2007 is er een gedeelte van een parkeerterrein aangekocht voor de bouw van zeven huurappartementen en één koopappartement.
- De Lindeboom: Eind 2007 is grotendeels aangekocht het café-restaurant van de Lindeboom. Na de verbouwing, die inmiddels is gestart, zal dit pand als kulturhus gaan fungeren.

- Haarhuus: Betreft de overname van het gemeenschapshuis met gymnastiekaccommodatie aan de Ganzeboomsweg. Hierin zal o.a. de verbouwing ten behoeve van een kinderdagverblijf, sport en beweging worden gerealiseerd. Ook blijft de huidige gymnastiekaccommodatie gehandhaafd.
- Wijtenhorst: In het gebied De Wijtenhorst zullen in samenwerking met de Gemeente Deventer en Koopmans Bouwgroep in een fase van drie jaar (vanaf 2010) 285 woningen gebouwd worden. De Marken zal 12 woningen voor bijzondere doelgroepen realiseren alsmede 58 woningen (eengezins- en multifunctionele woningen).
- Alferdinksweg; sloop van vervangende nieuwbouw van 9 bejaardenwoningen.

4.2. Huisvesten van doelgroepen van beleid

4.2.1. Het aanbod

Het woningbezit van De Marken bevindt zich in de gemeente Deventer in de kernen Schalkhaar, Diepenveen, Lettele, Okkenbroek en Bathmen. De verdeling van de woningvoorraad per ultimo 2009 over de verschillende dorpen is als volgt:

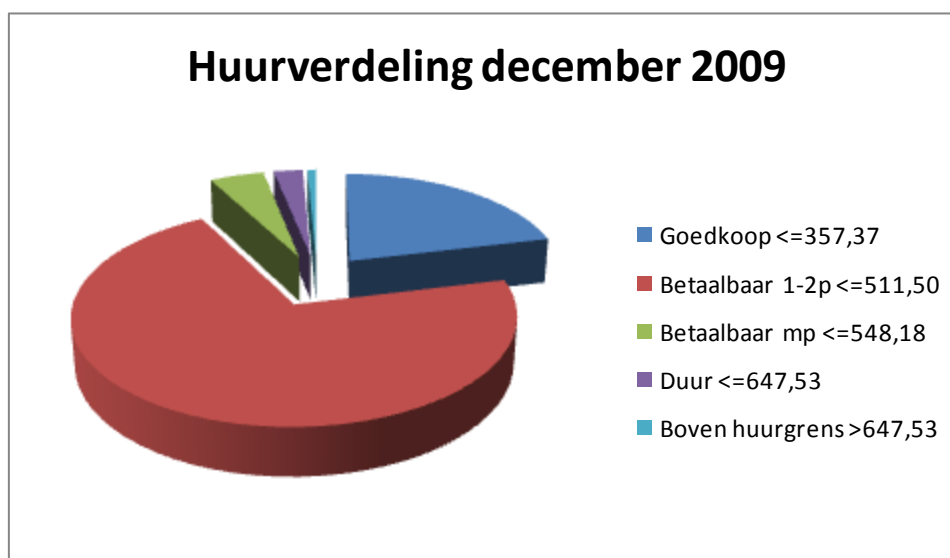
Type	Totaal	Grootte	Bathmen	Diepen v.	Schalkh	Lettele	Okkenbr.	Totaal
Eengezins		3-kamer			4			4
		4-kamer	3	18	2	12	2	37
		5-kamer	153	185	109	3	5	455
		6-kamer	28	11	45			84
Hat		2-kamer			27			27
		3-kamer	18	12	7			37
App.		3-kamer			4		2	6
		4-kamer	3				2	5
		5-kamer	3				1	4
Bejaarden.		3-kamer	5	14	9	6		34
Multifunct.		3-kamer				4	6	10
		4-kamer	17	74	18	4		113
		5-kamer	30		2			32
		6-kamer		7				7
Aanleun		4-kamer		24				24
Woonzorg		4-kamer	10	41	29		10	90
Voorraad			270	386	256	29	28	969

In 2009 zijn er:

Drie 4-kamer eengezinswoning te Diepenveen verkocht;
 Één 5-kamer eengezinswoning te Schalkhaar verkocht;
 Één 5-kamer eengezinswoning te Okkenbroek verkocht.

De woningvoorraad is per ultimo 2009 naar huurprijsklasse als volgt verdeeld:

Huurklasse	Huurprijs	Aantal	Percentage	Cumulatief %
Goedkoop	<= 357,37	206	21,3	21,3
Betaalbaar 1-2 p.	<= 511,50	687	70,9	92,2
Betaalbaar mp	<= 548,18	45	4,6	96,8
Duur	<= 647,53	24	2,5	99,3
Boven huurgrens	> 647,53	7	0,7	100,0
		969		



Mutatiegegevens in het boekjaar 2009 woningvoorraad:

	Egw	Hat	App	Bej	Mf	Alw	Wz	voorraad
Aantal 1-1-2009	584	64	15	34	158	24	90	969
Aantal 31-12-2009	580	64	15	34	162	24	90	969
Mutaties 2009	43	10	2	4	14	12	2	* 87
Aangeboden	45	18	2	5	16	15	2	103
Nieuwe verhuur	-	-	-	-	-	-	-	-
Verkocht	5	-	-	-	1	-	-	6
Gesloopt	-	-	-	-	-	-	-	-
Aangekocht	-	-	-	-	-	-	-	-
Weigeringen	2	8	-	1	2	3	-	*16
Mutatiegraad	7,4 %	7,8 %	6,6 %	5,9 %	4,4 %	25 %	1,1 %	9,0 %
Aanbiedingen	1,05	1,8	1	1,25	1,14	1,25	1	1,18

* van de 87 mutaties zijn er 5 woningen verkocht.

* van de aangeboden 103 woningen hebben 16 woningzoekenden geweigerd, dit percentage kan als laag worden aangemerkt en doet zich voornamelijk voor bij de HAT- eenheden.

4.2.2. *Passend verhuren*

Op 1 januari 2009 stonden 955 woningzoekenden geregistreerd. In 2009 zijn de woningzoekenden die zich vóór 2007 hebben ingeschreven en de woningzoekenden die zich in 2008 hebben ingeschreven, aangeschreven en zij zijn verzocht om het herinschrijvingsformulier te retourneren. Naar aanleiding van deze herinschrijving werden in totaal 142 woningzoekenden uitgeschreven.

In 2009 hebben 198 woningzoekenden zich ingeschreven bij Woonstichting De Marken.

	2007	2008	2009
Aantal woningzoekenden	1.088	1.166	1.222

Het woningzoekendenbestand heeft de volgende kenmerken:

1. Ca. 38 % van de woningzoekenden staat actief ingeschreven en de overige 62 % staat uit voorzorg ingeschreven;
2. 60 % van de woningzoekenden is ouder dan 55 jaar, 44 % is ouder dan 65 jaar en 24 % is ouder dan 75 jaar;
3. Maar 22 % van de woningzoekenden is jonger dan 34 jaar en 11 % is jonger dan 24 jaar;
4. 55 % van de woningzoekenden staat voor een gelijkvloerse woning ingeschreven, 36 % voor een eengezinswoning en 8 % voor een starterswoning (hat);
5. 39 % van de woningzoekenden is een eenpersoonshuishouden en 49 % een tweepersoonshuishouden, waarvan 95 % zonder kinderen;
6. 72 % woont binnen ons werkgebied en 20 % komt uit de stad Deventer. De rest van de woningzoekenden (9 %) woont elders.

