



WOONSTICHTING DE MARKEN



Jaarverslag 2008

INHOUDSOPGAVE

ALGEMENE GEGEVENS	4
VOORWOORD	5
1. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	6
1.1. Aan de stakeholders van Woonstichting De Marken	6
1.2. Afwijkingen	6
1.3. Directie	6
1.4. Goedkeuring van operationele en financiële doelstellingen en strategie	7
1.5. Interne risicobeheersings- en controlesystemen	7
1.6. Tegenstrijdige belangen	7
1.7. Geen leningen of garanties	7
1.8. Raad van Commissarissen	7
1.9. Informatie over de Raad van Commissarissen	8
1.10. Profiel	8
1.11. Audit comité	9
1.12. Verzekering	10
1.13. Beloning	10
1.14. De jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag	10
1.15. Activiteiten van de Raad van Commissarissen	10
1.16. Samenstelling Raad van Commissarissen per 31 december 2008	12
1.17. Verklaring	13
2. VERSLAG VAN DE BESTUURDER	14
2.1. Bestuur en organisatie	14
2.2. De bestuurder	16
2.3. Raad van Commissarissen	16
2.4. Persoonlijke gegevens medewerkers	16
2.5. Getallen uit de organisatie	18
2.6. Verzuim	18
2.7. Cao Woondiensten	19
2.8. Deskundigheidsbevordering	19
2.9. Beoordeling van het stelsel van risicobeheersing	19
2.10. Verklaring	20

3. VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG	21
3.1. Strategische doelen	21
3.2. Beleidsstukken	21
3.3. Prestatiecontract met de gemeente	21
4. PRESTATIEVELDEN BBSH	22
4.1. Kwaliteit van de voorraad	22
4.2. Huisvesten van doelgroepen van beleid	26
4.3. Financiële continuïteit	33
4.4. Overleg met huurders	38
4.5. Leefbaarheid	38
4.6. Wonen en zorg	40
4.7. Vennootschapsbelasting	41
5. WERKZAAMHEDEN NIET DIRECT AAN EEN PRESTATIEVELD GERELATEERD	42
5.1. Samenwerking algemeen	42
5.2. Gemeente	42
5.3. Vertegenwoordigingen	42
5.4. Zorg- en welzijnsinstellingen	43
5.5. De Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)	43
5.6. Verbindingen als bedoeld in artikel 2a BBSH	43
6. JAARREKENING	44
6.1. Kengetallen over de afgelopen jaren	45
6.2. Balans	48
6.3. Winst- en verliesrekening	50
6.4. Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	51
6.5. Toelichting op de balans en winst- en verliesrekening	57
6.6. Kasstroomoverzicht	67
7. OVERIGE GEGEVENS	68
8. ACCOUNTANTSVERKLARING	69

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: Woningstichting De Marken;

Verdwijnde rechtspersoon: Stichting Woningbouw Bathmen.

Werkgebied

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

VOORWOORD

Woonstichting De Marken is dit jaar verder gegaan op de ingeslagen weg. Ze heeft haar positie in alle dorpen versterkt en levert een bijdrage aan het verhogen van het woon- en leefgenot van die mensen die dat echt nodig hebben. Vanuit een prominente volkshuisvestelijke rol wenst de woonstichting haar sturende rol in de dorpen rondom Deventer verder in te vullen op het terrein van aankoop, verkoop en ontwikkeling. De Marken werkt daarvoor actief samen met haar klanten en samenwerkingspartners en in ons jaarverslag kunt u hier uitvoerig kennis van nemen.

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

1. VERSLAG 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). De in de AedesCode opgenomen principes worden door de Raad van Commissarissen en de directeur ten principale onderschreven.

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'. 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 opdracht voor Visitatie in 2009 zal worden gegeven.

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 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 2007. In deze procuratieregeling is mede opgenomen het beheersbaar houden van de frauderisico's. Tevens is 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 2008 was de heer H. Israël statutair aftredend en herbenoembaar. De voorzitter en 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 overlappingsen 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 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 2007 en alle rapporteringen die daarmee samenhangen evenals de controlebevindingen en aanbevelingen van de accountant.
- aankoop gronden en aankoop bestaande gebouwen.
- aantrekken geldlening voor investeringen nieuwbouw.
- naleving Governancecode Woningcorporaties/naleving AedesCode.

Belangrijke besluiten van de Raad van Commissarissen in 2008:

- Definitieve vaststelling van het volkshuisvestelijke en financiële jaarverslag 2007.
- Goedkeuring van de aankoop van de woning aan het Meesterspad 5 te Bathmen (strategische aankoop).
- Vaststellen huurbeleid 2008.
- Akkoord te gaan met de overdracht van de bouw van 34 twee onder een kap woningen en 6 vrije kavels in de Bathmense Enk- fase 2 naar de kopers en Ter Steege Bouw.
- Akkoord te gaan met de verkoop onder Te Woon van 2 van de 5 nog te bouwen huurwoningen in Okkenbroek.

- Goedkeurende instemming met de 1^e halfjaarlijkse rapportage in oktober 2008.
- Goedkeurende instemming van uitstel van de begroting van 2008 en de meerjarenbegroting 2009-2013;(vastgesteld 09-02-2009).

In het kader van goedkeuring van het jaarverslag 2007 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 2008 aan. Deze omvat de winst- en verliesrekening, de balans, de bijbehorende toelichting, evenals het volkshuisvestingsverslag over het afgelopen boekjaar.

Deze jaarrekening is door Ernst & Young Accountants te Hengelo (Overijssel) 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 2008 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 behaalde resultaat van € 2.544.000 ten gunste van de overige reserves worden gebracht.

1.15. Activiteiten van de Raad van Commissarissen

In totaal heeft de Raad van Commissarissen in 2008 acht maal vergaderd. Vaste onderwerpen op de agenda waren: belangrijke investeringen, de kwartaalrapportages, het geldmiddelenbeheer en fiscaliteit.

De Raad van Commissarissen heeft in 2008 éénmaal 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:

- Volgen van een seminar van branchevereniging Aedes over het onderwerp vennootschapsbelasting.
- Aanwezig zijn bij de viering van het hoogste punt van de appartementen Le Passage Vert in Bathmen.
- Aanwezig te zijn bij de legging van de eerste vloerplaat door Wethouder Gosse Hiemstra op een van de woningen in Okkenbroek.
- Lidmaatschap Aedes magazine.

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, 22 juni 2009

De Raad van Commissarissen

1.16. Samenstelling Raad van Commissarissen per 31 december 2008

Naam	Functie	Geboorte- datum	Beroep/nevenfuncties	Benoemd sinds	Jaar van aftreden	Hono- rarium	Onkosten- vergoeding	Herkiesbaar tot
Uittien, J.F.	Voorzitter	26-05-1946	Voormalig directeur Bouwbedrijf Obdeijn	2005	2009	€ 2.913	€ 750	2017
Overmeen, G.J.	Vice-voorzitter / Huurdersvertegenwoordiging	29-06-1947	Projectleider	2006	2011	€ 2.104	€ 485	2015
Israel, H.J.W.	Lid	27-08-1952	Boekhouder	2006	2012	€ 2.104	€ 485	2014
Stoffel, drs. M.B.	Lid / Huurdersvertegenwoordiging	22-12-1953	Adviseur	2006	2011	€ 2.104	€ 485	2015
Den Exter van den Brink, C.G.	Lid	26-02-1954	Consulent (WMO)	2006	2010	€ 2.104	€ 485	2016

1.17. Verklaring

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 25 van de statuten is het jaarverslag 2008 aan de Raad van Commissarissen voorgelegd.

De Raad van Commissarissen heeft kennis genomen van het volkshuisvestingsverslag 2008, het financiële verslag 2008 en het rapport van de accountant over zijn bevindingen over het jaarverslag 2008. 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 2008 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, 22 juni 2009

