de vooruitgang
stichting woningbeheer

Jaarverslag
2011

www.devooruitgang.com

Coverfoto: gerenoveerde gevels Boegstraat te Volendam.

Inhoud

	pagina
1. Algemene gegevens	**5**
2. Samenvatting	**7**
3. Organisatie	**9**
3.1 Organisatieschema	10
3.2 Werkorganisatie	10
3.3 Bestuur	12
3.4 Verslag Bestuur	13
3.5 Raad van Toezicht	20
3.6 Verslag Raad van Toezicht	21
4. Volkshuisvestingsverslag 2011	**29**
4.1 Het bouwen, verwerven, beheren, bezwaren en slopen van woongelegenheden en onroerende aanhorigheden	*30*
4.2 Leefbaarheid	36
4.3 Wonen en zorg	41
4.4 Het verhuren van woningen	44
4.5 Betrekken van huurders bij beleid en beheer	50
4.6 Financiën	54
4.7 Overige activiteiten	62
4.8 Risicobeschrijving	63
5. Jaarrekening 2011	**65**
5.1 Balans per 31-12-2011	66
5.2 Winst- en verliesrekening over 2011	68
5.3 Kasstroomoverzicht volgens indirecte methode (x € 1,-)	69
5.4 Toelichting waarderingsgrondslagen	70
5.5 Toelichting op de balans	81
5.6 Niet uit de balans blijkende verplichtingen	93
5.7 Ontwikkelingen na balansdatum	93
5.8 Toelichting op de winst- en verliesrekening	94
6. Overige gegevens	**99**
6.1 Vaststelling door het Bestuur	100
6.2 Goedkeuring door de Raad van Toezicht	101
6.3 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	102
6.4 Voorstel resultaatbestemming	104
7. Bijlagen	**105**
7.1 Kengetallen over de afgelopen vijf jaren	106
7.2 Begroting versus realisatie 2011	108
7.3 Berekening belastbaar bedrag vennootschapsbelasting 2011	109

Plattegrond Volendam

Boelenspark

1. Algemene gegevens

Naam:
Stichting Woningbeheer De Vooruitgang

Adres:
Julianaweg 190, 1131 DL Volendam

Postadres:
Postbus 30, 1130 AA Volendam

E-mailadres:
info@devooruitgang.com

Internet:
www.devooruitgang.com

Datum van oprichting:
6 maart 1946

Datum en nummer van het Koninklijk Besluit waarbij de toenmalige vereniging is toegelaten:
29 maart 1946, nr. 40

Door de Raad van Afgevaardigden goedgekeurde stichtingsstatuten:
18 september 2003

Door de Raad van Toezicht goedgekeurde gewijzigde stichtingsstatuten:
2 oktober 2008
25 november 2010

Datum en nummer van het Rijksbesluit waarbij de stichtingsstatuten zijn goedgekeurd:
27 juni 2003, nummer 2003054072
20 februari 2009, nummer 2009003699 (statutenwijziging)
4 januari 2011, nummer 20100034761 (statutenwijziging)

Datum passeren notariële akte stichting:
6 februari 2004
20 maart 2009 (statutenwijziging)
1 maart 2011 (statutenwijziging)

Nummer en inschrijving in het Handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel en Fabrieken te Alkmaar:
3600.5091

Wester Ven

Meidoornstraat

2. Samenvatting

Voor u liggen het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening over 2011. Deze geven in samenhang met de cijfermatige kerngegevens volledig inzicht in het gevoerde beleid en de verrichte activiteiten van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang. Conform de voorschriften van het Besluit beheer sociale huursector (BBSH) leggen corporaties op deze wijze publiekelijk verantwoording af. Ook worden in dit verslag enkele ontwikkelingen die van belang zijn voor de organisatie en de volkshuisvesting in de gemeente Edam-Volendam belicht.
Het jaarverslag is opgesteld in maart 2012. Alleen relevante ontwikkelingen die na 1 april 2012 hebben plaatsgevonden zijn meegenomen in dit verslag.

De Vooruitgang beheert per ultimo 2011 1.069 woningen in de kom Volendam en is daarmee de enige sociale verhuurder in Volendam. De Vooruitgang is voor corporatiebegrippen met 1.069 wooneenheden een kleine corporatie. Desondanks probeert De Vooruitgang elk jaar voor de voornaamste aandachtsgebieden voldoende inspanningen te verrichten om zo invulling te geven aan haar maatschappelijke taak op het terrein van de volkshuisvesting.
In het volkshuisvestingsverslag worden de prestatievelden, zoals genoemd in het BBSH, nader toegelicht. De financiële resultaten zijn in de jaarrekening opgenomen.

In het verslagjaar is in samenwerking met de gemeente Edam-Volendam gewerkt aan diverse nieuwbouwprojecten. Daarnaast was in de verslagperiode een aantal projecten in ontwikkeling en is een aantal nieuwe initiatieven nader onderzocht.
Om ruimte te creëren voor investeringen na de huidige projecten zal De Vooruitgang zoals het afgelopen jaar reeds is gedaan, ook de komende jaren financiële ruimte moeten vrijmaken. De noodzaak hiervoor wordt mede veroorzaakt door de heffing huurtoeslag die De Vooruitgang volgens de regeringsplannen dient te gaan betalen. De ruimte zal moeten komen uit enerzijds hogere huren en anderzijds lagere lasten. Een deel zou kunnen komen uit de inkomens-afhankelijke huurverhoging welke per 1 juli 2012 kan worden opgelegd volgens de huidige plannen. Daarnaast zullen wat betreft de onderhoudsuitgaven en de in rekening te brengen servicekosten, middelen vrijgemaakt moeten worden.

Donderdagavond 31 maart 2011 heeft De Vooruitgang in samenwerking met Wooncompagnie in het Raadsplein van de gemeente Edam-Volendam een presentatie verzorgd.
Beide corporaties gaven een toelichting aan de raadsleden over de prestatieafspraken die op 14

oktober 2010 met de gemeente Edam-Volendam zijn gemaakt. Daarnaast werden het beleid en de toekomstplannen van de corporaties toegelicht.
Eind 2011 is een onderzoek naar de leefbaarheid, het zogenoemde LEMON-onderzoek, afgerond. De uitslagen van het onderzoek zijn in combinatie met de stand van zaken van de prestatieafspraken in januari 2012 aan het College van B&W gepresenteerd. In de wijken en buurten waar De Vooruitgang woningen bezit, wordt een passende bijdrage aan de leefbaarheid geleverd. Om inzicht te krijgen in de leefbaarheid in een wijk of buurt maakt De Vooruitgang onder andere gebruik van de zogenoemde leefbaarheidsmonitor Lemon. Lemon maakt verschillende aspecten van leefbaarheid op buurt-, wijk- of gemeenteniveau inzichtelijk. Volendam krijgt met een 8,0 een zeer goede score als totaaloordeel voor de leefbaarheid in de buurt.

In mei 2012 wordt de Gemeenteraad schriftelijk geïnformeerd over de stand van zaken van de prestatieafspraken en de eventuele bijsturing.

De prestatieafspraken zijn gemaakt aangaande de doelgroepen, wonen en zorg, leefbaarheid, samenstelling van de woningvoorraad, ontwikkelingen in en van de woningvoorraad, woonruimteverdeling, maatschappelijke opvang, schuldhulpverlening, ontruiming, tweede kans beleid en onderzoek en monitoring van de woningmarkt. Partijen hebben twee keer per jaar bestuurlijk overleg.

Met ingang van 1 maart 2011 is de organisatie overgegaan van een drielagenmodel naar een tweelagenmodel (Raad van Toezicht/Directeur).
De statuten, het Reglement Raad van Toezicht en het directiestatuut zijn naar aanleiding van deze wijziging op 1 maart 2011 aangepast.
Geadviseerd is om een functie op Financieel Economisch gebied te creëren van circa 0,5 fte om ondersteuning te bieden aan zowel de coördinator Financieel Economische Zaken, als de coördinator Technische Zaken.
Gezien het feit dat binnen de formatie Administratief Medewerkster nog ruimte is (0,30 fte), is ervoor gekozen om de functie van circa 0,50 fte niet te creëren.
In 2011 is gewerkt aan een interne herverdeling van werkzaamheden, zodat de capaciteit in de nieuwe organisatiestructuur optimaal kan worden benut.

In 2009 is een aantal huurders bereid gevonden om deel te nemen aan een huurdersorganisatie, zoals bedoeld in de Wet op het overleg huurders verhuurder.
In 2011 heeft de huurdersorganisatie een voordracht gedaan voor een kandidaat voor de per 1 juli 2011 vrijvallende zetel van de Raad van Toezicht. De zetel is per 1 juli 2011 conform voordracht ingevuld.
In het jaar 2011 is constructief samengewerkt met de huurdersorganisatie VHV (Vereniging Huurders Volendam). De huurdersorganisatie voert overleg met de directeur-bestuurder en/of de coördinator Klant & Markt en de woonconsulente. De VHV is het officiële orgaan waaraan De Vooruitgang (gekwalificeerd) advies vraagt conform de samenwerkingsovereenkomst en de overlegwet.

De vastgoedsturing (portefeuillestrategie en voorraadbeleid) inclusief de Visie, Missie en Strategie zijn vastgelegd in een document van 24 november 2010.
De Vooruitgang zal in 2012 de vastgoedsturing evalueren en waar nodig bijstellen.

De Vooruitgang heeft zich in 2011 geprofileerd als een maatschappelijke onderneming met oog voor de belangen van het brede spectrum van wonen, zorg en welzijn.
Het Bestuur spreekt waardering uit over de inzet van de medewerkers.

Volendam, 19 april 2012

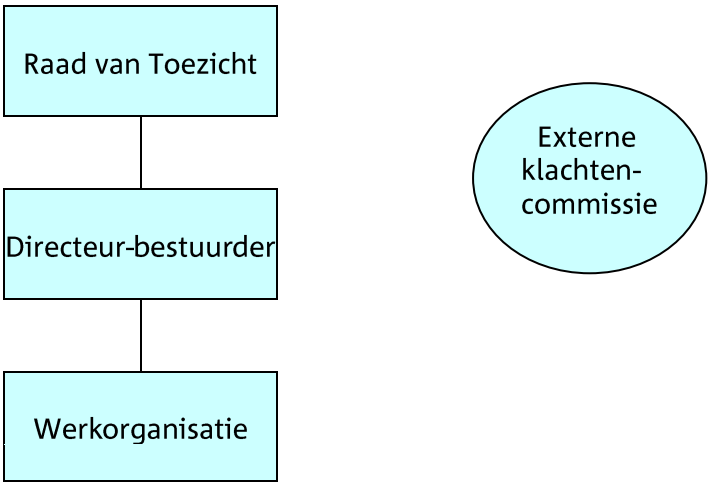
Het Bestuur,

Origineel getekend door:

A.F.C. de Boer
Directeur-bestuurder

3. ORGANISATIE

3.1 Organisatieschema



Er is geen sprake van nevenstructuren.

3.2 Werkorganisatie

In de organisatie waren op 31 december 2011 twaalf personen werkzaam, op basis van 7,89 formatie-plaatsen. Het betrof de volgende functies:

- directeur-bestuurder;
- coördinator Financieel Economische Zaken;
- coördinator Klant en Markt;
- coördinator Vastgoed;
- twee parttime administratieve medewerksters;
- parttime woonconsulente;
- parttime administratief-technische medewerker;
- all round opzichter;
- parttime secretaresse;
- twee parttime schoonmaaksters.

De werknemers vallen onder de bepalingen van de CAO Woondiensten voor Woningcorporaties.

De pensioenvoorzieningen zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor Woningcorporaties.
De Vooruitgang is aangesloten bij de belangenorganisatie Aedes.

De administratie is in 2011 gevoerd op basis van modules van het NCCW te Almere. In 2011 is naast de modules voor de huur- en bedrijfsadministratie gebruik gemaakt van diverse submodules, zoals de crediteuren- en de onderhoudsmodule.
Vanaf 2010 wordt gebruik gemaakt van het programma FMP. FMP is een integraal prognosemodel. Met FMP worden onder andere scenario's in de meerjarenprognose uitgewerkt.
Vanaf 1 oktober 2011 wordt voor de woonruimteverdeling Rentir gebruikt. Rentir is een web-based woonruimteverdeelsysteem dat op maat is ontwikkeld in opdracht van woningcorporaties in Nederland.

PriceWaterhouseCoopers Accountants N.V. is belast met de controle van de jaarrekening van De Vooruitgang.

Ziekteverzuim

De Vooruitgang heeft het eigen risico van loonbetaling bij ziekte van de werknemers verzekerd. Met betrekking tot het arbeidsongeschiktheidsrisico is De Vooruitgang per 1 januari 2004 uit het publieke stelsel gestapt en is eigen risicodrager geworden. Het risico is bij een commerciële verzekeraar verzekerd.

Opleiding en scholing

De medewerkers worden gestimuleerd en gesteund bij het volgen van opleidingen. Om bij te blijven in de sterk aan verandering onderhevige regelgeving van de volkshuisvesting en om de huurders steeds beter van dienst te kunnen zijn, volgden de medewerkers ook in 2011 cursussen en woonden zij (studie)bijeenkomsten bij.

Wet Verbetering Poortwachter

Deze wet is reeds in 2002 in werking getreden. Door de invoering van deze wet krijgt de werkgever extra verantwoordelijkheden en verplichtingen bij verzuim en reïntegratie van (zieke) werknemers. De werkgever wordt namelijk mede verantwoordelijk gehouden voor de arbeidsongeschiktheidsrisico's van haar werknemers.

Arbeidsomstandigheden

Conform de wettelijke bepalingen is aansluiting gezocht bij een gecertificeerde Arbo-dienst. Sinds 1 januari 2009 heeft De Vooruitgang een contract met ArboNed.

In 2010 zijn de werkplaatsen beoordeeld door een ergo adviseur en zijn diverse verbeteringen doorgevoerd.

Om te voldoen aan de wettelijke verplichtingen zijn twee medewerkers opgeleid tot bedrijfshulpverlener. De Vooruitgang beschikt over een bedrijfsnoodplan.

Medezeggenschap

Omdat bij De Vooruitgang twaalf medewerkers werkzaam zijn, is er geen verplichting tot het hebben van een ondernemingsraad. Eén keer in de twee maanden wordt werkoverleg gevoerd.

3.3 Bestuur

Blijkens artikel 3 van de statuten stelt De Vooruitgang zich ten doel uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam te zijn in de gemeente Edam-Volendam. De Vooruitgang tracht dit doel te bereiken door het verrichten van handelingen als vermeld in artikel 11, lid 2 van het BBSH zoals dit thans luidt of in de toekomst zal luiden.

Het Bestuur bestuurt De Vooruitgang.
Het Bestuur wordt in de uitoefening van zijn taak bijgestaan door de werkorganisatie.

Bestuurssamenstelling

Het Bestuur bestond per 31 december 2011 uit A.F.C. de Boer (1966) vanaf 1 januari 2005 werkzaam bij Stichting Woningbeheer De Vooruitgang. Dhr. De Boer is benoemd tot Directeur-bestuurder op 1 maart 2011.

Per 1 maart 2011 zijn de heren S.A. Hansen en W.A.J. Schilder afgetreden.

Bestuursbesluiten

De belangrijkste besluiten waren:
- het wijzigen van de statuten door de toevoeging in artikel 6 lid 1 “herbenoeming kan telkens voor een periode van maximaal vier jaar plaatsvinden”;
- het aankopen van de woning Boegstraat 12;
- het vaststellen van de huurverhoging per 1 juli 2011 op 1,3%;
- het instemmen met het Reglement Raad van Toezicht en dit reglement na te leven voor zover het op het bestuur van toepassing is;
- het vaststellen van het Jaarplan 2011;
- het vaststellen van het Treasury Jaarplan 2011;
- het vaststellen van het Directiestatuut;
- het vaststellen van het Strategisch Ondernemingsplan;
- het vaststellen van het investeringsbesluit inzake de Boegstraat om de gevels te renoveren;
- het verkopen van de woningen aan de Kapelaan Ruiterstraat 6 en Zwaardstraat 10 onder voorwaarde van een minimaal vooraf vastgestelde opbrengst;
- het vaststellen van het 1e Investeringsbesluit 2011 met weglating van de investering van de bestrating Wester Ven;
- het volkshuisvestingsverslag, de jaarrekening en het jaarverslag over het jaar 2010 vast te stellen conform artikel 26, lid 1 en 4 van de statuten;
- het vaststellen van het 2e Investeringsbesluit 2011;
- het aanschaffen van een dienstauto;
- het herinvoeren van servicekosten vanaf 1 januari 2012;
- het vaststellen van het Treasury statuut;
- het aangaan van een samenwerkingsverband met de Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam. Het betreft een samenwerking voor gemene rekening. Hierdoor kan men van elkaar mankracht inhuren. In eerste instantie gaat het om een test van een half jaar op het gebied van Financiën;
- het niet aankopen van de locatie Kruispunt;
- het laten vervallen van de inkomenstabel en de vermogenstoets;
- het opknappen van het jeu de boules veld bij het Boelenspark complex in het kader van de leefbaarheid;
- het vaststellen van de begroting 2012;
- het vaststellen van de financiële meerjarenbegroting 2011 t/m 2021;
- het overgaan tot gedifferentieerde huurharmonisatie;
- het doorgaan met het traject tot aankoop van tien eengezinswoningen in de Broeckgouw.

3.4 Verslag Bestuur

Visie, Missie en Strategie

Bestuur van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang hebben zich tot doel gesteld het beleidsmatig fundament van de woningstichting te verstevigen. De Vooruitgang heeft in haar jaarplan een groot aantal activiteiten daartoe opgenomen.
De vastgoedsturing (portefeuillestrategie en voorraadbeleid) inclusief de Visie, Missie en Strategie zijn vastgelegd in een document van 24 november 2010 met referentie mvs/gro/jje/lmi/r/10.035.
Jaarlijks worden de Visie, Missie, Strategie en vastgoedsturing getoetst op actualiteit.

Visie

" Stichting Woningbeheer De Vooruitgang staat voor het realiseren van goed verzorgd wonen in Edam-Volendam voor met name minder kansrijke groepen en wil daarmee de kwaliteit van leven van haar huurders verbeteren."

Het Bestuur van De Vooruitgang hecht eraan dat voor zijn huurders en cliënten, zijn medewerkers, de Gemeente, de provincie, koepelorganisatie Aedes en andere brancheorganisaties, zorginstellingen waaronder het CIZ, sociaal culturele organisaties en maatschappelijke organisaties in onze gemeenschap waarmee wordt samengewerkt, duidelijk is hoe de missie voor De Vooruitgang geïnterpreteerd dient te worden:

Goed verzorgd wonen betekent:

- dat het vastgoed van goede bouwkundige kwaliteit is en dat er aandacht is voor de woon- en leefomgeving.
- dat de kwaliteit van de aan wonen gerelateerde dienstverlening professioneel geregeld is en goed van kwaliteit is. Dit zegt iets over de professionele houding van onze medewerkers, maar ook die van partners die in samenwerking met ons werkzaamheden c.q. dienstverlening verrichten.
- dat er mogelijkheden zijn om naast wonen, ook zorg te krijgen in bepaalde complexen en woningen.

Missie en Strategie

De Vooruitgang stelt zich voor de komende vijf jaren ten doel het bestand sociale huurwoningen te behouden en waar mogelijk te vergroten om de wachtlijsten terug te dringen.

De Vooruitgang verwacht, gelet op de demografische ontwikkelingen in de Volendamse gemeenschap, in de komende jaren een groeiende vraag naar huurwoningen. De Vooruitgang stelt zich daarom een uitdagend doel om de maatschappelijke rol van de woningcorporatie vanuit een ambitieus oogpunt te vervullen. De Vooruitgang wenst vanuit haar maatschappelijke rol haar huidige marktpositie te behouden en indien mogelijk te vergroten en heeft daarbij de intentie dit te realiseren binnen de financiële kaders met de samenwerkingspartners ten behoeve van de minder kansrijke groepen.

Tussen 2003 en 2005 zijn in totaal slechts 109 woningen gebouwd, gemiddeld 36 woningen per jaar. Met de start van de bouw van de nieuwbouwwijk Broeckgouw heeft de Gemeente weer een mogelijkheid om goedkoop te bouwen voor starters. De nieuwbouwwijk Broeckgouw biedt volop kansen voor starters op de woningmarkt zodat deze niet meer per definitie aangewezen zijn op de huurmarkt.

Door het vastlopen van de hypotheekmarkt worden veel woningzoekenden genoodzaakt een woning te gaan huren. De Vooruitgang zal in 2012 de vastgoedsturing op dit punt evalueren en waar nodig bijstellen. Daarnaast geeft de problematiek van de gebroken gezinnen die niet in aanmerking komen voor dure huureengezinswoningen aanleiding tot het bijstellen van de vastgoedsturing.

Voldoende woningen in de kernvoorraad

Uit berekeningen van de kernvoorraad, in relatie tot het aantal huishoudens in de doelgroep, komt naar voren dat voor de primaire doelgroep niet voldoende woningen zijn en dat de verwachting is dat er een grotere vraag zal ontstaan naar huurwoningen voor senioren. Het voorgaande betekent dat er woningen gebouwd of verbeterd moeten worden. Wel zullen bij nieuwbouw alleen woningen worden toegevoegd met een hoge kwaliteit die naar verwachting ook de komende jaren door verschillende doelgroepen aantrekkelijk worden gevonden. In het algemeen zullen nieuwe woningen, bestaande woningen moeten vervangen. Deze bestaande woningen worden gesloopt, verkocht of aangepast voor de diverse klantengroepen van De Vooruitgang.

De doelgroep ouderen stelt specifieke eisen aan woningen en omgeving. Dit geldt ook voor onvolledige gezinnen die door hun financiële situatie meer zijn aangewezen op De Vooruitgang.

Strategie:

- Het voorzien in de kwantitatieve behoefte van de belangrijkste doelgroepen (75+);
- het voorzien in de kwalitatieve behoefte van de belangrijkste doelgroepen (75+);
- het voorzien in een kwalitatieve behoefte van onvolledige gezinnen;
- het voorzien in een kwantitatieve behoefte van onvolledige gezinnen;
- met betrekking tot nieuwbouwmogelijkheden wordt eerst gekeken naar Maria Goretti. Het nieuw te vormen zorglint (Nicolaashof-Gerardusstraat-Roerstraat-Julianaweg- Maria Goretti-Boelenspark-Tulpenstraat-Saturnusstraat) past goed bij de reeds bestaande complexen voor senioren van De Vooruitgang;
- bij nieuwbouw en renovatie worden innovatieve bouwconcepten meegenomen (lage bouw- en beheerkosten, zeer goede energieprestatie);
- bij nieuwbouwplannen worden de mogelijke effecten op de marktpositie van de bestaande woningvoorraad beoordeeld;
- elke investering in nieuwbouw en grote renovatieprojecten wordt getoetst aan de hand van het investeringsstatuut van De Vooruitgang.

Doelgroeponafhankelijke woningen

De Vooruitgang kiest ervoor om haar toekomstige woningvoorraad zoveel mogelijk toegankelijk te maken voor alle huishoudentypen: alleenstaanden, starters, gezinnen met kinderen, senioren. Dat betekent voor de nieuwbouw dat alle woningen levensloopbestendig worden uitgevoerd en bij voorkeur met drie kamers.

Strategie:

- Alle nieuwbouwwoningen worden levensloopbestendig uitgevoerd en zijn toegankelijk voor zoveel mogelijk doelgroepen;
- bij nieuwbouw wordt in de infrastructuur zoveel mogelijk rekening gehouden met domotica toepassingen;
- bij bestaande woningcomplexen worden woningen bij een bouwtechnische aanpak zoveel mogelijk verbouwd tot doelgroeponafhankelijke woningen;

- er worden geen speciale seniorenwoningen meer gebouwd. Dat is niet nodig omdat de basiskwaliteit van de nieuwbouwwoningen ook voldoet aan de behoeften van de senioren;
- bestaande woningen worden op verzoek van huurders (geriefverbeteringen) tegen betaling aangepast. Deze worden altijd kostendekkend uitgevoerd;
- woonzorgcomplexen worden alleen in samenwerking met een zorgpartner ontwikkeld.

Betaalbaarheid en huurharmonisatie

Het streefhuurbeleid kan de betaalbaarheid met betrekking tot de doelgroep onder druk zetten. Het afgelopen jaar waren er diverse redenen om de huur te verhogen; kostenstijgingen (Vogelaarheffing saneringssteun en vennootschapsbelasting), betere prijs-kwaliteitverhouding en markthuurniveau. De Vooruitgang vindt het daarom belangrijk om grip te houden op de huurharmonisatie.

Strategie:

- Het aanbrengen van differentiatie in het streefhuurniveau van de diverse complexen. Zo streeft De Vooruitgang ernaar per complex grip te houden op de betaalbaarheid voor de doelgroepen;
- verder streeft De Vooruitgang ernaar bij minimaal 70% van de mutaties (voorraad en nieuwbouw) dat de huurprijs van de woningen onder de bovenste aftoppingsgrens (€ 524,- en € 562,- prijspeil 2011) van de huurtoeslag ligt;
- complexen worden bij mutatie tot minimaal de basiskwaliteitseisen opgeleverd.

Verkopen woningen

De Vooruitgang heeft in het verleden juist vanwege de druk op de markt de verkoop van huurwoningen beëindigd. Ook jonge eenpersoonshuishoudens en huishoudens na echtscheiding zouden aanspraak moeten kunnen maken op woningen in de sociale huursector. In die zin verdient het aanbeveling om het aandeel huurwoningen in de voorraad niet terug te laten lopen en zo mogelijk zelfs toe te laten nemen.

Strategie:

- Verkoop van woningen vindt bij voorkeur plaats aan zittende huurders;
- bestaande appartementcomplexen en etagewoningen worden niet verkocht en ook niet gesplitst voor verkoop. Bij nieuwbouw wordt om administratieve redenen gekozen om te splitsen op papier waarbij de VvE alleen bestaat uit De Vooruitgang;
- bij verkoop is er een voorkeur om eengezinswoningen met een huurprijs boven de € 562,- te labelen. Verder kan pas verkoop plaatsvinden als er een nieuwbouwproject tegenover staat (treinmodel).

Commercieel en maatschappelijk vastgoed

De Vooruitgang bouwt en beheert in principe geen commercieel vastgoed, tenzij het combinaties betreft met wonen en zij de missie ondersteunen. De discussie of De Vooruitgang investeert in maatschappelijk vastgoed wordt gevoerd vanuit de (te ontwikkelen) wijkvisies. Maatschappelijk vastgoed kan een ontmoetingsplaats zijn, die bijdraagt aan een vitaal en bruisend karakter van een wijk. Vanuit het wijkgericht werken zijn dergelijke locaties belangrijke dragers voor het

ontstaan van sociale cohesie. Wanneer De Vooruitgang constateert dat deze investeringen een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de maatschappelijke ontwikkeling van de wijk (en afgeleid betekenis hebben voor de waardeontwikkeling) wordt beoordeelt of De Vooruitgang de geëigende partij is.

De Vooruitgang bouwt en beheert geen scholen, kinderopvang- en peuterspeelzalen, ruimten voor jongerenwerk, seniorenwerk, buurtwerk, kunst en cultuur omdat dit in Volendam door andere partijen wordt geregeld. De Stichting Katholiek Onderwijs Volendam verzorgt in samenwerking met de gemeente Edam-Volendam het basis- en voortgezet onderwijs.
De Stichting Club en Buurthuiswerk Edam-Volendam verzorgt samen met de gemeente Edam-Volendam het sociaal en cultureel werk binnen de gemeente.

Strategie:

- De Vooruitgang bouwt en beheert in principe geen commercieel vastgoed. Bij verhuur worden marktconforme uitgangspunten gehanteerd indien deze de missie en visie ondersteunen;
- bij de overweging om te investeren in maatschappelijk vastgoed beoordeelt De Vooruitgang de meerwaarde in relatie tot de wijkvisie voor het betreffende gebied in relatie tot de effecten op het vastgoed van De Vooruitgang en de maatschappelijke meerwaarde.

Energielabeling en basiskwaliteit

De basiskwaliteit voor de verhuureenheden wordt in 2012 vastgesteld. Daarbij wordt tevens bepaald of een differentiatie naar kwaliteitsniveau plaatsvindt voor bepaalde complexen en woningtypen. De basiskwaliteit geldt alleen voor woningcomplexen die De Vooruitgang naar verwachting voor langere termijn in exploitatie houdt. Bij toepassen van de basiskwaliteit wordt prioriteit gegeven aan energiebesparende maatregelen.

Strategie:

- Per ultimo 2011 is het gemiddelde energielabel een C-label. De Vooruitgang streeft naar een gemiddeld B-label in 2018;
- in 2012 wordt de basiskwaliteit vastgesteld en wordt bepaald welke differentiatie naar complexen plaatsvindt;
- toepassing van minimaal de basiskwaliteit vindt plaats bij alle nieuwbouwwoningen. Bij bestaande woningen gebeurt dit in combinatie met overige bouwkundige ingrepen en bij mutatie. Per ingreep wordt bepaald welke onderdelen van de basiskwaliteit worden toegepast, uiteraard passend binnen de financiële kaders.

Investeren in woonomgeving

In wijken waar De Vooruitgang geen woningen bezit, wordt niet geïnvesteerd in de woonomgeving.
In de overige wijken wordt, indien nodig, in de instandhouding of verbetering van de kwaliteit van de woonomgeving geïnvesteerd, wanneer dit naar verwachting leidt tot een merkbare verbetering van de leefbaarheid en daarmee tot waardegroei van het woningbezit. Dit in goed overleg met de bewoners uit de desbetreffende wijk.

Strategie:

- De Vooruitgang investeert niet in wijken waar De Vooruitgang geen woningen bezit;

- in de overige wijken wordt geïnvesteerd in de kwaliteit van de woonomgeving, wanneer dit naar verwachting leidt tot verbetering van de leefbaarheid en daarmee tot waardegroei van het woningbezit. Dit wordt gerelateerd aan de wijkvisies en wijkplannen.

