

Jaarverslag 2007

Investeren in
woningbouw en
maatschappelijke
opgaven



Jaarverslag 2007

Voorwoord



De druk op de woningcorporaties vanuit de maatschappij wordt steeds zwaarder. Er is kritiek op de prestaties van de achterblijvende woningbouwproductie. Ook heerst de opvatting dat de corporaties hun vermogen te weinig aanwenden voor diverse maatschappelijke opgaven.

Woningbouwvereniging Oudewater is zich bewust van haar opgaven en zoekt het antwoord in ambitieuze doelstellingen die we alleen kunnen realiseren in goede samenwerking met lokale partners. Het uitgangspunt daarbij is dat we ons als maatschappelijke onderneming willen verantwoorden voor alles wat we doen met een optimale aanwending van alle middelen.

Het rijk roept corporaties op hun verantwoordelijkheid te nemen in het lostrekken van de verstopte woningmarkt. Van de corporaties wordt verwacht dat ze gaan investeren. Woningbouwvereniging Oudewater heeft de ambitie en ook de financiële mogelijkheden om aan die vraag te voldoen. We nemen onze maatschappelijke verantwoordelijkheid. En die gaat voor ons verder dan alleen wonen. Wij willen actief zijn in wonen, zorg, gezondheidszorg, leefbaarheid en milieu voor de Oudewaterse gemeenschap.

In dit jaarverslag laten we u onze activiteiten als maatschappelijk ondernemer zien. We willen ons op deze wijze verantwoorden naar huurders, gemeente en overige belanghouders. Ook het verslag van de raad van toezicht treft u aan in dit jaarverslag.

Ik wens u veel leesplezier.

Karl Lissendorp
directeur-bestuurder

Inhoud



1. BELANGRIJKE ONTWIKKELINGEN IN 2007	PAG. 6
2. VERHUUR EN VERKOOP VAN WONINGEN	PAG. 10
3. KWALITATIEF GOED WONEN	PAG. 14
4. ONZE EIGEN ORGANISATIE	PAG. 18
5. ONZE FINANCIËN	PAG. 20
6. VERSLAG RAAD VAN TOEZICHT	PAG. 22
7. VERKLARING DIRECTEUR-BESTUURDER	PAG. 25
8. KENGETALLEN	PAG. 26
9. JAARREKENING	PAG. 28
10. ACCOUNTANTSVERKLARING	PAG. 30

1. Belangrijke ontwikkelingen in 2007



INTEGRAAL HUISVESTINGSPLAN ONDERWIJS (IHO) GAAT DOOR!

Woningbouwvereniging Oudewater heeft in 2005 samen met de gemeente Oudewater het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHO) opgesteld. Een enorm bouwproject, waarbij tot 2013 vier basisscholen, een gymnastieklokaal, een bibliotheek, een gezondheidscentrum en 100 woningen op verschillende plekken in Oudewater worden gebouwd.

Op 11 april 2005 hebben we hiervoor samen met de gemeente de Samenwerkingsovereenkomst IHO ondertekend. Woningbouwvereniging Oudewater zou alles bouwen via een investering van 34 miljoen euro. Daarvan was ruim 7 miljoen onrendabel! Geld dus dat we niet zouden terugverdienen. Dat geld zat vooral in de scholen, bibliotheek en gymlokaal. De gemeente zou de publieke delen weer van ons terughuren. Na de gemeenteraadsverkiezingen in 2006 heeft een nieuw college in april 2006 besloten tot een nieuw onderzoek naar enkele aspecten van het IHO. Gedurende het onderzoek zijn de activiteiten rond het IHO opgeschort.

Uiteindelijk hebben de gemeente en woningbouwvereniging Oudewater op 24 april 2008 de zogeheten Allonge voor het IHO ondertekend, een aanhangsel bij het bestaande contract. Daarmee wordt het oorspronkelijke IHO gesplitst in een publiek en een privaat deel. De gemeente realiseert het publieke deel: vier scholen, een gymnastieklokaal en een nieuwe bibliotheek. Wij zijn verantwoordelijk voor het private deel: 100 appartementen en een gezondheidscentrum.

Van deze 100 woningen worden 64 huurwoningen vooral voor senioren gebouwd in hun eigen wijk. Ouderen kunnen daardoor in hun eigen sociale structuur blijven wonen in levensloopbestendige woningen. Door de doorstroming van ouderen naar deze woningen komen er woningen vrij voor starters. Ook de leefkwaliteit verbetert door de aanwezigheid van jong én oud. De overige 36 woningen worden koopwoningen, waarvan we met de opbrengst een deel van dit project betalen.

De omvang van het bouwprogramma blijft vrijwel gelijk aan die van het 'oude' IHO-contract. Alleen de Mariaschool krijgt geen nieuw gebouw maar het huidige gebouw wordt gerenoveerd. De locatie voor de nieuwe bibliotheek is nog onbekend. De St. Jozefschool krijgt nog in 2008

tijdelijke huisvesting op het parkeerterrein achter de Eiber. De Eiber zelf zal blijven bestaan. Het bouwprogramma vindt plaats op zes verschillende locaties in Oudewater: Klein Hekendorp, Oude Singel, Nieuwstraat, Wijngaardstraat, St. Janstraat en Noort Syde II.

Het IHO-project is een maatschappelijk verantwoord project. Het levert een positieve bijdrage aan het leefklimaat in Oudewater en het IHO kan veel voor de maatschappij betekenen. Bovendien bevordert het de doorstroming in de tamelijk vastzittende woningmarkt in Oudewater.

Bij het project IHO zullen we in elk geval voor ons deel bij de verdere ontwikkeling op dezelfde manier als bij het project Brede Dijk de bewoners betrekken.

18 NIEUWE WONINGEN GEBOUWD

Er is veel behoefte aan woningen in Oudewater. We kunnen echter alleen bouwen binnen Oudewater omdat de rode contouren het niet toestaan verder uit te breiden aan de rand van Oudewater. Maar binnen Oudewater is gelukkig nog ruimte om te bouwen. In Oudewater moeten er volgens het nieuwbouwprogramma van de gemeente tot 2010 180 woningen bijkomen. In 2008 moet zijn gestart met de bouw van de eerste 70 woningen. Wij gaan vooral bouwen in Noort Syde II en de locaties binnen het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHO). Onze bouwplannen stroken met het nieuwbouwprogramma van de gemeente. Ze stroken ook met de bevindingen van de provincie, waarmee wij en de gemeente een resultaatsverplichting hebben getekend voor het bouwen van voldoende woningen.

Natuurlijk zijn we zelf al aan de slag gegaan met bouwen. Na een lang voortraject startten we op 14 augustus 2006 officieel met de bouw van 18 koopwoningen in Hekendorp met de lokale aannemer Oudewaterse Bouwcombinatie OBC BV. Deze woningen zijn voor de bouwvakantie in 2007 opgeleverd. Bewoners uit Hekendorp konden met voorrang de woningen kopen. We hadden daar ook op ingespeeld door van tevoren de specifieke behoefte bij Hekendorpse woningzoekenden te peilen. En de samenwerking tussen opdrachtgever, architect en aannemer is een voorbeeld voor toekomstige projecten.

De volgende woningen zijn gebouwd:

- tien eengezinswoningen met startersprijs vanaf 185.000 t/m 197.000 euro vrij op naam
- vier koopwoningen type twee-onder-een-kap met een prijs vanaf 310.000 t/m 330.000 euro vrij op naam
- vier koopwoningen type twee-onder-een-kap met een prijs vanaf 370.000 t/m 390.000 euro vrij op naam.

Vóór de oplevering waren alle woningen verkocht. De starterswoningen zijn verkocht met een anti-speculatiebeding van vijf jaar. De kopers zijn zeer tevreden over de kwaliteit van hun huis.