Raad van Commissarissen,

J.F. Uittien,
Voorzitter

G.J. Overmeen
Vice-voorzitter

C.G. Den Exter van den Brink

Drs. M.B. Stoffel

H.J.W. Israël

2. VERSLAG VAN DE BESTUURDER

2.1. Bestuur en organisatie

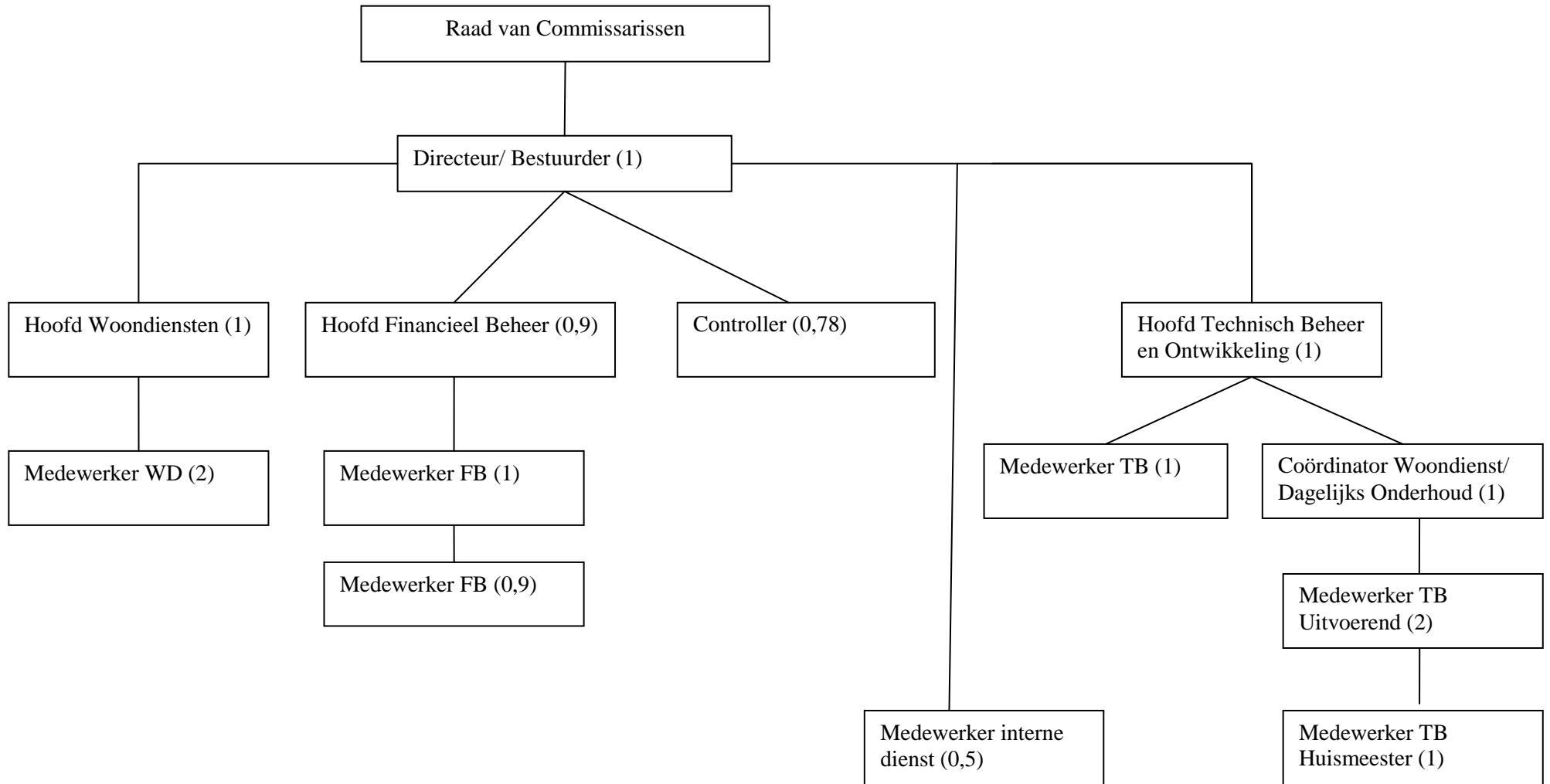
De organisatie van De Marken bestond per 31 december 2008 uit:

Statutair directeur/bestuurder

Raad van Commissarissen

Werkorganisatie

2.1.1 Organigram



2.2. De bestuurder

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

Per 31 december 2008:

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

2.2.1. 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 2008 heeft de voorzitter het jaarlijkse functionerings- en beoordelingsgesprek met de directeur gehouden. Van dit gesprek is een verslag opgesteld.

2.3. 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.

2.4. Persoonlijke gegevens medewerkers

In 2008 is de personele bezetting gewijzigd. In het voorjaar 2008 is besloten om het contract met het schoonmaakbedrijf op te zeggen. Voor de interne-facilitaire dienst is een nieuwe medewerkster in dienst genomen voor 18 uur per week. Naast het uitvoeren van schoonmaakwerkzaamheden wordt zij op diverse plaatsen in de organisatie ingezet voor ondersteunende werkzaamheden.

In september is het contract met de controller verbroken. Vanaf november is een nieuw personeelslid voor deze functie in dienst getreden. De nieuwe controller werkt voor 28 uur binnen onze organisatie en is voor 8 uur gedetacheerd bij woningstichting De Groene Waarden in Gorssel. Gedurende geheel 2008 was het hoofd Woondienst arbeidsongeschikt. Omdat er binnen de organisatie voor haar geen geschikte functie beschikbaar is, werd er in onderling overleg met haar en de diverse instanties besloten het arbeidscontract met haar te ontbinden per 25 maart 2009. Gedurende bijna geheel 2008 is de afdeling woondienst ondersteund door een werknemer in tijdelijke dienst. Het jaarcontract is afgelopen in januari 2009 en is niet verlengd. Ook is niet gezocht naar nieuwe vervanging, maar heeft een herverdeling van werkzaamheden plaatsgevonden.

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
Hovenga, M.	1 ^e Medewerkster Woondiensten	2006	36	FO
Kipperman, J. A.	Controller	2008	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	2007	36	FO
Brehen-Köller, E.F.	Medewerker facilitaire dienst	2008	18	
Bergsma, M.E.	Hoofd woondiensten	1997	34	FO
Heerius, C.M.	Tijdelijke medewerker woondiensten	2008	36	FO
TOTAAL			512	

2.5. Getallen uit de organisatie

Het aantal medewerkers bedroeg inclusief de directie einde van 2008 in totaal 14,22 FTE's. Dit is verdeeld over 15 personen, waarvan twee in de buitendienst en een huismeester.

Het aantal verhuurbare eenheden (VHE's) bedroeg op het einde van 2008:

Omschrijving	Aantal 2008	Aantal 2007
1. Woningen/woongebouwen zelfstandig	969	991
1a. Woningen/woongebouwen onzelfstandig	12	12
2. Woonwagens	2	2
3. Standplaatsen	9	9
3. Garages	58	58
4. Bedrijfsruimten	4	1
5. Overige verhuureenheden	2	5
Totaal aantal VHE's	1.056	1.078

Personeelsbezetting per 1000 woningen einde 2008:

Personeelsbezetting	2008	2007
Aantal formatieplaatsen per 1000 woningen		
1. Directie	1,03	1,01
2. Financieel beheer	3,64	3,79
3. Woondiensten	3,03	1,96
4. Technisch beheer	3,10	3,03
5. Vaklieden	3,10	3,03
Totaal	13,90	12,82

In 2008 is er een inspectiebezoek geweest van de Arbeidsinspectie. De inspecteur heeft een positieve indruk van de arbeidsomstandigheden bij De Marken. Hij meldt dat hij geen overtredingen van de arbeidsomstandighedenregelgeving heeft geconstateerd.

In december van 2008 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 2008 gevormd door de statutair directeur, controller, hoofd afdeling technisch beheer en ontwikkeling, hoofd afdeling financieel beheer en de coördinator Woondienst/Onderhoud.

2.6. Verzuim

Het hoge ziekteverzuimpercentage is hoofdzakelijk ontstaan doordat één personeelslid het gehele jaar arbeidsongeschikt is geweest. In het kader van de wet Poortwachter hebben wij getracht samen met de Arbodienst alle inspanningen te leveren die nodig zijn voor een spoedige werkhervatting.

De conclusie is getrokken dat de huidige functie te zwaar is en dat binnen de organisatie van woonstichting De Marken geen functies zijn die werkhervatting mogelijk maken. In 2008 bedroeg het ziekteverzuimpercentage in de organisatie in totaal 7,55%. Exclusief de langdurig zieke 0,95%.

	2008	2007	2006	2005
Ziekteverzuim	7,55%	10,38%	7,39%	1,9%

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.

2.7. 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.

2.8. Deskundigheidsbevordering

Een aantal medewerkers volgde in 2008 cursussen, trainingen en/of workshops ter bevordering van de kwaliteit van hun functioneren:

- Vijf medewerkers volgden de cursus “Excel vervolg”.
- Een medewerker nam deel aan een studiedag over nieuwe VROM-procedures en een cursus “Bouwplan-adviseur”.
- Een medewerker nam deel aan een opleiding “de jaarverslaggeving”.
- Drie medewerksters volgden de cursus “Huurrecht”.
- Een medewerkster volgde de cursus “grootboekverwerking bedrijfsadministratie” en de cursus “Integratie onderhoud bedrijfsadministratie”.
- Vier medewerkers volgden de “startcursus bedrijfshulpverlening”.
- Een medewerker heeft deelgenomen aan de “herhalingscursus bedrijfshulpverlening” en de “opfristraining bouwkundige beveiliging”.
- Alle medewerkers namen deel aan de instructie cursus Bis.nl van de NCCW en de instructie van Edocs over digitale archivering.
- Een medewerker heeft deelgenomen aan de “verdiepingscursus over de invoeringswet Wro”.

In 2008 is een stageplaats ingevuld bij De Marken voor MBO bouwkunde. Deze stagiaire heeft haar afstudeeropdracht gedaan met als onderzoeksopdracht van het Haarhuis een multifunctioneel gebouw te maken.

2.9. 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.

2.10. Verklaring

De directeur heeft in 2008 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, 15 juni 2009

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



3. VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

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 2008 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.