Maatschappelijke inbedding

Belanghouders

Op 9 april 2010 heeft De Vooruitgang het stakeholdersbeleid vastgesteld.
De Vooruitgang onderscheidt drie soorten belanghouders:

Primaire stakeholders

- **Huurders**: dit betreffen de individuele huurders.
- **Huurdersorganisatie**: Vereniging Huurders Volendam.
- **Medewerkers**: medewerkers De Vooruitgang.
- **Gemeente Edam-Volendam**: college B&W (prestatie-afspraken) en ambtenaren.
- **Stichting De Zorgcirkel Waterland**: De Zorgcirkel biedt diverse vormen van zorg, variërend van een beperkte ondersteuning voor mensen in een aanleunwoning tot aan intensieve verpleging van mensen met een chronische ziekte. Hun visie is dat senioren zo lang mogelijk zelf de regie over hun eigen leven moeten kunnen voeren. Maar zij moeten er wel op kunnen rekenen, dat zij op het juiste moment passende service en zorg krijgen.
- **Stichting Odion**: Stichting Odion helpt volwassenen en kinderen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking om een zo gewoon mogelijk leven te leiden. Het credo van Odion is: met zorg het gewone leven ondersteunen. Het werkgebied van Odion beslaat de regio's Zaanstreek, Waterland en Kennemerland. In Volendam gaat dit om de woonvorm Boelenspark, de Driemaster, G.A. Brederodestraat, Henegouwen en Jan Platstraat.

Met deze partijen wordt naast het regulier overleg jaarlijks een evaluerend gesprek gevoerd over de samenwerking en de gezamenlijke opgave voor de toekomst.

Secundaire stakeholders

- **Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV)**: het Centraal Fonds Volkshuisvesting is de financieel toezichthouder voor woningcorporaties. Daarnaast adviseert het Fonds inzake het rechtmatigheidstoezicht en volkshuisvestelijk toezicht. Ook fungeert het Fonds als saneringsfonds en is het voor corporaties mogelijk via het Fonds in aanmerking te komen voor subsidiëring, projectsteun genaamd.
- **Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)**: het WSW is hét onafhankelijke instituut dat optimale financiering van vastgoed in de publieke sector mogelijk maakt voor aangesloten instellingen en daarmee wil bijdragen aan de kwaliteit van de samenleving.
- **Ministerie VROM**: het Ministerie van VROM staat voor ruimte, milieu, wonen, wijken en integratie. Beleid maken, uitvoeren en handhaven.
- **Aedes**: Aedes is de brancheorganisatie en werkgeversvereniging voor woningcorporaties.
- **Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ)**: de missie van het CIZ is objectief, onafhankelijk en integraal indiceren. Met andere woorden: zorgen dat de cliënt die zorg nodig heeft, tijdig de juiste indicatie krijgt. De CIZ visie op indicatiestelling; snel en eenvoudig waar mogelijk, uitgebreid waar nodig. Ambitie van het CIZ is om de indicatiestellingen zorgvuldig en professioneel uit te voeren.
- **WonenPlus Edam-Volendam**: WonenPlus Edam-Volendam helpt alle ouderen, gehandicapten en chronisch zieken zodat deze zo plezierig mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen.
- **Hometeam**: Het Hometeam is een multidisciplinair casuïstiekoverleg waarin verschillende lokale en regionale partners (gemeente Edam-Volendam, Centrum Jeugd en Gezin, De Vooruitgang, Wooncompagnie, Brijder, GGD, politie Zaanstreek-Waterland, Stichting Maatschappelijke Dienst Zaanstreek-Waterland, WonenPlus, Dijk en Duin, Wonen Zorg en Welzijn) participeren.

- **WIN overleg**: een overleg van directeuren van kleine corporaties uit de kop van Noord-Holland.

Met deze partijen is De Vooruitgang regelmatig in overleg/contact als de actualiteit daarom vraagt. Procesmatig overleg vindt plaats indien gewenst. Publicaties van deze partijen worden gevolgd.

Overigen

- **Stichting Maatschappelijke Dienstverlening Zaanstreek Waterland**: de Stichting Maatschappelijke Dienstverlening biedt ondersteuning op persoonlijk, sociaal en maatschappelijk gebied. Iedere inwoner van de regio Zaanstreek Waterland kan zonder verwijzing gebruik maken van hun diensten.
  De SMD biedt diensten als Maatschappelijk Werk, Sociaal Raadsliedenwerk, Maaltijdvoorziening, Ouderenadvies en dienstverlening in Wijksteunpunten. Deze diensten hebben als doel het maatschappelijk welbevinden van de mensen te versterken en verbeteren.
- **MEE Amstel en Zaan**: MEE Amstel en Zaan ziet mensen met een beperking of handicap als burgers van onze samenleving die meer dan andere burgers in letterlijke of figuurlijke zin drempels hebben te overwinnen. MEE beschouwt het als haar taak om die burgers (en hun natuurlijk netwerk, zoals de familie), waar en voor zover zij dat wensen, bij het verwerven van het door hen gewenste burgerschap op alle levensgebieden te assisteren. Dat betekent in de eerste plaats individuele ondersteuning. Maar ook: signalering en maatschappelijke beïnvloeding ten dienste van het burgerschap van de mensen met een handicap of beperking.
- **GGD Zaansteek Waterland**: de Gemeenschappelijke Gezondheidsdienst GGD Zaanstreek-Waterland heeft als doel het bevorderen en beschermen van de gezondheid van alle inwoners in Zaanstreek-Waterland. De GGD richt zich met name op de primaire preventie: het voorkomen dat ziekten gaan optreden. De GGD brengt in kaart wat de gezondheidssituatie van de bevolking is. Op basis hiervan ontwikkelt de GGD activiteiten. Deze kunnen gericht zijn op alle inwoners of groepen van inwoners in de regio. Ook adviseert de GGD de gemeenten in de regio over het ontwikkelen van een samenhangend beleid op het terrein van de volksgezondheid.
- **Centrum voor Jeugd en Gezin**: in alle gemeenten zijn Centra voor Jeugd en Gezin. Ouders, kinderen, jongeren tot 23 jaar en professionals kunnen bij de centra terecht met hun vragen over opvoeden en opgroeien. De centra bieden advies, ondersteuning en hulp op maat.
- **Zorgkantoor Zaanstreek Waterland**: uitvoering AWBZ.
- **Evean**: Evean is een zorgorganisatie in Noord-Holland. Zij bieden een uitgebreid pakket aan zorg- en dienstverlening: extramurale diensten in de vorm van thuiszorg, jeugdgezondheidszorg, kraamzorg en kinderopvang; intramurale diensten in onze verzorgingshuizen en verpleeghuizen. Evean streeft ernaar haar cliënten zo lang mogelijk de regie over hun eigen leven te laten voeren en draagt zoveel mogelijk bij aan hun bestaanskwaliteit. De zorgverlening is vraaggericht. De cliënt bepaalt zelf welke zorg hij wil afnemen en hoe hij dat wil. Evean formuleert een zo passend mogelijk antwoord op de zorgvraag van de cliënt. In de visie staan mensen centraal. Een plezierige omgang tussen cliënten en medewerkers is voor hen belangrijk. Medewerkers dragen betrokkenheid, respect en gelijkwaardigheid uit. Daarmee bereiken we een betere kwaliteit zorg.
- **Stichting Katholiek Onderwijs Volendam**: verzorgt basis- en voortgezet onderwijs in Volendam.
- **Politie Zaanstreek-Waterland:** bureau Volendam.
- **Brandweer:** dit betreft de brandweer van Edam-Volendam, vestiging Volendam.
- **Vluchtelingenwerk Edam-Volendam:** Vluchtelingenwerk Nederland komt op voor de rechten van vluchtelingen en helpt hen bij het opbouwen van een nieuw bestaan.

Met deze partijen is De Vooruitgang regelmatig in overleg/contact als de actualiteit daarom vraagt. Procesmatig overleg vindt plaats indien gewenst.

Stakeholdersbijeenkomst

De Governancecode schrijft voor dat minimaal één maal per jaar overleg plaats vindt met de geïdentificeerde stakeholders. Een manier om hier invulling aan te geven is het jaarlijks organiseren van een stakeholderbijeenkomst.

In 2012 zal De Vooruitgang een stakeholdersbijeenkomst organiseren met de volgende doelen:

- stakeholders te informeren over de werkzaamheden, dilemma's en beleidsvoornemens van de corporatie;
- speerpunten van de stakeholders te inventariseren;
- concrete input van stakeholders te verzamelen bij de beleidsvoornemens.

Er is een agendaplanning met de belangrijkste stakeholders van De Vooruitgang. In structurele gesprekken met de stakeholders zal het proces van samenwerken en verbeteringen hierin en onze taakopvatting worden behandeld. Tevens worden deze gesprekken in gespreksverslagen vastgelegd.

Visitatierapport

In 2010 heeft de visitatie plaatsgevonden. Deze visitatie is uitgevoerd door Raeflex te Utrecht op basis van de 3.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Auditraad, 25 februari 2008). De aanbevelingen van de commissie zijn in verschillende beleidsstukken opgenomen en zijn in 2011 en de daaropvolgende jaren in de jaarplannen opgenomen.

Prestatieafspraken gemeente

Op 14 oktober 2010 hebben de gemeente Edam-Volendam, Wooncompagnie en De Vooruitgang de prestatieafspraken ondertekend.

De prestatieafspraken zijn gemaakt aangaande de volgende onderwerpen:

1. Doelgroepen
2. Wonen en zorg
3. Leefbaarheid
4. Samenstelling van de woningvoorraad: betaalbaarheid en kernvoorraad
5. Ontwikkelingen in en van de woningvoorraad
6. Woonruimteverdeling
7. Maatschappelijke opvang
8. Schuldhulpverlening, ontruiming, tweede kans beleid
9. Onderzoek en monitoring van de woningmarkt.

Partijen hebben twee keer per jaar bestuurlijk overleg. Het voorjaarsoverleg resulteert onder andere in een gezamenlijk gedragen besluit over eventuele aanpassingen in het werkprogramma en eventueel een besluit over het aanpassen of wijzigen van deze overeenkomst.
Het najaarsoverleg resulteert onder andere in het gezamenlijk constateren van de voortgang van realisatie van de afspraken, het analyseren van de reden ten aanzien van eventuele vertraging of het niet nakomen van afspraken en afspraken ten aanzien van het aanpassen van het werkprogramma.

A.F.C. de Boer
Directeur-bestuurder

3.5 Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht controleert het beleid van het Bestuur en de algemene gang van zaken binnen De Vooruitgang.

Taak en bevoegdheid Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht heeft onder meer als taken de benoeming, schorsing en ontslag van bestuursleden, alsmede het houden van toezicht op het beleid van het Bestuur en op de algemene gang van zaken binnen De Vooruitgang. De Raad heeft onder andere de bevoegdheid de uitvoering van besluiten van het Bestuur te schorsen en zijn goedkeuring te onthouden aan majeure bestuursbesluiten. De Raad hoeft geen verantwoording aan het Bestuur af te leggen over zijn handelingen. De Raad van Toezicht staat het Bestuur met advies terzijde, en kent aan de bestuurder een vergoeding toe.

Vergaderingen

De Raad van Toezicht vergaderde acht maal. Bij vier vergaderingen was de bestuurder aanwezig.

De belangrijkste besluiten waren:

- het goedkeuren van de begroting 2012;
- het goedkeuren van het jaarverslag 2010;
- vaststellen Reglement Raad van Toezicht;
- het verstrekken van goedkeuring aan de volgende besluiten van de Directeur-bestuurder:
    - vaststellen Strategisch Ondernemingsplan;
    - investeringsbesluit renovatie gevels Boegstraat;
    - investeringsbesluit plaatsen betonplaat Wester Ven;
    - verkoop woningen Kapelaan Ruiterstraat 6 en Zwaardstraat 10;
    - vaststellen stakeholdersbeleid;
    - vaststellen Directiestatuut;
    - herinvoeren servicekosten;
    - samenwerking AWM;
    - niet aankopen locatie Kruispunt;
    - vaststellen meerjarenbegroting 2011-2021;
    - invoeren gedifferentieerde huurharmonisatie;
    - door te gaan (onder voorwaarden) met het traject aankoop tien eengezinswoningen in de Broeckgouw.

Vergoeding

De vergoeding die aan de leden van de Raad van Toezicht is uitbetaald in 2011 bedraagt totaal € 10.500,- (2010 € 10.325,-).

3.6 Verslag Raad van Toezicht

3.6.1 Aan de belanghebbenden van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang

Hierbij bieden wij u de door het Bestuur opgemaakte jaarrekening over 2011 aan. Deze omvat de winst- en verliesrekening, de balans, de daarbij behorende toelichting. Tevens is het (volkshuis-vestings)verslag over het afgelopen boekjaar opgenomen.

Deze jaarrekening is door PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. gecontroleerd en goedgekeurd, zoals blijkt uit de controleverklaring die u in dit verslag op pagina 102 aantreft.

Wij kunnen ons met deze stukken verenigen en stellen het Bestuur voor, de jaarrekening 2011 overeenkomstig vast te stellen, welke vaststelling op grond van artikel 26, zevende lid van de statuten het Bestuur en de Raad van Toezicht tot volledige décharge zal strekken.

3.6.2 Werkwijze Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht heeft onder meer tot taak het benoemen van het Bestuur, het uitoefenen van toezicht op het beleid van het Bestuur, op de werking en integriteit van de interne controle- en risicobeheersingssystemen en -procedures ingesteld door het Bestuur, op de algemene gang van zaken binnen De Vooruitgang en het ter zijde staan van het Bestuur met advies.

Op de website www.devooruitgang.com onder de link “Over onze organisatie” zijn de volgende documenten gepubliceerd:

- Klokkenluiderregeling
- Reglement Raad van Toezicht
- Aedescode
- Rooster van aftreden Raad van Toezicht
- Integriteits- en gedragscode
- Functieprofiel Raad van Toezicht
- Governancecode

3.6.2.1 Governancecode

De Raad van Toezicht hecht grote waarde aan een transparant ondernemingsbestuur waarin de belangen van alle belanghebbenden op geëigende wijze worden meegewogen. Naar de mening van de Raad van Toezicht en het Bestuur is de Governancecode Woningcorporaties een goed instrument voor herstel van het vertrouwen van het publiek in een eerlijke, integere en transparante gang van zaken binnen woningcorporaties. In 2007 hebben de Raad van Toezicht en het Bestuur zich unaniem uitgesproken voor toepassing van de governancecode 2006 onder het principe “pas toe of leg uit”. In 2007 hebben de Raad van Toezicht en het Bestuur unaniem de nieuwe Aedescode aanvaard.

Per 1 juli 2011 is de herziene governancecode ingevoerd. De code is op een aantal onderdelen strikter in de toepassing gemaakt. Belangrijkste wijzigingen zijn:

- toepassing zittingstermijn leden Raad van Toezicht is dwingend maximaal acht jaar;
- toepassing beloningscode is dwingend;
- de werving van nieuwe leden Raad van Toezicht moet openbaar;
- de onafhankelijkheidseisen gelden voor alle leden Raad van Toezicht (voorheen meerderheid);
- het onderwerp diversiteit moet zijn weerslag krijgen in de samenstelling van de Raad van Toezicht;

- er dient een verbindings- en investeringsstatuut te zijn en de Raad van Toezicht ziet toe op de naleving;
- risicomanagement dient een expliciet onderwerp te zijn binnen het toezichtskader van de Raad van Toezicht. Daaronder valt ook de interne beheersing rondom verbindingen en majeure transacties binnen verbindingen.

Op 14 juni 2011 is de wet Bestuur en Toezicht gepubliceerd in het Staatsblad. Op grond van deze wet zijn de bepalingen omtrent bestuur en toezicht voor grote rechtspersonen (NV, BV en stichtingen) gewijzigd. Inmiddels heeft de minister aangegeven dat deze wet ook van toepassing is op stichtingen die op grond van bijzondere wetgeving verplicht zijn om het jaarrekeningenrecht toe te passen, zoals woningcorporaties.

Uitvloeisel van de wet is een beperking van het aantal functies voor bestuurders en toezichthouders:
- een bestuurder van een grote rechtspersoon mag nog maximaal twee commissariaten hebben bij andere grote rechtspersonen. Het voorzitterschap is uitgesloten;
- een commissaris mag nog maximaal vijf commissariaten hebben bij grote rechtspersonen, waarbij een voorzitterschap dubbel telt.

De nieuwe regeling zal naar verwachting per 1 juli 2012 ingaan.

De Vooruitgang voldoet reeds aan de wet.

Nagenoeg alle principes en best practice bepalingen uit de Code worden door de Raad van Toezicht en het Bestuur ten principale onderschreven. Aan nagenoeg alle best practice bepalingen uit de Code voldoet De Vooruitgang.

Raad van Toezicht en Bestuur onderschrijven de wenselijkheid van transparantie in Bestuur en Toezicht en het afleggen van verantwoording daarover aan de belanghebbenden. De governance structuur is opgenomen op de website van De Vooruitgang (www.devooruitgang.com).

3.6.2.2 Voornaamste punten waarop De Vooruitgang thans afwijkt van de in de Code omschreven best practices

De voornaamste punten waarop De Vooruitgang afwijkt van de Code zijn:

- De aanbeveling om een selectiecommissie aan te stellen wordt niet opgevolgd. De gehele Raad is daarvoor verantwoordelijk en er worden collectief besluiten genomen over benoeming. De Vooruitgang is van een zodanige omvang dat een dergelijke commissie niet opportuun wordt geacht. Hoewel de Raad formeel zeven leden kent zijn er materieel tot nu toe vijf leden. In 2011 is één huurderszetel opgevuld.

- De Raad van Toezicht is in de regel niet aanwezig bij overleg van het Bestuur met belanghebbenden. De Raad van Toezicht is van mening dat dit niet opportuun wordt geacht gezien de omvang van de corporatie en omdat alle leden van de Raad van Toezicht in Volendam wonen en goed op de hoogte zijn en worden gehouden over het reilen en zeilen van de corporatie. Wel zal minimaal een keer in de twee jaar door de voorzitter van de Raad van Toezicht namens de Raad worden gesproken met afgevaardigden van belanghebbenden, de wethouder Ruimtelijke Ordening en de medewerkers van de corporatie, en bij gelegenheid andere belanghebbenden.

- De maximale zittingsperiode van leden van de Raad van Toezicht en het Bestuur is momenteel formeel twaalf jaar (maximaal drie termijnen van maximaal vier jaar), maar in de praktijk is dit al totaal maximaal acht jaar. In 2011 is de heer C.S.P.M. Veerman afgetreden als lid van de Raad van Toezicht. Geen der leden van de Raad van Toezicht is langer dan acht jaar in functie. De maximale zittingsperiode van de bestuurder is vier jaar. Herbenoeming kan telkens voor een periode van maximaal vier jaar plaatsvinden.

De Vooruitgang heeft op 20 maart 2009 haar statuten overeenkomstig de in de Code vermelde best practice aangepast.

3.6.3 Inhoud van het toezicht

3.6.3.1 Goedkeuring van operationele- en financiële doelstellingen en de strategie

Zoals gebruikelijk binnen De Vooruitgang heeft het Bestuur het volgende aan de Raad van Toezicht gepresenteerd:
(a) de operationele en financiële doelstellingen van De Vooruitgang zoals opgenomen in de meerjarenbegroting en het jaarplan, en (b) de strategie gericht op verwezenlijking van deze doelstellingen. Prestatie-indicatoren voor het meten van de geleverde prestaties zijn geïmplementeerd. De meting vindt jaarlijks plaats door de externe accountant.

De operationele en financiële doelstellingen van De Vooruitgang worden neergelegd in de financiële meerjarenbegroting. Het Bestuur bepaalt het kader en de voornaamste doelstellingen van de begroting. De begroting wordt vervolgens ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Toezicht, die de begroting 2011 in zijn vergadering van 16 december 2010 heeft goedgekeurd. De doelstellingen van De Vooruitgang zijn erop gericht om maximaal maatschappelijk rendement te behalen onder de randvoorwaarde van financiële continuïteit.

3.6.3.2 Interne risicobeheersing en controlesystemen

De Raad van Toezicht heeft kennisgenomen van de beschrijving inzake risicobeheersings- en controlesystemen van het Bestuur, opgenomen in dit jaarverslag op pagina 63. De Raad van Toezicht heeft gedurende het verslagjaar regelmatig met het Bestuur gesproken over de kwaliteit van risicobeheersing, de genoemde aandachtspunten in de financiële verslaglegging en beheersing van andere risico's.

3.6.3.3 Financiële continuïteit

De Vooruitgang heeft integrale financiële sturing verder geïmplementeerd door het vaststellen van en sturen op het minimaal gewenst direct rendement en minimaal vereiste interest dekkingsratio. De Vooruitgang heeft in haar financieel beleid tevens de relatie tussen exploitatie-, portfolio- en treasurykasstromen verder geconcretiseerd. Hierbij valt te denken aan minimale rendementseisen per investeringscategorie en gewenste investering- en financieringsverhouding. Jaarlijks wordt in overleg tussen de Raad van Toezicht en Bestuur beoordeeld in hoeverre het voorgenomen beleid dient te worden bijgesteld.

3.6.3.4 Volkshuisvestelijke opgaven

Ter zake van de kwaliteit van het woningbezit is wederom stilgestaan bij het duurzaam bouwen, ecologische voorzieningen, energiebesparingen en aspecten van flexibel bouwen en domotica. De meerjarenonderhoudsbegroting is mede hierop gebaseerd.

3.6.3.5 Verbindingen

De Vooruitgang kent momenteel geen verbindingen. Verbindingen worden indien gewenst aangegaan vanuit een afwegingskader waarin fiscale, operationele en aspecten van risicobeheer zijn opgenomen.

3.6.3.6 Toezichtkader

Het toezichtkader wordt gevormd door het activiteitenplan en de meerjarenbegroting. In 2009 is besloten dat De Vooruitgang zou overgaan van een zogenoemd drielagenmodel (Raad van Toezicht/Bestuur/Directeur) naar een zogenoemd tweelagenmodel (Raad van Toezicht/Directeur-

bestuurder). Deze overgang heeft op 1 maart 2011 plaatsgevonden. De gewijzigde bevoegdheden van de Raad van Toezicht en de Directeur-bestuurder zijn vastgelegd in het Reglement Raad van Toezicht en het directiestatuut.

3.6.3.7 Interne informatievoorziening

De periodieke verslaggeving vindt op basis van een cyclus van vier maanden plaats en is gebaseerd op het bewaken van de financiële en volkshuisvestelijke koers van De Vooruitgang. In 2011 is wederom gestuurd op waarde en kasstromen. Naast het sturen op waarde en kasstromen stelt De Vooruitgang, als toetsingsinstrument voor de financiële slagkracht van De Vooruitgang, drie keer in het jaar een kasstroomanalyse op.

3.6.4 Verantwoording

3.6.4.1 Activiteiten van de Raad van Toezicht

In totaal heeft de Raad van Toezicht in 2011 acht maal vergaderd. Bij vier vergaderingen was de Directeur-bestuurder aanwezig. Vaste onderwerpen op de agenda waren: governancecode, goedkeuring aanpassing Reglement Raad van Toezicht, belangrijke investeringen, de meerjarenplanning, de begroting over 2012, de periodieke rapportages, het geldmiddelenbeheer, fiscaliteit, externe verslaggeving, toewijzingsbeleid, vastgoedsturing en het strategische beleid. In de vergadering waarin de jaarrekening 2010 werd vastgesteld was de accountant aanwezig.

In 2011 is een lid van de Raad van Toezicht afgetreden.

In 2011 heeft de Raad van Toezicht een nieuw lid van de Raad van Toezicht benoemd. De Raad van Toezicht heeft samen met de huurdersorganisatie een open wervingsprocedure (met advertentie) gevolgd om deze functie in te vullen. Uit de kandidaten die hebben gereageerd, heeft de huurdersorganisatie de haars inziens beste kandidaten aangezocht. Uit deze kandidaten heeft de Raad van Toezicht een keuze gemaakt voor invulling van de huurderszetel, rekening houdend met het gewenste profiel.
In 2011 is een overeenkomst aangegaan met het nieuwe lid van de Raad van Toezicht.

In 2009 is besloten dat De Vooruitgang zou overgaan van een zogenoemd drielagenmodel (Raad van Toezicht/Bestuur/Directeur) naar een zogenoemd tweelagenmodel (Raad van Toezicht/Directeur-bestuurder). Deze overgang heeft op 1 maart 2011 plaatsgevonden. De statuten zijn naar aanleiding van deze wijziging per 1 maart 2011 aangepast.

Met het Bestuur is gedurende het jaar wederom van gedachten gewisseld over de opzet en werking van het interne beheersingssysteem en het aanbestedingsbeleid. Dit wordt in 2012 gecontinueerd. Uitgebreid is stilgestaan bij het onderkende risicoprofiel van de corporatie en de wijze waarop risicobeheersing is vormgegeven. Continue worden, waar nodig, lessen getrokken uit debacles bij sommige andere corporaties.

De Vooruitgang kent geen OR vanwege het relatief kleine personeelsbestand. Volendam is een relatief kleine gemeenschap. De leden van de Raad van Toezicht zijn bekend bij de medewerkers en de medewerkers weten hen te vinden als het personeelsbeleid hen daartoe noopt. De medewerkers zijn vertrouwd met de in 2009 aangestelde externe vertrouwenspersoon. De Raad ontvangt periodiek de activiteitenplanning van de medewerkers.

De Vooruitgang kent een huurdersorganisatie. De leden worden bijgestaan door de Woonbond. De huurdersorganisatie heeft vijf leden.

Eén van de twee huurderszetels van de Raad van Toezicht is nog niet ingevuld. Belangstellenden zijn, op voorspraak van de huurdersorganisatie, van harte uitgenodigd om te solliciteren voor het lidmaatschap van de Raad van Toezicht. Op de site van De Vooruitgang is de procedure

beschreven op grond waarvan belangstellenden kunnen solliciteren.
De Raad van Toezicht heeft kennis genomen van het verslag van de klachtencommissie in de zin van artikel 16 BBSH. Het verslag staat beschreven op pagina 51 van dit jaarverslag.

3.6.5 Samenstelling Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht bestaat uit minimaal vijf en maximaal zeven leden die primair voor een periode van vier jaar worden benoemd en die voor een volgende zittingstermijn van vier jaar kunnen worden herbenoemd, en onder bijzondere omstandigheden voor nog een termijn van vier jaar. De selectie van de leden van de Raad van Toezicht is gebaseerd op de in het reglement van de Raad van Toezicht omschreven profielschets. De heer C.J.M. Schilder treedt op als voorzitter en de heer H.C.J. Bond als vice-voorzitter en secretaris.

Een aantal (materiële) besluiten van het Bestuur, zoals vastgelegd in de Statuten en in het reglement van de Raad van Toezicht, is tevens onderworpen aan de voorafgaande goedkeuring van de Raad van Toezicht.

Zoals voorzien in de statuten ontvangt geen enkel lid van de Raad van Toezicht een bezoldiging die gekoppeld is aan de financiële prestaties van De Vooruitgang.

De remuneratiecommissie bestaat uit de heer C.J.M. Schilder en de heer H.C.J. Bond.

Lid Raad van Toezicht	M / V	Ge-boorte jaar	Benoemd/ herbenoemd	Zittings-periode tot	Expertise	Hoofdfunctie of nevenfunctie
Mr. drs. C.J.M. Schilder	M	1960	2006/2010	2014	Financiën, Juridische zaken en Fiscaliteit	Fiscalist Loyens & Loeff
H.C.J. Bond	M	1967	2006/2010	2014	Volkshuis-vesting	Makelaar/direc-teur Hoekstra & Van Eck
C.H.M. de Boer RA	M	1968	2010	2014	Financiën Ao/ic	Risk Manager ING Bank
Mr. J.C.I. Veerman	M	1973	2010	2014	Juridische zaken	Advocaat Som Advocatuur
L.B Tholens	M	1952	2011	2015	Wonen, zorg en welzijn	Fysiotherapeut Tholens & Dooijeweerd

Krachtens artikel 17 lid 2 van de huidige statuten bestaat de Raad van Toezicht uit tenminste vijf en ten hoogste zeven personen.

3.6.5.1 Reglement Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht maakt gebruik van een reglement als basis voor het eigen functioneren en de relatie met het Bestuur. Dit reglement is aangenomen op 21 december 2006, gewijzigd vastgesteld op 27 oktober 2008 en 10 februari 2011 en is geplaatst op de website van De Vooruitgang (www.devooruitgang.com). In verband met de invoering van het tweelagenmodel is het Reglement Raad van Toezicht in 2011 aangepast.

3.6.5.2 Benoemingen 2011

In 2011 is de heer L.B. Tholens benoemd tot lid van de Raad van Toezicht.

Op 21 december 2006 heeft de Raad van Toezicht besloten om de periodieke aftredens in het vervolg per 1 juli van enig jaar te laten plaatsvinden zodat aftredende leden nog betrokken worden bij de vaststelling van de jaarrekening over het afgelopen boekjaar.
De heer C.S.P.M. Veerman is per 1 juli 2011 afgetreden als lid van de Raad van Toezicht. Wij danken de heer C.S.P.M. Veerman voor zijn jarenlange waardevolle inzet voor de volkshuisvesting in Volendam.

3.6.5.3 Bezoldiging 2011

In 2011 bedroeg de bezoldiging van de leden van de Raad van Toezicht € 2.100 per lid. Voor de individuele bezoldiging wordt verwezen naar pagina 96 van de jaarrekening.

3.6.6 Werving en selectie

3.6.6.1 Profiel

In het Reglement van de Raad van Toezicht is een profiel opgenomen waarin de gewenste deskundigheid en achtergrond van de leden van de Raad van Toezicht worden geschetst. Hiervan is gebruik gemaakt gedurende het selectieproces van alle kandidaten voor het lidmaatschap van de Raad van Toezicht. Zoals blijkt uit voorgaand overzicht zijn de volgende deskundigheden vertegenwoordigd: financiën, fiscaliteit, volkshuisvesting en juridische zaken. In 2011 is een huurderslid met deskundigheid op het gebied van zorg, wonen en welzijn benoemd tot lid van de Raad van Toezicht. De Raad van Toezicht is van mening dat alle relevante deskundigheden hiermede zijn vertegenwoordigd.

