



JAARVERSLAG 2011 WOONSTICHTING VOORUITGANG

Zaaien en oogsten

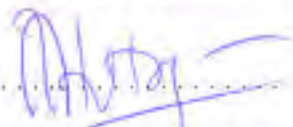


woonstichting
Vooruitgang
in wonen & leven

Sassenheim, 11 juni 2012

Verklaring van de Raad van Commissarissen (RvC) bij het jaarverslag en de jaarrekening.
De RvC nam kennis van de door de directeur-bestuurder voorgelegde jaarstukken 2011. Deze jaarstukken zijn gecontroleerd door PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. in overeenstemming met de aan hen verstrekte opdracht. De RvC nam kennis van de mededelingen van de accountant bij het volkshuisvestingsverslag en de goedkeurende verklaring bij de jaarrekening. De RvC geeft zijn goedkeuring aan de jaarstukken.

Raad van Commissarissen



drs. A.H. van Drooge
voorzitter



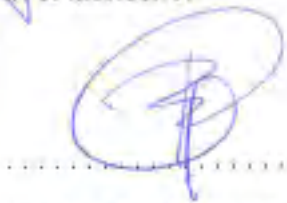
ir. C.J. Noort



ir. J. Manschot



mr. P.J. Wintgens



drs. ing. B.F.C. Giesbers

Directeur-bestuurder



S.M. Schrader

Voorwoord

In 2011 hadden wij in onverminderde mate te maken met de economische crisis waarbij decennia geldende vanzelfsprekendheden over woningbouwproductie, stijgende waarde van het vastgoed en makkelijke financieringen hebben plaats gemaakt voor onzekerheden en diepgaande discussies over het bestel. Moeten wij nu juist een brede taakopvatting nastreven of moeten wij helemaal terug naar de 'roots' en alleen voor de mensen met de smalle beurs opkomen. Moeten de corporaties met de armen over elkaar blijven zitten wanneer midden-inkomens niet of nauwelijks meer aan woonruimte kunnen komen? Of wordt er een antwoord geformuleerd op de gevolgen van complexe Europese regelgeving inzake het staatssteun-dossier? Ook in 2011 is de discussie in de branche en in de politieke arena over inhoudelijke zaken maar ook over randverschijnselen onverminderd gevoerd. Algemeen geldende antwoorden voor de branche zijn niet gevonden. Zeker is dat ontwikkelingen van gebieden en buurten een integrale benadering en inzet vereisen. Hierbij is het vrijwel onmogelijk om een strikt onderscheid te maken tussen de traditionele volkshuisvestelijke taken, namelijk het huisvesten van mensen die niet in hun eigen woningbehoefte kunnen voorzien en de aanverwante taken. Moderne inzichten in de ontwikkeling van woonwijken maken dat wij ook moeten nadenken over het realiseren of laten realiseren van duurdere huur- en koopwoningen en voorzieningen. Een wijk is niet compleet wanneer er geen duurzame en op de toekomst gerichte voorzieningen in worden gerealiseerd. Vooruitgang wil haar invloed aanwenden voor een goede en duurzame samenleving waarbij wonen een component van het geheel is. De focus van Vooruitgang is hierbij gericht op het vinden van de juiste partners voor de verschillende rollen. Uiteraard zal de taakopvatting moeten zijn ingebed in een heldere visie en deze moet worden gedragen door de maatschappelijke omgeving van Vooruitgang.

Op brancheniveau zien wij ons vanwege de op stapel staande nieuwe wetsvoorstellen wederom geplaagd voor onverwachte vraagstukken. De regeldruk vanuit Den Haag en Brussel lijkt ondanks verwoede pogingen van Aedes en politieke partijen om zaken zo eenvoudig mogelijk te houden helaas niet af te nemen. Ook misstappen op het gebied van governance en ongewenste risico's met de bijbehorende publiciteit dragen niet bij aan de vermindering van de regeldruk en de roep om verdergaande controle. Goede prestaties worden helaas overschaduwed door randverschijnselen. Het valt te betwijfelen of verdergaande regels en controle voor de branche als geheel de juiste antwoorden zijn. Het strikt naleven van de governance-code, transparantie en het hebben van, inhuren of samenwerken met de juiste disciplines geeft volgens Vooruitgang ook in moeilijke tijden de meeste kans op een verantwoord resultaat.

In dit verband investeerde Vooruitgang in 2011 veel in haar professionaliseringsslag, haar ondernemingsgeest en haar sociaal-maatschappelijke inbedding. Na de brede theoretische onderbouwing in 2010 was de praktische invulling in 2011 aan de beurt. Afspraken zijn gemaakt, convenanten, intentieverklaringen, samenwerkingsverbanden en prestatieovereenkomsten werden ondertekend. Hierbij was er onder meer aandacht voor nieuwbouw, wonen en zorg, herstructurering, leefbaarheid, duurzaamheid en bevordering van het eigen woningbezit en financieel beleid. Intern hebben wij een nieuw functiehuis gebouwd. Naast de in eerdere jaren hoog gewaardeerde beheer component, worden nu de accenten gelegd bij de verdere ontwikkeling van de vastgoed- en financiële driehoek. Veel aandacht was er voor het in huis halen van de juiste vakdisciplines en het creëren van de gewenste cultuur. Zo zetten wij Vooruitgang nog beter op de kaart als vooraanstaande regionale, ondernemende volkshuisvester die graag actief en verantwoord meebouwt aan een kwalitatief betere en duurzame samenleving. Een organisatie midden in de samenleving, die niet alleen zegt wat zij doet maar ook doet wat zij zegt. Wij hebben hiermee de juiste basis gelegd, de juiste tools aangeschaft om na het zaaien in de afgelopen jaren, nu in de komende periode te kunnen oogsten.

Ik dank alle medewerkers maar ook de stakeholders van Vooruitgang voor de geleverde inzet en het uithoudingsvermogen dat van hen gevraagd werd om te doen wat gedaan moest worden in het belang van Vooruitgang in wonen & leven.

S.M. Schrader
directeur-bestuurder

Inhoudsopgave

1. WOONSTICHTING VOORUITGANG: ZAAIEN EN OOGSTEN	7
1.1 Inleiding	7
1.2 Actualisatie SWOT-analyse	9
1.3 Missie, Visie, strategie en resultaat	10
1.4 Herijking Missie en Visie	11
1.5 Voortgang ondernemingsplan 2008 – 2012	11
1.6 Maatschappelijke opbrengsten	11
2. VOLKSHUISVESTELIJKE INSPANNINGEN, INVESTERINGEN EN PRESTATIES	13
2.1 Werken aan wonen: de kaders	13
2.2 Situatie op de woningmarkt	13
2.3 Regionale en lokale prestatieafspraken	13
2.4 Woningbezit en voorraadbeleid	15
2.4.1 Kenmerken van het bezit	15
2.4.2 De kwaliteit van de voorraad	15
2.4.3 Aan- en verkoop van (verspreid) bezit	16
2.4.4 Nieuwbouw	16
2.4.5 Vervangende nieuwbouw in uitvoering en ontwikkeling	17
2.4.6 Uitbreidingsnieuwbouw in ontwikkeling	17
2.4.7 Acquisitie van nieuwe projecten	18
2.4.8 Acquisitie van grond	19
2.4.9 Onderhoud van woningen	21
2.5 Ontwikkeling bezit voor bijzondere doelgroepen	23
2.5.1 Bijzondere doelgroepen	23
2.5.2 Mensen met een beperking	23
2.5.3 Asielzoekers en statushouders	23
2.5.4 Wonen, zorg en welzijn	23
2.6 Huisvesten van de primaire doelgroep	23
2.6.1 Verhuurbeleid en woonzicht.nl	23
2.6.2 Toegewezen urgenties	24
2.6.3 Bijzondere doelgroepen	24
2.6.4 Ouderen	24
2.6.5 Asielzoekers en statushouders	24
2.6.6 Toegewezen woningen	25
2.6.7 Verhuringen in 2011	25
2.6.8 Onrechtmatige bewoning	25
2.6.9 Inkomen en huur bij nieuwe verhuringen	25
2.7 Leefbaarheid en woonomgeving	25
2.7.1 Inleiding	25
2.7.2 Activiteiten	26
2.7.3 Sponsoring	26
3. HUURBELEID 2011	27
3.1 Huurbeleid in algemene zin	27
3.2 De inkomsten van de corporatie	27
3.3 Huurverhoging 2011	27
3.4 Huurtoeslag	27
3.5 Huurbetaling en incasso	27
3.6 Leegstand	27

4.	SAMENWERKING MET BELANGHEBBENDEN, PARTNERS EN RELATIES	29
4.1	Inleiding	29
4.2	De partijen in het veld	29
4.3	Samenwerking met belanghebbenden in 2011	29
4.3.1	Samenwerking met de klant	29
4.3.2	Overleg met Stichting Bewonersplatform Sassenheim e.o. en andere bewonersorganisaties	29
4.3.3	Klachten van bewoners	30
4.3.3.1	Klachtencommissie Wonen	30
4.3.3.2	Huurcommissie	31
4.3.3.3	Commissie van Bezwaar en Beroep	31
4.3.4	Overleg met gemeenten	31
4.4	Samenwerking met projectontwikkelaars, makelaars en grondeigenaren	31
5.	DE ORGANISATIE	33
5.1	Organisatieontwikkeling	33
5.2	Organisatie en organisatiestructuur	33
5.3	Arbeidsomstandigheden	34
5.4	Automatisering	35
5.5	Verbindingen van Vooruitgang	35
5.6	Informatie en communicatie	36
5.7	Toelating en inschrijving	36
6.	FINANCIËN	38
6.1	Het jaarresultaat	38
6.1.1	Het jaarresultaat algemeen	38
6.1.2	De balans	38
6.1.3	De winst- en verliesrekening	38
6.1.4	De bedrijfswaarde/actuele waarde	38
6.1.5	Waardeontwikkeling bezit	39
6.1.6	Borging	39
6.2	Meerjarenprognose	39
6.2.1	Resultaatprognoses	39
6.2.2	Kasstroomprognose	40
6.2.3	Vermogensposities	40
6.2.4	Interest dekkingsratio	41
6.2.5	Loan to value	41
6.2.6	Beleggingen en treasury	41
6.2.7	Centraal Fonds Volkshuisvesting	41
6.2.8	Investeringsbeleid	41
6.3	Vennootschapsbelasting	41
6.3.1	Vaststellingsovereenkomst en Vennootschapsbelasting	41
6.3.2	Belastinglatenties	41
6.4	Consolidatie	41
6.5	Risicobeheersing	41
6.5.1	Bedrijfsrisico's	42
6.5.2	Financiële risico's	43
6.5.3	Operationele risico's	43
6.5.5	Project risico's	44
6.5.6	Externe risico's	44

6.6	Intern risicobeheersings- en controlesysteem	44
6.7	Financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen	45
6.8	Beloningsstructuur	45
7.	GOVERNANCE VERSLAG	46
7.1	Structuur	46
7.2	Bestuursstructuur	47
7.2.1	Het bestuur	47
7.2.2	Taak en plaats van Raad van Commissarissen	47
7.3	Toepassing van de Governancecode	48
7.4	Transacties met tegenstrijdige belangen	48
7.5	Leningen of garanties	48
7.6	Klokkenluiderregeling en integriteitregeling	48
8.	JAARVERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN (RVC)	49
8.1	Algemeen	49
8.1.1	Toezichtkader	49
8.1.2	Samenstelling en rooster van aftreden	49
8.2	Activiteiten in verslagjaar	50
8.2.1	Reguliere vergaderingen met de directeur-bestuurder	50
8.2.2	Bespreking met de Ondernemingsraad	51
8.2.3	Gesprekken met belanghouders	51
8.2.4	Evaluatie accountant	52
8.2.5	'Benen-op-tafel-overleg'	52
8.2.6	Overleg tussen RvC en de interim-business-controller	52
8.2.7	Zelfevaluatie	52
8.3	Financiële crisis	52
8.4	Verbindingen	53
8.5	Visitatie	53
8.6	Deskundigheidsbevordering	53
8.7	Auditcommissie	53
8.8	Selectie- en remuneratiecommissie	53
9.	JAARREKENING	55
9.1	Verklaring van het Bestuur	55
9.2	Verklaring van de Raad van Commissarissen	55
Bijlage 1:	Typering woningbezit	56
Bijlage 2:	Personele bezetting per afdeling	57
Bijlage 3:	Rapportage woonzicht	58
Bijlage 4:	Algemene gegevens	59

1. Woonstichting Vooruitgang: Zaaïen en oogsten

1.1 Inleiding

In 2011 zijn wij vooral gericht op het verbeteren van de organisatie en de kwaliteit van ons denken en doen. Ook zijn wij ons gaan toeleggen op het delen met onze stakeholders, delen van kennis, delen van posities, delen van vraagstukken, het aangaan van samenwerkingsverbanden. Het wordt steeds duidelijker dat vraagstukken vaak niet door één partij te beantwoorden zijn voornamelijk vanwege de grotere complexiteit. Willen delen is belangrijk, maar het vinden van geschikte partners is net zo belangrijk. Vooruitgang heeft in de afgelopen jaren consequent geïnvesteerd in langdurige relaties. Ook in 2011 was zij hier volop mee bezig. Hierbij hebben wij zowel aandacht voor de maatschappelijke stakeholders evenals voor de stakeholders op het gebied van beoordeling en regelgeving. De hoge waardering die wij krijgen van onze stakeholders is het resultaat van jarenlang zorgvuldig opgebouwd en consistent uitgevoerd beleid door de medewerkers van Vooruitgang. In het visitatierapport is onze inspanning gewaardeerd met een acht.