Over het verslagjaar wordt de volgende verantwoording over passend verhuren afgelegd:

Primaire doelgroep	Goedkoop ≤357,37	Betaalbaar 1 en 2 pers. ≤511,50	Betaalbaar Meer pers. ≤548,18	Duur ≤647,53	Duur => 647,53	Totaal
< 65 jaar – 1 persoonshuishouden Inkomen tot € 20.600	6	7	1	-		14
< 65 jaar – 2/meer persoonshuishouden Inkomen tot € 27.950	-	12	3	4		19
v.a. 65 jaar – 1 persoonshuishouden Inkomen tot € 18.525	-	4	1	1		6
v.a. 65 jaar – 2/meer persoonshuishouden Inkomen tot € 24.625	-	4	1	1		6
Totaal	6	27	6	6		45

Hogere inkomens	Goedkoop ≤357,37	Betaalbaar 1 en 2 pers. ≤511,50	Betaalbaar Meer pers. ≤548,18	Duur ≤647,53	Duur => 647,53	Totaal
< 65 jaar 1 persoonshuishouden	6	7	-	-		13
< 65 jaar 2/meer persoonshuishouden	-	9	2	4		15
v.a. 65 jaar 1 persoonshuishouden	-	-	1	-		1
v.a. 65 jaar 2/meer persoonshuishouden	-	2	-	1	5	8
Totaal	6	18	3	5	5	37

In het verslagjaar zijn er 82 mutaties geweest binnen het bezit van De Marken. 4 appartementen en 1 eengezinswoning zijn in 2009 verhuurd met een huur boven de huurtoeslaggrens. Het gaat hierbij om de appartementen van Le Passage Vert te Bathmen. De huren van deze vier woningen variëren van € 872,37 en € 1147,14. Ook is er een eengezinswoning aan de Oerdijk te Schalkhaar verhuurd met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens.

Omschrijving	Eengezins	Hat	Senioren	Woonzorg	Totaal
Aantal	38	10	32	2	82
% van alle mutaties	46,3 %	12,2 %	39,1 %	2,4 %	100

In 2009 zijn er bijna evenveel seniorenwoningen vrijgekomen als eengezinswoningen. Het aantal seniorenwoning dat vorig jaar in 2008 vrijkwam was veel minder. Ten opzichte van 2008 zijn er 15 eengezinswoningen minder vrijgekomen dit jaar.

Het aantal vrijkomende starterswoningen is ten opzichte van vorig jaar bijna gelijk gebleven. De vraag is nog steeds erg groot naar starterswoningen. Omdat er veel mutaties van starterswoningen in Bathmen geweest zijn, is de vraag in Bathmen iets afgenomen.

De Gemeente Deventer heeft Woonstichting De Marken dit jaar laten weten geen gezin (statushouders) meer te hoeven plaatsen wat in 2008 nog wel aan de orde is geweest.

4.2.3. Service en klantgerichtheid

Woonenergie

Gezinnen 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

Het aantal huurders dat het kleine dagelijkse onderhoud overdraagt aan De Marken neemt nog steeds toe. Van de huurders zijn momenteel 81% lid van dit fonds.

Glasfonds

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

Eigen onderhoudsdienst

Snel en adequaat afhandelen van reparatieverzoeken van huurders staat bij ons hoog in het vaandel. Hiervoor zijn normen opgesteld. Door de inzet van onze 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".

ZAV-beleid

In samenwerking met vijf kleine collega corporaties binnen onze Regio hebben we het Zelf Aangebrachte voorzieningen (ZAV) beleid ontwikkeld.

4.2.4. Jaarlijkse huurverhoging

Tijdens de vergadering in maart 2009 heeft de Huurdersvereniging een positief advies uitgebracht ten aanzien van het voorstel van woonstichting De Marken voor een huurverhoging van 2,5%. 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 € 3,00.

4.2.5. Verhuurbeleid

De gemeente Deventer laat de woonruimteverdeling (aanbodmodel) vanaf 1 januari 2005 op basis van een convenant uitvoeren door (de) samenwerkende corporaties in de Stedendriehoek. Visie en missie van De Marken maken deelname aan het regionale systeem niet mogelijk. Voornaamste oorzaken zijn het ontbreken van voldoende mogelijkheden voor het optiemodel, de opgebouwde rechten van woningzoekenden en vooral de ontbrekende positieversterking voor de inwoners van de dorpen Schalkhaar en Diepenveen. De Marken hanteert voor het toewijzen van een woning het optiemodel. De toewijzing vindt plaats op basis van punten, waarin de volgorde van de woningzoekenden wordt bepaald. Er worden o.a. punten toegekend voor sociaaleconomische binding, of de huurder een huurwoning achterlaat, de inschrijfduur en leeftijd. Behalve met punten houdt De Marken bij toewijzing ook rekening met de combinatie van leeftijd en omvang huishouden en de dorpsbinding. Op deze wijze probeert De Marken de woningen op een zo eerlijke mogelijke manier te verdelen. Vanaf 1 januari 2008 worden aanbod en verhuringen verantwoord via www.demarken.nl.

De Marken bezit in de dorpen per ultimo verslagjaar 969 woningen. Het aantal ingeschreven woningzoekenden is toegenomen van 1.166 tot 1.222.

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

4.2.6. Gerealiseerde nieuwbouw

Dit boekjaar zijn drie koopwoningen en vijf huurwoningen onder de huurtoeslaggrens gerealiseerd in Okkenbroek.

4.2.7. Verhuiskostenreglement

De Marken beschikt over een verhuiskostenreglement.



Multifunctionele woningen Okkenbroek

4.3. Financiële continuïteit

4.3.1. WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2009

(x € 1.000)	Begroting	Werkelijk	Vershil
	2009	2009	
Bedrijfsopbrengsten			
Huren	5.095	5.048	-47
Vergoedingen	112	115	3
Overheidsbijdragen	0	0	0
Verkoop onroerende zaken	697	216	-481
Geactiveerde productie	0	56	56
Overige bedrijfsopbrengsten	41	82	41
Som der bedrijfsopbrengsten	5.945	5.517	-428
Bedrijfslasten			
	742	662	80
Afschrijvingen op materiële vaste activa		646	-646
Waardeverandering materiële vaste activa			
Lonen en salarissen	603	646	-43
Sociale- en pensioenlasten	190	202	-12
Lasten onderhoud	1.048	1.008	40
Overige bedrijfslasten	669	784	-115
Som der bedrijfslasten	3.252	3.948	-696
Bedrijfsresultaat	2.693	1.569	-1.124
Financiële baten en lasten			
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	17	5	-12
Rentelasten en soortgelijke lasten	1.644	1.650	-6
Resultaat voor belastingen	1.066	-76	-1.142
Belastingen	277	206	71
Resultaat na belastingen	789	-282	-1.071

Toelichting op de belangrijkste afwijkingen

Huren

De lagere huuropbrengst is het gevolg van huurderiving wegens leegstand. In de begroting wordt rekening gehouden met een deriving van 0,5%. De werkelijke deriving bedraagt 1,32%. De hogere deriving heeft met name betrekking op de eind 2008 opgeleverde appartementen van Le Passage Vert in Bathmen.

Verkoop onroerende zaken

Resultaat koopprojecten

Begroot is € 22.000 en gerealiseerd € -340.000.-- Het lagere resultaat wordt veroorzaakt doordat als gevolg van stagnerende verkoop voorzichtigheidshalve alvast rekening is gehouden met lagere verkoopopbrengsten voor de nog niet verkochte woningen.

Resultaat verkopen bestaand bezit

Begroot is € 675.000 (6 woningen) en gerealiseerd € 556.000 (5 woningen). Deze lagere opbrengst is veroorzaakt doordat een verkochte woning niet meer in de maand december kon worden getransporteerd.

Overige opbrengsten

De overige opbrengsten zijn hoger dan begroot door meer opbrengsten voor het aanbrengen van aanpassingen in het kader van de WMO. Ook is er meer doorberekend aan onderhoud.

Afschrijvingen

De lagere afschrijvingslasten ten opzichte van de begroting worden veroorzaakt doordat bij het opstellen van de begroting geen rekening was gehouden met de effecten van levensduurverlening bij gerenoveerde complexen en met reeds afgeschreven complexen.

Waardeverandering materiële vaste activa

Voor de combiprojecten appartementen Boschhoekgaarde en woningen in Okkenbroek zijn aanvullingen opgenomen voor de in 2008 reeds verwerkte onrendabele toppen. Daarnaast zijn hieronder de onrendabele investeringen voor de zorgwoningen in Lettele en de woningen aan de Schipbeeksweg in Bathmen verantwoord. Deze waren in de begroting opgenomen voor 2010. Tevens is onder deze post het voordelige resultaat op de grondexploitatie verantwoord van 2 huurwoningen in Bathmen.