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. PRESTATIEVELDEN 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 2008

Onderhoud	Derden	Eigen dienst	Totaal	Kosten per woning	aantal Meldingen	aantal Opdrachten
Dagelijks	101.700	54.000	155.700	161	940	1.055
Mutatie	7.800	10.900	18.700	19	63	70
Planmatig	737.300	3.100	740.400	764	18	34
Servicefonds	17.300	50.500	67.800	70	631	708
Aanpassing	32.700	2.000	34.800	36	13	118
Groot binnen	246.000	18.500	264.500	273	45	118
Toezicht		131.100	131.100	135		
Totaal onderhoud	1.142.800	270.100	1.413.000	1.458	1.710	2.103

Van bovenstaande 2.103 opdrachten werd 64% door de eigen dienst afgehandeld en de resterende 36% 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 2008 voor een bedrag van € 155.700,- aan klachtenonderhoud besteed (2007: € 196.900,-). Ook zijn de kosten per woning gedaald van € 199,- in 2007 naar € 161,- in 2008.

4.1.2. *Mutatieonderhoud*

Aan mutatieonderhoud werd in 2008 totaal € 18.700,- besteed (2007: € 15.600,-). In het jaar zijn er 48 mutaties geweest in het bestaande bezit. Dit komt neer op € 390,- (2007: € 260,-) per mutatie of gemiddeld € 19,- (2007: € 16,-) 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 € 1.005.000,- (2007: € 697.000,-) besteed aan planmatig onderhoud, ofwel € 1.037,- per woning (2007: € 704,-).

4.1.4. Service onderhoud

Onder service onderhoud valt het *kleine* dagelijkse reparatieonderhoud aan woningen aan de hand van meldingen. In totaal is in 2008 voor een bedrag van € 67.700,- aan service onderhoud besteed (2007: € 46.200,-). Per woning is er een stijging van € 47,- in 2007 naar € 70,- in 2008.

4.1.5. Woningaanpassing

De Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) is ingegaan op 1 januari 2008 (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 13 woningen hulpmiddelen geplaatst om met de handicap te kunnen omgaan. Hieraan is € 34.800,- besteed. Van deze kosten is € 23.250 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 14 woningen is de bestaande Vr-ketel vervangen door een HR-combi. Per ultimo verslagjaar is 89% 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 2008 zijn er 38 douchemengkranen geplaatst en er zijn ca. 50 verzoeken gehonoreerd voor aanpassingen in keuken badkamer en toilet. Er zijn 7 dakkapellen geplaatst. In totaal is in het verslagjaar voor circa € 165.000,- (2007: € 133.000,-) 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 vergoedingsregeling voor goedgekeurde ZAV's voorgesteld. In 2008 is het beleid over de ZAV niet gewijzigd.

4.1.8. Gerealiseerde nieuwbouw

In 2008 is in Bathmen het project “Le Passage Vert” met 6 verhuurappartementen en 18 koopappartementen gerealiseerd. Een combinatie van Bronsvoord Makelaardij, Zorgcentrum Dijkhuis en De Marken heeft de resterende gronden in de “Bathmense Enk” bebouwd. Het gaat om vierendertig koopwoningen.

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 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 2008 zijn 21 woningen op deze wijze verkocht. Wenst de huurder te kopen zonder korting dan hebben zij bij voorgenomen verkoop een aanbiedingsplicht aan De Marken. Twee huurders hebben gekocht zonder korting.

4.1.10. Bouwprojecten in voorbereiding

Bathmen

- Schipbeeksweg: De woningen aan de Schipbeeksweg zijn uit de jaren '50 en voldeden niet meer aan de huidige wooneisen en zijn gesloopt. Op deze plaats zullen 4 multifunctionele koopwoningen en 2 multifunctionele huurwoningen gebouwd worden.
- 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 2009 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. Uitgegaan wordt van realisatie vanaf 2010.
- H.OE.D.: Met de artsen de tandarts en een fysio-therapeut 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.
- Bramhaar: In samenwerking met bouwbedrijf Nikkels zullen er 41 appartementen worden gerealiseerd. De Marken zal 17 appartementen afnemen, 10 in de verkoop en 7 in de verhuur.

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.

- Lindeboom: Eind 2007 is grotendeels aangekocht het café-restaurant 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 – multifunctionele woningen).

Lettele

- Zorgwoningen: Vanwege ingediende bezwaarschriften door omwonenden en de hoge kosten van een gemeenschappelijke ruimte en zeven zorgwoningen zijn de plannen gewijzigd. In plaats daarvan worden met instemming van de omwonenden en Plaatselijk Belang Lettele zullen zes zorgwoningen worden gebouwd.

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 2008 over de verschillende dorpen is als volgt:

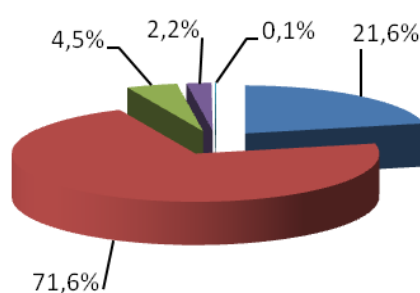
Type	Totaal	Grootte	Bathmen	Diepenv.	Schalkh.	Lettele	Okkenbr	Totaal
Eengezins	584	3-kamer			4			4
		4-kamer	3	21	2	12		38
		5-kamer	153	185	110	3	7	458
		6-kamer	28	11	45			84
Hat	64	2-kamer			27			27
		3-kamer	18	12	7			37
App.	15	3-kamer			4		2	6
		4-kamer	3				2	5
		5-kamer	3				1	4
Bejaarden	34	3-kamer	5	14	9	6		34
Multifunct.	158	3-kamer				4	2	6
		4-kamer	17	74	18	4		113
		5-kamer	30		2			32
		6-kamer		7				7
Aanleun	24	4-kamer		24				24
Woonzorg	90	4-kamer	10	41	29		10	90
Voorraad	969		270	389	257	29	24	969

De woningvoorraad is per ultimo 2008 naar huurprijsklasse als volgt verdeeld:

huurklasse	huurprijs	aantal*	Percentage	Cumulatief %
Goedkoop	<=348,99	207	21,6%	21,6%
betaalbaar 1-2 p.	<=499,51	685	71,6%	93,2%
betaalbaar mp	<=535,33	43	4,5%	97,7%
Duur	<=631,73	21	2,2%	99,9%
boven huurgrens	>631,73	1	0,1%	100,0%
		957		
*exclusief 6 woningen Oerdijk (strategische aankoop) en 6 nieuwbouw (exploitatie start 2009)				

huurverdeling december 2008

■ goedkoop ■ betaalbaar 1-2 p. ■ betaalbaar mp ■ duur ■ boven huurgrens



Mutatiegegevens in het boekjaar 2008 woningvoorraad:

	e.g.w.	hat	App.	bej	Mf	Alw	Wz	Voorraad
Aantal 1-1-2008	612	64	9	34	158	24	90	991
Aantal 31-12-2008	584	64	15	34	158	24	90	969
Mutaties 2008	23	8	2	1	5	5	4	48
Aangeboden	29	7	2	1	8	6	5	57
Nieuwe verhuur	24	8	8	1	5	5	4	55
Verkocht	23							23
Gesloopt	6							6
Aangekocht	1							1
Weigeringen	15	1			4	1	1	22
Mutatiegraad	3,8%	12,5%	22,2%	2,9%	3,2%	20,8%	4,4%	4,8%
Aanbiedingen	1,26	0,88	1	1	1,6	1,2	1,25	1,19

4.2.2. *Passend verhuren*

Op 1 januari 2008 stonden 1166 woningzoekenden geregistreerd. In 2008 zijn de woningzoekenden uit 2007 uitgebreid geïnformeerd over de gang van zaken rondom de woonruimteverdeling en verzocht het herinschrijfformulier terug te sturen om de inschrijving te verlengen. Naar aanleiding van de herinschrijving werden in totaal 43 woningzoekenden uitgeschreven. Er werden 157 nieuwe woningzoekenden ingeschreven.

	2008	2007	2006
Aantal woningzoekenden	1.166	1.088	1.153

Het woningzoekendenbestand heeft de volgende kenmerken:

1. Ca. 35% van de woningzoekenden staat actief ingeschreven en de overige 65% staat uit voorzorg ingeschreven;
2. 61% van de woningzoekenden is ouder dan 55 jaar, 46% ouder dan 65 jaar en 24% ouder dan 75 jaar;
3. Maar 21% van de woningzoekenden is jonger dan 34 jaar en 10% is jonger dan 24 jaar;
4. 58% van de woningzoekenden staat voor een gelijkvloerse woning ingeschreven, 33% voor een eengezinswoning en 7% voor een starterswoning (hat);
5. 39% van de woningzoekenden is een eenpersoonshuishouden en 49% een tweepersoonshuishouden, waarvan 85% zonder kinderen;
6. 72% woont binnen ons werkgebied en 18% komt uit de stad Deventer en de rest (8,5%) elders.