BEWONERS KIEZEN SCENARIO BREDE DIJK

De wijk Brede Dijk is gebouwd in de jaren vijftig. Het is een dorps rustige wijk, dicht bij het centrum met veel dezelfde woningen. Ouderen hebben er onvoldoende woonmogelijkheden. De kwaliteit van de woningen in de wijk voldoet niet meer volledig aan de eisen van deze tijd. Woningbouwvereniging Oudewater heeft samen met de bewoners en de gemeente gekeken hoe en op welke punten (delen van) de wijk kan worden verbeterd.

Eerst een stukje geschiedenis. In oktober 2005 hebben we in een startbijeenkomst de aanpak van de te ontwikkelen toekomstvisie van de wijk toegelicht. Ook de gemeente en een stedenbouwkundige zijn betrokken in het proces. Samen met de bewoners wilden we toekomstplannen voor de wijk ontwikkelen. In de maanden erna konden bewoners met foto's

laten zien hoe ze hun wijk beleven en wat er verbeterd zou moeten worden. Er werd een klankbordgroep gevormd, de werkgroep Toekomst Brede Dijk, bestaande uit huurders en eigenaar-bewoners van de wijk, die in enkele bijeenkomsten samen met professionals een aantal toekomstscenario's ontwierpen. In mei 2006 zijn vier scenario's voor de toekomstvisie van de wijk uitgewerkt en gepresenteerd aan de bewoners van de wijk tijdens een wijkconferentie. Driekwart van de 75 aanwezige bewoners neigde naar het scenario van sloop en nieuwbouw naast renovatie in plaats van het scenario waarvoor ze aan het begin van het traject voorkeur hadden en die slechts kleine aanpassingen betrof.

Vervolgens hebben we de politiek ingelicht over de plannen en die reageerde enthousiast. Eind 2006 heeft Architectenbureau Arco de vier scenario's uitgewerkt in concrete plannen. In april 2007 hebben alle bewoners een rapport gekregen met uitgebreide informatie over de vier scenario's, uitkomsten van enquêtes en wijkconferenties en voorbeelden van bedachte nieuwe straatbeelden. In juni 2007 is tijdens een wijkconferentie het uitgewerkte scenario, waarvoor de bewoners al eerder hun voorkeur hadden uitgesproken, met de aanwezige bewoners besproken. Vervolgens is bekeken of de gemaakte opmerkingen kunnen worden ingepast in het scenario. In de maanden daarna zijn bewoners tijdens een huisbezoek uitgebreid geïnformeerd. Via een sociaal plan kunnen ze naar een wisselwoning of definitief naar een andere woning verhuizen. Daarvoor krijgen ze een passende verhuisvergoeding volgens het in 2007 nieuw opgestelde sociaal plan

'Toekomst Brede Dijk'. Ook krijgen de bewoners huurgewenning als de nieuwe woning duurder uitpakt.

WAARVOOR HEBBEN BEWONERS GEKOZEN?

De bewoners kozen voor het scenario van sloop en nieuwbouw. Sloop betreft woningen in de Van Swietenstraat, Van Aelststraat en Brede Dijk. Daarvoor in de plaats komen nieuwe woningen die voor een deel haaks op de bestaande woningrijen worden gebouwd. Ook komt er meer groen, zowel in het hofje aan de Van Swietenstraat als in de 'doorgangen' tussen de Van Swietenstraat en Brede Dijk.

Het plan is in november 2007 aan het college van B en W gepresenteerd. Het college staat (in beginsel) positief tegenover de plannen. Begin 2008 heeft de raad van toezicht van woningbouwvereniging Oudewater het definitieve plan goedgekeurd. Samen met de werkgroep Toekomst Brede Dijk gaan we aan de slag met het nader uitwerken van de plannen. Ook voeren we regelmatig overleg over de uitwerking met de gemeente. We verwachten dat de uitvoering in 2009 kan starten.

Dit project toont dat een toekomstvisie heel goed te ontwikkelen is door de inbreng van bewoners serieus te nemen en daadwerkelijk in verschillende scenario's te verwerken.



***‘In 2007 hebben we
18 koopwoningen in
Hekendorp gebouwd’***

Enkele bewoners hebben in 2006 naar aanleiding van de toekomstvisie Brede Dijk een wijkvereniging opgericht, getiteld ‘Wijkvereniging de Brede Wijk’.

NIEUW INITIATIEF CENTRUM VOOR WONEN, ZORG EN WELZIJN

Woningbouwvereniging Oudewater heeft het initiatief genomen om een nieuw Centrum voor Wonen, Zorg en Welzijn (WZW) voor ouderen in Oudewater te ontwikkelen. Het overleg tussen zorgaanbieders in de gemeente van de afgelopen jaren, waarbij wij ook waren betrokken, leverde geen concrete stappen op die de bouw van dit centrum dichterbij brachten. Maar omdat de huidige staat van de gebouwen ontoereikend is én de zorgbehoefte is veranderd, hebben we in 2007, vanuit onze maatschappelijke verantwoordelijkheid, het initiatief naar ons toegetrokken. De gemeente Oudewater ondersteunt dit initiatief.

Woningbouwvereniging Oudewater is eigenaar van de grond en opstellen van de beide huidige centra voor ouderenzorg, De Wulverhorst en De Schuylenburcht. Beide gebouwen voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd en sluiten niet aan bij recente ontwikkelingen in de zorg. Daarom is nieuwbouw noodzakelijk. Die nieuwbouw zullen we zelfstandig ontwikkelen, waar nodig met aanvullende inhoudelijke expertise. Het Centrum voor WZW komt op de locatie van De Wulverhorst en ontwikkelen en bouwen we in samenwerking met de Stichting Bejaardenzorg Oudewater. Op de plek van De Schuylenburcht creëren we een project Beschermd Wonen in

combinatie met zelfstandige appartementen. Dit project wordt in samenwerking met de Vierstroom ontwikkeld.

Vanuit het Centrum voor WZW wordt het zorgaanbod aan ouderen vormgegeven, intramuraal en extramuraal. In de toekomst is meer behoefte aan zelfstandig wonen voor ouderen, met extramuraal zorg ‘onder handbereik’. Het centrum met aangrenzende zelfstandige appartementen zal daarin voorzien. Het complex biedt ook diverse vormen van welzijnsactiviteiten onderdak, waarvan verschillende organisaties gebruik kunnen maken. De bouw zal flexibel zijn zodat we in de toekomst de capaciteit kunnen vergroten of functies kunnen wijzigen.

Tijdens de planontwikkeling zullen we met omwonenden spreken over de uiterlijke vormgeving, de inrichting van de locatie, de openbare ruimte en de verkeersafwikkeling (parkeren) rond het centrum. Organisaties van belanghebbenden, zoals de Stichting Seniorencare en ouderenbonden informeren we regelmatig over de voortgang en zij kunnen op enig moment hun visie geven op de ontwikkeling.

2. Verhuur en verkoop van woningen



HUISVESTEN VAN ONZE DOELGROEP

De woonruimte in Oudewater wordt al sinds 1 april 2003 verdeeld via het aanbodmodel in de hele provincie Utrecht. Dat doen we via Woningnet. In 2007 zijn er 62 woningen via het aanbodsysteem verhuurd. De inleunwoningen bij beide verzorgingshuizen worden overigens niet via dit systeem toegewezen. Reden is de zeer kwetsbare doelgroep die hiervoor in aanmerking komt en dat kunnen we beter zelf goed bekijken. De HAT-appartementen aan de Wijngaardstraat worden ook 'buiten de krant om' toegewezen, omdat deze appartementen slechts tijdelijk worden verhuurd. In de toekomst wijkt het appartementen-gebouw namelijk voor de bouwplannen binnen het IHO.