3.6.6.2 Zelfevaluatie

De Raad van Toezicht heeft op 13 januari 2011 zonder het Bestuur het eigen functioneren besproken, en dat van de individuele leden van de Raad van Toezicht.

De Raad van Toezicht kwam tot de conclusie dat het functioneren voldoet aan de eisen die door de samenleving worden gesteld en dat de samenstelling relatief evenwichtig is.

De Raad van Toezicht besprak eveneens het functioneren van het Bestuur als college en het functioneren van de individuele leden van het Bestuur en kwam tot de conclusie dat het Bestuur functioneert conform de eisen die de Raad aan het Bestuur stelt.

3.6.7 Integriteit

3.6.7.1 Tegenstrijdige belangen

De zakelijke gedragscode (integriteitscode) van De Vooruitgang verbiedt medewerkers, leden van het Bestuur en leden van de Raad van Toezicht geschenken van commerciële waarde voor zichzelf of voor hun familieleden aan te nemen, om voordelen te bieden aan derden ten nadele van de onderneming, of om te profiteren van zakelijke opportuniteiten die De Vooruitgang aangaan. In 2008 is de integriteitscode op schrift gesteld en op de website geplaatst.

Meldingen omtrent mogelijke schendingen van de integriteit worden door de Bestuurder besproken met de leden van de Raad van Toezicht.
In het boekjaar 2011 hebben zich voor zover de Raad van Toezicht bekend geen transacties, activiteiten of ontwikkelingen voorgedaan waarbij sprake is geweest van tegenstrijdige belangen.

3.6.7.2 Leningen of garanties

De Vooruitgang heeft als beleid geen leningen of garanties te verlenen aan leden van de Raad van Toezicht, de leden van het Bestuur en de medewerkers. Die zijn voor zover aan de Raad van Toezicht bekend niet verleend.

3.6.7.3 Klokkenluiderregeling

De Vooruitgang heeft in 2008 een klokkenluiderregeling ingevoerd en op de website geplaatst.

3.6.7.4 Onafhankelijkheid van de Raad van Toezicht

Alle leden van de Raad van Toezicht zijn onafhankelijk van De Vooruitgang. Er bestaan geen overlappingen met andere bestuursfuncties. Geen van de leden is of was in het verleden in dienst van De Vooruitgang, onderhoudt een directe of indirecte band met toeleveranciers of afnemers van De Vooruitgang. Geen van de leden van de Raad van Toezicht verleent andere diensten dan die welke voortvloeien uit zijn lidmaatschap van de Raad van Toezicht of onderhoudt banden met De Vooruitgang, hetzij direct, hetzij indirect, buiten zijn toezichtsfunctie. De schoonouders van de voorzitter van de Raad van Toezicht zijn huurders van De Vooruitgang en waren dat reeds voordat hij lid werd van de Raad van Toezicht.

3.6.7.5 Bevordering van het integer handelen en bewustwording integriteit binnen de organisatie

Het integriteitsbeleid is in de organisatie verder ingebed aan de hand van casuïstiek op de werkvloer. Dit heeft er toe geleid dat integriteit niet alleen formeel in beleid is vastgelegd, maar ook is doorgevoerd in de bedrijfscultuur.
In 2010 is de functie van systeembeheerder extern ingevuld. Er is een Service Level Agreement afgesloten met de externe systeembeheerder alsmede met het NCCW. Op deze wijze is de informatiebeveiliging, continuïteit, en dergelijke geborgd.

3.6.7.6 Belangrijkste bevindingen met betrekking tot integriteit

Er hebben zich dit jaar geen integriteitsvraagstukken voorgedaan. Ook de onafhankelijke accountant heeft bij de interimcontrole geen opmerkingen gemaakt ter zake van integriteit.

3.6.7.7 Beoordeling functioneren externe accountant

In 2010 is het functioneren van de externe accountant, PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., beoordeeld door de Raad van Toezicht en het Bestuur van De Vooruitgang. De belangrijkste bevindingen waren dat de kwaliteit van de werkzaamheden over het algemeen als goed zijn ervaren maar dat wel verbeterpunten mogelijk zijn zoals het vooraf maken van duidelijke afspraken omtrent planning en uitvoering van de werkzaamheden en deze afspraken ook nakomen en het verbeteren van de bereikbaarheid van de medewerkers van PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. die zich met deze werkzaamheden bezig houden. Onder aangeven van deze verbeterpunten is besloten om de opdracht voor de controle van de jaarrekening 2011 evenals in voorgaande jaren te gunnen aan PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. onder voorwaarde dat de werkzaamheden onder de verantwoording van een andere vennoot zullen worden uitgevoerd, daar de vorige vennoot reeds langer dan vier jaar verantwoordelijk is geweest.

3.6.7.8 Evaluatie integriteitsbeleid

In 2011 is integriteit diverse keren aan de orde geweest tijdens vergaderingen waarbij de Bestuurder en de Raad van Toezicht aanwezig waren. Het integriteitsbeleid is nog niet geëvalueerd. Deze evaluatie zal in 2012 plaatsvinden.
In 2011 zijn geen meldingen van integriteitsschendingen binnengekomen.

3.6.8 Commissies

3.6.8.1 Commissies

Gezien de omvang van De Vooruitgang wordt het door de Raad van Toezicht niet in alle gevallen opportuun geacht afzonderlijke commissies in te stellen. Buitendien kent de Raad van Toezicht materieel vijf leden. Wel is in 2010 een remuneratiecommissie aangesteld omdat vanaf 1 maart 2011 het Bestuur nog slechts uit één persoon bestaat daar de corporatie is overgegaan op een zogenoemd tweelagenmodel.

3.6.8.2 Bezoldigingsbeleid Bestuur geldend vanaf het jaar 2011 (Remuneratierapport)

De bezoldiging van de part-time bestuursleden bestond in het jaar 2011 (tot 01-03-2011) uit de volgende bestanddelen: een vast bedrag van € 993,00 per maand per lid. Hierbij kwam nog een toeslag van 7,75% in verband met de Zorgverzekeringswet. De bezoldiging per part-time bestuurslid lag lager dan de franchise welke van toepassing is op het ouderdomspensioen. Hierdoor werd geen ouderdomspensioen opgebouwd.

Per 1 maart 2011 zijn de laatste twee part-time bestuursleden afgetreden. Het Bestuur bestaat vanaf deze datum uit de heer A.F.C. de Boer (1966) werkzaam vanaf 1 januari 2005 bij De Vooruitgang.

De Vooruitgang volgt de wet inzake publicatie van de beloning van de Bestuurder. Een opgave die herleid kan worden naar één natuurlijk persoon behoeft niet te worden vermeld. De beloning wordt wel jaarlijks aan het Ministerie van Binnenlandse zaken opgegeven. De beloning van de Directeur-bestuurder valt binnen de bandbreedte van de voor De Vooruitgang van toepassing zijnde functiegroep van de Sectorbrede beloningscode Bestuurders Woningcorporaties. Er is een bezoldigingsbeleid.

3.6.9 Tenslotte

Terwijl (supra)nationaal politici en overheid de manifest geworden risico's van met goedkoop geld naar voren gehaalde toekomstige welvaart met nieuw gecreëerd geld trachtten te bezweren, heeft De Vooruitgang zich in 2011 wederom met prudent beleid geprofileerd als een maatschappelijke onderneming met oog voor de belangen van het brede spectrum van wonen, zorg en welzijn. Door verstandig om te gaan met beschikbare middelen en in een verantwoord tempo de huizenvoorraad te laten groeien laat De Vooruitgang zien dat bij haar de belangen van huurders voorop staan.

De Raad spreekt naar de organisatie zijn waardering uit voor de in de afgelopen jaren en wederom in 2011 bereikte resultaten en spreekt hiervoor zijn erkentelijkheid uit naar het Bestuur en alle medewerkers. De organisatie staat midden in de maatschappij en ziet ook uit dien hoofde veel op zich afkomen, dit naast de reguliere werkzaamheden en de veel tijd vergende vastgoedprojecten. Bovendien gaat er elk jaar veel tijd zitten in steeds wijzigende wet- en regelgeving, waaruit blijkt dat ook in corporatieland de goeden onder de kwaden hebben te lijden.

De Raad van Toezicht meent dat De Vooruitgang zich uitstekend kwijt van de aan haar gestelde taken en ziet de toekomst daarom met vertrouwen tegemoet.

Volendam, 24 mei 2012

4. VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG 2011

4.1 Het bouwen, verwerven, bezwaren en slopen van woongelegenheden en onroerende aanhorigheden

Nieuwbouw

In het verslagjaar is in samenwerking met de gemeente Edam-Volendam gewerkt aan diverse nieuwbouwprojecten. Dit betrof met name de twee projecten in ontwikkeling en voorts is een aantal initiatieven nader onderzocht.
Onderstaand volgt een overzicht van de projecten in ontwikkeling.

17 appartementen aan het Siriusplein
In maart 2004 is de voormalige school 'de Blokkendoos' onder de slopershamer gegaan.
De Vooruitgang heeft in april 2004 een architect opdracht gegeven voor het ontwikkelen van een plan voor deze locatie. Vanaf het begin van het bouwplan zijn de bewoners en omwonenden bij het plan betrokken geweest. Er zijn twee avonden georganiseerd waarop de bewoners en omwonenden hun meningen konden inbrengen. Op 5 juli 2005 werd het plan voor de eerste keer aan bewoners en omwonenden gepresenteerd. Aan de hand van deze avond is het plan in overleg met het College van B & W volledig aangepast aan de hand van opmerkingen van bewoners en omwonenden. Op 15 januari 2007 werd een tweede informatieavond gehouden, waarbij het aangepaste plan werd gepresenteerd aan de bewoners en omwonenden.

Het plan was in vorm teruggebracht en daarnaast was de afstand tussen het nieuw te bouwen complex en de bestaande woningen meer dan verdubbeld. De afstand tussen de bestaande woningen en de nieuwbouw is thans circa veertig meter. Het groen is zoveel mogelijk in tact gelaten en bomen zijn waar mogelijk gespaard, zelfs op het binnenplein.

De nieuwbouw en de bestaande bouw zijn veiliger gemaakt door overzicht te creëren, waardoor er sociale controle ontstaat in geval van overlast. Gekozen is voor een kleinschalig bouwplan aanleunend tegen het bestaande complex van De Vooruitgang aan het Siriusplein. Het bestaande complex heeft met de realisatie van het plan een facelift gekregen.
Ondanks de positieve sfeer tijdens de presentaties van het plan diende een aantal omwonenden toch bezwaren in tegen het bouwplan.
Op 3 februari 2010 (zes jaar na de sloop) werd het aangespannen hoger beroep, voor zover ontvankelijk, ongegrond verklaard door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

In de maanden april en mei 2010 heeft De Vooruitgang onderhandelingen gevoerd met de aannemer. Hierna is de bouw van start gegaan. In juni 2011 hebben de nieuwe huurders de appartementen aan het Siriusplein betrokken.

De appartementen zijn bestemd voor personen in de leeftijd van 21 tot en met 45 jaar. Bij voorkeur starters op de woningmarkt. De toewijzing heeft plaatsgevonden aan starters/urgent woningzoekenden binnen deze leeftijdscategorie. Hiermee zijn vijftien langdurig woningzoekende starters en twee gezinnen met kind(eren) (urgentie) aan een woning geholpen.

85 appartementen en drie eengezinswoningen aan de Julianaweg, Kielstraat en Zwaardstraat

Met trots presenteert De Vooruitgang het nieuwe appartementencomplex, dat momenteel verrijst aan de Julianaweg en Kielstraat. Op deze prachtige locatie in het hart van Volendam bouwt De Vooruitgang 85 ruime, levensloopbestendige appartementen voor senioren, inclusief recreatieruimte en ondergrondse parkeergarage. Het is het grootste nieuwbouwproject in de 65-jarige geschiedenis van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang. Om het plan mogelijk te maken moest een beeldbepalend deel van de Julianaweg met 39 woningen tegen de vlakte. Een ingrijpend besluit!
De woningbehoeften van senioren spelen, met het oog op de grote vergrijzing, een grote rol binnen onze huidige samenleving. De vraag naar 'wonen met de mogelijkheid tot zorg' is enorm toegenomen en zal de komende jaren alleen nog maar groter worden. In het strategisch vastgoedbeleid van De Vooruitgang wordt hierop ingespeeld. Een aantal van de appartementen binnen het complex zal dan ook worden ingezet voor wonen met zorg. Hiervoor zal de samenwerking worden gezocht met een zorgpartij.

Een groot deel van de appartementen (54 stuks) valt in de sociale huursector. Hier ligt ook de kracht van De Vooruitgang. De Vooruitgang levert graag een bijdrage aan het realiseren van goede, betaalbare woonvoorzieningen.
In alle appartementen is infrastructuur aangebracht voor domotica; een woord waarop, als je naar de betekenis vraagt, de meest uiteenlopende antwoorden worden gegeven. Voor de één is domotica een woning die levensloopbestendig is geïnstalleerd, voor de ander betekent het comfortabel wonen. Beide opties zijn mogelijk in de appartementen van dit project.
Hierbij is het uitgangspunt van De Vooruitgang het bieden van een infrastructuur voor het aanbrengen van technische voorzieningen, die ouderen of mensen met een handicap zorg uit handen kunnen nemen.

De parkeergarage onder het complex heeft een capaciteit van ongeveer 120 parkeerplaatsen. Een gedeelte van de garage is bestemd voor bewoners van de appartementen. Daarnaast zijn er openbare parkeerplekken, bijvoorbeeld voor buurtbewoners en toeristen die Volendam bezoeken. Het wordt een moderne parkeergarage; licht, ruim en voorzien van slagbomen en speedgates bij de ingang. Die staan overdag open, maar kunnen 's avonds uit veiligheidoverweging worden afgesloten.
De Vooruitgang zal de parkeergarage niet zelf exploiteren; een gespecialiseerd bedrijf verzorgt de exploitatie van de garage. De parkeergarage kan een positieve bijdrage leveren aan het parkeerprobleem in het centrum van Volendam.

De verwachting is dat het project in oktober/november 2012 zal worden opgeleverd.

Bezit
De Vooruitgang had per 31 december 2011 1.069 wooneenheden in beheer.

Verkrijging in eigendom
In het verslagjaar is geen nieuwbouw van woningen aanbesteed waarvan de verkrijgingprijs meer dan of gelijk is aan € 200.000,-.

Aankoop
In het verslagjaar 2011 is één woning aangekocht.

Verkoop
In het verslagjaar 2011 zijn twee woningen verkocht.

Sloop
In 2011 zijn 32 huurwoningen aan de Kielstraat en Julianaweg gesloopt.

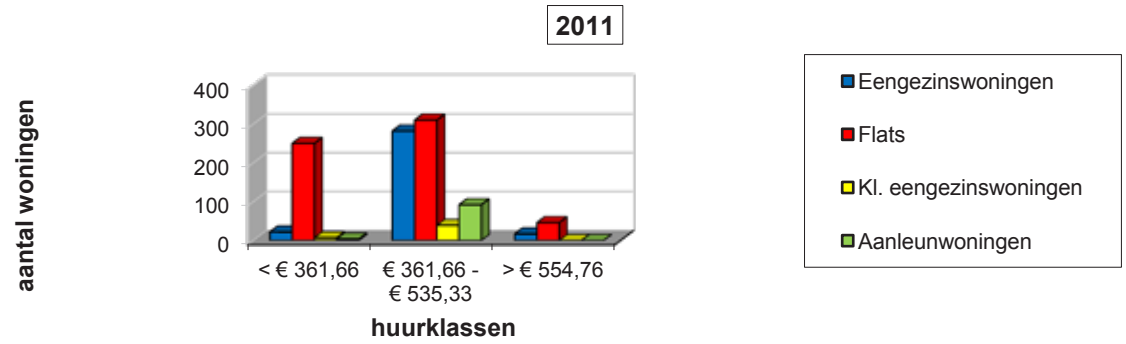
Bezwaren van onroerende zaken
Er zijn geen wooneenheden met hypotheek bezwaard.

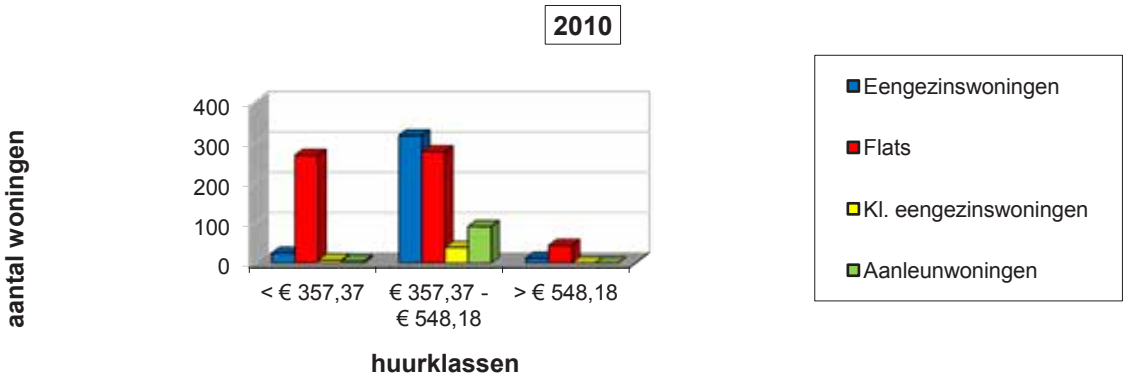
Verdeling woningbezit naar huurklassen
De verdeling van het woningbezit naar soorten en huurklassen laat eind 2011 het volgende beeld zien ten opzichte van eind 2010:

Huurklassen	Goedkoop		Betaalbaar		Duur		Totaal	
	Tot € 361,66	Tot € 357,37	361,66/ € 554,76	357,37/ € 548,18	> € 554,76	> €548,18		
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Eengezinswoningen	18	25	285	317	19	12	322	354
Flats	250	268	309	277	46	44	605	589
Kleine eengezinswoningen	7	7	39	39	0	0	46	46
Aanleunwoningen	4	5	92	91	0	0	96	96
Totaal	279	305	725	724	65	56	1069	1085

Voor de kwalificaties goedkoop, betaalbaar en duur wordt uitgegaan van de kwaliteitskortingsgrens en de hoogste aftoppingsgrens, die worden gehanteerd door het WSW en het Centraal Fonds.
Eind 2011 waren 279 woningen "goedkoop", oftewel 26,1% van het totale bezit (2010: 305 = 28,1%). Eind 2011 waren 65 woningen "duur". Dit was 6,1% van het totale bezit (2010: 56 = 5,2%).

Grafisch weergegeven geeft dit het volgende beeld.



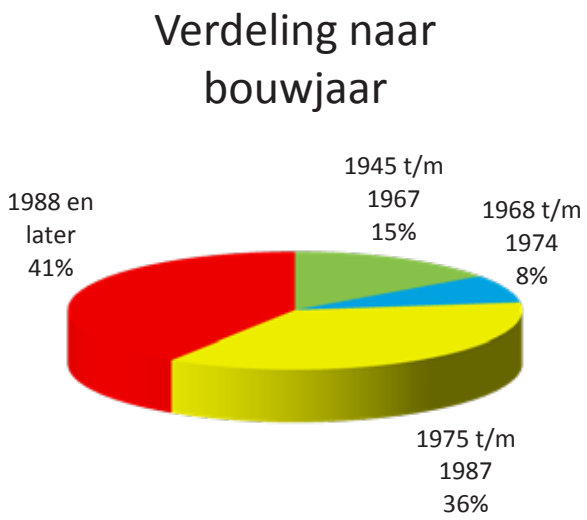


Leeftijd woningbezit

Verdeling van de woningen naar bouwjaar en woningtypen:

Bouwjaar	Aantal	Percentage
1945 t/m 1967	162	15,2
1968 t/m 1974	83	7,8
1975 t/m 1987	387	36,2
1988 en later	437	40,8
	1069	100,0

Woningtypen	Aantal
Eengezinswoningen	322
Flats	605
Kl. eengezinswoningen	46
Aanleunwoningen	96
	1069



De bestaande voorraad bevindt zich binnen het statutair vastgestelde werkgebied.

Het in stand houden en verbeteren van woningen

Algemeen
De Vooruitgang heeft een gedifferentieerd woningbezit. Een van de belangrijkste taken van De Vooruitgang is de instandhouding van de woningvoorraad door het goed uitvoeren van het onderhoud. Het inspelen op bewonerswensen en het bieden van keuzemogelijkheden zijn belangrijke aspecten van het onderhoudsbeleid.
Door het bieden van keuzes krijgen onze huurders meer mogelijkheden om hun woning volgens specifieke woonwensen in te richten. Hierdoor ontstaat een grotere klanttevredenheid.
Het verbeteren van de kwaliteit van het woningbezit gebeurt niet alleen om de veroudering tegen te gaan, maar ook om de woningen woontechnisch aan de eisen van deze tijd aan te passen. Regelmatig vinden deze aanpassingen plaats bij mutaties.

Het onderhoudsbeleid heeft een nauwe relatie met plannen op het terrein van herstructurering, modernisering en groot onderhoud. De labeling van de verschillende delen van het woningbezit is daarom ook bepalend voor de wijze waarop het onderhoud wordt uitgevoerd.

Klachtenonderhoud
In het verslagjaar 2011 is een bedrag van € 187.580,- uitgegeven aan klachtenonderhoud.
In 2010 bedroeg dit € 185.434,-.

Mutatiekosten
Het aantal mutaties lag in 2011 op 61 (2010: 85).
De mutatiekosten bedroegen in 2011 € 115.666,- (2010: € 260.244,-).

Planmatig cyclisch onderhoud
Uitgangspunt van de meerjarenonderhoudsplanning is een complexmatige aanpak van het planmatig onderhoud. Hierdoor is de uitvoering beheersbaar en kan kostenbesparend worden gewerkt.

In 2011 zijn de volgende planmatige onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd:

- complex 1 en 6	herstel houten kozijnen
- complex 1, 6, 11, 12, 14, 16, 19, 20, 28, 41 en 42	volledige schilderbeurt
- complex 11, 12, 14, 19, 20 en 42	gootboeien vernieuwd
- complex 18, 20, 21, 22, 28, 32, 33, 39, 43, 44 en 45	onderhoud algemene verlichting
- complex 25 en 44	galerijvloeren, betontrappen behandelen
- complex 28, 32, 33, 39, 40, 41 en 42	vernieuwen mechanische ventilatie unit

Woningverbeteringprojecten
Als een huurder een bepaalde voorziening wil laten aanbrengen, bijvoorbeeld glasisolatie of centrale verwarming, dan wordt een kostendekkende huurverhoging doorberekend. In 2011 is hiertoe een bedrag van € 249.409,- (2010: € 28.083,-) geactiveerd. Het verschil ten opzichte van vorig jaar wordt grotendeels veroorzaakt door de uitgevoerde verbeteringen in de Boegstraat.

Overig onderhoud
Het groenonderhoud van de in eigendom zijnde percelen onbebouwde grond wordt uitbesteed en komt geheel ten laste van De Vooruitgang. In 2011 werd uitgegeven € 18.945,- (2010: € 13.159,-). Hetzelfde geldt voor het onderhoud van de liften, toegangsdeuren enz.
In 2011 is hieraan besteed: € 57.268,- (2010: € 75.257,-). Ook het schoonhouden en de energiekosten van de algemene ruimten komen voor rekening van De Vooruitgang; in 2011 is hieraan besteed € 50.679,- en € 56.787,- (2010: € 48.680,- en € 45.937,-).

De voorgevels van flats in een aantal complexen worden periodiek gereinigd. De kosten hiervan waren in 2011 € nihil (2010: € 6.061,-).

Inzake ongediertebestrijding is in 2011 € 26.485,- aan kosten gemaakt (2010: € 19.093,-).

Energetische maatregelen

Vervanging cv-installaties

In het kader van de energiebesparing, milieubescherming en ter verlaging van de woonlasten voor de huurder worden voortaan na verstrijken van de technische levensduur de conventionele cv-ketels vervangen door combi-HR-ketels. In het jaar 2011 zijn 105 cv-ketels vervangen (2010: 131). De kosten hiervan bedroegen € 120.184,- (2010: € 255.347,-)

Met ingang van 1 januari 2009 is voor woningcorporaties het energieprestatie-certificaat verplicht bij de verhuur van woningen. Begin 2008 heeft De Vooruitgang opdracht gegeven aan een bedrijf dat is gespecialiseerd in het uitvoeren van energieprestatie-adviezen. In april 2008 zijn alle opnames afgerond. De aanpassingen welke na de opnames zijn uitgevoerd zijn in 2009, 2010 en 2011 verwerkt.

Per ultimo 2011 geeft dit het volgende beeld:

Zeer energie zuinig	Aantal Woningen per 31-12-2011	In %	Aantal Woningen per 31-12-2010	In %
A 0,71 - 1,05	188	18%	146	13%
B 1,06 - 1,30	217	20%	168	16%
C 1,31 - 1,60	323	30%	317	29%
D 1,61 - 2,00	194	18%	254	23%
E 2,01 - 2,40	93	9%	96	9%
F 2,41 - 2,90	47	4%	61	6%
G >= 2,91	7	1%	43	4%
zeer energie onzuinig	1.069	100%	1.085	100%

Het beleid is er op gericht een verbetering door te voeren in de index. Ultimo 2011 bezit De Vooruitgang 728 (631) woningen met een groen label ofwel 68% (58%) van het totale bezit. De gemiddelde index van alle woningen bedraagt 1,56 (1,61) ofwel (gemiddeld) label C (D). Gezien de geplande (des)investeringen voor de komende jaren streven wij er naar dat per ultimo 2018 de gemiddelde index voor alle woningen zal zijn verbeterd naar (gemiddeld) label B.

Onderstaand overzicht geeft per jaar aan wat de door ons beoogde gemiddelde EPC-waarde per woning per jaar is met daaronder de werkelijk gerealiseerde gemiddelde EPC-waarde.

Gemiddelde EPC-waarde	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Streven	1,66	1,62	1,58	1,54	1,50	1,46	1,42	1,38	1,34	1,30
Gerealiseerd	1,66	1,61	1,56							

Uit dit overzicht blijkt dat De Vooruitgang tot en met 2011 op schema ligt wat betreft de gerealiseerde gemiddelde EPC-waarde ten opzichte van de streefwaarde.

4.2 Leefbaarheid

De Vooruitgang definieert leefbaarheid als “de mate waarin de leefomgeving aansluit bij de voorwaarden en behoeften die er door de mens aan worden gesteld”.
Dit betreft dus zowel fysieke als sociale aspecten. Als afbakening geldt dat De Vooruitgang onder “de mens” primair de huurder verstaan, en onder “de leefomgeving” de wijken, buurten en complexen waarin haar huurders wonen.
Het begrip leefbaarheid bestaat uit twee onderdelen, te weten sociale- en fysieke leefbaarheid. In het voorjaar 2010 heeft De Vooruitgang voor het eerst een leefbaarheidsbeleid vastgesteld.

Fysieke leefbaarheid

Op het gebied van fysieke leefbaarheid zijn binnen de kern Volendam weinig problemen.
De Vooruitgang handelt vanuit het principe ‘Schoon, heel en veilig’. Waar mogelijk en noodzakelijk heeft De Vooruitgang er (op complexniveau) aandacht voor.

De Vooruitgang heeft in een aantal complexen recreatieruimten beschikbaar gesteld. Deze worden door de bewoners van de complexen gebruikt om gezamenlijk te recreëren zoals: kaarten, televisie kijken, breien, knutselen, etc, etc. Verder kunnen de huurders in deze ruimte grote gezelschappen ontvangen.

Wij ondersteunen initiatieven van bewoners voor bijvoorbeeld het inrichten van een gemeenschappelijke ruimte of het aanschaffen van AED apparaten. Daarnaast heeft De Vooruitgang een aantal complexen gemengd gelabeld zodat jong en oud op verantwoorde wijze de leefbaarheid van het complex en/of buurt vergroten. Verder probeert De Vooruitgang door goed onderhoud van de wooneenheden en indien mogelijk de directe omgeving buurten leefbaar te houden.

In de wijken en buurten waar De Vooruitgang woningen bezit, wordt een passende bijdrage aan de leefbaarheid geleverd. Om inzicht te krijgen in de leefbaarheid in een wijk of buurt maakt De Vooruitgang onder andere gebruik van de zogenoemde leefbaarheidsmonitor Lemon. Lemon maakt verschillende aspecten van leefbaarheid op buurt-, wijk- of gemeenteniveau inzichtelijk. Het onderzoek wordt tweejaarlijks uitgevoerd en bekostigd door De Vooruitgang, Wooncompagnie en de gemeente Edam-Volendam. In 2011 is dit onderzoek uitgevoerd onder de bewoners. De scores voor Volendam zijn voor de eerste keer meegenomen in een aparte Lemon-rapportage. In de rapportage zijn daarom alleen de scores van 2011 weergegeven.

Voor het meten van de leefbaarheid is gebruikgemaakt van Lemon, de leefbaarheidsmonitor. Lemon is een methode om door middel van een schriftelijke enquête de leefbaarheid in buurten en wijken in kaart te brengen. Aan bewoners is gevraagd om een oordeel te geven over tal van aspecten die te maken hebben met leefbaarheid. Volendam is onderverdeeld in 10 buurten.

In onderstaand overzicht zijn alle aspecten per thema weergegeven.

Fysieke woonomgeving	**Ongenoegens**
Kwaliteit eigen woning	Overlast van activiteiten
Kwaliteit woningen in de buurt	Vervuiling
Woonomgeving	Verkeersoverlast
Groenvoorzieningen	**Veiligheid**
Speelvoorzieningen	Overlast van personen
Algemene voorzieningen	Overlast van criminaliteit
Sociale woonomgeving	Veiligheidsgevoel algemeen/overdag/'s avonds
Betrokkenheid	**Totaal oordeel**
Omgang bewoners	Totaal oordeel
	Ontwikkeling buurt

Voor de prioritering van leefbaarheidsprojecten in 2012 zullen de resultaten van het onderzoek worden gebruikt.

