



# Oneerlijk en merkwaardig

## Jaarverslag 2008





# Oneerlijk en merkwaardig

## Jaarverslag 2008

|  |          |
|--|----------|
| <b>Jaarverslag 2008 van het bestuur van Woningstichting de Veste</b> | <b>5</b> |
| Algemeen   | 5        |
| Het bestuur  | 5        |
| Het controlerend orgaan  | 5        |
| Personeel  | 5        |
| Werkzaamheden  | 5        |
| Gedragscode en integriteit   | 6        |
| Verklaring en toekomstverwachting                                    | 6        |
| Goedkeuring Raad van Commissarissen                                  | 6        |

|   |          |
|---|----------|
| <b>Jaarverslag 2008 van de Raad van Commissarissen<br/>Woningstichting de Veste</b> | <b>8</b> |
|---|----------|

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Ooneerlijk en merkwaardig, jaarverslag 2008</b> | <b>11</b> |
| De kwaliteit van het vastgoed                      | 13        |
| Comfort in woningen                                | 13        |
| Energiemaatregelen in de woning                    | 13        |
| Projecten  | 13        |
| Projecten in uitvoering 2008 en 2009               | 14        |
| Aankoop van bezit                                  | 14        |
| Verkoop van bestaande huurwoningen                 | 15        |
| Aanpassingen in verband met een handicap           | 15        |
| Leefbaarheid                                       | 15        |
| Bijzondere aandachtsgroepen                        | 15        |
| Beleid toewijzing Vechtdal                         | 16        |
| Woningzoekenden Vechtdal                           | 16        |
| Woningtoewijzing Vechtdal                          | 17        |
| Vechtdal woonenquête                               | 17        |
| Studentenhuisvesting                               | 17        |
| Tevredenheidsonderzoek                             | 18        |
| Huurders betrekken bij beheer en beleid            | 18        |
| Informereren                                       | 18        |

|   |           |
|---|-----------|
| Meepraten en meebeslissen   | 19        |
| Geschillencommissie   | 19        |
| De verhouding met het ministerie  | 19        |
| Het jaarresultaat in 2008   | 20        |
| Huurbeleid  | 21        |
| Financierings-en beleggingsbeleid                                       | 21        |
| Risicomanagement  | 21        |
| Kwaliteitsysteem ISO 9001 : 2000  | 21        |
| Huurachterstanden   | 22        |
| Verbindingen met andere rechtspersonen                                  | 22        |
| Onrendabele investeringen   | 23        |
| Matching van taken en middelen  | 23        |
| <b>Jaarverslag OR</b>   | <b>25</b> |
| <b>Kengetallen</b>  | <b>26</b> |
| <b>Jaarrekening</b>   | <b>28</b> |
| Geconsolideerde balans  | 28        |
| Geconsolideerde winst- en verliesrekening                               | 30        |
| Geconsolideerd kasstroomoverzicht                                       | 31        |
| Toelichting waarderingsgrondslagen                                      | 32        |
| Toelichting op de geconsolideerde balans                                | 34        |
| Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening             | 42        |
| Enkelvoudige balans   | 46        |
| Enkelvoudige winst- en verliesrekening                                  | 48        |
| Waarderingsgrondslagen enkelvoudige balans en winst- en verliesrekening | 49        |
| Toelichting op de enkelvoudige balans                                   | 50        |
| Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening                | 59        |
| Accountantsverklaring   | 63        |
| Overzicht geconsolideerde balansontwikkeling                            | 64        |
| Overzicht geconsolideerde bedrijfsbegroting                             | 65        |
| <b>Bijlagen:</b> Overzicht activiteiten per plaats                      | 66        |
| Tabellen verhuur Vechtdal   | 67        |
| Resultaten woonenquête 2008   | 70        |



# Jaarverslag 2008 van het bestuur van Woningstichting de Veste

Beredeneerd verslag van de werkzaamheden, als bedoeld in artikel 26 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, over het boekjaar lopende van 1 januari 2008 tot en met 31 december 2008.

Stichtingsgegevens

Naam toegelaten instelling: WONINGSTICHTING DE VESTE

Gevestigd in de gemeente: OMMEN

Datum en nummer Koninklijk Besluit, waarbij de instelling is toegelaten: 26 september 1979, nr. 38

Nummer inschrijving stichtingenregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken te Zwolle: 05040996

## Algemeen

De Veste heeft in 2008 een bijzonder jaar gekend door de minister te vragen de toelating als woningcorporatie binnen het bestel in te trekken. De minister heeft dat verzoek helaas niet gehonoreerd. Tegelijkertijd werkt de minister wel aan bestrafing van het uitvoeren van de taak van woningcorporaties door het op ongelijke wijze invoeren van de vennootschapsbelasting. De maatregel kost de Veste op termijn ruim 100 miljoen euro. Wij vinden dat oneerlijk en merkwaardig. Verderop in dit jaarverslag staat waarom wij dat zo vinden. De Veste is hierdoor in een principiële juridische strijd verwickeld geraakt met de Staat der Nederlanden. Die strijd kan jaren duren als partijen tot de hoogste rechtsinstanties gaan. Die strijd is zo voorbij als de Staat de genomen maatregelen terugdraait. De Veste bedankt via deze weg al die mensen die ons in het afgelopen jaar in de strijd hebben gesteund.

## Het bestuur

Het bestuur van de woningstichting wordt gevormd door de heer J.W.A. Sinke MRE MRICS. De heer Sinke is sinds 1993 verbonden aan de organisatie. Hij vervult binnen het werkgebied van de Veste geen nevenfuncties die in strijd zijn met de belangen van de Veste. Buiten het werkgebied van de Veste is hij voorzitter van de Raad van Commissarissen van bouwbedrijf Alreno BV. Alreno verricht haar activiteiten in de provincie Drenthe en werkt voornamelijk met arbeidsgehandicapten. Daarnaast is de heer Sinke docent aan de faculteit Vastgoed en Makelaardij van de Hanzehogeschool in Groningen.

## Het controlerend orgaan

Conform de bepalingen in de statuten kent de Veste een intern controlerend orgaan; de Raad van Commissarissen. Voor een verslag van de werkzaamheden wordt verwezen naar het jaarverslag 2008 van de Raad van Commissarissen.

## Personeel

Per 31 december 2008 had de Veste 49 personen in dienst. Binnen de Veste wordt in goede verhoudingen met elkaar gewerkt aan kwaliteit. Voor een verslag van het werk van de ondernemingsraad wordt verwezen naar het jaarverslag ondernemingsraad 2008.

## Werkzaamheden

Onder verwijzing naar de inhoud van het volkshuisvestingsverslag over het jaar 2008 kan het bestuur terugkijken op een bestuurlijk en volkshuisvestelijk succesvol jaar. In het kader van het BBSH dient de prestatie van de corporatie gemeten te worden aan de hand van de volgende criteria: de kwaliteit van het woningbezit, het verhuren en verkopen van woningen, het betrekken van bewoners bij beheer en beleid, het verbeteren van de aanliggende omgeving, aandacht voor wonen en zorg en het aspect van financiën.

- Woningstichting de Veste is een financieel gezonde organisatie die op basis van de ter beschikking staande gegevens de komende periode goed kan doorstaan.
- Het woningbezit staat er in technische zin ruim voldoende tot goed voor. Veel aandacht wordt besteed aan onderhoudsprogramma's.
- Intensief is dit jaar opnieuw binnen en buiten de stichting gesproken over het betrekken van huurders bij het beleid. Met de huurdersvereniging Verenigd Huurbelang, de Centrale Bewonersraad in Enschede en de Huurdersvereniging Avereest zijn participatieovereenkomsten gesloten. Met alle huurdersorganisaties bestaat een tweemaandelijks overleg. Daarnaast wordt overlegd wanneer één van de partijen daarom verzoekt. Wij prijzen ons gelukkig met de sfeer waarin alle overleggen plaatsvinden.
- Klanten van de Veste hebben in grote mate invloed op de kwaliteit van het wonen. Zij hebben de regie op huren en kopen en hebben regie over het woongenot in hun eigen woning.

- Het verhuren van woningen leidt in gemeenten als Ommen, Dalfsen en Hardenberg nog steeds niet tot problemen alhoewel tekenen van leegstand merkbaar zijn. Daar waar problemen opduiken wordt effectief ingegrepen.
- Het beleid van de corporatie is erop gericht om mensen van passende huisvesting te voorzien. In financiële zin worden de rijksdoelstellingen ten aanzien van passendheid uitstekend gerealiseerd.
- In Enschede zijn in 2008 veel betere verhuurresultaten bereikt dan in de jaren daarvoor. Voor het eerst sinds jaren moest er in juli een verhuurstop worden afgekondigd. De leegstand is drastisch afgenomen.

### **Gedragscode en integriteit**

De Veste hanteert de gedragscode voor woningcorporaties. Daarnaast kent de Veste een handvest ter ondersteuning en behoud van integriteit, waarden en normen. Alle leden van het personeel, het bestuur en de leden van de RvC hebben dit handvest en de inhoud ervan ondertekend. Kort samengevat kent het handvest de volgende elementen:

- handelen met integriteit
- altijd eerlijk zijn
- open en transparant zijn in ons handelen
- aangesproken willen worden op het handelen
- onze beperkingen kennen
- te allen tijde objectief zijn
- anderen met respect behandelen
- zelf het goede voorbeeld geven
- de moed hebben om een standpunt te geven

### **Verklaring en toekomstverwachting**

Het bestuur van woningstichting de Veste is zich bewust van de volkshuisvestelijke verantwoordelijkheid die zij in de gemeenten Ommen, Dalfsen, Hardenberg en Enschede draagt. Het bestuur verklaart dat de uitgaven over het jaar 2008 gedaan zijn in het belang van de volkshuisvesting in Ommen, Dalfsen, Hardenberg en Enschede.

Hoewel resultaten uit het verleden geen garantie vormen voor de toekomst spreekt het bestuur de verwachting uit dat de Veste met het beleid van 'Altijd in de buurt' én met haar initiatieven om via uittreding uit het bestel blijvend goed te presteren, passende antwoorden kan geven op de vraagstukken die gesteld worden binnen de volkshuisvesting in het werkgebied van de Veste.

### **Goedkeuring Raad van Commissarissen**

De Raad van Commissarissen heeft de jaarrekening en het jaarverslag over 2008 onderzocht en heeft hierbij kennis genomen van de door accountantskantoor KPMG afgegeven accountantsverklaring, welke is opgenomen op bladzijde 63 van het jaarverslag.

De Raad van Commissarissen heeft een besluit tot vaststelling van het jaarverslag goedgekeurd in zijn vergadering van 28 januari 2009. Het bestuur heeft het jaarverslag vervolgens vastgesteld op 28 januari 2009.



# Jaarverslag 2008

## van de Raad van Commissarissen Woningstichting de Veste

De Raad van Commissarissen (RvC) heeft tot taak om toezicht uit te oefenen op het functioneren van het bestuur. Het kader van dit toezicht is vastgelegd in de statuten van woningstichting de Veste, de geldende wettelijke bepalingen, het beleidsplan, de begrotingen en de lokale gesloten prestatieafspraken met gemeenten waarin gewerkt wordt. In de praktijk komt het erop neer dat zaken als strategievorming van de Veste, de volkshuisvestelijke taakopvatting en de financiële risicobeheersing op de agenda van de vergaderingen staan. De RvC voert haar toezichthoudende taak uit volgens de in december 2006 in de corporatiesector tot stand gekomen Governancecode. Dientengevolge voelt de RvC een primaire verantwoordelijkheid voor het waarborgen van doelstellingen van de Veste en een doelmatige besteding van de daarvoor benodigde middelen.

De wijze van werken van de RvC is vastgelegd in een huiselijk reglement. De RvC wordt gevormd door mensen die op basis van een actuele profielschets aantoonbaar hebben voldaan aan de vereisten die gesteld mogen worden aan deze functionarissen. In 2008 hebben twee herbenoemingen plaatsgevonden. Ton Golstein en Petra Meina zijn opnieuw benoemd. Voor Petra Meina is dit de laatste termijn. In 2008 zijn geen nieuwe leden toegetreten.

De RvC heeft een jaarplanning waarin in de cyclus van planning en control wordt gewerkt. Hoogtepunten daarin zijn uiteraard de begroting en het jaarverslag. Daartussen staan gepland een zelfevaluatie, een evaluatie met de bestuurder en één met de Ondernemingsraad. De leden van de RvC hebben het handvest van integriteit van de Veste ondertekend.

De RvC heeft vastgesteld dat in 2008 geen transacties hebben plaatsgevonden binnen de Veste die zouden kunnen leiden tot of te maken hebben gehad met belangentegenstellingen. Geen van de leden van de RvC heeft relaties waarin zakelijke belangen rond de Veste een rol spelen.

De werkwijze van de RvC binnen de Veste is er één die leidt tot een grote betrokkenheid bij de onderhanden werken. De RvC komt relatief vaak bijeen en kent in de bijeenkomsten een ritme van formele en informele bijeenkomsten. De formele bijeenkomsten dienen om tot de nodige besluitvormingen te komen en controle uit te oefenen. De informele bijeenkomsten hebben een sterk inhoudelijk karakter en worden benut voor uitwisseling van kennis en bespreking van strategie van de organisatie. In de planning en control cyclus staat de RvC nadrukkelijk stil bij de activiteiten, de ontwikkelingen en de resultaten van alle verbindingen van de Veste.

De Raad van Commissarissen bestond ultimo 2008 uit de volgende personen:

| naam                 | functie             | aftredend in | beroep                   |
|----------------------|---------------------|--------------|--------------------------|
| dhr. A. Golstein     | voorzitter          | 2012         | directeur pi             |
| dhr. W. Bakker       | vice voorzitter     | 2011         | directeur zorginstelling |
| dhr. S. Dekema       | lid namens huurders | 2009         | projectleider bouw       |
| dhr. H. de Lange     | lid                 | 2011         | ondernemer               |
| dhr. A. Nimis        | lid namens huurders | 2010         | directeur communicatie   |
| mevr. mr. P.S. Meina | lid                 | 2012         | juriste                  |
| dhr. W. Joostink     | lid Enschede        | 2010         | zelfstandig adviseur     |

Het feitelijke toezicht vindt voornamelijk plaats aan de hand van goedkeuring van besluiten en het bespreken van rapportages. In 2008 zijn onder andere de volgende goedkeuringen voor besluiten aan de orde geweest:

- Herbenoeming van twee leden
- Jaarverslag 2007
- Meerjarenprognose tot 2017
- Jaarbegroting 2009
- Voornemen tot uittreden uit bestel volkshuisvesting
- Het bouwen van een middelbare school in Dedemsvaart

De RvC heeft zichzelf in 2008 geëvalueerd en is daarbij tot de conclusie gekomen dat de maatregelen die in 2007 zijn genomen een positieve uitwerking hebben gehad op haar functioneren. Bij de evaluatie van de RvC wordt de opinie van de directeur-bestuurder betrokken in de beraadslagingen.

Uiteraard heeft de RvC in 2008 bovenop het onderwerp 'uittreden' gezeten. Iedere bijeenkomst staat het op de agenda en worden de gezette en te zetten stappen met elkaar doorgenomen. De RvC heeft veel waardering voor de inhoudelijke uitwerking van het proces door de organisatie en de presentatie hiervan naar buiten toe.

Het onderwerp verbindingen staat continu op de agenda van de RvC. De aandacht onderstreept het belang van een goede governance ook op dit terrein.

De RvC heeft via de begroting doelen met de directeur afgesproken die concreet gehaald moeten worden. Die doelen zijn zo geformuleerd dat alle bedrijfsonderdelen inclusief externe tevredenheid gemeten wordt. Via de kwartaalrapportages wordt de RvC geïnformeerd over de voortgang van het bereiken van die doelen. Voor 2008 is de RvC tot de conclusie gekomen dat de afgesproken doelen gerealiseerd zijn en dat de directeur een prestatiebeloning toekomt. Tegelijkertijd is met de directeur afgesproken dat prestatiebeloning in het huidige tijdsgewricht niet meer passend is. De regeling is ultimo 2008 ook beëindigd.

De RvC stelt het salaris vast van de directeur. In 2008 is dat bruto € 147.000 geweest. Het salaris valt in functiegroep G en is in overeenstemming met het vastgestelde functieprofiel en de zwaarte van de werkzaamheden volgens Izeboud. Binnen de RvC is op basis van de geldende Governancecode een remuneratiecommissie ingesteld bestaande uit de voorzitter, de vice- voorzitter en een lid.

Honorering van de RvC geschiedt volgens de modelregeling van de commissie Peters voor woningcorporaties, rekening houdend met de schaalgrootte van de Veste en de complexiteit van thematiek waarin de Veste zich beweegt. De voorzitter ontvangt € 9.900 jaarlijks, de vice-voorzitter € 8.400 en de overige leden ontvangen € 7.000.

De RvC heeft in het kader van zijn toezichhoudende taak de jaarrekening 2007 goedgekeurd. Tevens heeft hij op grond van zijn statutaire taak de accountant KPMG aangewezen die belast is met de controle op de jaarrekening.

Ommen, 28 januari 2009

A. Golstein,  
Voorzitter Raad van Commissarissen



# Oneerlijk en merkwaardig, jaarverslag 2008

In Nederland wordt het nakomen van afspraken belangrijk gevonden. De Veste en de Nederlandse Staat hebben zo'n afspraak. Wij leveren goede en betaalbare woningen, de Staat levert de juiste randvoorwaarden. Dit ging al meer dan 45 jaar goed.

Begin 2008 is de Staat ernstig gaan morrelen aan de afspraken. Men had het vermogen van de corporatie nodig om een begrotingstekort te dichten. Om dit geld ook daadwerkelijk te krijgen is de wet speciaal voor corporaties aangepast. Hierdoor betaalt de Veste meer belasting dan een particulier bedrijf met vergelijkbare activiteiten.

**De Veste vindt dit oneerlijk en merkwaardig.**

Het is oneerlijk dat de Veste via een belasting méér geld moet afdragen dan particuliere bedrijven met vergelijkbare activiteiten. Het is merkwaardig dat de minister van WWI, die juist zou moeten opkomen voor de volkshuisvesting, meewerkt aan de bestraffing van corporaties als de Veste.

Omdat de Veste niet bestraft wil worden voor het uitvoeren van haar taak hebben we besloten om een nieuwe weg te zoeken om ons doel te halen, maar dan buiten het publieke bestel uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting.

Bovenstaande tekst heeft voor een groot deel de agenda van woningstichting de Veste bepaald in 2008. We hebben de minister gevraagd de toelating in te trekken om zodoende beter onze doelen te kunnen halen. De minister is in eerste en tweede aanleg niet met ons meegegaan. De Veste is eind 2008 in beroep gegaan tegen deze besluiten bij de rechtbank. 2009 Zal ons leren hoe dat - althans voorlopig - afloopt. Alom is men van mening dat de Veste juridisch een goed punt heeft. Tegelijk ziet eigenlijk iedereen dat een principiële strijd voor de rechter het bestel van woningcorporaties fundamenteel kan aantasten. De Veste is van mening dat degene die het probleem heeft veroorzaakt, deze ook zou moeten oplossen: de Staat dus.

Er is door de actie van de Veste in 2008 veel aandacht besteed aan het onderwerp uittreden. De kranten stonden bij tijd en wijle bol van het nieuws. De wijze waarop dit is gebeurd heeft de Veste veel goeds gebracht. Men snapte de casus en waardeerde over het algemeen het initiatief. In het verschijningsgebied van het dagblad de Stentor is het weblog van directeur Jan Sinke veel gelezen. Het blad Building Business heeft de activiteiten van de Veste op de voet gevolgd en maandelijks verslag gedaan van de ontwikkelingen.

De Veste is rond het onderwerp uittreden erg gelukkig met de reacties van de diverse vertegenwoordigingen van huurders en de reacties van de meest relevante gemeentebesturen.

De casus rond het uittreden van de Veste heeft de directeur Jan Sinke eind 2008 de titel 'Trendsetter 2008 in de vastgoedbranche' opgeleverd.

## Het werk gaat gewoon door

Ondanks de relatief grote inspanning rond het uittreden ging het werk uiteraard gewoon door. In Enschede hebben we hard gewerkt om de studentenhuisvesting beter te laten draaien. We hebben daar een fundamenteel besluit genomen om 388 kamers om te vormen tot 188 ruime kamers inclusief een pakket

van groot onderhoud. Die maatregel heeft een grote uitwerking gehad op de markt van studentenhuisvesting. We leveren veel kwaliteit voor relatief weinig geld. De eerste bewoners hebben inmiddels hun intrek genomen in de gerenoveerde kamers en zijn zeer tevreden. Met het bestuur van de UT worden afspraken gemaakt rond toekomstige ontwikkelingen op de UT. Route14 is een belangrijke leidraad waar de Veste graag een bijdrage aan levert. We hadden ons ten doel gesteld om Enschede organisatorisch van 'informeel - rommelig' naar 'nonchalant - zakelijk' te krijgen. Dat is deels gelukt. Enschede is opgenomen in de opnieuw verstrekte ISO-certificering, maar maakt nog teveel administratieve fouten.

In het dagelijks onderhoud en planmatig onderhoud hebben we veel inspanningen geleverd om het oude niveau van klanttevredenheid weer terug te krijgen. Dat is ook gelukt. Met een aantal aanpassingen in de organisatie zijn we nu op weg naar borging van die kwaliteit.

De administratie van de Veste doet het nog steeds enorm goed. Hadden we in 2007 een grote klus om de relatieve chaos van Enschede in goede banen te leiden, in 2008 is de goede lijn voortgezet. Het feit dat het jaarverslag in een zo vroeg stadium van het jaar geleverd kan worden, geeft aan dat we 'in control' zijn.

De afdeling projecten heeft nimmer zoveel onder handen gehad als in 2008. De resultaten zijn daarnaast zeer goed te noemen. Budgetten worden gehaald en tijdstermijnen worden niet overschreden. Het gemiddelde aantal opleveringsproblemen is verwaarloosbaar in relatie tot de kengetallen die we landelijk kennen in de branche. Het in 2006 ingezette beleid 'Altijd in de buurt' is feitelijk in omvang van het werk in 2008 al benaderd en voor de komende jaren gezekerd.

De afdeling markt is onder de nieuwe leiding uitgegroeid tot een club die woningen naar de markt brengt en goede resultaten boekt. Het inzicht in de markt wordt steeds beter en de bijdrage aan het strategisch beleid groeit. We zijn daar blij mee.

## Innovatie via de E-meters

Men is onderhand van de Veste gewend dat met enige regelmaat nieuwe producten worden bedacht. In 2008 waren dat de E-meters. Dit is een systeem waarbij mensen op basis van keuzevrijheid energiebesparende maatregelen aan hun woning kunnen laten uitvoeren. De Veste stopt ruim € 3 miljoen in dat systeem en levert hiermee een fundamentele bijdrage aan de terugdringing van de CO<sup>2</sup>-uitstoot met maximale betrokkenheid van haar huurders.

## Onze omgeving

De combinatie van het uittreden en het voortzetten van de zaken waar we goed in zijn heeft een positieve uitwerking gehad op de waardering van de Veste door partners in de omgeving van het bedrijf. De Veste is daar gelukkig mee en trots op. We zullen ons best doen om die lijn vast te houden voor de komende jaren.

## Goed op weg met herstructurering

In 2006 is een start gemaakt met twee herstructureringsprojecten.

In Lemelerveld worden aan de Meester Gorisstraat en Kampstraat tien bestaande woningen vervangen door ongeveer twintig zorgwoningen. Het is de bedoeling dat in de nieuwe zorgwoningen 24-uurs zorg op verpleeghuisniveau wordt geboden. De gemeente Dalfts en heeft de exploitatieovereenkomst voor het nieuwe zorgcentrum ondertekend. Met alle bewoners hebben we afspraken kunnen maken en alle bewoners zijn inmiddels ook naar tevredenheid geherhuisvest. Het voorontwerp bestemmingsplan is in wording en voor het kunnen slopen van de huidige woningen is inmiddels de sloopvergunning aangevraagd. We verwachten in 2009 te kunnen starten met de bouw van het nieuwe complex.

Om de Oranjebuurt in Dedemsvaart weer nieuw elan te geven, worden in deze wijk 26 woningen gesloopt. Door middel van de technische ingreep moet er voor worden gezorgd dat de buurt weer een positieve naam krijgt bij de bewoners en inwoners van Dedemsvaart. Door differentiatie in het woningaanbod aan te brengen, wordt de doelgroep verbreed en de binding met de buurt versterkt. Hierdoor kan en wil eenieder er weer wonen. De plannen voorzien in de bouw van 12 grondgebonden koopwoningen en circa 25 appartementen. Het ontwerp van de koopwoningen en van het appartementencomplex zal aansluiten op de bestaande bouw. De herstructurering bestaat niet alleen uit het slopen van oude woningen en het bouwen van nieuwe. Om zorg te kunnen dragen voor een leefomgeving waarin iedereen zich thuis voelt en prettig woont, is het minstens zo belangrijk aan actief buurtbeheer te doen. Om deze reden is inmiddels in samenspraak met de gemeente Hardenberg een lange termijn actieplan opgesteld.

Ondertussen hebben we ook in de Oranjebuurt met nagenoeg alle betreffende bewoners afspraken kunnen maken over de herhuisvesting. De sloopvergunning voor het kunnen slopen van de huidige woningen is aangevraagd en verleend. Wij verwachten binnen afzienbare tijd de eerste woningen te zullen gaan slopen.

## Maatje is een succes

De Veste is in 2006 gestart met een uniek initiatief om de scholing van vrijwilligers in het Vechtdal te bevorderen met als doel om de maatschappelijke verankering van de Veste te vergroten. Vele verenigingen en instellingen hadden de Veste inmiddels gevonden. De personificatie van dit beleid vindt plaats via een speciaal ontworpen stripfiguur, Maatje geheten. We hebben vele initiatieven kunnen ondersteunen en Maatje is inmiddels een gewaardeerde verschijning.