Lonen en salarissen

In de begroting zijn de aan projecten toegerekende uren op de salariskosten in mindering gebracht. In de jaarrekening is deze post opgenomen onder de bedrijfsopbrengsten (geactiveerde productie).

Lasten onderhoud

In 2009 zijn de volgende bedragen uitgegeven aan onderhoud

- Dagelijks onderhoud € 155.000 € 54.000 meer dan begroot
- Mutatieonderhoud € 49.000 € 35.000 meer dan begroot
- Serviceonderhoud € 19.000 € 18.000 minder dan begroot
- Planmatig onderhoud € 784.000 € 112.000 minder dan begroot

Dagelijks onderhoud

De overschrijding is afhankelijk van een aantal factoren. Door de herverdeling van serviceonderhoud is er meer geboekt op het dagelijks onderhoud en is er minder geboekt op serviceonderhoud. Het overige verschil wordt gekenmerkt door het grote aantal meer mutaties. Deze mutaties hebben niet alleen meer mutatieonderhoud tot gevolg maar leiden ook altijd tot meer dagelijks onderhoud omdat niet alle gebreken aan mutatieonderhoud valt toe te rekenen.

Mutatieonderhoud

Door een forse stijging van het aantal mutaties 83 ten opzichte van 2008 (48) is er meer uitgegeven aan mutatieonderhoud.

Serviceonderhoud

Aan servicefonds onderhoud is € 18.000,-- minder uitgegeven dan begroot. Dit heeft deels te maken dat meer op dagelijks onderhoud is geboekt. Zie dagelijks onderhoud.

Planmatig onderhoud

Aan planmatig onderhoud is € 112.000,-- minder uitgegeven dan begroot. De reden hier van is dat met name de inkoop van vervangen cv en schilderwerk gunstiger zijn uitgevallen dan begroot. Door scherp in te kopen is hier met name een gunstig resultaat behaald. Ook de overige begrote bedragen zijn vaak iets gunstiger uitgevallen dan begroot. Daarnaast zijn een aantal werkzaamheden doorgeschoven naar 2010. Deze werkzaamheden bedragen ongeveer € 75.000,--. De reden van het doorschuiven heeft voornamelijk te maken met voortschrijdende inzichten zoals bundelen van werkzaamheden met andere activiteiten die voor 2010 gepland staan.



Renovatie Nieuwenhuisstraat Diepenveen

Overige bedrijfslasten

De hogere bedrijfslasten worden veroorzaakt door de volgende posten:

Belastingen

De belastingen vallen € 30.000 hoger uit dan begroot. Dit is met name het gevolg van hogere waterschapslasten. De Waterschappen hebben hun berekeningsmethodiek gewijzigd waardoor waterschapslasten fors hoger uitvallen.

Algemene kosten

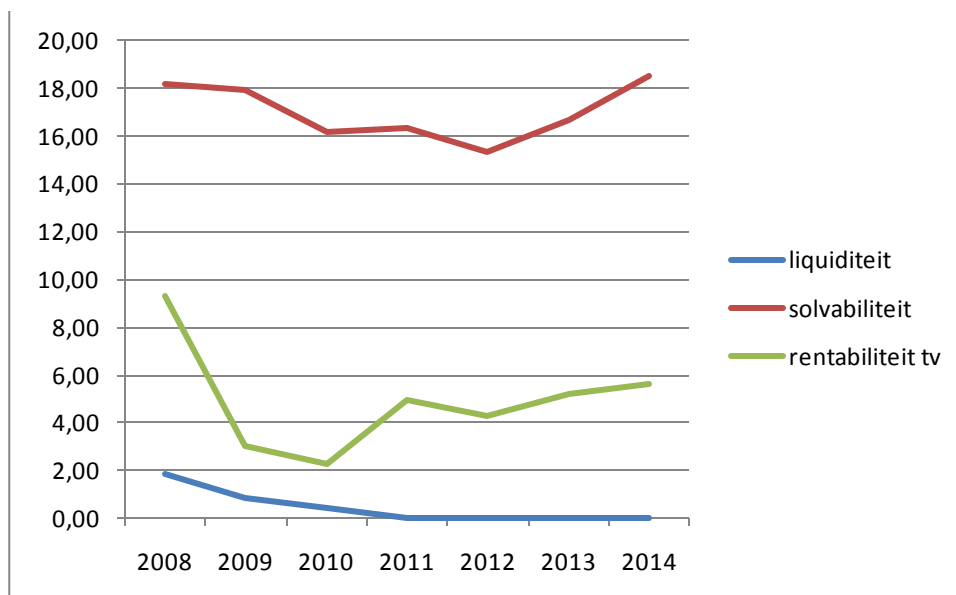
De algemene kosten zijn € 80.000 hoger dan begroot.

Dit wordt met name veroorzaakt door de volgende posten:

- Representatie en sponsoring. € 21.000
- Advieskosten € 16.000 (fiscaal en juridisch advies)
- Automatisering € 17.000 (nieuwe software)
- Afboeking oninbare vordering € 12.000 (niet begroot)

Belastingen

Begroot was € 277.000. de fiscale last bestaat uit een acute belastinglast volgens fiscale grondslagen van € 167.000. Daarnaast is de mutatie latent te vorderen vennootschapsbelasting ad € 39.000 ten laste van het resultaat gebracht.



4.3.2. 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).



Renovatie Nieuwenhuisstraat Diepenveen

Op basis van de financiële meerjarenbegroting kunnen onderstaande cijfers voor de komende vijf jaar worden weergegeven:

Prognose Winst & Verliesrekening

(x € 1.000)	2010	2011	2012	2013	2014
Bedrijfsopbrengsten	6.677	6.412	6.743	6.948	7.001
- waarvan verkoopresultaten op te verkopen woningen uit bestaand bezit	1.432	706	776	770	727
Bedrijfslasten	5.416	3.760	4.154	3.809	3.613
- waarvan onrendabele toppen niewbouwprojecten	2.107	110	475	110	110
Bedrijfsresultaat	1.261	2.652	2.589	3.139	3.388
Financiële baten en Lasten	-1.649	-1.811	-2.076	-2.192	-2.128
Jaarresultaat voor belastingen	-388	841	513	947	1.260

Prognose Balansposten

(x € 1.000)	2010	2011	2012	2013	2014
Materiële Vaste Activa	44.712	49.286	54.246	53.893	53.310
Financiële vaste Activa	41	34	29	26	23
Vlottende activa	1.038	112	112	112	112
Balans Totaal	45.791	49.432	54.387	54.031	53.445
Eigen vermogen	7.525	8.186	8.448	9.113	10.008
Voorzieningen					
Schulden op lange termijn	35.958	39.006	43.664	42.646	41.105
Schulden op korte termijn	2.308	2.240	2.275	2.272	2.332
Balans Totaal	45.791	49.432	54.387	54.031	53.445

	2010	2011	2012	2013	2014
Liquiditeit	0,45	0,05	0,05	0,05	0,05
Solvabiliteit	16,16	16,32	15,37	16,69	18,52
Rentabiliteit TV	2,29	4,94	4,26	5,24	5,60

4.3.3. 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 zijnde 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.

4.3.4. Vermogenspositie

Het eigen vermogen van De Marken is in 2009 afgenomen met € 282.000,- tot € 8.113.000,-. De solvabiliteit is afgenomen met 0,3 % en bedraagt 18,07 %. 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 hieraan voortdurend aandacht. 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.

4.3.5. Financieringspositie

De Marken heeft de mogelijkheid om met garantie van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geldleningen op de kapitaalmarkt aan te trekken. Ook in 2009 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.

4.3.6. Renteconversie leningen (x €1.000)

De aflossing en renteconversie van de leningen in de komende 5 jaren zijn als volgt:				
	Jaar	Aflossing	Renteherziening	Totaal rente risico
	2010	796	645	1.441
	2011	747	2.198	2.945
	2012	568	487	1.055
	2013	1.289	507	1.796
	2014	552	521	1.073
	Totaal	3.952	4.358	8.310

4.3.7. 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 gaan worden. Omdat deze opbrengsten niet zeker zijn zal er waarschijnlijk ook externe financiering moeten worden aangetrokken.