Het Lemon-rapport maakt de oordelen van bewoners over de leefbaarheid in hun buurt of wijk inzichtelijk door middel van tabellen en kaartbeelden. De uitkomsten van het onderzoek zijn te bekijken op www.lemoninternet.nl.
Op deze website zijn tevens de resultaten van Lemon-onderzoeken in andere Nederlandse gemeenten in te zien. Zo is het mogelijk om de uitkomsten van deze gemeente te vergelijken met de uitkomsten van een andere gemeente.

In onderstaande tabel zijn de scores van alle buurten voor elk van de leefbaarheids aspecten weergegeven.

	Totaaloordeel	Kwaliteit eigen woning	Kwaliteit woningen	Woonomgeving	Groenvoorzieningen	Speelvoorzieningen	Voorzieningen algemeen	Betrokkenheid	Omgang bewoners	Overlast personen	Overlast activiteiten	Vervuiling	Verkeersoverlast	Criminaliteit	Veiligheidsgevoel algemeen	Veiligheidsgevoel overdag	Veiligheidsgevoel 's avonds	Ontwikkeling buurt
Totaal gemeente	**8,0**	**8,2**	**7,8**	**7,1**	**6,7**	**5,6**	**7,9**	**6,8**	**7,6**	**7,5**	**8,7**	**7,3**	**6,4**	**7,6**	**8,2**	**8,8**	**8,1**	**6,6**
1 Volendam-Oude Kom	7,9	7,5	7,1	6,9	6,2	4,5	8,0	6,8	7,6	7,2	7,1	6,3	5,4	7,5	8,0	8,6	7,6	6,2
2 Volendam-Planetenbuurt	7,9	7,9	7,7	7,5	7,1	5,1	8,0	6,6	7,5	7,7	8,6	7,5	6,7	7,7	8,3	8,7	8,3	6,9
3 Volendam-Blokgouw 4, 5 en 6	7,7	8,5	8,1	7,0	7,0	5,8	7,9	6,7	7,3	7,4	8,4	7,5	5,9	7,4	8,0	8,7	7,8	6,2
4 Volendam-Blokgouw 7 en 8	8,1	8,7	8,6	7,1	7,3	6,7	8,1	7,5	7,7	7,6	9,1	7,5	7,1	6,6	7,9	8,8	8,1	6,4
5 Volendam-Blokgouw 3	7,3	8,3	7,7	5,5	5,5	5,4	7,7	5,7	6,9	6,5	9,0	6,6	5,8	7,4	7,9	8,6	7,8	6,1
6 Volendam-Blokgouw 1 en 2	8,1	8,5	7,9	7,4	7,2	5,6	8,2	7,0	7,8	7,3	9,2	7,4	7,1	7,6	7,8	9,0	8,1	6,7
7 Volendam-Rozettenbuurt	8,3	8,1	7,9	7,9	7,3	5,8	7,7	7,1	7,6	8,0	8,9	7,5	7,5	8,3	8,4	8,9	8,2	7,1
8 Volendam-Bloemenbuurt	8,2	7,8	7,8	7,3	6,8	5,8	8,3	6,9	7,8	7,8	9,1	7,6	6,3	8,2	8,5	9,0	8,2	6,8
9 Volendam-Industriebuurt	9,0	9,0	9,0	8,5	7,5		9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	8,0
10 Volendam-Middengebied	8,1	8,6	8,1	6,8	6,3	5,8	6,9	7,2	7,8	7,9	8,9	7,6	5,9	7,4	8,3	9,0	8,2	6,9

Volendam krijgt met een 8,0 een “zeer goed” score als totaaloordeel voor de leefbaarheid in de buurt. Ook de aspecten van het thema fysieke woonomgeving krijgen nagenoeg alle een goede score. Bewoners zijn met name tevreden over de kwaliteit van de eigen woning, van de woningen in de buurt en over de algemene voorzieningen. Ook de woonomgeving in het algemeen en de groenvoorzieningen krijgen goede scores. De speelvoorzieningen zijn met een 5,6 gemiddeld een belangrijk aandachtspunt.

De aspecten van de sociale woonomgeving en van het thema veiligheid krijgen tevens goede cijfers. Bewoners ervaren weinig criminaliteit en voelen zich zowel overdag als ’s nachts zeer veilig. Daarnaast ervaren de bewoners niet veel overlast in hun buurt. Overlast van activiteiten speelt nagenoeg geen rol en ook vervuiling lijkt geen groot probleem. De verkeersoverlast krijgt met een 6,4 de laagste score binnen het thema ongenoegens.

De Vooruitgang levert de woningen bij mutatie op een hoog kwaliteitsniveau af. De Vooruitgang streeft ernaar dat haar huurders zolang mogelijk in hun eigen omgeving veilig oud kunnen worden. Een deel van het huurderonderhoud, zoals vastgelegd in het Besluit Kleine Herstellingen, wordt kosteloos door De Vooruitgang uitgevoerd.

Op basis van de WMO brengt De Vooruitgang kleine aanpassingen of voorzieningen aan die middels een doktersverklaring worden voorgeschreven. Dit ondanks dat deze voorzieningen, zoals armsteunen of een verhoogde toiletpot, niet meer vanuit de WMO worden vergoed.

Bij nieuwbouw hanteren wij hoge eisen als het gaat om geluidsisolatie en bij seniorenwoningen wordt rekening gehouden met de infrastructuur voor domotica.

De Vooruitgang hecht veel waarde aan de uitstraling van de woonomgeving. De nieuwbouw-projecten van De Vooruitgang geven de wijken een totaal nieuwe uitstraling. Belangrijke voorbeelden hiervan zijn de Roerstraat, het Boelenspark, de woningen aan het Meerzicht, de Saturnusstraat en de Wester Ven. In 2011 zijn de Zwaardstraat, de Boegstraat en de buitenruimte van het Siriusplein en de Zonnesingel opgeknapt. De komende jaren is De Vooruitgang voornemens de volgende straten op te knappen: Kielstraat, Julianaweg, Kapelstraat, Daliastraat, Meidoornstraat, Pampusstraat, Roerdompstraat, Breek, Klein Oostinje. .

Boegstraat (na gevelrenovatie)

Sociale leefbaarheid

Op het gebied van sociale leefbaarheid participeert De Vooruitgang in allerlei overleggen betreffende leefbaarheidsvraagstukken in de gemeente Edam-Volendam.

Een goed voorbeeld hiervan is het HomeTeam. Dit is een samenwerkingsverband van gemeente Edam-Volendam, MEE Amstel en Zaan, Spirit Jeugd en Opvoedhulp, GGD Zaanstreek-Waterland, GGZ Dijk en Duin, Politie Zaanstreek-Waterland, Evean Jeugdgezondheidszorg, SMD Zaanstreek-Waterland, Brijder, Omring en Wooncompagnie. Deze partijen komen vijf keer per jaar bijeen. Hier worden meldingen besproken die ingebracht worden door deelnemende organisaties.

De woonconsulente heeft in 2011 zes overlastzaken in behandeling genomen. De meeste bewoners hadden geluidsoverlast van buren. Eén van deze zaken is ingebracht in het Home Team, waarna via de gemeente buurtbemiddeling is ingeschakeld. Voordat buurtbemiddeling tot afronding kon komen heeft één van beide partijen woningruil aangevraagd en is zodoende in april 2012 verhuisd. De overige zaken zijn via bemiddeling van de woonconsulente naar tevredenheid opgelost.
In 2011 zijn zes overige zaken ingebracht in het Home Team. Deze zaken (betalingsproblemen, zorgproblemen) zijn opgepakt door verschillende hulpverleningsinstanties en deze zijn nu onder controle of opgelost. Het Home Team is een zeer waardevol overleg waaraan De Vooruitgang deelneemt.

Sinds 2011 werkt De Vooruitgang volgens een nieuw beleid voor urgentieaanvragen. Diegene die voor een urgentieverklaring in aanmerking willen komen gaan eerst op gesprek bij de woonconsulente. Die beoordeelt of betrokkene mogelijk in aanmerking komt voor een

urgentieverklaring via de CIZ of de MO-zaak. Door deze screening is het aantal afgegeven urgentieverklaringen drastisch gedaald.
De woonconsulente heeft 53 personen voor een eerste screening op gesprek ontvangen. Hiervan zijn vier aanvragen doorgezonden naar de CIZ en/of de MO-zaak.

Vijf bewoners zijn door de woonconsulente uitgenodigd op kantoor om een afspraak te maken voor de huurachterstand. Hier is door de bewoners goed op gereageerd en de afgesloten betalingsregelingen zijn nagekomen.
De woonconsulente is ook betrokken bij het overleg met de huurdersvereniging. Tevens neemt zij deel aan het voortgangsoverleg met het Zorgcentrum St. Nicolaashof.

In 2011 heeft zij bij Club 89 een presentatie gehouden over de toewijzing van huurwoningen en het aanvragen van urgentie. Club 89 is een seniorensoos die wekelijks bij elkaar komt.
Verder is in 2011 een start gemaakt met het aanpakken van woonfraude. Hiervoor is een extern bureau benaderd voor ondersteuning. In 2012 zal hieraan vorm gegeven worden.

In 2011 is in samenwerking met WonenPlus een spreekuur opgestart in het PX-gebouw van het Club- en buurthuiswerk Volendam. In 2012 heeft De Zorgcirkel zich hierbij aangesloten.
Het doel is een open deur te creëren voor vragen over Wonen Welzijn en Zorg voor alle doelgroepen. Het spreekuur is in 2011 goed bezocht.

Woonbemiddelingsbeleid

De Vooruitgang heeft er voor gekozen het woonbemiddelingsbeleid op lokaal niveau te regelen binnen de kaders van de regionale Huisvestingsverordening. De corporatie hanteerde tot 1 oktober 2011 een combinatie van een lotingsmodel en een wachttijdmodel. Als een potentiële huurder na 2 jaar en 20 passende reacties nog geen woning heeft toegewezen gekregen, komt deze op een wachtlijst. Van de beschikbare woningen wordt 25% toegewezen aan personen op deze wachtlijst. Daarnaast is het mogelijk een woning te krijgen op basis van lokale urgentie. De urgentieaanvragen worden beoordeeld door een onafhankelijke urgentiecommissie.

Vanaf 1 oktober 2011 hanteert De Vooruitgang een nieuw toewijzingssysteem op basis van een nieuw woonbemiddelingsbeleid. Hierbij wordt een actievere rol van de woningzoekende gevraagd. Indien men in aanmerking wil komen voor vrijkomende woningen moet men zich inschrijven als woningzoekende bij De Vooruitgang. Zonder inschrijving komt men niet in aanmerking voor een woning bij De Vooruitgang. De minimale leeftijd voor inschrijving is 18 jaar. Voorheen was dit 21 jaar.

Inschrijving als woningzoekende kost € 75,- (prijspeil 2011) en de inschrijving is geldig voor vijf jaar. Met een persoonlijk wachtwoord en inschrijfnummer kunnen woningzoekenden inloggen op “mijn pagina” via www.devooruitgang.com en reageren op vrijgekomen woningen. Tevens vindt men hier persoonlijke gegevens, het aantal reacties, en het aantal reacties van degene die de woning toegewezen heeft gekregen. Voor woningzoekenden die niet over internet beschikken hanteert De Vooruitgang de traditionele woonbon in de lokale krant.

Op basis van richtlijnen van de Europese Commissie hebben belangrijke veranderingen plaatsgevonden in de toewijzing van woningen. De Vooruitgang hanteert vanaf 1 januari 2011 de volgende verdeling voor vrijgekomen huurwoningen met een huur tot maximaal € 652,52 per maand (prijspeil 2011):
Tenminste 90% van de vrijgekomen huurwoningen worden toegewezen aan huishoudens met een gezamenlijk bruto jaarinkomen tot maximaal € 33.614,-. Maximaal 10% wordt toegewezen aan huishoudens met een bruto jaarinkomen tussen de € 33.614,- en € 43.000,- (prijspeil 2011).

Binnen deze grens krijgen urgent woningzoekenden voorrang, in onderstaande volgorde:
1) Herstructureringsurgentie/calamiteitsurgentie
2) Medische urgentie
3) Sociale urgentie

Indien er na toewijzing aan urgent woningzoekenden nog ruimte is binnen de 10%-grens kan worden toegewezen aan andere huishoudens met een bruto jaarinkomen tussen de € 33.614,- en € 43.000,-.

Woningzoekenden met een inkomen vanaf € 43.000,- komen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning (huur tot 652,52 (prijspeil 2011)).

De toewijzingscommissie van De Vooruitgang, bestaande uit de woonconsulent en twee coördinatoren onder eindverantwoording van de Directeur-bestuurder, bepaalt of een woning in aanmerking komt voor het reguliere aanbod of dat deze woning bestemd wordt voor urgent woningzoekenden. Wanneer een woning bestemd is voor urgent woningzoekenden gelden dezelfde toewijzingsregels maar hebben urgent woningzoekenden voorrang. De Vooruitgang streeft er naar om jaarlijks 50% van de vrijgekomen woningen toe te wijzen aan urgent woningzoekenden.

Prestatieafspraken

In augustus 2010 heeft De Vooruitgang prestatieafspraken gemaakt samen met de gemeente Edam-Volendam en Stichting Volkhuisvestinggroep Wooncompagnie. Deze partijen willen in de wijken vroegtijdig kunnen signaleren, en de ontwikkeling van de leefbaarheid structureel en consequent volgen (monitoring). Daarom geven de Partijen eens in de twee jaar opdracht om de leefbaarheid te onderzoeken middels het onderzoek lemon.

Buiten de verplichtingen van de Gemeente ten aanzien van het bieden van inspraakmogelijkheden is De Vooruitgang gebonden aan de Wet overleg huurders/verhuurders (overlegwet). Het beleid van De Vooruitgang is erop gericht de participatie van haar huurders, met name in buurten waar de leefbaarheid onder druk dreigt te komen, te bevorderen. Wanneer voor een leefbaarheidsproject een projectgroep opgericht wordt, participeert de Gemeente daarin.

Partijen zullen gedurende de looptijd van de overeenkomst op het gebied van leefbaarheid en veiligheid investeren in de volgende buurten: Molenbuurt in Edam, Zonnesingel en Siriusplein in Volendam. Corporaties en Gemeente stemmen jaarlijks de geplande investeringen op elkaar af. Over en weer informeren partijen wie, wat en waar investeert.

Voormelde activiteiten worden door De Vooruitgang uitgevoerd met als enige of voornaamste doel een bijdrage aan de leefbaarheid te leveren.

Begroting

Niet alle investeringen worden in het jaarverslag als ‘leefbaarheid’ geregistreerd. In 2011 is € 236.076,- geïnvesteerd in leefbaarheid.

Het expliciet zichtbaar maken van de kosten, ter bevordering van de leefbaarheid is niet altijd goed mogelijk. Dit komt omdat deze kosten verweven zijn met kosten van (dagelijks) onderhoud en (dan) ook daaronder worden verantwoord.
In 2011 zijn regelmatig dergelijke combinatieactiviteiten uitgevoerd. Hierbij kan worden gedacht aan groenonderhoud, reinigen voorgevels flats, straatwerkzaamheden, schoonhouden gemeenschappelijke hallen, onderhoud algemene verlichting, inrichten van recreatieruimten, plaatsen van kunst.

4.3 Wonen en zorg

Van toegelaten instellingen wordt op grond van artikel 12B van het BBSH verwacht dat zij bijdragen aan de huisvesting van ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven.
Ten eerste door het bouwen en exploiteren van specifiek voor deze groepen geschikte woongelegenheden. Daarnaast wordt ook verwacht dat toegelaten instellingen een bijdrage leveren aan de totstandkoming van arrangementen met betrekking tot wonen, zorg- en dienstverlening om het zelfstandig wonen te bevorderen. Ten slotte kunnen toegelaten instellingen een bemiddelende rol vervullen voor bewoners met betrekking tot zorg- en dienstverlening.
Aan deze inspanningsverplichting wordt door De Vooruitgang invulling gegeven.

In 2009 is in opdracht van de gemeente Edam-Volendam een rapport opgesteld (Analyse vraag en aanbod zorgvoorzieningen Edam-Volendam). Mede dankzij dit rapport is er goed zicht op de huidige en toekomstige vraag en aanbod naar woon- en zorgvoorzieningen voor senioren en overige bijzondere doelgroepen in de gemeente Edam-Volendam. In 2010 heeft De Vooruitgang mede op basis van dit rapport haar strategisch vastgoedbeleid vastgesteld.

In 2011 heeft De Vooruitgang in samenwerking met de gemeente Edam-Volendam, de zorgaanbieders en Wooncompagnie door middel van een aantal werksessies een woonzorgvisie opgesteld tot 2014 met een doorkijk naar 2020. Deze visie wordt in de loop van 2012 verder uitgewerkt aan de hand van een stappenplan.

De opdracht is een beleid te maken dat tegemoet komt aan de (dubbele) vergrijzing binnen de gemeente. Enerzijds zal het aantal ouderen in de gemeente de komende decennia sterk gaan toenemen, anderzijds zal van die ouderen een steeds groter aandeel ouder dan 75 jaar zijn.

Het percentage inwoners van 65 jaar of ouder is nu 14%. Dat wordt 25% in 2035. Kortom, een kwart van de inwoners van de gemeente Edam-Volendam is straks ouder dan 65 jaar. Binnen deze groep ouderen wordt de gemiddelde leeftijd hoger. In 2008 was een kwart van de 65-plussers ouder dan 75 jaar. In 2035 zal de helft ouder dan 75 jaar zijn. Dit wordt bedoeld met de dubbele vergrijzing. Het is zeker dat een deel van deze groep op termijn te maken krijgt met afnemende mobiliteit en een toenemende zorgvraag.
De woonzorgvisie gaat behalve over ouderen met (kans op) een (toekomstige) functiebeperking ook over overige inwoners met een functiebeperking. Mensen met een fysieke of verstandelijke beperking hebben behoefte aan geschikte woonvormen met meer of minder zorg of begeleiding.

In 2012 zal de woonzorgvisie worden uitgewerkt tot een plan van aanpak, waarin concrete maatregelen inclusief planning en benodigd budget worden aangegeven. De regie is in handen van de gemeente Edam-Volendam. De gemeente werkt samen met de woningcorporaties en de zorgpartijen.

De gemeente heeft in 2005 een WWZ-pilot gelanceerd. Dit project was er op gericht lokaal maatwerk te bieden ten aanzien van wonen, welzijn en zorg, voor bewoners met een

zorgbehoefte. Jaarlijks zijn er uitvoeringsprogramma's geschreven, bestaande uit een groot aantal deelprojecten.
In totaal hebben zestien (belangen)organisaties zich aan dit pilotproject verbonden met behulp van een convenant en hieraan deelgenomen. Vanuit haar eigen verantwoordelijkheid heeft De Vooruitgang bijgedragen aan diverse deelprojecten, met betrekking tot domotica, het opplussen van woningen en ondersteuning aan ouderen, gehandicapten en chronisch zieken om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen.

Inmiddels is het WWZ project voor Edam-Volendam beëindigd. Diverse aspecten en deelprojecten zijn onderdeel van het Wmo-beleidsplan 2008-2011. De Wmo is in Edam-Volendam op 1 januari 2007 van start gegaan met tien prestatieonderdelen. Het bevorderen van de sociale samenhang in en leefbaarheid van dorpen, wijken en buurten is hierin opgenomen. In het WMO beleidsplan 2008-2011 ('Alle hens aan dek') zijn speerpunten benoemd. Participatie en persoonlijke cliëntondersteuning zijn speerpunten uit het beleidsplan, met bijzondere aandacht voor ondersteuning jeugdigen en opvoeders, mantelzorg- en vrijwilligerswerkondersteuning, verslavingszorg, GGZ en maatschappelijke opvang.

Vergrijzing en extramuralisering

Ook Volendam heeft te maken met een vergrijzing van de bevolking. Met name in de categorieën boven de 65 jaar, wordt een forse toename verwacht. Door de sterke sociale cohesie kunnen mensen vaak rekenen op mantelzorg. De Vooruitgang faciliteert senioren om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen.

Voorbeelden hiervan zijn het realiseren van domoticatoepassingen, zoals electrische toegang in het complex Roerstraat en het opplussen van het complex Saturnusstraat.
Vanaf 1 maart 2006 hebben ouderen, gehandicapten en chronisch zieken die wonen in de gemeente Edam-Volendam de mogelijkheid om gebruik te maken van WonenPlus.

Om deze doelgroep langer zelfstandig thuis te kunnen laten wonen, biedt WonenPlus op vraaggestuurde wijze extra ondersteuning:

- informatie, advies, verwijzing en bemiddeling
- het invullen van formulieren of contacten met instanties
- kleine klusjes in huis of in de tuin
- vervoer, boodschappen, maaltijden, alarmering
- alles wat de doelgroep nodig heeft om zelfstandig te kunnen blijven wonen

De diensten worden aangeboden op basis van een lidmaatschap en een inkomensafhankelijke bijdrage. De Vooruitgang ondersteunt dit initiatief financieel. Andere deelnemende organisaties zijn Zorgcentrum St. Nicolaashof, Stichting Zorgcirkel Waterland, Stichting Volkshuisvestingsgroep Wooncompagnie, Evean, MEE Amstel en Zaan, Gehandicapten beraad, Seniorenraad en de Gemeente.

In 2011 bestond de bijdrage uit een vaste bijdrage en een bedrag per huurder welke van de diensten gebruik maakt. De huurders van De Vooruitgang ontvangen een korting op hun lidmaatschap. Per 1 januari 2010 zijn de activiteiten van de Stichting Wonen Plus Edam-Volendam overgedragen aan de regionale stichting.
De Vooruitgang neemt voorts deel aan het Strategisch Platform Wonen, Welzijn en Zorg.

Hieronder worden de ontwikkelingen in de deelprojecten toegelicht waarin De Vooruitgang actief deelneemt:

Wijksteunpunten

Doel van dit deelproject is het ontwikkelen van twee wijksteunpunten van waaruit verschillende zorg-welzijn-woondiensten verleend worden.

Kernpartners in het Wijksteunpunt te Edam zijn de bibliotheek Waterland (hoofdhuurder en beheerder van het Wijksteunpunt en voert diverse functies uit), Wooncompagnie (eigenaar en verhuurder), De Zorgcirkel (verzorgt de dagbesteding en mogelijk een aantal andere functies), Wonen Plus Edam-Volendam (thuisbasis van waaruit diverse diensten worden verleend) en de gemeente Edam-Volendam (voert de regie en is deels opdrachtgever, via uitvoeringsovereenkomsten en subsidiebeschikkingen). Ook zijn er onder andere spreekuren inzake mantelzorg, wonen-zorg-welzijn adviseur, maatschappelijk werk/sociaal raadslieden. Voordat er verder wordt gegaan met het Wijksteunpunt in Volendam is de gemeente Edam-Volendam in afwachting van de evaluatie van het functioneren van het Wijksteunpunt in Edam.

Opplussen van woningen

Het doel van dit deelproject is om bestaande woningen beter geschikt en toegankelijker te maken voor ouderen en vergelijkbare groepen. Dit om de toenemende vergrijzing het hoofd te bieden en het voor ouderen en kwetsbare groepen mogelijk te maken om langer thuis te blijven wonen.
In de werkgroep is een matrix ontwikkeld waaruit uiteindelijk naar voren is gekomen welke wijk of wijken het meest geschikt zijn om opgeplust te worden. De gemeente Edam-Volendam heeft samenwerking met de corporaties Wooncompagnie en De Vooruitgang gezocht omdat het een onmogelijke opgave is om iedereen die noodzakelijk aanpassingen behoeft, te laten verhuizen van een koopwoning naar een huurwoning.

De projectgroep heeft in eerste instantie een plan van aanpak gemaakt. Hierin is vermeld dat wordt ingezet op drie leeftijdsgroepen: 55-64 jaar, 65-74 jaar en 75 jaar en ouder. De eerste groep is alleen geïnformeerd via folders en in de media. De tweede groep heeft een vragenlijst thuis gestuurd gekregen. Uit de terugontvangen formulieren komt een advies over wat er in de woning aangepast zou kunnen worden. De derde groep kan, naast de test, een huisbezoek krijgen waarbij aan de hand van het advies uit de test een plan van aanpak wordt gemaakt.

Eind 2011 heeft De Vooruitgang een informatieavond georganiseerd voor de bewoners van het complex Bloedkoraal (seniorenwoningen). Op deze avond zijn de bewoners in de gelegenheid gesteld vragen te stellen aan medewerkers van De Vooruitgang, Zorgaanbieder Zorgcirkel en Stichting WonenPlus. Tevens was de vrijwilligersmakelaar en de adviseur Wonen, Welzijn en Zorg aanwezig. De Vooruitgang is voornemens om in 2012 een pilot te starten samen met zorgaanbieder Zorgcirkel om een spreekluisterverbinding te realiseren tussen verzorgingstehuis De Meermin en het complex Bloedkoraal. Op deze manier kunnen bewoners van het complex Bloedkoraal, indien daar behoefte aan is, gebruik maken van 24-uurs zorgopvolging vanuit De Meermin. Hierdoor is het voor deze bewoners mogelijk om langer in de eigen woning te blijven wonen.

Wet Maatschappelijke Ondersteuning

De toegankelijkheid van de woningen en het aanpassen van woningen voor huurders met een handicap ziet De Vooruitgang als één van haar volkshuisvestingstaken.
De uitgaven in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning kwamen tot en met 2007 voor zover het gaat om niet-eenvoudige voorzieningen, nog geheel voor rekening van de gemeente Edam-Volendam. De kosten voor eenvoudige voorzieningen kwamen voor 50% ten laste van De Vooruitgang met een maximum van € 226,89 per aanvraag.

Ten behoeve van de aanpassing van woningen heeft De Vooruitgang, in het kader van de WMO, in het verslagjaar 2011 een bedrag van €4.919,- (2010: €10.000,-) voor haar rekening genomen.

Per 1 januari 2008 is de vergoeding door de gemeente Edam-Volendam inzake de WMO weggevallen. Het Bestuur heeft destijds besloten dat de kosten voor de eenvoudige voorzieningen voor rekening van De Vooruitgang komen. In 95% van de gevallen gaat het om seniorenwoningen waarin de voorzieningen worden aangebracht. De seniorenwoningen in de nieuwbouw zijn en worden standaard voorzien van verhoogde toiletpotten.

4.4 Het verhuren van woningen

Algemeen

De Vooruitgang wil, voor zover mogelijk, haar klanten zelf laten bepalen in welke buurt of welke woning ze willen wonen. De tekorten op de woningmarkt beperken deze keuzevrijheid. Het tekort aan huurwoningen manifesteert zich vooral onder de groep jonge woningzoekenden in de lagere inkomensklasse. Vanaf september 2010 is vooruitlopend op de Europese Beschikking de huur-inkomenstabel ingevoerd om vrijkomende huurwoningen passend bij de financiële situatie van de potentiële huurder toe te wijzen.

De lage mutatiegraad – als gevolg van stagnerende nieuwbouw in zowel de koop- als huursector – belemmert echter voldoende doorstroming. Doordat vanaf 2011 veel woningen in de Broeckgouw worden opgeleverd was de verwachting dat de mutatiegraad in 2011 zou toenemen. Dit is echter niet gebeurd hetgeen waarschijnlijk te maken heeft met de onzekerheden op de woningmarkt voor zowel kopers als huurders. De huidige huurders blijven vooralsnog zitten waar ze zitten. Het toewijzen van huurwoningen aan woningzoekenden vond in 2011 plaats volgens een woonruimteverdelingsmodel via loting en vanaf 1 oktober 2011 via reacties. In deze modellen kunnen woningzoekenden door middel van een woonbon inschrijven op vrijkomende woningen. Ook bestaat de mogelijkheid tot het verkrijgen van een medische en/of sociale urgentie. Bij toewijzing van woningen is tot 1 oktober 2011 de leeftijd van 21 jaar als minimum gehanteerd. Vanaf die datum geldt een minimum leeftijd van 18 jaar.

Goedkope en betaalbare woningen werden tot 1 oktober 2011 gekoppeld aan een inkomenscriterium waarbij de huurtoeslaggrenzen leidend zijn.
De overige huurwoningen worden zoveel mogelijk toegewezen aan huishoudens met een inkomen dat boven de huurtoeslaggrens ligt. De Vooruitgang heeft in 2011 besloten de minimuminkomensgrenzen van de huur/inkomenstabel te laten vervallen. Deze tabel werd gehanteerd om te bepalen of het huurbedrag in verhouding staat tot het inkomen en om te bepalen of en voor hoeveel huurtoeslag men in aanmerking komt. Tot dit besluit is gekomen om de primaire doelgroep beter te bedienen. Behalve De Vooruitgang hebben landelijk bijna alle corporaties de minimuminkomensgrenzen van de huur/inkomentabel laten vallen. Om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning wordt er alleen nog getoetst op het maximale inkomen van € 33.614,- (prijspeil 2011).

Van de vrijkomende huurwoningen werd tot 1 oktober 2011 25% toegewezen aan urgent woningzoekenden. Er werd 50% toegewezen middels loting. De overige 25% werd toegewezen aan woningzoekenden die gedurende twee jaar minimaal 20 keer passend voor een loting hadden ingeschreven (langdurig woningzoekenden).

Vanaf 1 oktober 2011 is 50% van de vrijgekomen woningen bestemd voor urgent woningzoekenden.

Voor woningzoekenden die over minder inkomsten beschikken en geen vermogen hebben moeten betaalbare woningen worden gebouwd. Het ligt in de rede dat De Vooruitgang vanuit haar doelstelling bijdraagt in de bouwkosten.