Ook in 2008 hebben weer veel vrijwilligers dankzij het Maatje project een cursus gevolgd. De Veste sponsort via het Maatje project vrijwilligers die zich belangeloos inzetten voor verenigingen of stichtingen in de Vechtdal regio. Voorwaarde is dat de beschikbaar gestelde sponsorbijdrage wordt besteed aan de deskundigheidsbevordering van de vrijwilliger. Er is in 2008 in totaal € 15.972 uitgegeven aan de educatie van vrijwilligers.

Op het gebied van sport zijn een aantal vrijwilligers van Sportvereniging Dalfts en bijgeschoold door een cursus Pupillentrainer en een Basisopleiding scheidsrechter. De vrijwilligers van Humanitas zijn door middel van een cursus Thuisadministratie beter in staat om mensen te helpen met hun financiële administratie. Tevens hebben diverse vrijwilligers van Het Kronkelhonk uit Slagharen een BHV-cursus gevolgd.

Dit zijn enkele voorbeelden van sponsoring door de Veste. Meer succesvolle sponsorprojecten vindt u op de website [www.veste.nl](http://www.veste.nl).

# De kwaliteit van het vastgoed

Het Dagelijks Onderhoud is op te splitsen in reparatieverzoeken en mutatieonderhoud. Deze werkzaamheden zijn voor 54% uitgevoerd door onze eigen onderhoudsdienst, dit komt overeen met 33% van de bestede financiën. Het betreffen werkzaamheden die gering van omvang zijn en binnen een kort tijdsbestek ingepland en uitgevoerd kunnen worden. De onderhoudsdienst van de Veste bestaat uit een opzichter die ook toezicht houdt bij planmatige werkzaamheden, vier allround onderhoudsvaklieden en een onderhoudsassistent die alle voorkomende werkzaamheden kunnen verrichten. Iedere onderhoudsvakman beschikt over een volledig ingerichte mobiele werkplaats en kan geheel zelfstandig werken.

In totaal heeft de Veste in 2008 circa € 802.000 besteed aan reparatieverzoeken en circa € 250.000 aan mutatieonderhoud. Het aantal reparatieverzoeken is ten opzichte van 2007 met 9% toegenomen.

Het planmatig onderhoud en contractonderhoud wordt grotendeels opgedragen aan externe aannemers. De Veste concentreert zich hier op de uitwerking van de plannen en het toezicht houden op de uitvoering. Aan planmatig onderhoud is in 2008 voor bijna € 3.492.000 besteed en aan contractonderhoud € 326.148. De voor 2008 begrote planmatige werkzaamheden zijn voor 99,4% uitgevoerd, in dit percentage zijn de vervallen werkzaamheden ook meegenomen. Bij de uitvoering van planmatig onderhoud is er de mogelijkheid voor huurders gespaarde V-meters in te zetten voor aanvullende wensen.

## Comfort in woningen

Sinds 2003 hanteert de Veste een systeem voor het verbeteren van de woningen: de V-meters. Met deze V-meters worden huurders in staat gesteld verbeteringen aan de woning uit te

laten voeren, waarbij de V-meter als betaalmiddel kan worden ingezet.

In 2008 zijn er 315 keuzelijsten aangemaakt. In totaal zijn er 874 opdrachten verstrekt aan aannemers en de eigen dienst, hiervan waren 279 opdrachten in relatie met een planmatige douche-, toilet- of keukenrenovatie. Er is in 2008 voor bijna € 327.000 besteed aan V-meters.

Verbeteringen kunnen volledig met V-meters betaald worden, echter combinaties van V-meters en een geringe huurverhoging of geringe bijbetaling zijn ook mogelijk. In totaal hebben 72 huurders gebruik gemaakt van deze gelegenheid. In deze woningen zijn onder V-meters, of een combinatie van V-meters met huurverhoging of bijbetaling de volgende verbeteringen aangebracht:

- aanleg CV 17 woningen
- modifieren CV 40 woningen
- aanbrengen dubbele beglazing 16 woningen.

## Energiemaatregelen in de woning

De Veste heeft in het derde kwartaal van 2008 de E(nergie)-meters geïntroduceerd. E-meters kunnen besteed worden aan energiebesparende maatregelen. Hiermee dragen de huurder en de Veste bij aan het reduceren van CO<sub>2</sub>-uitstoot.

Huurders kunnen de aan de woning toegekende E-meters naar eigen inzicht besteden. Om huurders te begeleiden bij het maken van optimale keuzes in het besteden van de E-meters stelt de Veste een energieadviseur beschikbaar.

In het vierde kwartaal van 2008 zijn er 60 huishoudens bezocht door een energieadviseur en hebben 12 huurders een definitieve keuze gemaakt voor het besteden van de E-meters. Energiemaatregelen kunnen volledig met E-meters betaald worden, echter combinaties met V-meters en een geringe huurverhoging of geringe bijbetaling zijn ook mogelijk.

## Projecten

Woningstichting de Veste heeft in het jaar 2008 naast diverse huur- en koopwoningen, het woonzorgcomplex aan de Van Hemertstraat te Balkbrug opgeleverd en 40 kavels 'Het Parcours' in Dedemsvaart gerealiseerd. Daarnaast wordt in Enschede het studentencollege 'Calslaan Nieuw' volledig gerenoveerd. Twee kamers worden samengevoegd tot één.

In de onderstaande plaatsen zijn de projecten gerealiseerd.

|                    |   |   |
|--------------------|---|---|
| <b>Ommen</b>       | Jan Houtmanstraat<br>Pieter de Hoochstraat Alteveer<br>Gerard Doustraat Alteveer  | 22 huurappartementen<br>10 huurwoningen<br>6 huurwoningen                             |
| <b>Dalfsen</b>     | Gerner Marke  | 10 (van 19) koopwoningen  |
| <b>Dedemsvaart</b> | Prins Bernhardstraat<br>Cavaljéstraat Kotermeerstal<br>Van Sandinckstraat Kotermeerstal<br>'Het Parcours'<br>Peterswijk | 5 huur spaceboxen<br>10 koopwoningen<br>22 koopwoningen<br>40 kavels<br>Bodemsanering |

|                    |                                       |   |
|--------------------|---------------------------------------|---|
| <b>Balkbrug</b>    | Van Hemertstraat                      | 17 huurappartementen zorg<br>1 peuterspeelzaal<br>1 multifunctionele ruimte |
| <b>Nieuwleusen</b> | Zwartewaterland en Beentjesgravenland | 16 koopwoningen   |
| <b>Lemele</b>      | Zichtweg                              | 2 koop- en 2 huurwoningen   |
| <b>Enschede</b>    | Calslaan Nieuw                        | 90 (van 188) kamers   |

Totaal zijn in het afgelopen jaar 152 sociale huureenheden, 60 koopeenheden, 40 koopkavels, een peuterspeelzaal en een multifunctionele ruimte gerealiseerd. De opgeleverde projecten vertegenwoordigen een waarde van € 28.498.256.

### Projecten in uitvoering 2008 en 2009

- Het appartementencomplex van 49 zorgunits aan de Schuttevaer in Dedemsvaart.
- De bouw van 9 (van 19) koopwoningen Gerner Marke in Dalfsen.
- De bouw van 8 koopappartementen en algemene voorzieningen; het Eerste Lijncentrum in Nieuwleusen.
- De bouw van 5 sociale huurwoningen het Bolwerk in Balkbrug.
- De bouw van 12 koopwoningen Gerner Marke in Dalfsen.
- De bouw van 14 huurwoningen Moeshoek in Slagharen.
- De bouw van 6 koopwoningen Moeshoek in Slagharen.
- De bouw van 7 koop- en 19 huurwoningen in Lemelerveld.
- De renovatie van 98 studenteneenheden Calslaan Nieuw in Enschede.
- De bouw van 12 koopwoningen Jan Tooropstraat in Ommen.
- De bouw van 12 koopwoningen Kotermeerstal in Dedemsvaart.
- De bouw van 16 huurappartementen Kotermeerstal in Dedemsvaart.

De in uitvoering zijnde projecten vertegenwoordigen een waarde van € 30.106.225.

Deze werken worden in 2009 of 2010 opgeleverd.

Woningstichting de Veste heeft voor de komende jaren een goed gevulde projectenportefeuille. Een samenvatting van de nog te realiseren projecten vindt u hieronder. Voor een gedeelte van genoemde projecten geldt dat ze in 2009 nog van start gaan.

- 18 verpleegunits voor Avondlicht in Dedemsvaart.
- 10 spaceboxen voor jongerenhuisvesting in Hardenberg.
- 14 studentenwoningen en commerciële ruimten aan de Walstraat in Enschede.
- 12 huurwoningen aan de Wolkamerweg in 't Harde.
- 54 koopwoningen aan de Beemd, Serpentino en 't Poshuis in 't Harde.
- 400 sociale koop- en huurwoningen Marslanden II in Hardenberg.
- 18 huurappartementen woonzorgcomplex in Lemelerveld.
- 36 zorgappartementen aan de Schans en de Mulderij in Hardenberg.
- 21 zorgappartementen in Bergentheim.

- 18 zorgappartementen zorgboerderij Groot Scheere in Holthone.
- 16 zorgappartementen aan de Vrouwenlaan in Zwolle.
- 99 appartementen woonzorgcomplex in Ommen.
- 25 zorgappartementen Oranjebuurt in Dedemsvaart.
- 12 koopwoningen Oranjebuurt in Dedemsvaart.
- Multi Functioneel Centrum in Gramsbergen.
- De renovatie van 81 appartementen Nijenhaghen in Ommen.
- 7 kavels en 13 koopwoningen in Balkbrug.

De werken waarmee naar alle waarschijnlijkheid in 2009 nog gestart wordt vertegenwoordigen een waarde van € 69.253.452. De totale waarde van de projectenportefeuille tot 2015 bedraagt € 292.823.077.

### Aankoop van bezit

In 2008 zijn voor diverse doeleinden panden aangekocht. Voor € 2.640.000 is een viertal commerciële ruimtes en een parkeerdek en –garage aan de Mulderij in Hardenberg aangekocht. Eén van de commerciële ruimtes zal worden omgevormd tot woonvorm voor de stichting Limor. Dit project betekent de vervanging van een bestaande woonvoorziening in Dedemsvaart voor dak- en thuislozen. De Veste steunt dit project al jaren in de gedachte dat juist lokaal een bijdrage moet worden geleverd aan deze problematiek. Dat lokale bewustzijn maakt ook dat de Veste geen bijdrage levert aan bijvoorbeeld de opvang van vrouwen in Zwolle.

Eveneens in Hardenberg is middenin het centrum aan de Markt een appartementencomplex gekocht van de collega corporatie SGBB. SGBB slaagde er niet in de woningen te verhuren voor de prijs die daar voor stond. Met de aankoop van deze 18 appartementen is een bedrag van € 3.330.000 gemoeid. De meeste woningen zijn inmiddels met een lagere aanvangshuur verhuurd.

Aan de Schurinkstraat in Ommen is voor een bedrag van € 1.200.000 een voormalig WOK-restaurant met bijbehorend parkeerterrein aangeschaft. De bedoeling is dat hier de nieuwe hoofdlocatie voor verzorgingscentrum Oldenhaghen wordt gebouwd.

Gronden zijn aangekocht in de gemeenten Raalte en Ommen. Tevens is grond aangekocht voor de bouw van een middelbare school in Dedemsvaart.

### **Verkoop van bestaande huurwoningen**

De Veste heeft in het kader van het beleid 'Huren, kopen, wonen zoals u wilt', in 2008 11 huurwoningen verkocht. De taxatiewaarde van deze woningen bedroeg in totaal € 1.960.000. Er is een woonduurkorting van gemiddeld 11,8% in mindering gebracht. Voor ieder kalenderjaar dat de woning gehuurd wordt, krijgt een potentiële koper 1% korting. Hiervoor geldt een maximum van 30%.

In 2008 is tevens een bedrijfspand aan de Bouwstraat 8 in Ommen verkocht.

We hebben in 2008 al een afname geconstateerd in de verkoop van bestaande woningen. Die afname was ongeveer net zo groot als in de rest van Nederland.

### **Aanpassingen in verband met een handicap**

Aanpassingen ten behoeve van een handicap in het kader van de wet WMO worden in de gemeenten Dalfsen, Ommen en Hardenberg tot € 1.000 voor rekening van de Veste uitgevoerd. In 2008 heeft dit 57 maal plaatsgevonden. De totale kosten bedroegen € 46.872. Grotere aanpassingen worden onder de WMO regels door of vanwege de gemeente financieel mogelijk gemaakt. In totaal heeft de Veste in dit kader 8 woningen in 2008 aangepast onder deze regeling.

### **Leefbaarheid**

Om de leefbaarheid in de woning te vergroten en het milieu te sparen heeft de Veste in 2008 de E-meters ingezet. De totale kostenpost hiervoor is ruim € 3 miljoen. Huurders kunnen hiermee de woning van energiebesparende maatregelen voorzien. Voor een toelichting zie elders in het jaarverslag.

Verder heeft de Veste in 2008 een bedrag van ruim € 1,8 miljoen uitgegeven, bovenop de reeds genomen onrendabele top, om de realisering van een opvang voor dak- en thuislozen in Hardenberg mogelijk te maken. De exploitatie zal door Stichting Limor worden opgepakt.

In Bergentheim wordt een gebouw met 21 zorgplaatsen ontwikkeld voor Baalderborg/Avondlicht. Om dit te kunnen realiseren is bovenop de onrendabele top een bedrag van ruim € 210.000 gereserveerd om extra aanpassingen mogelijk te maken.

Voor de vergroting van de leefbaarheid in de 'Vogelaarwijken' heeft de Veste een bedrag van bijna € 232.000 moeten overmaken.

In Enschede is op de campus een bijna dertig meter hoge alpinistische klimwand geplaatst ten behoeve van studenten. Deze wand is uniek in Nederland en draagt bij aan de verhoging van kwaliteit van het bijzondere wonen op de campus. De kosten bedragen ruim € 400.000.

De investeringen in het 'Maatjesproject' van bijna € 16.000 zijn elders toegelicht.

In Dedemsvaart is ongeveer € 500.000 besteed aan de sanering van de Peterswijk. Als de Veste deze sanering niet had vlotgetrokken was het woongebied de komende twintig jaar in vervuilde staat gelaten. Gelukkig hebben de gemeente en de provincie hun verantwoordelijkheid genomen, nadat de Veste het besluit nam om zelfstandig over te gaan tot sanering voor haar deel van het gebied.

In verband met herstructurering van de Oranjebuurt in Dedemsvaart is in samenwerking met welzijnsorganisatie De Stuw en de gemeente Hardenberg een buurtplan opgesteld.

Om de leefbaarheid van Dedemsvaart ook voor langere tijd te garanderen is besloten te investeren in de bouw van een middelbare school. De Veste levert daarmee een volkshuisvestelijke bijdrage via maatschappelijk vastgoed.

Met bovenstaande investeringen in leefbaarheid investeert de Veste per verhuureenheid ongeveer € 1.150. Dat is beduidend meer dan de gemiddeld € 76 die woningcorporaties in Nederland aan hetzelfde beleidsonderwerp besteden.

### **Bijzondere aandachtsgroepen**

Naast de reguliere huisvesting besteedt Woningstichting de Veste veel aandacht aan huisvesting in de zorgsector, in het bijzonder ouderenzorg en mensen met een verstandelijke of meervoudige beperking. Woningstichting de Veste werkt hiervoor intensief samen met meerdere zorginstellingen, dit zijn:

- Stichting Baalderborg in Hardenberg
- Stichting Sprank in Hardenberg
- Zorgcentrum Avondlicht in Dedemsvaart
- Zorgcentrum Oldenhaghen in Ommen
- Zorgcentrum Rosengaerde in Dalfsen
- Saxenburghgroep in Hardenberg

Ten behoeve van ontwikkeling van het woonzorgcomplex in Lemelerveld, de voltooiing van de herstructurering, zijn wij met zorgaanbieders in gesprek over nieuw aan te knopen samenwerking.

De Veste heeft in haar bezit twee zorgcentra met in totaal 214 kamers waar intramurale ouderenzorg wordt verleend. Daarnaast verhuurt de Veste 311 woningen aan zorgcentra ten behoeve van extramurale ouderenzorg. De Veste biedt aan 245 mensen met een verstandelijke of meervoudige beperking woon- of werkruimte. Van nog eens 31 woningen/woon-/werkgebouwen met in totaal 535 cliëntplaatsen, verzorgt de Veste het onderhoud.

### *Nieuwbouw*

In 2008 is een complex opgeleverd met 17 appartementen. Zorgcentrum Avondlicht huurt de appartementen en verleent extramurale zorg. In het complex is tevens een ruimte opgenomen voor dagopvang. Tevens huist een peuterspeelzaal in het complex. Nieuwe initiatieven en onderhanden projecten zijn elders in dit jaarverslag toegelicht.

### *Onderhoud*

Woningstichting de Veste is nauw betrokken bij het opstellen van een nieuw lange termijn huisvestingsplan. Ten aanzien van het vastgoed dat in eigendom is van Stichting Baalderborg en Stichting Sprank voert de Veste het onderhoud uit. Jaarlijks

worden onderhoudsbegrotingen opgesteld en worden meerjarrenplannen geactualiseerd. Per kwartaal rapporteert de Veste over het uitgevoerde planmatig en dagelijks onderhoud. Met Stichting Sprank is de Veste in overleg om deze dienstverlening uit te breiden voor haar bezit in heel Nederland.

In 2008 is veel aandacht besteed aan de implementering van het legionellabeheer.

Aan de dienstverlening aan zorginstellingen zijn in 2008 1.454 uur besteed, exclusief de inspanningen voor ontwikkeling van nieuwe initiatieven.

## **Beleid toewijzingen Vechtdal**

Alle vrijgekomen huurwoningen werden tot voor kort aangeboden via het aanbodsysteem. Hierbij werden alle opgezegde woningen via de krant en de website [veste.nl](http://veste.nl) aangeboden. In de loop van 2008 is besloten om dit systeem te wijzigen. Het woningaanbod wordt hierbij niet meer gepubliceerd in de kranten.

Het reguliere woningaanbod wordt elke vrijdagochtend op [www.veste.nl](http://www.veste.nl) geplaatst. Hierop kan tot de volgende dinsdagavond worden gereageerd. Vervolgens wordt aan de met de oudste zoekdatum reagerende persoon een aanbieding gezonden.

Seniorenwoningen worden niet via internet aangeboden. Actief zoekende senioren worden op volgorde van zoekdatum benaderd voor de verhuur van seniorenwoningen. Dit gebeurt per brief en telefoon. Vervolgens wordt de woning aan de met de oudste zoekdatum reagerende senior toegewezen.

Door de nieuwe methode kan sneller gewerkt worden zonder dat de transparantie eronder te lijden heeft. In de nieuwe methode geldt in beide situaties nog steeds dat de toewijzing op basis van passendheid van inkomen plaatsvindt. Hierbij wordt de woning verhuurd aan een woningzoekende waarbij de huur binnen de 16 - 23% van het bruto maandinkomen valt, eventueel met de hulp van huurtoeslag.

## **Woningzoekenden Vechtdal**

Eind 2008 stonden 1.937 woningzoekenden ingeschreven. Dit is een stijging van maar liefst 12,4% ten opzichte van 2007. Het grote verschil ten opzichte van het vorige jaar is met name in het laatste kwartaal ontstaan. Inschrijvingen voor projecten in nieuwe markten als Slagharen en Hardenberg en de uitbreiding van Lemelerveld zijn hiervan de oorzaak. Daarnaast schrijven nog steeds veel mensen zich in uit het oogpunt van voorzorg. Het door hen gewenste woningtype is veelal het appartement.

# Woningtoewijzing Vechtdal

Binnen het direct verhuurbare woningbezit hebben zich 177 huur-opzeggingen voorgedaan. De mutatiegraad komt hiermee op 6,3%. Het direct verhuurbare woningbezit bestaat uit eengezinswoningen, etagewoningen, seniorenwoningen en jongerenhuisvesting. De mutatiegraad in 2007 en 2006 was respectievelijk 7,0% en 6,9%.

In 2008 is een aantal projecten met huurwoningen opgeleverd en in de verhuur gebracht. Aan de Jan Houtmanstraat in Ommen geldt dit voor 22 seniorenappartementen. In de nieuwbouwwijk Alteveer in Ommen zijn 10 woningen aan de Pieter de Hooghstraat en 6 woningen aan de Gerard Doustraat opgeleverd. In Lemele zijn 2 huurwoningen aan de Zichtweg in verhuur gebracht en in Balkbrug 17 appartementen aan de Van Hemertstraat. Aan de Prins Bernhardstraat in Dedemsvaart zijn 5 spaceboxen voor jongerenhuisvesting in gebruik genomen. Ook de eerder genoemde 18 appartementen aan de Markt in Hardenberg zijn deels in de verhuur gebracht. Het andere deel van deze appartementen zal vermoedelijk in 2009 verhuurd gaan worden.

In 2008 zijn voor huisvesting van statushouders 8 woningen toegewezen. Het gaat om 3 woningen aan de gemeente Ommen en om 5 woningen aan de gemeente Hardenberg. Met betrekking tot de gemeente Dalfsen zijn in 2008 geen woningen toegewezen. De huurwoningen van de Veste binnen de gemeente Dalfsen bevinden zich in de kern Lemelerveld. Vrijkomende woningen werden in Lemelerveld in eerste instantie vrijgehouden voor herstructurering. Na het voltooien van de herhuisvesting zijn er met de gemeente Dalfsen alsnog afspraken gemaakt voor het aanbieden van 1 à 2 woningen. In verband met het ontbreken van mutaties is het echter niet mogelijk geweest woningen aan te bieden.

Het aantal reacties is in 2008 verder gedaald naar 7,1 per geadverteerde woning. Met name specifieke types seniorenwoningen bleken minder gewild. In de tweede helft van 2008 is daarom een andere wijze van aanbieden van seniorenwoningen ingevoerd. De uitleg van deze nieuwe werkwijze staat beschreven bij beleidtoewijzingen.

De gemiddelde wachttijd voor een woningzoekende bij acceptatie van een woning in 2008 was 34 maanden.

Sinds 2004 worden ingeschrevenen een half jaar gekort indien zij een aangeboden woning weigeren. In overleg met de huurdersorganisaties is hiervoor gekozen om de vrijblijvendheid van een reactie op een aangeboden woning weg te nemen. Zo wordt mogelijk bereikt dat alleen serieuze kandidaten op een woning reageren. Hierdoor kan sneller worden geaccepteerd en doorverhuurd.

## Vechtdal Wonenquête

Al weer voor de zevende keer heeft woningstichting de Veste de Vechtdal wonenquête gehouden. Wederom konden de bewoners van het Vechtdal via de huis-aan-huisbladen en het internet

hun wensen op het gebied van wonen kenbaar maken. Maar liefst 896 deelnemers gaven hier gehoor aan. Er zijn trends waarneembaar, maar ook enkele verrassende wijzigingen in voorkeuren. Net als voorgaande jaren zijn er grote verschillen waarneembaar tussen de 'jongere' en de 'oudere' invuller van de enquête.

De opvallendste zaken op een rijtje:

- Het aantal mensen dat wil verhuizen is gedaald
- Gemiddeld genomen bestaat er een grotere voorkeur voor huren dan voor kopen
- Er is een opmerkelijke daling in de vraag naar koopetage-woningen/-appartementen
- De vraag naar koopwoningen tot € 200.000 neemt voor het eerst sinds enkele jaren weer licht toe
- De stijgende lijn in voorkeur voor huurwoningen boven € 400,- per maand zet door
- De vraag naar woningen met zorg is gedaald

## Studentenhuisvesting

Met ingang van 1 januari 2008 is studentenhuisvesting een integraal onderdeel van de Veste geworden. De studentenhuisvesting wordt bediend vanuit het kantoor op het campusterrein in Enschede onder de merknaam Acasa.

In het kader van de ISO-certificering zijn bestaande procedures beoordeeld en nieuwe toegevoegd. Twee belangrijke nieuwe procedures zijn het invoeren van opleveringen en entreegesprekken voor alle kamers en het verwijderen van de lopers in het sluitplan. Eerder werden alleen de appartementen gecontroleerd bij mutaties. Vanaf augustus 2008 wordt echter iedere kamer bij mutatie onderworpen aan een vooroplevering, een eindoplevering en een entreegesprek. De reden hiervoor is dat veel onzelfstandige kamers slordig werden achtergelaten en alleen steekproeven onvoldoende waren om de gewenste kwaliteit te kunnen hanteren. Al na korte tijd bleek dat wijziging de juiste keuze was. De kwaliteit van opgeleverde kamers ligt weer op het gewenste niveau en huurders geven aan de procedure prettig en overzichtelijk te vinden.

De tweede belangrijke wijziging is het verwijderen van de lopers die Acasa in het bezit had. Ondanks het feit dat er geen problemen zijn ontstaan door het hanteren van de lopers beschouwde Acasa dit toch niet meer als wenselijk. Bij mutatie krijgt iedere nieuwe bewoner bij aanvang van zijn contract alle beschikbare sleutels aangeboden. Dit in combinatie met het verwijderen van de lopers leidt ertoe dat Acasa op geen enkele manier in de kamer van een huurder kan komen zonder dat de huurder hier zelf toestemming voor gegeven heeft. Voor de reparatieverzoeken betekent dit dat een aannemer altijd zelf contact zoekt met de bewoner, waarna ze samen een afspraak voor reparatie plannen. Ook hier wordt positief op gereageerd vanuit bewoners al moet er wel de kanttekening gemaakt worden dat het over het algemeen nu iets langer duurt, voordat reparatieverzoeken afgehandeld zijn.

We zien dat de middelde tijd om een reparatieverzoek af te handelen is gestegen van 4,2 naar 4,6 dagen. Dit is te wijten aan het feit dat er een schakel in het proces van reparatieverzoeken is toegevoegd die voor enige vertraging zorgt.

In 2008 is begonnen met het renoveren van de 388 kamers op Calslaan Nieuw. Deze kamers zouden oorspronkelijk gesloopt worden aangezien de gebruiksvergunning omtrent de huidige staat afloopt eind 2008. De Veste heeft echter vanwege de grote behoefte aan kamers in 2008 beslist om een grondige renovatie uit te voeren. De woningen worden voorzien van nieuwe kozijnen, nieuwe keukens, nieuwe sanitaire voorzieningen, nieuwe daken en gekoppelde rookmelders in iedere kamer.