4.3.8. Ontwikkeling huurachterstand

De huurachterstand in procenten van de jaarhuur is ten opzichte van 2008 nagenoeg gelijk gebleven. Het aantal huurders met een achterstand is 52 (2008:53). Ultimo 2009 zijn er 19 vorderingen met een totaal bedrag van €20.300,- uit handen gegeven. In 2009 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 van de afgelopen jaren:

<i>Jaar</i>	<i>2009</i>	<i>2008</i>	<i>2006</i>	<i>2005</i>	<i>2004</i>
Percentage achterstand	0,58	0,52	0,61	0,45	0,43

Per 31 december bedroeg de totale huurachterstand € 27.360,- (2008: € 25.000,-).

4.4. Overleg met huurders.

4.4.1. Huurdersvereniging

“Huurdersvereniging De Marken” is opgericht in maart 1996. De vereniging telt momenteel 445 leden. Het bestuur heeft in het jaar 2009 12 maal vergaderd. De Algemene Ledenvergadering is gehouden op 22 april 2009. Deze vergadering is bezocht door 26 leden. Per 1 januari 2009 is de huurdersvereniging toegetreden tot een overkoepelend orgaan van huurdersverenigingen genaamd “HOOG”; Huurders Organisatie in Overijssel en Gelderland.

De directeur/bestuurder heeft iedere 1^e maandag van de maand overleg met de huurdersvereniging. De volgende zaken zijn aan de orde gekomen:

- Nieuwbouwprojecten;
- Het toewijzings- en huurbeleid;
- Aanbieden woningen Te Woon;
- Generaal pardon;
- Bewonersonderzoek Deventer;
- Inlichtingen, communicatie en contact.

4.4.2. Klachtencommissie

De Marken besteedt serieus aandacht aan wensen en klachten van klanten. Klachten dienen snel, goed en adequaat te worden afgehandeld. Als klanten vinden dat klachten niet goed worden afgehandeld kunnen zij terecht bij de Klachtencommissie. De werkwijze en samenstelling van de commissie is geregeld in een reglement. De Klachtencommissie heeft in het verslagjaar geen klachten van (potentiële) huurders van De Marken ontvangen.

4.4.3. Huurcommissie

Klanten met bezwaren tegen voorgestelde huurverhogingen of klachten over de onderhoudstoestand van de woning kunnen dit kenbaar maken bij de Huurcommissie. In het verslagjaar zijn geen bezwaren ingediend.

4.4.4. Informatieverstrekking

De Marken communiceert met de huurders door middel van de nieuwsbrief. In het verslagjaar is de nieuwsbrief twee keer uitgekomen. De huurders zijn geïnformeerd over de jaarlijkse huurverhoging en huurtoeslag, tuinonderhoud, hoe te handelen bij vochtproblemen, WoonEnergie, Te Woon: woonvarianten tussen huren en kopen, nieuwe projecten en huurdersvereniging. Woonstichting De Marken heeft een eigen website www.demarken.nl. Op deze site zijn alle relevante gegevens van de corporatie beschikbaar. Ook een inschrijvingsformulier en een huuropzeggings formulier zijn te downloaden.

4.5. Leefbaarheid

Woonstichting De Marken heeft het behoud en bevorderen van leefbare dorpen hoog in het vaandel staan. Rekening wordt gehouden met een structurele bijdrage van € 50.000.

Het Kulturhus/Lindeboom te Schalkhaar

In samenwerking met de Gemeente Deventer, het bestuur van het Haarhuus, en de taakgroep BVD, (belangenvereniging Voorzieningen Dorpen), heeft De Marken de plannen verder uitgewerkt voor de realisatie van een Kulturhus. Eind 2009 is er een aanvang worden gemaakt met de verbouw.

Centrumplan Bathmen/multifunctioneel gebouw

Dit jaar is de intentieovereenkomst tussen de Gemeente en De Marken getekend voor de realisatie van het centrumplan. Bij realisatie zal er een multifunctioneel voorzieningencentrum ontstaan waarin een gemeente –WMO- Woonloket, Bank, Politie, Bibliotheek, Speeltheek, Oudheidkundige Kring zich kunnen huisvesten, evenals diverse ondernemers uit Bathmen. Het plan zal ook voorzien ook in woningen en appartementen.

Huismeester

De medewerker aangenomen met als functie huismeester draagt bij. Deze huismeester is voor 50 % ingezet bij alle verzorgingshuizen, De Pellerije, Wissinkhof, Beukenhof en Sequoiahof. Hij heeft op vaste tijden spreekuur voor deze bewoners en doet alle voorkomende werkzaamheden, zoals tuinonderhoud, gangen schoonmaken, ramen wassen, stoepen vegen en klein onderhoud.

Verhuiskostenvergoeding

Aan zes bewoners van de woningen aan de Schipbeeksweg in Bathmen is conform het bestaande reglement een verhuiskostenvergoeding betaald.

Financiële ondersteuning

Ter bevordering van de leefbaarheid stimuleert en ondersteunt De Marken gericht het verenigingsleven door kleine subsidies te geven, te weten:

- SV Schalkhaar, advertentie, reclamebord en een sponsorbijdrage:
- Midzomerkunstfeest te Bathmen.
- Deventer Leerschool, digitaal schoolbord
- Bijdrage aan de scootmobiel oefenbaan
- Kunstfietsroute in Okkenbroek
- De Ulebelt kinderboerderij
- Reclamebord Ons Centrum Okkenbroek
- Reclamebord ABS Bathmen
- Seniorenagenda
- Kunstenlab Herfsttonen in Okkenbroek
- Stichting Zozijn bijdrage aan vogelnestschommel
- Ter Steege in beweging
- Jantje Beton



Digibord Deventer leerschool

4.5.1. *Persoonlijke aandacht Bewonerscommissies*

De Marken werkt nauw samen met Huurdersvereniging 'de Marken' en met een aantal bewonerscommissies die werkzaam zijn voor de Pellerije, Wissinkhof, Beukenhof en Sequoiahof. Met de bewonerscommissies is overleg gevoerd met betrekking tot door te berekenen vergoedingen, aanpassingen aan de gemeenschappelijke voorzieningen en de geleverde diensten, indiensttreding huismeester. In het verslagjaar is overleg gevoerd met de bewoners van de woningen aan het Mensinksdijkje over de vertraging van de bouwplannen door de ingediende bezwaarschriften. Ook is de bezwaarschriftenprocedure toegelicht.

De inwoners van het dorp Lettele zijn nauw betrokken bij de ontwikkeling van zorgwoningen in dat dorp. Op individueel niveau zullen de toekomstige bewoners worden betrokken bij de herontwikkeling van deze plannen. Met een drietal personen uit Lettele, (werkgroep Lettele) waarvan er twee lid zijn van de KBO (katholieke bond ouderen) wordt periodiek overleg gevoerd over de stand van zaken.

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 zij begeleiding kunnen krijgen van 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 2009 is er één uitzetting geweest.

4.6 Wonen en zorg

De Marken wil naar vermogen bijdragen aan het tot stand brengen van huisvesting voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven voor zover hieraan behoefte bestaat binnen de grenzen van haar primaire werkgebied.

Samenwerking De Lindenhof en zorgcentrum 'T-Dijkhuis

Zo heeft De Marken regelmatig overleg met het bestuur van De Lindenhof in Schalkhaar. Voor Zorg en dienstencentrum 't Dijkhuis in Bathmen wijst De Marken na overleg met de directeur van Zorg en dienstencentrum 't Dijkhuis de aanleunwoningen niet meer toe en bij klachten en mutatieonderhoud wordt eveneens de technische dienst van De Marken niet meer ingeschakeld. De samenwerking is begin 2009 beëindigd.

Toewijzing zorgwoningen

In samenwerking met de Gemeente Deventer, diverse Zorgleveranciers en de Corporaties, wordt er 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.

Woonserviceszones

De Marken is verantwoordelijk voor het realiseren van woonserviceszones in de Dorpen. De woonservicezone is als volgt te omschrijven: “een gebied met zodanige sociale en fysieke infrastructuur dat ouderen, gehandicapten en overige zorgvragers zo lang mogelijk in staat zijn zelfstandig in hun huidige woonsituatie en woonomgeving te blijven wonen”.