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

primaire doelgroep	goedkoop <=348,99	betaalbaar 1 en 2 pers. <=499,51	betaalbaar meer pers. <=535,33	duur <=631,73	Totaal
< 65 jaar - 1 persoonshuishouden Inkomen tot € 20.600	6	8	-	-	14
< 65 jaar - 2 / meer persoonshuishouden Inkomen tot € 27.950	2	9	-	-	11
v.a. 65 jaar 1 persoonshuishouden Inkomen tot € 18.525		2	-	1	3
v.a. 65 jaar 2 / meer persoonshuishouden Inkomen tot € 24.625		4	1	-	5
Totaal	8	23	1	1	33

hogere inkomens		goedkoop <=348,99	betaalbaar 1 en 2 pers. <=499,51	betaalbaar meer pers. <=535,33	duur <=631,73	Totaal
< 65 jaar	1 persoonshuishouden	1	5	1	1	8
< 65 jaar	2/meer persoonshuishouden	-	3	1	-	4
v.a. 65 jaar	1 persoonshuishouden	-	1	-	-	1
v.a. 65 jaar	2 / persoonshuishouden	-	2	-	-	2
Totaal		1	11	2	1	15

Totaal	9	34	3	2	48
% van alle toewijzingen	18,8%	70,8%	6,3%	4,2%	100,0%

In het verslagjaar zijn 48 mutaties geweest binnen het bezit. Er zijn 6 nieuwe huurappartementen opgeleverd.

Omschrijving	Eengezins	Hat	Senioren	Woonzorg	Totaal
Aantal	23	8	13	4	48

Wat opvalt, is het grote aantal eengezinswoningen dat dit jaar vrijkwam in Bathmen t.o.v. de dorpen Diepenveen en Schalkhaar. Het lage aanbod van eengezinswoningen in Schalkhaar is helaas een stabiele factor.

Jongerenhuisvesting

Van de nieuwe verhuringen had 20% (2007: 6%) betrekking op jongerenhuisvesting: de HAT-woningen. Vraag en aanbod vertonen per jaar grote schommelingen. Er is een grote vraag naar dit soort huisvesting wat mede toe te schrijven is aan het gebrek aan instroommogelijkheden in kleinere ééngezinwoningen voor deze groep. Alleen doorstroming van ouderen biedt een oplossing voor de vraag van jongeren.

Bijzondere doelgroepen

Met stichting de Parabool wordt intensief overleg gevoerd over de bouw van, zes woningen voor ouderen en zes woningen voor kinderen, met een meervoudige complexe handicap. De vraag naar deze woningen is groot.

Statushouders

De Marken heeft zich altijd geconformeerd aan de prestatieafspraken die er binnen de gemeente Deventer werden gemaakt. In het verslagjaar is er één woning verhuurd aan “Generaal Pardonners”. In overleg met de Gemeente Deventer moeten wij dit jaar nog één gezin (5 volwassenen) plaatsen waar mogelijk.

Ouderenhuisvesting

Een groot deel van de woningzoekenden zijn ouderen die graag in aanmerking willen komen voor een multifunctionele woningen of aanleunwoningen. De bouwprogramma's voor de diverse dorpen bestaan dan ook voor het overgrote deel uit woningen die geschikt zijn voor deze ouderen.

Gehandicapten

Aanpassing van bestaande woningen ten behoeve van gehandicapten vindt plaats in overleg met de Gemeente Deventer. In het verslagjaar zijn aan 13 woningen de nodige voorzieningen getroffen.

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.

Service-fonds

Het aantal huurders dat het kleine dagelijkse onderhoud overdraagt aan De Marken neemt nog steeds toe. 81% van de huurders is momenteel 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 2008 heeft de Huurdersvereniging een positief advies uitgebracht ten aanzien van het voorstel van woonstichting De Marken voor een huurverhoging van 1,6%. 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 € 2,90.

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 sociaal-economische 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 2004 worden aanbod en verhuringen verantwoord via www.demarken.nl.

Woningfactor*

De Marken bezit in de dorpen per ultimo verslagjaar 969 woningen. Het aantal ingeschreven woningzoekenden is toegenomen van 1088 tot 1166. De ontwikkeling van de vraag naar verschillende woningtypen blijkt uit het volgende overzicht.

Woningtype	Factor 31-12-2008	Factor 31-12-2007
Eengezinswoning	0,61	0,60
HAT-woning	1,28	1,36
Multifunctionele woning	2,35	2,43
Aanleunwoning **	1,68	1,17
Totaal	1,20	1,04

* Woningfactor = vraag/voorraad

** Inclusief inschrijvingen bejaardenwoningen/zorgappartementen/zorgwoningen.

De cijfers geven aan dat er een grote vraag is naar de woningen van De Marken.

Kenmerkend is dat:

1. De druk op ééngezinswoningen iets is afgenomen. Dit geldt niet voor alle dorpen. In Bathmen zijn dit jaar ook woningen aan de huurmarkt onttrokken door verkoop.
2. De stijging van de vraag naar HAT-woningen wat de problemen op de startersmarkt aangeeft;

4.2.6. Gerealiseerde nieuwbouw

Dit boekjaar zijn 6 nieuwe appartementen opgeleverd in de dure huursector (stichtingskosten groter dan € 200.000). Dit betreft een opgave van de gemeente Bathmen, waarvoor ook een prijsvraag is gewonnen.

4.3. Financiële continuïteit

4.3.1. WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2008

(x € 1.000)	Begroting 2008	Werkelijk 2008	Vershil
Bedrijfsopbrengsten			
Huren	4.877	4.960	83
Vergoedingen	95	109	14
Overheidsbijdragen	0	0	0
Verkoop onroerende zaken	3.258	2.919	-339
Geactiveerde productie		46	46
Overige bedrijfsopbrengsten	35	72	37
Som der bedrijfsopbrengsten	8.265	8.106	-159
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen op materiële vaste activa	638	707	-69
Waardeverandering materiële vaste activa	1.699	584	1.115
Lonen en salarissen	566	625	-59
Sociale- en pensioenlasten	182	195	-13
Lasten onderhoud	1.449	1.142	307
Overige bedrijfslasten	645	696	-51
Som der bedrijfslasten	5.179	3.949	1.230
Bedrijfsresultaat	3.086	4.157	1.071
Financiële baten en lasten			
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	64	244	180
Rentelasten en soortgelijke lasten	1.744	1.737	7
Resultaat voor belastingen	1.406	2.664	1.258
Belastingen	323	120	323
Resultaat na belastingen	1.083	2.544	1.581

Toelichting op de belangrijkste afwijkingen

Huren

De hogere huuropbrengst kan worden verklaard doordat de werkelijke opbrengsten van de in voorgaande jaren aangekochte panden (Lindeboom en Oerdijk) hoger zijn dan geraamd. Daarnaast is de huurderiving lager uitgevallen dan begroot. Hier staat tegenover dat in de begroting rekening is gehouden met een huurverhoging per 1 juli 2008 van 1,75%, terwijl de werkelijke huurverhoging 1,6% bedroeg.

Verkoop onroerende zaken

Resultaat koopprojecten

Begroot is € 598.000 en gerealiseerd € 283.000. Het lagere resultaat wordt veroorzaakt door stagnerende verkoop (Le Passage Vert) en het doorschuiven van enkele projecten.

Resultaat verkopen bestaand bezit

Begroot is € 2.660.000 (20 woningen) en gerealiseerd € 2.636.000 (23 woningen). De totale opbrengst is echter € 24.000 lager dan geraamd. Deze lagere opbrengst is veroorzaakt doordat meer woningen met korting zijn verkocht en tevens doordat besloten is dat naast een korting van 20% ook voor een korting van 25% kan worden gekozen.

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 hogere afschrijvingslasten ten opzichte van de begroting worden veroorzaakt doordat bij het opstellen van de begroting geen rekening was gehouden met de in voorgaande jaren aangekochte panden (Lindeboom en Oerdijk).

Waardeverandering materiële vaste activa

De waardeveranderingen materiële vaste activa zijn ruim € 1 mln. lager uitgevallen dan begroot. Dit wordt veroorzaakt door het doorschuiven van de projecten Mensinksdijkje in Schalkhaar (begroot € 1,2 mln.) en sloop en vervangende nieuwbouw aan de Schipbeeksweg in Bathmen (begroot € 0,2 mln.). Hier staat tegenover dat in de begroting 2008 geen onrendabele top was opgenomen voor de appartementen Boschhoek in Diepenveen (per saldo onrendabel € 60.000) en de appartementen Le Passage Vert in Bathmen (onrendabel € 220.000). Daarnaast heeft nog een afboeking op bestaand bezit plaatsgevonden van € 77.000. Hiermee was geen rekening gehouden in de begroting.

Lonen en salarissen

De hogere salariskosten zijn m.n. het gevolg van personeelsuitbreiding. In januari 2008 is (tijdelijk) een extra werknemer aangesteld op de afdeling woondiensten, in verband met langdurige ziekte van het hoofd woondienst. Doordat schoonmaak werkzaamheden binnen het kantoor niet naar behoren verliepen, is in april een medewerkster voor de facilitaire dienst aangenomen. 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

Het planmatig- en dynamisch onderhoud en is € 275.000 lager dan begroot. (Verschil totale onderhoudspost € 307.000.) (2007: € 196.000). Opvallende meevaller is de post voor schilderwerk € 105.000. Er is aan 14 projecten schilderwerk verricht. De toestand van het houtwerk was beter dan verwacht. Hierdoor zijn de kosten voor houtherstel lager maar ook voor het schilderwerk zelf. Omdat besloten is een deel van één van de complexen te slopen is voor € 30.000 aan schilderwerk niet uitgevoerd. Dit levert tevens een besparing op (€ 11.000) voor vervanging van goten. Bij complex 106 en 209 zijn de daken die geplaatst zijn in 1996/1997 vervangen. De raming is gestoeld op een richtprijs per m². Bij uitvoering blijkt het mee te vallen met een bedrag van € 51.000. Het groot onderhoud voor complex 207 is € 65.000 lager uitgevallen. Van dit complex is één woning verkocht. Bij inspectie is gebleken dat de dakbedekking al een keer was vervangen. Een nieuwe dakbedekking is daarom voorlopig niet noodzakelijk. Voor dynamisch onderhoud is € 30.000 minder uitgegeven, dit valt van tevoren moeilijk in te schatten.

Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten zijn € 51.000 hoger dan begroot. De hogere lasten zijn het gevolg van hogere overige personeelskosten (€ 51.000). O.a. zijn er in 2008 extra kosten gemaakt in verband met de begeleiding van een langdurig zieke werknemer naar een andere baan. Ook is ter profilering van ons bedrijf voor de buitendienstmedewerkers bedrijfskleding aangeschaft met het logo van De Marken. De algemene kosten zijn ongeveer € 43.000 hoger uitgevallen. Er is meer uitgegeven aan sponsoring en drukwerkkosten. De grootste extra post is ontstaan bij advieskosten. Voor diverse onderwerpen was extra advies noodzakelijk, zoals bij een ontslagprocedure, overlastzaken en de nieuwe vennootschapsbelasting. Tegenover de extra kosten staat de heffing centraal fonds die voor 2008 ca. € 40.000 lager is uitgevallen dan begroot.

Rentebaten

De rentebaten zijn hoger dan geraamd doordat (tijdelijk) meer liquide middelen beschikbaar zijn. Dit wordt met name veroorzaakt doordat investeringen later plaatsvinden dan in de begroting is opgenomen en voorts door de in het boekjaar verkochte woningen.

Belastingen

De fiscale last bestaat uit een acute belastinglast volgens fiscale grondslagen van € 250.000 (begroot was € 323.000). Daarnaast is de latent te vorderen vennootschapsbelasting ad € 130.000 ten gunste van het resultaat gebracht.

4.3.2. Financiële meerjarenbegroting

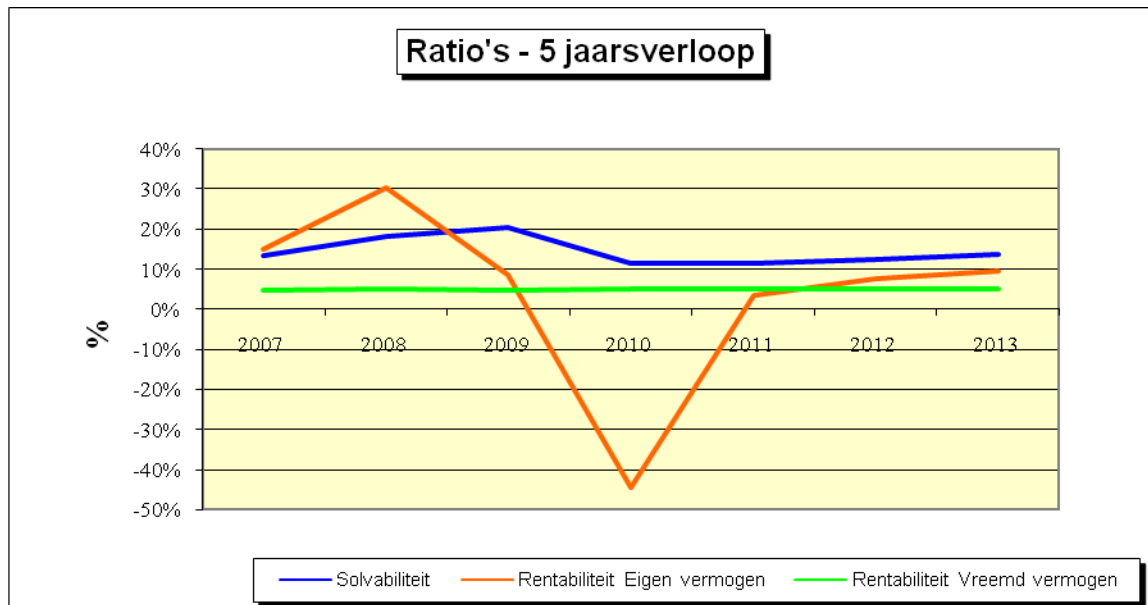
Een belangrijk instrument is de financiële meerjarenbegroting. De financiële meerjarencijfers zijn voor de komende vijf jaren opgesteld, mede ten behoeve van het Centraal Fonds en het WSW.

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).

Op basis van de jaarrekening 2008 en de financiële meerjarenbegroting wordt hierna kort een grafische weergave van de ontwikkeling van de belangrijkste kengetallen voor 2009-2013 weergegeven.



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 2008 toegenomen met € 2.544.000,- tot € 8.395.000,-. De solvabiliteit is toegenomen met 4,7% en bedraagt 18,2%. Als gevolg van toekomstige onrendabele investeringen in de nieuwbouw zal de solvabiliteit in de komende jaren afnemen tot ca. 13% in 2013. 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 2008 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*

De aflossing en renteconversie van de leningen in de komende 5 jaren zijn als volgt:			
Jaar	Aflossing	Renteherziening	Totaal rente risico
2009	0	541	541
2010	796	645	1.441
2011	747	2.198	2.945
2012	568	487	1.055
2013	1.289	507	1.796
Totaal	3.400	4.378	7.778

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 2007 nagenoeg gelijk gebleven. Het aantal huurders met een achterstand is 53 (2007:69). Ultimo 2008 zijn er zes vorderingen in behandeling bij de deurwaarder (2007: 7). Vier vorderingen zijn in behandeling bij het Budget Advies Bureau te Deventer. In 2008 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:

Jaar	2008	2007	2006	2005	2004
Percentage achterstand	0,54	0,52	0,61	0,45	0,43

Per 31 december bedroeg de totale huurachterstand € 27.360,- (2007: € 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 2008 12 maal vergaderd. De Algemene Ledenvergadering is gehouden op 22 april 2008. Deze vergadering is bezocht door 26 leden. Per 1 januari 2008 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 huuropzeeggingsformulier 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 2008 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, Speeltoeek, Oudheidkundige Kring zich kunnen huisvesten, evenals diverse ondernemers uit Bathmen. Het plan zal ook voorzien ook in woningen en appartementen.

Huismeester

Met ingang van 1 december 2007 heeft De Marken een medewerker aangenomen met als functie huismeester. 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, shirts met logo en een sponsorbijdrage:
- Midzomerkunstfeest te Bathmen.
- Concours hippique de Schalkruiters.
- Stichting Welzijn Ouderen (SOD) advertentie seniorenagenda.
- Orpheus Bathmen, bijdrage muziekinstrument.
- Kunstfietsroute in Okkenbroek.
- Ons Centrum Okkenbroek reclamebord.
- Leven met Kanker, kinderpuzzel.
- De cliniclowns, post-it notes.

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 2008 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 toe en bij klachten en mutatieonderhoud wordt de technische dienst van De Marken ingeschakeld.

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.

Woonservicezones

De Marken is verantwoordelijk voor het realiseren van woonservicezones 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 voorzieningsniveau.

De volgende partijen nemen deel aan het ontwikkelen van een woonservicezone Bathmen: Gemeente Deventer, Woonstichting De Marken, Raster Welzijnsgroep, Woonzorgcentrum 't Dijkhuis, Zorggroep de Leiboom, Stichting Ouderenwerk Deventer, Huisartspraktijk Westra, 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 2007 is deze overeenkomst eenzijdig door het ministerie opgezegd. Per 1 januari zijn de corporaties vennootschapsbelastingplichtig over al hun activiteiten. Voor 2008 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 samenwerkend.

5.2. Gemeente

In 2008 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.
- Klimaattop 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 2007 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



Sloop woningen Schipbeeksweg Bathmen



Bijeenkomst bewoners Schipbeeksweg Bathmen

6.1. Kengetallen over de afgelopen jaren

Kengetallen ultimo boekjaar	2008	2007	2006	2005	2004
Gegevens verhuureenheden					
Aantal verhuureenheden in exploitatie					
aantal vooroorlogs	7	6	2	2	2
gebouwd 1945-1976	421	441	442	442	442
gebouwd na 1976	541	542	522	483	483
1. woningen/woongebouwen					
zelfstandig	969	991	966	927	927
1.a woningen /woongebouwen	12	12	12	12	12
onzelfstandig					
2. woonwagens	2	2	3	3	4
3. standplaatsen	9	9	9	9	13
4. garages	58	58	58	58	58
5. bedrijfsruimten	4	4	1	1	2
6. overige verhuureenheden	2	2	2	2	2
Totaal	1.056	1.078	1.051	1.012	1.018
strategische aankoop	1	0	1	3	3
Gem. grondslag w.o.z. per woning x € 1.000,--	184	169	157	168	145
Mutaties in het woningbezit					
1. aantal opgeleverd	6	20	47	0	11
2. aantal gekocht	1	6	0	0	1
3. aantal verkocht	23	0	0	0	2
4. aantal gesloopt	6	1	7	0	2
Kwaliteit					
1. aantal reparatieverzoeken per woning	0,97	1,4	1,3	1,3	1,4
2. aantal gevallen mutatieonderhoud per woning	0,07	0,05	0,12	0,15	0,12
3. aantal gevallen serviceonderhoud per woning	0,65	0,36	0,41	0,44	0,41
4. kosten niet-planmatig onderhoud per woning	197	205	347	404	679
5. kosten planmatig onderhoud per woning	764	438	310	1.396	978
6. kosten mutatieonderhoud per woning	19	16	45	47	45
7. kosten grootonderhoud per woning	273	266	213	151	1.112
8. servicekosten	70	47	27	87	93
9. totaal kosten onderhoud per woning	1.323	972	982	2.087	2.907