De grootste verandering is echter dat er twee bestaande kamers samengevoegd worden tot een grote kamer. Dit wil zeggen dat een groep nu ook gehalveerd wordt qua bewoners. Hiermee komen we tegemoet aan de wensen van studenten om grotere kamers te verhuren, maar zorgt tegelijkertijd ervoor dat het groepswoon blijft bestaan. De eerste woningen zijn inmiddels opgeleverd en de reacties zijn veelal positief. Het gehele project zal rond mei 2009 afgerond zijn.

In 2008 werden we onaangenaam verrast door de uitkomsten van de brandweercontroles. Tijdens de controle van 2008 bleek

dat er door de brandweer van Enschede een foute beoordeling gemaakt is. Alle gangen en gemeenschappelijke ruimtes op de Witbreuksweg en Matenweg piramides maken wel onderdeel uit van de rookvrije vluchtwegen. Dit komt er kort gezegd op neer dat al deze ruimtes vrij moeten zijn van goederen. Inmiddels is in overleg met de CBR een passende oplossing gevonden.

In overleg met de CBR is een groep op Calslaan Nieuw aangewezen waarbij er geen coöptatieregels zullen gelden. Dit wordt gedaan om een nieuwe huurder die geen kans maakt bij coöptatie toch de mogelijkheid te bieden om in een groep te wonen. Mocht dit concept aanslaan dan zullen er meer groepen op die manier ingericht worden.

Ook is er besloten dat er een proef opgestart wordt waarbij een woongroep met Nederlandse studenten periodiek schoongemaakt gaat worden door een schoonmaakbedrijf. Er wordt zo bekeken of de kwaliteit en leefbaarheid in de studentengroep omhoog gehaald kan worden. Als deze proef aanslaat zullen meer groepen periodiek schoongemaakt gaan worden.

Acasa heeft 2.694 werkopdrachten in 2008 uitgevoerd. De gemiddelde kosten per werkopdracht bedroegen € 181.

|               | Aantal eenheden * | Aantal mutaties | Bruto huur in € |
|---------------|-------------------|-----------------|-----------------|
| Zelfstandig   | 431               | 60              | 387             |
| Onzelfstandig | 1.500             | 391             | 247             |
| Ingericht     | 225               | 339             | 408             |

\*exclusief bedrijfsruimten en verenigingsruimten

## Tevredenheidsonderzoek

De Veste is constant bezig de kwaliteit van de dienstverlening te monitoren en te verbeteren. Belangrijk is onder andere wat huurders vinden van de kwaliteit van de door hen gehuurde woning en de dienstverlening van de Veste. Met ingang van 2006 is gekozen om op een andere manier de tevredenheid van de huurders te meten. Voor elk kwartaal worden willekeurig 100 adressen geselecteerd. De huurders van de geselecteerde adressen worden vervolgens aangeschreven met het verzoek om mee te werken aan het tevredenheidsonderzoek. Op het meegestuurde enquêteformulier wordt een cijfer gevraagd op de onderdelen woning en dienstverlening. In 2008 hebben in totaal 134 van de 400 aangeschreven huurders hun mening gegeven. De respons was hiermee nagenoeg gelijk aan 2007. Toen reageerden 132 van de aangeschreven huurders. Gemiddeld gaven de huurders een 7,4 voor de woning en een 7,7 voor de dienstverlening. Hiermee zijn de cijfers in lijn met die van 2007. Toen waren de cijfers op beide onderdelen 7,5.

## Huurders betrekken bij beheer en beleid

Woningstichting de Veste hecht veel waarde aan goede relaties met huurders en hun vertegenwoordigers. Het betrekken van huurders bij beheer en beleid gebeurt op verschillende niveaus. Daarbij zijn te onderscheiden de niveaus van het informeren, het meepraten en het meebeslissen.

## Informeren

Woningstichting de Veste voorziet haar klanten op verschillende manieren van de nodige informatie. Vier keer per jaar wordt in diverse regionale huis-aan-huisbladen het Woonnieuws geplaatst. Daarnaast ontvangen huurders meer specifieke informatie, bijvoorbeeld in de vorm van informatiebrieven bij verbeterprojecten. Als pop-up op internet, via e-mailabonnement en in de wachtruimte van de kantoren zijn Huisgenoot en @casa News uitgaven waarin regelmatig en op een toegankelijke wijze het reilen en zeilen binnen de Veste wordt weergegeven.

Een belangrijke rol in het verschaffen van informatie vormen de websites veste.nl en acasa.nl. Dit betreft niet alleen achtergrondinformatie, maar ook producten en diensten zijn actueel opvraagbaar en interactief benaderbaar. Het inschrijven als woningzoekende en het reageren op woningen kan inmiddels volledig online gebeuren. De sites vervullen een belangrijke functie in het actuele verhuur- en verkoopproces.

## Meepraten en meebeslissen

De Veste heeft met drie huurdersorganisaties een samenwerkingsovereenkomst. In Ommen met huurdersvereniging Verenigd Huurbelang, in Dedemsvaart/Balkbrug met huurdersvereniging Avereest en in Enschede met de Centrale Bewonersraad. Doel van de overeenkomsten is het bevorderen van een goede relatie tussen huurders en verhuurder. Binnen de overeenkomst zijn zaken geregeld als:

- Beleidsplan, begroting, jaarverslag
- Beleid en planning van groot onderhoud en woningverbeteringswerkzaamheden
- Meerjarenonderhoudsplanning
- De kwaliteit van de woningen en de woonomgeving
- Planning en realisering van gewoon en buitengewoon onderhoud
- Planvorming van ingrepen in procedures
- Huurprijswijzigingen van woningen
- Samenstelling en kosten servicepakket
- De bijdrage van huurderscommissies aan het garanderen van (individueel) rustig woongenot

Om de huurdersverenigingen te ondersteunen in het werk is een financiële paragraaf opgenomen bij de overeenkomsten, die regelt dat de Veste ook financieel het werk steunt van de huurdersverenigingen. In 2008 ging het hierbij om een bedrag van € 29.735.

Met de huurdersverenigingen is in 2008 tweemaandelijks overleg geweest waarin onder andere de volgende zaken zijn besproken:

- Huurverhoging per 1 juli 2008
- Jaarverslag 2007
- Begroting 2009
- Voortgang invoering E-meter project
- Voortgang herstructureringsactiviteiten
- Uittreden van de Veste uit het publieke bestel
- Renovatie de Nijenhaghen in Ommen
- Wijziging in het aanbieden van woningen
- Jongerenhuisvesting in de gemeente Hardenberg
- Sanering van de Peterswijk in Dedemsvaart
- Prestatieafspraken met de diverse gemeenten in het Vechtdal
- Wijziging van regels rond coöptatie
- Renovatie van Calslaan Nieuw
- Wijziging van algemene huurvoorwaarden

We zijn ronduit blij met de wijze waarop alle organisaties zijn omgegaan met het onderwerp uittreden. Alle drie hebben zich goed verdiept in het onderwerp en hebben besloten om de Veste te steunen in het proces tegen de Staat.

## Geschillencommissie

Sinds 2005 hebben woningstichting de Veste en de Wetland Wonen Groep uit Vollenhoven een gezamenlijke geschillencommissie. Deze commissie bestaat uit mevrouw L. Bruins en de heer A. Vosjan namens de Veste, de heren Timmermans en H. de Boer namens WWG en de heer J.J. Barendrecht als onafhankelijk voorzitter. De heren Vosjan en Timmermans zijn voorgedragen namens vertegenwoordigers van huurders.

De geschillencommissie heeft in 2008 één klacht in behandeling genomen. Deze klacht betrof een naar het oordeel van de klager onvoldoende informeren van de Veste omtrent aanwezigheid van asbest in een woning. De commissie heeft het bestuur geadviseerd deze klacht ongegrond te verklaren. Aldus is geschied.

Vanwege de fusie met Acasa kent de Veste ook in Enschede een geschillencommissie. Deze bestaat uit de heer M.F. Beusekamp, voorzitter en mevrouw H.W.H.M. van der Zandt en mevrouw J.P. de Vries als leden. In Enschede zijn over 2008 geen geschillen ingediend bij de geschillencommissie.

Beide commissies komen minimaal 2 keer per jaar bijeen om lopende zaken door te nemen binnen de onderneming.

## De verhouding met het ministerie

De Veste is al jarenlang een kritisch toeschouwer van het ministerie van VROM/ WWI. In het verleden hebben we moeten reageren op een plak-en-knip toezichtbrief of op het feit dat een compleet dossier omtrent onze makelaarsactiviteiten was zoekgeraakt. Met het verzoek tot uittreden hebben we opnieuw een spannende relatie met het ministerie. Gelukkig wordt die spanning regelmatig onderbroken door goede contacten met ambtenaren en de bewindspersoon. Inhoudelijk zijn we er weinig mee opgeschoten, maar mevrouw Vogelaar stond open voor contact. Ook haar ambtenaren hielden min of meer de lijnen open. Geruchten die erop wezen dat de Veste of haar directeur voorwerp waren van extra onderzoek, werden vakkundig de wereld uit geholpen. Die sfeer bleef goed. Ronduit ontevreden waren we echter met een ambtenaar die ons vermanend toesprak omtrent het niet bijdragen aan de vrouwenopvang in Zwolle. Die vooringenomen rol past een ambtenaar niet.

## Het Jaarresultaat in 2008

Ten opzichte van de begroting voor het afgelopen jaar valt het jaarresultaat zwaar tegen. We hadden een resultaat begroot van ongeveer € 1,5 miljoen in de plus. We eindigen nu ruim € 5 miljoen in de min. Aan de inkomstenkant valt op dat de opbrengst van de verkopen 60% lager ligt. Aan de kostenkant valt op dat we onze inspanningen in de nieuwbouw meer dan verdubbeld hebben, waarmee de onrendabele toppen evenredig zijn gestegen. De post 'leefbaarheid' hakt er fors in met meer dan € 2 miljoen. Tenslotte is daar nog de post belastingen. Die hakt er nu in voor bijna € 1 miljoen. Goed om te beseffen is hier dat wanneer de overheid een gelijk fiscaal speelveld met andere bedrijven had gecreëerd, de Veste per saldo geen belasting had betaald.

De vraag of de Veste door dit negatieve resultaat een slecht jaar heeft gedraaid kan volmondig met 'nee' worden beantwoord. We zijn er trots op dat we ondanks de negatieve impulsen van de centrale overheid zoveel lokaal kunnen betekenen. Die trots werd nog eens extra onderstreept toen burgemeester Bert Meulman in zijn nieuwjaarstoespraak 2009 nog eens met voorbeelden onderstreepte wat het belang van de Veste was voor een gemeente als Hardenberg.

## Prognoses voor de komende jaren

De Veste heeft een financiële A-status en verwacht die ook te behouden in de komende jaren. Dat wil zeggen dat we krachtig genoeg zijn om leningen aan te trekken en investeringen te doen. Dat wil ook zeggen dat we presteren naar vermogen, zelfs meer dan dat. Wetende dat de Veste een corporatie is van gemiddelde omvang, geldt dat, indien alle corporaties in Nederland dezelfde hoeveelheid zouden produceren als de Veste, er bijna een miljoen woningen bijkomen in de komende vijf jaar.

Financiële prognoses geven een cijfermatig doorzicht naar de komende jaren. Deze cijfers moeten met de nodige voorzichtigheid worden benaderd, immers werkelijke uitkomsten zullen naar alle waarschijnlijkheid afwijken van de prognoses. De woningcorporatie is zowel door eigen activiteiten als door invloeden van buitenaf, voortdurend aan veranderingen onderhevig. Veranderingen met zowel positieve als negatieve gevolgen. In beide gevallen is het voor de belanghebbenden bij de woningcorporatie van groot belang om inzicht te krijgen en te houden in de financiële gang van zaken. De leveranciers zijn geïnteresseerd in de liquiditeitspositie, de verschaffers van vreemd vermogen in de solvabiliteit en de toezichthoudende organen in de rentabiliteit. Hieronder worden de ontwikkelingen nader belicht.

De financiële meerjarenprognose over de jaren 2008 t/m 2017 laat overwegend positieve resultaten zien. Het hoeft geen betoog dat in het kader van dit jaarverslag, bij ongewijzigd fiscaal beleid, de resultaten zeer zwaar beïnvloed worden door de Vennootschapsbelasting. In sommige jaren belanden we juist door deze belasting in de rode cijfers. Bedrijfseconomisch is dat een unicum, geen bedrijf in Nederland overkomt dat.

De onderstaande getallenreeksen laten zien hoe de financiële positie zich de komende jaren naar verwachting gaat ontwikkelen

**Tabel 1** Jaarresultaat x € 1.000

|      |           |      |           |
|------|-----------|------|-----------|
| 2008 | -/- 5.308 | 2013 | -/- 909   |
| 2009 | 2.438     | 2014 | -/- 1.042 |
| 2010 | -/- 217   | 2015 | 1.651     |
| 2011 | 4.286     | 2016 | 2.114     |
| 2012 | 774       | 2017 | -/- 185   |

**Tabel 2** Solvabiliteit %

|      |       |      |       |
|------|-------|------|-------|
| 2008 | 52,81 | 2013 | 37,60 |
| 2009 | 50,85 | 2014 | 35,25 |
| 2010 | 45,35 | 2015 | 35,32 |
| 2011 | 43,05 | 2016 | 32,87 |
| 2012 | 40,68 | 2017 | 32,82 |

**Tabel 3** Liquiditeit %

|      |      |      |      |
|------|------|------|------|
| 2008 | 5,73 | 2013 | 3,03 |
| 2009 | 4,10 | 2014 | 3,14 |
| 2010 | 3,12 | 2015 | 1,95 |
| 2011 | 2,99 | 2016 | 1,80 |
| 2012 | 2,72 | 2017 | 1,68 |

**Tabel 4** Rentabiliteit eigen vermogen %

|      |          |      |          |
|------|----------|------|----------|
| 2008 | -/- 3,89 | 2013 | -/- 0,64 |
| 2009 | 1,75     | 2014 | -/- 0,73 |
| 2010 | -/- 0,16 | 2015 | 1,15     |
| 2011 | 3,00     | 2016 | 1,45     |
| 2012 | 0,54     | 2017 | -/- 0,13 |

**Tabel 5** Rentabiliteit totale vermogen %

|      |          |      |      |
|------|----------|------|------|
| 2008 | -/- 0,79 | 2013 | 2,45 |
| 2009 | 2,54     | 2014 | 2,65 |
| 2010 | 1,77     | 2015 | 3,47 |
| 2011 | 3,53     | 2016 | 3,52 |
| 2012 | 2,71     | 2017 | 3,46 |

## Huurbeleid

In het kader van het huurbeleid is per 1 juli 2008 een gemiddelde huurverhoging gerealiseerd van 1,6%.

De totale huur over het boekjaar 2008 is als volgt opgebouwd: (\* € 1.000)

|  |     |        |
|--|-----|--------|
| huur bestaande voorraad per december 2007 * 12 |     | 19.727 |
| vermeerderingen door toevoeging van:           |     |        |
| - huurverhoging 1 juli 2008 1,6%               |     |        |
| - Veste  | 120 |        |
| - Acasa  | 33  |        |
| - nieuwbouw                                    |     |        |
| cplx 266                                       | 87  |        |
| cplx 537                                       | 87  |        |
| cplx 555                                       | 43  |        |
| cplx 567                                       | 9   |        |
| cplx 572                                       | 3   |        |
| cplx 579                                       | 33  |        |
| - verbeteringen                                | 50  |        |
|  |     | 465    |
| verminderingen door:                           |     |        |
| - verkoop                                      | 38  |        |
| - herstructurering                             | 131 |        |
|  |     | 169    |
| Totale huur boekjaar 2008                      |     | 20.022 |

## Financierings- en beleggingsbeleid

De afname van de verkoop van bestaande huurwoningen en de toename van de nieuwbouwactiviteiten hebben geleid tot het aantrekken van twee nieuwe leningen van in totaal € 20 miljoen. Hiermee is ook ten behoeve van de voor 2009 geplande bouwactiviteiten de benodigde financiering aangekomen.

In het in 2007 vernieuwde treasury- en verbindingenstatuut is opgenomen dat dochtervennootschappen zoveel mogelijk extern dienen te worden gefinancierd. Daarom is voor Archem & Eerde Planontwikkeling BV een financiering aangekomen van € 5,1 miljoen. Dit bedrag zal worden gebruikt om bestaande leningen van Woningstichting de Veste aan Archem & Eerde af te lossen.

Het totale leningenbestand bestaat uit 55 leningen en ultimo 2008 bedraagt de boekwaarde hiervan ruim € 74 miljoen. Hier van zal € 1,9 miljoen in 2009 worden afgelost. Het gemiddelde rentepercentage is gedaald van 4,92% in 2007 naar 4,39% in 2008. Woningstichting de Veste heeft ultimo 2008 € 2,3 miljoen aan langlopende vorderingen op gelieerde ondernemingen uitstaan. Het gemiddelde rentepercentage hierover bedraagt 6,57%.

## Risicomanagement

Het deelnemen aan het maatschappelijke rechtsverkeer brengt risico's op velerlei gebieden met zich mee. Te denken valt aan risico's op het terrein van wet- en regelgeving, maatschappelijke ontwikkelingen, markt, financiën, personeel et cetera. Het beleid van Woningstichting de Veste is erop gericht deze risico's zo veel mogelijk te verkleinen en te beheersen.

Om in de bestuurlijke structuur risico's te verkleinen zijn in 2008 de stafleden Wouter Huuskes en Wouter Versteeg benoemd tot respectievelijk directeur techniek en bedrijfs-directeur.

Het beheersen van de overige risico's geschiedt in twee stappen. Als eerste is de Veste zich bewust van de aanwezigheid van risico's. Geconstateerde risico's worden intern uitgebreid besproken en risicoanalyses worden gezamenlijk uitgevoerd. Gezond verstand en visies van verschillende personen leiden tot een bepaalde risico-inschatting. De tweede stap is om systemen te ontwikkelen om geconstateerde risico's af te dekken. Zo werkt de Veste met een beheersingssysteem bij de ontwikkeling van projecten. In het treasury- en verbindingenstatuut zijn richtlijnen geformuleerd voor het risicoprofiel van beleggingen. Ook is in dit statuut een systeem van risicobeheersing beschreven ten aanzien van door de Veste aangehouden verbindingen. Het bestuur van Woningstichting de Veste is verantwoordelijk voor de verbindingen, de Raad van Commissarissen houdt toezicht. Om de toezichthoudende taak ten aanzien van de verbindingen uit te kunnen voeren worden in de kwartaal-rapportages van Woningstichting de Veste de activiteiten van de verbindingen opgenomen.

Het risico van het niet beschikbaar zijn, of tegen een te hoge prijs, van financiering is als gevolg van de kredietcrisis vergroot. Woningstichting de Veste heeft tijdig de financiering van de voor 2009 geplande bouwactiviteiten georganiseerd, tegen een gunstige prijs. Een ander mogelijk gevolg van de kredietcrisis is het verder terugzakken van de verkoop van bestaande huurwoningen, hierin is in de prognoses reeds rekening gehouden. De Veste kent geen actief beleid ten aanzien van de verkoop van woningen. Huurders van het reguliere woningbezit kunnen zelf te allen tijde kiezen of zij tot aankoop van hun woning overgaan.

## Kwaliteitsysteem ISO 9001:2000

In 2008 is het kwaliteitsysteem uitgebreid met de studentenhuisvesting. De invoering heeft geleid tot ingrijpende wijzigingen in de werkwijzen en procedures. Per november 2008 is ook de studentenhuisvesting gecertificeerd volgens ISO-9001:2000. De certificering geldt daarmee voor Woningstichting de Veste als geheel.

## Huurachterstanden

Het innen van de huur vormt een belangrijke voorwaarde voor de continuïteit van de woningstichting. Signalering van achterstanden in een vroegtijdig stadium is dan ook een belangrijke beleidsdoelstelling. Immers de ervaring leert dat bij grotere achterstanden de oplossingen hiervoor moeilijker te realiseren zijn. Aan deze vroegtijdige signalering blijven wij aandacht besteden. Deze aandacht heeft geresulteerd in een huurachterstand van 0,25% van de vraaghuur. Huurders met een betalingsachterstand worden persoonlijk benaderd en wordt de mogelijkheid geboden om gezamenlijk een regeling te treffen. Wanneer niet wordt gereageerd en de achterstand oploopt, wordt de vordering uit handen gegeven aan de deurwaarder die voor invordering zorg draagt.

Per 31 december 2008 bedraagt de betalingsachterstand € 57.000 waarvan de helft van de vordering in handen is van de deurwaarder. Per genoemde datum is er € 195.000 aan huur vooruit betaald.

## Verbindingen met andere rechtspersonen

Overzicht deelnemingen

|                                     | eigendoms-<br>verhouding | zeggenschaps-<br>verhouding | aandeel in<br>resultaat (€) |
|-------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Salland Vastgoed Participaties BV   | 100%                     | 100%                        | -/- 1.493                   |
| De Veste Projectontwikkeling BV     | 100%                     | 100%                        | 739.534                     |
| Mijn Makelaar Vechtdal BV           | 50%                      | 50%                         | -/- 1.294                   |
| Archem en Eerde Planontwikkeling BV | 50%                      | 100%                        | -/- 506.501                 |
| WOM Atol-Zuiderzeewijk BV           | 100%                     | 100%                        | -/- 906                     |
|                                     |                          |                             | 229.340                     |

Vanaf 1 januari 2007 is de stemverhouding binnen de verbinding Archem & Eerde gewijzigd. De verdeling van het aandelenkapitaal is gelijk gebleven, maar Salland Vastgoed Participaties BV heeft de absolute meerderheid in de stemverhouding. Overige aandeelhouders delen niet mee in het resultaat, maar ontvangen een vast percentage per opgeleverde woning.

In 2007 is het treasury- en verbindingenstatuut vastgesteld. In dit statuut zijn nadere voorwaarden opgenomen omtrent het aangaan van verbindingen, de beheersing, het bestuur en financiering van verbindingen. Tevens is vastgelegd hoe verantwoording over de activiteiten en prestaties van de verbindingen wordt afgelegd en hoe de Raad van Commissarissen van Woningstichting de Veste toezicht uitoefent op de verbindingen. De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het bestuur van Woningstichting de Veste. Het bestuur is verantwoordelijk voor de verbindingen.

Om de Raad van Commissarissen in staat te stellen het toezicht effectief uit te oefenen wordt zij geïnformeerd in de commissarissenvergadering. De verbindingen vormen een vast agenda-punt en in de kwartaalrapportage ten behoeve van de Raad van Commissarissen worden de prestaties van de verbindingen gepresenteerd.

Ten behoeve van de beheersing van de risico's voor Woningstichting de Veste worden de volgende activiteiten ontplooid:

- Streven naar een optimalisatie tussen risicominimalisatie voor Woningstichting de Veste enerzijds en door externe financiers gewenste garanties anderzijds, rekening houdend met fiscale bepalingen.

- Proactieve analyse van risico's bij nieuwe en bestaande projecten. Mogelijke reputatieschade voor Woningstichting de Veste maakt onderdeel uit van deze risicoanalyse.
- Het treffen van mitigerende maatregelen zoals het betrekken van derden bij projecten.

### *Salland Vastgoed Participaties BV*

Woningstichting de Veste BV is 100% aandeelhouder van Salland Vastgoed Participaties BV. Salland Vastgoed Participaties BV fungeert als holdingvennootschap voor de overige verbindingen (exclusief verenigingen van eigenaren). Er vinden geen overige activiteiten plaats in de vennootschap.

### *De Veste Projectontwikkeling BV*

De Veste Projectontwikkeling BV houdt zich voornamelijk bezig met de ontwikkeling van commerciële projecten. Het belangrijkste project is de ontwikkeling van het plan "Parcours" in Dedemsvaart, waarin grote kavels in een bosrijke omgeving worden aangeboden.

Daarnaast heeft De Veste Projectontwikkeling BV zich in 2008 bezig gehouden met de ontwikkeling van sociale koopwoningen. De ontwikkeling van deze woningen was al in 2007 gestart. Nieuwe sociale koopwoningen worden door Woningstichting de Veste ontwikkeld.

In 2008 heeft Woningstichting de Veste ± € 258.000 aan De Veste Projectontwikkeling BV gefactureerd inzake uitgevoerde werkzaamheden.

#### *Archem & Eerde Planontwikkeling BV*

Salland Vastgoed Participaties BV houdt 50% van de aandelen van Archem & Eerde Planontwikkeling BV. Deze aandelen geven recht op 100% van de stemmen in de Algemene Vergadering van Aandeelhouders. Archem & Eerde houdt zich bezig met de ontwikkeling van door de vennootschap aangekochte gronden. Tevens zijn gronden verkocht aan verschillende gemeenten, bij ontwikkeling van deze gronden tot woonwijken zal Archem & Eerde een deel van de bouwproductie voor haar rekening nemen. Er worden geen nieuwe gronden door de vennootschap aangekocht.

Archem & Eerde heeft in 2008 een kredietfaciliteit bij de Bank Nederlandse Gemeenten afgesloten, hiermee is € 4.790.325 afgelost op leningen van Woningstichting de Veste. Ultimo 2008 is het saldo van de leningen van Woningstichting de Veste € 2.185.593, waarvan € 719.239 is achtergesteld.

#### *WOM Atol-Zuiderzeewijk BV*

Uit hoofde van matching is ten behoeve van de herstructurering van de Atolwijk en de Zuiderzeewijk in Lelystad in 2007 de 100% deelneming WOM Atol-Zuiderzeewijk BV opgericht. Met de plaatselijke corporatie is geen overeenstemming bereikt over de zeggenschapsverhoudingen waardoor er in 2008 geen activiteiten door de vennootschap worden ontplooid.

#### *Mijn Makelaar Vechtdal BV*

Salland Vastgoed Participaties BV houdt 50% van de aandelen van Mijn Makelaar Vechtdal BV. Het ministerie van VROM heeft goedkeuring verleend aan het houden van deze deelneming.