Het gaat dus om een gebied waarin optimale condities zijn geschapen voor wonen met zorg en welzijn, tot en met niet planbare 24-uurs zorg. Kenmerken zijn:

- Gewoon woongebied waarin de zorg niet domineert maar wel extra veiligheid en kwaliteit toevoegt.
- Bijpassende sociale infrastructuur van vrijwilligers, mantelzorgers, verenigingen en maatschappelijke instellingen en organisatie.
- Integrale zorg- en dienstverlening, georganiseerd in multifunctionele wijkcentra.

Levensloopbestendige woningen en woonomgeving met een goed voorzieningenniveau.

De volgende partijen nemen deel aan het ontwikkelen van een woonservicezone Bathmen: Gemeente Deventer, Woonstichting De Marken, Raster Welzijnsgroep, Zorggroep de Leiboom, Carinova, Mee, Wijkwinkel Bathmen, vrijwilligersknooppunt, vrijwilligerscentrale en het contactteam. Stichting Ouderenwerk Deventer, Stichting Kulturhus Braakhekke, Stichting Zozijn

W.M.O.

De directeur neemt actief deel aan de Stuurgroep, die op uitnodiging van het gemeentebestuur bezig is met het beter laten functioneren van de WMO.

4.7 Vennootschapsbelasting

In 2006 is een overeenkomst gesloten met het ministerie van Financiën over de te heffen Vennootschapsbelasting in de periode 2006-2011. Daarin is afgesproken dat de corporaties gedurende die tijd vennootschapsbelasting gaan betalen over hun commerciële activiteiten. Half 2008 is deze overeenkomst eenzijdig door het ministerie opgezegd. Per 1 januari 2008 zijn de corporaties vennootschapsbelastingplichtig over al hun activiteiten. Voor 2009 is in de rijksbegroting een ontvangst van € 500 miljoen opgenomen. Voor het eerst sinds de invoering van de Woningwet is er besloten geld aan de sector te onttrekken. Het gevolg van zowel de heffing van de minister van WWI als de invoering van de integrale vennootschapsbelasting is dat de sector de komende jaren financieel in zwaar weer komt en er een aantal voorgenomen investeringen niet zullen kunnen doorgaan.

5. **WERKZAAMHEDEN NIET DIRECT AAN EEN PRESTATIEVELD GERELATEERD**

5.1. **Samenwerking algemeen**

Vele ontwikkelingen in de maatschappij nopen een woningcorporatie ertoe met aandacht de trends te volgen en attent te blijven op mogelijkheden van samenwerking en overleg. Temeer omdat keuzes van nu gevolgen hebben voor een langjarige toekomst. Over het algemeen is samenwerking dienstbaar aan activiteiten binnen de prestatievelden van het BBSH en ter versterking van het maatschappelijk functioneren en ondernemen. De Marken wil met open vizier en grote bereidwilligheid meedenken en meewerken aan samenwerkingsvormen. Daarbij beperkt De Marken zich niet tot corporaties alleen of tot de gemeente- of landsgrenzen. Afhankelijk van de aard of de mogelijkheden van samenwerking kan dit een min of meer institutioneel karakter krijgen. Ook hier blijven de kernwaarden uit het ondernemingsplan richtinggevend voor het handelen: klantgericht, ambitieus, actief, transparant en samenwerken.

5.2. **Gemeente**

In 2009 is frequent overleg gevoerd met de gemeente Deventer op bestuurlijk en ambtelijk niveau. Onderwerp van gesprek waren onder andere:

- Ontwikkeling en voortgang van de bouwplannen van De Marken.
- Verbetering van de communicatie en samenwerking op ambtelijk niveau.
- Huisvesting van asielzoekers.
- Opzet van een woonvisie.
- Bestuurlijk overleg wonen en herstructurering.
- Centrumplan Bathmen en Schalkhaar.
- Invoering W.M.O. (Wet Maatschappelijke Ondersteuning).
- Stuurgroep WWZ.
- toewijzing zorgwoningen.
- Klimaatop Deventer.
- De Glazen Stad, domotica.
- Accommodatiebeleid.

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.

5.3. **Vertegenwoordigingen**

De woonstichting is als volgt vertegenwoordigd:

- MKW platform voor woningcorporaties.
- Platform en stuurgroep Wonen Zorg Welzijn Deventer.
- Achtervang ledenraadslid MKW via Aedes.
- Stuurgroep woonservicezone Bathmen (initiatiefnemer).
- Aedes branchevereniging.
- Financiële Kring Regio Noord.
- Woonenergie.

5.4. Zorg- en welzijnsinstellingen

De dienstverlening in de aanleunwoningen wordt geleverd door de verzorgingshuizen Sparrenheuvel en Park Braband. Deze maken deel uit van zorggroep De Leiboom. Overleg vindt regelmatig plaats.

5.5. De Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)

De Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) op 1 januari 2008 in werking getreden. Al sinds 2005 wordt met verschillende partijen door De Marken gesproken over de gevolgen van de invoering van de WMO. Het doel van de WMO is zoveel mogelijk mensen laten meedoen in de samenleving. In de WMO zijn de huidige Welzijnswet, Wet Voorzieningen Gehandicapten (WVG), delen van de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (ABWZ) en delen van de Wet Collectieve Preventie Volksgezondheid ondergebracht. De regierol voor de uitvoering van de wet ligt bij de gemeente.

De Marken heeft direct te maken met de WMO:

- De gemeente is verplicht met de belanghebbende instellingen, waaronder de woningcorporaties, afspraken te maken.
- De prestatievelden van het BBSH en de prestatievelden van de WMO overlappen elkaar gedeeltelijk.
- Een van de doelstellingen van De Marken is om de huurder in staat te stellen zolang mogelijk in zijn huis te blijven wonen. Daarbij is de rol van De Marken vooral faciliterend, waardoor diensten op de terreinen zorg, gemak, entertainment en veiligheid kunnen worden gerealiseerd. In de toekomst zal de financiering van de diensten voor een gedeelte op grond van de WMO moeten geschieden.

De prestatievelden WMO, waar De Marken direct mee te maken krijgt, zijn:

1. Het bevorderen van sociale samenhang en leefbaarheid in dorpen, wijken en buurten.
2. Het geven van informatie, advies en cliëntondersteuning.
3. Het bevorderen van deelname aan het maatschappelijke verkeer en het bevorderen van het zelfstandig functioneren van mensen met een beperking.
4. Het verlenen van voorzieningen aan mensen met een beperking of een chronisch psychisch probleem of een psychosociaal probleem ten behoeve van het behoud van hun zelfstandig functioneren of hun deelname aan het maatschappelijk verkeer (WVG en huishoudelijke hulp).
5. Maatschappelijke opvang, advies en steunpunten huiselijk geweld.

De Marken heeft ervoor gekozen, op uitnodiging van de gemeente, intensief betrokken te zijn bij de invoering van de WMO.

5.6. Verbindingen als bedoeld in artikel 2a BBSH

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

6. JAARREKENING



Dhr. Rietman (oud bewoner) legt laatste dakpan woning Schipbeeksweg Bathmen

6.1 Kengetallen over de afgelopen jaren

Kengetallen ultimo boekjaar	2009	2008	2007	2006	2005	2004
Gegevens verhuureenheden						
Aantal verhuureenheden in exploitatie						
aantal voor-oorlogs	7	7	2	2	2	2
gebouwd 1945-1976	419	421	447	442	442	442
gebouwd na 1976	543	541	542	522	483	483
1. woningen/woongebouwen zelfstandig	969	969	991	966	927	927
1.a woningen /woongebouwen onzelfstandig	12	12	12	12	12	12
2. woonwagens	2	2	2	3	3	3
3. standplaatsen	9	9	9	9	9	13
4. garages	58	58	58	58	58	58
5. bedrijfsruimten	4	4	1	1	1	2
6. overige verhuureenheden	3	2	5	2	2	2
totaal	1.057	1.056	1.078	1.051	1.012	1.017
strategische aankoop	0	1	0	3	3	3
Gemiddelde grondslag w.o.z. per woning x € 1.000,-	184	184	169	157	168	145
Mutaties in het woningbezit						
1. aantal opgeleverd	5	6	20	47	0	11
2. aantal gekocht	0	1	6	0	0	1
3. aantal verkocht	5	23	0	0	0	2
4. aantal gesloopt	0	6	1	7	0	2
Kwaliteit						
1. aantal reparatieverzoeken per woning	1,62	0,97	1,39	1,30	1,26	1,38
2. aantal gevallen mutatieonderhoud per woning	0,01	0,07	0,05	0,12	0,15	0,12
3. aantal gevallen serviceonderhoud per woning	0,02	0,65	0,36	0,41	0,44	0,41
4. kosten niet-planmatig onderhoud per woning	300	197	205	347	404	679
5. kosten planmatig onderhoud per woning	537	764	438	310	1.396	978
6. kosten mutatieonderhoud per woning	51	19	16	45	47	45
7. kosten groot-onderhoud per woning	274	273	266	213	151	1.112
8. servicekosten	20	70	47	27	87	93
9. totaal kosten onderhoud per woning	1.182	1.323	972	982	2.087	2.907
Prijs-kwaliteitverhouding						
1. gemiddeld aantal punten	146	147	148	146	143	142