In 2009 is door een extern bureau, Laagland Advies, onderzoek gedaan naar de wijze waarop De Vooruitgang woningen toewijst en hoe Bestuur en organisatie zijn betrokken bij het toewijzen van woningen. In zijn algemeenheid blijkt dat De Vooruitgang heldere uitgangspunten hanteert bij het toewijzen van woningen.
De bekendheid van het Bestuur en de werkorganisatie met de woningzoekenden wordt eveneens positief gekwalificeerd. Het is een element wat in toenemende mate ook elders een rol speelt bij het toewijzen van woningen. De in 2011 doorgevoerde wijzigingen en het verantwoordings-systeem op de website hebben de transparantie in het systeem vergroot.

Overzicht woningtoewijzingen 2011 (2010)

Toegewezen woningen volgens het aanbodmodel:

Soorten woningen	Aantal aangeboden woningen	Gemiddeld aantal reacties	Waarvan passend
Eengezinswoningen	7 (6)	10 (58)	5 (48)
Flatwoningen:			
- seniorenflats	6 (6)	39 (52)	34 (44)
- jongerenflats	13 (9)	57 (78)	53 (74)
- jongerenflats nieuwbouw	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Kleine eengezinswoningen	0 (1)		
Totaal	26 (22)		

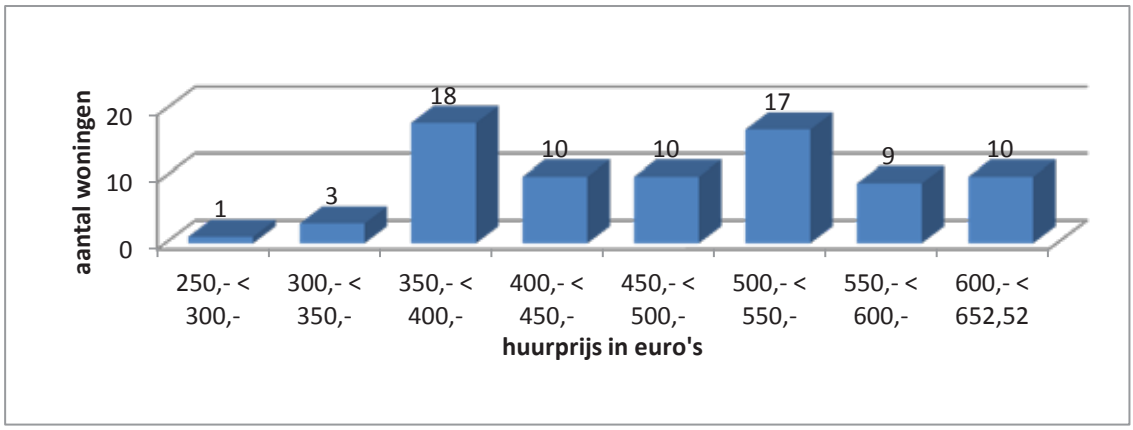
In totaal zijn in 2011 1.040 (1.446) woonbonnen ingezonden, waarvan 925 (1.296) voldoen aan de criteria. Van deze 925 (1.296) woonbonnen werden 27 (63) bonnen van buiten de gemeente Edam-Volendam ingezonden.

Toegewezen woningen via directe bemiddeling (urgentie e.d.) in 2011 (2010)

	Aanleun-woningen	Eensgezins-woningen	Senioren-flats	Jongeren-flats	Kleine Eensgezins-woningen / Sen. Won.	Totaal
Wachtlijst						
Urgenten	8 (7)	5 (5)	3 (5)	3 (2)	- (-)	19 (19)
Statushouders	- (-)	- (2)	- (-)	2 (-)	- (-)	2 (2)
Odion	- (-)	- (-)	- (-)	1 (-)	- (-)	1 (-)
Bestuur	1 (-)	- (1)	- (1)	- (-)	1 (-)	2 (2)
Tijdelijke verhuur	- (-)	- (10)	- (-)	- (-)	- (-)	- (10)
> 20 reacties	- (-)	- (-)	- (1)	20 (7)	- (-)	20 (8)
Wachtlijst						
Nicolaashof	3 (6)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	3 (6)
Woningruil	- (-)	- (-)	- (-)	- (4)	- (-)	- (4)
Uitplaatsing :						
Julianaweg e.o.	- (2)	4 (3)	1 (7)	- (-)	- (-)	5 (12)
Harlingenlaan	- (-)	- -	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Totaal	12(15)	9 (21)	4 (14)	26 (13)	1 (-)	52 (63)

Spreiding mutaties naar huurklassen 2011

Huurprijs in euro's	Aantal	In %	Cumulatief %
250,- < 300,-	1	1,3	1,3
300,- < 350,-	3	3,8	5,1
350,- < 400,-	18	23,1	28,2
400,- < 450,-	10	12,8	41,0
450,- < 500,-	10	12,8	53,8
500,- < 550,-	17	21,8	75,6
550,- < 600,-	9	11,6	78,2
600,- < 652,52	10	12,8	100,0
	78		



Aantal verhuringen

In het jaar 2011 zijn in totaal 78 woningen toegewezen. Hiermee hebben wij 122 personen aan een woning geholpen.

De 78 mutaties bestonden uit 16 (kleine) eengezinswoningen, 49 flats en 13 aanleunwoningen. De belangstelling voor jongerenflats was, evenals voorgaande jaren, groot maar wel kleiner dan in voorgaand jaar. Dit komt wellicht doordat er dit jaar 14 nieuwbouw jongerenflats zijn toegewezen aan langdurig woningzoekenden. Voor eengezinswoningen is de belangstelling duidelijk minder dan in voorgaande jaren. De belangstelling voor seniorenflats is iets minder ten opzichte van voorgaande jaren.
De samenstelling van de in 2011 verhuurde woningen naar inkomen en prijsklassen laat het volgende beeld zien:

	Huurgrenzen			Totaal
	<= 361,66	> 361,66 en <= 517,64	> 517,64	
1. Eenpersoonshuishoudens				
< 65 jaar, inkomen <= 21.625,-	4	7	4	15
< 65 jaar, inkomen > 21.625,-	3	8	10	21
>= 65 jaar, inkomen <= 20.325,-	0	9	0	9
>= 65 jaar, inkomen > 20.325,-	0	3	0	3
Totaal eenpersoonshuishoudens	7	27	14	48
2. Tweepersoonshuishoudens				
< 65 jaar, inkomen <= 29.350,-	0	5	4	9
< 65 jaar, inkomen > 29.350,-	0	2	3	5
>= 65 jaar, inkomen <= 27.750,-	0	3	2	5
>= 65 jaar, inkomen > 27.750,-	0	1		1
Totaal tweepersoonshuishoudens	0	11	9	20
3. Drie- en meerpersoonshuishoudens				
< 65 jaar, inkomen <= 29.350,-	0	1	5	6
< 65 jaar, inkomen > 29.350,-	0	0	4	4
>= 65 jaar, inkomen <= 27.750,-	0	0	0	0
>= 65 jaar, inkomen > 27.750,-	0	0	0	0
Totaal drie- en meerpersoonshuishoudens	0	1	9	10
Totaal	7	39	32	78

Ingeschreven urgent woningzoekenden

Op 1 januari 2011 waren 89 personen ingeschreven als urgent woningzoekenden. In 2011 is aan 19 urgent woningzoekenden een woning toegewezen. In 2011 zijn drie urgent woningzoekenden van de urgentielijst verwijderd na weigering van een tweede woningaanbod. Per 31 december 2011 zijn nog 57 personen als urgent woningzoekenden ingeschreven.
(Het aantal personen op de urgentielijst is in werkelijkheid hoger, omdat het in veel gevallen gaat om echtparen en/of gezinnen).

Individuele huurtoeslag

Huurtoeslagontvangers kunnen kiezen om zelf de huurtoeslag uitgekeerd te krijgen of dat ze het bedrag rechtstreeks aan de woningcorporatie willen laten toekomen, die op haar beurt de toeslag in mindering brengt op de maandelijkse huurbetalingen. Met het oog op het voorkomen van huurachterstanden is De Vooruitgang voorstander van het laatste. De Vooruitgang heeft daarvoor afspraken gemaakt met huurders. Een groot deel van de huurtoeslagontvangers heeft ervoor gekozen om de toeslag via de corporatie te laten verrekenen in de huurbetaling. De Vooruitgang streeft ernaar de huurtoeslag-uitgavennorm niet te overschrijden.

In totaal maakten in 2011 234 (271) huurders gebruik van de mogelijkheid tot huurmatiging via De Vooruitgang. Dit is 21,9 % (25,0%) van het totaal aantal huurders.
Het gemiddelde matigingsbedrag bedroeg in 2011 € 186,15 (€ 164,71) per maand.

Huisvesten specifieke doelgroepen

Statushouders

De nog te realiseren huisvestingstaakstelling van vergunninghouders voor de gemeente Edam-Volendam per 1 januari 2012 omvat de huisvesting van 11 vergunninghouders. De huisvestingstaakstelling voor de eerste helft van 2012 omvat de huisvesting van acht vergunninghouders. Wooncompagnie en De Vooruitgang worden verantwoordelijk gesteld voor de uitvoering van deze taakstellingen (totaal 19 vergunninghouders tot 1 juli 2012).

In 2012 is door De Vooruitgang een eengezinswoning aan het Kievitplantsoen toegewezen aan een gezin bestaande uit drie personen.

Ouderen

Van de bestaande woningvoorraad zijn 282 woningen (26,4%) geschikt voor ouderen, te weten:

complex 20:	Saturnusstraat	34 woningen
complex 39:	Tulpenstraat	32 woningen
complex 40:	St. Gerardusstraat/St. Nicolaashof	72 woningen
complex 43:	Bloedkoraal	42 woningen
complex 45:	Roerstraat	24 woningen
complex 46:	Boelenspark	47 woningen
complex 50:	Saturnusstraat	10 woningen
complex 51	Wester Ven	21 woningen

Hiernaast worden 108 wooneenheden gereserveerd voor senioren (zoals Breek, Pampusstraat, Klein Oostinje). Deze flats zijn niet rolstoelvriendelijk en daarom niet volledig geschikt voor ouderen.

Gehandicapten

Ten behoeve van cliënten van Odion worden momenteel 38 wooneenheden verhuurd, waarvan er 34 worden bewoond. De overige vier eenheden betreffen algemene c.q. recreatieruimten.

De verdeling is als volgt:
- 2 woningen aan het Enkhuizerzand, waarvan 2 bewoond;
- 6 wooneenheden aan de Henegouwen, waarvan 5 bewoond;
- 8 wooneenheden aan de Jan Platstraat, waarvan 7 bewoond;
- 8 wooneenheden aan de G.A. Brederodestraat, waarvan 7 bewoond;
- 14 wooneenheden aan het Boelenspark, waarvan 13 bewoond.

Begeleid wonen
De gemeente Edam-Volendam heeft voor 2011 geen prioriteiten toegekend aan een eventueel Sociaal Logement. Eventuele problemen worden op regionaal niveau aangepakt.

Huurbetaling en incasso

De inning van de huren levert geen bijzondere problemen op. Aan het einde van het verslagjaar vond de incasso bij circa 83% van de huurders automatisch plaats. De aanpak waarbij De Vooruitgang veel aandacht besteedt aan het oplossen van betalingsproblemen en waarbij (te grote) dreigende achterstand direct tot actie wordt overgegaan, blijkt effectief en preventief te werken. In het verslagjaar zijn zeven vorderingen op huurdebiteuren uit handen gegeven aan de deurwaarder. Per 31 december 2011 liepen in totaal nog twee vorderingen bij de deurwaarder. De huurachterstand per 31 december 2011 (0,30%) ligt onder het streefpercentage van 0,50%.

Huurbezwaarschriften

Naar aanleiding van de aangezegde huurverhoging per 1 juli 2011 zijn geen bezwaarschriften ingediend.

Prijs-/kwaliteitsverhouding

Alle woningen in het woningbestand hebben een gunstige prijs-/kwaliteitsverhouding.
Huurprijs in percentage van de maximaal toegestane huurprijs:

	31-12-2011		**31-12-2010**	
Lager dan 60%	783	73,2%	282	26,0%
Tussen de 60% en 70%	209	19,6%	383	35,3%
Hoger dan 70%	77	7,2%	420	38,7%
	1.069	**100,0%**	**1.085**	**100,0%**

De gemiddelde huurprijs bedraagt € 430,66 hetgeen overeenkomt met 58,0% van de maximaal toegestane huurprijs. Bij een huurprijs van 100,0% van de maximaal redelijke huur komt de gemiddelde huurprijs op € 741,94 per woning. De Vooruitgang subsidieert momenteel dus ruim € 310,- per woning.

De gemiddelde huur zal de komende jaren hoger worden. Dit is noodzakelijk omdat De Vooruitgang wordt geconfronteerd met hogere heffingen en belastingen welke worden opgelegd door het Rijk (vennootschapsbelasting, Vogelaarheffing, huurtoeslagheffing) en de Gemeente (WOZ-belasting en rioolheffing). Daarnaast ligt er een opgave aan nieuw te bouwen (senioren)woningen in Volendam voor de komende jaren waarvoor aanzienlijke onrendabele investeringen moeten worden gedaan.

De Vooruitgang hanteert een streefhuur van gemiddeld 70% van de maximaal redelijke huur waarbij de sociale huurgrens als maximum wordt gehanteerd. Het gaat dus om de gemiddelde huur op complexniveau en deze varieert tussen de 65% en 90% van de maximaal redelijke huur.

Het is een taak van De Vooruitgang te zorgen voor voldoende betaalbare huurwoningen voor de doelgroepen. Van belang hierbij is wel dat de gesubsidieerde woningen terecht komen bij de primaire doelgroepen.

Daarom staat De Vooruitgang niet afwijzend tegenover het kabinetsplan om de huur met maximaal 5% extra te verhogen voor huurders met een inkomen boven de € 43.000,-. De Vooruitgang wacht verdere besluitvorming hieromtrent af en tracht deze maatregel per 1 juli 2012 door te voeren.

De gemiddelde nettohuur, puntprijs en puntenaantal bedragen per woning, gerangschikt naar bouwjaar per 31 december 2011 (2010):

Bouwjaar	Gemiddelde nettohuur	Gemiddelde puntprijs	Gemiddeld aantal punten
1945 t/m 1967	449 (426)	2,51 (2,61)	179,0 (163,1)
1968 t/m 1974	392 (384)	2,60 (2,77)	150,6 (138,7)
1975 t/m 1987	397 (389)	2,64 (3,01)	150,2 (129,1)
1988 en later	457 (448)	2,88 (3,49)	158,5 (128,3)

Leegstand

Er is geen sprake van structurele leegstand.

Ontruimen

Ontruiming is voor de betrokkenen een zeer ingrijpende gebeurtenis. Hiervan is De Vooruitgang zich bewust. Een besluit om een gerechtelijke ontruimingsprocedure te starten wordt niet zomaar genomen. Echter, wanneer het woongenot van omwonenden in het geding komt of wanneer er continu sprake is van een grote achterstand in het betalen van huur, dan schuwt De Vooruitgang het nemen van harde maatregelen niet. In het boekjaar 2011 zijn er geen ontruimingen geweest.

Verkopen van woningen

Voor het eerst sinds jaren zijn er door De Vooruitgang weer woningen verkocht (twee stuks).
In 2010 is besloten dat verkoop mogelijk is als De Vooruitgang de gelegenheid krijgt nieuwe eengezinswoningen te bouwen zodat het aantal eengezinswoningen gelijk blijft.

Hieraan worden wel een aantal voorwaarden gesteld;
- de woning moet minimaal 30 jaar oud zijn;
- de woning staat niet op een potentiële herontwikkel locatie;
- de woning wordt bij voorkeur verkocht aan de zittende huurder en anders aan andere huurders van De Vooruitgang;
- de huurprijs valt in de categorie “duur tot huurtoeslaggrens”.

Verder wordt een klein aantal woningen die in eerste instantie zou worden meegenomen in de herontwikkeling Julianaweg e.o. verkocht, omdat het herontwikkelplan uiteindelijk anders is geworden dan in het oorspronkelijke plan was voorzien.

Bestaande appartementencomplexen en etagewoningen worden niet verkocht in verband met het grote tekort aan deze woningen.

Het bevorderen van het eigen woningbezit vindt mede plaats doordat de gemeente Edam-Volendam, die zelf optreedt als projectontwikkelaar, bij de verkoop van (starters)woningen, huurders (van De Vooruitgang) een voorkeurspositie geeft.
Hierdoor stromen onze huurders door naar een eigen woning en komen de daardoor vrijgekomen huurwoningen weer beschikbaar voor de doelgroep.

Verhuiskostenreglement

De Vooruitgang heeft een reglement opgesteld dat van toepassing is op alle renovaties in woongelegenheden van De Vooruitgang die gezien de aard en de omvang van de werkzaamheden in redelijkheid niet uitgevoerd kunnen worden zonder verhuizing. De volledige tekst staat vermeld op onze website onder het kopje “ik huur bij De Vooruitgang”.

4.5 Betrekken van huurders bij beleid en beheer

Toegelaten instellingen moeten op basis van het BBSH (en de Wet op het overleg huurders/verhuurder) hun huurders informeren over onderwerpen van beleid of beheer die voor de huurders van belang kunnen zijn. Tevens dient een toegelaten instelling hierover overleg te voeren met haar huurders. Ook moet een toegelaten instelling er zorg voor dragen dat een door huurders in het leven geroepen huurdersorganisatie haar werkzaamheden kan verrichten.

Huurdersorganisatie

De Vooruitgang betrekt bewoners in principe via vertegenwoordigers bij haar beleid. Dit is de huurdersorganisatie voor de zaken die zijn vastgelegd in de overlegwet.

In het jaar 2011 is er constructief samengewerkt met de huurdersorganisatie VHV (Vereniging Huurders Volendam). In de loop van het jaar is mevrouw C.A.M. Veerman door verhuizing uit de VHV getreden en is hierdoor een openstaande vacature ontstaan. De VHV bestaat nu uit:

Dhr. M.J. Splinter	- voorzitter
Dhr. N. Wauben	- vice secretaris
Mw. M.J.M. Schilder	- penningmeester- vice voorzitter
Mw. H. Veerman	- secretaris

De huurdersorganisatie voert overleg met de Directeur-bestuurder en/of de coördinator Klant & Markt en de woonconsulente. De VHV is het officiële orgaan waaraan De Vooruitgang (gekwalificeerd) advies vraagt conform de samenwerkingsovereenkomst en de overlegwet.

Het jaar 2011 heeft met name in het teken gestaan om de VHV meer bekendheid te geven onder de huurders van De Vooruitgang. Tevens heeft de VHV namens de huurders de heer L.B. Tholens voorgedragen als lid van de Raad van Toezicht.
In vergaderingen tussen de VHV en De Vooruitgang zijn de volgende onderwerpen behandeld.

- Begroting VHV
- Vertegenwoordiging in RvT van huurders
- Toewijzingsbeleid
- Financiën VHV
- Ledenwerving
- Kleine eengezinswoningen Broeckgouw
- Beheer Julianagarage
- Jaarplan 2012
- Gedifferentieerde huurharmonisatie
- Statuten VHV
- Inflatievolgende huurverhoging
- Treasurybeleid
- Enquete
- Website
- Labeling woningen voor verkoop
- Invoering servicekosten
- Begroting 2012

Op de website onder de link “downloads” zijn de jaarrekening inclusief het jaarverslag en het volkshuisvestingsverslag, de missie en visie, het Reglement Raad van Toezicht, de Governancecode, de Aedescode, de veiligheidskrant, de huurkrant, de woonkostenkrant en de energiekrant ter inzage voor onze huurders en alle andere geïnteresseerden.

De Vooruitgang draagt er zorg voor dat de door de bewoners in het leven geroepen informele bewonerscommissies de werkzaamheden die met haar taak verband houden kan verrichten door het ter beschikking stellen van ruimte (recreatieruimte of vergaderruimte) dan wel door personele, financiële en facilitaire ondersteuning.

Klachten

Het nakomen van afspraken, duidelijkheid en een correcte communicatie zijn belangrijke aspecten van een klantgerichte benadering. De Vooruitgang kan hierop worden aangesproken. Als huurders of kandidaat-huurders niet tevreden zijn over de manier waarop De Vooruitgang heeft gehandeld kan hierover schriftelijk, per e-mail of via de website een klacht worden ingediend.
Als huurders of kandidaat-huurders het niet eens zijn met de afhandeling van de klacht bestaat de mogelijkheid de klacht voor te leggen aan de geschillencommissie. Op dat moment is sprake van een geschil. Dit wordt ook schriftelijk aan de indiener bevestigd.

Geschillencommissie

Sinds januari 2009 heeft De Vooruitgang zich aangesloten bij een externe geschillencommissie. Als de indiener van een klacht het niet eens is met de afhandeling van de klacht, dan bestaat de mogelijkheid de klacht voor te leggen aan de geschillencommissie. Op dat moment is er sprake van een geschil tussen de indiener van de klacht en De Vooruitgang.

De geschillencommissie is een onafhankelijke commissie en bestaat uit personen die niet in dienst zijn van De Vooruitgang. De commissie onderzoekt het geschil en hoort daarvoor zowel de indiener van het geschil als de betreffende medewerker(s) van De Vooruitgang.
Na alle betrokken partijen gehoord te hebben, brengt de geschillencommissie advies uit aan de directie van De Vooruitgang. De Bestuurder informeert de Raad van Toezicht periodiek over de werkzaamheden van de klachten- en geschillencommissie.

De geschillencommissie werkt op basis van een reglement. De geschillencommissie is er overigens niet alleen voor huurders van De Vooruitgang, maar ook voor huurders van andere woningcorporaties in het werkgebied.
Op de website van De Vooruitgang staat beschreven waar huurders terecht kunnen met hun eventuele klacht/geschil en hoe de afhandeling hiervan verder plaats vindt.

Deze commissie heeft in 2011 ten behoeve van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang één klacht behandeld, die in het voordeel van de corporatie werd beslecht.

Visitatie

De Vooruitgang heeft in 2010 een maatschappelijke visitatie laten uitvoeren. De visitatie is een belangrijk instrument om op transparante en objectieve wijze inzicht te krijgen in de prestaties die wij als woningcorporatie leveren.
In de visitatie wordt de prestatie van de corporatie vanuit vier invalshoeken beoordeeld:

- presteren naar eigen ambities en doelen
- presteren naar opgaven en vermogen
- presteren volgens stakeholders
- governance

Met de uitkomsten wil De Vooruitgang zich verantwoorden over haar prestaties aan allen die daarbij belang hebben, zoals huurders, gemeenten en maatschappelijke partners. Maar bovenal wil De Vooruitgang leren hoe de prestaties verder kunnen worden verbeterd.
De visitatie is uitgevoerd door Raeflex, volgens de systematiek die daarvoor in de branche is vastgesteld.

Totale beoordeling	
Presteren naar ambities en doelen	7
Presteren naar opgaven	7
Presteren volgens stakeholders	7
Presteren naar vermogen en efficiency	7
Governance	6
Gemiddelde score	**7**

In het jaarverslag 2010 is op pagina 50 en 51 een samenvatting opgenomen van het visitatierapport. Het complete visitatierapport is te downloaden via www.raeflex.nl.

Overlegstructuur

Binnen De Vooruitgang is een overzicht gemaakt, waarbij voor elk overleg het doel, de deelnemers, de frequentie en de wijze van verslaglegging wordt aangegeven.

Hieronder staat de overlegstructuur zoals deze wordt gehanteerd binnen De Vooruitgang:

Overleg/Vergadering	Doel	Deelnemers	Frequentie	Verslaglegging
Werkoverleg	Informeren. Afstemmen werkprocessen. Bespreken voort-gang werkzaamheden.	Alle werknemers (exclusief huishoudelijke hulp)	1 x per 2 maanden	1 x A4 met actiepunten
Bilateraal	Informeren. Afstemmen. werkprocessen. Bespreken voortgang werkzaamheden.	Directeur-Bestuurder en werknemer	Indien nodig	Indien nodig verslag
Bestuur	Besluiten	Directeur-Bestuurder	1 x per 2 weken	Besluitenlijst
Beleidsteamoverleg	Informeren. Afstemmen. Besluiten.	Directeur-Bestuurder Coördinatoren FEZ/K&M/Vast-goed	1 x per 2 weken	Actielijst en verslag.
Raad van Toezicht	Verantwoording afleggen	Beleidsteam	4 x per jaar *Vooraf vastgesteld*	Voortgangsrapportage. Actie- en besluitenlijst en notulen.
Huurdersorganisatie	Informeren. Afstemmen. Besluiten	Coördinator K&M en woonconsulent	4x per jaar *Vooraf vastgesteld*	Actie- en besluitenlijst
Gemeente Edam-Volendam	Informeren. Afstemmen. Bespreken voortgang werkzaamheden.	Directeur-Bestuurder en één of twee coördinatoren	4 x per jaar *Vooraf vastgesteld*	Notulen, Actie- en besluitenlijst
De Zorgcirkel	Informeren. Afstemmen. Bespreken voortgang werkzaamheden.	Coördinator K&M en woonconsulent Eventueel Directeur-Bestuurder	5 x per jaar *Vooraf vastgesteld*	Notulen, Actie- en besluitenlijst
De Zorgcirkel (bestuursniveau)	Informeren. Afstemmen. Bespreken voortgang werkzaamheden	Directeur-Bestuurders	3 x per jaar *Vooraf vastgesteld*	Notulen
Home Team	Informeren. Afstemmen Bespreken voortgang werkzaamheden	Woonconsulent	5 x per jaar	Actielijst
Seniorenraad	Informeren Bespreken beleid	Directeur-Bestuurder, Coördinator K&M, woonconsulent	3 x per jaar *Vooraf vastgesteld*	Notulen
Bewonerscommissie	Informeren Afstemmen	Coördinator Vastgoed, Coördinator K&M, Opzichter, Woonconsulent	Indien nodig	Verslag

4.6 Financiën

Het waarborgen van de financiële continuïteit

Het waarborgen van de financiële continuïteit is een belangrijk prestatieveld voor het voortbestaan van De Vooruitgang. Onder deze financiële continuïteit wordt verstaan de mate waarin De Vooruitgang in staat is aan haar verplichtingen op lange termijn te voldoen.
Het garanderen van een goede financiële positie op lange termijn is randvoorwaarde bij de formulering van de beleidsvoornemens voor de komende jaren.

Investeringsstatuut

Op 12 mei 2010 is het investeringsstatuut vastgesteld. De doelstellingen van dit investeringsstatuut zijn:

1. Het scheppen van kaders.
2. Het vaststellen van een basis voor de bestuurlijke verantwoordelijkheid.
3. Het vaststellen van rendementsbepalingen en beoordelingscriteria, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen maatschappelijke en commerciële projecten.
4. Het aanreiken van een handvat voor de Raad van Toezicht om haar toezichthoudende rol adequaat te kunnen vervullen.

In het sturingsmodel van De Vooruitgang gelden de volgende kaders:

- Operationele kasstromen
- Rendement op investeringen
- Het vermogen van De Vooruitgang
- De financierbaarheid van De Vooruitgang
- De eis van het CFV met betrekking tot het minimaal noodzakelijk eigen vermogen
- Financiële ruimte

De Vooruitgang moet als kapitaalintensieve organisatie beoordelen of ze in staat is de financieringslasten uit de operationele kasstromen (exploitatie) te voldoen. We gebruiken hiervoor de Interest Coverage Ratio (ICR). Dit is de winst voor belasting in relatie tot de betaalde rente. Deze dient minimaal 1,25 te zijn.

De Vooruitgang wil via rendementsturing continuïteit borgen voor haar (investerings)beleid. Daarbij draait het ook om de vraag welk rendement wordt behaald op het exploiteren van de vastgoedportefeuille. Hierbij gelden de volgende minimum eisen (IRR):

	Zelfstandige Woonruimte	Wonen met zorg
Goedkoop en betaalbaar	2,91%	2,55%
Duur tot huurtoeslaggrens	3,69%	3,32%
Duur boven huurtoeslaggrens	4,37%	4,04%
Maatschappelijk vastgoed		
- Gezondheidscentrum/Hoed	4,50%	
- Woonzorgvoorzieningen	3,75%	
- Onderwijs Brede School	4,00%	
- Bedrijfs onroerend goed	6,00%	

Ook wordt gekeken naar de waardeontwikkeling van de portefeuille waarbij het indirecte rendement van belang is.

Bij het sturen via vermogensontwikkeling kan onderscheid worden gemaakt tussen:
- de mate waarin het bezit is gefinancierd met extern vermogen (loan to value ratio);
- de wijze waarop (nieuwe) investeringen worden gefinancierd (investerings/-financieringsratio).

De norm voor de loan to value ratio bedraagt maximaal 75%. Hierbij vindt de waardebepaling van het bezit plaats op basis van 70% van de geldende WOZ-waarde.

Het verschil tussen de bedrijfswaarde van de activa en de rentabiliteitswaarde van de schulden geeft de financiële ruimte weer. Deze financiële ruimte vormt deels een risicobuffer van de corporatie, die tegenvallers in de exploitatie of de financiering moet opvangen en kan anderzijds volkshuisvestelijk worden ingezet.

Treasury

Het treasurystatuut beoogt het formele kader voor alle activiteiten op het gebied van treasury vast te leggen. In dit statuut zijn de hoofdlijnen van het financierings-, beleggings-, cashmanagement- en renterisicobeleid beschreven. Tevens zijn de bevoegdheden en verantwoordelijkheden ten aanzien van de uitvoering van dat beleid vastgelegd alsmede de informatievoorziening. De verantwoordelijken op het gebied van treasury binnen De Vooruitgang nemen bij de adviezen c.q. beslissingen op het gebied van treasury, de in dit statuut geformuleerde uitgangspunten in acht. In het jaarlijks op te stellen treasuryjaarplan worden de kaders van dit statuut nader uitgewerkt naar concrete doelen.

Bedrijfswaarde onroerende zaken in exploitatie

De bedrijfswaarde is een belangrijke graadmeter voor de beoordeling van de financiële positie op lange termijn. De bedrijfswaarde wordt berekend door de verwachte toekomstige uitgaven en inkomsten contant te maken naar heden. Op complexniveau wordt deze waarde vergeleken met het bedrag van de boekwaarde van de investeringen. Tevens wordt rekening gehouden met een restwaarde voor de grond. Als de bedrijfswaarde hoger uitvalt dan de boekwaarde betekent dit dat de investeringskosten in de toekomst worden terugverdiend. Als deze lager ligt, dan wordt de investering niet terugverdiend.