#### *Verenigingen van Eigenaren*

Woningstichting de Veste neemt deel aan 30 Verenigingen van Eigenaren, in 27 verenigingen wordt het voorzitterschap gevoerd. In 4 verenigingen hebben wij een minderheidsbelang. Op 3 na voert de Veste het beheer en de administratie uit. Het betreffen verenigingen met alleen woningen waarvoor jaarlijks € 96.000 wordt bijgedragen in de onderhoudsvoorziening. Het beleid is erop gericht om het voorzitterschap te voeren, beheer en administratie uit te voeren zolang de Veste voor meer dan 50% eigenaar is van de appartementsrechten binnen een vereniging.

## **Onrendabele investeringen**

In 2008 is ruim € 6,5 miljoen ten laste van het resultaat gebracht en in de voorziening onrendabele toppen opgenomen. Dit betreft de onrendabele toppen van alle nieuw opgenomen projecten in 2008. Wij noemen hier enkele grote (bij)stortingen: herstructurering Oranjebuurt Dedemsvaart € 905.160, renovatie Nijenhagen € 781.088, Stegerveld 30 cliënten Baalderborg € 765.000, Muldershoek Bergentheim € 949.285, Limor dak- en thuislozen € 479.831 en aankoop 18 nieuwbouwapartementen Markt Hardenberg € 697.120. Per saldo is in 2008 € 7.797.528 ten laste van de voorziening gebracht voor de gerealiseerde projecten of in mindering gebracht op de activa van de projecten in ontwikkeling.

## **Matching van taken en middelen**

Per 1 januari 2008 vormt de studentenhuisvesting in Enschede een integraal onderdeel van Woningstichting de Veste. Hiermee is een omvangrijk matchingproject succesvol afgerond. Naast de matching ten behoeve van de studentenhuisvesting in Enschede draagt Woningstichting de Veste jaarlijks voor € 28.000 bij in de rentelasten van Woonstichting VechtHorst.



STEVIG IN HAAR SCHOENEN

# Jaarverslag OR

## Algemeen

De werkgever stelt in het belang van het goed functioneren van zijn onderneming in al haar doelstellingen een ondernemingsraad in wanneer in zijn onderneming in de regel ten minste tien werknemers werken. Onder de doelstellingen vallen niet alleen de economische, maar ook de sociale kanten van het ondernemingsbeleid (artikel 11.3 CAO woondiensten 2007-2008).

## Leden

De ondernemingsraad van de Veste bestaat in 2008 uit 3 personen, te weten Gertrude Makkinga, Gerard Ordelmans en Herbert Mooij.

## Besproken onderwerpen

De OR heeft over diverse onderwerpen gesproken en op verschillende terreinen overleg gevoerd met de directie.

### Individueel beoordelingssysteem

In 2008 is het individueel beoordelingssysteem uit 2005 geactualiseerd en verder geformaliseerd. De tekst is op punten aangepast en de verdeling van de percentages is geen 1,5 – 3 – 6%, maar 2 – 4 – 6%. De zelfevaluatie is toegevoegd, iedere medewerker stelt deze op als onderdeel van de jaarlijkse beoordelingsgesprekken. Medewerkers kunnen in aanmerking komen voor de gehele eindejaarsuitkering als ze in het gehele kalenderjaar drie doelen hebben gehaald.

### Acasa

De fusie tussen Acasa en de Veste is per 1 januari 2008 tot stand gekomen. Acasa zal haar eigen merknaam blijven voeren. De bestaande processen zijn geschreven vanuit de Veste en zijn dit jaar met medewerkers van Acasa besproken. De audit voor certificering is goed verlopen, ook Acasa heeft het ISO 9001:2000 certificaat behaald.

### Uittreden bestel

De Veste heeft in 2008 bij het ministerie van VROM aangegeven uit het bestel te willen treden. De titel Toegelaten Instelling zou daarmee komen te vervallen. Het ministerie wil hier niet aan meewerken, al zijn de argumenten daarvoor niet geheel duidelijk. Om die reden is de Staat der Nederlanden voor het gerecht gedaagd. Wat ook belangrijk is, is het tweede traject dat loopt: wat gebeurt er met de Veste nadat de uittreding zijn beslag krijgt? Bescherming van het personeel is hiervoor een vereiste, wat door de directie wordt ondersteund. Ook in 2009 zal de OR het proces op de voet blijven volgen.

## Conclusie

Ook 2008 is voor de Veste een goed jaar geweest, waarin door iedereen binnen de Veste veel werk is verzet.

Uit het onderzoek naar de tevredenheid van de medewerkers van de Veste, dat ieder kwartaal plaatsvindt, blijkt dat deze tevreden zijn. Gemiddeld is er door de medewerkers een 7,5 gegeven voor de Veste. In 2008 zijn medewerkers ook gevraagd voor werkdruk een cijfer te geven. Deze komt gemiddeld op een 6,5 uit (lichte werkdruk).

Voor de ondernemingsraad was het jaar 2008 een jaar waarin overleg is gevoerd over uiteenlopende onderwerpen. De leden van de ondernemingsraad hebben zich hiervoor vol enthousiasme ingezet.

# Kengetallen

|   | 2008    | 2007    |
|---|---------|---------|
| <b>Gegevens bezit</b>   |         |         |
| Aantal verhuureenheden:   |         |         |
| - woning/woongebouwen   | 2.833   | 2.718   |
| - garages   | 60      | 60      |
| - bedrijfsruimten   | 19      | 13      |
| - verenigingsruimten  | 23      | 23      |
| - studenteneenheden   | 2.156   | 2.228   |
|   | 5.091   | 5.042   |
| Aantal zorgplaatsen<br>(in 2 zorgcentra en 37 woongebouwen)     | 459     | 459     |
| Totaal verhuureenheden (vhe)                                    | 5.550   | 5.501   |
| <b>Mutaties in het woningbezit</b>                              |         |         |
| Opgeleverd/in exploitatie/aangekocht/gesplitst                  |         |         |
| - woningen/woongebouwen   | 223     | 295     |
| - bedrijfsruimten   | 7       | 4       |
| Aantal verkocht (bestaand bezit)                                |         |         |
| - woningen/woongebouwen   | 11      | 22      |
| - bedrijfsruimten   | 1       | 0       |
| Aantal verkocht (nieuwbouw)                                     |         |         |
| - woningen/woongebouwen   | 58      | 44      |
| Aantal gesloopt/uit exploitatie                                 |         |         |
| - aantal gesloopt/uit exploitatie                               | 109     | 125     |
| <b>Beheeractiviteiten</b>                                       |         |         |
| - Nieuw Baalderborg aantal cliëntplaatsen                       | 535     | 303     |
| - Sprank aantal cliëntplaatsen                                  | 50      | 96      |
| - Overigen woningen/bedrijfsruimte                              | 15      | 15      |
| Gem. verzekerde waarde per woning                               | 81.233  | 72.896  |
| Gem. verzekerde waarde per studenteneenheid                     | 39.707  | 36.238  |
| Gem. grondslag onroerende<br>zaakbelasting per woning           | 136.413 | 132.596 |
| Gem. grondslag onroerende<br>zaakbelasting per studenteneenheid | 16.191  | 11.978  |
| <b>Aantal woningen/studenteneenheden naar huurprijsklasse</b>   |         |         |
| - laag  | 2.859   | 3.005   |
| - overig  | 2.130   | 1.941   |
| <b>Kwaliteit</b>  |         |         |
| - aantal reparatieverzoeken per vhe                             | 1,33    | 1,14    |
| - aantal gevallen mututatie onderhoud per vhe                   | 0,07    | 0,06    |
| - percentage vhe groot onderhoud en woningverbetering           | 14,5    | 7,9     |
| - kosten niet planmating onderhoud per vhe                      | 403     | 266     |
| - kosten planmating onderhoud en woningverbetering per vhe      | 816     | 830     |
| - totaalkosten onderhoud per vhe                                | 1.219   | 1.096   |

## Vervolg kengetallen

|  | 2008      | 2007      |
|--|-----------|-----------|
| <b>Prijs-kwaliteitverhouding</b>   |           |           |
| gemiddeld aantal punten wws  | 131       | 124       |
| gemiddelde netto-huurprijs/woning  | 302       | 309       |
| <b>Het verhuren van woningen</b>   |           |           |
| - mutatiegraad   | 6,3       | 7,0       |
| - acceptatiegraad  | 1,1       | 1,2       |
| - huurachterstand in % jaarhuur  | 0,25      | 0,32      |
| - huurderiving in % jaarhuur   | 1,34      | 0,85      |
| <b>Financiële continuïteit</b>   |           |           |
| - solvabiliteit  | 52,81     | 57,06     |
| - liquiditeit  | 5,73      | 1,66      |
| - rentabiliteit eigen vermogen   | -/- 3,89  | 29,59     |
| - rentabiliteit vreemd vermogen  | 3,80      | 4,87      |
| - rentabiliteit totaal vermogen  | -/- 0,79  | 18,04     |
| - renteresultaat in % eigen vermogen   | 8,14      | 7,12      |
| - interne financiering per vhe   | 20.716    | 23.085    |
| - cashflow per vhe   | -/- 1.199 | 10.288    |
| <b>Balans en winst- en verliesrekening</b>   |           |           |
| - eigen vermogen per vhe   | 32.585    | 34.514    |
| - overige voorzieningen per vhe  | 6.305     | 4.839     |
| - totaal opbrengst per vhe   | 6.267     | 6.687     |
| - kapitaalslasten per vhe  | 2.002     | -/- 6.907 |
| - overige bedrijfslasten per vhe   | 4.762     | 3.325     |
| - renteresultaat per vhe   | 1.089     | 1.019     |
| - jaarresultaat per vhe  | -/- 1.266 | 10.214    |
| <b>Personeelsbezetting</b>   |           |           |
| <b>Aantal formatieplaatsen per 1.000 verhuureenheden gesplitst naar activiteiten</b> |           |           |
| - directie   | 0,45      | 0,49      |
| - algemene zaken   | 1,06      | 1,06      |
| - financieel-economische zaken   | 1,67      | 1,46      |
| - kwaliteit vastgoed   | 3,29      | 3,22      |
| - markt  | 0,93      | 0,95      |
| - projecten  | 1,67      | 1,70      |
| - studentenhuysvesting   | 1,55      | 1,88      |
| - werkelijk aantal personeelsleden per 1.000 vhe                                     | 10,97     | 11,68     |
| <b>Bedrijfsopbrengst x € 1.000 per formatieplaats</b>                                | 590       | 574       |
| <b>Ziekteverzuim</b>   | 2,97      | 4,21      |

Het aantal zorgplaatsen, de studenteneenheden en de garages worden voor 50% meegewogen in de cijfers.

# Geconsolideerde balans

x € 1.000,-

## Activa

|   | 31-12-2008     | 31-12-2007     |
|---|----------------|----------------|
| <b>Materiële vaste activa</b>                                 |                |                |
| - Onroerende en roerende zaken in exploitatie                 | 110.617        | 109.341        |
| - Onroerende en roerende zaken ter verkoop                    | 80.761         | 74.510         |
| - Onroerende zaken niet zijnde woningen in exploitatie        | 12             | 13             |
| - Overige onroerende en roerende zaken in exploitatie         | 203            | 231            |
| - Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling                | 8.734          | 6.236          |
| - Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 3.909          | 3.840          |
| <b>Totaal materiële vaste activa</b>                          | <b>204.236</b> | <b>194.171</b> |
| <b>Financiële vaste activa</b>                                |                |                |
| - Te vorderen bws-subsidie                                    | 442            | 492            |
| - Deelnemingen  | 86             | 88             |
| - Leningen u/g  | 200            | 100            |
| <b>Totaal financiële vaste activa</b>                         | <b>728</b>     | <b>680</b>     |
| <b>Totaal vaste activa</b>                                    | <b>204.964</b> | <b>194.851</b> |
| <b>Vlottende activa</b>                                       |                |                |
| <b>Voorraden</b>  | <b>29.148</b>  | <b>23.901</b>  |
| <b>Vorderingen</b>  |                |                |
| - Huurdebiteuren  | 57             | 75             |
| - Gemeenten   | 72             | 142            |
| - Belastingen en premies SV                                   | 596            | 387            |
| - Overige vorderingen   | 1.035          | 524            |
| - Overlopende activa  | 503            | 860            |
| <b>Totaal vorderingen</b>                                     | <b>2.263</b>   | <b>1.988</b>   |
| <b>Liquide middelen</b>                                       | <b>22.234</b>  | <b>11.448</b>  |
| <b>Totaal vlottende activa</b>                                | <b>53.645</b>  | <b>37.337</b>  |
| <b>Totaal</b>   | <b>258.609</b> | <b>232.188</b> |

# Geconsolideerde balans

x € 1.000,-

## Passiva

|                                  | 31-12-2008     | 31-12-2007     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Eigen vermogen</b>            |                |                |
| - Totaal eigen vermogen          | 136.579        | 141.887        |
| <b>Voorzieningen</b>             |                |                |
| - Voorziening onrendabele toppen | 21.624         | 19.827         |
| - Overige voorzieningen          | 4.803          | 1.763          |
|                                  | 26.427         | 21.590         |
| <b>Langlopende schulden</b>      |                |                |
| - Leningen overheid              | 58             | 60             |
| - Leningen kredietinstellingen   | 85.901         | 58.778         |
| - Waarborgsommen                 | 276            | 199            |
| Totaal langlopende schulden      | 86.235         | 59.037         |
| <b>Kortlopende schulden</b>      |                |                |
| - Aflossingsverplichtingen       | 1.921          | 2.373          |
| - Schulden leveranciers          | 2.196          | 1.831          |
| - Belastingen en premies SV      | 1.665          | 592            |
| - Overige kortlopende schulden   | 37             | 407            |
| - Overlopende passiva            | 3.549          | 4.471          |
| Totaal kortlopende schulden      | 9.368          | 9.674          |
| <b>Totaal</b>                    | <b>258.609</b> | <b>232.188</b> |

# Geconsolideerde winst- en verliesrekening

x € 1.000,-

|  | 2008      | 2007   |
|--|-----------|--------|
| <b>Bedrijfsopbrengsten</b>   |           |        |
| - Huren  | 19.753    | 18.857 |
| - Vergoedingen   | 2.848     | 2.399  |
| - Overheidsbijdragen   | 11        | 43     |
| - Verkopen   | 2.001     | 2.683  |
| - Overige bedrijfsopbrengsten  | 1.655     | 1.383  |
| Som der bedrijfsopbrengsten  | 26.268    | 25.365 |
| <b>Bedrijfslasten</b>  |           |        |
| - Afschrijvingen op materiële vaste activa                                     | 283       | 302    |
| - Overige waardeveranderingen van (im)materiële vaste activa                   | 6.524     | 1.864  |
| - Lonen en salarissen  | 2.178     | 1.875  |
| - Sociale lasten   | 250       | 231    |
| - Pensioenlasten   | 376       | 371    |
| - Lasten onderhoud   | 5.881     | 5.044  |
| - V-meters   | 141       | 114    |
| - E-meters   | 3.146     | 0      |
| - Leefbaarheid   | 2.283     | 830    |
| - Leveringen en diensten   | 2.766     | 2.555  |
| - Overige bedrijfslasten   | 2.938     | 3.065  |
| Som der bedrijfslasten   | 26.766    | 16.251 |
| <b>Bedrijfsresultaat</b>   | -/- 498   | 9.114  |
| <b>Financiële baten en lasten</b>  |           |        |
| - Rentebaten   | 712       | 665    |
| - Rentelasten  | 3.276     | 2.877  |
| <b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>               | -/- 3.062 | 6.902  |
| - Belastingen  | -/- 1.265 | 11     |
| - Resultaat deelnemingen   | -/- 1     | -/- 19 |
| <b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen</b>                 | -/- 4.328 | 6.894  |
| - Waardeverandering actuele waarde onroerende en roerende zaken in exploitatie | -/- 980   | 35.097 |
| <b>Jaarresultaat</b>   | -/- 5.308 | 41.991 |

# Geconsolideerd kasstroomoverzicht

x € 1.000,-

|  |            | 2008          | 2007          |
|--|------------|---------------|---------------|
| <b>Saldo liquide middelen begin boekjaar</b> |            | 11.448        | 26.364        |
| Kasstroom uit operationele activiteiten      |            |               |               |
| - jaarresultaat                              | -/- 5.308  |               | 41.991        |
| - afschrijvingen                             | 283        |               | 302           |
| - waardeveranderingen                        | 980        | -/- 35.097    |               |
| - mutatie voorzieningen                      | 4.837      | -/- 156       |               |
| - mutatie voorraden                          | -/- 5.247  | -/- 26.025    |               |
| - mutatie vorderingen                        | -/- 275    | 110           |               |
| - mutatie kortlopende schulden               | -/- 306    | 3.224         |               |
|  |            | -/- 5.036     | -/- 15.651    |
| Kasstroom uit investeringsactiviteiten       |            |               |               |
| - investeringen incl. mutatie OHW            | -/- 11.989 | -/- 11.894    |               |
| - desinvesteringen                           | 661        | 1.095         |               |
| - ontvangen BWS-subsidie                     | 50         | 48            |               |
|  |            | -/- 11.278    | -/- 10.751    |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten      |            |               |               |
| - mutatie leningen u/g                       | -/- 100    | 9.542         |               |
| - mutatie langlopende schulden               | 27.198     | 1.918         |               |
| - mutatie deelnemingen                       | 2          | 26            |               |
|  |            | 27.100        | 11.486        |
| <b>Saldo liquide middelen einde boekjaar</b> |            | <b>22.234</b> | <b>11.448</b> |

# Toelichting waarderingsgrondslagen

## Algemeen

De volgende vennootschappen zijn in de consolidatie betrokken:

| Naam                               | Zetel | Belang                           |
|------------------------------------|-------|----------------------------------|
| Salland Vastgoed Participaties BV  | Ommen | 100%                             |
| De Veste Projectontwikkeling BV    | Ommen | 100%                             |
| Archem & Eerde Planontwikkeling BV | Ommen | zeggenschap 100%<br>eigendom 50% |
| WOM Atol-Zuiderzeewijk BV          | Ommen | 100%                             |

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

De jaarrekening is opgesteld overeenkomstig het gestelde in Boek 2, titel 9 van het Burgerlijk Wetboek. Hierbij is tevens gebruik gemaakt van de specifieke richtlijnen, zoals vastgesteld door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

In 2007 heeft Woningstichting de Veste de Vaststellingsovereenkomst 'Belastingplicht Woningcorporaties' ondertekend, die met terugwerkende kracht per 1 januari 2006 geldt. Per 31 december 2007 is deze overeenkomst door de belastingdienst opgezegd. Bij de bepaling van de post belastingen in de jaarrekening 2008 is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de inhoud van de VSO 2, zoals die bij het opmaken van de jaarrekening was voorzien.

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst- en verliesrekening opgenomen. De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting. Hierbij wordt rekening gehouden met de verschillende fiscale faciliteiten voor zover van toepassing.

Voor latente belastingen wordt een voorziening getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving en de fiscale boekwaarde van die posten. De voorziening wordt tegen netto contante waarde bepaald. Er wordt uitsluitend een belastinglatentie opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat de latentie binnen afzienbare termijn kan worden gerealiseerd. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

## Balanswaardering

### Materiële vaste activa

De onder de materiële vaste activa opgenomen onroerende en roerende zaken in exploitatie niet beschikbaar voor verkoop en onroerende en roerende zaken in exploitatie beschikbaar voor verkoop zijn gewaardeerd tegen actuele waarden. Voor de bepaling van de actuele waarde wordt de bedrijfswaarde gehanteerd. Hierbij zijn realistische uitgangspunten gehanteerd zoals een gematigd huurbeleid, onderhoudsuitgaven en de huidige vermogenskostenvoet.

#### *Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling*

De onroerende en roerende zaken in ontwikkeling zijn gewaardeerd tegen de tot en met balansdatum bestede bedragen onder aftrek van éénmalige subsidies en het eventueel onrendabele deel van de investering.

Deze activa zijn gewaardeerd tegen nominale waarde van de aangegane investeringsverplichting onder aftrek van de reeds onder 'Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling' verantwoorde werkelijk bestede bedragen en het onrendabele deel van de investering. Het onrendabele deel is rechtstreeks ten laste gebracht van het resultaat.

Conform richtlijn 645 zijn de aangegane verplichtingen niet meer in de cijfers verwerkt, maar worden in de toelichting vermeld. Ook in de vergelijkende cijfers zijn de aangegane verplichtingen niet verwerkt.

#### *Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie*

Deze activa zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde vermindert met de afschrijvingen bepaald op basis van de verwachte economische levensduur en berekend volgens het annuïtaire systeem.

Vervoermiddelen worden lineair afgeschreven.

## Financiële vaste activa

### *Te vorderen BWS-subsidies*

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

### *Deelnemingen*

De deelnemingen zijn gewaardeerd volgens de netto vermogenswaarde.

### *Overige*

De effecten zijn gewaardeerd tegen de directe opbrengstwaarde. De leningen u/g zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

## Vlottende activa

### *Vorraden*

De overige voorraad is gewaardeerd tegen de laatst betaalde inkooprijzen, dan wel tegen de lagere waarde in verband met incourantheid.

### *Vorderingen*

De vorderingen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, voor zover nodig onder aftrek van een voorziening voor oninbaarheid.

## Passiva

### *Egalisatierekening 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 het ten gunste van het resultaat gebrachte traditionele exploitatietekort.

### *Langlopende schulden*

De leningen worden afgelost op basis van annuïteiten, lineair, klim of fixe en zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde.

### *Overige kortlopende schulden*

De overige kortlopende schulden zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

## Resultaatbepaling

### Algemeen

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

### Lasten onderhoud

Hieronder vallen de kosten voor het jaarlijks onderhoud alsmede de dotatie aan de voorziening onderhoud van de diverse Verenigingen van Eigenaren.

### Overige bedrijfslasten

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

### Buitengewone baten en lasten

Onder buitengewone baten en lasten worden die posten opgenomen, die niet uit de normale bedrijfsactiviteiten voortkomen en dus niet in het normale bedrijfsresultaat worden verantwoord.

## Grondslagen kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

# Toelichting op de geconsolideerde balans

x € 1.000,-

## Activa

|  | 31-12-2008 | 31-12-2007 |
|--|------------|------------|
| <b>Vaste activa</b>  |            |            |
| <b>Onroerende en roerende zaken in exploitatie niet beschikbaar voor verkoop</b> |            |            |
| Saldo per 31 december  | 109.341    | 64.026     |
| - Investerings   | 9.151      | 11.209     |
| - Desinvestingen   | -/- 558    | 0          |
| - Afschrijving/Waardemutatie   | -/- 7.317  | 34.106     |
| Saldo per 31 december  | 110.617    | 109.341    |

De verzekerde waarde bedraagt per 31 december 2008 € 181.594.514 en de WOZ-waarde bedraagt per genoemde datum € 195.707.278.

|  |         |           |
|--|---------|-----------|
| <b>Onroerende en roerende zaken in exploitatie en beschikbaar voor verkoop</b> |         |           |
| Saldo per 31 december  | 74.510  | 74.476    |
| - Investerings en ter verkoop aangewezen                                       | 328     | 0         |
| - Desinvesteringen in boekjaar verkocht bezit                                  | -/- 415 | -/- 1.040 |
| - Waardeverandering  | 6.338   | 1.074     |
| Saldo per 31 december  | 80.761  | 74.510    |

De verzekerde waarde bedraagt per 31 december 2008 € 179.643.940 en de WOZ-waarde bedraagt per genoemde datum € 299.943.000.

Per 31 december 2008 bedroeg het aantal voor verkoop beschikbare woningen 1.850 stuks.

|   |        |        |
|---|--------|--------|
| <b>Onroerende zaken niet zijnde woningen in exploitatie</b> |        |        |
| Saldo per 31 december                                       | 13     | 14     |
| - Investerings en ter verkoop aangewezen                    | 0      | 0      |
| - Desinvesteringen in boekjaar verkocht bezit               | 0      | 0      |
| - Waardeverandering   | -/- 1  | -/- 1  |
| Saldo per 31 december                                       | 12     | 13     |
| <b>Overige onroerende en roerende zaken in exploitatie</b>  |        |        |
| Saldo per 31 december                                       | 231    | 287    |
| - Investerings en ter verkoop aangewezen                    | 0      | 0      |
| - Desinvesteringen in boekjaar verkocht bezit               | 0      | 0      |
| - Afschrijving  | -/- 28 | -/- 56 |
| Saldo per 31 december                                       | 203    | 231    |

### Afschrijvingsmethode en -termijnen

Op geen enkele woning in exploitatie wordt er afgeschreven. Jaarlijks wordt de actuele waarde bepaald, wat een waardemutatie kan veroorzaken, die via het resultaat wordt opgenomen.