2. gemiddelde netto huurprijs	425	406	397	388	0	0
Kengetallen ultimo boekjaar	2009	2008	2007	2006	2005	2004
Het verhuren van woningen en woonwagens						
1. mutatiegraad	8,98	4,8	6,1	6,6	4,57	6,78
2. acceptatiegraad	0,8	0,69	0,55	0,7	0,7	0,7
3. huurachterstand in % jaarhuur	0,58	0,54	0,52	0,37	0,52	0,43
4. huurderiving in % jaarhuur	1,33	0,26	0,13	0,1	0,17	0,15
Financiële continuïteit						
1. solvabiliteit	18,07%	18,20%	13,50%	13,77%	16,70%	19,65%
2. liquiditeit (current ratio)	0,89%	1,89	1,01	0,35	1,43	2,15%
3. rentabiliteit eigen vermogen	-3,48%	30,31%	15,09%	-27,97%	12,33%	16,47%
4. rentabiliteit vreemd vermogen	4,93%	4,99%	4,96%	5,63%	5,03%	5,54%
5. rentabiliteit totaal vermogen	3,03%	9,28%	6,01%	0,56%	1,85%	0,67%
Balans en winst- en verliesrekening						
1. eigen vermogen per woning	8.645	8.664	5.904	5.142	6.857	7.701
2. totaal opbrengsten per woning	5.693	8.368	5.212	4.858	4.805	4.921
3. afschrijving per wooneenheid	683	729	603	576	511	503
4. lonen en soc. lasten per wooneenheid	875	846	637	714	683	839
5. lasten onderhoud per wooneenheid	1.040	1.179	858	713	863	1.032
6. overige bedrijfslasten per wooneenheid	809	718	613	594	613	676
7. rentebaten per wooneenheid	5	252	192	81	126	201
8. rentelasten per wooneenheid	1.703	1793	1.713	1.623	1.666	1.690
9. jaarresultaat per woning	-291	2625	891	-1.438	-844	-1269
Personeelsbezetting						
Aantal formatieplaatsen per 1000 woningen						
1. directie	1,03	1,03	1,01	1,01	1,08	1,50
2. financieel-economisch	3,88	3,88	3,79	4,03	2,58	2,94
3. technisch	3,10	3,10	3,03	1,04	1,5	1,50
4. vaklieden	3,10	3,10	3,03	3,11	3	3,00
5. verhuur- en bewonerszaken	1,03	2,27	1,96	2,99	1,32	1,32
6. interne dienst	1,03	0,52				
7. totaal formatieplaatsen per 1000 woningen	13,17	13,90	12,82	12,18	9,48	10,26
8. werkelijk aantal personeelsleden	13	15	13	12	10	10
9. per 1000 woningen	13,42	15,5	13,12	12,4	10,8	10,80

6.2 BALANS

ACTIVA (x € 1.000)	2009	2008
Vaste activa		
Materiële vaste activa (1)		
- Onroerende en roerende zaken in exploitatie	38.187	37.441
- Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	3.208	2.301
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	456	451
	<u>41.851</u>	<u>40.193</u>
Financiële vaste activa (2)		
- Latente belastingvordering	91	130
- Te vorderen BWS subsidie	12	199
- Achtergestelde lening	8	8
	<u>110</u>	<u>337</u>
Totaal vaste activa	<u>41.961</u>	<u>40.530</u>
Vlottende activa		
Voorraden		
- Voorraad materialen (3)	25	29
- Voorraad woningen (4)	2.361	2.258
	<u>2.386</u>	<u>2.287</u>
Totaal voorraden	<u>2.386</u>	<u>2.287</u>
Vorderingen		
- Huurdebiteuren (5)	22	27
- Gemeente (6)	203	13
- Overige vorderingen (7)	18	34
- Overlopende activa (8)	22	6
	<u>265</u>	<u>80</u>
Totaal vorderingen	<u>265</u>	<u>80</u>
Liquide middelen (9)	<u>277</u>	<u>3.207</u>
Totaal vlottende activa	<u>2.928</u>	<u>5.574</u>
Totaal algemeen	<u>44.889</u>	<u>46.104</u>

PASSIVA (x € 1.000)	2009	2008
Eigen vermogen (10)		
- Overige reserves	8.395	5.851
- Resultaat boekjaar	-282	2.544
	<u>8.113</u>	<u>8.395</u>

Langlopende schulden (11)		
- Leningen overheid en kredietinstellingen	33.499	34.766
	<u>33.499</u>	<u>34.766</u>

Kortlopende schulden		
- Schulden aan gemeenten (12)	64	60
- Schulden aan kredietinstellingen (13)	1.603	666
- Schulden aan leveranciers (14)	258	912
- Belastingen en premies sociale verzekering (15)	482	429
- Overlopende passiva (16)	870	876
Totaal kortlopende schulden	<u>3.277</u>	<u>2.943</u>

Totaal algemeen	<u>44.889</u>	<u>46.104</u>
------------------------	---------------	---------------

6.3 WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2009

	2009	2008
Omschrijving (€ 1.000,--)		
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
Huren (17)	5.048	4.960
Vergoedingen (18)	115	109
Overheidsbijdragen	0	0
Verkoop onroerende zaken (19)	216	2.919
Geactiveerde productie t. b. v. het eigen bedrijf (20)	56	46
Overige bedrijfsopbrengsten (21)	82	72
Som der bedrijfsopbrengsten	5.517	8.106
BEDRIJFSLASTEN		
Afschrijvingen op materiële vaste activa (22)	662	707
Overige waardeveranderingen van materiële vaste activa (23)	646	584
Lonen en salarissen (24)	646	625
Sociale lasten (25)	77	77
Pensioenlasten (26)	125	118
Lasten onderhoud (27)	1.008	1.142
Overige bedrijfslasten (28)	784	696
Som der bedrijfslasten	3.948	3.949
Bedrijfsresultaat	1.569	4.157
Rentebaten (29)	5	244
Rentelasten (30)	1.650	1.737
Resultaat vóór belastingen	-76	2.664
Belastingen (31)	206	120
Resultaat na belastingen	-282	2.544

6.4 Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

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 Woonstichting 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 Woonstichting 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 corporatie voor de jaarrekening 2009 vooralsnog haar tot dusver gebruikelijke verantwoordingswijze van de materiële vaste activa in exploitatie en zal zij vanaf boekjaar 2010 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 mindering 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:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
- Jaarlijkse lastenontwikkeling	2,25%	2,25%
- Huurstijging komende jaren	1,20-2,25%	2,50%-2,25%
- Jaarlijkse huurderwing	0,5%	0,5%
- Disconteringsvoet	6,0%	6,0%
- Gemiddelde variabele lasten/ woning	€ 1.400	€ 1.300
- Kosten cyclisch- en groot onderhoud o.b.v. onderhoudsbegroting komende 5 jaar gebaseerd op gemiddeld bedrag per woning	€ 1.000	€ 1.100
- 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.

Voorraden

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.

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 Woonstichting 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 nominale waarde. Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

6.4.2. 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 2009 bedroeg dit maximumpercentage 2,5 %. 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) dan wel 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 annuitaire 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 Woonstichting 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 Woonstichting 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.