Als op langere termijn sprake is van een onrendabele investering dan wordt dit onrendabele deel afgeboekt ten laste van het resultaat. Dit geldt andersom ook. Als op langere termijn sprake is van een rendabele investering, dan wordt dit rendabele deel teruggeboekt ten gunste van het resultaat. Dit wordt per complex bezien.

In 2005 heeft het Bestuur besloten de parameters van het WSW als uitgangspunt te hanteren (m.u.v. de restwaarde grond) bij het berekenen van de bedrijfswaarde.
De bedrijfswaardeberekeningen zijn opgesteld per 31 december 2011.

Dit heeft geleid tot een terugname van eerdere afboekingen in 2011 van € 7,66 miljoen voor de bestaande complexen. Dit bedrag is verantwoord onder de post “Overige waardeveranderingen materiële vaste activa” in de verlies- en winstrekening. Hieronder zijn tevens de afboekingen inzake onrendabele investeringen voor de nieuwbouwcomplexen Julianaweg e.o. en Broeckgouw opgenomen, zijnde € 0,98 miljoen en € 0,70 miljoen.

De bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie is € 17,0 miljoen hoger dan de boekwaarde.
Bij de berekening van de bedrijfswaarde zijn – conform de uitgangspunten van het WSW – de parameters toegepast zoals vermeld in de toelichting op de balans.

De heffingsbijdrage van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (circa € 5.100.000,-) en de te betalen vennootschapsbelasting maken geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.

Vermogenspositie

De gemeentelijke borgstelling voor leningen is in 2004 overgedragen aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Naar de maatstaven van het WSW is De Vooruitgang een solvabele instelling. Nieuwe leningen worden rechtstreeks geborgd door het WSW. Begin 2005 is voor het eerst gebruik gemaakt van de borgstellingsfaciliteiten van het WSW.

Met ingang van het boekjaar 2004 is de gewijzigde Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen formeel van kracht geworden. De Vooruitgang waardeert haar materiële vaste activa tegen de minimumwaarderingsregel waarbij de toets van de bedrijfswaarde aan de historische kostprijs op complexniveau wordt toegepast.

Het eigen vermogen bedraagt per 31 december 2011 € 23,2 miljoen.

Solvabiliteit

De solvabiliteit geeft aan in hoeverre de organisatie op lange termijn aan haar verplichtingen kan voldoen.
Per balansdatum bedroeg de solvabiliteit 45% (2010: 35%).
Een solvabiliteit van 10% wordt in de volkshuisvesting als redelijk en boven de 10% als goed aangemerkt.
De ontwikkeling van de vermogenspositie (ultimo boekjaar) was de afgelopen jaren als volgt:

(x € 1.000,-)		2011	2010	2009	2008	2007
Eigen vermogen		23.233	14.688	12.559	23.092	20.087
Voorzieningen	+/+	1.262	4.494	7.533	908	2.609
Weerstandsvermogen		24.495	19.182	20.092	24.000	22.696
Langlopende schulden		25.548	21.501	21.697	19.380	19.123
Liquide middelen	-/-	941	1.529	1.005	1.586	4.727
Netto schuldpositie		24.607	19.972	20.692	17.794	14.396

De ontwikkeling van de vermogenspositie (ultimo boekjaar) volgens de meerjarenbegroting is als volgt:

(x € 1.000,-)		2012	2013	2014	2015	2016
Eigen vermogen		16.091	16.946	17.100	17.318	17.748
Voorzieningen	+/+	586	-	-	-	-
Weerstandsvermogen		16.677	16.946	17.100	17.318	17.748
Bedrijfswaarde		62.948	64.013	64.495	64.935	65.141
Langlopende schulden		36.431	36.186	35.931	32.671	32.400
Liquide middelen	-/-	1.074	968	2.030	107	1.402
Netto schuldpositie		35.357	35.218	33.901	32.564	30.998
% externe financiering						
In % bedrijfswaarde		56,2	55,0	52,6	50,1	47,6
In % woz-waarde		16,4	16,7	16,6	16,4	16,1
WOZ waarde		215.111	210.408	204.095	197.973	192.034

Nu de WOZ-waarde jaarlijks wordt vastgesteld zal deze de marktwaarde steeds meer naderen.

Volgens de meerjarenbegroting zal het eigen vermogen de komende jaren verder toenemen tot € 20,061 miljoen in 2021 (solvabiliteit 40,8%). De bedrijfswaarde in de meerjarenbegroting is berekend volgens de nieuwe verslaggevingsregels.
De berekening in dit verslag is gemaakt volgens de verslaggevingsregels zoals deze tot 1 januari 2012 van kracht waren. Hierdoor is de bedrijfswaarde in dit verslag hoger dan de bedrijfswaarde volgens de nieuwe regels.
Naar verwachting zal de bedrijfswaarde en daarmee het eigen vermogen in 2012 als gevolg van de nieuwe verslaggevingsregels dalen ten opzichte van 2011. Ten opzichte van de meerjarenbegroting zal de bedrijfswaarde en het eigen vermogen in 2012 aanzienlijk hoger uitkomen en meer in lijn liggen met de waarden zoals vermeld in deze jaarrekening.

De langlopende schulden zullen toenemen tot € 36,431 miljoen in 2012 waarna deze weer afnemen tot € 27,924 miljoen in 2021. Het vermogen en de verwachte kasstromen zijn voldoende om de geplande (nieuwbouw)investeringen in de komende jaren te kunnen doen.

	2011	2012	2013	2014	2015
Rendement portefeuille 1)	1,89%	2,15%	2,15%	2,39%	2,41%
Interest Coverage Ratio	2,59	2,37	2,26	2,32	2,60
Loan to value 1)	16%	25%	26%	25%	23%
WSW kasstroom x € 1.000,-	988	655	587	613	907

1) T.o.v. 70%WOZ-waarde

Er is ook een scenario gemaakt waarbij de nieuwbouw van 50 extra woningen is ingerekend en een scenario waarbij de nieuwbouw van 100 extra woningen is ingerekend, dit alles volgens de in de meerjarenbegroting vastgestelde normen.
Bij deze scenario's zijn het eigen vermogen en de kasstromen uiteraard lager en zijn de langlopende schulden hoger dan in het basisscenario. In beide scenario's zijn het eigen vermogen en de verwachte kasstromen voldoende om de geplande (nieuwbouw)investeringen in de komende jaren te kunnen doen zonder dat de financiële continuïteit in gevaar komt. De Vooruitgang blijft voldoen aan de gestelde interne en externe eisen.

Om ruimte te creëren voor investeringen na de huidige projecten in ontwikkelingen zal De Vooruitgang zoals het afgelopen jaar reeds is gedaan ook de komende jaren financiële ruimte moeten vrijmaken. De noodzaak hiervoor wordt mede veroorzaakt door de heffing huurtoeslag die de corporaties volgens de regeringsplannen dienen te gaan betalen. De Vooruitgang moet als het aan het kabinet ligt jaarlijks circa € 275.000,-/€ 300.000,- aan de minister van Financiën overmaken. Hierdoor neemt de investeringscapaciteit met in totaal € 5.500.000,-/€ 6.000.000,- af. Dit betekent dat De Vooruitgang door deze heffing voor haar doelgroep circa 40 woningen minder kan bouwen/verhuren.
Een deel van deze financiële ruimte zou kunnen komen uit de inkomensafhankelijke huurverhoging die per 1 juli 2012 kan worden opgelegd volgens de huidige plannen. De Vooruitgang wacht het besluit hieromtrent af. Gezien de opgave aan nieuw te bouwen seniorenwoningen en wellicht ook jongerenappartementen in de komende jaren kan De Vooruitgang het zich niet veroorloven hier helemaal geen gebruik van te maken.

De Vooruitgang heeft nagenoeg geen gelegenheid projecten te ontwikkelen voor de verkoop waaruit middelen kunnen worden gegenereerd. Dit omdat de gemeente Edam-Volendam zelf eigenaar is van de beschikbare nieuwbouw locaties en zelf optreedt als projectontwikkelaar.

De ruimte zal moeten komen uit enerzijds hogere huren en anderzijds lagere lasten. Met name wat betreft de onderhoudsuitgaven en de in rekening te brengen servicekosten zullen middelen vrijgemaakt moeten worden. Als dit niet of niet in voldoende mate mogelijk blijkt te zijn zullen ondanks de krapte op de huurmarkt in onze gemeente toch (meer) huurwoningen dienen te worden verkocht.

Oordeel Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV)

Solvabiliteitsoordeel 2011 (verslagjaar 2010) CFV	:	voldoende solvabiliteit.
Continuïteitsoordeel 2011	:	A1-oordeel.

"Voldoende solvabiliteit" betekent dat het vermogen per 31 december 2010 groter is dan het voor De Vooruitgang vastgestelde risicobedrag plus vermogensbeklemming.
Het A1-oordeel betekent dat de voorgenomen activiteiten in financieel opzicht passen bij de vermogenspositie van De Vooruitgang.
Het is ons streven en de verwachting is ook dat op basis van de meerjarenbegroting De Vooruitgang de hierboven vermelde oordelen van het CFV kan handhaven.

Het CFV heeft verder beoordeeld hoe De Vooruitgang heeft gepresteerd ten opzichte van referentie corporaties en het landelijk gemiddelde van de corporaties tezamen. Deze en andere bevindingen zijn beschikbaar via de website www.cfv.nl.
Begin 2012 is de districtsadviseur van het CFV bij De Vooruitgang langs geweest. Behalve een nadere kennismaking is de visie/missie en het beleid van De Vooruitgang besproken.

Op 21 juli 2011 heeft de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw op basis van de door De Vooruitgang ingediende prognose van de jaren 2011 tot en met 2013 een beoordeling gedaan van de financiële positie van De Vooruitgang. De Vooruitgang voldoet conform artikel 8 van het reglement van deelneming van het 'waarborgfonds' aan de eisen van kredietwaardigheid.
Op grond van deze verklaring kan De Vooruitgang gebruik maken van de faciliteiten van het Waarborgfonds, indien aan de voorwaarden voor borging wordt voldaan.

Benchmark

Wij hanteren de Corporatie in Perspectief 2011 (begrotingsjaar 2011, prognoses tot 2015 en verslagjaar 2010) van het Centraal Fonds als benchmark. Deze is gebaseerd op de DVI en DPI en wordt, waar nodig en mogelijk, conform de regels van de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde geüniformeerd.
De Raad van Toezicht wordt jaarlijks hieromtrent geïnformeerd. Wij hebben een aantal relevante posten uit dit rapport vermeld. Het volledige rapport is te vinden op www.cfv.nl.

Verhuur	De Vooruitgang	Referentie	Landelijk
Mutatiegraad	7,8%	7,6%	8,1%
Gemiddelde huurprijs	€ 405	€ 435	€ 422
Benutting potentiële huurprijsruimte	67,1%	69,1%	72,0%
Huurwoningen in goedkope segment	28,1%	17,9%	23,2%
Huurwoningen in betaalbare segment	66,7%	72,2%	67,2%
Kwaliteit			
Woningwaardering (gem. wws-punt per woning)	136	139	131
Prijs-/kwaliteitsverhouding (prijs per wws-punt)	€ 2,99	€ 3,14	€ 3,22
Uitgaven onderhoud per woning	€ 1.560	€ 1.486	€ 1.322
Toegankelijke woningen (nultredenwoningen)	47,4%	29,5%	29,0%
% woningen voor ouderen en gehandicapten	35,3%	17,5%	15,5%
Toewijzing aan ouderen (% totaal)	21,2%	18,7%	15,1%
Mutaties in portefeuille			
Realisatie nieuwbouw woongelegenheden	1,9%	1,2%	1,0%
Prognose nieuwbouw woongelegenheden	1,9%	1,5%	1,1%
Realisatie-index nieuwbouw	-	0,34	0,60
Realisatie-index sloop	0,31	0,38	0,45
Realisatie-index verkoop	-	-	0,66

	De Vooruitgang	Referentie	Landelijk
Bedrijfsvoering (x €1 per VHE)			
Netto bedrijfslasten excl. leefbaarheidsuitgaven	€ 1.278	€ 1.238	€ 1.257
Netto kasstroom	€ 885	€ 1.028	€ 1.019
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur	€ -	€ 186.909	€ 182.421
Rentedekkingsgraad	2,2	1,8	1,8
Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie			
Bedrijfswaarde (in €1 per VHE)	€ 45.033	-	€ 47.586
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	€ 36.879	-	€ 40.171
WOZ-waarde huurwoningen	€ 201.185	€ 170.796	€ 156.769
Huur/WOZ-waarde huurwoningen	2,4	3,1	3,2
WOZ-waarde/VHV-exploitatiewaarde	5,4	4,0	3,9
Rentelasten per VHE	800	1.455	1.450
Rentelasten in %	4,00%	4,34%	4,32%
Schuldverdienratio	22,4	32,3	31,8
VHV-expl.waarde / rentabiliteitswaarde leningen	1,9	1,4	1,3
VHV-vermogen in % balanstotaal	37,7%	30,2%	27,2%
VHV-vermogen 2010 per VHE	14.819,-	15.320,-	13.046,-
VHV-vermogen 2015 per VHE	21.469,-	16.426,-	14.607,-
Risicobedrag solvabiliteitsbeoordeling 2010	12,1%	10,4%	10,4%
Ricicobedrag solvabiliteitsbeoordeling 2015	12,6%	13,5%	13,2%

Aan de hand van bovenstaande cijfers mogen wij concluderen dat De Vooruitgang op nagenoeg alle punten (betaalbaarheid, kwaliteit, bedrijfsvoering en de financiën) goed heeft gepresteerd in verhouding met onze referentie corporatie(s) en het landelijke gemiddelde.
In 2010 waren de netto bedrijfslasten hoger dan die van de referentiecorporatie en hoger dan het landelijk gemiddelde. Als gevolg van doorgevoerde bezuinigingen en andere maatregelen zullen wij in 2011 weer lager dan de referentiecorporatie en het landelijk gemiddelde uitkomen.

Liquiditeitspositie

De current ratio (verhouding vlottende activa / vlottende schulden) bedraagt per 31 december 2011 0,75. In 2010 bedroeg deze ratio 0,94.

De verwachting is dat de current ratio verder zal dalen, want de komende jaren wordt veel geïnvesteerd in met name nieuwbouw en hier zullen de beschikbare liquide middelen voor worden gebruikt. Interne financiering, indien mogelijk, verdient de voorkeur boven het aantrekken van vreemd vermogen.

Huurverhoging

De huuraanpassing 2011 is uitgevoerd op basis van de wettelijke kaders en het door De Vooruitgang geformuleerde huurbeleid. De huurverhoging per 1 juli 2011 bedroeg 1,3%.

De huurverhogingen bedroegen over de afgelopen jaren:

Jaar	2011	2010	2009	2008	2007
Percentage	1,3	1,2	2,5	1,6	1,1

Weerstandsvermogen

Het weerstandsvermogen geeft aan wat de overlevingskracht is van De Vooruitgang, met andere woorden: hoe sta je er financieel voor als corporatie. Het weerstandsvermogen bestaat uit het eigen vermogen en de voorzieningen. Het weerstandsvermogen bedroeg op 31 december 2011 € 24,5 miljoen (2010: € 19,2 miljoen).

Financieringspositie

Het renteresultaat is € 1,6 miljoen positief. Dit is ontstaan door het verschil tussen de aan de exploitatie toegerekende rente en de per saldo betaalde rente.

De rentabiliteit van het eigen vermogen wordt gevonden door het jaarresultaat uit te drukken in een percentage van het eigen vermogen. In 2011 was dit 36,8%. In 2010 was de rentabiliteit 14,4%. De oorzaak hiervan is het jaarresultaat. Dit was in 2011 8,5 miljoen positief en was in 2010 2,1 miljoen positief. Het verschil wordt met name veroorzaakt door de waardeveranderingen materiële vaste activa. Gecorrigeerd voor waardeveranderingen komen we in 2011 op 11,0% (2010 : 2,9%)
De rentabiliteit van het totale vermogen wordt gevonden door het jaarresultaat, vermeerderd met de rentelast op het vreemde vermogen en de belastinglast te delen door het totale gemiddelde vermogen. In 2011 was dit 18,2% (2010: 7,8%).
Gecorrigeerd voor waardeveranderingen komen we in 2011 op 5,6% (2010: 3,9%).

Onrendabele investeringen

Zoals eerder in dit verslag aangegeven staan er twee nieuwbouwplannen op stapel. Omdat de plannen van de Julianaweg e.o. en de Broeckgouw reeds intern zijn geformaliseerd en extern zijn gecommuniceerd zijn de onrendabele toppen van deze nieuwbouwplannen al in 2011 en voorafgaande jaren genomen, conform de richtlijn van de Raad van de Jaarverslaggeving.

In 2011 heeft een afboeking onrendabele toppen plaatsgevonden van € 0,99 miljoen (Julianaweg e.o.) resp. € 0,70 miljoen (Broeckgouw).

De onrendabele toppen voor de projecten Julianaweg e.o. en Broeckgouw bedragen na afboeking van de hierboven genoemde bedragen respectievelijk € 6,87 miljoen en € 0,70 miljoen.

Grondaankopen

In het verslagjaar zijn ten behoeve van het project Julianaweg/Kielstraat drie woningen aangekocht (reeds gesloopt) en van de Gemeente zijn de benodigde reststukjes grond aangekocht.

Sponsoractiviteiten

Onder sponsoring verstaat De Vooruitgang het ter beschikking stellen van geld, goederen of diensten in ruil voor een tegenprestatie.

Uitgangspunten sponsoring:
- sponsoring levert een bijdrage aan het realiseren van de beleidsdoelstellingen;
- sponsoring is een samenwerkingsverband tussen twee of meer partijen dat beide partijen voordeel oplevert. De Vooruitgang geeft geld, goederen of diensten in ruil voor publiciteit en/of diensten. Er is dus altijd sprake van een tegenprestatie;
- de bijdrage van De Vooruitgang moet het woonplezier in buurten of wijken of het woonplezier in het algemeen in het werkgebied van De Vooruitgang bevorderen;
- de bijdrage moet steun verlenen aan projecten/initiatieven gericht op de lokale gemeenschap;
- de bijdrage moet de maatschappelijke betrokkenheid van De Vooruitgang zichtbaar maken.

Per ultimo 2011 heeft De Vooruitgang geen sponsorbeleid. In 2012 zal het sponsorbeleid worden vastgesteld waarbij eerder vermelde uitgangspunten als basis worden meegenomen.
In het verslagjaar is voor € 16.250 aan sponsoractiviteiten/giften uitgegeven. Dit betreft:

€ 15.000,- ten behoeve van de Stichting Club en Buurthuiswerk Volendam.
De gemeente heeft de kosten voor het nieuwe gebouw en de installaties voor haar rekening genomen. De stichting heeft een aanzienlijk deel van de kosten van inrichting voor eigen rekening genomen en voor het restant is een beroep gedaan op inwoners, organisaties en ondernemers.

De Vooruitgang is van mening dat een goed geoutilleerd PX gebouw een meerwaarde biedt voor Volendam. De Vooruitgang heeft een behoorlijk aantal woningen in de directe omgeving en het gebouw staat mede ter beschikking van onze huurders.

Met name ten behoeve van senioren wordt gestreefd naar het inrichten van een Wijksteunpunt, een vaste ontmoetingsplek voor senioren waar vele voorzieningen standaard aanwezig zijn: spreekuren, organisaties, studiekringen, warme maaltijden die voornamelijk door de senioren zelf bereidt worden, kookcursussen worden aangeboden waardoor onder andere weduwnaars zelfstandig kunnen blijven wonen, groepsactiviteiten en gezelligheid.

De bijdrage is gedaan op basis van sponsoring. Als tegenprestatie kan De Vooruitgang de komende jaren gebruik maken van de faciliteiten die het gebouw biedt.
Het afgelopen jaar heeft De Vooruitgang diverse bijeenkomsten in het gebouw georganiseerd zoals een informatiebijeenkomst voor de bewoners van de Boegstraat en de Bloedkoraal, informatieavonden inzake het project Julianaweg/Kielstraat en de verloting van deze woningen.

€ 1.000,- voor de Speeltuin de Speelderij ten behoeve van de renovatie van de speeltuin.
De doelstelling van de Stichting De Speelderij is het realiseren en het in stand houden van een speelvoorziening. Deze stichting bewijst vanaf de opening in 2000 dat zij in een behoefte voorziet. Kinderen vanuit heel Edam-Volendam komen hier spelen. De Speelderij draagt hierdoor bij aan de leefbaarheid in Volendam.

€ 250,- voor de Stichting Kunst kijken Volendam.
De kunstroute is altijd tijdens het Volendammer weekeinde. Tijdens het Volendammer weekeinde worden diverse aspecten van de Volendammer cultuur belicht. De klederdracht en ambachten als netten boeten, visserij en palingroken komen allemaal aan bod. Daarnaast is er live-muziek van fanfare, tambours en koren, een braderie en de mogelijkheid om met authentieke botters mee te varen. Stichting Kunst Kijken Volendam vindt dat Volendam nog meer te bieden heeft dan dat. Op het gebied van beeldende kunst heeft Edam-Volendam heel veel talent rondlopen. Vandaar dus dat de Kunstroute 10 jaar geleden is ontstaan. Tijdens de kunstroute wordt er door overwegend Edammer- en Volendammer kunstenaars geëxposeerd.

Financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen

In het verslagjaar is geen sprake geweest van financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen.

4.7 Overige activiteiten

Deelnemingen

Er wordt niet deelgenomen in andere rechtspersonen.

Verbindingen

Er is geen sprake van verbindingen met andere rechtspersonen en/of vennootschappen.

Beleggingen

In het verslagjaar 2011 zijn tijdelijk overtollige liquide middelen voor korte termijn op een deposito/spaarrekening geplaatst.

Uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting

Batige exploitatiesaldi dienen uitsluitend ter versteviging van de financiële continuïteit en derhalve voor de verzekering van de zorg voor de doelgroep op lange termijn.
Er zijn en zullen geen middelen worden ingezet voor speculatieve doeleinden.

Conform het bepaalde in artikel 26 van het BBSH heeft De Vooruitgang haar middelen uitsluitend aangewend in het belang van de volkshuisvesting. De Vooruitgang is uitsluitend werkzaam geweest op het gebied van de volkshuisvesting overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van het BBSH.

4.8 Risicobeschrijving

De volgende risicorubrieken worden onderscheiden:
- Bedrijfsrisico's
- Financiële risico's
- Operationele risico's
- Strategische risico's

Bedrijfsrisico's

Hieronder worden verstaan de risico's die De Vooruitgang ziet als haar normale ondernemersrisico, te weten:

Huurmarktontwikkelingen:
Hieronder vallen risico's als huurderving wegens leegstand, verhuurbaarheid en huurprijsontwikkeling. De huurmarktontwikkelingen worden nauwgezet gevolgd door het Bestuur.

Waardeontwikkeling vastgoed:
Een dalende waarde van het vastgoed heeft een negatieve invloed op de vermogenspositie van De Vooruitgang. De waardering van de portefeuille wordt tweemaal per jaar (intern) uitgevoerd. Op basis van de bedrijfswaarde bij de begroting en bij de jaarrekening.

Technische staat van de gebouwen:
Hieronder vallen risico's als het geheel of gedeeltelijk tenietgaan van gebouwen en het risico van verborgen gebreken. De onroerende zaken zijn verzekerd door middel van een opstalverzekering. Terrorisme is door verzekeraars uitgesloten. Jaarlijks wordt de portefeuille met de verzekeraar doorgenomen.

Wijzigingen in wet- en regelgeving:
De directeur volgt, o.a. via Aedes, de (voorgestelde) wijzigingen in wet- en regelgeving. De directeur en de coördinatoren bezoeken de noodzakelijk geachte bijeenkomsten georganiseerd door bijvoorbeeld Aedes, gemeente Edam-Volendam, accountants, adviseurs etc.

Nakomingsrisico's huurders:
Het risico bestaat uit het huurbetalingsrisico en de verhaalsmogelijkheden van schade aan het gehuurde. Maandelijks wordt een debiteurenoverzicht geproduceerd waarmee oplopende betalingsachterstanden worden gesignaleerd. De Vooruitgang hanteert een sociaal incassobeleid gericht op het voorkomen van huisuitzetting.

Nakomingsrisico leveranciers:
Wanneer werkzaamheden worden uitbesteed, vormt de nakoming van de afspraken door de wederpartij een risico. De Vooruitgang streeft naar bestendige relaties met haar leveranciers, waardoor het risico op niet deugdelijke nakoming wordt verkleind. De kredietwaardigheid en het betalingsgedrag van de leveranciers worden bij twijfel gecontroleerd. Waar mogelijk worden borgstellingen gevraagd.

Financiële risico's

Hieronder worden verstaan de risico's die De Vooruitgang loopt als het gevolg van economische risico's. De volgende risico's worden onderscheiden:

Renteontwikkeling:
Renteontwikkelingen zijn van invloed op het resultaat, het rendement en de waarde van het onroerend goed. Voor de directeur is het vastgestelde treasurystatuut het kader waarbinnen

uitvoering wordt gegeven aan de treasury van De Vooruitgang. Het treasurybeleid wordt geconcretiseerd middels een treasuryjaarplan dat wordt opgesteld door de treasurycommissie. Het treasuryjaarplan wordt vastgesteld door het bestuur en goedgekeurd door de Raad van Toezicht.
Oplossingen voor financierings- of beleggingsvraagstukken die niet binnen het kader van het statuut vallen, worden altijd ter besluitvorming aan het Bestuur voorgelegd. Aan de Raad van Toezicht wordt instemming gevraagd.

(Her)financieringsrisico:
Hieronder wordt verstaan het risico dat financiering niet of slechts tegen ongunstige voorwaarden kan worden aangetrokken dan wel verlengd. Het risico wordt beperkt door het tijdig herkennen van deze risico's, het hanteren van solide vermogensverhoudingen, de beschikbare borgingsruimte (WSW) en het onderhouden van relaties met banken.

Operationele risico's

Hieronder worden verstaan de risico's die voortvloeien uit het feit dat een bedrijf een samenwerkingsverband van mensen is, waarbij feilbaarheid en kwetsbaarheid van mensen in processen niet vallen uit te sluiten.

Continuïteit:
Het risico van tijdelijke niet-beschikbaarheid is, gegeven het lage ziekteverzuim beperkt. Er is een actief ziekteverzuimbeleid. Het risico van vertrekkende medewerkers is beperkt. Er wordt getracht zoveel mogelijk kennis en vaardigheden te delen zodat taken bij afwezigheid kunnen worden overgenomen.

Gedrag:
De Vooruitgang heeft een voor haar geëigende administratieve organisatie opgezet, waarin de interne controle is verankerd. In 2007 is aangevangen met een gefaseerde beschrijving van de bedrijfsprocessen. Er is een strikte scheiding tussen uitvoering, registratie en betaling. Betalingen worden te allen tijde door twee bevoegde functionarissen ondertekend.

Informatiesysteem:
Het risico bestaat uit ontoereikende beschikbaarheid en betrouwbaarheid van het informatiesysteem. Het (primaire) informatiesysteem draait op een andere locatie dan de kantoren van De Vooruitgang. De verbindingen zijn kritisch. Er is geen externe back-upverbinding. Van de databestanden wordt dagelijks (zowel bij het NCCW als de applicaties in eigen beheer) een back-up gemaakt.

Strategische risico's

Dit zijn de risico's verbonden aan de strategische keuzes van De Vooruitgang.

Intern risicobeheersings- en controlesysteem

Teneinde tussentijdse sturing van het beleid van De Vooruitgang mogelijk te maken zijn er in 2011 periodiek rapportages opgesteld. Deze managementrapportages verschijnen op 1 mei, 1 september en 31 december. De periodieke kwartaal- en jaarcijfers worden samengesteld op basis van vastgestelde grondslagen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van informatie uit het centraal geautomatiseerd informatiesysteem. Dit systeem heeft ook in het verslagjaar overeenkomstig de opzet gefunctioneerd. Behalve financiële zaken worden hier ook zaken als woningtoewijzigingen, urgentwoningzoekenden en prestatieafspraken behandeld.