We willen voldoende woningen beschikbaar hebben voor onze primaire doelgroep, dat wil zeggen: onze klanten met lagere inkomens. Daarom hebben we bepaald welk deel van onze woningen tot de zogenoemde kernvoorraad moet blijven behoren, bedoeld om onze primaire doelgroep te kunnen blijven huisvesten. Tabel 1 bevat een overzicht van ons woningbezit.

Jaar	≤ € 343,49	> € 343,49 en ≤ € 491,64	> € 491,64
2007	38,28%	45,24%	16,48%
2007	374	442	161

Tabel 1. Verdeling van het woningbezit (totaal 977 woningen) in percentages en aantallen in huurklassen per 31 december 2007

'We zorgen voor voldoende woningen voor mensen met lage inkomens'

ONS WONINGAANBOD IN 2007

In 2007 hebben we 62 woningen opnieuw verhuurd. Deze woningen hebben we toegewezen aan reguliere woningzoekenden. In hoeverre dat ging om de primaire doelgroep is in de tabellen 2 en 3 aangegeven. Daarbij is onderscheid gemaakt in woningen tot 343,49 euro en boven de 343,49 euro.

Leeftijd	Inkomen	Huurklasse		
		≤ € 343,49	> € 343,49 en ≤ € 491,64	> € 491,64
tot 65 jaar	tot € 20.300	6	6	0
	boven € 20.300	4	10	7
boven 65 jaar	tot € 18.250	2	2	0
	boven € 18.250	0	1	0

Tabel 2. Aantal eenpersoonshuishoudens dat in 2007 is gehuisvest naar leeftijd, inkomen en huurklasse

Leeftijd	Inkomen	Huurklasse		
		≤ € 343,49	> € 343,49 en ≤ € 491,64	> € 491,64
tot 65 jaar	tot € 27.575	0	11	0
	boven € 27.575	1	3	5
boven 65 jaar	tot € 24.275	0	4	0
	boven € 24.275	0	0	0

Tabel 3. Aantal meerpersoonshuishoudens dat in 2007 is gehuisvest naar leeftijd, inkomen en huurklasse



WET MAATSCHAPPELIJKE ONDERSTEUNING

Vanaf 1 januari 2006 bestaat de Wet Voorzieningen Gehandicapten niet meer. Vanaf die datum is de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) ingevoerd. In 2007 hebben we 23 woningen aangepast voor mindervaliden. Daarmee investeerden we ruim 8.000 euro. Bijna 1.000 euro daarvan was voor toegankelijkheid. Voor onze rekening was 1.000 euro en de overige ruim 7.000 euro is ontvangen van de gemeente.

MAXIMALE HUURSTIJGING 1,1 PROCENT

Het huurprijsbeleid is in 2007 geheel veranderd. De regering heeft afgesproken de huurstijging te koppelen aan de inflatie. Per 1 juli 2007

bedroeg het maximale huurverhogingspercentage 1,1. Hanteerden we in 2006 nog een systeem van gedifferentieerde huurverhogingen, in 2007 was dat niet meer mogelijk.

HUURACHTERSTAND DAALT

Huur is onze belangrijkste inkomensbron. We voeren een strak huur-incassobeleid om onze huurders te beschermen en om de inkomsten van de woningbouwvereniging zeker te stellen. Huurders met een achterstand begeleiden we intensief via gesprekken; we treffen betalingsregelingen en we verwijzen naar sociale dienst, kredietbank, maatschappelijk werk en eventuele andere hulpverleningsinstanties.



Blijkt dan de achterstand toch op te lopen, dan schakelen we na twee maanden huurachterstand de deurwaarder in die de huurder nogmaals tot betaling uitnodigt en uiteindelijk de rechter verzoekt het huurcontract te ontbinden om de woning te mogen ontruimen. Ontruiming is in 2007 één keer voorgekomen. Er waren overigens weinig deurwaarderszaken, omdat inmiddels een groot deel van de huurders automatisch betaalt.

De huurachterstand bedroeg eind 2007 29.384 euro, waarvan 6.659 euro van vertrokken bewoners. Dat is zo'n 15.000 euro lager dan in 2006. De huurachterstand is 0,56 procent van de te ontvangen huur, een daling ten opzichte van het jaar daarvoor (0,9 procent). Overigens is in 2007 ongeveer 10.000 euro afgeboekt vanwege de WSNP-regeling (Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen).

ZES WONINGEN UIT BEZIT VERKOCHT

In Oudewater is de verhouding tussen particulier bezit en huurwoningen ongeveer 3:1. De vraag naar huurwoningen in Oudewater en in de omliggende regio is groot en neemt nog steeds toe; de woningmarkt is zeer gespannen. Daarom willen we, voor een goed woonruimteverdelingbeleid, over voldoende betaalbare huurwoningen kunnen blijven beschikken. We kunnen woningen verkopen bij herstructurering van wijken of buurten waarbij onze financiële mogelijkheden te klein zijn. In het verleden hebben we al enkele woningen in woningblokken verkocht aan zittende huurders. Woningen bieden we met 10 procent korting ter verkoop aan aan de zittende huurders. Bij het vrijkomen van een woning

bieden we deze - eveneens met korting - aan de overige huurders aan en dan pas verkopen we op de vrije markt.

In 2007 hebben we zes woningen uit het bestaande bezit verkocht. Drie woningen zijn verkocht aan zittende huurders met 10 procent korting op de marktprijs. De overige drie zijn op de vrije markt verkocht.

NIEUW VERHUIKOSTENREGLEMENT

In 2007 hebben we een sociaal plan opgesteld voor de bewoners van de Brede Dijk die moeten verhuizen. Daarin staat dat bewoners een vergoeding krijgen voor de kosten van verhuizing en inrichting die ze moeten maken als ze verplicht moeten verhuizen. Alle huurders die in één keer naar een andere woning verhuizen (dus definitief verhuizen) ontvangen een vergoeding van 5.500 euro. Huurders die via een wisselwoning, na sloop, terugkeren in een nieuwbouwwoning binnen het Toekomst Brede Dijk-project ontvangen een vergoeding van 7.500 euro. Verder berekenen we nooit dubbele huur en krijgen bewoners drie jaar huurgewenning als ze verhuizen naar een woning met een hogere huur (met meer dan 50 euro verschil). Dit zogenoemde verhuiskostenreglement vormt in de toekomst ook de basis voor andere verplichte verhuizingen.



***‘We bieden
woningen met 10
procent korting ter
verkoop aan aan
zittende huurders’***

3. Kwalitatief goed wonen



ONS VOORRAADBELEID

Het onderhoudsniveau van ons woningbezit is over het algemeen goed. We verbeteren al jaren ons woningbezit door complexen te renoveren of grootonderhoud te doen.

Daarnaast voeren we in ons hele woningbezit planmatig onderhoud uit volgens een meerjarenonderhoudsbegroting voor een periode van tien jaar.

Als bewoners vertrekken (dus bij mutatie) brengen we de woningen op het zogenoemde basiskwaliteitsniveau. Dat wil zeggen dat we de woningen voorzien van een uitrustingsniveau dat past bij de eisen van deze tijd. Voorbeelden hiervan zijn het vergroten van de badkamer, het aanbrengen van een hoogrendementsketel met warmwatervoorziening, het plaatsen van dubbelglas, het uitbreiden van de elektrische installatie en het aanbrengen van een gipsplaten plafond. Als we onderhoudsprojecten uitvoeren, passen we zo veel mogelijk duurzame materialen toe; dat komt de kwaliteit van het woningbezit én het milieu ten goede.