Kengetallen ultimo boekjaar	2008	2007	2006	2005	2004
Prijs-kwaliteitverhouding					
1. gemiddeld aantal punten	147	148	146	143	142
2. gemiddelde netto huurprijs	406	397	388	387	370
Het verhuren van woningen en woonwagens					
1. mutatiegraad	4,8	6,1	6,6	4,6	6,8
2. acceptatiegraad	0,7	0,6	0,7	0,7	0,7
3. huurachterstand in % jaarhuur	0,54	0,52	0,37	0,45	0,43
4. huurderving in % jaarhuur	0,26	0,13	0,10	0,17	0,15
Financiële continuïteit					
1. solvabiliteit	18,2%	13,5%	13,8%	16,7%	19,6%
2. liquiditeit (current ratio)	1,89	1,01	0,35	1,43	2,15
3. rentabiliteit eigen vermogen	30,31%	15,09%	-27,97%	12,33%	16,47%
4. rentabiliteit vreemd vermogen	4,99%	4,96%	5,63%	5,03%	5,54%
5. rentabiliteit totaal vermogen	9,28%	6,01%	0,56%	1,85%	0,67%
Balans en winst- en verliesrekening					
1. eigen vermogen per woning	8.664	5.904	5.142	6.857	7.701
2. totaal opbrengsten per woning	8.368	5.212	4.858	4.805	4.921
3. afschrijving per wooneenheid	729	603	576	511	503
4. lonen en soc. lasten per wooneenheid	846	637	714	683	839
5. lasten onderhoud per wooneenheid	1.179	858	713	863	1.032
6. overige bedrijfslasten per wooneenheid	718	613	594	613	676
7. rentebaten per wooneenheid	252	192	81	126	201
8. rentelasten per wooneenheid	1.793	1.713	1.623	1.666	1.690
9. jaarresultaat per woning	2.625	891	-1.438	-844	-1.269
Personeelsbezetting					
Aantal formatieplaatsen per 1000 woningen					
1. directie	1,03	1,01	1,01	1,08	1,50
2. financieel-economisch	3,64	3,79	4,03	2,58	2,94
3. technisch	3,10	3,03	1,04	1,50	1,50
4. vaklieden	3,10	3,03	3,11	3,00	3,00
5. verhuur- en bewonerszaken	3,03	1,96	2,99	1,32	1,32
6. interne dienst	0,52				
7. aantal formatieplaatsen	13,90	12,82	12,18	9,48	10,26
8. werkelijk aantal personeelsleden	15	13	12	10	10
9. per 1000 woningen	15,5	13,1	12,4	10,8	10,8

6.2 Balans (x € 1.000)

ACTIVA	31-12-2008	31-12-2007
Vaste activa		
Materiële vaste activa (1)		
- Onroerende en roerende zaken in exploitatie	37.441	36.393
- Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	2.301	2.698
- Onroerende en roerende zaken voor exploitatie	451	416
	<u>40.193</u>	<u>39.507</u>
Financiële vaste activa (2)		
- Latente belastingvorderingen	130	0
- Te vorderen BWS subsidie	199	283
- Beleggingen	8	8
	<u>337</u>	<u>291</u>
Totaal vaste activa	<u>40.530</u>	<u>39.798</u>
Vlottende activa		
Voorraden (3)	<u>28</u>	<u>29</u>
Onderhanden projecten (4)	<u>2.258</u>	<u>734</u>
Vorderingen		
- Huurdebiteuren (5)	27	25
- Gemeente (6)	13	11
- Overige vorderingen (7)	34	90
- Overlopende activa (8)	7	10
	<u>81</u>	<u>136</u>
Liquide middelen (9)	<u>3.207</u>	<u>2.611</u>
Totaal vlottende activa	<u>5.574</u>	<u>3.510</u>
Totaal generaal	<u>46.104</u>	<u>43.308</u>

PASSIVA	31-12-2008	31-12-2007
Eigen vermogen (10)		
- Overige reserves	5.851	4.968
- Resultaat boekjaar	2.544	883
	<u>8.395</u>	<u>5.851</u>
 Langlopende schulden (11)		
- Leningen overheid en kredietinstellingen	34.766	33.993
	<u>34.766</u>	<u>33.993</u>
 Kortlopende schulden		
- Schulden aan gemeenten (12)	60	56
- Schulden aan kredietinstellingen (13)	666	2.206
- Schulden aan leveranciers (14)	912	267
- Belastingen en premies sociale verzekering (15)	429	42
- Overlopende passiva (16)	876	893
	<u>2.943</u>	<u>3.464</u>
Totaal kortlopende schulden	<u>2.943</u>	<u>3.464</u>
 Totaal generaal	 <u>46.104</u>	 <u>43.308</u>

6.3 Winst- en verliesrekening over 2008 (x € 1.000)

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
Huren (17)	4.960	4.710
Vergoedingen (18)	109	93
Overheidsbijdragen (19)	0	277
Verkoop onroerende zaken(20)	2.919	14
Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf (21)	46	63
Overige bedrijfsopbrengsten (22)	72	71
Som der bedrijfsopbrengsten	<u><u>8.106</u></u>	<u><u>5.228</u></u>
BEDRIJFSLASTEN		
Afschrijvingen op materiële vaste activa (23)	707	598
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa (24)	584	88
Lonen en salarissen (25)	625	535
Sociale lasten (26)	77	62
Pensioenlasten (27)	118	97
Lasten onderhoud (28)	1.142	850
Overige bedrijfslasten (29)	696	607
Som der bedrijfslasten	<u><u>3.949</u></u>	<u><u>2.837</u></u>
Bedrijfsresultaat	4.157	2.391
Rentebaten (30)	244	190
Rentelasten (31)	<u>-1.737</u>	<u>-1.698</u>
Resultaat voor belastingen	2.664	883
Belastingen (32)	<u>120</u>	<u>0</u>
RESULTAAT NA BELASTINGEN	<u><u>2.544</u></u>	<u><u>883</u></u>

6.4. Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Algemeen

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 integrale belastingplicht vanaf 1 januari 2008

Toegelaten instellingen volkshuisvesting zijn met ingang van 1 januari 2008 integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Bij aanvang van deze belastingplicht heeft Woonstichting De Marken een fiscale openingsbalans opgemaakt waarvoor specifieke fiscale waarderingsregels gelden. Voor het verschil tussen de waardering op de fiscale balans (fiscale boekwaarde) en de waardering op de commerciële balans (commerciële boekwaarde) wordt een belastinglatentie gevormd indien en voor zover er sprake is van verrekenbare tijdelijke verschillen. Een actieve belastinglatentie wordt gevormd in het geval dat de commerciële waardering (op het niveau van kasstroomgenererende eenheid) lager is dan de fiscale waardering, een passieve latentie in het omgekeerde geval. De actieve latentie wordt gevormd tot het bedrag waarvan het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening.

Ten tijde van het opmaken van de jaarrekening 2007 bestond er geen inzicht in de regels met betrekking tot waardering op de fiscale openingbalans en bestond evenmin duidelijkheid over de waarschijnlijkheid en de hoogte van beschikbare fiscale winsten. Daardoor zijn in de jaarrekening 2007 geen belastinglatenties gevormd die betrekking hebben op de integrale belastingplicht vanaf 1 januari 2008.

Recentelijk zijn de fiscale waarderingsregels bekend geworden en zijn daarmee tevens de hoogte en waardering van te vormen belastinglatenties met terugwerkende kracht naar 1 januari 2008 duidelijk geworden. De op 1 januari 2008 te waarden belastinglatenties en de mutaties gedurende 2008 in de belastinglatenties zijn via het resultaat 2008 verantwoord.

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.

6.4.1 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Algemeen

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken in exploitatie

De grond en de woningen met de daarbij behorende installaties, de garages en de investeringen in verbeteringen (na- investeringen) zijn gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, dan wel lagere bedrijfswaarde indien deze duurzaam lager is, verminderd met de daarop toegepaste afschrijvingen die zijn bepaald op basis van de verwachte economische levensduur. Uitgaven die leiden tot een waardeverhoging van het actief worden aangemerkt als activeerbare kosten (na-investering). De onroerende zaken in exploitatie zijn onderverdeeld in complexen. Complexen worden gedefinieerd op basis van groepen van gelijksoortige activa (kasstroom genererende eenheid). Deze worden gedefinieerd op basis van onderkende produktmarkt-combinaties. Ze zijn geclusterd naar wijk, woningtype en bouwjaren. Deze indeling sluit aan op de wijze waarop het interne beleid en de bedrijfsvoering is gedefinieerd.