We zijn ons bewust dat dit geen garantie biedt voor de toekomst en dat we ons moeten blijven vernieuwen om de juiste antwoorden op de hedendaagse vraagstukken te kunnen geven. Ons verleden vormt wel een uitstekende, solide basis om met vertrouwen een nieuwe toekomst met onze stakeholders en partners tegemoet te treden.

Naast de marktomstandigheden in relatie tot de kredietcrisis heeft ook de veranderende regelgeving vanuit Brussel de noodzaak van samenwerking op diverse vlakken verder op scherp gezet. Hiertoe hebben wij bijvoorbeeld ons netwerk in de financiële dienstverlening verder uitgebreid. Onze taakopvatting gaat voorts over het borgen van de belangen van de huidige én toekomstige klant en dat gaat veel verder dan alleen woningen bouwen en beheren.

We gaan steeds meer optreden als een gebieds- en wijkregisseur. Kwaliteit komt niet alleen tot uiting in de toepassing van de techniek. Juist het aanbieden van de combinatie tussen kwalitatief hoogstaande techniek met kwalitatief hoogstaande dienstverlening en slimme productontwikkeling met verschillende partners, maakt ons aantrekkelijk voor de huidige en toekomstige woonconsument. De waarde van deze investeringen zullen zich zo op korte én lange termijn bewijzen. In de volgende paragrafen lichten wij in relatie tot vier zaken de complexiteit toe waarmee wij van doen hebben en hoe wij daarmee omgaan, te weten:

- a) economische ontwikkelingen, de huidige kredietcrisis;
- b) tijdelijke regeling Diensten Algemeen Economisch Belang (DAEB) toegelaten instellingen volkshuisvesting, kortom de 'staatssteunregeling';
- c) landelijke en lokale ontwikkelingen;
- d) ontwikkelingen in de corporatiesector.

Ad a) Economische ontwikkelingen, de huidige kredietcrisis

De in 2008 begonnen wereldwijde kredietcrisis is nog steeds in al haar hevigheid gaande en komt tot uiting op het gebied van beschikbaarheid van geld en de prijs van dit geld. Hierbij is het einde van de crisis helaas nog niet in zicht. De crisis raakt de gehele economie en ook de woningcorporaties hebben dagelijks met de gevolgen te maken. Het is duidelijk dat niet alles meer vanzelfsprekend gaat; de consument verkeert in grotere onzekerheid ten aanzien van werkgelegenheid, oplopende inflatie, waardedaling en beschikbaarheid van financiering. Het consumentenvertrouwen is ver te zoeken. Dit raakt de woningcorporatie direct door de stagnatie op de woningmarkt, door een lagere doorstroming en lagere afzet van woningen. Dit lagere vertrouwen heeft ook in 2011 de bedrijfsvoering op een aantal punten beïnvloed:

- de verkopen van bestaand bezit zijn in prijs gedaald;
- de verkoop van nieuwbouwwoningen staat onder druk;
- leveranciers en samenwerkingspartners blijken minder solide dan voorheen;
- financiële instellingen blijken minder bereid om tot financiering over te gaan, scherp hun contractvoorwaarden aan en brengen hogere risico-opslagen in rekening.

We gaan de te ontwikkelen projecten in een ander tempo realiseren, al dan niet met andere partijen en in overeenstemming met de vraag uit de markt. We hebben ons meerjarenperspectief daar op aangepast en onze partners hierover geïnformeerd. Het aangaan van samenwerking met (commerciële) partijen, de lokale overheid en branchegeïnteresseerden om risico's te spreiden en te delen is een bewuste keuze die we in 2010 hebben ingezet en in 2011 hebben voortgezet. In de komende jaren zal die keuze zeker gemeengoed worden in de sector. Bij projecten wordt veel meer gewerkt met het overdragen naar of delen van risico's met marktpartijen: de business-case benadering met scenario's. Mede door de gestagneerde koopmarkt is het goed positioneren van het aanbod of het delen van het afzetrisico van essentieel belang. De in 2010

uitgebreide verkoopselectie heeft nog niet geleid tot grote stijging van de verkopen. Vooruitgang zal ondanks de aangescherpte regelgeving trachten om met haar bekende beleggers te komen tot verkoop in bewoonde toestand. Daarnaast heeft in 2011 strakke sturing op huurachterstand en leegstand op individueel niveau plaatsgevonden.

Ad b) Tijdelijke regeling DAEB, 'staatssteunregeling'

Om oneerlijke concurrentie tussen partijen op de woningmarkt tegen te gaan heeft Nederland in samenspraak met de Europese Commissie (EC) de activiteiten benoemd die corporaties met inzet van staatssteun mogen uitvoeren.

Als staatssteun aan woningcorporaties beschouwt de EC onder meer:

- de (wettelijke regeling van) sanerings- en projectsteun van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV).
- de achtervangpositie van de overheid bij de borging van leningen aan corporaties door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).
- mogelijke lagere grondkosten bij aankoop van grond van een gemeente.

Volgens de voorwaarden van de EC, vastgelegd in de tijdelijke regeling DAEB, is staatssteun voor corporaties toegestaan voor de bouw en verhuur van woningen met een maximale maandhuur van € 652,52 (prijspeil 2011). Dat is de grens tot waar huurtoeslag mogelijk is. Ten minste 90% van de vrijkomende woningen met een huur tot deze grens moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de € 33.614,00 (prijspeil 2011).

Verder is staatssteun toegestaan voor de bouw en verhuur van bepaald maatschappelijk vastgoed zoals buurthuizen, scholen en ruimten voor maatschappelijk werk. De EC heeft hierover op 15 december 2009 een besluit genomen en dat per 3 november 2010 gepubliceerd als de Tijdelijke regeling Diensten Algemeen Economisch Belang toegelaten instellingen Volkshuisvesting. Deze regeling is per 1 januari 2011 in werking getreden.

De achtervangregeling van het WSW en CFV is de basis van de 'staatssteun'. Corporaties en Vooruitgang dus ook, maken gebruik van deze 'staatssteun'-regeling voor de realisatie van onze projecten en activiteiten. Deze regeling zorgt ervoor dat we tegen gunstige tarieven onze bedrijfsvoering kunnen financieren. Voor activiteiten buiten de DAEB werken de corporaties sinds 2011 marktconform. Er vindt veel discussie plaats over de gestelde grenzen omdat de stellige indruk bestaat dat hierdoor de middeninkomens onvoldoende aan woonruimte kunnen komen, zowel in de huur- als aan de koopmarkt. Vooruitgang zal zich moeten bezinnen hoe zij haar rol invult bij het huisvesten van de midden inkomens.

Maatschappelijk vastgoed en bijzondere projectsteun

Een ander belangrijk onderdeel van het akkoord betreft maatschappelijk vastgoed. Staatssteun voor het bouwen en verhuren van gebouwen met een maatschappelijke functie, die bijdragen aan de leefbaarheid van wijken blijft toegestaan. In 2011 heeft minister Donner van Binnenlandse Zaken, het Ministerie waar de corporatiesector onder valt, diverse uitwerkingen gegeven van de tijdelijke regeling, de voorgenomen aanpassing van de woningwet en de instelling van een Woonautoriteit. In onze bedrijfsvoering is het al onderdeel geworden van het kader waarbinnen we moeten opereren en toetsen we de projecten conform de regeling.

Ad c) Landelijke, regionale en lokale ontwikkelingen

De landelijke politiek stond ook 2011 mede in het teken van de invloed van Europa op de Nederlandse corporatiesector en een ander politiek klimaat. Europa wordt steeds belangrijker in de praktijk van corporaties. Meer en meer hebben kaderstelling en regelgeving uit Brussel invloed op de woningcorporaties in Nederland. Het gaat dan om onderwerpen als staatssteun, Europese aanbesteding, mededinging en bijvoorbeeld bouwregelgeving. Het kabinet heeft aangegeven dat de Staatssteunregels strak zullen worden gevolgd. Dit is nu pas echt goed doorgedrongen in de sector en haar klanten. We verwachten dat de landelijke politiek haar greep op de volkshuisvesting wil versterken. Juist ook in het kader van de beheersing van de Rijksbegroting zal de sector vaker dan misschien gewenst onderwerp zijn van politiek debat. De sector heeft voor 2014 de eerste 'afroming' door de overheid al moeten inrekenen.

De woningbouw in het gebied Holland Rijnland raakt ieder jaar verder achterop. De tijd tussen het ontwikkelen van nieuwe plannen en het opleveren van woningen wordt steeds langer. Het proces wordt steeds ingewikkelder en vraagt steeds meer beslismomenten. Tevens worden onder invloed van een tegenvallende markt veel projecten in de nieuwbouw stilgezet of herontwikkeld. Steeds meer wordt de aandacht verlegd naar ingrepen in het bestaande bezit. Een integrale wijkbenadering waarin de corporaties taken op het gebied van wonen, werken, welzijn, zorg en onderwijs onderkennen, moet leiden tot duurzame leefmilieus. Corporaties zijn hierbij niet alleen afnemers maar veel meer medeontwerpers met een visie op het beheer in

brede zin en op de langere termijn. Een gemeenschappelijk gemaakte woonvisie voor bepaalde wijken en strategische nieuwbouw diende als basis voor het maken van meer concrete prestatieafspraken tussen Vooruitgang en de gemeente. Daarin is ook ruimte gevonden voor het maken van meer structurele lange-termijnafspraken. Het gaat er nu om de zorgvuldig opgebouwde kaders praktische invulling te geven.

Ad d) Ontwikkelingen in de corporatiesector: schaalvergroting en code

Landelijk is men steeds meer teruggekomen op de ontwikkeling van groter wordende corporaties. Zowel de publieke opinie als de politiek zijn zeer kritisch tegen forse schaalvergroting. Den Haag geeft voor nieuwe fusies die leiden tot grotere corporaties met meer dan 10.000 woningen niet zonder meer groen licht. Wij zien, in de context van de kerkdorpenstructuur op het verstedelijkt platteland, vooral de afstand van de organisatie tot de klant als een nadeel. Het nut en de noodzaak om in ons werkgebied tot een omvangrijke schaalvergroting te komen zien wij niet. Wel vinden wij dat corporaties met 7.000 - 9.000 verhuureenheden in onze context een optimaal schaalniveau hebben, waarbij de klant 'zichtbaar' blijft en de klanten nog voldoende keuze tussen verschillende aanbieders hebben. We zien door een gepaste opschaling van Woonstichting Vooruitgang voordelen in termen van deskundigheid, efficiëntere inzet van middelen en personeel en onderlinge uitwisselbaarheid van personeel. De gesprekken tot opschaling hebben nog niet tot een gedeelde visie geleid.

Een andere vorm van opschaling is het aangaan van strategische allianties. Productdifferentiatie en het aangaan van strategische allianties met collega-corporaties, zorg- en onderwijsinstellingen en andere marktpartijen buiten de sector, neemt een hoge vlucht. Wij zijn hier groot voorstander van en brengen dit ook in de praktijk, zoals bijvoorbeeld in onze nauwe samenwerking met zorg- en welzijnsinstellingen in de projectontwikkeling en wijkinrichting. Deze ontwikkeling is, door de noodzaak risico's te spreiden en efficiënte klantbediening, niet meer te stoppen. Tevens onderzoeken wij samenwerkingsmogelijkheden met collega-corporaties. Wij pleiten ervoor om, naast een verder terugtrekkende overheid in financiële zin, ruimte te laten voor een ondernemende corporatiesector. Daarnaast doen zich op corporatieniveau in toenemende mate onverwachte ontwikkelingen voor op het gebied van concurrentieverhoudingen en de manier van zakelijke omgang. Wij keuren uitwassen af en handhaving van de bedrijfstakcode en strikte naleving van de governancecode zullen ons hierbij moeten helpen.

1.2 Actualisatie SWOT -analyse

Sterke punten

Wij hebben duidelijke ambities en houden vast aan onze visie, of herijken deze visie als dat nodig is. Stakeholders zien ons steeds meer als een solide sociale ondernemer. Er is veel ervaring in de samenwerking met zorgpartijen en de lokale verankering is goed. Belanghouders herkennen ons doorzettingsvermogen en kwaliteit van de concepten. Wij hebben met moderne rapportages zoals risicoanalyses en rendementseisen over de verschillende segmenten in de woning- en vastgoedmarkt een goede basis geschapen om onze financiële positie bij ingrijpende beslissingen steeds te toetsen. Het kapitaal van Vooruitgang bestaat ook uit de betrokken, hard werkende medewerkers die trots zijn op hun werk. Onze relatie met de lokale overheden is inmiddels uitstekend. In samenwerking met collega-corporaties steken wij veel energie in het ontwerpen van een bovenlokaal kader voor prestatieafspraken.

Zwakke punten

Er zal veel moeten worden geïnvesteerd in het bereiken van de juiste cultuur behorend bij een ondernemende instelling. In 2011 heeft Vooruitgang met het bouwen van een nieuw functiehuis en het werven van nieuwe medewerkers een aantal flinke stappen in de goede richting gezet. Het ingezette veranderingstraject richting een nieuwe organisatievorm zal nog veel energie vergen. Daarnaast zal ten aanzien van het niet planmatig onderhoud bij de onderhoudsdienst aandacht worden geschonken aan efficiëncymaatregelen.