BASISKWALITEIT VOOR 56 WONINGEN

In 2007 hebben we 211.356 euro besteed aan de basiskwaliteit. In leeggekomen woningen uit vooral de jaren zestig hebben we verbeteringen aangebracht om de woonkwaliteit te verhogen volgens de eisen van deze tijd. Voorbeelden hiervan zijn het verplaatsen/vergroten van de keukens, het vergroten van de badkamer, het aanbrengen van een cv-installatie en het plaatsen van dubbelglas. De uitgaven zijn besteed aan 56 woningen, dat is gemiddeld 3.774 euro per woning.

BIJNA 1.500 REPARATIES

Het dagelijks onderhoud betreft alle reparatiewerkzaamheden als gevolg van ouderdom en slijtage, het klachtenonderhoud en mutatieonderhoud. Voor het dagelijks onderhoud hebben we in 2007 een bedrag uitgegeven van 224.723 euro. Er zijn 1.461 klachtenopdrachten uitgevoerd; de gemiddelde kosten per uitgevoerde klacht bedragen ruim 146 euro.

RUIM ÉÉN MILJOEN VOOR GROOTONDERHOUD

In 2007 is er op verschillende plaatsen in ons bezit grootonderhoud gepleegd, namelijk in Klein Hekendorp, aan de Opweg, en aan de Koningin Julianastraat en Van Kinschotstraat. Het grootonderhoud in Klein Hekendorp betreft de 35 woningen aan de Ambachtsdreef,

‘Vanaf 2008 investeren we twee miljoen euro extra in energiebesparende maatregelen’

De Cope en Papenhoeflaan die dateren uit 1975. Het hele traject van aanbesteding, opdrachtverlening en uitvoering is in 2007 doorlopen. Aanleiding was de slechte staat van de houten kozijnen. Omdat het vervangen van kozijnen ingrijpend is voor de bewoners hebben we meteen meer onderhoud uitgevoerd, zodat we niet over een tijd nog een keer hoeven te komen. De kosten bedroegen ruim 1,1 miljoen euro.

Het renovatieplan is van tevoren met de bewoners besproken op een informatiebijeenkomst. Bewoners hebben over enkele verbeteringen kunnen meebeslissen, zoals de kozijnindeling, luifelkeuze, tegelwerk, frontjes van de keukens en de kleur van de buitenkozijnen. Verder waren er extra opties zoals een hangend toilet, extra keukenkastjes, een designradiator en een kunststofaanrechtblad. Daartegenover stond wel een hogere huurprijs. Als bewoners dat wilden, konden ze ook hun toilet en badkamer laten renoveren en de keukenblokken vervangen.

De werkzaamheden betroffen:

- vervangen alle buitenkozijnen door nieuwe kunststofkozijnen
- vernieuwen dakbedekking bergingen
- vernieuwen dakgoten
- aanbrengen nieuwe dakramen
- plaatsen nieuwe luifels
- aanpassen elektra in meterkast (andere groepenkast met aardlekschakelaar)
- plaatsen nieuwe cv-ketel
- indien gewenst renoveren toilet en badkamer en vervangen keukenblokken
- aanbrengen isolerende materialen onder de vloeren en in de gevel.

In 2007 hebben we ook voor de zes woningen aan de Opweg in Hekendorp grootonderhoud gepland. Bewoners hebben via een informatieavond een uitgebreide toelichting gekregen. In de zomer van 2008 wordt met de onderhoudswerkzaamheden gestart. De kosten bedragen naar verwachting 200.000 euro.

De werkzaamheden betreffen:

- vervangen buitenkozijnen
- vervangen enkele keukenblokken
- aanpassen elektra in meterkast
- renoveren badkamer en toilet bij enkele woningen
- aanbrengen gipsplafond, zoldervloer en vlizotrap bij enkele woningen
- aanbrengen isolerende materialen onder de vloer, dak en gevel.

Voor de acht huurpatiowoningen aan de Koningin Julianastraat en Van Kinschotstraat is in januari 2008 gestart met een grote opknappbeurt. In 2007 is al het werk aanbesteed en zijn alle voorbereidingen getroffen. Bewoners konden ook hier kiezen uit enkele varianten op de buitenkozijnen. De kosten bedragen waarschijnlijk ruim 200.000 euro.

De werkzaamheden betreffen:

- vervangen buitenkozijnen door kozijnen met andere raamindeling
- vernieuwen keuken en sanitair waar nodig
- aanpassen elektra in meterkast
- vervangen cv-ketel
- aanbrengen nieuwe gasleidingen onder de grond
- aanbrengen isolerende maatregelen onder de vloer en in de gevel.

PLANMATIG ONDERHOUD HALF MILJOEN

Aan het uitvoeren van het planmatig onderhoud hebben we in 2007 534.744 euro (derden en materiaal) uitgegeven. Het planmatig onderhoud was begroot op 527.427 euro. In totaal is er voor 77.725 euro doorgeschoven naar 2008. 7.817 euro is geschrapt uit de begroting.

De volgende grote werkzaamheden zijn onder meer uitgevoerd:

- groenvoorziening
- buitenriolering
- daken en goten

- schilderwerk
- liftinstallatie
- veiligheidsmiddelen
- cv-onderhoud
- cv-vervanging.

VIER LIFTEN SCHOUTDREEF GEPLAATST

Bij 32 seniorenwoningen aan de Schoutdreef zijn vier liften geplaatst. Het gaat om twee lagen galerijwoningen in vier blokken van elk 8 appartementen. Elk blok heeft nu een eigen lift. Daarmee is de toegankelijkheid voor de bewoners van de bovenwoningen verbeterd.

ENERGIEBESPARENDE MAATREGELEN

Vanaf 2008 investeren we twee miljoen euro extra in energiebesparende maatregelen in onze woningen. In de eerste maanden van 2007 zijn we gestart met een inventarisatie van alle woningen ouder dan 12 jaar via een Energieprestatieadvies (EPA). Inmiddels is de energieprestatie van elke woning bekend. Eén woning heeft het A-label, 27 het B-label en 341 het C-label. De woningen jonger dan 12 jaar hebben het A- of B-label. Bij complexen die toe zijn aan grootonderhoud of renovatie gaan we extra maatregelen uitvoeren. Dat zijn zo'n twee à drie projecten per jaar. In 2007 is bij De Cope gestart met bijvoorbeeld het aanbrengen van een nieuwe cv-installatie. Ook complexen die nog niet aan grootonderhoud toe zijn worden aangepakt, maar dan per maatregel, zoals spouw-, dak- en vloerisolatie, nieuwe cv-ketel (hoog rendement), HR++-dubbelglas en kierdichting in combinatie met ventilatieroosters. De kosten van het EPA bedroegen ruim 30.000 euro.

NIEUW ALARMERINGSSYSTEEM

In juli 2007 is verzorgingshuis De Wulverhorst overgeschakeld op een nieuw systeem voor personenalarmering. De bewoners van de in- en aanleunwoningen kunnen met de personenalarmering in geval van nood met één druk op de knop deskundige hulp inroepen. Daarmee kunnen ouderen langer zelfstandig wonen en het alarmeringssysteem maakt dit bovendien veiliger. De bewoners krijgen een apparaat dat ze altijd bij zich dragen, in de vorm van een polsband of halssnoer. Door op de alarmknop te drukken is er direct contact met een deskundig verzorgende, die professionele hulp kan inschakelen. Met dit systeem kan De



‘We gebruiken bij onderhoud zo veel mogelijk duurzame materialen’

Wulverhorst eveneens de dienst 'sociale alarmering' aanbieden, waarbij de bewoner iedere ochtend wordt gebeld om te vragen of het goed gaat. De aanschaf is gedaan door De Wulverhorst.