De afschrijvingsmethode en -termijn voor de onroerende zaken niet zijnde woningen bedraagt respectievelijk voor:

|                       | <i>Bedrijfswaardeniveau</i> |
|-----------------------|-----------------------------|
| CV Installaties       | 15 tot 25 jaar              |
| Warmwaterinstallaties | 15 jaar                     |
| Woningaanpassingen    | 20 jaar                     |
| Isolatie              | 10 jaar                     |
| Garages               | 25 jaar                     |

## Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde voor het gehele bezit in exploitatie komt per 31-12-2008 op € 191.378.087 dit is inclusief de grondwaarde en exclusief de rentabiliteitswaardecorrectie. Het verschil tussen de totale bedrijfswaarde en de waarde tegen historische kostprijs minus de annuïtaire afschrijvingen bedraagt € 77.824.282. In duizendtallen is het verschil tussen de bedrijfswaarde 2008 en 2007 als volgt te analyseren:

|                                  |           |
|----------------------------------|-----------|
| Bedrijfswaarde 2007              | 187.721   |
| Rentabiliteitswaardecorrectie    | -/- 3.870 |
| Bedrijfswaarde 2007 (kasstromen) | 183.851   |
| Autonome waardemutatie           | 2.340     |
| Realisaties verkoop en sloop     | -/- 1.333 |
| Realisaties nieuwbouw en aankoop | 9.787     |
| Wijziging economische parameters | 3.711     |
| Wijziging huurbeleid             | 2.631     |
| Exploitatielasten                | -/- 873   |
| Onderhoudslasten                 | -/- 8.736 |
| Bedrijfswaarde 2008 (kasstromen) | 191.378   |
| Rentabiliteitswaardecorrectie    | 6.526     |
| Totaal                           | 197.904   |

De bedrijfswaarde is per complex berekend. De complexindeling vindt plaats op basis van oplevering van de bouwprojecten. In de bedrijfswaarde is rekening gehouden met een levensduur per woning van 40/50 jaar. De economische parameters zijn gewijzigd. Er is uitgegaan van een algemene inflatie van 2,5%. De disconteringsvoet is ongewijzigd gebleven op 6,0%. Bij de bedrijfswaardeberekening is uitgegaan van een jaarlijkse huurverhoging van 2,5%. Voorgaand jaar werd nog uitgegaan van 4 jaar lang een huurverhoging van 2% en daarna 2,25% tot einde looptijd.

x € 1.000,-

31-12-2008

31-12-2007

35

## Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling

|   |           |            |
|---|-----------|------------|
| Deze post is als volgt samengesteld:<br>Woningen en woongebouwen                    | 8.734     | 6.236      |
| Het verloop van deze post is als volgt:<br>- Woningen en woongebouwen<br>Beginsaldo | 6.236     | 2.207      |
| Mutaties in het boekjaar:<br>- Investerings   | 10.637    | 17.660     |
| - In exploitatie genomen  | -/- 6.069 | -/- 11.657 |
| - Desinvesteringen/Verkopen   | 0         | -/- 254    |
| - Mutatie onrendabele toppen  | -/- 4.296 | -/- 1.905  |
| - Mutatie overboeking naar onderhanden werk verkopen                                | 2.226     | 185        |
| Eindsaldo   | 8.734     | 6.236      |

## Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

|  |       |       |
|--|-------|-------|
| Deze post is als volgt samengesteld:<br>- Kantoorgebouw            | 2.795 | 2.799 |
| - Werkplaats   | 380   | 384   |
| - Inventaris   | 540   | 524   |
| - Vervoermiddelen  | 194   | 133   |
| Totaal onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 3.909 | 3.840 |

Het verloop van deze post is als volgt:

|                             | kantoor-<br>gebouwen | werk-<br>plaats | inventaris | vervoer-<br>middelen | totaal |
|-----------------------------|----------------------|-----------------|------------|----------------------|--------|
| Saldo per 31-12-2007        |                      |                 |            |                      |        |
| - Aanschafwaarde            | 2.954                | 400             | 1.147      | 262                  | 4.763  |
| - Afschrijving              | 155                  | 16              | 623        | 129                  | 923    |
| - Boekwaarde per 31-12-2007 | 2.799                | 384             | 524        | 133                  | 3.840  |
| Mutaties in het boekjaar    |                      |                 |            |                      |        |
| - Investerings              | 61                   | 0               | 151        | 128                  | 340    |
| - Desinvesterings           | 0                    | 0               | 0          | 16                   | 16     |
| - Afschrijvingen            | 65                   | 3               | 136        | 51                   | 255    |
| - Totaal per saldo          | -/- 4                | -/- 3           | 15         | 61                   | 69     |
| Saldo per 31-12-2008        |                      |                 |            |                      |        |
| - Aanschafwaarde            | 3.015                | 400             | 1.298      | 343                  | 5.056  |
| - Cum afschrijving          | 220                  | 19              | 759        | 149                  | 1.147  |
| - Boekwaarde per 31-12-2008 | 2.795                | 381             | 539        | 194                  | 3.909  |

#### Afschrijvingsmethode en -termijnen

De afschrijvingsmethode en -termijnen bedragen respectievelijk voor:

|                           | <i>Annuïtair</i> |
|---------------------------|------------------|
| Kantoorpanden             | 50 jaar          |
| Werkplaats                | 50 jaar          |
| Telefooncentrale          | 10 jaar          |
| Inventarissen             | 5 jaar           |
| Automatiseringsapparatuur | 3 jaar           |
|                           | <i>Lineair</i>   |
| Vervoermiddelen           | 5 jaar           |

#### Verzekering

De verzekerde waarde van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie bedraagt per 31 december 2008 € 9.063.564. De WOZ-waarde bedraagt per genoemde datum € 1.174.000.

De specificatie van de verzekeringen van de onroerende zaken ten dienste van de exploitatie is als volgt:

|                           |                     |
|---------------------------|---------------------|
| Kantoorpand               | Uitgebreide opstal  |
| Werkplaats                | Uitgebreide opstal  |
| Kantoorinventaris         | Uitgebreide opstal  |
| Automatiseringsapparatuur | Computerverzekering |
| Vervoermiddelen           | WA-casco            |
| Reconstructie/fraude      | Premier risque      |

x € 1.000,-

31-12-2008 31-12-2007

#### Financiële vaste activa

|   |        |        |
|---|--------|--------|
| Te vorderen bws-subsidies               | 442    | 492    |
| Het verloop van deze post is als volgt: |        |        |
| Beginsaldo                              | 492    | 540    |
| - Rente                                 | 30     | 33     |
| - Ontvangen bijdrage                    | -/- 80 | -/- 81 |
| Eindsaldo                               | 442    | 492    |

Deze post heeft betrekking op de BWS-subsidies van de navolgende complexen:

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| De Merel                | 213        |
| Steenhof                | 8          |
| Rembrandt/Nicolaistraat | 60         |
| Lodderholt              | 83         |
| Vivaldi                 | 78         |
|                         | <u>442</u> |

x € 1.000,-

31-12-2008

31-12-2007

#### Deelnemingen

86

88

Het verloop van deze post is als volgt:

Beginsaldo

87

108

- Resultaat op deelnemingen

-/- 1

-/- 20

Eindsaldo

86

88

Dit betreft de 50% deelneming in Mijn Makelaar Vechtdal BV te Hardenberg.

Leningen u/g

200

100

Het verloop van deze post is als volgt:

- Beginsaldo

100

0

- Nieuwe leningen u/g

100

100

Eindsaldo

200

100

Begin juni 2007 is er € 100.000 gestort in het 'Startersfonds' van de gemeente Hardenberg tegen een rentevoet van 0%. Na drie jaar is de gemeente Hardenberg een rentevergoeding van 4% verschuldigd. In 2008 is er nogmaals € 100.000 gestort in het 'Startersfonds'.

37

## Vlottende activa

Vorraden

29.148

23.901

Deze post is als volgt samengesteld:

- Gereed product

8.645

0

- Onderhanden werk

6.141

14.452

- Bouwgrond nog te ontwikkelen

14.256

9.352

- Voorraad onderhoudsmaterialen

106

97

Eindsaldo

29.148

23.901

Vorderingen

Huurdebiteuren

57

75

De huurachterstanden zijn als volgt naar tijdsduur en aantal huurders gespecificeerd:

| Periode                | 31 december 2008 |        | 31 december 2007 |        |
|------------------------|------------------|--------|------------------|--------|
|                        | huurachterstand  | aantal | huurachterstand  | aantal |
| t/m 1 maand            | 21               | 96     | 31               | 141    |
| 2 maanden              | 6                | 9      | 6                | 11     |
| 3 maanden              | 5                | 4      | 7                | 6      |
| 4 maanden              | 2                | 2      | 0                | 0      |
| 5 maanden              | 2                | 1      | 4                | 2      |
| 6 maanden              | 4                | 2      | 2                | 1      |
| Totaal                 | 40               | 114    | 50               | 161    |
| Verhuisden             | 17               | 23     | 25               | 12     |
| Totaal alle contracten | 57               | 137    | 75               | 173    |

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 0,25% van de jaarhuur.

|  |        |        |
|--|--------|--------|
| <b>Vordering Gemeenten</b>                                   | 72     | 142    |
| Deze post is als volgt samengesteld:                         |        |        |
| - Gemeente Ommen   | 39     | 13     |
| - Gemeente Hardenberg  | 33     | 129    |
| Totaal   | 72     | 142    |
| <b>Belastingen en premies SV</b>                             | 596    | 387    |
| De post is als volgt samengesteld:                           |        |        |
| - Omzetbelasting   | 389    | 115    |
| - Vennootschapsbelasting 2005                                | 184    | 184    |
| - Vennootschapsbelasting 2006                                | 0      | 30     |
| - Vennootschapsbelasting 2007                                | 7      | 58     |
| - Vennootschapsbelasting 2008                                | 16     | 0      |
| Totaal   | 596    | 387    |
| <b>Overige vorderingen</b>                                   | 1.035  | 524    |
| Deze post is als volgt samengesteld:                         |        |        |
| - Gefactureerd aan Zorgcentra                                | 158    | 135    |
| - Termijnen verkoop nieuwbouw                                | 62     | 104    |
| - Aegon  | 67     | 51     |
| - Huurtoeslag  | -/- 11 | -/- 11 |
| - ASW pensioenfondsen  | 36     | 31     |
| - VvE's  | 25     | 60     |
| - Debiteuren Archem & Eerde BV                               | 75     | 76     |
| - Nog te factureren bedragen De Veste Projectontwikkeling BV | 571    | 0      |
| - Diversen   | 52     | 78     |
| Totaal   | 1.035  | 524    |
| <b>Overlopende activa</b>                                    | 503    | 860    |
| Deze post is als volgt samengesteld:                         |        |        |
| - Niet vervallen rente                                       | 189    | 352    |
| - Vooruitbetaalde pensioenpremies                            | 38     | 58     |
| - Vooruitbetaalde verzekeringen                              | 0      | 89     |
| - Vordering Tapwaterinstallatie                              | 229    | 229    |
| - Overige  | 47     | 132    |
| Totaal   | 503    | 860    |
| <b>Liquide middelen</b>                                      | 22.234 | 11.448 |
| Deze post is als volgt samengesteld:                         |        |        |
| Direct opvraagbaar:  |        |        |
| - Kas  | 2      | 4      |
| - Postbank   | 0      | 8      |
| - Rekening-courant banken                                    | 12.507 | 9.379  |
| - Spaarrekening  | 6.725  | 2.056  |
| - Spaardeposito  | 3.000  | 0      |
| - Kruisposten geldverkeer                                    | 0      | 1      |
| Totaal liquide middelen                                      | 22.234 | 11.448 |

# Toelichting op de balans

x € 1.000,-

## Passiva

|   | 31-12-2008     | 31-12-2007     |
|---|----------------|----------------|
| <b>Eigen vermogen</b>   |                |                |
| - Herwaarderingsreserve   | 0              | 0              |
| - Overige reserves  | 136.579        | 141.887        |
|   | <b>136.579</b> | <b>141.887</b> |
| <b>Herwaarderingsreserve</b>  | 0              | 0              |
| Het verloop van deze post is als volgt:   |                |                |
| Beginsaldo  | 0              | 41.891         |
| - Mutatie herwaardering   | 0              | -/- 41.891     |
| Eindsaldo   | 0              | 0              |
| <b>Overige reserves</b>   | 136.579        | 141.887        |
| Het verloop van deze post is als volgt:   |                |                |
| Beginsaldo  | 141.887        | 58.005         |
| - Mutatie herwaardering   | 0              | 41.891         |
| - Jaarresultaat   | -/- 5.308      | 41.991         |
| Eindsaldo   | 136.579        | 141.887        |
| <b>Voorzieningen</b>  |                |                |
| Voorziening onrendabele toppen  | 21.624         | 19.827         |
| Het verloop van deze post is als volgt:   |                |                |
| Beginsaldo  | 19.827         | 19.869         |
| - Bij: onrendabele toppen in boekjaar   | 6.524          | 1.864          |
| - Af: in mindering gebracht op investeringen  | -/- 4.727      | -/- 1.906      |
| Eindsaldo   | 21.624         | 19.827         |
| De onrendabele toppen van alle bekende en reeds gecommuniceerde projecten, worden direct ten laste gebracht van het resultaat en afgeboekt van de investeringen in ontwikkeling. Wanneer dit nog niet mogelijk is worden de onrendabele toppen als voorziening opgenomen. |                |                |
| <b>Overige voorzieningen</b>  | 4.803          | 1.763          |
| De post bestaat uit de volgende onderdelen:   |                |                |
| - V-meters  | 1.477          | 1.696          |
| - E-meters  | 3.146          | 0              |
| - Overig  | 180            | 67             |
| Eindsaldo   | 4.803          | 1.763          |
| De voorziening Overig ad € 180.000 is voor de betaling van het rentedeel van de uitgezette renteloze leningen inzake 'Mijn Koopwoning' en de vervanging van de inrichting/inventaris van de ingerichte studentenhuysvesting.  |                |                |
| <b>Langlopende schulden</b>   |                |                |
| Leningen overheid   | 58             | 60             |
| Het verloop van deze post is als volgt:   |                |                |
| Beginsaldo  | 63             | 564            |
| - Aflossingen   | -/- 3          | -/- 501        |
| Eindsaldo   | 60             | 63             |

x € 1.000,-

31-12-2008

31-12-2007

|   |           |           |
|---|-----------|-----------|
| Aflossing volgend boekjaar  | -/- 2     | -/- 3     |
| Totaal langlopende schuld overheid  | 58        | 60        |
| Waarvan leningen met een looptijd > 5 jaar  | 58        | 60        |
| <b>Leningen kredietinstellingen</b>   | 85.901    | 58.778    |
| Het verloop van deze post is als volgt:   |           |           |
| Beginsaldo  | 61.148    | 58.271    |
| - Aantrekken nieuwe leningen  | 29.040    | 4.250     |
| - Aflossingen conform schema  | -/- 2.368 | -/- 1.373 |
| Aflossing volgend boekjaar  | 87.820    | 61.148    |
| Eindsaldo   | -/- 1.919 | -/- 2.370 |
| Waarvan leningen met een looptijd > 5 jaar  | 85.901    | 58.778    |
|   | 73.605    | 46.835    |
| In 2008 zijn 2 leningen van € 10 miljoen aangetrokken van de Nederlandse Waterschapsbank. De eerste lening kent gedurende de looptijd van 15 jaar een vaste rente van 4,473%. De tweede lening heeft een looptijd van 10 jaar, het rentepercentage is gebaseerd op 3-maands Euribor, verhoogd met een opslag van 0,0485%. Beide leningen worden aan het einde van de looptijd geheel afgelost. Op 2 mei 2008 is er door de Bank Nederlandse Gemeenten € 4,25 miljoen afgestort als restant bedrag van een in 2007 aangegane lening van € 8,5 miljoen. Het rentepercentage van de lening is gebaseerd op 1-maands Euribor met een opslag van 0,6% op jaarbasis, met een maximum van 6%. De resterende looptijd bedraagt 6 jaar en 6,5 maand. |           |           |
| Op 31 december 2008 is er een kredietfaciliteit afgesloten met de Bank Nederlandse Gemeenten van € 5,1 miljoen. Hiervan is per 31 december 2008 € 4.790.325 opgenomen. Naar verwachting is de looptijd van de schuld langer dan 5 jaar. Het rentetarief wordt berekend op basis van het Eonia-tarief, verhoogd met een opslag van 0,75%.  |           |           |
| <b>Rente-instrumenten</b>   |           |           |
| Ter dekking van het renterisico van een lening met een variabele rente is een cap afgesloten voor een hoofdsom van € 3.400.000, bij een tarief van 6%. Deze cap is in 2002 afgesloten en heeft een looptijd van 10 jaar. Bij het afsluiten van de cap is € 98.260 betaald.  |           |           |
| <b>Zekerheden</b>   |           |           |
| Er zijn geen zekerheden gesteld voor langlopende leningen. Leningen worden geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).   |           |           |
| <b>Waarborgsommen</b>   | 276       | 199       |
| Iedere huurder stort voorafgaand aan de sleuteluitgifte, een waarborgsom, deze bedroeg in 2008 € 75. De rente op deze waarborgsommen wordt gebruikt voor het gratis kunnen verstrekken van vulzand voor de ophoging van stoepen e.d. en het schoonmaken van de dakgoten. Wanneer de huurder de woning verlaat en er zijn geen kosten te verrekenen dan wordt de waarborgsom terugbetaald. Op de campus in Enschede wordt geen waarborgsom in rekening gebracht, behalve voor de ingerichte studentenhuysvesting. De hoogte hiervan varieert van € 400 tot € 1.200 en staat in verhouding met de hoogte van de huur.   |           |           |
| <b>Kortlopende schulden</b>   |           |           |
| Aflossingsverplichtingen  | 1.921     | 2.373     |
| Dit betreft de aflossingsverplichting komend jaar:  |           |           |
| - leningen overheid   | 2         | 3         |
| - leningen kredietinstellingen  | 1.919     | 2.370     |
| Totaal  | 1.921     | 2.373     |

x € 1.000,-

31-12-2008

31-12-2007

|   |       |       |
|---|-------|-------|
| Schulden leveranciers                                 | 2.196 | 1.831 |
| Deze post is als volgt samengesteld:                  |       |       |
| - Leveranciers onderhoud                              | 0     | 412   |
| - Leveranciers nieuwbouw                              | 0     | 414   |
| - Leveranciers De Veste Projectontwikkeling BV        | 2.098 | 212   |
| - Leveranciers Archem & Eerde Planontwikkeling BV     | 5     | 28    |
| - Leveranciers overig De Veste                        | 93    | 765   |
| Totaal  | 2.196 | 1.831 |
| Belastingen en premies SV                             | 1.665 | 592   |
| Deze post is als volgt samengesteld:                  |       |       |
| - Omzetbelasting                                      | 316   | 407   |
| - Loonheffing   | 60    | 51    |
| - UWW   | 23    | 26    |
| - Vennootschapsbelasting                              | 1.266 | 108   |
| Totaal  | 1.665 | 592   |
| Overige kortlopende schulden                          | 37    | 407   |
| Deze post is als volgt samengesteld:                  |       |       |
| - Overige schulden De Veste                           | 0     | 378   |
| - Overige schulden De Veste Projectontwikkeling BV    | 25    | 25    |
| - Overige schulden Archem & Eerde Planontwikkeling BV | 11    | 3     |
| - Overige schulden Salland Vastgoed Participaties BV  | 1     | 1     |
| Totaal  | 37    | 407   |
| Overlopende passiva                                   | 3.549 | 4.471 |
| Deze post is als volgt samengesteld:                  |       |       |
| - Vooruitontvangen huren                              | 195   | 168   |
| - Transitorische rente                                | 2.222 | 1.743 |
| - Nog te betalen oplevering Sky                       | 0     | 570   |
| - Nog te betalen oplevering Box                       | 0     | 398   |
| - Nog te betalen grondsanering Peterswijk             | 210   | 686   |
| - Nog te verrekenen servicekosten                     | 672   | 186   |
| - Nog uit te keren aan vennoot                        | 0     | 55    |
| - Overig  | 250   | 665   |
| Totaal  | 3.549 | 4.471 |

41

### Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Inzake nieuwbouwprojecten is er voor een bedrag ad € 13.663.953 aan verplichtingen aangegaan (2007: € 16.466.597).

Met de UTwente is een erfpachtovereenkomst gesloten voor 50 jaar. De jaarlijks verschuldigde erfpachtcanon bedraagt € 337.500.

### Belastingen

In 2007 heeft Woningstichting de Veste de Vaststellingsovereenkomst 'Belastingplicht Woningcorporaties' ondertekend, die met terugwerkende kracht per 1 januari 2006 geldt. Per 31 december 2007 is deze overeenkomst door de belastingdienst opgezegd. Bij de bepaling van de post belastingen in de jaarrekening 2008 is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de inhoud van de VSO 2, zoals die bij het opmaken van de jaarrekening was voorzien.

De Veste heeft een brief aan de Belastingdienst gestuurd waarin een voorbehoud wordt gemaakt om, afhankelijk van de mogelijkheid van uittreding, fiscaal de gehele situatie te kunnen terugdraaien naar 1 januari 2008.

# Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening

x € 1.000,-

|   | 2008    | 2007    |
|---|---------|---------|
| <b>Bedrijfsopbrengsten</b>                            |         |         |
| Huren   |         |         |
| Te ontvangen netto-huur                               | 20.022  | 19.134  |
| Af: Huurderving                                       |         |         |
| - wegens leegstand                                    | -/- 250 | -/- 260 |
| - wegens overige redenen                              | -/- 19  | -/- 17  |
| Totaal huren  | 19.753  | 18.857  |
| Gemiddelde huurderving 1,34%                          |         |         |
| <b>Vergoedingen</b>                                   |         |         |
| Te ontvangen vergoedingen                             |         |         |
| Overige zaken, leveringen en diensten                 | 2.848   | 2.399   |
| <b>Overheidsbijdragen</b>                             |         |         |
| Bijdragen van de gemeente(n) in het exploitatietekort |         |         |
| - Jaarlijkse bijdrage                                 | 11      | 43      |
| - Egalisatie Subsidie BWS                             | 0       | 0       |
| Totaal overheidsbijdragen                             | 11      | 43      |
| <b>Verkopen</b>                                       |         |         |
| - Resultaat verkoop bestaand bezit                    | 1.105   | 2.205   |
| - Resultaat verkoop nieuwbouw                         | 896     | 478     |
|   | 2.001   | 2.683   |
| <b>Overige bedrijfsopbrengsten</b>                    |         |         |
| - Verrichte diensten Groepsmaatschappijen             | 259     | 308     |
| - Vergoedingen/verrichte diensten/overig              | 520     | 372     |
| - In rekening gebrachte nota's Sprank/Baalderborg     | 540     | 472     |
| - In rekening gebrachte V-meters                      | 336     | 231     |
| Totaal overige bedrijfsopbrengsten                    | 1.655   | 1.383   |
| <b>Bedrijfslasten</b>                                 |         |         |
| Afschrijvingen op materiële vaste activa              |         |         |
| - Onroerende zaken niet zijnde woningen               | 0       | 1       |
| - Activa t.d.v. exploitatie                           | 283     | 301     |
| Totaal afschrijvingen                                 | 283     | 302     |
| <b>Onrendabele toppen</b>                             |         |         |
| - Nieuwbouw   | 6.524   | 1.864   |
| <b>Lonen en salarissen</b>                            |         |         |
| - Bruto salarissen (incl. ziekingeld)                 | 2.025   | 1.920   |
| - Uitzendkrachten                                     | 220     | 20      |
| - Af: Ontvangen ziekingelden                          | -/- 67  | -/- 65  |
| Totaal lonen en salarissen                            | 2.178   | 1.875   |

x € 1.000,-

2008

2007

Over 2008 heeft het salaris van de directeur/bestuurder volgens de berekeningsmethode van de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens (WOPT) het volgende bedragen:

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Belastbaar jaarloon | 155.487 |
| Pensioen            | 29.243  |
| Overig              | 545     |
| Totaal              | 185.275 |

Op 31 december 2008 zijn er 49 personeelsleden werkzaam bij de Veste.

#### Sociale lasten en pensioenlasten

|   |     |     |
|---|-----|-----|
| - Sociale lasten                        | 250 | 231 |
| - Pensioenlasten                        | 376 | 371 |
| Totaal sociale lasten en pensioenlasten | 626 | 602 |

De personeelsbeloningen en andere (uitgestelde) vergoedingen worden overeenkomstig de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving (RJ271) verantwoord in de jaarrekening. Onderdeel hiervan vormen de (vroeg)pensioenen. Deze zijn door Woningstichting de Veste ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (hierna SPW). De betreffende regelingen voor (vroeg)pensioen kunnen op grond van vorengenoemde richtlijn vooralsnog gekwalificeerd worden als een zogenaamde toegezegde bijdrageregeling. Dit betekent dat de over het boekjaar verschuldigde premies als pensioenlast worden verantwoord. Hierbij moet opgemerkt worden dat ingevolge de statuten van SPW de mogelijkheid bestaat dat bij eventuele tekorten van het pensioenfonds een financieringsregeling kan worden getroffen en tekorten aangezuiverd zullen worden. Ultimo 2008 bedraagt de (voorlopige) dekkingsgraad van het SPW 100 % (ultimo 2007: 148%).

#### Lasten onderhoud

|                                       |         |         |
|---------------------------------------|---------|---------|
| - Onderhoudslasten                    | 6.094   | 5.207   |
| - Af: onderhoudslasten werkapparaat   | -/- 309 | -/- 259 |
| - Kosten werk derden en materiaal     | 5.785   | 4.948   |
| - Dotatie voorziening onderhoud VvE's | 96      | 96      |
| Totaal lasten onderhoud               | 5.881   | 5.044   |

In de onderhoudslasten is voor een bedrag van € 984.209 begrepen de uitvoering van de V-meters, onderhoud ten laste van huurders en het onderhoud verzorgd door derden aan het vastgoed van Baalderborg en Sprank. Deze kosten komen als vergoeding terug onder de overige bedrijfsopbrengsten.