Kansen

De gespannen woningmarkt en de nieuwbouwpotentie in de regio, biedt Vooruitgang goede kansen op gebiedsinrichting en projectontwikkeling. In 2011 zijn de Urban villa's met 40 duurzame appartementen opgeleverd. Door bezit van grond, ook in binnenstedelijk gebied en door potentiële inbreidingslocaties rond eigen woningbezit, zijn de kansen op dit terrein extra gunstig. Mogelijkheden doen zich voor op het gebied van samenwerking met collega-corpora-

ties, zorg- en welzijnsinstellingen en marktpartijen. Individualisering en tweedeling in de maatschappij hebben negatieve kanten, maar vormen voor Vooruitgang ook kansen om maat- en kwaliteitswerk te leveren in producten en diensten. De economische problemen hebben als positief effect dat de mogelijkheden voor Vooruitgang op de arbeidsmarkt veel groter zijn gebleken. Op alle functies hebben wij een grote respons gekregen. Een kans in deze tijd is, voor zover de aanbestedingsregels (Europa) dit niet in de weg staan, met solide partners via ketenintegratie vraagstukken te benaderen. Vooral in het onderhoud kan deze werkwijze voordelen bieden.

Bedreigingen

De kredietcrisis heeft een negatieve invloed op de bedrijfsvoering. De woningmarkt functioneert niet goed en de concurrentie bij integrale gebiedsontwikkeling groeit. De stroperigheid van de regelgeving vertragen de uitvoering van projecten enorm. In 2011 heeft de gemeente Teylingen met haar ambtelijk apparaat belangrijke vorderingen gemaakt bij het versnellen van verschillende ruimtelijke ordeningsprocedures. Vooral de gerichte wijkschouwen en buurtparticipatie werpen haar vruchten af. Belangrijke partners zoals verschillende zorg- en welzijnsinstellingen zijn samengegaan in grotere verbanden. Naast de gevolgen van schaalvergroting blijkt dat deze partners onder financiële druk staan. Ook zij krijgen te maken met gewijzigde regelgeving en wijzigende inzichten. Dit verhoudt zich niet met vaak eerder gemaakte contractuele verhoudingen. De Europese beschikking betreffende de Nederlandse Woningmarkt inzake staatssteun, heeft een grote impact voor de gehele volkshuisvesting en in het bijzonder voor de woningcorporaties. Het Europa-dossier raakt op veel punten onze bedrijfsvoering en zal haar deels veranderen. Ook de woonconsumenten zullen bijvoorbeeld bij woningtoewijzing, huurdoorberekening en de realisatie van woningen door toegelaten instellingen direct de invloed van Europa merken. Een grote bedreiging vormt het feit dat de huishoudens met een inkomen net boven € 33.614 geen toegang meer hebben tot een groot deel van onze woningvoorraad. Er dreigt hierdoor een groep buiten de boot te vallen en de doorstroom dreigt te stagneren. De voorgenomen regeling betreffende het tegengaan van het scheefwonen, moet nog in de juiste juridische context worden weer gegeven. Vooruitgang realiseert zich dat dit ook op financieel gebied consequenties zal hebben. De vraagstukken van financiering van DAEB en niet-DEAB-activiteiten zijn nu aan de orde van de dag. Wij moeten ons nog meer in het netwerk van financiers inleven om behoud van onze positie met vertrouwen tegemoet te zien. In 2011 hebben wij met het opstellen van een financieringsmemorandum belangrijke stappen gezet. De interesse in ruwe grondposities neemt met de afnemende vraag naar nieuwbouw ook af. Het moment is aangebroken dat de markt zowel zakelijk als particulier de waarde van grond en bebouwing kritisch tegen het licht moet houden. Wij zullen eraan moeten wennen dat de waarde van gisteren wellicht niet meer de waarde van vandaag of morgen vertegenwoordigt.

1.3 Missie, Visie, strategie en resultaat

In het ondernemingsplan 2008-2012 zijn de volgende strategische doelen geformuleerd:

1. In 2012 staat Vooruitgang bekend als een sociaal betrokken, innovatieve en vooruitstrevende maatschappelijk ondernemer. Wij organiseren actief oplossingen voor een leefbare en duurzame samenleving. Duurzaamheid is een leidend principe bij onze beslissingen en in ons handelen.
2. In 2012 is Vooruitgang een sterke speler in de regio met een duidelijke lokale herkenbaarheid. Wij streven naar verregaande samenwerking met partners uit diverse sectoren om dit te bereiken. Voor de gemeente(n) zijn wij de natuurlijke partner bij het oplossen van maatschappelijke vraagstukken en integrale gebiedsontwikkeling.
3. In 2012 is Vooruitgang een professionele en voor haar taken toegeruste organisatie waar medewerkers voldoende mogelijkheden krijgen om hun werk, kwalitatief en kwantitatief, met plezier en trots te kunnen verrichten. Vooruitgang acht de inbreng en vraag van de afnemers van dusdanig belang dat onze organisatie verder wordt ontwikkeld tot een vraaggestuurde organisatie.

In 2011 zijn wij – evenals voorgaande jaren – behoorlijk actief geweest om onze strategische doelstellingen te realiseren. Daarbij geldt dat wij op de eerste twee strategische doelstellingen (extern gericht) ons beleid geconsolideerd hebben. Het rapportcijfer van het visitatietraject bevestigt ons dat wij op de goede weg zitten. Immers, in dat rapport wordt een oordeel gegeven over de wijze waarop wij onze ambities formuleren, of wij consistent zijn in het waar-

maken van die ambities en of wij daarin 'governanceproof' zijn. In 2011 hebben wij met name gefocust op de derde doelstelling, namelijk de interne organisatie. In 2010 zijn wij begonnen met een herijking van onze missie en visie (zie 1.4). Dat heeft geresulteerd in een andere organisatiestructuur. De harde kant was gereed, maar het implementatievraagstuk (de zachte kant) heeft in hoge mate de agenda bepaald van Vooruitgang in 2011. De resultaten van die inspanningen worden in hoofdstuk 5 beschreven.

1.4 Herijking missie en visie

De ambities die wij hebben gaan verder dan in het ondernemingsplan beschreven staat, vandaar dat wij halverwege het jaar 2010 begonnen zijn met een herijking van onze missie en visie. De aanleiding voor dit traject was de groeiende behoefte om onze ontwikkelopgaven te verankeren in de organisatie. De opdracht is breder opgepakt dan de verankering van de ontwikkelopgaven in de organisatie. Het resultaat van dit ingezette traject is dat wij eind 2010 de uitgangspunten voor de herijking van de organisatie op papier hadden. In 2012 komen hierover voorstellen.

Missie: 'Vooruitgang in wonen & leven'

Visie: Wij geven door ondernemerschap invulling aan onze maatschappelijke rol. Vooruitgang is een betrouwbare partner die als regionale speler lokaal verankerd is bij duurzame gebiedsinrichting met aandacht voor mens en woning.

Strategische doelstellingen:

1. De mens en zijn leefomgeving centraal stellen en door middel van participatie vraaggericht werken binnen de mogelijkheden.
2. Vanuit sociale betrokkenheid relevante invloed uitoefenen op een lokale, duurzame samenleving.
3. Al dan niet voor eigen risico invloedrijk participeren in gebiedsinrichting ten behoeve van een optimale bediening van de doelgroep.

1.5 Voortgang ondernemingsplan 2008 – 2012

Het ondernemingsplan 2008-2012 'Midden in de samenleving' bevat een groot aantal concrete maatregelen, uiteraard gebaseerd op de geformuleerde missie. Per afdeling is aangegeven welke stappen gezet moeten worden om in 2012 ook daadwerkelijk te kunnen zeggen: het ondernemingsplan is uitgevoerd zoals het bedoeld was. De maatregelen, 130 stuks voor de gehele organisatie zijn voorzien van een planning. Van het ondernemingsplan is een 'populaire' versie naar de stakeholders gestuurd. In de periode 2008 t/m 2011 heeft Vooruitgang 90% van de voorgenomen maatregelen uitgevoerd.

1.6 Maatschappelijke opbrengsten

Met verve dragen wij ons nieuwe slogan uit. Bij ons kantoor en bij manifestaties wappert fier onze vlag met ons logo en de tekst: Vooruitgang in wonen & leven. Dit jaar voor het eerst geflankeerd door '100 jaar: 1912-2012'. Met deze paar woorden willen wij zeggen waar wij voor staan, namelijk het creëren van aantrekkelijke woon- en leefmilieus, waarin bewoners zich thuis voelen en zich kunnen ontwikkelen. Een goede woning is hierbij een basisvoorwaarde maar even belangrijk is een prettige woonomgeving met voldoende voorzieningen zoals ontmoetingspunten in de buurt. Deze dragen bij aan goede onderlinge relaties tussen bewoners/buurtgenoten en dat is van belang voor de leefbaarheid in de buurt.

Zowel bij het ontwikkelen van nieuwbouwgebieden als bij herstructurering in bestaand bezit is integrale ontwikkeling dé werkwijze bij uitstek om kwaliteit 'in te bouwen'. Alles hangt immers samen. Bij de ontwikkeling van nieuwe woongebieden werken wij vanuit bovenstaande visie. Het ontwikkelen ('zaaien') van een goede wijk, levert een mooi product ('oogst') op, namelijk een duurzame leefomgeving. Dit is ook belangrijk voor onze toekomst omdat wij vaak lange tijd betrokken blijven. Inmiddels is dit bij andere partijen duidelijk en ondervinden wij daarvoor waardering. Zo werden wij benaderd door het bestuur van Parkweide in Sassenheim, om samen met de 40 eigenaren het bezit te herstructureren. De aanpak van de projecten SasseMbourg, in het centrum van Sassenheim en Park Overbosch in Voorhout, zijn voorbeelden van onze integrale benadering. Wij zien de ontwikkeling van deze multifunctionele complexen mede als maatschappelijke opbrengst van onze inzet. Wij spelen een belangrijke rol in het samenbrengen van diverse functies. Dat dit van grote meerwaarde is hebben we al ervaren in ons multifunctioneel gebouw Bolero aan

de Ravellaan in Voorhout. Samenwerking tussen de diverse ondernemers werpt zijn vruchten af. Zowel bij de huisartsen- als de verloskundigenpraktijk heeft uitbreiding plaatsgevonden. In 2011 zijn wij gestart met het onderzoek naar de mogelijkheid voor huisvesting voor een permanente psychogeriatrische afdeling in dit multifunctionele gebouw.

In het bestaande woningbezit kan van integrale gebiedsontwikkeling uiteraard geen sprake zijn, tenminste als er geen grootschalige herstructureringsplannen zijn. Ook daar zitten we niet stil. Het gaat dan meestal om kleinschaliger zaken zoals een bijdrage aan het in december 2011 feestelijk geopende speelveld aan de Berline of het op onze kosten aanleggen van een zeer gewenste achterpadverlichting. Het samen met de gemeente kopen en opknappen van een geheel verwaarloosde woning aan de Boerhaavestraat in Voorhout is belangrijk voor de leefbaarheid is een buurt. Als de woning dan wordt opgeknapt in een zogenaamd leer-/werktraject en uiteindelijk is opgeleverd met een energie A-label, komt alles bij elkaar waar wij voor staan: wonen & leven. Ook niet-fysieke zaken zoals inzet huismeesters, een zorgnetwerk met meerdere instanties om bewonersproblemen op te lossen die een enkele discipline te boven gaan, bewijzen bijna dagelijks hun nuttige effect. In ons sponsorbeleid formuleerden wij vrij precies welke activiteiten voor sponsoring door Vooruitgang in aanmerking komen. De belangrijkste criteria zijn:

- alleen activiteiten die een relatie hebben met het eigen werkterrein;
- geen politieke of religieuze activiteiten;
- bij voorkeur gericht op leefbaarheid, en/of doelgroepen van beleid en/of samenhang in buurten of wijken.



2. Volkshuisvestelijke inspanningen, investeringen en prestaties

2.1 Werken aan wonen: de kaders

Hoewel de economische crisis de Bollenstreek niet overslaat is Vooruitgang nog altijd werkzaam in een geliefd woningmarktgebied. Enerzijds door de ruimte om te wonen en te recreëren, anderzijds door de nabijheid van werkgelegenheid in de grootstedelijke agglomeratie. De vraag naar woningen overtreft al jarenlang het aanbod. Door investeringen proberen wij, vooral in de nieuwbouw, zo goed mogelijk een bijdrage te leveren aan de oplossingen van dit belangrijke maatschappelijke vraagstuk. Dat betekent niet dat wij het handhaven en/of verbeteren van de kwaliteit van onze bestaande woningvoorraad vergeten.

Onze inspanningen op volkshuisvestingsgebied richten zich op een goede verdeling van de beschikbare woningen en op zaken als leefbaarheid en woonomgeving.

Het ondernemingsplan formuleert voor de komende jaren een integraal beleid op ondernemingsniveau. Hiermee zijn uiteenlopende beleidsvelden op elkaar afgestemd, zoals het strategisch voorraadbeheer, nieuwbouw, huurbeleid en investeringsniveaus. Vooruitgang kiest daarbij voor het bedienen van verschillende doelgroepen. Belangrijke uitgangspunten zijn:

- de primaire doelgroep blijft centraal staan. Onder de primaire doelgroep verstaan wij huurders en woningzoekenden met een jaarinkomen tot € 33.616 en de zogenaamde bijzondere doelgroepen, zoals mensen met een handicap waardoor een vorm van woonbegeleiding nodig is, mensen met specifieke wooneisen (zoals senioren) en mensen met een moeilijke positie op de woningmarkt, zoals asielzoekers;
- integrale benadering bij het ontwerp van buurten, wijken en zones;
- verbreding van het dienstenpakket;
- differentiatie op wijkniveau;
- continuïteit in financieel beleid.