ZELF AANGEBRACHTE VERANDERINGEN

In 2005 hebben we een rapport opgesteld met beleid voor het zelf aanbrengen van veranderingen in de woning door de huurder. Eind 2006 is dit beleid door de raad van toezicht goedgekeurd. Huurders krijgen daarmee meer vrijheid hun woning aan te passen aan hun eigen wensen, maar moeten daarbij wel aan bepaalde voorwaarden voldoen. In 2007 is het beleid verder uitgewerkt en concreet vastgelegd in een Kluswijzer met informatie voor huurders die hun woning willen aanpassen. Deze Kluswijzer verspreiden we in 2008 onder onze bewoners.

LEEFBAARHEID

Leefbaarheid heeft betrekking op een prettige en veilige woonomgeving maar zeker ook op toegankelijkheid. Onze huismeester houdt toezicht op de woningen en de woonomgeving in de gestapelde complexen. De belangrijkste taken zijn het toezicht houden op het werk van de schoonmakers, het netjes houden van het complex en de woonomgeving, en het verhelpen van kleine (technische) storingen. Bovendien is hij het aanspreekpunt voor de (vooral oudere) bewoners. Ontdekt de huismeester misstanden, dan meldt hij deze aan de woonconsulent die vervolgens de regie overneemt.

We vinden het belangrijk dat de complexen er netjes bij liggen en besteden veel aandacht aan het tuinonderhoud. In de complexen waar veel ouderen wonen leggen we de nadruk op de toegankelijkheid van de woningen door liften aan te brengen en galerijen op te hogen.

In 2007 hebben we een netwerk gecreëerd voor als er problemen zijn op het gebied van leefbaarheid en overlast. Dit netwerk bestaat uit politie, maatschappelijk werk, welzijns- en zorginstellingen en gemeente.

In 2007 hebben we de tuinen aan de Titus Brandsmastraat en aan Rosendaal opgeknapt, alarmering aan de Margrietstraat aangelegd en de tuin opgeknapt bij de aanleg van liften aan de Schoutdreef. In 2007 is in totaal ruim 30.000 euro aan leefbaarheid uitgegeven.



4. Onze eigen organisatie

ONZE WERKORGANISATIE

Woningbouwvereniging Oudewater is een vereniging met een tweelagenstructuur: een directeur-bestuurder en een raad van toezicht. De werkorganisatie is opgebouwd uit drie afdelingen, namelijk de afdeling verhuur en bewonerszaken, de financieel-economische afdeling en de afdeling technische zaken. We hebben een eigen uitvoerende technische dienst. De werkorganisatie, onder leiding van de directeur-bestuurder, verricht de beleidsvoorbereidende en beleidsuitvoerende taak.

Begin 2007 hadden we twaalf medewerkers in dienst. In de loop van het jaar zijn drie medewerkers vertrokken om verschillende redenen. Per 1 november is het hoofd verhuur & bewonerszaken met prepensioen gegaan. Daarvoor in de plaats is geen nieuw hoofd gekomen, maar een woonconsulent. We willen ons richten op een plattere werkorganisatie. Eind 2007 hadden we inmiddels weer tien medewerkers in dienst en een aantal tijdelijke krachten ingehuurd.

OVERLEG MET HUURDERS

Twee keer per jaar houdt woningbouwvereniging Oudewater voor haar leden een algemene vergadering. De ene keer staat de begroting op de agenda en de andere keer de jaarrekening. Daarnaast hebben we in 2007 regelmatig met de bewoners vergaderd. Daarbij kwamen zaken aan de orde die de bewoners zelf, de huizen en/of de woonomgeving betreffen. Zo bouwen we een betere band met de huurders op en krijgen we een goede indruk van wat er onder hen leeft. Bij renovatieprojecten hebben we de bewoners uitgenodigd en hen op de hoogte gesteld van onze renovatieplannen. Dat gebeurde via informatieavonden, maar ook via huisbezoeken, bijvoorbeeld bij het Brede-Dijkproject. In enkele gevallen hadden bewoners ook de mogelijkheid tot inspraak in de renovatieplannen, bijvoorbeeld of ze iets wel of niet wilden laten doen of ze hadden diverse keuzemogelijkheden.

Voor de wijk Brede Dijk is onder begeleiding van Stads Advies een intensief inspraaktraject

geweest met zowel huurders als eigenaar-bewoners met als insteek een toekomstvisie voor de gehele wijk. Dit leidde in 2006 tot de oprichting van een wijkvereniging met de naam 'De Brede Wijk', die zich in 2007 met alle aspecten van het wonen, leven, werken en recreëren in de woonwijk heeft beziggehouden. De bewoners in de wijk hebben uitgebreid meegedacht en inspraak gehad in de voorstellen voor de toekomst van de wijk.

Ook met de huurdersvereniging van De Schuylenburcht (in- en aanleunwoningen) is regelmatig overleg geweest over de plannen voor verbeteringen vanwege de leefbaarheid.

De communicatie naar huurders is verbeterd door de aanschaf van een nieuw softwarepakket met goede standaardbrieven. Ook zijn de formulieren daarin geïmplementeerd, waardoor de communicatie met bewoners klantgerichter is dan voorheen.

OVERLEG- EN SAMENWERKINGSVERBANDEN

Woningbouwvereniging Oudewater hecht veel waarde aan overleg met haar (samenwerkings)partners/belanghouders. We hebben gestructureerd overleg met de gemeente, namelijk vier- à zeswekelijks met de wethouder Volkshuisvesting en Zorg en elke twee weken met de wethouder IHO. Onderwerpen van gesprek in 2007 waren het woningbouwprogramma 2008 dat moet worden gerealiseerd, de samenwerkingsovereenkomst uit 2000, de Nota Wonen en het woningbouwprogramma 2007-2011 voor Oudewater. Begin 2008 is een prestatieovereenkomst tot stand gekomen en ondertekend.

Daarnaast maken we deel uit van het samenwerkingsverband RWUW (Regionaal Verband van Woningcorporaties Utrecht-West). Onderwerpen van gesprek in dit verband in 2007 waren de afstemming van de woonruimteverdeling, de regionale opgave, de bestuurlijke overeenkomst Wonen, Zorg en Welzijn voor de regio Utrecht-West die de provincie Utrecht, gemeenten, corporaties en diverse zorginstellingen hebben ondertekend, en de aanpassing van de werkwijze van Woningnet.

Ook overlegden we in 2007 regelmatig met de zorginstellingen De Wulverhorst en De Vierstroom en met de organisatie voor geestelijk en verstandelijk gehandicapten Abrona. Op het gebied van veiligheid is overlegd met de politie op uitvoerend niveau. Bovendien is overlegd met de Stichting Seniorenzorg, de twee ouderenbonden KBO en PCOB en met de ouderenadviseur (aanspreekpunt voor ouderen).

INFORMATIE AAN HUURDERS

Bewoners informeren we, naast brieven en persoonlijk contact, met ons eigen informatieblad *Huurderspost*. Hierin staat allerlei informatie, zoals informatie over het huurbeleid, nieuwbouwprojecten, renovatieplannen, interviews met bewoners, het planmatig onderhoud, zav-beleid en adviezen over wonen. Het blad verschijnt meestal drie tot vier keer per jaar. Bij speciale renovatietrajecten of leefbaarheidstrajecten geven we regelmatig nieuwsbrieven uit. Zo hebben we in 2007 drie nieuwsbrieven verstuurd naar de bewoners van de wijk Brede Dijk over het project Toekomst Brede Dijk.