#### V-meters

|                                |        |        |
|--------------------------------|--------|--------|
| - Jaarlijkse uitgifte V-meters | 208    | 204    |
| - Vrijval door verhuizingen    | -/- 67 | -/- 90 |
| Totaal V-meters                | 141    | 114    |

#### E-meters

|                     |       |   |
|---------------------|-------|---|
| - Uitgifte E-meters | 3.146 | 0 |
|---------------------|-------|---|

#### Leefbaarheid

|                            |       |     |
|----------------------------|-------|-----|
| - Maalderij/Zuidloorn      | 9     | 131 |
| - Grondsanering Peterswijk | 0     | 687 |
| - Vogelaarwijken           | 232   | 0   |
| - De Mulderij              | 1.816 | 0   |
| - Muldershoek              | 210   | 0   |
| - Project Maatje           | 16    | 12  |
| Totaal Leefbaarheid        | 2.283 | 830 |

#### Leveringen en diensten

|                                 |       |       |
|---------------------------------|-------|-------|
| - Kosten leveringen en diensten | 2.766 | 2.555 |
|---------------------------------|-------|-------|

x € 1.000,-

2008

2007

|  | 2008             | 2007         |
|--|------------------|--------------|
| <b>Overige bedrijfslasten</b>  |                  |              |
| <b>Beheerkosten</b>  |                  |              |
| - Overige personeelskosten   | 231              | 326          |
| - Huisvestingskosten   | 137              | 134          |
| - Bestuurskosten   | 65               | 80           |
| - Algemene kosten  | 1.306            | 1.179        |
| Directe exploitatielasten  |                  |              |
| - Belastingen  | 584              | 497          |
| - Verzekeringen  | 92               | 72           |
| - Contributie landelijke federatie   | 40               | 38           |
| Overige directe exploitatielasten  |                  |              |
| - VechtHorst matching  | 28               | 28           |
| - Af te dragen huren   | 59               | 308          |
| - Overig   | 396              | 403          |
| <b>Totaal overige bedrijfslasten</b>   | <b>2.938</b>     | <b>3.065</b> |
| <b>Rentebaten</b>  |                  |              |
| - Rente op te vorderen subsidie BWS  | 30               | 33           |
| - Rente op uitgezette middelen lang  | 0                | 84           |
| - Rente op uitgezette middelen kort  | 682              | 548          |
| <b>Totaal rentebaten</b>   | <b>712</b>       | <b>665</b>   |
| <b>Rentelasten</b>   |                  |              |
| - Leningen o/g   | 3.276            | 2.877        |
| <b>Belastingen</b>   |                  |              |
| Vennootschapsbelasting De Veste  | -/- 953          | -/- 6        |
| - Vennootschapsbelasting De Veste Projectontwikkeling BV   | -/- 233          | -/- 18       |
| - Vennootschapsbelasting Archem & Eerde Planontwikkeling BV  | -/- 79           | 35           |
| <b>Totaal belastingen</b>  | <b>-/- 1.265</b> | <b>11</b>    |
| <b>Resultaat deelnemingen</b>  |                  |              |
| - Mijn Makelaar Vechtdal BV  | -/- 1            | -/- 20       |
| <b>Waardeverandering actuele waarde onroerende en roerende zaken in exploitatie</b>  |                  |              |
| - herwaardering  | -/- 980          | 35.097       |
| Dit betreft de waardemutatatie tussen de historische kostprijs minus de afschrijvingen en de actuele waarde op balansdatum.  |                  |              |
| <b>Resultaat voor belastingen</b>  | <b>-/- 3.062</b> |              |
| <b>Bij: fiscaal niet aftrekbare kosten</b>   |                  |              |
| - onrendabele investeringen nieuwbouw  | 6.524            |              |
| - investeringen in leefbaarheid  | 1.749            |              |
| - bijdrage "Vogelaarwijken"  | 232              |              |
|  | 8.505            |              |
| <b>Af: dotatie fiscale herwaarderingsreserve</b>   | <b>-/- 1.105</b> |              |
| <b>Fiscaal resultaat</b>   | <b>4.338</b>     |              |
| De verwachte verschillen tussen commerciële en fiscale waardering hebben ultimo 2008 niet geleid tot het tot waardering brengen van een belastinglatentie omdat realisatie binnen afzienbare termijn niet waarschijnlijk is. |                  |              |



# Enkelvoudige balans

x € 1.000,-

## Activa

|   | 31-12-2008     | 31-12-2007     |
|---|----------------|----------------|
| <b>Materiële vaste activa</b>                                 |                |                |
| - Onroerende en roerende zaken in exploitatie                 | 110.037        | 108.761        |
| - Onroerende en roerende zaken ter verkoop                    | 80.761         | 74.510         |
| - Onroerende zaken niet zijnde woningen in exploitatie        | 12             | 13             |
| - Overige onroerende en roerende zaken in exploitatie         | 203            | 231            |
| - Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling                | 8.734          | 6.236          |
| - Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 3.909          | 3.840          |
| <b>Totaal materiële vaste activa</b>                          | <b>203.656</b> | <b>193.591</b> |
| <b>Financiële vaste activa</b>                                |                |                |
| - Te vorderen bws-subsidie                                    | 442            | 492            |
| - Deelnemingen  | 105            | 0              |
| - Leningen u/g groepsmaatschappijen                           | 2.186          | 8.170          |
| - Overige leningen u/g  | 200            | 100            |
| <b>Totaal financiële vaste activa</b>                         | <b>2.933</b>   | <b>8.762</b>   |
| <b>Totaal vaste activa</b>                                    | <b>206.589</b> | <b>202.353</b> |
| <b>Vlottende activa</b>                                       |                |                |
| <b>Voorraden</b>  | <b>14.528</b>  | <b>9.449</b>   |
| <b>Vorderingen</b>  |                |                |
| - Huurdebiteuren  | 57             | 75             |
| - Gemeenten   | 72             | 142            |
| - Vorderingen op groepsmaatschappijen                         | 3.636          | 6.606          |
| - Overige vorderingen   | 364            | 388            |
| - Overlopende activa  | 452            | 795            |
| <b>Totaal vorderingen</b>                                     | <b>4.581</b>   | <b>8.006</b>   |
| <b>Liquide middelen</b>                                       | <b>17.155</b>  | <b>7.699</b>   |
| <b>Totaal vlottende activa</b>                                | <b>36.264</b>  | <b>25.154</b>  |
| <b>Totaal</b>   | <b>242.853</b> | <b>227.507</b> |

# Enkelvoudige balans

x € 1.000,-

## Passiva

|                                     | 31-12-2008     | 31-12-2007     |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Eigen vermogen</b>               |                |                |
| - Totaal eigen vermogen             | 136.579        | 141.887        |
| <b>Voorzieningen</b>                |                |                |
| - Voorziening onrendabele toppen    | 21.624         | 19.827         |
| - Overige voorzieningen             | 4.803          | 1.887          |
|                                     | 26.427         | 21.714         |
| <b>Langlopende schulden</b>         |                |                |
| - Leningen overheid                 | 58             | 60             |
| - Leningen kredietinstellingen      | 72.611         | 54.528         |
| - Waarborgsommen                    | 276            | 199            |
| Totaal langlopende schulden         | 72.945         | 54.787         |
| <b>Kortlopende schulden</b>         |                |                |
| - Aflossingsverplichtingen          | 1.921          | 2.373          |
| - Schulden leveranciers             | 46             | 1.977          |
| - Schulden aan groepsmaatschappijen | 129            | 75             |
| - Belastingen en premies SV         | 1.289          | 306            |
| - Overlopende passiva               | 3.517          | 4.388          |
| Totaal kortlopende schulden         | 6.902          | 9.119          |
| <b>Totaal</b>                       | <b>242.853</b> | <b>227.507</b> |

# Enkelvoudige Winst- en verliesrekening

x € 1.000,-

|  | 2008             | 2007          |
|--|------------------|---------------|
| <b>Bedrijfsopbrengsten</b>   |                  |               |
| - Huren  | 19.724           | 18.826        |
| - Vergoedingen   | 2.848            | 2.399         |
| - Overheidsbijdragen   | 11               | 43            |
| - Verkopen   | 1.105            | 2.205         |
| - Overige bedrijfsopbrengsten  | 1.655            | 1.395         |
| <b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>   | <b>25.343</b>    | <b>24.868</b> |
| <b>Bedrijfslasten</b>  |                  |               |
| - Afschrijvingen op materiële vaste activa                                     | 283              | 302           |
| - Overige waardeveranderingen van (im)materiële vaste activa                   | 6.524            | 1.864         |
| - Lonen en salarissen  | 2.178            | 1.875         |
| - Sociale lasten   | 250              | 231           |
| - Pensioenlasten   | 376              | 371           |
| - Lasten onderhoud   | 5.875            | 5.040         |
| - V-meters   | 141              | 114           |
| - E-meters   | 3.146            | 0             |
| - Leefbaarheid   | 2.283            | 830           |
| - Leveringen en diensten   | 2.766            | 2.555         |
| - Overige bedrijfslasten   | 2.902            | 2.915         |
| <b>Som der bedrijfslasten</b>  | <b>26.724</b>    | <b>16.097</b> |
| <b>Bedrijfsresultaat</b>   | <b>-/- 1.381</b> | <b>8.771</b>  |
| <b>Financiële baten en lasten</b>  |                  |               |
| - Rentebaten   | 1.053            | 1.172         |
| - Rentelasten  | 3.276            | 2.877         |
| <b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>               | <b>-/- 3.604</b> | <b>7.066</b>  |
| - Belastingen  | -/- 953          | -/- 6         |
| - Resultaat deelnemingen   | 229              | -/- 166       |
| <b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen</b>                 | <b>-/- 4.328</b> | <b>6.894</b>  |
| - Waardeverandering actuele waarde onroerende en roerende zaken in exploitatie | -/- 980          | 35.097        |
| <b>Jaarresultaat</b>   | <b>-/- 5.308</b> | <b>41.991</b> |

# Waarderingsgrondslagen enkelvoudige balans en winst- en verliesrekening

## Algemeen

De waarderingsgrondslagen van de enkelvoudige balans en winst- en verliesrekening zijn gelijk aan de waarderingsgrondslagen van de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening.

Omdat Woningstichting de Veste per 1 januari 2008 is gefuseerd met Acasa Studentenhuisvesting, zijn voor de vergelijkbaarheid, de cijfers over 2007 geconsolideerd weergegeven.

# Toelichting op de enkelvoudige balans

x € 1.000,-

## Activa

|  | 31-12-2008 | 31-12-2007 |
|--|------------|------------|
| <b>Vaste activa</b>  |            |            |
| <b>Onroerende en roerende zaken in exploitatie niet beschikbaar voor verkoop</b>   |            |            |
| Saldo per 31 december  | 108.761    | 63.446     |
| - Investerings   | 9.151      | 11.209     |
| - Desinvestingen   | -/- 558    | 0          |
| - Afschrijving/Waardemutatie   | -/- 7.317  | 34.106     |
| Saldo per 31 december  | 110.037    | 108.761    |
| De verzekerde waarde bedraagt per 31 december 2008 € 181.014.514 en de WOZ-waarde bedraagt per genoemde datum € 195.127.278. |            |            |
| <b>Onroerende en roerende zaken in exploitatie en beschikbaar voor verkoop</b>   |            |            |
| Saldo per 31 december  | 74.510     | 74.476     |
| - Investerings en ter verkoop aangewezen   | 328        | 0          |
| - Desinvesteringen in boekjaar verkocht bezit  | -/- 415    | -/- 1.040  |
| - Waardeverandering  | 6.338      | 1.074      |
| Saldo per 31 december  | 80.761     | 74.510     |
| De verzekerde waarde bedraagt per 31 december 2008 € 179.643.940 en de WOZ-waarde bedraagt per genoemde datum € 299.943.000. |            |            |
| Per 31 december 2008 bedroeg het aantal voor verkoop beschikbare woningen 1.850 stuks.                                       |            |            |
| <b>Onroerende zaken niet zijnde woningen in exploitatie</b>  |            |            |
| Saldo per 31 december  | 13         | 14         |
| - Investerings en ter verkoop aangewezen   | 0          | 0          |
| - Desinvesteringen in boekjaar verkocht bezit  | 0          | 0          |
| - Waardeverandering  | -/- 1      | -/- 1      |
| Saldo per 31 december  | 12         | 13         |
| <b>Overige onroerende en roerende zaken in exploitatie</b>   |            |            |
| Saldo per 31 december  | 231        | 287        |
| - Investerings en ter verkoop aangewezen   | 0          | 0          |
| - Desinvesteringen in boekjaar verkocht bezit  | 0          | 0          |
| - Afschrijving   | -/- 28     | -/- 56     |
| Saldo per 31 december  | 203        | 231        |

### Afschrijvingsmethode en -termijnen

Op geen enkele woning in exploitatie wordt er afgeschreven. Jaarlijks wordt de actuele waarde bepaald, wat een waardemutatie kan veroorzaken, die via het resultaat wordt opgenomen.

De afschrijvingsmethode en -termijn voor de onroerende zaken niet zijnde woningen bedraagt respectievelijk voor:

Bedrijfswaardeniveau

CV Installaties 15 tot 25 jaar

Warmwaterinstallaties 15 jaar

Woningaanpassingen 20 jaar

Isolatie 10 jaar

Garages 25 jaar

## Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde voor het gehele bezit in exploitatie komt per 31-12-2008 op € 190.798.087 dit is inclusief de grondwaarde en exclusief de rentabiliteitswaardecorrectie. Het verschil tussen de totale bedrijfswaarde en de waarde tegen historische kostprijs minus de annuïtaire afschrijvingen bedraagt € 77.824.282. In duizendtallen is het verschil tussen de bedrijfswaarde 2008 en 2007 als volgt te analyseren:

|                                  |           |
|----------------------------------|-----------|
| Bedrijfswaarde 2007              | 187.141   |
| Rentabiliteitswaardecorrectie    | -/- 3.870 |
| Bedrijfswaarde 2007 (kasstromen) | 183.271   |
| Autonome waardemutatie           | 2.340     |
| Realisaties verkoop en sloop     | -/- 1.333 |
| Realisaties nieuwbouw en aankoop | 9.787     |
| Wijziging economische parameters | 3.711     |
| Wijziging huurbeleid             | 2.631     |
| Exploitatielasten                | -/- 873   |
| Onderhoudslasten                 | -/- 8.736 |
| Bedrijfswaarde 2008 (kasstromen) | 190.798   |
| Rentabiliteitswaardecorrectie    | 6.526     |
| Totaal                           | 197.324   |

De bedrijfswaarde is per complex berekend. De complexindeling vindt plaats op basis van oplevering van de bouwprojecten. In de bedrijfswaarde is rekening gehouden met een levensduur per woning van 40/50 jaar. De economische parameters zijn gewijzigd. Er is uitgegaan van een algemene inflatie van 2,5%. De disconteringsvoet is ongewijzigd gebleven op 6,0%.

Bij de bedrijfswaardeberekening is uitgegaan van een jaarlijkse huurverhoging van 2,5%. Voorgaand jaar werd nog uitgegaan van 4 jaar lang een huurverhoging van 2% en daarna 2,25% tot einde looptijd.

x € 1.000,-

31-12-2008

31-12-2007

|  | 31-12-2008 | 31-12-2007 |
|--|------------|------------|
| <b>Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling</b>                |            |            |
| Deze post is als volgt samengesteld:                               |            |            |
| Woningen en woongebouwen   | 8.734      | 6.236      |
| Het verloop van deze post is als volgt:                            |            |            |
| Beginsaldo   | 6.236      | 2.207      |
| Mutaties in het boekjaar:  |            |            |
| - Investerings   | 10.637     | 17.660     |
| - In exploitatie genomen   | -/- 6.069  | -/- 11.657 |
| - Desinvesteringen/Verkopen  | 0          | -/- 254    |
| - Mutatie onrendabele toppen                                       | -/- 4.296  | -/- 1.905  |
| - Mutatie overboeking naar onderhanden werk verkopen               | 2.226      | 185        |
| Eindsaldo  | 8.734      | 6.236      |
| <b>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</b> |            |            |
| Deze post is als volgt samengesteld:                               |            |            |
| - Kantoorgebouw  | 2.795      | 2.799      |
| - Werkplaats   | 380        | 384        |
| - Inventaris   | 540        | 524        |
| - Vervoermiddelen  | 194        | 133        |
| Totaal onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 3.909      | 3.840      |

Het verloop van deze post is als volgt:

|                             | kantoor-<br>gebouwen | werk-<br>plaats | inventaris | vervoer-<br>middelen | totaal |
|-----------------------------|----------------------|-----------------|------------|----------------------|--------|
| Saldo per 31-12-2007        |                      |                 |            |                      |        |
| - Aanschafwaarde            | 2.954                | 400             | 1.147      | 262                  | 4.763  |
| - Afschrijving              | 155                  | 16              | 623        | 129                  | 923    |
| - Boekwaarde per 31-12-2007 | 2.799                | 384             | 524        | 133                  | 3.840  |
| Mutaties in het boekjaar    |                      |                 |            |                      |        |
| - Investerings              | 61                   | 0               | 151        | 128                  | 340    |
| - Desinvesterings           | 0                    | 0               | 0          | 16                   | 16     |
| - Afschrijvingen            | 65                   | 3               | 136        | 51                   | 255    |
| - Totaal per saldo          | -/- 4                | -/- 3           | 15         | 61                   | 69     |
| Saldo per 31-12-2008        |                      |                 |            |                      |        |
| - Aanschafwaarde            | 3.015                | 400             | 1.298      | 343                  | 5.056  |
| - Cum afschrijving          | 220                  | 19              | 759        | 149                  | 1.147  |
| - Boekwaarde per 31-12-2008 | 2.795                | 381             | 539        | 194                  | 3.909  |

#### Afschrijvingsmethode en -termijnen

De afschrijvingsmethode en -termijnen bedragen respectievelijk voor:

|                           | <i>Annuïtair</i> |
|---------------------------|------------------|
| Kantoorpanden             | 50 jaar          |
| Werkplaats                | 50 jaar          |
| Telefooncentrale          | 10 jaar          |
| Inventarissen             | 5 jaar           |
| Automatiseringsapparatuur | 3 jaar           |
|                           | <i>Lineair</i>   |
| Vervoermiddelen           | 5 jaar           |

52

#### Verzekering

De verzekerde waarde van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie bedraagt per 31 december 2008 € 9.063.564. De WOZ-waarde bedraagt per genoemde datum € 1.174.000.

De specificatie van de verzekeringen van de onroerende zaken ten dienste van de exploitatie is als volgt:

|                           |                     |
|---------------------------|---------------------|
| Kantoorpand               | Uitgebreide opstal  |
| Werkplaats                | Uitgebreide opstal  |
| Kantoorinventaris         | Uitgebreide opstal  |
| Automatiseringsapparatuur | Computerverzekering |
| Vervoermiddelen           | WA-casco            |
| Reconstructie/fraude      | Premier risque      |

x € 1.000,-

31-12-2008 31-12-2007

#### Financiële vaste activa

|   |        |        |
|---|--------|--------|
| Te vorderen BWS-subsidies               | 442    | 492    |
| Het verloop van deze post is als volgt: |        |        |
| Beginsaldo                              | 492    | 540    |
| - Rente                                 | 30     | 33     |
| - Ontvangen bijdrage                    | -/- 80 | -/- 81 |
| Eindsaldo                               | 442    | 492    |

Deze post heeft betrekking op de BWS-subsidies van de navolgende complexen:

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| De Merel                | 213        |
| Steenhof                | 8          |
| Rembrandt/Nicolaistraat | 60         |
| Lodderholt              | 83         |
| Vivaldi                 | 78         |
|                         | <u>442</u> |

x € 1.000,-

31-12-2008

31-12-2007

**Deelnemingen**

Het verloop van deze post is als volgt:

Beginsaldo

- Resultaat op deelnemingen

- Saldo

- Overgeboekt van/naar voorzieningen

Eindsaldo

Dit betreft de 100% deelneming in Salland Vastgoed Participaties BV te Ommen.

**Leningen u/g groepsmaatschappijen**

Het verloop van deze post is als volgt:

- Beginsaldo

- A &amp; E BV toegevoegd aan groepsmaatschappijen

- Niet vervallen rente

- Aflossingen

Eindsaldo

Er lopen nog een tweetal leningen aan Archem & Eerde Planontwikkeling B.V, waarvan één lening voor een bedrag ad € 719.239 is achtergesteld ter aanzuivering van het negatieve eigen vermogen. De overige leningen zijn in 2008 afgelost.

**Overige Leningen u/g**

Het verloop van deze post is als volgt:

- Beginsaldo

- Nieuwe leningen u/g

Eindsaldo

Begin juni 2007 is er € 100.000 gestort in het 'Startersfonds' van de gemeente Hardenberg tegen een rentevoet van 0%. Na drie jaar is de gemeente Hardenberg een rentevergoeding van 4% verschuldigd. In 2008 is er nogmaals € 100.000 gestort in het 'Startersfonds'.

**Vlottende activa****Vorraden**

Deze post is als volgt samengesteld:

- Onderhanden werk

- Bouwgrond nog te ontwikkelen

- Voorraad onderhoudsmaterialen

Eindsaldo

**Vorderingen**

Huurdebiteuren

De huurachterstanden zijn als volgt naar tijdsduur en aantal huurders gespecificeerd:

| Periode                | 31 december 2008 |        | 31 december 2007 |        |
|------------------------|------------------|--------|------------------|--------|
|                        | huurachterstand  | aantal | huurachterstand  | aantal |
| t/m 1 maand            | 21               | 96     | 31               | 141    |
| 2 maanden              | 6                | 9      | 6                | 11     |
| 3 maanden              | 5                | 4      | 7                | 6      |
| 4 maanden              | 2                | 2      | 0                | 0      |
| 5 maanden              | 2                | 1      | 4                | 2      |
| 6 maanden              | 4                | 2      | 2                | 1      |
| Totaal                 | 40               | 114    | 50               | 161    |
| Verhuisden             | 17               | 23     | 25               | 12     |
| Totaal alle contracten | 57               | 137    | 75               | 173    |

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 0,25% van de jaarhuur.

|  |        |        |
|--|--------|--------|
| <b>Vordering Gemeenten</b>                 | 72     | 142    |
| Deze post is als volgt samengesteld:       |        |        |
| - Gemeente Ommen                           | 39     | 13     |
| - Gemeente Hardenberg                      | 33     | 129    |
| Totaal                                     | 72     | 142    |
| <b>Vorderingen op groepsmaatschappijen</b> | 3.636  | 6.606  |
| Deze post is als volgt samengesteld:       |        |        |
| - VvE's                                    | 25     | 60     |
| - De Veste Projectontwikkeling BV          | 3.579  | 6.497  |
| - Archem & Eerde Planontwikkeling BV       | 32     | 49     |
| Totaal                                     | 3.636  | 6.606  |
| <b>Overige vorderingen</b>                 | 364    | 388    |
| Deze post is als volgt samengesteld:       |        |        |
| - Gefactureerd aan Zorgcentra              | 158    | 135    |
| - Termijnen verkoop nieuwbouw              | 62     | 104    |
| - Aegon                                    | 67     | 51     |
| - Huurtoeslag                              | -/- 11 | -/- 11 |
| - ASW pensioenfonds                        | 36     | 31     |
| - Diversen                                 | 52     | 78     |
| Totaal                                     | 364    | 388    |
| <b>Overlopende activa</b>                  | 452    | 795    |
| Deze post is als volgt samengesteld:       |        |        |
| - Niet vervallen rente                     | 138    | 287    |
| - Vooruitbetaalde pensioenpremies          | 38     | 58     |
| - Vooruitbetaalde verzekeringen            | 0      | 89     |
| - Vordering Tapwaterinstallatie            | 229    | 229    |
| - Overige                                  | 47     | 132    |
| Totaal                                     | 452    | 795    |
| <b>Liquide middelen</b>                    | 17.155 | 7.699  |
| Deze post is als volgt samengesteld:       |        |        |
| Direct opvraagbaar:                        |        |        |
| - Kas                                      | 2      | 4      |
| - Postbank                                 | 0      | 8      |
| - Rekening-courant banken                  | 8.936  | 7.273  |
| - Spaarrekening                            | 5.217  | 412    |
| - Spaardeposito                            | 3.000  | 0      |
| - Kruisposten geldverkeer                  | 0      | 1      |
| Totaal liquide middelen                    | 17.155 | 7.699  |