2.2 Situatie op de woningmarkt

Toen in april 2010 de regio Rijnstreek zich aansloot bij Holland-Rijnland hebben ook de Vereniging Woningcorporaties Holland-Rijnland (VWHR) en de corporaties in de voormalige Rijnstreek het initiatief genomen om tot één organisatie te komen. De verwachting was dat dit in 2011 zou worden afgerond, maar dat is niet gelukt. Het ineen schuiven van de verschillende woonruimteverdeelsystemen vergt meer tijd. Wel hebben de corporaties uit de Rijnstreek zich inmiddels aangesloten bij de VWHR. Van de uitgesproken verwachting dat door de crisis is de woningmarktsituatie in Holland-Rijnland zou veranderen hebben we nog niet echt iets gemerkt. Mensen verhuizen nog steeds, het aantal verhuurde woningen is zelfs licht gestegen met name door nieuwbouw in een aantal kernen bijvoorbeeld Hillegom of Katwijk. Wel is het aantal weigeringen van starters uit de regio sterk gestegen. Dit duidt erop dat kandidaten de inschrijving alleen verzilveren als het aanbod hen ook echt aanstaat. Dit leidt niet tot leegstand omdat er genoeg kandidaten zijn.

Binnen woonzicht.nl zien we dat ook de vraagdruk op woningen rond de liberalisatiegrens toeneemt. De verwachting is dat dit in 2012 nog wordt versterkt door de Europese maatregel dat woningen onder de € 664,66 niet meer verhuurd mogen worden aan mensen met een gezamenlijk inkomen van boven de € 33.616. Althans niet zonder consequenties.

Ook in 2011 is de huurachterstand stabiel gebleven door een intensieve monitoring. De huurachterstand is nog steeds onder de 1%. Dit is inclusief vertrokken huurders met achterstand. Het landelijk gemiddelde zit op 1,6%.

2.3 Regionale en lokale prestatieafspraken

Regelmatig is er op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau overleg betreffende de prestatieafspraken. Vooral het aantal te bouwen woningen is keer op keer onderwerp van discussie. Dit blijkt terecht want diverse rapportages over wat nodig is voor de toekomst laten een ander beeld zien dan de aantallen en ook type woningen, die nu in de voorgenomen bouwproductie staan. Mede door de crisis staan de cijfers voor nieuwbouw in de regio onder (politieke) druk. Het is daarom ook maar zeer de vraag of de komende jaren de geprognosticeerde aantallen worden gehaald. Er worden openlijk vraagtekens gezet bij de dwingende bouwopgave die de regio Holland Rijnland van het Rijk c.q. de provincie Zuid-Holland heeft opgedragen gekregen. Vóór 2020 zouden er ruim 33.000 woningen moeten worden toegevoegd aan de voorraad, waarvan 9.900 in de sociale sector. Vertaald naar Teylingen betekent deze opgave de bouw van circa 2.600 woningen, waarvan ca. 30%, ofwel 780 woningen, in het sociale segment. In

2008 hebben de woningcorporaties Vooruitgang, Stek en Warmunda samen met de gemeente Teylingen een nieuwe Woonvisie voor 2008 - 2020 opgesteld en vastgesteld. Deze vormde de basis voor de nieuwe prestatieafspraken (voor 2010-2014) met de gemeente. Ons strategisch voorraadbeheerplan is hier op aangepast. Juist na het vaststellen diende de huidige crisis zich aan en is er langzamerhand een andere werkelijkheid ontstaan.

In 2011 waren genoemde prestatieafspraken tussen de gemeente en de corporaties van toepassing. De positie en samenwerking van partijen leverde een verbeterde verstandhouding op en een goede basis voor het oplossen van problemen. Over de productiedoelstelling van projecten waarvan inmiddels bouwvergunningen zijn afgegeven, bijvoorbeeld SassemBourg, bestaat overeenstemming. De realisatie hiervan loopt vertraging op door onder andere ingewikkelde regelgeving en marktomstandigheden waaronder financiering en marktafzet. In de evaluatie van de afspraken wordt gepleit voor het aanstellen van een gemeentelijke centrale contactpersoon en een betere verankering van de prestatieafspraken op dit onderdeel. Wat betreft de bestaande voorraad zijn afspraken gemaakt over de afstemming tussen uitvoeringswerkzaamheden van gemeente en corporaties. Deze afspraken werken over het algemeen naar behoren.

Over transformatie/herstructurering zijn afspraken gemaakt over de planvorming rondom Engelse Tuin, Park Overbosch en de Arend Verkleijstraat e.o. Er is vergaande overeenstemming over de planvorming van de 'Bloementuin' in Sassenheim (Narcissenlaan e.o.) waarbij wij in een vroeg stadium zijn betrokken. Dit heeft een evenwichtig plan opgeleverd waarbij ook bestaand bezit van Vooruitgang betrokken is. Eind 2011 is besloten om zowel de fasering, de aantallen als ook typewoningen kritisch tegen het licht te houden. De haalbaarheid hiervan wordt in 2012 getoetst. Ook bij de verdere uitwerking van het centrumplan, Hortusplein e.o. en de 'oude Albert Heijn'-locatie zijn wij intensief betrokken. Voor deze laatste locatie is samen met Synchron en de gemeente een intentieverklaring getekend. Vooruitgang doet in dit plan mee met 9 appartementen. Mede namens de andere corporaties heeft Vooruitgang zitting in de werkgroep die de ontwikkeling van de locatie Langeveld aan de Hoofdstraat in Sassenheim onderzoekt. In het kader van 'participatie' is hier eind 2011 mee naar buiten getreden. Wat betreft het thema 'duurzaamheid' is de lat hoog gelegd.

Over de omvang en samenstelling van het woningaanbod is afgesproken dat de corporaties woningen gaan aanbieden in maatschappelijk gebonden eigendom. Vooruitgang heeft in 2010 gekozen voor het Koopgarantmodel maar door, vooral financiële, marktomstandigheden is in dit verslagjaar deze regeling nog niet ingezet. Wat betreft huurniveaus is afgesproken dat ten minste 70% van de woningen bereikbaar blijft voor de primaire doelgroep. Aan deze afspraak voldeden wij in het verslagjaar ruimschoots. Afspraken rond onderzoek naar slaagkansen voor verschillende doelgroepen om een woning te verkrijgen komen wij na.

Er is in 2010 redelijk publiciteit geweest rondom het thema 'anders wonen'. Dit heeft als resultaat gehad dat wij in 2011 zijn benaderd door een 'woongroep in spe' waarmee diverse gesprekken zijn gevoerd over locaties. Inmiddels is een locatie in Noordwijk serieus in beeld.

Hoewel wij al jaren de afspraken over de huisvesting van statushouders na komen, blijft dit uiteraard het vermelden waard (zie punt 2.5.3). Op het gebied van wonen, zorg en welzijn werkte Vooruitgang mee aan de ontwikkeling van een visie rond woonservicezones en meer duidelijkheid over bijzondere woon- en zorgvraag. Er zijn inmiddels zogenaamde 'zorgcirkels' binnen de gemeente bepaald. Op het gebied van leefbaarheid zijn de afspraken: een gezamenlijke, integrale benadering van leefbaarheid, wijkshouwen (en wijkmarkten) door de gemeente, het aanstellen van huismeesters door de corporaties. Vooruitgang draagt de integrale benadering van leefbaarheid met verve uit, neemt inmiddels deel aan de wijkshouwen en heeft drie huismeesters actief in diverse complexen.

Overige afspraken

Met Cardea Jeugdzorg werd verdere invulling gegeven aan de bestaande samenwerkingsovereenkomst. Met deze overeenkomst worden de kwaliteiten van beide organisaties gebundeld. Hierdoor is Vooruitgang in staat snel woonruimte ter beschikking te stellen voor gebruik in een zorgfunctie en kan Cardea sneller dan voorheen over adequate accommodaties beschikken om de zorgfunctie uit te voeren. Dit geldt voor het gehele werkgebied van Vooruitgang en kan gelden voor zowel bestaand bezit, te verwerven bezit of nieuwbouw. Na het succes van de invulling van het voormalig politiebureau in Hillegom is eind 2010 op een locatie in

Hazerswoude-Rijndijk eveneens een voormalig politiebureau aangekocht. Deze locatie is 2011 in gebruik genomen.

2.4 Woningbezit en voorraadbeleid

In 2011 nam het woningbezit iets af van 2084 naar 2078 woningen. Het saldo tussen aan- en verkopen viel in het voordeel uit van de laatste categorie.

Kenmerkend voor het strategisch voorraadbeleid (SVB) van Vooruitgang is dat wij de woningvoorraad en de voorzieningen willen uitbreiden en de kwaliteit ervan willen verbeteren. De grote vraag naar woonruimte ook van onze doelgroep is een argument om de voorraad waar mogelijk uit te breiden. Om financiële en strategische marktoverwegingen hebben wij gekozen om een bescheiden deel van onze voorraad te koop aan te bieden. Kwaliteitsverbetering, gericht op de woonwensen van onze klanten, nu en in de toekomst, bereiken wij door herstructureren (sloop en vervangende nieuwbouw) met oog voor de benodigde voorzieningen op buurtniveau en door woningverbetering waaronder het succesvolle dynamisch onderhoud. Wat betreft huurbeleid houden wij het grootste gedeelte van de woningen bereikbaar voor huishoudens met een laag inkomen. Het regionale toewijzingsbeleid stelde voorheen geen eisen aan het inkomen van woningzoekenden. Door Europese regelgeving is dit in 2011 gewijzigd. De verwachting dat de druk op woningen met een huur tussen € 664,66 en ca. € 800 zal toenemen, is vooralsnog niet aangetoond. Wel zijn al gevolgen merkbaar van het in het vierde kwartaal 2011 ingevoerde nieuwe huurbeleid waarbij mutatiewoningen opnieuw worden verhuurd inclusief schaarste punten en punten op grond van het energielabel. De huur stijgt hierdoor fors. De gevolgen voor de opbouw van het bezit naar huurklasse worden nauwlettend in het oog gehouden.

De herziening van het SVB is afgerond. Met de huurdersbelangenvereniging SBS e.o. is intensief overleg gevoerd. Dit heeft geleid tot een positief advies voor het nieuwe huurbeleid. Het strategisch voorraadbeleid voeren wij uit binnen de vastgestelde financiële kaders die ervoor moeten zorg dragen dat Vooruitgang een financieel gezonde instelling is en blijft.

	Woningen	Garages	Overige ruimten
Begin boekjaar	2084	160	33
Verkoop bestaand bezit	- 10	0	0
Sloop	0	0	0
Aankoop	4	0	0
Nieuwbouw	0	0	0
Einde boekjaar	2.078	160	33

2.4.1 Kenmerken van het bezit

Vooruitgang heeft een hoog percentage woningen voor de doelgroep "bereikbaar", namelijk 84%. Verder is de verdeling als volgt:

Eengezinswoningen	1.052 woningen	50,6%
Etage zonder lift	450 woningen	21,7%
Etage met lift t/m 4e	210 woningen	10,1%
Hoogbouw > 4 woonlagen	366 woningen	17,6%

2.4.2 De kwaliteit van de voorraad

Het strategisch voorraadbeheerplan vormt de basis voor de uitgangspunten per marktcomplex. Het toewijzings-, huur- en huurtoeslagbeleid en ook het dagelijkse en planmatig onderhoud differentiëren wij naar deze marktcomplexen. Het nieuwe huurbeleid dat is vormgegeven naar aanleiding van Europese regelgeving rond 'staatssteun' heeft er voor gezorgd dat er meer ruimte is gekomen om via een huurverhoging in de woningen te investeren en zo, indien nodig, de woning bereikbaar te maken voor woningzoekenden met een inkomen boven de Europese norm van € 33.614. De toenemende vraag naar meer kwaliteit in de woningen en daardoor een hogere huurprijs kan dus ook voor dit doel dienen. Die vraag is volgens ons blijvend maar de bereidheid daarvoor te betalen neemt af.

Dit merken wij aan de reacties op woningen. De aanbiedingsresultaten van de vrije sector waren in 2010 en 2011 duidelijk minder dan voor de sociale huurwoningen, met vaak meer dan 100 reacties, maar ruim voldoende om de woningen te verhuren. In 2011 moesten we gemiddeld 28 mensen teleurstellen (in 2010 waren dit er 15). De laatste maanden van 2011 kostte het echter meer moeite om de juiste kandidaten te vinden. Door de nieuwe Europese norm hebben woningzoekenden met een inkomen boven € 33.614 geen toegang meer tot huurwoningen met een huurprijs onder € 654 verplicht. Dit zou een toenemende druk moeten

betekenen op de woningen die daar boven zitten. Dit blijkt ook uit de cijfers. Echter vanaf 1 november is ook het nieuwe huurbeleid ingevoerd. De huurprijs wordt bij mutatie opgetrokken naar 90% maximaal redelijk en de 15 of 25 schaarstepunten zijn toegevoegd. Dit heeft tot gevolg dat er meer vrije sector woningen komen voor een gelijkblijvende groep zoekers. De verwachting is dan ook dat in 2012 het aantal reacties zal dalen. Deze ontwikkeling en de mogelijkheden in de markt worden zorgvuldig in de gaten gehouden zodat, zo nodig, tijdig kan worden bijgestuurd.