5. JAARREKENING 2011

5.1 Balans per 31-12-2011

(na voorgestelde resultaatbestemming)

ACTIVA	ref.	31-12-2011 x € 1,-	31-12-2010 x € 1,-
VASTE ACTIVA			
MATERIËLE VASTE ACTIVA	*5.5.1*		
- Onroerende en roerende zaken In exploitatie		49.414.887	39.630.552
- Onroerende en roerende zaken In ontwikkeling		-	-
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		1.039.656	1.027.928
		50.454.543	40.658.480
FINANCIËLE VASTE ACTIVA	*5.5.2*		
- Te vorderen BWS-subsidies		40.829	53.197
- Latente belastingvordering		67.031	72.616
		107.860	125.813
TOTALE VASTE ACTIVA		50.562.403	40.784.293
VLOTTENDE ACTIVA			
VOORRADEN	*5.5.3*	11.096	11.171
VORDERINGEN	*5.5.4*		
- Huurdebiteuren		14.740	13.958
- Gemeente		504	633
- Belastingen en premies sociale verzekering		518.663	-
- Overige vorderingen		3.487	1.143
- Overlopende activa		65.271	51.852
		602.665	67.586
LIQUIDE MIDDELEN	*5.5.5*	941.522	1.529.272
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA		1.555.283	1.608.029
TOTAAL		52.117.686	42.392.322

PASSIVA	ref.	31-12-2011 x € 1,-	31-12-2010 x € 1,-
EIGEN VERMOGEN	*5.5.6*		
- Overige reserves		23.232.858	14.688.058
VOORZIENINGEN	*5.5.7*		
- Voorziening onrendabele investering nieuwbouw		1.262.525	4.494.255
LANGLOPENDE SCHULDEN	*5.5.8*		
- Leningen kredietinstellingen		25.431.114	21.386.140
- Waarborgsommen		117.075	115.317
		25.548.189	21.501.457
KORTLOPENDE SCHULDEN	*5.5.9*		
- Schulden aan kredietinstellingen		205.025	195.166
- Schulden aan leveranciers		837.720	227.356
- Schulden aan derden		92.900	91.476
- Belastingen en premies sociale verzekering		103.194	567.435
- Overlopende passiva		835.275	627.119
		2.074.114	1.708.552
TOTAAL		52.117.686	42.392.322

5.2 Winst- en verliesrekening over 2011

	Ref.	2011 x € 1,-	2010 x € 1,-
5.2.1 Bedrijfsopbrengsten			
- Huren	*5.8.1*	5.364.068	5.275.037
- Vergoedingen	*5.8.2*	21.109	23.519
- Verkopen onroerende zaken	*5.8.3*	275.805	-
- Overige bedrijfsopbrengsten	*5.8.4*	85.982	17.285
Som der bedrijfsopbrengsten		5.746.964	5.315.841
5.2.2 Bedrijfslasten			
- Afschrijvingen op materiële vaste activa	*5.8.5*	553.850	527.627
- Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	*5.8.6*	-5.980.498	-1.701.457
- Erfpacht	*5.8.7*	147	147
- Lonen en salarissen	*5.8.8*	413.563	445.250
- Sociale lasten	*5.8.9*	59.054	53.140
- Pensioenlasten	*5.8.9*	80.383	75.296
- Lasten onderhoud	*5.8.10*	1.256.951	1.696.374
- Overige bedrijfslasten	*5.8.11*	857.794	925.869
Som der bedrijfslasten		-2.758.756	2.022.246
5.2.3 Exploitatieresultaat		8.505.720	3.293.595
5.2.4 Financiële baten en lasten	*5.8.12*		
- Rentebaten		99.742	38.743
- Rentelasten		-1.003.935	-869.653
		-904.193	-830.910
5.2.5 Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		7.601.527	2.462.685
5.2.6 Belastingen	*5.8.13*	-943.273	333.643
5.2.7 Nettoresultaat na belastingen		8.544.800	2.129.042

5.3 Kasstroomoverzicht volgens indirecte methode (x € 1,-)

	Ref.		2011		2010
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN					
Exploitatieresultaat	*5.2.3*	8.505.720		3.293.595	
Aanpassingen voor:					
- Afschrijvingen op materiële vaste activa	*5.8.5*	553.850		527.627	
- Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	*5.8.6*	-5.980.498		-1.701.457	
. Mutatie voorraden	*5.5.3*	76		-2.917	
. Mutatie vorderingen	*5.5.4*	-535.079		35.632	
. Mutatie kortlopende schulden	*5.5.9*	365.562		672.786	
Kasstroom uit bedrijfsoperaties			2.909.631		2.825.266
- Ontvangen rente	*5.8.12*	99.742		38.743	
- Betaalde rente	*5.8.12*	-1.003.935		-869.653	
- Vennootschapsbelasting	*5.8.13*	943.273		-333.643	
			39.080		-1.164.553
Kasstroom uit operationele activiteiten			2.948.711		1.660.713
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN					
- Investeringen in materiële vaste activa	*5.5.1*	-7.873.056		-958.100	
- Desinvesteringen in materiële vaste activa	*5.5.1*	271.910		-	
- Afname financiële vaste activa	*5.5.2*	17.953		17.408	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			-7.583.193		-940.692
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN					
- Opgenomen leningen	*5.5.8*	4.250.000		-	
- Aflossingen langlopende schulden	*5.5.8*	-203.268		-195.919	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			4.046.732		-195.919
NETTO-KASSTROOM			-587.750		524.102

5.4 Toelichting waarderingsgrondslagen

Algemene toelichting

Algemeen
Stichting Woningbeheer De Vooruitgang is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. Zij heeft specifieke toelating in de gemeente Edam-Volendam en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woonwet en het Besluit beheer sociale huursector. De vestigingsplaats is Volendam. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen.

Stelselwijziging
In 2011 hebben zich geen stelselwijzigingen voorgedaan.

Schattingen
Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directie van De Vooruitgang zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Regelgeving
De jaarverslaggeving door toegelaten instellingen volkshuisvesting dient te voldoen aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in het Besluit beheer sociale huursector. In dit besluit wordt Titel 9 Boek 2 BW voorgeschreven behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Voor verslagjaren vanaf 2005 is door de Raad voor de Jaarverslaggeving de definitieve Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting uitgegeven. In deze richtlijn zijn onder meer specifieke presentatie, waarderings- en verslaggevingsvoorschriften geformuleerd. In 2011 is een herziene richtlijn uitgebracht met verplichte ingangsdatum voor verslagjaren vanaf 2012. In afwachting van binnen de sector uit te brengen leidraden is niet tot eerdere toepassing besloten.

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de stellige uitspraken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad van de Jaarverslaggeving.

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

Algemeen

Vergelijking met voorgaand jaar
De gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van voorgaand jaar.

Verwerking verplichtingen
In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”.

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten.

Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken in exploitatie
De oorspronkelijke investeringen in complexen worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs onder aftrek van cumulatieve afschrijvingen en (naar verwachting duurzame) bijzondere waardeverminderingen.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven, eventueel vermeerderd met na-investeringen. Tevens worden hierbij de rente tijdens de bouw op vreemd vermogen en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De geactiveerde rente berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

Uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) die leiden tot een waardeverhoging van het actief worden aangemerkt als activeerbare kosten van vernieuwing.

Uitgaven die betrekking hebben op toekomstige herstructureringen, waarvan de feitelijke verplichting dan wel de in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan worden in de waardering betrokken. Herstructurering onderscheidt zich van renovatie door het verbeteren of vergroten van de oorspronkelijke capaciteit.

De lasten van onderhoud, waaronder renovatie, onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief. De onderhoudslasten worden direct in het resultaat verantwoord.

Complexen worden gedefinieerd op basis van groepen van gelijksoortige activa (kasstroomgenererende eenheid). Deze worden gedefinieerd op basis van onderkende product markt combinaties.

De indeling sluit aan op de wijze waarop het interne beleid en de bedrijfsvoering is gedefinieerd. Aansluiting is daarbij gezocht bij de differentiatie in het huur- en onderhoudsbeleid en levensduurschattingen.

Jaarlijks vindt toetsing plaats van de boekwaarde en reële waarde. Dit geschiedt op complexniveau. Bij de toets tussen de historische kostprijs en reële waarde worden de voorziening voor onderhoud en de egalisatierekening betrokken.

Een bijzonder waardeverminderingsverlies is het bedrag waarmee de boekwaarde de reële waarde duurzaam overschrijdt. Van duurzaamheid is sprake wanneer de verwachte reële waarde gedurende een periode van ten minste vijf jaar lager is dan de boekwaarde.

De reële waarde wordt afhankelijk gesteld van de voorgenomen bestemming van complexen. De reële waarde van de onroerende zaken in exploitatie bestemd voor verhuur is de bedrijfswaarde. De onroerende zaken kunnen voor langere of kortere termijn voor verhuur worden aangehouden.

Indien wordt vastgesteld dat een in het verleden verantwoorde bijzondere waardevermindering niet meer bestaat of is afgenomen, wordt de toegenomen boekwaarde van de desbetreffende activa niet hoger gesteld dan de boekwaarde die bepaald zou zijn indien geen bijzondere waardevermindering voor het actief zou zijn verantwoord.

De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering.
Daarbij wordt rekening gehouden met de voorgenomen bestemming van aard en bezit.
Onderscheid wordt gemaakt in woningen bestemd voor de verhuur, woningen bestemd voor de verkoop op korte en langere termijn en bedrijfsmatige/overige onroerende zaken.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief.
De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2011 intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken een periode van 5 jaar behoudens de verwachte kosten van groot onderhoud, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar.
De kosten van planmatig onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjaren onderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

	2012	2013	2014	2015	2016	Jaar 6 en verder
Huurverhoging	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Huurderving	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Lastenstijging	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	3,00%
Financieringsrente	4,97%	4,92%	4,88%	4,80%	4,80%	4,80%
Disconteringsvoet	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%
Onderhoud	2,00%	2,30%	2,51%	2,66%	3,00%	3,00%
Inflatie	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	3,00%

- genormeerde variabele lasten (OZB, verzekering en algemeen beheer) van € 1.217,- per verhuureenheid (voorgaand jaar € 1.230,-);
- genormeerde klachten- en mutatieonderhoudskosten € 296,- per verhuureenheid (voorgaand jaar € 335,-);
- kosten van planmatig onderhoud, conform onderhoudsbegroting voor de restant levensduur (voorgaand jaar: conform onderhoudsbegroting;
- investeringen in nieuwbouw en investeringen inzake herstructurering op basis van feitelijke verplichtingen in casu voorgenomen en goedgekeurd extern gecommuniceerd beleid (voorgaand jaar : idem);
- een restwaarde per verhuureenheid van € 16.000,- (voorgaand jaar: € 16.629,-);

- de periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen/investering (variërend van 1 tot 49 jaar), de minimale levensduur is gesteld op 10 jaar tenzij vanuit planvorming een kortere levensduur gerechtvaardigd is.
- De heffingsbijdrage van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en de te betalen vennootschapsbelasting maken geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde wordt rekening gehouden met de rentabiliteitswaarde-correctie van de bestaande leningenportefeuille en beleggingen. De rentabiliteitswaardecorrectie betreft het verschil tussen de contante waarde van de verwachte kasstromen uit hoofde van leningen en beleggingen en de waardering van deze posten op de balans.

De verwachte opbrengstwaarde van woningen geoormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Ter bepaling van dit bedrag worden taxaties uitgevoerd door onafhankelijk externe deskundigen of worden vergelijkbare onroerende zaken als referentie gehanteerd.
Gegeven het feit dat verkopen hoofdzakelijk worden verricht in het kader van de financiering van onrendabele investeringen in nieuwbouw worden deze verkopen voor een periode van vijf jaar in de waardering betrokken. Daarmee wordt recht gedaan aan het voorwaardelijke karakter van de geoormerkte verkopen.

De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt voor zover er nog geen herbestemming van de grond heeft plaatsgevonden plaats op basis van de huidige vergelijkbare kavel of vierkante meterprijs voor een sociale huurwoning (€ 16.629,-). Deze kavelprijs wordt geïndexeerd naar het einde van de levensduur. Indien feitelijke dan wel in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan die consequenties hebben voor de bestemming van de grond dan wordt met deze gewijzigde bestemming in de waardering rekening gehouden.

Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling
Dit betreffen complexen in aanbouw die worden gewaardeerd tegen uitgaafprijzen, onder aftrek van bijzondere waardevermindering uit hoofde van te dekken stichtingskosten. Bij de bepaling van de bijzondere waardevermindering worden de boekwaarde en de reële waarde van de kasstroomgenererende eenheid waartoe de onroerende zaken gaan behoren betrokken.

Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, dan wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen aanschafprijs en bijkomende kosten. Rentetoerekening vindt eerst plaats nadat ontwikkelactiviteiten zijn gestart.

Afschrijving vindt eerst plaats nadat de betreffende complexen in exploitatie zijn opgenomen.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van aanschafwaarde onder aftrek van lineaire/annuïtaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Hierbij houden we rekening met de verwachte economische levensduur. De belangrijkste afschrij-vingstermijnen zijn:

	Lineair	Annuïtair
Kantoorgebouw		50 jaar
Werkplaats		50 jaar
Inrichting	10 jaar	
Automatiseringsapparatuur	5 jaar	
Meubilair/Kopieerapparatuur	5 jaar	

Investeringen die in 2009, 2010 en 2011 zijn gedaan en welke daarvoor in aanmerking komen worden met maximaal 50% per jaar afgeschreven. Deze "willekeurige" afschrijving is toegestaan ingevolge een tijdelijke maatregel vanwege de economische crisis.

Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen verwachte directe opbrengstwaarde.

Financiële vaste activa

Te vorderen BWS-subsidies
De vordering uit hoofde van binnen het Besluit Woninggebonden Subsidies toegezegde bedragen (contante waarde betalingen) wordt jaarlijks verminderd met de door de budgethouders beschikbaar gestelde bedragen. De uitbetalingstermijn is afhankelijk gesteld van de disconteringsvoet en beloopt vanaf de vaststelling van de subsidie maximaal 30 jaar.

Vlottende activa

Voorraden
De voorraden grond- en hulpstoffen worden gewaardeerd op verkrijgingsprijzen onder toepassing van de FIFO-methode (first in, first out) of lagere opbrengstwaarde.

Vorderingen
Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie.

Huurdebiteuren
Een voorziening voor oninbaarheid wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Liquide middelen
Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courant schulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. Voorzieningen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen
Latente belastingvorderingen en –verplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in de jaarrekening gevolgd worden anderzijds.
De berekening van de latente belastingvorderingen en –verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover reeds bij wet vastgesteld.

Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

Latente belastingen worden verantwoord voor tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures, tenzij De Vooruitgang in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijk verschil te bepalen en het niet waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst zal aflopen.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, latente belastingverplichtingen worden opgenomen onder de voorzieningen.
Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde. De gehanteerde disconteringsvoet bedraagt 5,25%.

Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw
Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd . Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten.

Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen.
Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt samen met de verschuldigde rentevergoeding zodanig bepaald dat de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt.
De leningen worden in gedeelten afgelost en wel op basis van het annuïteitensysteem, of het systeem van lineaire aflossing.
De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde:
- onder vlottende activa opgenomen effecten;
- afgeleide financiële instrumenten die niet zijn aangemerkt als afdekkingsinstrument.

Bijzondere posten zijn baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, maar op grond van de aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk worden toegelicht, teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met name de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel als mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk en ongesaldeerd toegelicht.

Opbrengstverantwoording

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Bedrijfsopbrengsten

Huren

Deze opbrengsten betreffen de op het boekjaar betrekking hebbende nettohuren (exclusief de vergoedingen voor overige zaken, leveringen en diensten) na aftrek van huurderving.

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2011 bedroeg dit maximumpercentage 1,3%.

Vergoedingen

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de onderhoudslasten.

Overheidsbijdragen

Onder deze post zijn de volgende elementen opgenomen:
- vrijval uit de egalisatierekening rijksbijdragen;
- overige overheidsbijdragen.

Voor zover de overige overheidsbijdragen nog niet zijn ontvangen is de bijdrage berekend op grond van de regelingen, waarbij rekening is gehouden met voorcalculatorische huurverhogingen en lastenstijgingen.

Verkoop onroerende zaken

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

Bedrijfslasten

Afschrijvingen op materiële vaste activa
De afschrijvingen op materiële vaste activa worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode danwel de annuïtaire methode op basis van verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt geen rekening gehouden. Over terreinen en vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.
Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast.
Boekwinsten en –verliezen bij verkoop van materiële vaste activa zijn begrepen onder de afschrijvingen.

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

Erfpacht
Jaarlijks wordt door de gemeente voor het gebruik van de grond onder de verhuureenheden erfpacht in rekening gebracht op basis van canons.

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

Pensioenen
Voor de pensioenregelingen betaalt De Vooruitgang op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen. Behalve de betaling van premies heeft De Vooruitgang geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregelingen.

De Vooruitgang heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.
De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn.
Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

Lasten onderhoud
Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.
Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijkende verplichtingen.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

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

Vennootschapsbelasting
Vanaf 1 januari 2008 is De Vooruitgang integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten

vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO).

In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

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

Rentebaten en lasten
Rentebaten en lasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

Activeren van rentelasten
Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

Financiële instrumenten
Binnen het treasurybeleid van De Vooruitgang dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijd- en markt) risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van financiële instrumenten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met het belegde/gefinancierde vermogen kan worden gelegd en de toepassing er van tot een positie van de totale leningen-/beleggingenportefeuille leidt welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten.

Valutarisico
De Vooruitgang is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valuta risico.

Renterisico
De Vooruitgang loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt De Vooruitgang risico ten aanzien van toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt De Vooruitgang risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot de vorderingen worden geen financiële derivaten met betrekking tot renterisico gecontracteerd.

Kredietrisico
De Vooruitgang heeft geen significante concentraties van kredietrisico. De Vooruitgang maakt gebruik van meerdere banken teneinde over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten.

Liquiditeitsrisico
De Vooruitgang maakt gebruik van meerdere banken om over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten.

Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

De jaarrekening wordt overeenkomstig Titel 9 Boek 2 BW opgesteld. Het management dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

Materiële vaste activa, minimum waarderingsregel

Onroerende en roerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs onder aftrek van cumulatieve afschrijvingen en (naar verwachting duurzame) bijzondere waardeverminderingen.
Een bijzondere waardevermindering is het bedrag waarmee de boekwaarde de reële waarde duurzaam overschrijdt. Van duurzaamheid is sprake wanneer de verwachte reële waarde gedurende een periode van tenminste vijf jaar lager is dan de boekwaarde.
De reële waarde wordt afhankelijk gesteld van de voorgenomen bestemming van complexen. De reële waarde van onroerende zaken kunnen voor langere of kortere termijn voor verhuur worden aangehouden.

De uitgangspunten van de reële waarde zijn deels afhankelijk van de interne beleidsvoornemens van De Vooruitgang. Deze beleidsvoornemens komen ondermeer tot uitdrukking in het strategisch voorraadbeheer, kwaliteits- en huurniveaus. Voor zover mogelijk hanteert De Vooruitgang binnen de sector gangbare uitgangspunten.

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”.
Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering.
Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van projecten.
Planvorming kan ondermeer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

Verwerking fiscaliteit

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening heeft De Vooruitgang een aantal standpunten ingenomen die eerst bij afwerking van de aangifte over de verslagjaren 2008 tot en met 2011 door de belastingdienst zullen worden getoetst. De belangrijkste standpunten betreffen:
- het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- het vormen van een herbestedingsreserve.

Dientengevolge kan de fiscale last over 2011 en voorgaande jaren nog wijzigingen ondergaan en belastinglatenties een andere waarde kennen. De aanslagen tot en met 2007 zijn definitief opgelegd.

Kasstroomoverzicht

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

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

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

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

Sportlaan

5.5 Toelichting op de balans (x € 1,-)

ACTIVA

VASTE ACTIVA	31-12-2011 x € 1,-	31-12-2010 x € 1,-
5.5.1 Materiële vaste activa		
- Onroerende en roerende zaken in exploitatie	49.414.887	39.630.552
- Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	-	-
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	1.039.656	1.027.928
	50.454.543	40.658.480

Het verloop van deze post is als volgt:	(On)roerende zaken in exploitatie	(On)roerende zaken in ontwikkeling	(On)roerende zaken t.d.v. exploitatie	Totaal
Saldo per 1 januari				
Aanschafwaarde	62.055.061	2.587.377	1.228.769	65.871.207
Af: cumulatieve waardevermindering	-11.112.611	-7.081.632	-,-	-18.194.243
Af: cumulatieve afschrijvingen	-11.311.898	-,-	-200.841	-11.512.739
Bij: voorziening onrendabele investeringen	-,-	4.494.255	-,-	4.494.255
Boekwaarde per 1 januari	39.630.552	-,-	1.027.928	40.658.480
Mutaties in het boekjaar				
Investeringen	1.628.875	6.209.063	35.118	7.873.056
Desinvesteringen	-271.910	-,-	-,-	-271.910
Waardevermindering	-,-	-1.684.250	-,-	-1.684.250
Terugneming van waardevermindering	7.664.747	-,-	-,-	7.664.747
Mutatie voorziening onrendabele investering	-,-	-3.231.730	-,-	-3.231.730
Overboekingen	1.293.083	-1.293.083	-,-	-,-
Afschrijvingen	-530.460	-,-	-23.390	-553.850
Afboekingen wegens vervallen project	-,-	-,-	-,-	-,-
Saldo mutaties	9.784.335	-,-	11.728	9.796.063
Saldo per 31 december				
Aanschafwaarde	65.437.642	6.308.253	1.263.887	73.009.782
Af: cumulatieve waardevermindering	-4.642.968	-7.570.778	-,-	-12.213.746
Af: cumulatieve afschrijvingen	-11.379.787	-,-	-224.231	-11.604.018
Bij: voorziening onrendabele investeringen	-,-	1.262.525	-,-	1.262.525
Boekwaarde per 31 december	49.414.887	-,-	1.039.656	50.454.543

ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN IN EXPLOITATIE

Deze post is als volgt samengesteld		
- woningen en woongebouwen	49.414.887	39.630.552
- onroerende zaken niet zijnde woningen	-,-	-,-
	49.414.887	39.630.552

De afschrijvingstermijn en gevolgde systematiek luiden als volgt:

-	Grond	geen afschrijvingen
-	Stichtingskosten	annuitair 50 jaar
-	Installaties	annuitair 50 jaar
-	Renovaties	annuitair restant levensduur
-	Herstructureringen	annuitair restant levensduur

Afschrijvingstermijnen voor materiële vaste activa ten dienste van exploitatie:

-	Kantoorgebouw	annuitair 50 jaar
-	Werkplaats	annuitair 50 jaar
-	Inrichting kantoor	lineair 10 jaar
-	Inventaris	lineair 5 jaar

Verzekering

De roerende- en onroerende zaken in exploitatie zijn per 1 januari 2012 voor € 135.448.360,- (1-1-2011 : € 137.757.100,-) verzekerd tegen het risico van brand en stormschade.

Per 31 mei 2010 heeft de laatste wijziging van de verzekerde waarde plaatsgehad.

WOZ-waarde

De waarde op basis van de Wet waardering Onroerende Zaken bedraagt per 31 december 2011 € 206.300.187,- (2010: € 218.286.000,-). De gehanteerde peildatum hierbij is 01-01-2011. Met betrekking tot een aantal woningen was ten tijde van het opmaken van de jaarrekening nog geen beschikking afgegeven. Waar mogelijk is de waarde van vorig jaar aangehouden, bij de overige woningen is een schatting gemaakt op basis van vergelijkbare woningen.

Bedrijfswaarde

De mutatie in de bedrijfswaarde laat zich als volgt verklaren:

				x € 1.000,-
Mutatie bedrijfswaarde				
Bedrijfswaarde 31-12-2011			66.464	
Bedrijfswaarde 31-12-2010			52.394	
				14.070
Versieverschil				
Versieverschil			3	
Autonome ontwikkelingen				
Vrijval kasstromen	-/-	1.318		
Effect een jaar opschuiven		2.653		
			1.335	

Voorraadmutaties				
Verkoop	-/-	30		
Verbeteringen		182		
Nieuwbouw		2.328		
Aankoop		175		
Overige mutaties woninggegevens		3.077		
			5.732	
Parameterwijzigingen				
Indexaties		303		
Levensduur		88		
Mutatiegraad	-/-	8		
			383	
Wijziging exploitatiebeleid				
Huren		1.250		
Planmatig onderhoud		866		
Klachtenonderhoud		322		
Mutatieonderhoud		1.972		
Belastingen en verzekeringen	-/-	138		
Personeelskosten		489		
Bedrijfskosten		609		
Servicekosten		1.706		
Toerekenen kasstromen aan nieuwbouw en aankoop	-/-	68		
Restwaarde	-/-	374		
			6.634	
Wijziging (des)investeringsbeleid				
Verkoop	-/-	41		
			-/-	41
Verloop rentabiliteitswaardecorrectie 2011				
Autonome ontwikkeling		59		
Wijzigingen in lopende leningen	-/-	35		
			24	
Totaal mutatie bedrijfswaarde				**14.070**

Afboeking onrendabele toppen

De minimumwaarderingsregel is toegepast op basis van de bedrijfswaarde inclusief restwaarde van de grond ten opzichte van de boekwaarde van het bezit inclusief de grondwaarde.
Deze systematiek leidt tot een terugname van eerder afgeboekte waardeverminderingen en dus afname van de onrendabele toppen van bestaand bezit ad. € 7.664.748,-.

	31-12-2011 x € 1,-	31-12-2010 x € 1,-
ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN IN ONTWIKKELING		
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Onroerende en roerende zaken		
. Woningen en woongebouwen	-	-
Totaal onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	-	-

Het verloop van deze post is als volgt:

	Broeckgouw	Siriusplein	Julianaweg	Totaal
Saldo per 1 januari				
Aanschafwaarde	-,-	899.482	1.687.895	2.587.377
Af: cumulatieve waardevermindering	-,-	-1.195.104	-5.886.528	-7.081.632
Bij: voorziening onrendabele investeringen	-,-	295.622	4.198.633	4.494.255
Boekwaarde per 1 januari	-,-	-,-	-,-	-,-
Mutaties in het boekjaar				
Investeringen	3.814	1.588.705	4.616.544	6.209.063
Mutatie waardevermindering	-698.753	-,-	-985.497	-1.684.250
Mutatie voorziening onrendabele investeringen	694.939	-295.622	-3.631.047	-3.231.730
Overboekingen		-1.293.083	-,-	-1.293.083
Saldo mutaties	-,-	-,-	-,-	-,-
Saldo per 31 december				
Aanschafwaarde	3.814	-,-	6.304.439	6.308.253
Af: cumulatieve waardevermindering	-698.753	-,-	-6.872.025	-7.570.778
Bij: voorziening onrendabele investeringen	694.939	-,-	567.586	1.262.525
Boekwaarde per 31 december	-,-	-,-	-,-	-,-

ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE

	31-12-2011 x € 1,-	31-12-2010 x € 1,-
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Kantoorgebouw	812.861	817.656
- Werkplaats	201.810	202.903
- Inventaris/vervoermiddelen	24.985	7.369
Totaal onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.039.656	1.027.928

Het verloop van deze post is als volgt:

	Kantoorgebouw	Werkplaatsen	Inventaris	Totaal
Saldo per 1 januari				
Aanschafwaarde	851.842	210.836	166.093	1.228.771
Af: cumulatieve afschrijvingen	-34.186	-7.933	-158.724	-200.843
Boekwaarde per 1 januari	817.656	202.903	7.369	1.027.928
Mutaties in het boekjaar				
Investeringen	-,-	-,-	35.118	35.118
Afschrijvingen	-4.795	-1.093	-17.502	-23.390
Saldo mutaties	-4.795	-1.093	17.616	-11.728
Saldo per 31 december				
Aanschafwaarde	851.842	210.836	201.211	1.263.889
Af: cumulatieve afschrijvingen	-38.981	-9.026	-176.226	-224.233
Boekwaarde per 31 december	812.861	201.810	24.985	1.039.656

Verzekering
De onroerende- en roerende zaken ten dienste van de exploitatie en de onroerende zaken, niet zijnde woningen, zijn per 31 december 2011 voor € 1.272.123,- verzekerd en als volgt gespecificeerd:

kantoorgebouw	€ 1.008.962,-
bedrijfsunits (2 stuks)	€ 233.161,-
Inventaris	€ 30.000,-

De laatste wijziging van de verzekerde waarde heeft plaatsgehad per 1 januari 2010

5.5.2 Financiële vaste activa

	31-12-2011 x € 1,-	31-12-2010 x € 1,-
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Te vorderen BWS- subsidies	40.829	53.197
- Latente belatingvordering	67.031	72.616
	107.860	125.813

TE VORDEREN BWS-SUBSIDIES

Het verloop van deze post is als volgt:		
Beginsaldo	53.197	65.019
Mutaties in het boekjaar:		
- Rente	2.289	2.835
- Ontvangen bijdrage	-14.657	-14.657
- Ontvangen afkoopsom	-,-	-,-
Saldo	40.829	53.197

LATENTE BELASTINGVORDERING	31-12-2011 x € 1,-	31-12-2010 x € 1,-
Beginsaldo	72.616	78.202
Opname latentie	-,-	-,-
Vrijval in boekjaar	-5.585	-5.586
Saldo	67.031	72.616

De nominale waarde van de belastinglatentie (passief) bedraagt 28,6 miljoen. Dit betreft met name het verschil tussen de "commerciële" en fiscale waarde van de onroerende zaken in exploitatie.

VLOTTENDE ACTIVA

5.5.3 Voorraden

Deze post is als volgt samengesteld:

- Overige voorraden		
. Onderhoudsmaterialen	11.096	11.171

5.5.4 Vorderingen

Deze post is als volgt samengesteld:

- Huurdebiteuren	14.740	13.958
- Gemeente	504	633
- Belastingen en premies sociale verzekering	518.663	-,-
- Overige vorderingen	3.487	1.143
- Overlopende activa	65.271	51.852
	602.665	67.586

De vordering betreft de reeds betaalde voorschotten over de jaren 2010 en 2011.

De aanslagen vennootschapsbelasting over 2006 en 2007 zijn definitief opgelegd. In de aangiften vennootschapsbelasting 2008, 2009, 2010 is gebruik gemaakt van de mogelijkheid een herbestedingsreserve te vormen waardoor er over deze jaren geen vennootschapsbelasting verschuldigd is. Ook voor 2011 zal geen vennootschapsbelasting verschuldigd zijn.

HUURDEBITEUREN

Deze post is als volgt samengesteld:

- Huurdebiteuren	14.740	13.958

Onder de huurdebiteuren zijn geen posten opgenomen met een resterende looptijd langer dan één jaar.

De huurachterstanden kunnen als volgt naar tijdsduur en aantal huurders worden gespecificeerd:

Achterstand	aantal huurders		huurachterstand x € 1.000,-	
	31-12-11	31-12-10	31-12-11	31-12-10
vanaf 0 t/m 1 maand	23	22	10	11
vanaf 1 t/m 2 maanden	2	3	1	2
vanaf 2 t/m 3 maanden	1	2	-,-	1
vanaf 3 t/m 4 maanden	-,-	1	-,-	-,-
vanaf 4 t/m 5 maanden	-,-	-,-	-,-	-,-
vanaf 5 t/m 6 maanden	-,-	-,-	-,-	-,-
vanaf 6 maanden	-,-	-,-	-,-	-,-
	26	28	11	14

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 0,22 % (2010: 0,26 %) van de jaarhuur.

Voorziening voor dubieuze huurdebiteuren
Voor het risico van wanbetaling door huurdebiteuren is geen voorziening getroffen.