Bij het tekenen van het huurcontract voeren we een persoonlijk gesprek met de (nieuwe) huurder, waarbij we veel informatie verstrekken. De

nieuwe huurder krijgt een map gevuld met diverse informatie, zoals het huurcontract, huisvestingsvergunning, zav-informatie inclusief een klusbon, informatie over de nutsbedrijven, de *Huurkrant*, de *Woonkostenkrant*, incassomachtiging, informatie over huurtoeslag, omgang met burens, registratieformulier overlast, meest recente *Huurderspost*, informatie over radio- en tv-signaal, informatie over de bereikbaarheid van de woningbouwvereniging, glasverzekering, sleutelhanger met sleutels van de woning en een VVV-bon voor nieuwe huurders.

KLACHTENCOMMISSIE

Woningbouwvereniging Oudewater heeft een klachtencommissie. Deze commissie heeft in 2007 niet vergaderd omdat er geen klachten voor de commissie zijn binnengekomen. We proberen altijd de klachten van bewoners zo veel mogelijk met de bewoners zelf op te lossen. Medewerkers gaan praten met de bewoner en als daaruit geen oplossing komt, gaat de directeur zelf met de bewoner praten om te kijken hoe de klacht kan worden opgelost.

BELONING EN NEVENFUNCTIES DIRECTIE

De beloning van de directeur-bestuurder ligt onder de door de overheid vastgestelde publicatiegrens in het kader van de Wet Openbaarmaking uit Publieke middelen gefinancierde Topinkomens (WOPT). De directeur-bestuurder verricht geen nevenfuncties.

‘We hechten veel waarde aan overleg met onze belanghouders’

5. Onze financiën



JAARRESULTAAT

Het positieve jaarresultaat over het boekjaar 2007 bedraagt 2.451.000 euro. Ten opzichte van 2006 is dit 485.000 euro minder positief. Het jaarresultaat over 2007 was begroot op 2.220.000 euro. Het resultaat exclusief verkopen is 1.089.000 euro (in 2006: 1.004.000 euro). We verkopen bestaand bezit om de toekomstige onrendabele toppen van projecten te kunnen financieren. Daarmee worden investeringen bedoeld die we niet terugverdienen. Dat is bijvoorbeeld zo bij de ontwikkeling van het nieuwe Centrum voor Wonen, Zorg en Welzijn, het project Toekomst Brede Dijk, nieuwbouw in Noort Syde, nieuwbouw van IHO-locaties en het beschermd-wonenproject op de locatie Schuylenburcht.

LIQUIDITEIT

De ratio is in 2007 gestegen van 2,21 naar 2,44. Doordat grote investeringen voor het IHO uitbleven, is de liquiditeit in 2007 opnieuw gestegen. Om ook in de toekomst over voldoende liquiditeit te beschikken, verkopen we bestaande huurwoningen. In 2007 hebben we zes woningen verkocht met een opbrengst van 1.477.000 euro. In 2007 is het bedrag aan collegiale financiering gestegen van 5,5 naar 7 miljoen euro.

CONTINUÏTEIT

De meerjarenbegroting 2008 tot en met 2012 geeft aan dat het eigen vermogen zich positief ontwikkelt. De solvabiliteit blijft boven de 15 procent. In de meerjarenbegroting is rekening gehouden met:

- de bouw van 100 nieuwe woningen en een gezondheidscentrum op de IHO-locaties
- de bouw van 30 nieuwbouwappartementen in de wijk de Brede Dijk
- de bouw van 70 nieuwbouwwoningen in Noort Syde II
- de gefaseerde renovatie van het oudere woningbezit voor de komende tien jaar
- de verkoop van zo'n 100 woningen uit het eigen woningbezit.

EXTERNE FINANCIERING

We streven naar spreiding van de rentelasten en het reduceren van renterisico's en rentelasten. De leningenportefeuille heeft een gemiddelde rentevoet van 4,80 procent in 2007 (2006 4,79 procent). De gemiddelde rentevoet van onze leningportefeuille zal de komende jaren zo goed als gelijk blijven.

Van alle langlopende schulden is er één lening met een renteconversie. Deze renteconversie zal in 2014 plaatsvinden en de lening heeft dan een schuldrestant van 2.430.000 euro.

‘Onze solvabiliteit blijft de komende jaren boven 15 procent’



6. Verslag raad van toezicht

De raad van toezicht van woningbouwvereniging Oudewater hecht eraan in het jaarverslag een zelfstandig oordeel te vormen. Het bestuursmodel van WBVO kent een nadrukkelijke scheiding in bevoegdheden tussen de directeur-bestuurder en de raad van toezicht. Dit verslag volgt de zeven verantwoordelijkheidsgebieden zoals de raad die kent.

De raad van toezicht stemt unaniem in met het gevoerde beleid en is positief over het financiële resultaat, de financiële vooruitzichten op lange termijn en de volkshuisvestelijke resultaten. In detail is het oordeel van de raad aan de orde geweest bij de bespreking van het verslag met de directeur-bestuurder.

De raad van toezicht wil hier nadrukkelijk zijn waardering uitspreken naar de directie voor de constructieve wijze waarop is samengewerkt aan het realiseren van de strategische doelstellingen. In enkele moeilijke dossiers is belangrijke voortgang geboekt en zijn de belangen van de corporatie uitstekend vertegenwoordigd. We willen ook de werk-organisatie bedanken voor de grote inzet en betrokkenheid.

TOEZICHT HOUDEN

- De raad van toezicht beoogt met het door zijn uitgeoefende toezicht primair bij te dragen aan het realiseren van de strategische visie van WBVO. Hierin staat centraal dat de woningbouwvereniging een goed verhuurder wil zijn en nadrukkelijk haar maatschappelijke verantwoordelijkheid neemt door actief bij te dragen aan en te investeren in projecten in de samenleving in Oudewater.
- Ook staan transparantie en 'accountability' hoog in het vaandel.
- Het toezicht concentreert zich op het realiseren van de afgesproken doelen, vooral de volkshuisvestelijke en financiële resultaten en prestaties. Op dit moment vragen woningen voor starters en ouderen bijzondere aandacht.
- Kernpunten zijn de strategische projecten IHO, het Centrum voor Wonen, Zorg en Welzijn, en Brede Dijk.
- Er wordt gewerkt volgens een vast stramien van kwartaalrapportages, waarin naast financiële gegevens ook aandacht is voor volkshuisvestelijke aspecten en de voortgang van de onderhoudsplanning. Daarnaast is er een vast stramien voor de vergaderingen van de raad waarbij de strategische projecten een centrale plaats innemen.
- Belangrijke instrumenten zijn de periodieke rapportages van de

directie, het jaarverslag en de voortgangsrapportage over de strategische projecten.

- Andere instrumenten zijn het verslag van de accountant, de managementletter en de controle van de jaarrekening.
- Statuten, reglementen, meerjarenbegroting en beleidsplan vormen het referentiekader voor het toezicht. In 2007 is het strategisch meerjarenbeleid herijkt en neergelegd in een nieuw ondernemingsplan voor de periode 2008-2011. Ook het reglement van de raad van toezicht en het Huishoudelijk Reglement zijn geactualiseerd, onder meer als gevolg van de Governancecode Woningcorporaties.

WERKGEVERSCHAP VAN HET BESTUUR

- In 2006 is gestart met een vernieuwde aanpak voor het toetsen van het functioneren van de directeur-bestuurder (plangesprek–voortgangsgesprek–functioneringsgesprek). Deze cyclus is gekoppeld aan het Jaarplan. In het plangesprek worden de doelstellingen en verwachte prestaties neergelegd, het voortgangsgesprek dient als tussentijdse evaluatie. Het functioneringsgesprek is gericht op de geboekte resultaten.
- De raad maakt daarbij nadrukkelijk onderscheid tussen de doelen en prestaties van de organisatie en het functioneren van de directeur-bestuurder.
- Voor de bezoldiging van de directeur-bestuurder is gekozen het advies van de commissie-Izeboud te volgen.