# Toelichting op de balans

x € 1.000,-

## Passiva

|   | 31-12-2008     | 31-12-2007     |
|---|----------------|----------------|
| <b>Eigen vermogen</b>   |                |                |
| - Herwaarderingsreserve   | 0              | 0              |
| - Overige reserves  | 136.579        | 141.887        |
|   | <b>136.579</b> | <b>141.887</b> |
| <b>Herwaarderingsreserve</b>  | 0              | 0              |
| Het verloop van deze post is als volgt:   |                |                |
| Beginsaldo  | 0              | 41.891         |
| - Mutatie herwaardering   | 0              | -/- 41.891     |
| Eindsaldo   | 0              | 0              |
| <b>Overige reserves</b>   | 136.579        | 141.887        |
| Het verloop van deze post is als volgt:   |                |                |
| Beginsaldo  | 141.887        | 58.005         |
| - Mutatie herwaardering   | 0              | 41.891         |
| - Jaarresultaat   | -/- 5.308      | 41.991         |
| Eindsaldo   | 136.579        | 141.887        |
| <b>Voorzieningen</b>  |                |                |
| Voorziening onrendabele toppen  | 21.624         | 19.827         |
| Het verloop van deze post is als volgt:   |                |                |
| Beginsaldo  | 19.827         | 19.869         |
| - Bij: onrendabele toppen in boekjaar   | 6.524          | 1.864          |
| - Af: in mindering gebracht op investeringen  | -/- 4.727      | -/- 1.906      |
| Eindsaldo   | 21.624         | 19.827         |
| De onrendabele toppen van alle bekende en reeds gecommuniceerde projecten, worden direct ten laste gebracht van het resultaat en afgeboekt van de investeringen in ontwikkeling. Wanneer dit nog niet mogelijk is worden de onrendabele toppen als voorziening opgenomen. |                |                |
| <b>Overige voorzieningen</b>  | 4.803          | 1.887          |
| De post bestaat uit de volgende onderdelen:   |                |                |
| - V-meters  | 1.477          | 1.696          |
| - E-meters  | 3.146          | 0              |
| - Negatieve deelneming  | 0              | 124            |
| - Overig  | 180            | 67             |
| Eindsaldo   | 4.803          | 1.887          |
| De voorziening Overig ad € 180.000 is voor de betaling van het rentedeel van de uitgezette renteloze leningen inzake "Mijn Koopwoning" en de vervanging van de inrichting/inventaris van de ingerichte studentenhuysvesting.  |                |                |
| <b>Langlopende schulden</b>   |                |                |
| <b>Leningen overheid</b>  | 58             | 60             |
| Het verloop van deze post is als volgt:   |                |                |
| Beginsaldo  | 63             | 564            |
| - Aflossingen   | -/- 3          | -/- 501        |
| Eindsaldo   | 60             | 63             |

x € 1.000,-

31-12-2008

31-12-2007

|   |           |           |
|---|-----------|-----------|
| Aflossing volgend boekjaar  | -/- 2     | -/- 3     |
| Totaal langlopende schuld overheid  | 58        | 60        |
| Waarvan leningen met een looptijd > 5 jaar  | 58        | 60        |
| <b>Leningen kredietinstellingen</b>   | 72.611    | 54.528    |
| Het verloop van deze post is als volgt:   |           |           |
| Beginsaldo  | 56.898    | 58.271    |
| - Aantrekken nieuwe leningen  | 20.000    | 0         |
| - Aflossingen conform schema  | -/- 2.368 | -/- 1.373 |
|   | 74.530    | 56.898    |
| Aflossing volgend boekjaar  | -/- 1.919 | -/- 2.370 |
| Eindsaldo   | 72.611    | 54.528    |
| Waarvan leningen met een looptijd > 5 jaar  | 60.315    | 42.585    |
| In 2008 zijn 2 leningen van € 10 miljoen aangetrokken van de Nederlandse Waterschapsbank. De eerste lening kent gedurende de looptijd van 15 jaar een vaste rente van 4,473%. De tweede lening heeft een looptijd van 10 jaar, het rentepercentage is gebaseerd op 3-maands euribor, verhoogd met een opslag van 0,0485%. Beide leningen worden aan het einde van de looptijd geheel afgelost.  |           |           |
| Rente-instrumenten  |           |           |
| Ter dekking van het renterisico van een lening met een variabele rente is een cap afgesloten voor een hoofdsom van € 3.400.000, bij een tarief van 6%. Deze cap is in 2002 afgesloten en heeft een looptijd van 10 jaar. Bij het afsluiten van de cap is € 98.260 betaald.  |           |           |
| <b>Zekerheden</b>   |           |           |
| Er zijn geen zekerheden gesteld voor langlopende leningen. Leningen worden geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).   |           |           |
| <b>Waarborgsommen</b>   | 276       | 199       |
| Iedere huurder stort voorafgaand aan de sleuteluitgifte, een waarborgsom, deze bedroeg in 2008 € 75. De rente op deze waarborgsommen wordt gebruikt voor het gratis kunnen verstrekken van vulzand voor de ophoging van stoepen e.d. en het schoonmaken van de dakgoten. Wanneer de huurder de woning verlaat en er zijn geen kosten te verrekenen dan wordt de waarborgsom terugbetaald. Op de campus in Enschede wordt geen waarborgsom in rekening gebracht, behalve voor de ingerichte studentenhuisvesting. De hoogte hiervan varieert van € 400 tot € 1.200 en staat in verhouding met de hoogte van de huur. |           |           |
| <b>Kortlopende schulden</b>   |           |           |
| Aflossingsverplichtingen  | 1.921     | 2.373     |
| Dit betreft de aflossingsverplichting komend jaar:  |           |           |
| - Leningen overheid   | 2         | 3         |
| - Leningen kredietinstellingen  | 1.919     | 2.370     |
| Totaal  | 1.921     | 2.373     |
| Schulden leveranciers   | 46        | 1.977     |
| Deze post is als volgt samengesteld:  |           |           |
| - Leveranciers onderhoud  | 0         | 412       |
| - Leveranciers nieuwbouw  | 0         | 414       |
| - Leveranciers overig   | 46        | 1.151     |
| Totaal  | 46        | 1.977     |

x € 1.000,-

31-12-2008

31-12-2007

|   | 31-12-2008 | 31-12-2007 |
|---|------------|------------|
| <b>Schulden aan groepsmaatschappijen</b>  | 129        | 75         |
| <b>Belastingen en premies SV</b>          | 1.289      | 306        |
| Deze post is als volgt samengesteld:      |            |            |
| - Omzetbelasting                          | 253        | 223        |
| - Loonheffing                             | 60         | 51         |
| - UWV                                     | 23         | 26         |
| - Vennootschapsbelasting                  | 953        | 6          |
| Totaal                                    | 1.289      | 306        |
| <b>Overlopende passiva</b>                | 3.517      | 4.388      |
| Deze post is als volgt samengesteld:      |            |            |
| - Vooruitontvangen huren                  | 195        | 168        |
| - Transitorische rente                    | 2.190      | 1.724      |
| - Nog te betalen oplevering Sky           | 0          | 570        |
| - Nog te betalen oplevering Box           | 0          | 398        |
| - Nog te betalen grondsanering Peterswijk | 210        | 686        |
| - Nog te verrekenen servicekosten         | 672        | 186        |
| - Overig                                  | 250        | 656        |
| Totaal                                    | 3.517      | 4.388      |

**Niet uit de balans blijvende verplichtingen**

Inzake nieuwbouwprojecten is er voor een bedrag ad € 6.676.678 aan verplichtingen aangegaan (2007: € 7.502.000).

Met de UTwente is een erfpachtovereenkomst gesloten voor 50 jaar. De jaarlijks verschuldigde erfpachtcanon bedraagt € 337.500.

**Belastingen**

In 2007 heeft Woningstichting de Veste de Vaststellingsovereenkomst 'Belastingplicht Woningcorporaties' ondertekend, die met terugwerkende kracht per 1 januari 2006 geldt. Per 31 december 2007 is deze overeenkomst door de belastingdienst opgezegd. Bij de bepaling van de post belastingen in de jaarrekening 2008 is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de inhoud van de VSO 2, zoals die bij het opmaken van de jaarrekening was voorzien.

De Veste heeft een brief aan de Belastingdienst gestuurd waarin een voorbehoud wordt gemaakt om, afhankelijk van de mogelijkheid van uittreding, fiscaal de gehele situatie te kunnen terugdraaien naar 1 januari 2008.

# Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening

x € 1.000,-

|   | 2008    | 2007    |
|---|---------|---------|
| <b>Bedrijfsopbrengsten</b>  |         |         |
| Huren   |         |         |
| Te ontvangen netto-huur   | 19.993  | 19.103  |
| Af: Huurderving   |         |         |
| - wegens leegstand  | -/- 250 | -/- 260 |
| - wegens overige redenen  | -/- 19  | -/- 17  |
| Totaal huren  | 19.724  | 18.826  |
| Gemiddelde huurderving 1,35%  |         |         |
| <b>Vergoedingen</b>   |         |         |
| Te ontvangen vergoedingen   |         |         |
| Overige zaken, leveringen en diensten   | 2.848   | 2.399   |
| <b>Overheidsbijdragen</b>   |         |         |
| Bijdragen van de gemeente(n) in het exploitatietekort:  |         |         |
| - Jaarlijkse bijdrage   | 11      | 43      |
| <b>Verkopen</b>   |         |         |
| - Resultaat verkoop bestaand bezit  | 1.105   | 2.205   |
| <b>Overige bedrijfsopbrengsten</b>  |         |         |
| - Verrichte diensten De Veste Projectontwikkeling BV  | 259     | 320     |
| - Vergoedingen/verrichte diensten/overig  | 520     | 372     |
| - In rekening gebrachte nota's Sprank/Baalderborg   | 540     | 472     |
| - In rekening gebrachte V-meters  | 336     | 231     |
| Totaal overige bedrijfsopbrengsten  | 1.655   | 1.395   |
| <b>Bedrijfslasten</b>   |         |         |
| Afschrijvingen op materiële vaste activa  |         |         |
| - Onroerende zaken niet zijnde woningen   | 0       | 1       |
| - Activa t.d.v. exploitatie   | 283     | 301     |
| Totaal afschrijvingen   | 283     | 302     |
| <b>Onrendabele toppen</b>   |         |         |
| - Nieuwbouw   | 6.524   | 1.864   |
| <b>Lonen en salarissen</b>  |         |         |
| - Bruto salarissen (incl. ziekingeld)   | 2.025   | 1.920   |
| - Uitzendkrachten   | 220     | 20      |
| - Af: Ontvangen ziekingelden  | -/- 67  | -/- 65  |
| Totaal lonen en salarissen  | 2.178   | 1.875   |
| Over 2008 heeft het salaris van de directeur/bestuurder volgens de berekeningsmethode van de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens (WOPT) het volgende bedragen: |         |         |
| Belastbaar jaarloon   | 155.487 |         |
| Pensioen  | 29.243  |         |
| Overig  | 545     |         |
| Totaal  | 185.275 |         |
| Op 31 december 2008 zijn er 49 personeelsleden werkzaam bij de Veste.   |         |         |

|  | 2008    | 2007    |
|--|---------|---------|
| <b>Sociale lasten en pensioenlasten</b>  |         |         |
| - Sociale lasten   | 250     | 231     |
| - Pensioenlasten   | 376     | 371     |
| Totaal sociale lasten en pensioenlasten  | 626     | 602     |
| <p>De personeelsbeloningen en andere (uitgestelde) vergoedingen worden overeenkomstig de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving (RJ271) verantwoord in de jaarrekening. Onderdeel hiervan vormen de (vroeg)pensioenen. Deze zijn door Woningstichting de Veste ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (hierna SPW). De betreffende regelingen voor (vroeg)pensioen kunnen op grond van vorengenoemde richtlijn vooralsnog gekwalificeerd worden als een zogenaamde toegezegde bijdrageregeling. Dit betekent dat de over het boekjaar verschuldigde premies als pensioenlast worden verantwoord. Hierbij moet opgemerkt worden dat ingevolge de statuten van SPW de mogelijkheid bestaat dat bij eventuele tekorten van het pensioenfonds een financieringsregeling kan worden getroffen en tekorten aangezuiverd zullen worden. Ultimo 2008 bedraagt de (voorlopige) dekkingsgraad van het SPW 100 % (ultimo 2007: 148%).</p> |         |         |
| <b>Lasten onderhoud</b>  |         |         |
| - Onderhoudslasten   | 6.088   | 5.203   |
| - Af: onderhoudslasten werkapparaat  | -/- 309 | -/- 259 |
| - Kosten werk derden en materiaal  | 5.779   | 4.944   |
| - Dotatie voorziening onderhoud VvE's  | 96      | 96      |
| Totaal lasten onderhoud  | 5.875   | 5.040   |
| <p>In de onderhoudslasten is voor een bedrag van € 984.209 begrepen de uitvoering van de V-meters, onderhoud ten laste van huurders en het onderhoud verzorgd door derden aan het vastgoed van Baalderborg en Sprank. Deze kosten komen als vergoeding terug onder de overige bedrijfsopbrengsten.</p>   |         |         |
| <b>V-meters</b>  |         |         |
| - Jaarlijkse uitgifte V-meters   | 208     | 204     |
| - Vrijval door verhuizingen  | -/- 67  | -/- 90  |
| Totaal V-meters  | 141     | 114     |
| <b>E-meters</b>  |         |         |
| - Uitgifte E-meters  | 3.146   | 0       |
| <b>Leefbaarheid</b>  |         |         |
| - Maalderij/Zuidloorn  | 9       | 131     |
| - Grondsanering Peterswijk   | 0       | 687     |
| - Vogelaarwijken   | 232     | 0       |
| - De Mulderij  | 1.816   | 0       |
| - Muldershoek  | 210     | 0       |
| - Project Maatje   | 16      | 12      |
| Totaal Leefbaarheid  | 2.283   | 830     |
| <b>Leveringen en diensten</b>  |         |         |
| - Kosten leveringen en diensten  | 2.766   | 2.555   |
| <b>Overige bedrijfslasten</b>  |         |         |
| Beheerkosten   |         |         |
| - Overige personeelskosten   | 231     | 326     |
| - Huisvestingskosten   | 137     | 134     |
| - Bestuurskosten   | 65      | 80      |
| - Algemene kosten  | 1.270   | 1.139   |

€ 1.000,-

2008

2007

|   | 2008      | 2007    |
|---|-----------|---------|
| Directe exploitatielasten   |           |         |
| - Belastingen   | 584       | 497     |
| - Verzekeringen   | 92        | 72      |
| - Contributie landelijke federatie  | 40        | 38      |
| Overige directe exploitatielasten   |           |         |
| - VechtHorst matching   | 28        | 28      |
| - Af te dragen huren  | 59        | 308     |
| - Overig  | 396       | 293     |
| Totaal overige bedrijfslasten   | 2.902     | 2.915   |
| De accountantskosten aan KPMG Accountants N.V. hebben in 2008 € 36.350 bedragen, de overige kosten voor advies en dergelijke € 24.220. Deze bedragen zijn opgenomen onder de Algemene kosten. |           |         |
| Rentebaten  |           |         |
| - Rente op te vorderen subsidie BWS   | 30        | 33      |
| - Rente op uitgezette middelen lang   | 490       | 672     |
| - Rente op uitgezette middelen kort   | 533       | 467     |
| Totaal rentebaten   | 1.053     | 1.172   |
| Rentelasten   |           |         |
| - Leningen o/g  | 3.276     | 2.877   |
| Belastingen   |           |         |
| - Vennootschapsbelasting  | -/- 953   | -/- 6   |
| Resultaat deelnemingen  |           |         |
| - Salland Vastgoed Participaties BV   | 229       | -/- 166 |
| Waardeverandering actuele waarde onroerende en roerende zaken in exploitatie  |           |         |
| - Herwaardering   | -/- 980   | 35.097  |
| Dit betreft de waardemutatie tussen de historische kostprijs minus de afschrijvingen en de actuele waarde op balansdatum.   |           |         |
| Resultaat voor belastingen  | -/- 3.604 |         |
| Bij: fiscaal niet aftrekbare kosten   |           |         |
| - Onrendabele investeringen nieuwbouw   | 6.524     |         |
| - Investerings in leefbaarheid  | 1.749     |         |
| - Bijdrage 'Vogelaarwijken'   | 232       |         |
|   | 8.505     |         |
| Af: dotatie fiscale herwaarderingreserve  | -/- 1.105 |         |
| Fiscaal resultaat   | 3.796     |         |

De verwachte verschillen tussen commerciële en fiscale waardering hebben ultimo 2008 niet geleid tot het tot waardering brengen van een belastinglatentie omdat realisatie binnen afzienbare termijn niet waarschijnlijk is.

Ommen, 28 januari 2009

J.W.A. Sinke MRE MRICS  
directeur/bestuurder



# Accountantsverklaring

## Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2008 van woningstichting De Veste te Ommen bestaande uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2008 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2008 met de toelichting gecontroleerd.

## Verantwoordelijkheid van het bestuur

De leiding van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van deze jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, invoeren en in stand houden van een intern beheersingssysteem relevant voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat, zodanig dat deze geen afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten bevat, het kiezen en toepassen van aanvaardbare grondslagen voor financiële verslaggeving en het maken van schattingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

## Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht en het controleprotocol in rubriek A van Bijlage III bij het Besluit beheer sociale-huursector. Dienovereenkomstig zijn wij verplicht te voldoen aan de voor ons geldende gedragsnormen en zijn wij gehouden onze controle zodanig te plannen en uit te voeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De keuze van de uit te voeren werkzaamheden is afhankelijk van de professionele oordeelsvorming van de accountant, waaronder begrepen zijn beoordeling van de risico's van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten. In die beoordeling neemt de accountant in aanmerking het voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat relevante interne beheersingssysteem, teneinde een verantwoorde keuze te kunnen maken van de controlewerkzaamheden die onder de gegeven omstandigheden adequaat zijn maar die niet tot doel hebben een oordeel te geven over de effectiviteit van het interne beheersingssysteem van de entiteit.

Tevens omvat een controle onder meer een evaluatie van de aanvaardbaarheid van de toegepaste grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van schattingen die het bestuur van de entiteit heeft gemaakt, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

## Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van woningstichting De Veste per 31 december 2008 en van het resultaat over 2008 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

## Verklaring betreffende andere wettelijke voorschriften/en of voorschriften van regel-gevende instanties

Op grond van de verplichting ingevolge BBSH artikel 28, sub a melden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW. Voorts merken wij op dat, op grond van artikel 6 van de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens, is voldaan aan de wettelijke verplichting tot vermelding van de informatie over topinkomens en dat, indien de toegelaten instelling financiële ondersteuning heeft gegeven aan buitenlandse instellingen zoals bedoeld in de MG 2005-04 en MG 2008-03, hiervan melding is gemaakt in de jaarrekening en het jaarverslag.

Amstelveen, 28 januari 2009

KPMG ACCOUNTANTS N.V.

K.G.P. Tegel RA

# Overzicht geconsolideerde balansontwikkeling

Periode: 2009 t/m 2016 (x € 1.000)

| Activa                         | 2009             | 2010             | 2011             | 2012             |
|--------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Vaste activa                   |                  |                  |                  |                  |
| Materiële vaste activa         | 239.284,0        | 277.743,0        | 302.708,0        | 324.864,0        |
| Financiële vaste activa        | 798,0            | 749,0            | 702,0            | 653,0            |
|                                | 240.082,0        | 278.492,0        | 303.410,0        | 325.517,0        |
| Vlottende activa               |                  |                  |                  |                  |
| Voorraden                      | 23.678,0         | 20.458,0         | 21.835,0         | 21.014,0         |
| Vorderingen                    | 4.644,0          | 2.090,0          | 2.101,0          | 2.110,0          |
| Liquide middelen               | 5.000,0          | 5.000,0          | 5.000,0          | 5.000,0          |
|                                | 33.322,0         | 27.548,0         | 28.936,0         | 28.124,0         |
| <b>Totaal activa</b>           | <b>273.404,0</b> | <b>306.040,0</b> | <b>332.346,0</b> | <b>353.641,0</b> |
| <b>Passiva</b>                 |                  |                  |                  |                  |
| Eigen vermogen                 | 139.017,0        | 138.800,0        | 143.086,0        | 143.860,0        |
| Voorziening onrendabele toppen | 24.224,0         | 19.716,0         | 10.945,0         | 13.248,0         |
| Overige voorzieningen          | 3.663,0          | 3.153,0          | 2.643,0          | 2.133,0          |
| Langlopende schuld             | 85.682,0         | 89.053,0         | 122.588,0        | 155.939,0        |
|                                | 252.586,0        | 250.722,0        | 279.262,0        | 315.180,0        |
| Nieuwe leningen                | 10.573,0         | 44.253,0         | 40.158,0         | 25.587,0         |
| Kortlopende schuld             | 8.120,0          | 8.820,0          | 9.672,0          | 10.333,0         |
| Vennootschapsbelasting         | 2.125,0          | 2.245,0          | 3.254,0          | 2.541,0          |
| <b>Totaal passiva</b>          | <b>273.404,0</b> | <b>306.040,0</b> | <b>332.346,0</b> | <b>353.641,0</b> |
| <b>Totaal beschikbaar</b>      | <b>252.586,0</b> | <b>250.722,0</b> | <b>279.262,0</b> | <b>315.180,0</b> |
| <b>Totaal vastgelegd</b>       | <b>240.082,0</b> | <b>278.492,0</b> | <b>303.410,0</b> | <b>325.517,0</b> |
| Saldo werkkapitaal             | 12.504,0         | -/- 27.770,0     | -/- 24.148,0     | -/- 10.337,0     |
| Solvabiliteit                  | 50,8             | 45,4             | 43,1             | 40,7             |
| <b>Activa</b>                  | <b>2013</b>      | <b>2014</b>      | <b>2015</b>      | <b>2016</b>      |
| Vaste activa                   |                  |                  |                  |                  |
| Materiële vaste activa         | 345.376,0        | 365.191,0        | 383.236,0        | 419.678,0        |
| Financiële vaste activa        | 600,0            | 545,0            | 434,0            | 321,0            |
|                                | 345.976,0        | 365.736,0        | 383.670,0        | 419.999,0        |
| Vlottende activa               |                  |                  |                  |                  |
| Voorraden                      | 27.062,0         | 29.737,0         | 15.681,0         | 16.036,0         |
| Vorderingen                    | 2.116,0          | 2.124,0          | 2.131,0          | 2.139,0          |
| Liquide middelen               | 5.000,0          | 5.000,0          | 5.000,0          | 5.000,0          |
|                                | 34.178,0         | 36.861,0         | 22.812,0         | 23.175,0         |
| <b>Totaal activa</b>           | <b>380.154,0</b> | <b>402.597,0</b> | <b>406.482,0</b> | <b>443.174,0</b> |
| <b>Passiva</b>                 |                  |                  |                  |                  |
| Eigen vermogen                 | 142.951,0        | 141.908,0        | 143.559,0        | 145.674,0        |
| Voorziening onrendabele toppen | 10.145,0         | 10.967,0         | 10.567,0         | 8.777,0          |
| Overige voorzieningen          | 1.623,0          | 1.423,0          | 1.223,0          | 1.023,0          |
| Langlopende schuld             | 178.383,0        | 207.329,0        | 229.022,0        | 235.420,0        |
|                                | 333.102,0        | 361.627,0        | 384.371,0        | 390.894,0        |
| Nieuwe leningen                | 33.555,0         | 26.977,0         | 8.064,0          | 36.781,0         |
| Kortlopende schuld             | 11.293,0         | 11.721,0         | 11.686,0         | 12.841,0         |
| Vennootschapsbelasting         | 2.204,0          | 2.272,0          | 2.361,0          | 2.658,0          |
| <b>Totaal passiva</b>          | <b>380.154,0</b> | <b>402.597,0</b> | <b>406.482,0</b> | <b>443.174,0</b> |
| <b>Totaal beschikbaar</b>      | <b>33.102,0</b>  | <b>361.627,0</b> | <b>384.371,0</b> | <b>390.894,0</b> |
| <b>Totaal vastgelegd</b>       | <b>345.976,0</b> | <b>365.736,0</b> | <b>383.670,0</b> | <b>419.999,0</b> |
| Saldo werkkapitaal             | -/- 12.874,0     | -/- 4.109,0      | 701,0            | -/- 29.105,0     |
| Solvabiliteit                  | 37,6             | 35,2             | 35,3             | 32,9             |



# Bijlage

## Overzicht activiteiten per plaats

|                    |   |
|--------------------|---|
| <b>Dalfsen</b>     | <ul style="list-style-type: none"><li>• 10 koopwoningen opgeleverd in de Gerner Marke</li><li>• Collegiale financiering van Woonstichting Vechthorst</li><li>• Gestart met de bouw van 12 sociale koopwoningen in de Gerner Marke</li></ul>   |
| <b>Ommen</b>       | <ul style="list-style-type: none"><li>• Grondposities ingenomen in Ommen-oost</li><li>• 22 huurwoningen opgeleverd aan de Jan Houtmanstraat</li><li>• 6 huurwoningen opgeleverd aan de Gerard Doustraat</li><li>• 10 huurwoningen opgeleverd aan de Pieter de Hoochstraat</li><li>• Grond aangekocht voor de bouw van 100 plaatsen voor verzorgingscentrum</li><li>• Voorbereiding renovatie 81 appartementen Nijenhaghen</li><li>• Voorbereiding bouw 12 koopwoningen aan de Jan Tooropstraat</li></ul>  |
| <b>Hardenberg</b>  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Winkelcentrum aangekocht en voorbereidingen getroffen voor omvorming tot een woonzorgcomplex</li><li>• 18 sociale huurwoningen opgeleverd aan de Markt</li><li>• Bouwvergunning ingediend voor realisatie van een groepswoning aan de Schans</li></ul>  |
| <b>Slagharen</b>   | <ul style="list-style-type: none"><li>• Voorbereidingen getroffen voor de start van 6 koopwoningen</li><li>• Gestart met de bouw van 14 sociale huurwoningen</li><li>• Verkenning voor de bouw van een kleinschalig woonzorgcomplex</li></ul>   |
| <b>Bergentheim</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Gestart met het ontwerp voor de bouw van een kleinschalig woonzorgcomplex</li></ul>   |
| <b>Gramsbergen</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Uitgangspunten met de participanten vastgesteld ten behoeve van het oprichten van een Kulturhus</li><li>• Gestart met het ontwerp voor de bouw van een kleinschalig woonzorgcomplex op het landgoed de Grootte Scheere</li></ul>  |
| <b>Balkbrug</b>    | <ul style="list-style-type: none"><li>• Van Hemertstede opgeleverd 17 woonzorg appartementen, een peuterspeelzaal en een multifunctionele ruimte</li><li>• Gestart met de bouw van 5 huurwoningen aan het Ravelijn</li><li>• Aankoop van 't Trefpunt voor realisering van een multifunctioneel centrum</li><li>• Voorbereidende werkzaamheden voor bestemmingswijziging plan Huisman</li></ul>  |
| <b>Zwolle</b>      | <ul style="list-style-type: none"><li>• Voorbereiding voor de bouw van woonzorg accommodatie van Sprank. Start bouwwerkzaamheden in 2009</li></ul>  |
| <b>'t Harde</b>    | <ul style="list-style-type: none"><li>• Bouwvergunningen ingediend voor de bouw 36 woningen op de locaties Serpentino, de Beemd en Wolkamerweg</li><li>• Planvorming locatie Poshuis</li></ul>  |
| <b>Lemelerveld</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Bestemmingsplanprocedure gestart om de bouw mogelijk te maken van een woonzorgcomplex aan de Kampfstraat</li><li>• Gestart met voorbereiding van 19 huurwoningen en 7 koopwoningen</li></ul>  |
| <b>Dedemsvaart</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>• 32 sociale koopwoningen opgeleverd in Kotermeerstal</li><li>• Gestart met de bouw van koopwoningen in Kotermeerstal</li><li>• Voorbereidingen gestart voor de bouw van 16 appartementen en 12 koopwoningen</li><li>• Gestart met herstelwerkzaamheden van 49 zorgappartementen</li><li>• Voorbereidingen gestart voor de renovatie van 18 eenheden</li><li>• Plan Parcours bouwrijp gemaakt</li><li>• Gestart met de voorbereiding van planologische procedures rond de herstructurering Oranjebuurt</li><li>• Bodemvervuiling Peterswijk gesaneerd</li></ul> |
| <b>Radewijk</b>    | <ul style="list-style-type: none"><li>• Overeenstemming met gemeente over aankoop grond</li></ul>   |
| <b>Nieuwleusen</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>• 16 sociale koopwoningen opgeleverd aan de Beentjesgravenland en Zwartewaterland</li><li>• Gestart met de bouw van gezondheidscentrum en 8 koopappartementen</li></ul>   |
| <b>Lemele</b>      | <ul style="list-style-type: none"><li>• 2 huurwoningen opgeleverd aan de Zichtweg</li><li>• 2 koopwoningen opgeleverd aan de Zichtweg</li></ul>   |
| <b>Enschede</b>    | <ul style="list-style-type: none"><li>• Gestart met renovatie van Calslaan Nieuw</li><li>• Voorbereidingen gestart voor de bouw van 14 eenheden en commerciële ruimten aan de Walstraat en Zuiderhagen. Werkzaamheden zijn gegund uitvoering start in 2009</li></ul>  |

## Bijlage

### Tabellen verhuur Vechtdal

**Tabel 1** Overzicht van het aantal woningzoekenden naar leeftijd en voorkeur type woning per 31-12-2008

| Gewenste woning        | < 25 jaar | 25-54 jaar | 55-64 jaar | ≥ 65 jaar | Totaal |
|------------------------|-----------|------------|------------|-----------|--------|
| Eengezinswoning        | 202       | 569        | 63         | 35        | 869    |
| Etagewoning            | 61        | 89         | 32         | 51        | 233    |
| Seniorenwoning         | 1         | 37         | 152        | 500       | 690    |
| Garage                 | 2         | 3          | 2          | 1         | 8      |
| Onbekend/Geen voorkeur | 55        | 59         | 6          | 17        | 137    |
| Totaal                 | 321       | 757        | 255        | 604       | 1.937  |

**Tabel 2** Overzicht van het aantal woningzoekenden naar type en plaats per 31-12-2008

| Locatie                | Eengezinswoning | Etagewoning | Seniorenwoning | Garage | Onbekend<br>Geen voorkeur | Totaal |
|------------------------|-----------------|-------------|----------------|--------|---------------------------|--------|
| Balkbrug               | 33              | 3           | 45             | 0      | 3                         | 84     |
| Beerzerveld            | 10              | 1           | 6              | 0      | 1                         | 18     |
| Dedemsvaart            | 310             | 80          | 251            | 1      | 22                        | 664    |
| Lemele                 | 7               | 1           | 10             | 0      | 1                         | 19     |
| Lemelerveld            | 26              | 2           | 48             | 1      | 6                         | 83     |
| Ommen                  | 394             | 105         | 266            | 5      | 24                        | 794    |
| Vilsteren              | 4               | 0           | 2              | 0      | 0                         | 6      |
| Vinkenbuurt            | 2               | 0           | 0              | 0      | 0                         | 2      |
| Hardenberg             | 32              | 30          | 45             | 0      | 26                        | 133    |
| Slagharen              | 14              | 2           | 4              | 0      | 1                         | 21     |
| Onbekend/Geen voorkeur | 37              | 9           | 13             | 1      | 53                        | 113    |
| Totaal                 | 869             | 233         | 690            | 8      | 137                       | 1.937  |

**Tabel 3\*** Overzicht aantallen woningen ingedeeld naar huurklasse per 31-12-2008

| Netto huurklasse                 | Eengezinswon. | Etagewon. | Seniorenwon. | Garage | Zorgeenh. | Jongerenhuysv. | Totaal |
|----------------------------------|---------------|-----------|--------------|--------|-----------|----------------|--------|
| Huur ≤ € 348,99                  | 485           | 162       | 100          | 60     | 5         | 5              | 817    |
| Huur tussen € 348,99 en € 535,33 | 1.258         | 55        | 725          | 0      | 32        | 0              | 2.070  |
| Huur ≥ € 535,33                  | 29            | 12        | 2            | 0      | 2         | 0              | 45     |
| Totaal                           | 1.772         | 229       | 827          | 60     | 39        | 5              | 2.932  |

\* exclusief bedrijfsruimten

- zorgeenheden bestaan uit een totaal van 459 zorgplaatsen.