Ultimo 2009 bedraagt de dekkingsgraad van de SPW 106% (ultimo 2008: 96%).

De Nederlandse Bank stelt een minimale dekkingsgraad van 105% en een buffervereiste die uitkomt op een dekkingsgraad van tenminste 120%. Het SPW gaat een herstelplan opstellen om zodoende binnen drie jaar weer aan de dekkingsgraad te voldoen.

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 Woonstichting 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-aftrekbare 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 ontwerpfase 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.

6.5 Toelichting op de balans en winst- en verliesrekening

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 cumulatieve waardeverandering en afschrijvingen boekwaarden	44.586 -7.145 37.441	2.301 2.301	811 -360 451	47.698 -7.505 40.193
Mutaties boekjaar				
investeringen desinvesteringen overboekingen naar exploitatie afschrijvingen afschrijvingen desinvestering waardeveranderingen totaal mutaties	832 -204 705 -587 746	2.258 -705 -646 907	94 -13 -76 5	3.184 -217 -663 -646 1.658
Einde boekjaar				
verkrijgingsprijzen cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen Boekwaarden	45.919 -7.732 38.187	3.854 -646 3.208	892 -436 456	50.665 -8.814 41.851

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. Investeringsgedurende de levensduur van de woning vinden plaats tot aan het einde van de exploitatietijd. Vervangingsinvesteringen voor zover 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 respectievelijk voor:

Vervoermiddelen	8-10 jaar, lineair
Inventarissen	3-8 jaar, lineair
Computer	3 jaar, lineair
Kantoorpand	50 jaar, lineair
Woningen	50 jaar, annuitair

Bedrijfswaarde

De actuele waarde van de materiële vaste activa in exploitatie, gebaseerd op een bedrijfswaardeberekening, bedraagt eind 2009 ca € 49,0 miljoen (2008: 46,3 miljoen).

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<i>Mutatie bedrijfswaarde</i>		
<i>Bedrijfswaarde begin boekjaar</i>	46.340	45.970
- effect een jaar opschuiven	-227	-352
Subtotaal autonome ontwikkeling	<u>-227</u>	<u>-352</u>
<i>Gevolgen van aanpassing parameters en uitgangspunten</i>		
- in de huur	74	1.004
- in de onderhoudskosten	1.050	397
- in de overige lasten	-845	- 1.100
- in de levensduur	2.477	-
- in de discontering	-	-
- in de inflatie	-	-
Subtotaal aanpassing parameters en uitgangspunten	<u>2.608</u>	<u>301</u>
<i>Gevolgen van mutaties in het bezit</i>		
- aankoop bestaand bezit	-	484
- in exploitatie genomen bezit	557	1.264
- uit exploitatie genomen bezit	- 119	- 739
	<u>438</u>	<u>1.009</u>
<i>Gevolgen mutaties rentabiliteitswaarde correctie leningen</i>		
- mutatie rentabiliteitswaarde correctie	-284	-588
	<u>-284</u>	<u>-588</u>
<i>Bedrijfswaarde einde boekjaar</i>	<u>48.875</u>	<u>46.340</u>

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

	Latente Belastingvord.	Te vorderen BWS subs.	Belegging
Begin boekjaar	<u>130</u>	<u>198</u>	<u>8</u>
Mutaties in het boekjaar:			
- ontvangen bijdragen		-157	
- rentetoerekening		-29	
- vrijval	-39		
Saldo per einde boekjaar	<u>91</u>	<u>12</u>	<u>8</u>

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.

Flottende activa

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Vorraden		
(3) Voorraad materialen (x € 1.000,--)		
- onderhoudsmaterialen	25	29
(4) Voorraad Woningen (x € 1.000,--)		
- Stand begin boekjaar	2.258	734
- Investerings	443	4.379
- Ontvangen termijnen	-	- 3.138
- Resultaat boekjaar	-340	283
- Stand einde boekjaar	<u>2.361</u>	<u>2.258</u>

Per 31 december 2009 zijn er zeven onverkochte woningen opgeleverd en vier onverkochte woningen in aanbouw.

Vorderingen (x € 1.000,--)

	aantal huurders 2009	aantal huurders 2008	Bedrag 2009	Bedrag 2008
(5) Huurdebiteuren				
Huurachterstand	52	53	31	27
Voorziening			-9	
	<u>52</u>	<u>53</u>	<u>22</u>	<u>27</u>

De bruto jaarhuur incl. vergoedingen bedraagt (x € 1.000,--)

5.382

De huurachterstand t.o.v. deze jaarhuur bedraagt

0,58%

5.069

0,54%

(6) Gemeente

- Wet maatschappelijke ondersteuning	8	13
- Bijdrage stimulering woningbouw	195	
	<u>203</u>	<u>13</u>

(7) Overige vorderingen

- Gefactureerde termijnen	-	19
- Overige vorderingen	1	8
- Overige vorderingen op huurders	16	6
- Voorgesloten servicekosten	1	1
	<u>18</u>	<u>34</u>

(8) Overlopende activa

-Niet vervallen rente beleggingen	16	6
-Vooruitbetaalde bedragen	6	
	<u>22</u>	<u>6</u>

Totaal vorderingen

	<u>265</u>	<u>80</u>
--	------------	-----------

(9) Liquide middelen

	2009	2008
- Kas	-	-
- Postbank	7	7
- Rabobank	17	57
- Fortisbank	-	78
- Bank Nederlandse Gemeenten	-	1.062
- Spaarrekeningen	253	2.003
	<u>277</u>	<u>3.207</u>

De kredietlimiet bij de Bank Nederlandse gemeenten bedraagt
ultimo 2009: € 2.500.000 (ultimo 2008: €
2.500.000)

PASSIVA

(10) Eigen vermogen

(x € 1.000,--)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Het verloop van het eigen vermogen is als volgt:		
Begin boekjaar	8.395	5.851
Resultaat	-282	2.544
Einde boekjaar	<u>8.113</u>	<u>8.395</u>

(11) Langlopende schulden (x € 1.000,--)

Leningen overheid en kredietinstellingen

Begin boekjaar	35.493	34.675
Aflossing boekjaar	-727	-682
Langlopend begin boekjaar	<u>34.766</u>	<u>33.993</u>
Extra aflossing/ c.q. nieuwe leningen	-541	1.500
Einde boekjaar	<u>34.225</u>	<u>35.493</u>
Aflossing volgend boekjaar opgenomen onder kortlopende schulden	726	727
Langlopend einde boekjaar	<u>33.499</u>	<u>34.766</u>

Looptijd van langer dan 5 jaar (jaar 2009) 30.641

Looptijd van langer dan 5 jaar (jaar 2008) 31.809

Rentevoet

De gemiddelde rentevoet van uitstaande leningen bedraagt: 4,82% 2008:4,94%

Rentabiliteitswaarde

De rentabiliteitswaardecorrectie van de bestaande leningen bedraagt € 2,8 miljoen (2008: 3,1 miljoen).

Reële waarde

De reële waarde van de leningen aan het einde van het boekjaar bedraagt € 33,7 miljoen (2008: € 34,5 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% (2008: 5%) 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 %
€739	7,18	4,70

Voor komende jaren zijn de volgende renteafsprakengemaakt:

- Schuldrestant	Oud %	Nieuw %	Jaar
€645	4,11	4,86	2010

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 € 32,3 miljoen gevrijwaard, c.q. geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Kortlopende schulden

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
(12) Schulden gemeenten		
- Aflossingen volgend boekjaar	64	60
(13) Schulden aan kredietinstellingen		
- Aflossing volgend boekjaar	662	666
- Bank Nederlandse Gemeenten, rekening-courant	941	-
	<u>1.603</u>	<u>666</u>
<p>De kredietlimiet bij de Bank Nederlandse Gemeenten bedraagt ultimo 2009: € 2.500.000 (ultimo 2008: € 2.500.000). Hiervoor zijn geen zekerheden verstrekt.</p>		
(14) Schulden aan leveranciers		
- Diverse leveranciers	258	912
	<u>258</u>	<u>912</u>
(15) Belastingen en premies sociale verzekering		
- Vennootschapsbelasting	417	250
- Loonheffing/ sociale lasten	34	34
- Omzetbelasting	18	136
- Pensioenlasten	13	9
	<u>482</u>	<u>429</u>
(16) Overlopende passiva		
- Niet vervallen rente	745	786
- Vooruit ontvangen huur	28	30
- Vooruit ontvangen huurtoeslag	28	37
- Servicekosten	8	8
- Voorziening jubileum en vakantiedagen	24	9
- Overige	37	6
	<u>870</u>	<u>876</u>
Totaal kortlopende schulden	<u>3.277</u>	<u>2.943</u>

Niet uit de balans blijkende verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

Het betreft hier een obligo aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) van 3,85% over het geborgde bedrag van € 25.346.000 en 3,85% over 75 % van € 7.000.000 (variabele lening). De 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 € 1.179.000 (2008: € 1.226.00).