KLANKBORD

- In het verslagjaar is frequent geklankbord met de directeur-bestuurder over de twee belangrijkste strategische projecten, het IHO en het nieuwe centrum voor Wonen, Zorg en Welzijn. Naast inhoudelijke aspecten is daarbij ook de te volgen strategie meermalen onderwerp van gedachtewisseling geweest.
- De raad heeft in het verlengde van de klankbordbesprekingen ook enkele malen geadviseerd over de te volgen koers bij deze projecten. De raad heeft zich meermalen laten informeren door de externe procesbegeleider die door de gemeente, woningbouwvereniging en provincie is aangesteld voor de voortgang van het IHO. Tot grote tevredenheid van de raad leidde dit proces in het voorjaar van 2008 tot de ondertekening van een Allonge bij de Samenwerkingsovereenkomst IHO.

REGELING VAN DE BESTURING

- Het reglement van de raad van toezicht is op onderdelen aangescherpt en aangepast als gevolg van de Governancecode.

GOVERNANCE

- In 2007 zijn de laatste puntjes op de i gezet voor de invoering van de Governancecode en de aanbevelingen van Glasz. Dit ging niet geheel zonder discussie. We hebben gezocht naar een goede balans tussen de basisprincipes van de Governancecode, de schaal en omvang van onze organisatie, de actuele kwaliteiten en samenstelling van de raad en het borgen van voldoende continuïteit.
- Naar aanleiding van de relevante bepalingen in de Governancecode is een discussie gevoerd over (on)verenigbaarheid van (neven)functies en is een register van (neven)functies opgesteld. Verder is gesproken over de zittingstermijn van de leden van de raad en is het rooster van aftreden aangepast.
- De profielschets van de (leden van de) raad van toezicht is aangescherpt.
- Genoemde stukken zijn openbaar (opvraagbaar bij WBVO).
- In het jaarverslag zijn de bestuurskosten verantwoord.

OVERIGE STATUTAIRE GOEDKEURINGSBEVOEGDHEDEN

- De raad van toezicht heeft een aantal niet-begrote investeringsbeslissingen van de directie goedgekeurd. Het betrof vooral niet-voorzien maar wel noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden.
- De raad van toezicht heeft extra budgetten goedgekeurd voor het onderhandelingstraject IHO, de financiering van het kernteam IHO en aanvullend budget voor de voorbereidingskosten van de Toekomst Brede Dijk.
- De raad van toezicht stemt in met een budgetaanvraag van 50.000 euro voor het schenken van geld aan instellingen en verenigingen met een maatschappelijk doel en het schrijven van een boekje ter gelegenheid van het 40-jarig bestaan.

EIGEN WERKZAAMHEDEN

- In 2007 hield de raad zes reguliere vergaderingen. Diverse extra vergaderingen of korte besprekingen werden gewijd aan het IHO en het centrum voor WZW. Vooral rond de zomer is over het IHO ook

diverse malen intensief overlegd per telefoon en e-mail. Daarnaast is tweemaal vergaderd vanwege zelfreflectie en versterking van het toezicht.

- De remuneratiecommissie voerde de gesprekken voor de beoordelingscyclus van de directeur.
- De auditcommissie heeft de behandeling van de begroting en de jaarstukken voorbereid. Daartoe formuleerde de commissie de opdracht aan de accountant. Verder kwam de auditcommissie diverse malen bijeen voor de bespreking van financiële en contractuele stukken over de aanpassing van het IHO.
- Het in 2006 ingezette proces van zelfreflectie leidde tot verscherping van de scheiding bestuur-toezicht en een aanscherping van de werkwijze en daarmee verbetering van het toezicht.
- Met het terugtreden van de heer Sinke per 31 december 2006 is er een vacature in de raad. De heer Van Hooff treedt in september 2008 af.
- Ter afronding van het professionaliseringstraject is het reglement van de raad geactualiseerd. Om de kwaliteit te bewaken, hanteren we een aantal instrumenten, zoals een profiel van de raad en de individuele leden, een reglement en een periodieke evaluatie.
- Bij de evaluatie betrekken we een extern adviseur.
- De raad legt in het Jaarverslag en op de Algemene Ledenvergadering verantwoording af over het door hem gevoerde toezicht.

VERMELDING VAN GEGEVENS

- Statutair telt de raad ten minste drie en ten hoogste vijf leden.
- De remuneratiecommissie en de auditcommissie tellen elk twee leden.
- Er is een rooster van aftreden. Zie samenstelling van de raad.
- Statutair is er een maximaal aantal van drie zittingstermijnen van vijf jaar.
- Leden die voor herbenoeming in aanmerking komen, worden in een vergadering van de raad geëvalueerd.
- De raad heeft een honorering die in lijn is met de advieshonorering zoals geadviseerd in de 'Adviesregeling Honorering toezichthouders woningcorporaties' opgesteld door de VTW. De vergoedingen aan de raad van toezicht bedroegen in 2007 4.000 euro voor de voorzitter en 3.000 euro voor de overige leden.

- De samenstelling van de raad van toezicht is als volgt:

Naam	Functie	Benoemd	Herbenoemd	Jaar aftreden	Resterende termijnen*
L.W. Vermeij	voorzitter	2001	2003	2010	0**
P.J.C. van Aart	lid	2001	2005	2010	0**
G. van Hooff	lid	2001	2006	2008	0***
J.T. van der Kleij	lid	2003		2008	2

- * Een termijn heeft een looptijd van vijf jaar.
- ** Als uitvloeisel van de invoering van de Governancecode treden de heren Vermeij en Van Aart af in 2010.
- *** De heer Van Hooff heeft besloten in september 2008 af te treden.

Het selectieproces voor nieuwe leden van de raad van toezicht is in het voorjaar van 2008 gestart.

Remuneratiecommissie: L.W. Vermeij (voorzitter) en P.J.C. van Aart.

Auditcommissie: P.J.C. van Aart (voorzitter) en J.T. van der Kleij.

PRÉ-ADVIES

De raad van toezicht biedt de Algemene Ledenvergadering de door de directie opgemaakte jaarrekening 2007 aan, die door de accountant van Ernst & Young is gecontroleerd.

De accountantsverklaring is opgenomen op pagina 30 van dit jaarverslag. Conform artikel 34 lid 1 van de statuten berichten we u dat we ons met de opgemaakte jaarrekening kunnen verenigen. We adviseren de Algemene Ledenvergadering de jaarrekening 2007 dienovereenkomstig vast te stellen.

Oudewater, 11 juni 2008

Namens de raad van toezicht van woningbouwvereniging Oudewater

L.W. Vermeij
voorzitter

7. Verklaring directeur-bestuurder

De directeur-bestuurder van woningbouwvereniging Oudewater verklaart dat hij in het verslagjaar 2007 de middelen uitsluitend heeft aangewend in het belang van de volkshuisvesting.