**Tabel 4\*** Overzicht aantal huuropzeggingen ingedeeld naar huurklasse in 2008

| Netto huurklasse                 | Eengezinswon. | Etagewon. | Seniorenwon. | Garage | Zorgeenh. | Jongerenhuisv. | Totaal |
|----------------------------------|---------------|-----------|--------------|--------|-----------|----------------|--------|
| Huur ≤ € 348,99                  | 15            | 27        | 13           | 2      | 1         | 4              | 62     |
| Huur tussen € 348,99 en € 535,33 | 71            | 5         | 40           | 0      | 0         | 0              | 116    |
| Huur ≥ € 535,33                  | 0             | 1         | 1            | 0      | 0         | 0              | 2      |
| Totaal                           | 86            | 33        | 54           | 2      | 1         | 4              | 180    |

\* Op basis van daadwerkelijke aantal huuropzeggingen in 2008, waarvan de nieuwbouw en verkoop bestaande huurwoningen is afgehaald.

**Tabel 5** Overzicht mutatiegraad naar type en woning in 2008

| Netto huurklasse                 | Eengezinswon. | Etagewon. | Seniorenwon. | Garage | Zorgeenh. | Jongerenhuisv. | Totaal |
|----------------------------------|---------------|-----------|--------------|--------|-----------|----------------|--------|
| Huur ≤ € 348,99                  | 3,1%          | 16,7%     | 13,0%        | 3,3%   | 20,0%     | 80,0%          | 7,6%   |
| Huur tussen € 348,99 en € 535,33 | 5,6%          | 9,1%      | 5,5%         | -      | -         | -              | 5,6%   |
| Huur ≥ € 535,33                  | -             | 8,3%      | -            | -      | -         | -              | 4,7%   |
| Totaal                           | 4,9%          | 14,4%     | 6,5%         | 3,3%   | 2,6%      | 80,0%          | 6,1%   |

**Tabel 6** Aantal eenpersoonshuishoudens waaraan een woning is verhuurd in 2008

| Leeftijd  | Inkomen    | Netto huurklassen |                     |            | Totaal |
|-----------|------------|-------------------|---------------------|------------|--------|
|           |            | ≤ € 348,99        | € 348,99 - € 535,33 | ≥ € 535,33 |        |
| ≤ 66 jaar | ≤ € 20.600 | 43                | 35                  | 0          | 78     |
|           | > € 20.600 | 7                 | 34                  | 0          | 41     |
| > 66 jaar | ≤ € 18.525 | 3                 | 4                   | 0          | 7      |
|           | > € 18.525 | 2                 | 2                   | 0          | 4      |
| Totaal    |            | 55                | 75                  | 0          | 130    |

**Tabel 7** Aantal meerpersoonshuishoudens waaraan een woning is verhuurd in 2008

| Leeftijd  | Inkomen    | Netto huurklassen |                     |            | Totaal |
|-----------|------------|-------------------|---------------------|------------|--------|
|           |            | ≤ € 348,99        | € 348,99 - € 535,33 | ≥ € 535,33 |        |
| ≤ 66 jaar | ≤ € 27.950 | 4                 | 50                  | 0          | 54     |
|           | > € 27.950 | 1                 | 9                   | 1          | 11     |
| > 66 jaar | ≤ € 24.625 | 0                 | 22                  | 0          | 22     |
|           | > € 24.625 | 0                 | 7                   | 0          | 7      |
| Totaal    |            | 5                 | 88                  | 1          | 94     |

**Tabel 8**    Overzicht verstrekte huurtoeslag naar omvang en aantal

|      | Aantal ontvangers | Totale som ( x € 1.000) | Gemiddeld bedrag ( x € 1) |
|------|-------------------|-------------------------|---------------------------|
| 2008 | *633              | 1.157                   | 1.827,28                  |
| 2007 | *694              | 1.215                   | 1.751,44                  |
| 2006 | *809              | 1.294                   | 1.600,00                  |
| 2005 | 888               | 1.305                   | 1.470,00                  |
| 2004 | 904               | 1.310                   | 1.449,00                  |

\* Het betreffen hier huurders die de huurtoeslag rechtstreeks door de belastingdienst aan de Veste laten overmaken. Een steeds groter deel van de huurders laat de huurtoeslag op de eigen bankrekening uitbetalen. Hoeveel huurders dit betreft is voor ons niet traceerbaar.

# Bijlage

## Resultaten woonenquête 2008

Aantal ingeleverde formulieren 896

Al weer voor de zevende keer heeft woningstichting de Veste de Vechtdal woonenquête gehouden. Wederom konden de bewoners van het Vechtdal via de huis-aan-huisbladen en het internet hun wensen op het gebied van wonen kenbaar maken. Maar liefst 896 deelnemers gaven hier gehoor aan. Er zijn trends waarneembaar, maar ook enkele verrassende wijzigingen in voorkeuren. Net als voorgaande jaren zijn er grote verschillen waarneembaar tussen de 'jongere' en de 'oudere' invuller van de enquête.

De opvallendste zaken op een rijtje:

- Het aantal mensen dat wil verhuizen is gedaald
- Gemiddeld genomen bestaat er een grotere voorkeur voor huren dan voor kopen
- Er is een opmerkelijke daling in de vraag naar koop-etagewoningen/-appartementen
- De vraag naar koopwoningen tot € 200.000 neemt voor het eerst sinds enkele jaren weer licht toe
- De stijgende lijn in voorkeur voor huurwoningen boven € 400 per maand zet door
- De vraag naar woningen met zorg is gedaald

Het aantal mensen dat aangeeft te willen verhuizen, is voor het derde achtereenvolgende jaar gedaald en is nu 45,2%. Ook het aantal jongeren dat wil verhuizen is verder gedaald tot 40,7%. De verhuigeneigdheid onder senioren is nog steeds hoger dan onder jongeren.

Onder alle personen die aan hebben gegeven te willen verhuizen, bestaat met 55,6% nog steeds een grotere voorkeur voor huren dan voor kopen. Dit percentage is echter lager dan vorig jaar. Ook onder de groep verhuigeneigden tot 59 jaar is de voorkeur voor huren gedaald ten opzichte van vorig jaar. Deze groep heeft nu nog een voorkeur van 35,0% voor een huurwoning. In 2008 is het percentage verhuigeneigden ouder dan 60 jaar met een voorkeur voor huur toegenomen met 5,2% tot 80,4%.

Als we kijken naar de groep mensen die aangeeft te willen verhuizen en een voorkeur heeft voor koop, zien we dat de twee-onder-een-kapwoning nog steeds aan populariteit wint. Inmiddels geeft 25,0% van deze groep aan een voorkeur te hebben voor dit woningtype. Net als in 2007 blijft de vrijstaande woning met 43,9% (+5,0%) het meest gewenste koopwoningstype. Een opmerkelijke daling is waar te nemen in de vraag naar een etagewoning/appartement. Het percentage in deze groep is in 2008 gedaald tot 16,1% tegenover 22,7% in 2007. In de leeftijdscategorie tot 59 jaar wordt nog minder voor dit woningtype gekozen. Nog slechts 5,0% van deze groep geeft aan te willen verhuizen naar een etagewoning/appartement.

De in de vorige alinea aangegeven dalende wens naar een koopetagewoning/-appartement bij verhuizing staat in groot contrast tot de wens naar dit woningtype onder de mensen die aangeven een voorkeur te hebben voor een huurwoning. Onder de mensen met een voorkeur voor huren, is de etagewoning/het appartement met 50,2% zelfs het populairst. Dit percentage is met 7,6% toegenomen ten opzichte van vorig jaar. Een opvallende daling is waar te nemen in de voorkeur voor een twee-onder-een-kapwoning onder mensen met een voorkeur voor huur. De vraag naar dit type woning is sterk gedaald van 16,3% naar 7,9%. Dit in grote tegenstelling tot mensen met een voorkeur voor koop.

Net als vorig jaar ligt het zwaartepunt bij de vraag naar koopwoningen in de prijs categorie van € 200.000 tot € 300.000. Deze voorkeur is nog iets gestegen tot 55,0%. Aan de sinds een aantal jaren ingezette dalende voorkeur voor een koopwoning tot € 200.000 is dit jaar een einde gekomen. Dit percentage is met 1,1% aangetrokken en staat nu op 21,1%. Ook de vraag naar woningen tussen € 300.000 en € 400.000 is nog iets gestegen tot 21,7%. Deze stijgingen worden weggehaald bij de voorkeur voor woningen boven de € 400.000. Nog slechts 2,2% heeft een voorkeur voor deze koopwoningen. Dit beeld is gelijk aan het beeld dat in de markt wordt waargenomen. De vraag naar woningen boven de € 400.000 is nagenoeg tot stilstand gekomen.

Wanneer we kijken naar wat de mensen met een voorkeur voor huur willen betalen, zien we dat de vorig jaar ingezette stijgende lijn zich voortzet. Vorig jaar gaf reeds 54,3% aan meer dan € 400 per maand te willen betalen. Op dit moment is dit percentage verder toegenomen tot 60,5%. De voorkeur voor het huren van een woning boven de € 600 is iets toegenomen tot 7,6%. Als we dit combineren met de grote vraag naar een huuretagewoning/-appartement mogen we verwachten dat er veel vraag is naar duurdere huurappartementen. Niets is echter minder waar: de Veste moet op enkele plekken erg veel moeite doen om de in dit segment vrijkomende huurappartementen weer te verhuren en kampt zelfs met leegstand.

Het valt op dat zowel bij mensen met een voorkeur voor huur als met een voorkeur voor koop de vraag naar een woning met zorg is gedaald. Bij de voorkeur voor koop is het al lage percentage van 2,2% in 2007 nog verder gedaald naar 0,6% in 2008. Bij de voorkeur voor huur is in dezelfde periode het percentage van 21,9% naar 14,7% gedaald.

## Tabellen enquête

**Tabel wilt u verhuizen en zo ja hoe snel en welke eigendomsvorm wilt u dan**

|                      | niet verhuizen | koop | huur | totaal | % van verhuizers | % van respondenten |
|----------------------|----------------|------|------|--------|------------------|--------------------|
| niet                 | 491            |      |      | 491    | 0,0              | 54,8               |
| binnen 1 jaar        |                | 24   | 34   | 58     | 14,3             | 6,5                |
| 1-2 jaar             |                | 26   | 30   | 56     | 13,8             | 6,3                |
| 2-3 jaar             |                | 18   | 37   | 55     | 13,6             | 6,1                |
| 3-4 jaar             |                | 22   | 24   | 46     | 11,4             | 5,1                |
| > 4 jaar             |                | 90   | 100  | 190    | 46,9             | 21,2               |
| totaal               | 491            | 180  | 225  | 896    | 100,0            | 100,0              |
| % van verhuizers     |                | 44,4 | 55,6 | 100,0  |                  |                    |
| % van respondenten   |                | 20,1 | 25,1 |        |                  |                    |
| totaal wel verhuizen | 405            |      |      |        |                  |                    |

**Tabel van verhuigeneigden naar leeftijd en gewenste eigendomsvorm**

|           | 18-29 jaar | 30-39 jaar | 40-49 jaar | 50-59 jaar | 60-69 jaar | > 70 jaar | totaal | %     |
|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------|--------|-------|
| koop      | 36         | 40         | 33         | 32         | 31         | 8         | 180    | 44,4  |
| huur      | 13         | 14         | 18         | 31         | 73         | 76        | 225    | 55,6  |
| totaal    | 49         | 54         | 51         | 63         | 104        | 84        | 405    | 100,0 |
| % respons | 12,1       | 13,3       | 12,6       | 15,6       | 25,7       | 20,7      | 100,0  |       |
| % koop    | 73,5       | 74,1       | 64,7       | 50,8       | 29,8       | 9,5       | 44,4   |       |
| % huur    | 26,5       | 25,9       | 35,3       | 49,2       | 70,2       | 90,5      | 55,6   |       |

**Tabel verhuigeneigden naar eigendomsvorm en prijs die men wil betalen**

| (x € 1000,-) | < 100 | 100-200 | 200-300 | 300-400 | > 400 | totaal |
|--------------|-------|---------|---------|---------|-------|--------|
| koop         | 0     | 38      | 99      | 39      | 4     | 180    |
| %            | 0,0   | 21,1    | 55,0    | 21,7    | 2,2   | 100,0  |
| (in euro's)  | < 300 | 300-400 | 400-500 | 500-600 | > 600 | totaal |
| huur         | 12    | 77      | 83      | 36      | 17    | 225    |
| %            | 5,3   | 34,2    | 36,9    | 16,0    | 7,6   | 100,0  |

**Tabel welk type heeft uw voorkeur en welke eigendomsvorm**

|                    | niet verhuizen | koop | huur | totaal | %     | % van koop | % van huur |
|--------------------|----------------|------|------|--------|-------|------------|------------|
|                    | 491            |      |      |        |       |            |            |
| tussenwoning       |                | 8    | 19   | 27     | 6,7   | 4,4        | 8,4        |
| twee-onder-één-kap |                | 45   | 11   | 56     | 13,8  | 25,0       | 4,9        |
| geschakeld         |                | 4    | 0    | 4      | 1,0   | 2,2        | 0,0        |
| vrijstaand         |                | 79   | 12   | 91     | 22,5  | 43,9       | 5,3        |
| hoekwoning         |                | 11   | 33   | 44     | 10,9  | 6,1        | 14,7       |
| etage/appartement  |                | 29   | 113  | 142    | 35,1  | 16,1       | 50,2       |
| woning met zorg    |                | 1    | 33   | 34     | 8,4   | 0,6        | 14,7       |
| overig             |                | 3    | 4    | 7      | 1,7   | 1,7        | 1,8        |
| totaal             |                | 180  | 225  | 405    | 100,0 | 100,0      | 100,0      |
| %                  |                | 44,4 | 55,6 | 100,0  |       |            |            |

**Tabel welk type heeft uw voorkeur en wat wilt u ervoor betalen**

| kopers (x € 1.000,-) | < 100 | 100-200 | 200-300 | 300-400 | > 400 | totaal |
|----------------------|-------|---------|---------|---------|-------|--------|
| tussenwoning         | 0     | 4       | 4       | 0       | 0     | 8      |
| twee-onder-één-kap   | 0     | 13      | 29      | 3       | 0     | 45     |
| geschakeld           | 0     | 0       | 2       | 2       | 0     | 4      |
| vrijstaand           | 0     | 8       | 39      | 29      | 2     | 78     |
| hoekwoning           | 0     | 8       | 3       | 0       | 0     | 11     |
| etage/appartement    | 0     | 5       | 21      | 3       | 1     | 30     |
| woning met zorg      | 0     | 0       | 0       | 1       | 0     | 1      |
| overig               | 0     | 0       | 1       | 1       | 1     | 3      |
| totaal               | 0     | 38      | 99      | 39      | 4     | 180    |
| %                    | 0,0   | 21,1    | 55,0    | 21,7    | 2,2   | 100,0  |
| huurders (in euro's) | < 300 | 300-400 | 400-500 | 500-600 | > 600 | totaal |
| tussenwoning         | 1     | 13      | 3       | 2       | 0     | 19     |
| twee-onder-één-kap   | 0     | 6       | 3       | 1       | 1     | 11     |
| geschakeld           | 0     | 0       | 0       | 0       | 0     | 0      |
| vrijstaand           | 0     | 3       | 5       | 3       | 1     | 12     |
| hoekwoning           | 1     | 15      | 14      | 3       | 0     | 33     |
| etage/appartement    | 6     | 27      | 43      | 25      | 12    | 113    |
| woning met zorg      | 4     | 12      | 12      | 2       | 3     | 33     |
| overig               | 0     | 1       | 3       | 0       | 0     | 4      |
| totaal               | 12    | 77      | 83      | 36      | 17    | 225    |
| %                    | 5,3   | 34,2    | 36,9    | 16,0    | 7,6   | 100,0  |

## Tabellen enquête leeftijd jonger dan 60 jaar

Tabel wilt u verhuizen en zo ja hoe snel en welke eigendomsvorm wilt u dan

|                      | niet verhuizen | koop | huur | totaal | % van verhuizers | % van respondenten |
|----------------------|----------------|------|------|--------|------------------|--------------------|
| niet                 | 316            |      |      | 316    | 0,0              | 59,3               |
| binnen 1 jaar        |                | 20   | 19   | 39     | 18,0             | 7,3                |
| 1-2 jaar             |                | 22   | 14   | 36     | 16,6             | 6,8                |
| 2-3 jaar             |                | 12   | 12   | 24     | 11,1             | 4,5                |
| 3-4 jaar             |                | 14   | 4    | 18     | 8,3              | 3,4                |
| > 4 jaar             |                | 73   | 27   | 100    | 46,1             | 18,8               |
| totaal               | 316            | 141  | 76   | 533    | 100,0            | 100,0              |
| % van verhuizers     |                | 65,0 | 35,0 | 100,0  |                  |                    |
| % van respondenten   |                | 25,5 | 14,3 |        |                  |                    |
| totaal wel verhuizen | 217            |      |      |        |                  |                    |

Tabel van verhuisgeneigden naar leeftijd en gewenste eigendomsvorm

|           | 18-29 jaar | 30-39 jaar | 40-49 jaar | 50-59 jaar | totaal | %     |
|-----------|------------|------------|------------|------------|--------|-------|
| koop      | 36         | 40         | 33         | 32         | 141    | 65,0  |
| huur      | 13         | 14         | 18         | 31         | 76     | 35,0  |
| totaal    | 49         | 54         | 51         | 63         | 217    | 100,0 |
| % respons | 22,6       | 24,9       | 23,5       | 29,0       | 65,0   |       |
| % koop    | 73,5       | 74,1       | 64,7       | 50,8       | 35,0   |       |
| % huur    | 26,5       | 25,9       | 35,3       | 49,2       |        |       |

Tabel verhuisgeneigden naar eigendomsvorm en prijs die men wil betalen

| (x € 1.000,-) | < 100 | 100-200 | 200-300 | 300-400 | > 400 | totaal |
|---------------|-------|---------|---------|---------|-------|--------|
| koop          | 0     | 30      | 77      | 31      | 3     | 141    |
| %             | 0,0   | 21,3    | 54,6    | 22,0    | 2,1   | 100,0  |
| (in euro's)   | < 300 | 300-400 | 400-500 | 500-600 | > 600 | totaal |
| huur          | 2     | 42      | 24      | 5       | 3     | 76     |
| %             | 2,6   | 55,3    | 31,6    | 6,6     | 3,9   | 100,0  |

**Tabel welk type heeft uw voorkeur en welke eigendomsvorm**

|                    | niet verhuizen | koop       | huur      | totaal     | %            | % van koop   | % van huur   |
|--------------------|----------------|------------|-----------|------------|--------------|--------------|--------------|
|                    | 316            |            |           |            |              |              |              |
| tussenwoning       |                | 5          | 14        | 19         | 8,8          | 3,5          | 18,4         |
| twee-onder-één-kap |                | 41         | 6         | 47         | 21,7         | 29,1         | 7,9          |
| geschakeld         |                | 3          | 0         | 3          | 1,4          | 2,1          | 0,0          |
| vrijstaand         |                | 73         | 7         | 80         | 36,9         | 51,8         | 9,2          |
| hoekwoning         |                | 9          | 20        | 29         | 13,4         | 6,4          | 26,3         |
| etage/appartement  |                | 7          | 24        | 31         | 14,3         | 5,0          | 31,6         |
| woning met zorg    |                | 0          | 3         | 3          | 1,4          | 0,0          | 3,9          |
| overig             |                | 3          | 2         | 5          | 2,3          | 2,1          | 2,6          |
| <b>totaal</b>      |                | <b>141</b> | <b>76</b> | <b>217</b> | <b>100,0</b> | <b>100,0</b> | <b>100,0</b> |
| %                  |                | 65,0       | 35,0      | 100,0      |              |              |              |

**Tabel welk type heeft uw voorkeur en wat wilt u ervoor betalen**

| <b>kopers (x € 1.000,-)</b> | <b>&lt; 100</b> | <b>100-200</b> | <b>200-300</b> | <b>300-400</b> | <b>&gt; 400</b> | <b>totaal</b> |
|-----------------------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|---------------|
| tussenwoning                | 0               | 3              | 1              | 0              | 0               | 4             |
| twee-onder-één-kap          | 0               | 11             | 29             | 2              | 0               | 42            |
| geschakeld                  | 0               | 0              | 2              | 1              | 0               | 3             |
| vrijstaand                  | 0               | 7              | 37             | 27             | 2               | 73            |
| hoekwoning                  | 0               | 8              | 1              | 0              | 0               | 9             |
| etage/appartement           | 0               | 1              | 6              | 0              | 0               | 7             |
| woning met zorg             | 0               | 0              | 0              | 0              | 0               | 0             |
| overig                      | 0               | 0              | 1              | 1              | 1               | 3             |
| <b>totaal</b>               | <b>0</b>        | <b>30</b>      | <b>77</b>      | <b>31</b>      | <b>3</b>        | <b>141</b>    |
| %                           | 0,0             | 21,3           | 54,6           | 22,0           | 2,1             | 100,0         |
| <b>huurders (in euro's)</b> | <b>&lt; 300</b> | <b>300-400</b> | <b>400-500</b> | <b>500-600</b> | <b>&gt; 600</b> | <b>totaal</b> |
| tussenwoning                | 0               | 10             | 3              | 1              | 0               | 14            |
| twee-onder-één-kap          | 0               | 5              | 4              | 1              | 0               | 10            |
| geschakeld                  | 0               | 0              | 0              | 0              | 0               | 0             |
| vrijstaand                  | 0               | 1              | 1              | 2              | 1               | 5             |
| hoekwoning                  | 0               | 11             | 9              | 0              | 0               | 20            |
| etage/appartement           | 2               | 14             | 5              | 2              | 2               | 25            |
| woning met zorg             | 0               | 0              | 1              | 0              | 0               | 1             |
| overig                      | 0               | 1              | 0              | 0              | 0               | 1             |
| <b>totaal</b>               | <b>2</b>        | <b>42</b>      | <b>23</b>      | <b>6</b>       | <b>3</b>        | <b>76</b>     |
| %                           | 2,6             | 55,3           | 30,3           | 7,9            | 3,9             | 100,0         |



*Op de foto's in het jaarverslag staat de leefomgeving van studenten op de campus van de Universiteit Twente centraal. De foto's zijn gemaakt door Gerlinde Schrijver.*

*De cartoons in dit jaarverslag zijn gemaakt door Joep Bertrams.*

*Wij bedanken iedereen voor de medewerking.*





**Woningstichting de Veste**

tel. (0529) 45 25 88, fax (0529) 45 56 05  
e-mail [info@veste.nl](mailto:info@veste.nl), internet [www.veste.nl](http://www.veste.nl)

**Postadres**

Postbus 132, 7730 AC Ommen

**Bezoekadres**

Eskampweg 1, Ommen

**Kantoor geopend**

maandag t/m donderdag 09.00 - 12.30 en 13.00 - 16.00 uur  
vrijdag 09.00 - 12.30 uur