De categorieën zijn nu nog verdeeld in de volgende vier kwaliteitsniveaus met bijbehorende prijssegmenten (peil 1-1-2012) te weten:

- basiskwaliteit tot € 366
- plussegment 366 tot 561
- topsegment 561 tot 664
- vrije sector boven 664

Door een kwaliteitsinvestering kunnen woningen dus door de maximale huurtoeslaggrens van € 664,66 schieten. Hier wordt nu nog zorgvuldiger naar gekeken. Bij de afweging wordt op complexniveau ook de ligging van de woning en het percentage sociaal versus niet-sociaal in ogenschouw genomen. Woningen die bij harmonisatie minder dan 5% over deze grens heengaan worden afgetopt en blijven bereikbaar voor huurders die gebruik kunnen maken van huurtoeslag.

2.4.3 Aan- en verkoop van (verspreid) bezit

De verkoop van bestaand bezit vindt uitsluitend plaats vanuit de vastgestelde verkoopselectie. In 2011 werden 10 woningen verkocht, gelijk aan de prognose. De woningen zijn zonder enige korting of regeling verkocht in de prijsklasse van € 170.000 tot € 215.000. Eind 2009 is een tweede verkoopselectie van bijna 100 woningen vastgesteld. In 2011 zijn deze woningen aangeboden aan de zittende huurders. Er is geïnventariseerd wie er belangstelling had en deze huurders zijn uitgenodigd voor een informatieavond waar ook makelaar, notaris en hypotheekverstrekker aanwezig waren. Uiteindelijk zijn er vier zittende huurders het gesprek aangegaan. Uit deze nieuwe selectie, zijn geen woningen aan zittende huurders verkocht.

Gezien het nog verder teruglopende economische klimaat is de verwachting dat de animo bij zittende huurders om hun woning te kopen laag blijft. Het verschil tussen het maandelijkse huurbedrag en hypotheekbedrag is vaak te groot. Uiteraard worden de woningen wel als eerste aan hen aangeboden. In 2010 en 2011 is geen enkele woning verkocht met Koopgarant®. Er is een aantal mogelijkheden die vergelijkbaar zijn met koopgarant. In overleg met onze collega-corporaties in Teylingen en de gemeente is in prestatieafspraken vastgelegd om de komende jaren minimaal 50 woningen in de Koopgarant® constructie beschikbaar te stellen. Dit heeft tot op heden nog niet geleid tot de verkoop van woningen.

Wat betreft aankoop proberen wij kleine binnenstedelijke locaties en gronden te verwerven. Het liefst vanaf het eerste begin met partners die mede invulling kunnen geven aan een locatie. In 2011 zijn aan Vooruitgang opnieuw woningen aan de Zandslootkade aangeboden. Eén daarvan is aangekocht. In het kader van verdere ontwikkelmogelijkheden, grenzend aan de huidige Oranjestraat zijn daar eerder al twee woningen aangekocht. Voor al deze woningen is een tijdelijke huurovereenkomst afgesloten.

2.4.4 Nieuwbouw

In 2011 zijn de 2 Urban Villa's met 40 koopappartementen aan de Wanmolenlaan (Teylingervaart) opgeleverd. Er zijn nog 9 onverkochte woningen. Ondanks de crisis zijn de prijzen van koopwoningen nog steeds zo hoog dat deze voor grote delen van de woningzoekende starters en huurders niet bereikbaar zijn. Dit legt een enorme druk op de huurwoningenmarkt. Het aantal reacties op woningen, met name ook duurdere woningen loopt op. Bovendien groeit de vraag naar kwalitatief betere (sociale)huurwoningen. Een antwoord op deze marktontwikkelingen zal voor een belangrijk deel in de bestaande voorraad moeten worden gevonden. Dit laatste betekent een kwaliteitsverbetering op complexniveau waar huurverhoging tegenover staat. Dit gaat vooral om toevoeging aan de woning zoals bijvoorbeeld dakkapellen en in de woning om keuken- en sanitair verbetering. Dit laatste past ook prima in ons beleid van dynamisch onderhoud. In 2011 is in circa 125 woningen een vorm van dynamisch onderhoud uitgevoerd.

2.4.5 Vervangende nieuwbouw in uitvoering en ontwikkeling

Er zijn diverse projecten in ontwikkeling en aanbouw waarvan de belangrijkste Sassembourg (vervanging De Schutse) is. Een aantal andere projecten waarvan de eerste aanzet 2011 is gegeven zijn: Hortuslaan e.o., Charbonlaan e.o., Park Overbosch en Narcissenlaan e.o.

2.4.6 Uitbreidingsnieuwbouw in ontwikkeling

Sassembourg

De ontwikkeling van het woon- en servicecentrum Sassembourg is in 2011 verder vormgegeven, wat na een aanloop van jaren resulteerde in de afgifte van de bouwvergunning op 12 juli 2011. Door bezwaarprocedures heeft het geduurd tot eind december 2011 voordat de bouwvergunning onherroepelijk is geworden. De aannemer is geselecteerd en met de officiële verkoop en verhuur wordt begin volgend jaar begonnen. De start van de bouw vangt aan nadat 70% van de koopwoningen en 70% van de maatschappelijke en commerciële ruimten is afgezet aan derden. Volgens verwachting start de bouw in het 3e kwartaal van 2012 via het uitgraven van de bouwput. De bewoners van het pand De Schutse zijn in december 2010 verhuisd naar een andere locatie en het oude pand is in 2011 gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw.

Bouwlocatie Hooghkamer

Vooruitgang, Stek en Warmunda overleggen gezamenlijk met de gemeente Teylingen over de verdere invulling van de taakstelling van de locatie Hooghkamer. In Hooghkamer zullen 850 woningen worden gerealiseerd. 30%, ofwel 250 woningen, dient in de sociale sector te worden gerealiseerd, waarvan circa 200 in de sociale huur en circa 50 in de sociale koop. Stek is als enige van de drie corporaties in het bezit van een grondpositie in Hooghkamer, daarom is dan ook afgesproken is dat Stek de eerste in lijn is in de communicatie met de gemeente Teylingen. De woningcorporaties zijn voornemens een onderlinge verdeling te maken waarbij Vooruitgang 40%, ongeveer 100 woningen, krijgt toegewezen. Inmiddels zijn in dit gebied de eerste eengezinswoningen tot € 275.000 in de verkoop gegaan. De verwachting, uitgesproken in het jaarverslag van 2010, dat de gezamenlijke corporaties een grotere rol zouden kunnen spelen bij de ontwikkeling en kwaliteit van het plan en woonomgeving is vooralsnog niet ingevuld. De gemeente heeft in 2011 met de grondeigenaren afspraken gemaakt dat er alleen een inspanningsverplichting is om met de plaatselijke corporaties te werken. De ontwikkelaars bepalen min of meer ook de locatie waar sociale woningbouw komt. Ook is in de loop van het jaar 2011 een discussie ontstaan die de ontwikkelaars de mogelijkheid geeft om het deel sociaal volledig in de sociale koop te doen plaatsvinden. Vooruitgang zal gezamenlijk met de andere corporaties het komend jaar dan ook de politiek nauwgezet volgen en de gemeente wijzen op de gemaakte prestatieafspraken.

Voorhout Noord

De plannen voor Voorhout Noord (ca 1.000 woningen) zijn vertraagd en zullen hoogstwaarschijnlijk niet voor 2020 worden opgepakt.

Liduina

Het project Liduina in Warmond ligt, in afwachting van een uitspraak van de Raad van State, nagenoeg stil. Bestemmingsplannen, inspraakprocedures, politieke discussies en besluitvorming hebben dit project in haar greep.

Engelse Tuin

De intentieovereenkomst met de gemeente en de andere grondbezitter Adriaan van Erk is in september verlengd tot 1 april 2012. Het doel is in de eerste helft van 2012 tot een anterieure overeenkomst te komen. De realisatie van de ongeveer 60 woningen zou in dat geval in 2013 kunnen plaatsvinden.

De Bloementuin

De herontwikkeling van de Narcissenlaan e.o. in Sassenheim, bekend onder project De Bloementuin, waarvan we verwachten dat de anterieure overeenkomst met de gemeente in 2012 zal worden bekrachtigd.

Kleinere projecten

Bij veel kleinere projecten is Vooruitgang ook in 2011 betrokken geweest. Te noemen is o.a. plan Buitenkaag (gemeente Haarlemmermeer) waarvoor een intentieovereenkomst met de KOM (Katwijkse Ontwikkelings Maatschappij) werd gesloten. Samen met Synchron werd gewerkt aan de ontwikkeling van 24 appartementen boven een

winkelplint aan de Kerklaan/Boschplein in het centrum van Sassenheim. Hiervoor werd samen met de gemeente een intentieovereenkomst gesloten. Vooruitgang fungeert hier als achtervang voor 9 woningen. Inmiddels is van dit project in december 2011 de verkoop gestart. Inmiddels zijn er basis afspraken gemaakt over de locatie Van der Hulst zijn we in gesprek met de gemeente om in de oude bollenschuur een Centrum Jeugd & Gezin te realiseren in combinatie met nieuwbouw voor de tijdelijke kinderopvang. In 2012 zal de realisatie plaatsvinden. Voor de invulling van het terrein Langeveld aan de Hoofdstraat zijn de in Teylingen werkzame corporaties gevraagd zitting te nemen in de voorbereidingswerkgroep. Na onderling overleg is besloten dat Vooruitgang de honneurs waarneemt. De manager Wonen heeft zitting genomen in de werkgroep.

De in 2010 gestarte gesprekken over een Leer-Werk-Welzijnsplein in de Klaas Hennepoelpolder (nabij Warmond) zijn in 2011 voortgezet en is de Grontmij bij de gesprekken en ontwikkeling betrokken. Deze laatste heeft belangeloos, in het kader van maatschappelijk verantwoord ondernemen, aangeboden een haalbaarheidstudie uit te voeren. Dit aanbod is aanvaard, resultaten volgen in 2012.

Overzicht projecten in voorbereiding

Project	Plaats
SassemBourg	Sassenheim
Deelplan Langeveld	Sassenheim
Hooghkamer en Voorhout Noord	Voorhout
Liduina	Warmond
Engelse Tuin	Voorhout
Locatie Van der Hulst (Bollenschuur)	Voorhout
Buitenkaag	Haarlemmermeer
Kerklaan/Boschplein	Sassenheim

Het programma waar Vooruitgang in 2010 concreet aan heeft gewerkt en dat in 2011 en later gereed of in uitvoering is gekomen:

Soort verhuur	woningen aantal	Stichtings- kosten 20000	zorg maatschapp.	totaal kosten	reeds uitgegeven	restant 2012-2020
SassemBourg	91	18.200.000	22.800.000	41.000.000	4.400.000	36.600.000
Park Overbosch	110	22.000.000		22.000.000	6.500.000	15.500.000
Bollenschuur vd Hulst		0	4.300.000	4.300.000	2.700.000	1.600.000
Hooghkamer	100	20.000.000		20.000.000		20.000.000
Engelse Tuin	60	12.000.000		12.000.000	475.000	11.525.000
Bloementuin	40	8.000.000		8.000.000		8.000.000
Kerklaan/Boschplein	9	1.800.000		1.800.000		1.800.000
Hortuslaan	36	7.200.000		7.200.000		7.200.000
Charbonlaan	13	2.600.000		2.600.000		2.600.000
Buitenkaag	18	3.600.000		3.600.000		3.600.000
Totaal	477	95.400.000	27.100.000	122.500.000	14.075.000	108.425.000

Omgerekend naar investeringen is de ambitie voor deze woningen en zorg- en andere voorzieningen te vertalen naar een investering van totaal € 122.500.000. Over de periode 2012-2020 worden voor deze investeringen nog uitgaven verwacht voor totaal € 108.425.000.

2.4.7 Acquisitie van nieuwe projecten

In 2011 zijn er geen grote acquisities gedaan. Vooruitgang heeft een aantal kleine initiatieven genomen en zich geconcentreerd om de posities in portefeuille verder te brengen. Met name de Engelse Tuin waar zij een grondpositie heeft is in 2011 in samenwerking met ontwikkelaar Adriaan van Erk verder ontwikkeld. Dit resulteerde in een ontwikkeling die door de Raadscommissie met instemming is ontvangen. De verwachting is dat het bestemmingsplan in 2012 wordt gewijzigd.

Haarlemmermeer

Nadat eind 2008 de gemeente Haarlemmermeer, de provincie Noord-Holland, het Rijk en het Hoogheemraadschap van Rijnland een bestuursovereenkomst hadden getekend, heeft de projectgroep in 2009 een Programma van Eisen opgesteld en een Structuurvisie op het gebied 'Westflank'. Medio 2009 is duidelijk geworden wat de kansen voor woningbouw zijn op de ingenomen posities. De grootste nieuw geplande kern is Zwaanssluis met ongeveer 2.800 woningen, waarvan ruim de helft van de grondpositie in handen is van de Ontwikkelingscombinatie Haarlemmermeer-West CV. De projectgroep heeft in samenwerking met de provinciale en de lokale overheid verder onderzocht welke mogelijkheden er zijn om het gebied in ontwikkeling te nemen. Vooralsnog heeft de Rijksoverheid en Provinciale overheid in 2011 geen kans gezien in het licht van de huidige economische ontwikkelingen en het gedaalde consumenten vertrouwen de locatie verder te ontwikkelen. Het is onverminderd de bedoeling een woningbouwprogramma in de Westflank van ongeveer 10.000 woningen te realiseren. Uitgangspunt hierbij is 40% in de sociale sfeer.