Oudewater, 11 juni 2008

K. Lissendorp
directeur-bestuurder

8. Kengetallen

Boekjaar	2007	2006	2005	2004	2003
Aantal verhuureenheden ultimo boekjaar in exploitatie					
1. Woningen en woongebouwen					
a. in exploitatie:					
vooroorlogs	3	3	3	4	4
naoorlogs	970	976	984	986	978
2. Bergingen	2	2	2	2	2
3. Verzorgingshuizen	2	2	2	2	2
4. Overige objecten (dienstencentrum/Abrona)	8	8	8	8	8
TOTAAL	985	991	999	1.002	994
Gemiddelde verz. waarde per verhuureenheid	110.438	108.343	105.788	105.788	96.579
Gemiddelde grondslag onroerendzaakbelasting per verhuureenheid	195.134	182.065	178.831	114.349	115.031
Mutaties in het woningbezit					
- Aantal opgeleverd	0	0	6	7	60
- Aantal aangekocht	0	0	0	1	0
- Aantal renovatie	0	0	0	0	12
- Aantal gesloopt	0	0	0	0	0
- Aantal in aanbouw	0	0	0	6	7
- Aantal verkocht	6	8	9	0	0

Boekjaar	2007	2006	2005	2004	2003
Verhuur en incasso					
- Verhuringen	62	77	67	86	110
- Leegstaande woningen (> 3 maanden)	18	13	13	9	2
- Goedkope woningen < € 343,49	374	358	390	409	448
- Betaalbare woningen € 343,79 <> € 491,64	442	521	512	498	474
- Dure woningen > € 491,64	161	100	85	83	60
- Huurachterstand in procenten	0,56	0,90	0,88	0,74	0,92
- Huurderving in procenten	1,11	0,92	0,98	1,01	0,94
Kwaliteit en woningbezit					
- Kosten niet-planmatig onderhoud per verhuureenheid	275	319	272	249	193
- Kosten planmatig onderhoud per verhuureenheid	507	478	448	209	711
- Kosten woningverbetering per verhuureenheid	209	325	230	641	288
Continuïteit					
- Solvabiliteit	34,10	29,69	24,95	26,04	20,44
- Liquiditeit	2,44	2,21	2,10	0,26	0,57
- Rentabiliteit eigen vermogen	14,82	20,87	12,87	14,16	2,94
- Rente vreemd vermogen	5,18	5,14	5,49	5,60	5,48
- Rentabiliteit totale vermogen	7,78	9,11	6,63	7,31	4,02
- Cash-flow	3.292	3.957	1.767	2.066	794
Balans en Winst- en Verliesrekening					
- Eigen vermogen per verhuureenheid	16.786	14.190	1.234	9.759	8.445
- Overige voorzieningen per verhuureenheid	110	100	19	427	19
- Totaal opbrengsten per verhuureenheid	7.374	8.010	7.060	6.561	4.760
- Overige bedrijfslasten per verhuureenheid	3.789	3.650	2.915	3.857	3.231
- Jaarresultaat per verhuureenheid	2.488	1.445	1.382	345	155
Personeelsbezetting					
Aantal formatieplaatsen per 1.000 woningen gesplitst naar activiteiten per einde boekjaar:					
- Algemeen beheerszaken/directie	0,8	1,0	1,0	1,0	0,7
- Verhuur- en bewonerszaken	1,0	1,8	1,8	1,8	1,8
- Financieel-economische zaken	2,9	2,9	2,9	2,9	2,0
- Onderhoudsdienst	4,8	5,9	5,9	5,9	5,9
- Totaal formatieplaatsen per 1.000 woningen	9,5	11,6	11,6	11,6	10,4
- Werkelijk aantal personeelsleden	10	12	12	12	11

9. Jaarrekening

BALANS PER 31 DECEMBER (BEDRAGEN X € 1.000)

ACTIVA	2007	2006
VASTE ACTIVA		
Materiële vaste activa		
(On)roerende zaken in exploitatie	37.326	36.451
(On)roerende zaken in ontwikkeling	1.060	722
(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.906	1.952
	40.292	39.125
Financiële vaste activa		
Te vorderen BWS-subsidies	138	144
Effecten	0	0
	138	144
Subtotaal	40.430	39.269
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorraden	25	24
Onderhanden projecten	88	588
Vorderingen en overlopende activa	7.581	6.579
Liquide middelen	357	891
Subtotaal	8.051	8.082
Totaal	48.481	47.351

PASSIVA	2007	2006
Eigen vermogen		
Overige reserves	16.514	14.063
Voorzieningen		
Voorziening jubileum	77	87
Voorziening onrendabele investering nieuwbouw	0	0
Overige voorzieningen	31	12
	108	99
Langlopende schulden		
Terugkoopverplichting MGE-woningen	3.105	2.781
Leningen kredietinstellingen	25.436	26.758
	28.541	29.539
Kortlopende schulden		
Schulden aan leveranciers	714	703
Belastingen	359	351
Aflossingen leningen komend boekjaar	1.322	1.298
Overige schulden	264	506
Overlopende passiva	658	792
	3.318	3.650
Totaal	48.481	47.351

WINST- EN VERLIESREKENING 2007 (BEDRAGEN X € 1.000)

	2007	2006
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
Huren	5.365	5.290
Vergoedingen	477	449
Overheidsbijdragen	5	5
Verkoop onroerende goederen	1.362	2.107
Geactiveerde productie voor het eigen bedrijf	0	26
Overige bedrijfsopbrengsten	54	61
Totaal bedrijfsopbrengsten	7.263	7.938
BEDRIJFSLASTEN		
Afschrijvingen op materiële vaste activa	832	766
Overige waardeverminderingen materiële vaste activa	0	-263
Lonen en salarissen	598	607
Sociale lasten	164	154
Lasten onderhoud	673	716
Overige bedrijfslasten	1.465	1.637
Totaal bedrijfslasten	3.732	3.617
	3.531	4.321
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN		
Rentebaten	322	154
Opbrengsten financiële vaste activa en effecten	14	14
Rentelasten	-1.319	-1.378
	-983	-1.210
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	2.548	3.111
Belastingen	96	175
Resultaat deelnemingen	0	0
NETTO RESULTAAT NA BELASTINGEN	2.451	2.936

10. Accountantsverklaring



AAN

De raad van toezicht en de directie van woningbouwvereniging Oudewater.

OPDRACHT

Wij hebben gecontroleerd of de in dit verslag opgenomen verkorte jaarrekening van woningbouwvereniging te Oudewater over 2007 op de juiste wijze is ontleend aan de door ons gecontroleerde jaarrekening 2007 van woningbouwvereniging Oudewater. Bij die jaarrekening hebben wij op 11 juni 2008 een goedkeurende accountantsverklaring verstrekt. Het bestuur van de vereniging is verantwoordelijk voor het opstellen van de verkorte jaarrekening in overeenstemming met de grondslagen zoals gehanteerd in de jaarrekening 2007 van woningbouwvereniging Oudewater. Het is onze verantwoordelijkheid een accountantsverklaring inzake de verkorte jaarrekening te verstrekken.

WERKZAAMHEDEN

Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht. Dienovereenkomstig dienen wij onze controle zodanig te plannen en uit te voeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de verkorte jaarrekening op de juiste wijze is ontleend aan de jaarrekening.

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

OORDEEL

Naar ons oordeel is de verkorte jaarrekening in alle van materieel belang zijnde aspecten op de juiste wijze ontleend aan de jaarrekening.

TOELICHTING

Wij vestigen er de aandacht op dat voor het inzicht dat vereist is voor een verantwoorde oordeelsvorming omtrent de financiële positie en de resultaten van de vereniging en voor een toereikend inzicht in de reikwijdte van onze controle de verkorte jaarrekening dient te worden gelezen in samenhang met de volledige jaarrekening, waaraan deze is ontleend, alsmede met de door ons daarbij op 11 juni 2008 verstrekte goedkeurende accountantsverklaring. Deze toelichting doet geen afbreuk aan ons oordeel.

Rotterdam, 11 juni 2008

Ernst & Young Accountants
namens deze

W.P. de Pater RA

Colofon

© 2008, woningbouwvereniging Oudewater

Redactie en productiebegeleiding: Van der Brug Communicatie, Hilversum

Fotografie: Chris Pennarts, Montfoort

Vormgeving: Vandermeer visuele communicatie, Culemborg

Druk: Van Schaik offset bv, Oudewater

Woningbouwvereniging Oudewater

Kapellestraat 19

3421 CT Oudewater

T (0348) 40 46 22

F (0348) 40 46 33