Investeringsverplichtingen

- De aangegane verplichtingen betreffende nieuwbouwprojecten bedragen ultimo 2009 € 1,3 miljoen. (ultimo 2008: € 0,7 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 in 2007 is 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 2009 zijn 28 woningen, verkocht onder het Te Woonconcept, verantwoord als verkoopresultaat. Voor deze verkoop zijn de regelingen van de Koopgarant- en Koopcomfortmodellen van toepassing. Bij 25 woningen is sprake van een terugkoopplicht en bij 3 woningen is sprake van een terugkooprecht. De getaxeerde waarde van de 25 woningen met terugkoopplicht bedraagt ultimo 2009 ca. € 4,8 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.

	2009	2008
Toelichting op de afzonderlijke posten van de winst- en verliesrekening (x € 1.000,-)		
Bedrijfsopbrengsten		
(17) Huren		
Te ontvangen netto huur:	5.117	4.972
Af: huurderiving:		
a. wegens leegstand	68	13
b. wegens oninbaar	1	-1
Totaal huren	5.048	4.960
De toename van de "te ontvangen netto huur" kan worden verklaard door:		
- jaarlijkse algemene huurverhoging	98	
- oplevering nieuwbouw	91	
- geriefverbeteringen en harmonisatie	40	
- verkoop	-84	
	145	
De huurderiving in % bedraagt:	1,32	0,26
(18) Vergoedingen		
Te ontvangen vergoedingen:		
a. glasverzekering	12	12
b. huur zonneboilers	1	1
c. overige vergoedingen	102	96
Subtotaal	115	109
2. Af: vergoedingsderiving		
a. wegens leegstand		
b. wegens overige redenen		
Subtotaal		
Totaal vergoedingen	115	109
Betreft vergoedingen die de huurders betalen voor glasverzekering, zonneboilers, serviceonderhoud zoals onderhoud tuinen, schoonmaakkosten etc.		
(19) Verkoop onroerende zaken		
- bestaand bezit	556	2.636
- projecten koopwoningen	-340	283
Totaal verkoop onroerende zaken	216	2.919
(20) Geactiveerde productie t. b. v. het eigen bedrijf		
-geactiveerde productie m.b.t. projecten koopwoningen	56	46
Totaal geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	56	46
(21) Overige bedrijfsopbrengsten		
- vergoedingen WMO regeling	15	26
- inschrijfgeld woningzoekenden/koopwoningen	12	8
- in rekening gebrachte administratiekosten	2	2
- overige opbrengsten	53	36
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	82	72

Bedrijfslasten

	2009	2008
(22) Afschrijving op materiële vaste activa		
- onroerende zaken in exploitatie	586	643
- onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	76	63
Totaal afschrijving op materiële vaste activa	662	706
(23) Overige waardeveranderingen materiële vaste activa		
- bestaand bezit		77
- nieuwbouwprojecten	646	507
Totaal overige waardeveranderingen materiële vaste activa	646	584
(24) Lonen en salarissen		
- bruto salarissen	648	650
- inhuur personeel	5	4
- ontvangen ziekengelden	-7	-29
Totaal lonen en salarissen	646	625
(25) Sociale lasten		
- sociale lasten	77	77
Totaal sociale lasten	77	77
(26) Pensioenlasten		
- pensioenlasten	125	118
Totaal pensioenlasten	125	118
<p>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.</p>		
(27) Lasten onderhoud		
- klachten- en mutatieonderhoud	205	109
- serviceonderhoud	19	17
- planmatig onderhoud	784	1.016
Totaal lasten onderhoud	1.008	1.142
(28) Overige bedrijfslasten		
- belastingen en contributies	346	304
- verzekeringen	23	26
- vergoeding raad van commissarissen	9	9
- overige kosten raad van commissarissen	6	5
- overige personeelskosten	52	87
- algemene kosten	265	187
- huisvestingskosten	13	15
- kosten overige exploitaties	70	63
Totaal Overige bedrijfslasten	784	696

	2009	2008
Accountants honoraria		
In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountants honoraria ten laste van het resultaat gebracht:		
Controle van de jaarrekening	23	20
Andere controlewerkzaamheden		3
Fiscale advisering	14	16
Andere niet- controlediensten		7
	<u>37</u>	<u>46</u>

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).

(29) Rentebaten

- rentebaten	5	244
Totaal rentebaten	<u>5</u>	<u>244</u>

(30) Rentelasten

- rente leningen	1650	1737
Totaal rentelasten	<u>1.650</u>	<u>1.737</u>

(31) Belastingen

- Acute belasting	167	250
- Latent te vorderen vennootschapsbelasting	39	-130
	<u>206</u>	<u>120</u>

De acute belastinglast voor het boekjaar is als volgt bepaald:

		2009
Resultaat vóór belastingen		-76
<i>Correcties t.o.v. commercieel resultaat:</i>		
- Verkopen bestaand bezit	-556	
- Verkopen koopprojecten	340	
- Overige waardeveranderingen	647	
- Correctie geactiveerde rente	-77	
- Afschrijvingen	662	
		1.016
<i>Fiscale correcties:</i>		
- Opstalrealisatie	17	
- Fiscale afschrijving	-117	
- Willekeurige afschrijving	-22	
- Vrijval disagio lening	-193	
- Fiscaal resultaat verkoop onroerende zaken	46	
- Bijdrageheffing projectsteun	56	
- Beperkt aftrekbare kosten	3	
- Vorming Herinvesteringsreserve	-33	
		-243
Belastbaar bedrag		<u>697</u>
Verschuldigde Vennootschapsbelasting		<u>167</u>

6.6 Kasstroomoverzicht 2009

(indirecte methode)

	2009	2008
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>		
Bedrijfsresultaat	1.569	4.157
Aanpassingen voor:		
Afschrijvingen	662	707
Overige waardeveranderingen	646	584
Vrijval/ dotatie		
egalisatierekeningen	0	0
	<u>2.877</u>	<u>5.448</u>
<i>Veranderingen in werkkapitaal:</i>		
Voorraad	-99	-1.524
Vorderingen korte termijn	-185	55
Schulden korte termijn (excl. Bankkrediet)	335	-564
	<u>-51</u>	<u>-2.033</u>
<i>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</i>	2.928	3.415
Ontvangen/ betaalde interest	-1.645	-1.493
Ontvangen/ betaalde belasting naar de winst	-206	-120
	<u>-1.851</u>	<u>-1.613</u>
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	1.077	1.802
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>		
Investerings in materiële vaste activa	-3.184	-2643
Desinvesteringen in materiële vaste activa	217	667
Afname financiële vaste activa	227	-46
	<u>-2.740</u>	<u>-2.022</u>
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>		
Ontvangen leningen	0	1.500
Aflossingen	-1.268	-727
Mutatie kortlopend deel aflossing	1	44
	<u>-1.267</u>	<u>817</u>
<i>Mutatie geldmiddelen</i>	<u><u>-2.930</u></u>	<u><u>597</u></u>

7. **O**VERIGE GEGEVENS

Werknemers

Gedurende het jaar 2009 had de corporatie gemiddeld 13,14 (2008: 13,97) werknemers in dienst. Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Een van de medewerkers was gedurende geheel 2009 arbeidsongeschikt. De bezoldiging van bestuurder omvat periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, sociale lasten, vakantiegeld, doorbetaling bij vakantie en ziekte), beloningen betaalbaar op termijn (zoals VUT en pensioenlasten).

8. **A**CCOUNTANTSVERKLARING