Stationslocatie Teylingen/Noordwijkerhout

Vooruitgang heeft haar visie over een mogelijke stationslocatie en daaraan gekoppeld de ontsluiting van nieuwe woonwijken formeel kunnen doorspreken met de lokale en de provinciale overheid. Tevens hebben zich via de grondaankoop van naastgelegen percelen een aantal investeerders zich aangesloten bij het initiatief.

Buitenkaag

Vooruitgang is betrokken bij de bouw van achttien woningen. Pas in 2015 vindt de overdracht naar Vooruitgang plaats. Met de Katwijkse Ontwikkelings Maatschappij (KOM) is een intentie-overeenkomst getekend.

2.4.8 Acquisitie van grond

Er zijn in 2011 geen nieuwe strategische posities en of gronden aangekocht omdat deze worden afgemeten aan de financiële mogelijkheden en risico's. De grenzen daarvan zijn bereikt. Hoofdzaak blijft dat er een volkshuisvestelijke meerwaarde is of meerwaarde voor het algemeen maatschappelijk belang.

In 2006 is het beleidskader vastgesteld over het aangaan van strategische grondposities en het aankopen van gronden. Gezien de financiële omvang en in het kader van risicospreiding van de aan te kopen gronden wordt er samengewerkt met marktpartijen. In de Haarlemmermeer-West CV bijvoorbeeld in de verhouding 20:80 en blijft Vooruitgang dus ruim binnen de door het Ministerie van VROM gestelde kaders.

In het beleidskader is ook een onderscheid gemaakt tussen locaties in het primaire en locaties in het secundaire werkgebied volgens onderstaande indeling:

Primair werkgebied

Teylingen, Noordwijk en Noordwijkerhout
Duin- en Bollenstreek Noord
Duin- en Bollenstreek Zuid
Overig Holland Rijnland
Haarlemmermeer Westflank

Secundair werkgebied

Overig Noordvleugel

Daarnaast wordt de ontwikkelpotentie van de grondaankopen beoordeeld op de punten bestemming, toekomstvisie Rijk en Provincie, infrastructuur en Schiphol. De volgende percelen grond zijn in bezit van de toegelaten instelling:

Grondpositie	Plaats
Grond Loosterweg	Lisse
Grond 's-Gravendamseweg	Voorhout
Diverse gronden Jacoba van Beierenweg	Voorhout
Diverse gronden Turfspoor	Lisserbroek
Grond Engelse Tuin	Voorhout
Diverse gronden	Beinsdorp

De totale waarde van deze gronden staan vermeld in de jaarrekening onder de post 'Materiële vaste activa grondposities'. Op de grondpositie Loosterweg in Lisse ziet Vooruitgang geen ontwikkelmogelijkheden en daarom zal dit perceel weer verkocht worden. De gronden aan de 's-Gravendamseweg en Jacoba van Beierenweg zullen na 2015 tot ontwikkeling komen. Dit geldt ook voor de gronden aan het Turfspoor te Lisserbroek en de diverse gronden te Beinsdorp. De grond Engelse Tuin maakt onderdeel uit van het project van Adriaan van Erk. Hiervoor is inmiddels een plan gemaakt tot ontwikkeling van circa 190 woningen, waarvan 30% in de sociale sfeer gebouwd moeten worden. Wanneer het bestemmingsplan van kracht is kan de bouw in 2012 beginnen.

De onderstaande percelen zijn in bezit van de Ontwikkelingscombinatie Haarlemmermeer-West Beheer B.V. waarvan Woonstichting Vooruitgang een aandeel heeft van 20%.

Grondposities in de Haarlemmermeer	Plaats
Locatie Vink	Beinsdorp
Locatie Predikanten	Beinsdorp
Locatie De Boer	Zwaanshoek
Locatie Parlevliet	Beinsdorp
Diverse locaties	Beinsdorp

De onderliggende waarde van de grond is per 31 december 2009 getaxeerd op € 8.6 miljoen.



2.4.9 Onderhoud van woningen

Vooruitgang vindt het belangrijk dat haar woningvoorraad technisch op orde blijft maar dat de kwaliteit meegroeit met de veranderende kwaliteitseisen van de huurders. Dit is mogelijk door een uitgekiend onderhoudsbeleid aangevuld met het instrument van het Dynamisch Onderhoud. Binnen deze vorm van onderhoud worden kwaliteitsverbetering of noodzakelijke markttechnische aanpassingen uitgevoerd. In het bijzonder aan keukens en sanitair. Over het algemeen wordt dit gedaan bij mutatie maar soms ook bij zittende huurders als zij daarom vragen. Hierbij spelen wij in op specifieke wensen van klanten binnen de randvoorwaarden van het strategisch voorraadbeheer. Het inzetten van de zogenaamde 'trouwe huurders korting' werkt hier in positieve zin aan mee. Ook in 2011 was het aanbieden van keukens met 'trouwe huurderkorting' een succes. Huurders krijgen per jaar dat zij in de woning wonen € 100 korting (tot 20 jaar = € 2000) op het 'meerwerk' van de investering. Dit principe wordt ook toegepast op andere onderdelen van de woning, vooral badkamers. Hoewel technisch nog in redelijke staat, is er regelmatig de wens om tegelwerk en dergelijke na twintig jaar of langer te vervangen. Ook hier blijkt dat huurders zeer geïnteresseerd zijn in mogelijkheden tot verbetering van hun individuele woning en daar ook een redelijk bedrag voor over hebben. Het beschikbare budget voor dynamisch onderhoud werd niet volledig benut. Dit wordt veroorzaakt door een verminderde belangstelling voor luxe keukens en een effectievere inkoop en uitvoering. Tegenover ongeveer de helft van deze investeringen staat een kosten-dekkende huurverhoging. Vooruitgang gaf hiermee, evenals in voorgaande jaren, ook in 2011 de voorkeur aan het dynamisch onderhoud boven een grootschalige aanpak per complex.

Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud concentreert zich vooral op elementen van het casco. In totaal werd in 2011 voor € 1.282.627 aan onderhoud besteed.

Overzicht onderhoudsuitgaven

Onderhoud algemeen		
- Klachtenonderhoud	€ 476.000	
- Mutatieonderhoud	312.000	
- Dynamisch onderhoud	162.000	
- Bestrijding vandalisme	2.000	
- Kosten serviceabonnement	<u>0</u>	
		€ 952.000
Onderhoud voorzieningen		
- CV/ww-installaties	133.000	
- Mechanische installaties	27.000	
- Liften	76.000	
- Groenvoorziening	13.000	
- Verlichting	1.000	
- Beveiliging	<u>41.000</u>	
		291.000
- Planmatig onderhoud		<u>1.283.000</u>
Totaal		€ 2.526.000

Reparatieverzoeken

Het aantal reparatieverzoeken in 2011 bedroeg totaal 2.080. Dit zijn er ongeveer 130 minder dan vorig jaar. De totale kosten waren € 475.731. Het aantal reparatieverzoeken in 2011 bedroeg totaal 2.080.

Serviceabonnement

Met ingang van 1 januari 2009 is het serviceabonnement ingevoerd. Voor houders van het serviceabonnement voeren wij een deel van het huurdersonderhoud uit, dat normaliter door de huurder zelf bekostigt wordt. Het aantal huurders met een serviceabonnement bedraagt aan het einde van het verslagjaar 2011 732. Een stijging van ca. 5%. In 2011 zijn 605 klachten onder het serviceabonnement opgelost, waarvan 515 door de eigen vaklieden. De uitgaven waren € 47.203, hier tegenover staan de opbrengsten van € 47.531. Per saldo zijn de kosten € 328. Hierin zitten ook de aanloopkosten voor de nieuwe abonnementen.

Onderhouds-ABC

Onderhoudsverzoeken kunnen schriftelijk, telefonisch, mondeling en per e-mail worden gemeld. Bij het afsluiten van een huurovereenkomst krijgen huurders een onderhouds-ABC, waarin per onderdeel staat aangegeven of het onderhoud daarvan voor de verantwoordelijkheid van de huurder of de verhuurder komt.

Eigen onderhoudsdienst

Als Vooruitgang de klacht moet verhelpen, wordt daarvoor een afspraak gemaakt met de betrokken huurder. Zoveel mogelijk worden onze eigen vaklieden voor deze werkzaamheden ingezet, omdat zij in de regel flexibel inzetbaar zijn en goed op de hoogte zijn van de specifieke situatie. Huurders kunnen de gehele dag reparatieverzoeken melden. Bij het maken van afspraken wordt met de bewoner een marge van twee uur afgesproken waarbinnen de vakman zal komen.

Continue wachtdienst

Buiten kantoortijden hebben wij een continue wachtdienst die dringende reparatieverzoeken direct verhelpt. Voor klachten aan de centrale verwarming is een servicebedrijf 24 uur per dag bereikbaar. Huurders kunnen glasschade 24 uur per dag op een rechtstreeks nummer van een verzekeringsmaatschappij melden.

Mutatieonderhoud

Uitgangspunt is dat bij mutatie een woning in goede staat moet worden opgeleverd. Het uitrustingsniveau wordt zoveel mogelijk afgestemd op de marktpositie. In de praktijk blijkt dat veel huurders allerlei aanpassingen en wijzigingen in hun woning aanbrengen. Het beleid is dat deze aanpassingen en wijzigingen door een nieuwe huurder overgenomen kunnen worden indien hij dat wenst. Daarnaast continueren wij het beleid dat bepaalde door ons geaccepteerde wijzigingen van de vertrekkende huurder worden overgenomen. Hier kan een vergoeding tegenover staan. Per woning waren de kosten gemiddeld € 1.714, de totale kosten waren € 312.012. Er waren in 2011 182 mutaties.

Dynamisch onderhoud

Bij het dynamisch onderhoud wordt afhankelijk van de vraag van de doelgroep en de streefhuurprijs van de woning, het kwaliteitsniveau van de woning na een mutatie bepaald. Het dynamisch onderhoud heeft betrekking op woningontwikkeling en richt zich op woon technische kwaliteit.

De opbouw van de post dynamisch onderhoud bestaat uit twee onderdelen.

1. Onderhoudsactiviteiten
Werkzaamheden die voortkomen uit het systematisch onderhoudsysteem en bij een mutatie uitgevoerd kunnen worden.
2. Noodzakelijke/gewenste markttechnische aanpassingen
Ingrepen die iets toevoegen aan de standaarduitrusting van de woning om de verhuurbaarheid te vergroten.

De uitgaven ten laste van dynamisch onderhoud bedroegen in 2011 € 527.240 waarvan € 365.000 werd geactiveerd, vooral ten gevolge van het plaatsen van 52 cv-installaties en 38 luxe keukens.

Planmatig onderhoud

De uitvoering van het planmatig onderhoud is gebaseerd op de begroting van 2011 en de doorgeschoven werkzaamheden van 2010.

Het beschikbare budget bedroeg € 1.645.469.

Er is voor totaal voor € 1.456.469 aan opdrachten verstrekt.

Dit is 11% lager dan gebudgetteerd.

Voor de uitvoering is € 1.282.627 gefactureerd.

Van alle geplande werkzaamheden was eind 2011 94% opgedragen en voor 78% ook daadwerkelijk uitgevoerd. De prestatieafspraken van 90% is hiermee niet gehaald.

Er is voor € 291.500 aan contractonderhoud besteed. Ten opzichte van het budget van € 265.400 is dit 9% overschrijding. De overschrijding is voornamelijk ontstaan door niet

begrote uitgaven op de posten liften en beveiliging. Contractonderhoud is vastgelegd onderhoud in jaarcontracten voor onder andere liften, hydrofoorinstallaties, verwarmingsinstallaties, onderhoud groenvoorzieningen.

Overige werkzaamheden

Naast het verhuren en het onderhouden van de woningen worden ook de volgende diensten verleend:

- reparatie glasbreuk gedekt via de glasverzekering. De bewoners betalen hiervoor; maandelijks een premie;
- toezicht in negen complexen door drie huismeesters;
- toezicht op het schoonhouden;
- 24-uurs wachtdienst;
- CV-klachten; deze kunnen rechtstreeks gemeld worden.

In een aantal complexen zijn contracten afgesloten voor het beheer, het schoonhouden, de groenvoorziening, de centrale antenne-inrichting en zusteroproep.

2.5 Ontwikkeling bezit voor bijzondere doelgroepen

Vooruitgang heeft doorlopend aandacht voor het wonen van mensen die extra faciliteiten of hulp nodig hebben bij het realiseren van hun woonwensen. Speciale aandacht gaat uit naar mensen met beperkingen, asielzoekers en mensen die vielen onder de zogenaamde pardon-regeling.

2.5.1. Bijzondere doelgroepen

Sinds 2010 is de geautomatiseerde module voor het toewijzen aan bijzondere doelgroepen in gebruik genomen. Met diverse instellingen binnen de regio zijn overeenkomsten getekend waarin op hoofdlijnen is vastgelegd hoe de toewijzing verloopt en in het bijzonder de afspraken op het gebied van begeleiding in de twee jaar die volgen. Instellingen kunnen, binnen een afgeschermd deel van woonzicht, zelf hun cliënten aanmelden. Aantallen zijn hierna bij punt 2.6.3 verantwoord.