Jaarlijks vindt toetsing plaats van de boekwaarde aan de reële waarde. Een bijzonder waardevermindering is het bedrag waarmee de boekwaarde de reële waarde duurzaam overschrijdt. Bij de onroerende in exploitatie wordt onderscheid gemaakt tussen onroerende zaken bestemd voor verhuur en onroerende zaken bestemd voor verkoop. Waardering vindt plaats tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

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>2008</u>	<u>2007</u>
- Jaarlijkse lastenontwikkeling	2,25%	2,25%
- Huurstijging komende jaren	2,50-2,25%	1,60%-2,25%
- Jaarlijkse huurderving	0,5%	0,5%
- Disconteringsvoet	6,0%	6,0%
- Gemiddelde variabele lasten/ woning	€ 1.300	€ 1.200
- Kosten cyclisch- en groot onderhoud o.b.v. onderhouds-begroting komende 5 jaar gebaseerd op gemiddeld bedrag per woning	€ 1.100	€ 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.		

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. 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 en onderhanden werk

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

Waardering van onderhanden werk 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 contante 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 2008 bedroeg dit maximumpercentage 1,6 %. De huur uit huurcontracten "Huurvast" en "Huurzeker" wordt aangemerkt als gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid, omdat bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

Verkoop onroerende zaken

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

Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf

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

Afschrijvingen op materiële vaste activa

De afschrijvingen op materiële vaste activa worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode danwel de annuïtaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Met een mogelijke restwaarde wordt geen rekening gehouden.

Overige waardeveranderingen

De overige waardeveranderingen worden gebaseerd op de waardering van de betreffende activaposten. De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op een afboeking dan wel terugneming van een bijzondere waardevermindering. Deze bijzondere waardevermindering ontstaat door een jaarlijkse toets van de reële waarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op boekwaarde.

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.

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. Aedes en de Belastingdienst hebben het overleg over de interpretatie en toepassing van de vennootschapsbelastingplicht waarmee corporaties sinds 1 januari 2008 te maken hebben afgerond. 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 resultaatname.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

6.5. Toelichting op de balans en winst- en verliesrekening

TOELICHTING OP DE BALANS (x 1.000)

VASTE ACTIVA

(1) Materiële vaste activa

	onroerende zaken in exploitatie	onroerende zaken in ontwikkeling	onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	Totaal
Begin boekjaar				
Verkrijgingsprijzen cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	42.817	2.714	713	46.244
Boekwaarden	-6.424	-16	-297	-6.737
	<u>36.393</u>	<u>2.698</u>	<u>416</u>	<u>39.507</u>
Mutaties boekjaar				
Investerings	1.175	1.909	117	3.201
Desinvesteringen	-648	-557	-19	-1.224
Overboeking exploitatie	1.242	-1.242		
Afschrijvingen	-644		-63	-707
Afschrijvingen desinvesteringen				
Waardeveranderingen	-77	-507		-584
totaal mutaties	<u>1.048</u>	<u>-397</u>	<u>35</u>	<u>686</u>
Einde boekjaar				
Verkrijgingsprijzen cumulatieve en afschrijvingen	44.586	2.824	811	48.221
Boekwaarden	-7.145	-523	-360	-8.028
	<u>37.441</u>	<u>2.301</u>	<u>451</u>	<u>40.193</u>

Complexindeling

De woningen zijn gerangschikt en ingedeeld in complexen. De eerste indeling is een indeling per dorp. Er is rekening gehouden met strategisch voorraadbeheer. Te verkopen woningen zijn in een apart 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.

Afschrijvingen

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 gebracht met de meerjaren onderhoudsbegroting. De afschrijvingstermijnen bedragen respectievelijk voor:

Servicebus	8-10 jaar, lineair
Inventarissen	3-8 jaar, lineair
Computers	3 jaar, lineair
Kantoorpand	50 jaar, lineair
Woningen	50 jaar, annuïtair
Grond	geen afschrijving

Bedrijfswaarde

De actuele waarde van de materiële vaste activa in exploitatie, gebaseerd op een bedrijfswaarde-berekening, bedraagt eind 2008 ca. € 46,3 miljoen (2007: € 46,0 miljoen).

Mutatie bedrijfswaarde	2008	2007
Bedrijfswaarde begin boekjaar	45.970	41.033
- Waardering egalisatierekening	-	-293
- Effect een jaar opschuiven	- 352	-283
Subtotaal autonome ontwikkeling	-352	-576
<i>Gevolgen van aanpassingen parameters en uitgangspunten</i>		
- in de huurinflatie	1.004	-341
- in de onderhoudslasten	397	495
- in de overige lasten	-1.100	19
- in de levensduur	-	-
- in de discontering	-	-
- in de inflatie	-	-528
Subtotaal aanpassing parameters en uitgangspunten	301	-355
<i>Gevolgen van mutaties in het bezit</i>		
- aankoop bestaand bezit	484	1.937
- in exploitatie genomen bezit	1.264	1.868
- uit exploitatie genomen bezit	-739	-2
Subtotaal mutaties in het bezit	1.009	3.803
<i>Gevolgen mutaties rentabiliteitswaarde correctie leningen</i>		
- mutatie rentabiliteitswaardecorrectie	-588	2.065
	-588	2.065
Bedrijfswaarde einde boekjaar	46.340	45.970

(2) Financiële vaste activa

	Te vorderen BWS subsidies	Achtergestelde Lening	Totaal
Begin boekjaar	283	8	291
Mutaties in het boekjaar:			
- rentewijziging	-5	-	-5
- rentebijschrijving/waardeverandering	21	-	21
- (te) ontvangen bijdragen	-100	-	-100
Saldo per einde boekjaar	<u>199</u>	<u>8</u>	<u>207</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 van de lening is 10 jaar.

	<u>31-12-2008</u>	<u>31-12-2007</u>
Latente belastingvorderingen		
-Verrekenbare tijdelijke verschillen	<u>130</u>	

VLOTTENDE ACTIVA

(3) Voorraden

- onderhoudsmaterialen	<u>28</u>	<u>29</u>
------------------------	-----------	-----------

(4) Onderhanden projecten

Begin boekjaar	734	494
Bestede kosten	4.379	1.963
Ontvangen termijnen	-3.138	-1.737
Resultaat	283	14
Saldo per einde boekjaar	<u>2.258</u>	<u>734</u>

VORDERINGEN

(5) Huurdebiteuren (huurachterstand)	<u>27</u>	<u>25</u>
---	-----------	-----------

Het aantal huurders met huurachterstand bedroeg ultimo 2008: 53 (ultimo 2007: 69)

De bruto jaarhuur inclusief vergoedingen bedraagt:	<u>5.069</u>	<u>4.803</u>
--	--------------	--------------

De huurachterstand ten opzichte van deze jaarhuur bedraagt:	<u>0,54%</u>	<u>0,52%</u>
---	--------------	--------------

(6) Gemeente Deventer

Wet maatschappelijke ondersteuning	<u>13</u>	<u>11</u>
------------------------------------	-----------	-----------

	<u>31-12-2008</u>	<u>31-12-2007</u>
(7) Overige vorderingen		
Gefactureerde termijnen	19	14
Overige vorderingen	8	49
Overige vorderingen op huurders	6	13
Voorgesloten kosten	1	14
	<u>34</u>	<u>90</u>
(8) Overlopende activa		
- Niet vervallen rente beleggingen	7	10
	<u>7</u>	<u>10</u>
Totaal vorderingen	<u>81</u>	<u>136</u>
(9) Liquide middelen		
- Kas	0	1
- Postbank	7	22
- Rabobank	57	85
- Fortisbank	78	0
- Bank Nederlandse Gemeenten	1.062	0
- Spaarrekeningen	2.003	2.503
	<u>3.207</u>	<u>2.611</u>
De kredietlimiet bij de Bank Nederlandse Gemeenten bedraagt ultimo 2008: € 2.500.000 (ultimo 2007: € 2.500.000).		
PASSIVA		
(10) EIGEN VERMOGEN		
Overige reserves		
Risicovermogen		
Begin boekjaar	5.851	4.968
Resultaat	2.544	883
Totaal risicovermogen	<u>8.395</u>	<u>5.851</u>
(11) LANGLOPENDE SCHULDEN		
Leningen overheid en kredietinstellingen		
stand per 1 januari	34.675	28.911
aflossing boekjaar	682	1.236
langlopend begin boekjaar	<u>33.993</u>	<u>27.675</u>
Mutaties:		
Nieuwe leningen	1.500	7.000
Aflossing volgend boekjaar opgenomen onder kortlopende schulden	727	682
Einde boekjaar	<u>34.766</u>	<u>33.993</u>
Looptijd van langer dan 5 jaar	<u>31.809</u>	<u>32.286</u>

Rentevoet

De gemiddelde rentevoet van uitstaande leningen bedraagt: 4,94% (2007: 4,95%).

Hypothec

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

Reële waarde

De reële waarde van de leningen aan het einde van het boekjaar bedraagt € 34,5 miljoen (2007: € 35,8 miljoen). De reële waarde van de langlopende leningen is geschat door de contante waarde te berekenen aan de hand van het geschatte rendement van de leningen. Als rentepercentage is gehanteerd 5 % (2007: 4,5%) en de looptijd is in overeenstemming met de geldende contracten. Leningen waarvoor al renteaftspraken zijn gemaakt zijn berekend in overeenstemming met het afgesproken percentage.