	31-12-2011 x € 1,-	31-12-2010 x € 1,-
GEMEENTE		
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Vorderingen gemeente	504	633

Dit betreft de vorderingen in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning.

OVERIGE VORDERINGEN		
Deze post is als volgt samengesteld:	3.487	1.143
- Afrekening VvE 4e kwartaal NBC van Roemburg	-,-	-,-
- Overige		
	3.487	1.143

OVERLOPENDE ACTIVA		
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Nog te ontvangen kosten CAI Roerstraat / Boelenspark	-,-	2.720
- Vooruitbetaalde kosten	44.911	25.841
- Nog te ontvangen rente 4e kwartaal deposito's	20.360	21.871
- Overige nog te ontvangen bedragen	-,-	1.420
	65.271	51.852

Onder de overige vorderingen en overlopende activa zijn geen posten opgenomen met een resterende looptijd langer dan één jaar.

5.5.5 Liquide middelen

	31-12-2011 x € 1,-	31-12-2010 x € 1,-
Deze post is als volgt samengesteld:		
a. Direct opvraagbaar:		
- Kas	3.269	2.526
- ING Bank	32.472	14.591
- Rekening-courant ABN AMRO Bank	331.153	329.746
- Rekening-courant Rabobank	-,-	-3
Subtotaal	366.894	346.860
b. Op termijn uitgezet:		
- Deposito Rabobank 82.069	-,-	-,-
- Deposito ABN AMRO Bank 45.325	184.628	182.111
- Deposito ABN AMRO Bank 63.383	-,-	301
- Deposito ABN AMRO Bank 93.040	390.000	1.000.000
Subtotaal	574.628	1.182.412
Totaal liquide middelen	941.522	1.529.272

	31-12-2011 x € 1,-	31-12-2010 x € 1,-

5.5.6 Eigen vermogen

Algemene bedrijfsreserve	23.232.858	14.688.058

Het verloop van deze post is als volgt:

Saldo per 1 januari	14.688.058	12.559.016
Resultaat boekjaar	8.544.800	2.129.042
Saldo per 31 december	23.232.858	14.688.058

Het jaarresultaat is als volgt te specificeren:

Rentetoevoeging	1.609.545	1.650.598
Waardeverandering woningen en woongebouwen	7.664.748	2.054.787
Verkoop woningen en woongebouwen	275.805	-,-
Bate vennootschapsbelasting	943.273	-,-
Omzetbelastingteruggave pro rato	72.333	-,-
Inschrijfgelden	1.521	-,-
Opbrengst doorverkoop woningen	6.933	7.850
Opbrengst administratie VvE	1.588	1.588
Opbrengst administratie WonenPlus	-,-	2.000
Exploitatieresultaat goederen en diensten	1.207	446
Vergoeding gebruik parkeerplaatsen	2.361	2.317
Overige bedrijfsopbrengsten	-,-	1.150
	10.579.314	3.720.736
Exploitatieresultaat woningen en woongebouwen	343.105	892.982
Waardeverandering woningen en woongebouwen	1.684.250	353.330
Afboeking geannuleerd complex Kruispunt	951	-,-
Te betalen vennootschapsbelasting	-,-	333.643
Kosten kalenders	2.918	2.461
Kosten urgentieaanvragen niet doorberekend	1.401	9.278
Welkomstgeschenk nieuwe huurders	1.889	-,-
	2.034.514	1.591.694
RESULTAAT BOEKJAAR	8.544.800	2.129.042

5.5.7 Voorzieningen

	31-12-2011 x € 1,-	31-12-2010 x € 1,-
Deze post is als volgt samengesteld		
- Voorziening onrendabele investering nieuwbouw	1.262.525	4.494.255

De voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw betreft het per saldo verlieslatende deel van de contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw huurwoningen waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen.

Het verloop van deze post is als volgt:		
- Beginsaldo	4.494.255	7.533.338
Mutaties in het boekjaar		
- Terugname Siriusplein	-295.622	-1.057.939
- Terugname Julianaweg e.o.	-3.631.047	-1.981.144
- Toename Broeckgouw	694.939	-.-
- Vrijval	-,-	-,-
Totaal voorzieningen	1.262.525	4.494.255

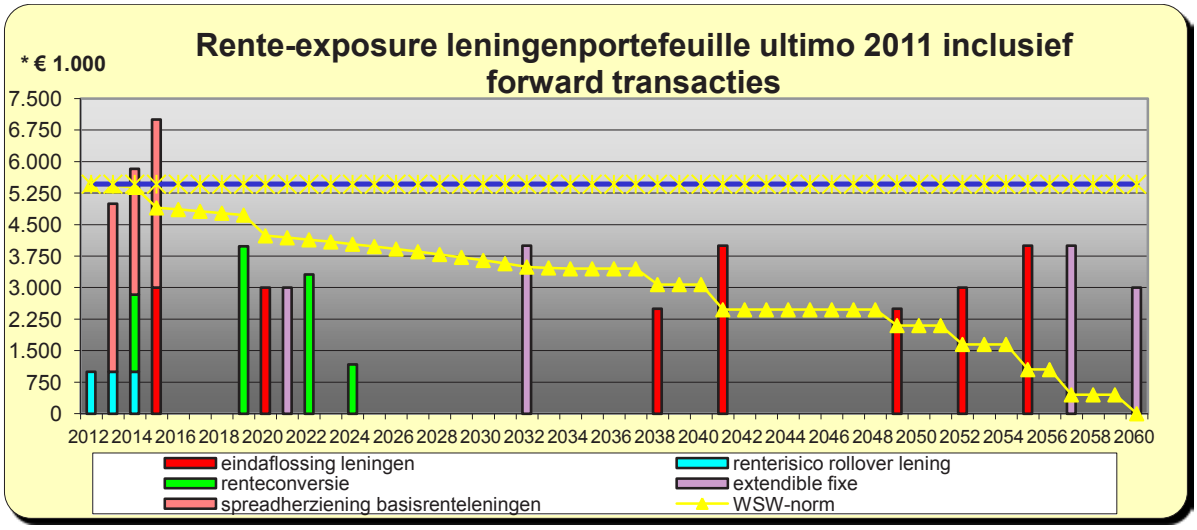
5.5.8 Langlopende schulden

- Leningen kredietinstellingen	25.431.114	21.386.140
- Waarborgsommen	117.075	115.317
	25.548.189	21.501.457
LENINGEN KREDIETINSTELLINGEN	25.431.114	21.386.140
Waarvan leningen met een looptijd > 5 jaar	21.502.043	18.751.759

Het verloop van deze post is als volgt:		
Beginsaldo	21.386.140	21.581.305
Aflossingsverplichting voorgaand boekjaar	195.165	139.798
Mutaties in het boekjaar:		
- Nieuwe leningen	3.000.000	-,-
- Extra opname	1.250.000	-,-
- Aflossingen	-195.165	-139.798
- Aflossingsverplichting huidig boekjaar	-205.026	-195.165
Saldo	3.849.809	-334.963
Eindsaldo	25.431.114	21.386.140

De gemiddelde vermogenskostenvoet van de totale leningenportefeuille bedraagt in 2011: 4,25% (2010: 4,46). De rentabiliteitswaardecorrectie in 2011 bedraagt € 3.469.258,-.

De leningen van kredietinstellingen worden op basis van annuïteiten, dan wel fixe afgelost.



Zekerheden

De garantie voor het betalen van de aflossingen en renten van de overige leningen is in 2004 door het WSW overgenomen van de gemeente.

	31-12-2011 x € 1,-	31-12-2010 x € 1,-
WAARBORGSOMMEN	117.075	115.317

De waarborgsommen betreffen de volgens huurovereenkomst van huurders ontvangen bedragen, die dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van het bedrag dat bij beëindiging van de huurovereenkomst door de huurder verschuldigd mocht zijn aan mutatiekosten en achterstallige huur. De gemiddelde waarborgsom per woning bedraagt € 115,-. Er wordt geen rente toegerekend.

5.5.9 Kortlopende schulden

	31-12-2011 x € 1,-	31-12-2010 x € 1,-
- Schulden kredietinstellingen	205.025	195.166
- Schulden aan leveranciers	837.720	227.356
- Schulden aan derden	92.900	91.476
- Belastingen en premies sociale verzekeringen	103.194	567.435
- Overlopende passiva	835.275	627.119
	2.074.114	1.708.552

BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN

- Loonheffing	18.927	22.651
- Pensioenpremies	9.167	-298
- Omzetbelasting	75.100	73.343
- Vennootschapsbelasting	-,-	471.739
	103.194	567.435

OVERLOPENDE PASSIVA

- Niet vervallen rente/aflossingen	425.482	422.756
- Huursubsidie diverse tijdvakken	40.455	41.751
- Vooruitontvangen huur	35.967	18.332
- Nog te betalen kosten	99.784	76.413
- Sleutels flats	8.633	8.214
- Overige overlopende passiva	224.954	59.653
	835.275	627.119

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan een jaar.

5.6 Niet uit de balans blijkende verplichtingen

5.6.1 Ten aanzien van de mottenproblematiek in de flatgebouwen aan de Bloedkoraal is met de aannemer overeengekomen dat zowel De Vooruitgang als de aannemer € 80.000,- beschikbaar stellen ten behoeve van de bestrijdingsmaatregelen.
Het totale bedrag van € 160.000,- is door De Vooruitgang op een depositorekening gestort. Het aandeel van de aannemer is in de balans vermeld onder 'schuld aan derden'.

5.6.2 Als deelnemer aan het WSW dient De Vooruitgang rekening te houden met een obligobedrag van € 1.389.119,- (2010: 850.119,-).

5.6.3 In 2011 is het geactualiseerde treasury statuut, waarin opgenomen het financieel beleid, vastgesteld door de financiële commissie. In het treasury statuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Deze instrumenten worden uitsluitend toegepast in het kader van beperking van renterisico's/looptijdrisico's.
Toegepaste grondslagen voor de verwerking van deze instrumenten zijn volledig in overeenstemming met hetgeen algemeen aanvaard is.
Het rente- en looptijdenbeleid van de corporatie is erop gericht jaarlijks niet meer dan 15% risico te lopen.

Ter afdekking van het renterisico met betrekking tot de NWB lening met als einddatum 18 mei 2015, en waar een variabele rente (3 maands euribor) is overeengekomen, is bij het afsluiten van deze lening een cap transactie afgesloten.
De hoofdsom van de lening bedraagt € 3.000.000,- waarvan per ultimo 2011 is opgenomen € 3.000.000,-. De cap is afgesloten voor een bedrag van € 2.000.000,- en hiermede is er voor gezorgd dat De Vooruitgang maximaal 5,5% rente betaald over deze € 2.000.000,-.

De premie van € 33.000,- is in 2005 in één keer ten laste van het resultaat gebracht.

5.7 Ontwikkelingen na balansdatum

Het bestuur van De Vooruitgang heeft de huurverhoging per 1 juli 2012 vastgesteld op 2,3%.

5.8 Toelichting op de winst- en verliesrekening (x € 1,-)

	2011 x € 1,-	2010 x € 1,-
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		

5.8.1 Huren

Te ontvangen netto-huur	5.432.233	5.409.639
Af: huurderving		
- wegens leegstand bij mutaties	19.118	33.541
- wegens leegstand sloop/nieuwbouw	47.881	99.540
- wegens oninbaarheid	1.166	1.521
Totaal huren	5.364.068	5.275.037

De "te ontvangen nettohuur" is gewijzigd als gevolg van:
- verhoging van huren wegens algemene huurverhoging en wegens woningverbetering tot een bedrag van € 88.604,-.
- het in exploitatie nemen van nieuwe woningen en woongebouwen tot een bedrag van
- € 64.410,-
- het uit exploitatie nemen van woningen en woongebouwen tot een bedrag van -/- € 130.420,-.

De volledige huur wordt gerealiseerd binnen de gemeente Edam-Volendam.

5.8.2 Vergoedingen

Te ontvangen vergoedingen:		
- Overige zaken, leveringen en diensten	21.234	23.714
Af: vergoedingsderving		
- wegens leegstand	125	195
Totaal vergoedingen	21.109	23.519

De "te ontvangen vergoedingen" zijn gewijzigd als gevolg van:
- Verhoging/verlaging van de vergoedingen tot een bedrag van -/- € 2.480,-.

5.8.3 Verkopen onroerende zaken

Opbrengst verkopen bestaand bezit	285.609	-,-
Af : Boekwaarde	9.804	-,-
Verkoopresultaat bestaand bezit	275.805	-,-

Dit betreft de verkoop van een woning aan de Kapelaan Ruiterstraat en een woning aan de Zwaardstraat.

5.8.4 Overige bedrijfsopbrengsten

- Vergoedingen/verrichte diensten	2.833	2.380
- Inschrijfgelden	1.521	-,-
- Winst a.g.v. anti-speculatiebeding in verkoopakten	6.933	7.850
- Teruggave omzetbelasting pro rato	72.333	-,-
- Overige opbrengsten	2.362	7.055
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	85.982	17.285

BEDRIJFSLASTEN	2011 x € 1,-	2010 x € 1,-

5.8.5 Afschrijvingen op materiële vaste activa

- Woningen en woongebouwen	530.460	495.431
- Activa tdv exploitatie	5.888	5.555
- Inventaris	17.102	26.641
- Vervoermiddelen	400	-,-
Totaal afschrijvingen	553.850	527.627

5.8.6 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

- Mutatie onrendabele top project:	Siriusplein	-,-	-658.613
	Broeckgouw	698.753	
	Julianaweg	985.497	-1.396.174
- Waardeveranderingen bestaande materiële vaste activa		-7.664.748	353.330
- Afboeking materiële vaste activa in ontwikkeling		-,-	-,-
Totaal overige waardeveranderingen materiële vaste activa		-5.980.498	-1.701.457

5.8.7 Erfpacht

	147	147

5.8.8 Lonen en salarissen

- Bruto salarissen (incl. ziekengeld)	413.563	445.250
- Ontvangen ziekengelden	-,-	-,-
Totaal lonen en salarissen	413.563	445.250

5.8.9 Sociale lasten

- Sociale lasten	59.054	53.140
- Pensioenlasten	80.383	75.296
Totaal sociale lasten	139.437	128.436

Er zijn 12 personeelsleden, 7,89 formatieplaatsen, waarvan in het buitenland nihil (2010: 12 personeelsleden en 7,89 formatieplaatsen, waarvan in het buitenland nihil).

Bestuurders en leden Raad van Toezicht

Lasten ter zake van bezoldiging en ter zake van pensioenen van:
- bestuurders en voormalige bestuurders € 4.113,- (voorgaand jaar € 33.308,-)
- leden Raad van Toezicht € 10.500,- (voorgaand jaar € 10.325,-)

De bezoldiging van de parttime bestuurders omvat:
- periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, sociale lasten, vakantiegeld, doorbetaling bij vakantie en ziekte, ter beschikking stelling van auto en presentiegelden)
- beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, VUT, sabbatical leave en jubileumuitkeringen)
- uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband
- winstdelingen en bonusbetalingen

Het totaalbedrag kan als volgt per individueel parttime lid van bestuur worden gespecificeerd:

	Periodiek betaalde beloningen		Beloningen betaalbaar op termijn		Uitkering bij beëindiging van het dienstverband		Winstdeling en bonus	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Voorzitter 1)	2.012	12.754	-	-				
Vice voorzitter	-	6.271	-	283	-	-	-	-
Lid 1 1)	2.017	13.432	84	568	-	-	-	-
Totaal	4.029	32.457	84	851	-	-	-	-

1)Werkzaam vanaf 01-01-2011 t/m 28-02-2011
Vanaf 1 maart 2011 is er sprake van een fulltime statutair bestuurder. Aangezien de beloning is te herleiden naar 1 persoon is afgezien van vermelding.

De bezoldiging van de leden van de Raad van Toezicht kan als volgt worden gespecificeerd:

	Als lid van de Raad van Toezicht		Als lid van Commissies		Overige kosten vergoedingen	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Voorzitter	2.100	2.100	-	-	-	-
Vice voorzitter 1)	-	875	-	-	-	-
Lid 1	2.100	2.100	-	-	-	-
Lid 2	-	1.050	-	-	-	-
Lid 3 2)	1.050	2.100	-	-	-	-
Lid 4	2.100	1.050	-	-	-	-
Lid 5	2.100	1.050	-	-	-	-
Lid 6 3)	1.050	-	-	-	-	-
Totaal	10.500	10.325	-	-	-	-

2)Werkzaam vanaf 01-01-2011 t/m 30-06-2011 3)Werkzaam vanaf 01-07-2011 t/m 31-12-2011

Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens
Vanaf 2006 is de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens (WOPT) van kracht. Een deel van de wet is van toepassing verklaard op toegelaten instellingen volkshuisvesting. Gemeld dienen te worden de functionarissen die meer verdienen dan het gemiddelde salaris van de minister (in 2011: € 193.000; in 2010: € 193.000).
Stichting Woningbeheer De Vooruitgang heeft geen functionarissen in dienst welke een inkomen hebben genoten dat uitgaat boven de € 193.000 (2010: geen).

	2011 x € 1,-	2010 x € 1,-

5.8.10 Lasten onderhoud

Onderhoudsuitgaven (niet-cyclisch)	961.881	1.399.570
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	295.070	296.804
	1.256.951	1.696.374

De onderhoudslasten zijn te verdelen in:

Planmatig onderhoud	953.705	1.250.696
Mutatie onderhoud	115.666	260.244
Klachten onderhoud	187.580	185.434
	1.256.951	1.696.374

5.8.11 Overige bedrijfslasten

Beheerskosten		
Overige personeelskosten	15.877	24.571
Huisvestingskosten	24.161	25.514
Bestuurskosten	24.314	56.738
Automatiseringskosten	56.016	56.152
Algemene beheerskosten	166.491	213.069
Subtotaal beheerskosten	286.859	376.044
Heffingen		
Belastingen	405.927	384.280
Verzekeringen	55.543	39.670
Contributies landelijke federatie	11.623	11.665
Sectorspecifieke heffing	43.819	69.135
Saneringssteun	26.040	-
Subtotaal heffingen	542.952	504.750
Overige bedrijfslasten		
Leveringen en diensten derden	19.902	23.074
Niet doorberekende kosten urgentie	1.401	9.278
Diversen	6.680	12.723
Subtotaal overige bedrijfslasten	27.983	45.075
	857.794	925.869

In het boekjaar zijn de volgende accountantskosten ten laste van het resultaat gebracht:

Controle van de jaarrekening	16.874	19.076
Controle DVI	2.380	2.202
Fiscale advisering	25.501	15.411
	44.755	36.689

De kosten inzake fiscale advisering over 2011 hebben betrekking op werkzaamheden met betrekking tot de vennootschapsbelasting over de boekjaren 2008, 2009 en 2010. Een deel heeft betrekking op de suppleties omzetbelasting over de jaren 2005 tot en met 2010.

5.8.12 Financiële baten en lasten

	2011 x € 1,-	2010 x € 1,-
- Rentebaten	99.742	38.743
- Rentelasten	-1.003.935	-869.653
Renteresultaat	-904.193	-830.910

RENTEBATEN		
Geactiveerde rente materiële vaste activa		
- (On)roerende zaken in ontwikkeling	31.461	11.688
Rente financiële vaste activa		
- Te vorderen subsidie BWS	2.289	2.836
Rente vorderingen	42.446	579
Rente liquide middelen	23.546	23.640
	99.742	38.743

RENTELASTEN		
Rente langlopende schulden		
- Leningen kredietinstellingen	1.003.707	869.653
Rente kortlopende schulden		
- Overige schulden	228	-,-
	1.003.935	869.653

5.8.13 Belastingen

Verschuldigde vennootschapsbelasting boekjaar	-943.273	333.643

Onder punt 7.3 op bladzijde 109 staat de specificatie van de berekening van het belastbare bedragvennootschapsbelasting vermeld.

Toerekening jaarresultaat		
- Algemene bedrijfsreserve	8.544.800	2.129.042

6. OVERIGE GEGEVENS

6.1 Vaststelling door het Bestuur

Op 19 april 2012 zijn het volkshuisvestingsverslag, de jaarrekening en het jaarverslag over het jaar 2011 door het Bestuur vastgesteld conform artikel 26, lid 1 en 4 van de statuten.
Het Bestuur heeft daarbij kennis genomen van de bevindingen van de accountant.

Het Bestuur van De Vooruitgang verklaart hierbij, conform artikel 26 van het Besluit Beheer Sociale Huursector, dat gedurende het verslagjaar 2011 de middelen van De Vooruitgang uitsluitend zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

In het verlengde hiervan zijn alle batige saldi uitsluitend voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting bestemd.

Volendam, 19 april 2012

Origineel getekend door:

A.F.C. de Boer
Directeur-bestuurder

6.2 Goedkeuring door de Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht van De Vooruitgang heeft ingevolge artikel 26, lid 2 van de statuten, het door het Bestuur opgemaakte jaarverslag 2011 door PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. laten onderzoeken en heeft kennis genomen van de bevindingen van de accountant.

De Raad van Toezicht van De Vooruitgang heeft op 24 mei 2012 het volkshuisvestingsverslag, de jaarrekening en het jaarverslag over het jaar 2011 goedgekeurd conform artikel 11, lid 1, sub g en h van de statuten. Deze goedkeuring is voor de Raad van Toezicht aanleiding het Bestuur décharge te verlenen.

Volendam, 24 mei 2012

Origineel getekend door:

mr. drs. C.J.M. Schilder, voorzitter

H.C.J. Bond

C.H.M. de Boer

L.B. Tholens

mr. J.C.I. Veerman

6.3 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

pwc

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het bestuur en de raad van toezicht van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang te Volendam

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2011 van Stichting Woningbeheer DeVooruitgang te Volendam gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2011 en de winst-en-verliesrekening over 2011 en de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

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

Verantwoordelijkheid van de accountant

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

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Zuiderzeelaan 53, 8017 JV Zwolle, Postbus 513, 8000 AM Zwolle
T: 088 792 00 38, F: 088 792 94 61, www.pwc.nl

'PwC' is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op www.pwc.nl treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.

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

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang per 31 december 2011 en van het resultaat over 2011 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, onderdeel b, van het Bbsh, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2: 392 lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391, vierde lid, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Verder vermelden wij dat is voldaan aan de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen zoals bedoeld in de MG 2005-04, MG 2008-03, MG 2010-03 en MG 2011-02, alsmede aan de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van grondaankopen zoals bedoeld in de MG 2001-26 en de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van sponsoractiviteiten zoals bedoeld in MG 2006-04.

Zwolle, 24 mei 2012
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door G.A.N. Turkenburg RA

Pagina 2 van 2

6.4 Voorstel resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de Raad van Toezicht in de vergadering van 24 mei 2012 in de jaarrekening verwerkt. Het gehele resultaat (€ 8.544.800.-) is aan de overige reserves toegevoegd.

7. BIJLAGEN

7.1 Kengetallen over de afgelopen vijf jaren

	2011	2010	2009	2008	2007
Gegevens woningbezit:					
Aantal verhuureenheden in exploitatie	1069	1085	1089	1068	1048
Gemiddelde WOZ-waarde per woning	192.984	201.185	208.487	203.793	196.920
Gemiddelde verzekerde waarde per woning	125.776	125.780	125.780	125.000	86.956
Mutaties in het woningbezit:					
- Aantal opgeleverd	17	-	42	20	-
- Aantal aangekocht	1	-	-	-	1
- Aantal verkocht	2	-	-	-	-
- Aantal gesloopt	32	4	21	-	-
Aantal woningen naar huurprijsklasse:					
- Laag (tot €361,66)	283	305	326	377	376
- Overig	786	780	763	691	672
Kwaliteit:					
- Aantal reparatieverzoeken per woning	0,98	1,05	0,97	0,98	0,91
- Aantal gevallen mutatieonderhoud	61	85	81	65	55
- Kosten niet-planmatig onderhoud per woning	665	650	797	627	570
- Kosten planmatig onderhoud per woning	502	911	928	649	789
- Totaalkosten onderhoud per woning	1.167	1.561	1.725	1.276	1.359
Het verhuren van woningen:					
- Mutatiegraad	5,70	7,80	7,50	6,14	5,30
- Huurachterstand in % jaarhuur	0,30	0,26	0,28	0,66	0,47
- Huurderving in % jaarhuur	1,25	2,49	2,41	0,80	0,49
Financiële continuïteit:					
- Solvabiliteit	45	35	29	49	47
- Liquiditeit	0,75	0,94	1,08	0,48	3,97
- Rentabiliteit eigen vermogen	36,78	14,50	-83,87	13,01	-0,90
- Rentabiliteit vreemd vermogen	3,48	3,14	2,90	4,01	3,49
- Rentabiliteit totaal vermogen	18,32	7,07	-22,55	8,44	1,44
- Loan to value (70% WOZ)	17,00	13,00	12,95	11,60	9,89
- Loan to value (bedrijfswaarde)	36,85	37,90	43,92	36,90	32,23
- ICR (Rentedekkingsgraad)	3,17	2,48	2,63	2,71	3,30
- Renteresultaat in % eigen vermogen	6,93	11,24	15,20	6,24	7,88
- Cashflow per woning	2.895	849	1.089	1.308	1.619

Balans en winst- en verliesrekening:					
- Eigen vermogen per woning	21.572	13.512	11.645	21.826	19.176
- Kapitaallasten per woning	2.848	2.738	2.928	2.550	2.542
- Renteresultaat per woning	1.494	1.518	1.770	1.361	1.511
- Resultaat per woning	7.934	1.959	-9.766	2.840	-173
Personeelsbezetting:					
- Aantal personen	12	12	11	10	9
- Formatieplaatsen	7,9	7,9	6,9	5,9	5,6

Het Top

7.2 Begroting versus realisatie 2011

	Begroting 2011	Werkelijk 2011	%
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
- Huren	5.355.000	5.364.068	100,2
- Vergoedingen	-	21.109	-
- Verkopen onroerende zaken	259.000	275.805	106,5
- Overige bedrijfsopbrengsten	20.000	85.982	429,9
Som der bedrijfsopbrengsten	5.634.000	5.746.964	102,0
BEDRIJFSLASTEN			
- Afschrijvingen op materiële vaste activa	567.000	553.850	97,7
- Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	-42.000	-5.980.498	-
- Erfpacht	-	147	-
- Lonen en salarissen, incl. sociale lasten	595.000	553.000	92,9
- Lasten onderhoud	1.728.000	1.256.951	72,7
- Overige bedrijfslasten	833.000	857.794	103,0
Som der bedrijfslasten	3.681.000	-2.758.756	-74,9
EXPLOITATIERESULTAAT	1.953.000	8.505.720	435,5
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN			
- Rentebaten	114.000	99.742	87,5
- Rentelasten	1.192.000	1.003.935	84,2
RENTERESULTAAT	1.078.000	904.193	83,9
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING	875.000	7.601.527	868,7
Vennootschapsbelasting	314.000	-943.273	-300,4
RESULTAAT	561.000	8.544.800	1523,1

Het gerealiseerde resultaat over 2011 wijkt behoorlijk af van de begroting. Dit wordt grotendeels veroorzaakt door de waardeveranderingen materiële vaste activa en een lagere last vennootschapsbelasting. Als we deze effecten buiten beschouwing laten resteert een verschil van € 788.029,-.

De overige bedrijfsopbrengsten zijn hoger dan begroot door extra te verrekenen omzetbelasting (pro rata) over voorgaande jaren.

De lonen (inclusief sociale lasten en pensioenlasten) zijn lager dan begroot doordat een deel van de formatieplaatsen niet is ingevuld.

De onderhoudskosten zijn aanzienlijk lager dan begroot doordat er aanbestedingsvoordelen zijn behaald en doordat een klein deel van het onderhoud is doorgeschoven naar volgend jaar. Daarbij is er minder mutatieonderhoud geweest en zijn er minder keukens, badkamers en douches gerenoveerd dan begroot.

De rentebaten zijn lager dan begroot doordat er minder rente is toegerekend aan de complexen in ontwikkeling. Dit komt door de lager dan begrote rentestand.

De rentelasten waren lager dan begroot doordat de werkelijke rentetarieven in 2011 lager waren dan opgenomen in de begroting. Dit betrof met name de leningen die zijn afgesloten inzake het nieuwbouwcomplex Julianaweg. Deze leningen hebben tijdens de bouwfase een variabele rente.

7.3 Berekening belastbaar bedrag vennootschapsbelasting 2011

Resultaat volgens winst- en verliesrekening				8.544.800
Fiscale correcties:				
Afschrijvingen				
Materiële vaste activa in exploitatie				530.460
Overige waardeverandering materiële vaste activa				
Mutatie onrendabele top			1.684.250	
Waardeverandering bestaande materiële vaste activa			-7.664.748	
				-5.980.498
Sectorspecifieke heffing				69.859
Vrijval actieve belastinglatentie				21.905
Beperkt aftrekbare kosten				4.300
Vennootschapsbelasting				-943.273
				1.770.133
Wijzigingen in toelaatbare reserves				
Herbestedingsreserve				-1.770.133
Belastbaar bedrag				-
				==========
Correctie vennootschapsbelasting	2008	408.572		
	2009	212.229		
	2010	328.057		
				948.858
Mutatie actieve belastinglatentie				-5.585
Bate 2011				943.273
				==========

Colofon

© Stichting Woningbeheer De Vooruitgang

Dit jaarverslag is een publicatie van
Stichting Woningbeheer De Vooruitgang

www.devooruitgang.com

Vormgeving
Gold Ontwerp en Communicatie

Fotografie
Luchtfotoshop.nl
Stichting Woningbeheer De Vooruitgang

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de uitgever.

Bij het samenstellen van dit verslag is de grootste zorg Besteed aan de juistheid van de hierin opgenomen informatie. Stichting Woningbeheer De Vooruitgang kan echter niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige onjuist verstrekte informatie.

de vooruitgang
stichting woningbeheer

Kantoor Julianaweg 190, 1131 DL Volendam
Postadres Postbus 30, 1130 AA Volendam
Telefoon 0299-399960
Email info@devooruitgang.com