2.5.2. Mensen met een beperking

In het verslagjaar zijn geen verhuringen geweest om mensen met beperkingen te huisvesten. Wel zijn er verkennende gesprekken gevoerd met Cardea Jeugdzorg die in de Duin- & Bollenstreek op zoek is naar vervangende ruimte voor reeds bestaande projecten. Het oog is hierbij gevallen op de ontwikkelingen in de Klaas Hennepoelpolder.

2.5.3 Asielzoekers en statushouders

Iedere gemeente krijgt van de rijksoverheid jaarlijks een taakstelling met het aantal te huisvesten personen. Woonstichting Vooruitgang, Stek en Woningstichting Warmunda maakten met de gemeente Teylingen de afspraak dat zij voor de opvang van statushouders zorgen en hebben hiervoor een bepaalde verdeelsleutel afgesproken. Dit is in de prestatieafspraken opgenomen. Er wordt ook intensief samengewerkt met Vluchtelingenwerk Zuid Holland Noord – locatie Teylingen. Deze organisatie fungeert als intermediair tussen gemeente en statushouder en zorgt voor begeleiding. In overleg met de gemeente en Vluchtelingenwerk zoeken wij een goede match tussen beschikbare woonruimte en kandidaten

2.5.4 Wonen, zorg en welzijn

In Hazerswoude-Rijndijk is in het verslagjaar het geheel verbouwde en aangepaste politiebureau in gebruik genomen door Cardea Jeugdzorg. Hier is plaats voor kinderen in de leeftijd van vier tot en met achttien jaar waarbij om diverse redenen onmiddellijke uithuisplaatsing noodzakelijk is.

2.6 Huisvesten van de primaire doelgroep

2.6.1 Verhuurbeleid en woonzicht.nl

Gemeenten en woningcorporaties in Holland Rijnland werken samen bij het huisvesten van woningzoekenden. De verordening trad op 1 juni 2006 in werking, waarna de woningcorporaties het nieuwe verdeelmodel van de regio Holland Rijnland, woonzicht.nl, introduceerden. Dit verdeelmodel (zie hiervoor woonzicht.nl) behelst in feite ons gezamenlijk verhuurbeleid plus het interactieve zoekstelsel waarmee alle deelnemende woningcorporaties hun aanbod presenteren. In 2010 is de regio Rijnstreek toegetreden tot Holland Rijnland. De werkzame

corporaties in het gebied hebben besloten om gezamenlijk de woonruimteverdeling op te pakken. Hiertoe is een commissie ingesteld die dit proces begeleidt. De verwachting dat er eind 2011 sprake zou zijn van één woonruimteverdeling systeem is niet uitgekomen. Er wordt een projectgroep samengesteld die onder externe begeleiding in 2012 hiermee aan de slag is. Het aantal ingeschreven woningzoekenden in de regio is in 2011 wederom gedaald. Echter veel minder dan in 2010. Het aantal minder ingeschrevene woningzoekenden bedroeg nu 1.356, ongeveer 2,5%. Voor de gemeente Teylingen daalde het aantal woningzoekenden met slechts 41 naar 3.813. Het aantal actieve woningzoekenden in de gehele regio Holland-Rijnland is het afgelopen jaar wederom verder afgenomen. Naast de actieve uitschrijving van woningzoekenden die de verlenging niet hebben betaald, is de invoering van de staatssteunregeling waarschijnlijk de belangrijkste reden voor de afname van het aantal actief woningzoekenden.

2.6.2 Toegewezen urgenties

In het verslagjaar zijn elf urgentieaanvragen doorgestuurd naar de commissie. Op 2 aanvragen was eind 2011 nog niet beslist. Door overloop vanuit 2010 is er toch op elf aanvragen beslist. Er werd op 8 aanvragen positief beslist en vier geweigerd. Wederom een lichte daling ten opzichte van vorig jaar (acht). Van de toegekende urgenties zijn er drie op medische gronden, een financieel en vier om psychosociale redenen.

2.6.3 Bijzondere doelgroepen

Met alle corporaties in de regio worden afspraken gemaakt betreffende het huisvesten van zogenaamde bijzondere doelgroepen. De diverse instellingen zoals Rosa Manus of de Binnenvest geven tevoren aan hoeveel mensen uit hun instellingen geplaatst dienen te worden. Via de VVHR krijgen alle corporaties een jaarquotum toegewezen dat in dat jaar moet worden geholpen. Ons aandeel voor 2011 bedroeg 5. Er hebben 4 verhuringen in dit kader plaatsgevonden, 1 aanbieding werd door betrokkene niet geaccepteerd. Een voormalige huurder met een hoge huurachterstand werd door Vooruitgang niet geaccepteerd.

2.6.4 Ouderen

In 2011 zijn 23 woningen aan 65+ers verhuurd (in 2010 waren dat er 22 en in 2009 waren dat er 25). In dertien gevallen werd door hen een woning van Vooruitgang achtergelaten. Hiervan werden er elf opnieuw verhuurd, waarvan drie met een tijdelijk contract. De overige twee behoren tot de verkoopselectie. Van de resterende tien woningen kwamen de bewoners op een na allemaal uit de regio. Het betroffen hier 5 huurders van een corporatiewoning en 5 koopwoningen.

2.6.5 Asielzoekers en statushouders

De taakstelling huisvesting vergunninghouders 2011 was voor Teylingen 21 personen, waarvan er volgens de afgesproken verdeelsleutel dertien door Vooruitgang moesten worden gehuisvest. In 2010 had Vooruitgang echter een extra plaatsing gedaan van 3 statushouders. Per saldo betekende dit nog plaatsing van tien personen in 2011. Er zijn in 2 woningen 7 personen uit 1 familie geplaatst. Daarnaast werd een aangeboden woning aan 4 personen zodat er eind 2011 nog een voorstand resteert van plus één.

De beschikbaar gestelde woningen betroffen twee etagewoningen met lift.

	Te huisvesten door Vooruitgang	Gehuisvest aantal personen	Saldo
extra geplaatst 2010		+ 3	3
taakstelling 1e helft 2011	6	7	-/- 1
taakstelling 2e helft 2011	7	4	3
saldo	13	14	-/- 1

2.6.6 Toegewezen woningen

In 2011 was de toewijzing van de vrijkomende woningen van Vooruitgang via woonzicht.nl als volgt:

Jaar	Doorstromer	Starter	Totaal
2007	47 (42%)	66 (58%)	113 (100%)
2008	67 (51%)	65 (49%)	132 (100%)
2009	85 (52%)	77 (48%)	162 (100%)
2010	96 (62%)	60 (38%)	156 (100%)
2011	63 (52%)	59 (48%)	122 (100%)

2.6.7 Verhuringen in 2011

In 2011 werden 162 woningen verhuurd, waaronder 35 tijdelijke contracten, 4 aankopen en één woningruil.

Soort verhuring	1e kwartaal	2e kwartaal	3e kwartaal	4e kwartaal	Totaal 2011
Woningmutatie	24	27	37	34	122
Oplevering	0	0	0	0	0
Tijdelijk contract	7	9	11	8	35
Wisselwoning	0	0	0	0	0
Aankoop	0	3	1	0	4
Overig, bijv. overschrijving	0	0	0	1	1
Totaal	34	42	53	48	162

Mutaties

De mutatiegraad is met 7,6% het afgelopen jaar gelijk gebleven.

2.6.8 Onrechtmatige bewoning

In dit verslagjaar hebben wij geen meldingen van onrechtmatige bewoning ontvangen. Wel is in een aantal gevallen waarbij sprake was van een tijdelijke bewoner wegens verblijf van de huurder in het buitenland de vinger aan de pols gehouden, zodat het niet tot een onrechtmatige bewoning kon komen. Het regionale convenant waarbij we onder voorwaarden inzicht hebben in de gemeentelijke bevolkingsgegevens, is hierbij zeer behulpzaam.

2.6.9 Inkomen en huur bij nieuwe verhuringen

Binnen woonzicht.nl is in het verleden gekozen om geen passendheidscriteria te hanteren. Zo werd niet getoetst op inkomen, zodat het mogelijk was voor een nieuwe huurder met een inkomen boven de huurtoeslaggrens een woning met een goedkope huur te huren. Deze situatie is drastisch veranderd na het invoeren van de Europese verordening waarbij het niet meer is toegestaan sociale woningen te verhuren aan woningzoekenden met een inkomen boven € 33.614. Deze richtlijn is onverkort door Vooruitgang uitgevoerd. Van de geringe mogelijkheid om af te wijken is geen gebruik gemaakt.

2.7 Leefbaarheid en woonomgeving

2.7.1 Inleiding

De leefbaarheid in wijken en complexen staat centraal bij alle beleidsbeslissingen van Vooruitgang. Wij willen investeren in projecten die de leefbaarheid in een buurt bevorderen. Daarbij gaat onze ambitie verder dan het ontwikkelen van geschikte en betaalbare ruimten voor bijvoorbeeld een Brede School en zorgvoorzieningen. Vooruitgang wil ook graag het initiatief nemen bij dit soort ontwikkelingen. Voor de uitvoering ervan worden de juiste partners aangezocht. Dit is in ieder geval aan de orde bij de eerste drie genoemde activiteiten bij punt 2.7.2. Bij alle projecten waar Vooruitgang bij betrokken is, en vooral bij nieuwbouwprojecten, is de integrale ontwikkeling van de locatie het uitgangspunt.

2.7.2 Activiteiten

Totaal werd in 2011 € 100.952 uitgegeven. Dit bedrag is besteed aan de volgende werkzaamheden:

Aanbrengen achterpadverlichting	€ 32.447
Bijdrage voetbalkooi Berline	10.000
Kosten werkmeester Boerhaavestraat	15.410
Doorberekening huismeesters	10.000
Extra voorzieningen t.b.v. diverse complexen	23.698
Organisatie kerstbingo senioren	2.388
Overige werkzaamheden	7.009
Totaal	€ 100.952

2.7.3 Sponsoring

Vooruitgang wil duidelijk zijn over haar motieven om te sponsoren. Hiervoor is een sponsorbeleid opgesteld. Hierin wordt een overzicht gegeven van de primaire motieven en de secundaire motieven die Vooruitgang vanuit haar kerntaak als legitiem beschouwt voor sponsoring. Naamsbekendheid, een goede reputatie, het bereiken van specifieke doelgroepen en klantenbinding, zijn als motieven voor sponsoring legitiem voor zover ze bijdragen aan de uitvoering van de kerntaak.

Primaire motieven voor sponsoring door Vooruitgang

- ondersteunen van de taakvelden van onze corporatie zoals wonen, leefbaarheid en zorg;
- invulling geven aan onze maatschappelijke verantwoordelijkheid;
- onderhouden van ons relatienetwerk.

Secundaire motieven voor sponsoring door Vooruitgang

- verbeteren van onze naamsbekendheid en imago;
- bereiken van specifieke (nieuwe) doelgroepen;
- klantenbinding.

In het kader van bovenstaande is in 2011 geld uitgegeven aan de volgende gesponsorde activiteiten (alleen bedragen > € 475):

• Bloemencorso 2011, bijdrage	€ 2.261
• Voetbalvereniging Teylingen, 60 coachjassen vrijwilligers	4.760
• Luchtkussenfestival Voorhout, bijdrage	1.795
• Bijdrage Rotary Voorhout	475
• Sporthal Wasbeek, reclameboarding	643
• Hockeyclub Voorhout, sportpakken	759
• Theater 't Onderdak, sponsoring	2.000
• Rugbyclub The Bassets, sponsoring	595
• StraatVoetbalBond Nederland, bijdrage straatvoetbal 5 mei	3.050
• Valent, aankleding dakterras	1.000
• Mixed Hockey Club Teylingen, reclame	607
• Korfbalvereniging TOP/Wereldtickets.nl, reclamebord	1.369
• Kerst Kienmiddag Vooruitgang	2.016
• Volkshuisvestersloop 2012	1.964

3. Huurbeleid 2011

3.1 Huurbeleid in algemene zin

Vooruitgang streeft met haar huurbeleid enerzijds naar het (kunnen) huisvesten van de primaire doelgroep, anderzijds naar een voldoende inkomstenstroom om financieel gezond te blijven. Daarnaast wil Vooruitgang een duidelijke relatie leggen tussen het huurniveau van een woning en de geboden kwaliteit. Tot enkele jaren geleden kon huurdifferentiatie per woning worden toegepast bij de jaarlijkse huuraanpassing. Zo kon onevenwichtigheid tussen de prijs van een woning en de geboden kwaliteit in jaarlijkse stapjes worden weggewerkt. Ook is het mogelijk om bij mutatie de woning door harmonisatie tegen de gewenste huurprijs aan te bieden. Deze gewenste huurprijsaanpassing is afgelopen jaren ingekaderd door overheidsbeleid. Wel passen wij tussentijds de huren aan van woningen die, in verband met het dynamisch onderhoud, een kwaliteitsverbetering krijgen.