Renteherzieningen

In 2008 is voor 3 leningen een nieuw rentepercentage vastgesteld. Vanaf 2009 geldt voor 1 lening een nieuw rentepercentage en vanaf 2010 is er ook 1 lening met een nieuw rentepercentage.

schuldrestant (x € 1.000)	perc.	perc.
2008	oud	nieuw
€ 389	7,13%	4,64%
€ 470	6,82%	4,64%
€ 1.033	5,12%	4,55%
2009	oud	nieuw
€ 739	7,18%	4,70%
2010	oud	nieuw
€ 645	4,11%	4,86%

Zekerheid

Van de leningen is voor een bedrag van € 33,6 miljoen gevrijwaard c.q. geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

KORTLOPENDE SCHULDEN

	<u>31-12-2008</u>	<u>31-12-2007</u>
(12) Schulden gemeente		
Aflossingen volgend boekjaar	<u>60</u>	<u>56</u>
(13) Schulden aan kredietinstellingen		
Aflossing volgend boekjaar	666	626
Bank Nederlandse Gemeenten, rekening-courant	<u>0</u>	<u>1.580</u>
	<u>666</u>	<u>2.206</u>

De kredietlimiet bij de Bank Nederlandse Gemeenten bedraagt ultimo 2008: € 2.500.000 (ultimo 2007: € 2.500.000). Hiervoor zijn geen zekerheden verstrekt.

	<u>31-12-2008</u>	<u>31-12-2007</u>
(14) Schulden aan leveranciers		
Diverse leveranciers	<u>912</u>	<u>267</u>
(15) Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vennootschapsbelasting	250	0
Loonheffing/ sociale lasten	34	31
Omzetbelasting	136	0
Pensioenlasten	<u>9</u>	<u>11</u>
	<u>429</u>	<u>42</u>
(16) Overlopende passiva		
Niet vervallen rente	786	825
Vooruitontvangen huur	30	15
Vooruitontvangen huurtoeslag/subsidie	37	34
Servicekosten	8	8
Voorziening jubileum	9	9
Overige	<u>6</u>	<u>2</u>
	<u>876</u>	<u>893</u>
Totaal kortlopende schulden	<u>2.943</u>	<u>3.464</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 € 26.601.000 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 € 1.226.000 (2007: € 1.488.000).

Investeringsverplichtingen

- De aangegane verplichtingen betreffende nieuwbouwprojecten bedragen ultimo 2008 € 0,7 miljoen. (ultimo 2007: € 4,2 miljoen).
- Bij de koopovereenkomst van de grond ten behoeve van de realisatie van 8 appartementen aan de Lindeboomsweg 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)

In 2008 is de verkoop van 23 woningen, verkocht onder het Tewoonconcept, verantwoord als verkoopresultaat. Voor deze verkoop zijn de regelingen van de Koopgarant- en Koopcomfortmodellen van toepassing. Bij 21 woningen is sprake van een terugkoopplicht, per ultimo bedraagt deze circa €2,3 miljoen. Bij 2 woningen is sprake van een terugkooprecht.

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.

TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

BEDRIJFSOPBRENGSTEN	2008	2007
(17) Huren		
Te ontvangen netto huur:	4.972	4.716
Af: Huurderving:		
a. wegens leegstand	13	6
b. wegens oninbaar	-1	-
	<u>12</u>	<u>6</u>
Totaal	<u>4.960</u>	<u>4.710</u>
De toename van de netto-huur kan als volgt worden toegelicht:		
- de jaarlijkse huurverhogingen in 2007 en 2008	68	
- harmonisatie	15	
- geriefsverbeteringen	15	
- verkoop, aankoop en sloop	152	
	<u>250</u>	
De huurderving in % bedraagt:	0,26	0,13
(18) Te ontvangen vergoedingen		
a. glasverzekering	12	12
b. huur zonneboilers	1	-
c. overige vergoedingen	96	81
Totaal	<u>109</u>	<u>93</u>
(19) Bijdragen		
- vrijval egalisatierekening	-	277
	<u>-</u>	<u>277</u>
(20) Verkoop onroerende zaken		
- verkoopresultaat bestaand bezit	2.636	
- resultaat projecten koopwoningen	283	14
	<u>2.919</u>	<u>14</u>
(21) Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf		
Geactiveerde productie m.b.t. projecten koopwoningen	<u>46</u>	<u>63</u>
(22) Overige bedrijfsopbrengsten		
De specificatie is als volgt:		
- vergoedingen WMO regeling	26	7
- inschrijfgeld woningzoekenden/koopwoningen	8	13
- in rekening gebrachte administratiekosten	2	2
- overige opbrengsten	36	49
	<u>72</u>	<u>71</u>

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
BEDRIJFSLASTEN		
(23) Afschrijvingen op materiële vaste activa		
- Onroerende zaken in exploitatie	644	545
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	63	52
	<u>707</u>	<u>597</u>
(24) Overige waardeveranderingen materiële vaste activa		
- afboeking bestaand bezit	77	72
- afboeking onrendabele nieuwbouwprojecten	507	16
	<u>584</u>	<u>88</u>
(25) Lonen en salarissen		
- bruto salarissen	650	558
- inhuur personeel	4	-
- ontvangen ziekengelden	-29	-23
	<u>625</u>	<u>535</u>
Gemiddeld aantal werknemers	15	12
(26) Sociale lasten		
- sociale lasten	<u>77</u>	<u>62</u>
(27) Pensioenlasten		
- pensioenlasten	<u>118</u>	<u>97</u>
<p>Door Woonstichting De Marken is gebruik gemaakt van de mogelijkheid een toegezegd pensioenregeling te verwerken als toegezegde bijdrageregeling. Dientengevolge worden de verschuldigde premiebijdragen rechtstreeks in de winst- en verliesrekening als pensioenlast verantwoord.</p>		
(28) Lasten onderhoud		
- klachten- en mutatieonderhoud	109	145
- serviceonderhoud	17	26
- planmatig onderhoud	1.016	679
	<u>1.142</u>	<u>850</u>
(29) Overige bedrijfslasten		
- belastingen en contributie	304	234
- verzekeringen	26	20
- raad van commissarissen vergoedingen	9	11
- raad van commissarissen overig	5	6
- overige personeelskosten	87	43
- algemene kosten	187	186
- huisvestingskosten	15	22
- werk derden overige exploitaties	63	85
	<u>696</u>	<u>607</u>

Accountantshonoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Controle van de jaarrekening	20	22
Andere controlewerkzaamheden	3	
Fiscale advisering	16	2
Andere niet-controlediensten	7	4
	<u>46</u>	<u>28</u>
(30) RENTEBATEN		
- rentebaten	<u>244</u>	<u>190</u>
(31) RENTELASTEN		
- rentelasten	<u>1.737</u>	<u>1.698</u>
(32) BELASTINGEN		
- Acute belasting	250	0
- Latent te vorderen vennootschapsbelasting	-130	0
	<u>120</u>	<u>0</u>

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	<u>2008</u>
Resultaat voor belasting	2.664
Winst vrijgesteld van vennootschapsbelasting	58
Niet aftrekbare kosten	4
Tijdelijke waarderingsverschillen	<u>- 1.616</u>
	<u>- 1.554</u>
Belastbare winst	1.110
Verlies 2006	- 68
Verlies 2007	- 1
Belastbaar bedrag	<u>1.041</u>
Verschuldigde belasting	<u>250</u>

6.6 Kasstroomoverzicht 2008

(indirecte methode)

	2008	2007
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>		
Bedrijfsresultaat	4.157	2.391
Aanpassingen voor:		
Afschrijvingen	707	598
Overige waardeveranderingen	584	88
Vrijval/ dotatie egalisatierekeningen	0	-293
	<u>5.448</u>	<u>2.784</u>
<i>Veranderingen in werkkapitaal:</i>		
Voorraad/ onderhanden werk	-1.524	-239
Vorderingen korte termijn	55	301
Schulden korte termijn (excl. Bankkrediet)	-564	881
	<u>-2.033</u>	<u>943</u>
<i>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</i>	3.415	3.727
Ontvangen/ betaalde interest	-1.493	-1.508
Ontvangen/ betaalde belasting naar de winst	- 120	
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<u>1.802</u>	<u>2.219</u>
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>		
Investerings in materiële vaste activa	-2.643	-6.006
Desinvesterings in materiële vaste activa	667	418
Afname financiële vaste activa	- 46	91
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	<u>-2.022</u>	<u>-5.497</u>
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>		
Ontvangen leningen	1.500	7.000
Aflossingen	-727	-682
Mutatie kortlopend deel aflossing	44	-554
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	<u>817</u>	<u>5.764</u>
<i>Toename geldmiddelen</i>	<u><u>597</u></u>	<u><u>2.486</u></u>

7. OVERIGE GEGEVENS

Werknemers

Gedurende het jaar 2008 had de corporatie gemiddeld 13,97 (2007: 12,72) werknemers in dienst. Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Een van de medewerkers was gedurende geheel 2008 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. ACCOUNTANTSVERKLARING