3.2 De inkomsten van de corporatie

Ook in 2011 was voor Vooruitgang de huuropbrengst verreweg de belangrijkste inkomstenbron. Een corporatie kan inkomsten genereren door de verhuur van bestaande woningen, de levering van diensten, de verkoop van nieuwe woningen en de verkoop van bestaande (huur)woningen. De hoogte van de huren heeft uiteraard invloed op de betaalbaarheid van de woningvoorraad. Het huurbeleid laveert daarom tussen tegengestelde belangen. Het variëren in de jaarlijkse huuraanpassing om te dure woningen in huur te matigen en goedkope sterker in huur te verhogen, biedt al jaren geen soelaas meer omdat de maximale huurverhoging voor de woning als het totale bezit is gemaximeerd. Het in 2011 na overleg met de SBS e.o. ingevoerde nieuwe huurbeleid gaat wel zijn vruchten afwerpen. Kernpunt is de verhoging van de huur na mutatie naar 90% van maximaal. Door maatregelen van de overheid als het invoeren van schaarste punten en het opnemen van het energielabel in het woningwaarderingssysteem vindt bij vrijwel alle verhuringen een aanpassing naar boven plaats. Ook het voornemen van de overheid om bij huishoudens met inkomens boven € 43.000 een extra verhoging toe te staan geeft meer inkomsten voor de corporatie. De verhuurbaarheid van ons bezit wordt in 2012 een belangrijk gegeven dat nadrukkelijk zal worden gemonitord.

3.3 Huurverhoging 2011

In 2011 was de maximaal toegestane huurverhoging voor niet-geliberaliseerde woningen gelijk aan het inflatiecijfer over 2010 (1,3%). Omdat ook de maximaal toegestane huursomstijging gelijk was aan dit inflatiecijfer, was er geen ruimte om een gedifferentieerde huurverhoging toe te passen. De Stichting Bewonersplatform Sassenheim e.o. heeft geadviseerd om de huurverhoging vast te stellen op 1,3%. De huurverhoging van de geliberaliseerde woningen bedroeg 2,3%. Het volledige bezit kreeg per 1 juli 2011 een gemiddelde huurverhoging van 1,27%.

3.4 Huurtoeslag

Per 01-01-2006 trad de regeling van de huurtoeslag in werking. Huurders die huurtoeslag ontvangen, krijgen dit eens per maand rechtstreeks op hun bankrekening uitgekeerd. Wel hebben huurders de mogelijkheid om bij de Belastingdienst aan te geven de toeslag rechtstreeks naar Vooruitgang over te laten maken. Er vindt dan maandelijks matiging plaats. In 2011 koos 11% voor deze variant (2010 was dat ook 11%). In bijlage 1, tabel 9 en 10 zijn de aantallen en hoogtes van de huurtoeslagen voor zover bij ons bekend weergegeven.

3.5 Huurbetaling en incasso

Volgens de incassoprocedure ontvangen huurders met een huurachterstand een aanmaning. Zo nodig wordt er een betalingsregeling getroffen. Blijft betaling achterwege, dan wordt de vordering in handen van de deurwaarder gegeven. De huurachterstand bedraagt in 2011 0,97% van de jaarhuur. Dit is fors lager dan het landelijk gemiddelde van 1,6%. Door de medewerkers is veel werk verzet om de huurachterstanden te beperken.

Bij het afsluiten van de huurcontracten en bij speciale acties wordt de huurder gewezen op de mogelijkheid om een incassomachtiging aan Vooruitgang af te geven. Van alle huurders heeft inmiddels 77% een incassomachtiging afgegeven.

3.6 Leegstand

De leegstand bij reguliere mutaties is flink gedaald. Zelfs bij 50% van de leegkomende woningen vindt aansluitende verhuring plaats.

In twee complexen is forse leegstandserving als gevolg van huurderswisseling en herstructurering. In de Bolero aan de Ravellaan in Voorhout bedroeg de leegstand € 284.000. Nadat ActiVite per 1 augustus 2010 is vertrokken, hebben we de volgende afweging gemaakt: de gesplitste appartementen terugbouwen naar de oorspronkelijke vijftien, óf op zoek gaan naar een andere partij die de woningen in huidige staat wil afnemen. We besloten tot het laatste en vonden een partij. Over de inrichting van het gebouw en de invulling van de eisen is langdurig overleg geweest. Met de Stichting WWZ-Mariënstate-Valent wordt per 1 januari 2012 een huurovereenkomst afgesloten, waarbij de helft van de leegstand weer verrekend wordt in de huur. Zowel vanuit maatschappelijk als financieel perspectief is besloten om met deze partij verder te gaan. Groot voordeel is dat we nu niet in terugbouw hoeven te investeren.

In het complex Park Overbosch bedroeg de leegstandserving € 248.000. Voor dit complex zijn herstructureringsplannen en er wordt ruimte vrijgehouden om deze per vleugel te kunnen uitvoeren. Huurders hoeven dan alleen intern te verhuizen. De woningen zijn aangemeld om onder de leegstandswet te mogen verhuren maar hiervoor is weinig belangstelling.



4. Samenwerking met belanghebbenden, partners en relaties

4.1 Inleiding

Vooruitgang kan haar werk alleen goed doen door samenwerking met vele partijen. Enerzijds is Vooruitgang een zakelijke partner in een commerciële wereld met onder andere ontwikkelaars en aanbieders van onroerend goed. Anderzijds is en blijft Vooruitgang de sociale partner die huisvesting en leefbaarheid in brede zin wil verbeteren en dus met zorgpartijen, collega-corporaties, welzijnsinstellingen ontwikkelingen nastreeft waar commerciële partijen niet in willen of kunnen stappen. Uiteraard vormen de huurders en woningzoekenden, al dan niet in georganiseerd verband, voor ons de belangrijkste partners.

4.2 De partijen in het veld

De partijen waar Vooruitgang mee samenwerkt zijn:

- a. Bewonersorganisaties; zij behartigen de belangen van bewonersgroepen.
- b. Overheden; de gemeenten Teylingen, Haarlemmermeer, Bennebroek, de provincies Zuid-Holland en Noord-Holland, het Ministerie van Volkshuisvesting, het Ministerie Volksgezondheid, Welzijn en Sport.
- c. Collega-corporaties; de corporaties waarmee Vooruitgang binnen de verschillende gemeenten samenwerkt.
- d. Projectontwikkelaars, makelaars, grondeigenaren; met hen voeren wij gesprekken om ontwikkelingen voor de korte, maar ook op de lange termijn in beeld te krijgen.
- e. Personen en organisaties die huisvesting willen; niet alleen bewoners, maar ook zorginstellingen, welzijnsinstellingen, kerken, onderwijsinstellingen en maatschappelijke instellingen en dergelijke.

Wij willen weten wat er leeft in onze wijken en complexen. Bewonerscommissies zijn hiervoor onmisbaar. Regelmatig vindt overleg plaats met bewonersvertegenwoordigingen of, als die er niet zijn, direct met bewoners. De meeste bewonerscommissies zijn aangesloten bij de centrale huurdersorganisatie de Stichting Bewonersplatform Sassenheim e.o. (SBS e.o.). Bij de oplevering van nieuwe complexen proberen wij de nieuwe bewoners te interesseren om zitting te nemen in een op te richten bewonerscommissie.

4.3 Samenwerking met belanghebbenden in 2011

Vooruitgang wil een zo hoog mogelijk maatschappelijk rendement uit haar investeringen halen. Daarbij past samenwerking waarbij deskundigheid, kwaliteit, imago en slagkracht voorop staan. Van essentieel belang is samenwerking met de individuele en de georganiseerde klant. Daarnaast zijn er vele instellingen waarmee wij willen en moeten samenwerken om onze korte en lange termijn doelstellingen te bereiken. Onze relatie met belanghebbenden en de mening die zij hebben over onze manier van denken en doen, zegt iets over het functioneren van Vooruitgang. Tenslotte geeft het hebben van een goed relatienetwerk aan in welke mate wij maatschappelijk zijn ingebed in de lokale en regionale gemeenschap. Redenen genoeg om veel tijd en aandacht te besteden aan onze relaties.

4.3.1 Samenwerking met de klant

Samenwerking met de individuele klant is feitelijk de dienstverlening die wij aanbieden. Deze dienstverlening breiden wij uit, zoals vastgelegd in ons ondernemingsplan. Voorbeelden hiervan zijn de invoering van het serviceabonnement en de regeling Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV) en het Reglement Bijdrage Verhuiskosten. Tegelijk verbeteren wij de kwaliteit van onze dienstverlening. Dit gebeurt door de professionalisering van de organisatie als geheel en die van de individuele medewerkers, door opleidingen en cursussen. Door deelname in tal van burgerinitiatieven en het organiseren van klantpanels willen wij beter op een rijtje krijgen wat bewoners belangrijk vinden. De samenwerking met de georganiseerde klant krijgt vooral vorm in het zeer regelmatige overleg met de verschillende bewonersorganisaties. Wij stimuleren het bestaan van deze veelal per complex of buurt georganiseerde bewonersgroepen, die zijn aangesloten bij het overkoepelende SBS e.o., de bewonersorganisatie waarmee wij, op basis van een samenwerkingsovereenkomst, overleg voeren over zaken van algemeen (bewoners-)belang.

4.3.2 Overleg met Stichting Bewonersplatform Sassenheim e.o. en andere bewonersorganisaties

De Stichting Bewonersplatform Sassenheim e.o. (SBS e.o.) stelt zich ten doel de belangen van de huurders van Vooruitgang te behartigen. Over beleidszaken voeren wij periodiek overleg.

De stichting wordt financieel door ons ondersteund. Een en ander is vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. Daarin is ook geregeld dat twee leden van de Raad van Commissarissen van Vooruitgang op voordracht van de SBS e.o. worden benoemd.

In 2011 hadden wij de volgende bewonerscommissies of –verenigingen:

- bewonersvereniging Het Gildehof;
- bewonersvereniging 'Parkstaete';
- bewonersbelangenvereniging 'Postwijk';
- bewonersvereniging 'Het Palet';
- bewonerscommissie 'Voorhavenkwartier'.

In de complexen Zilverstroom, Kagerplein en De Hooge Wei functioneren, min of meer op persoonlijke titel, zogenaamde aanspreekpunten. In De Hooge Wei is bovendien met een kleine vertegenwoordiging van de huurders de aanpassing van de entree van het gebouw besproken. Uitvoering hiervan heeft begin 2012 plaatsgevonden. In Park Overbosch is overleg met het zogenaamde Evenementencomité. Bewonersbelangenvereniging Voortvarend '97 is na afronding van de Oranjebuurt opgeheven.

Met alle bewonersverenigingen wordt met een zekere regelmaat overleg gevoerd. Onderwerpen van gesprek zijn dan alles wat er in het complex speelt. Heel vaak handelt het om onderhoud technische zaken. Ook de afrekening servicekosten met daarbij het voorstel voor de nieuwe voorschotten wordt aan de commissies voorgelegd. In een enkel geval is verzocht om een nadere mondelinge toelichting.

Belangrijkste overlegpunten van een aantal bewonersverenigingen het afgelopen jaar:

- Postwijk: ventilatiesysteem in de Tilburyflat, uitgevoerde schilderwerk, trappen een keer wat grondiger laten reinigen, verzoek om slot met cilinder bij de balkondeur/terrasdeur, verzoek om de entree ingang af te sluiten.
- Gildehof: bestuurswisseling in de vereniging, verzoek om een kunstkerstboom in plaats van de jaarlijkse echte kerstboom en vervangen van het biljartlaken.
- Palet: Houtwerk entree, ophogen stoep, uitvoering schoonmaakwerkzaamheden.
- Parkstaete: Problemen nog steeds met vochtige bergingen op het binnenterrein die nog altijd niet zijn opgelost, galerijen zijn bij nat weer erg glad, extra verlichting en schoonmaak van de recreatieruimte. Tevens is de verwarmingscapaciteit verbeterd. Het atrium heeft nieuwe bloembakken gekregen. De vereniging heeft haar 15-jarig jubileum gevierd.
- Voorhavenkwartier: Na het buiten gebruik stellen van de vuilcontainers is de betreffende opslagruimte omgebouwd tot fietsenberging voor de bewoners. Een deel van het probleem van de slecht bereikbare bergingen is hiermee opgelost.
- De Hooge Wei: Nog steeds sprake van een contactpersoon, geen commissie. Wel zijn met een bewonersvertegenwoordiging de plannen voor het verbeteren van de entree uitgebreid besproken. Hoewel het complex geen seniorenlabel (meer) heeft, is verzocht om elektrische deuropeners op de verdiepingen.
- Postwijk: Overleg over schoonmaakprogramma. Beheerproblemen als vervuiling en vandalisme zijn aangepakt door het plaatsen van een camera.
- Palet: Uitbreiding schoonmaakprogramma, diverse technische klachten.
- Kagerplein: toekomstplannen bespreking met 2 aanspreekpersonen.

4.3.3 Klachten van bewoners

Bewoners kunnen eventuele klachten uiteraard met onze medewerkers bespreken. In de praktijk worden zo (bijna) alle problemen opgelost. Is dit echter niet het geval, dan staan de bewoners enkele mogelijkheden open hun klacht aanhangig te maken.

4.3.3.1 Klachtencommissie Wonen

De klachtencommissie Wonen is werkzaam voor:

- Noordwijkse Woningstichting in Noordwijk;
- Woningstichting Stek in Lisse, Voorhout en Hillegom;
- Woningstichting Sint Antonius van Padua in Noordwijkerhout;
- Woonstichting Vooruitgang in Sassenheim;
- Woningstichting Warmunda in Warmond.

Huurders van deze corporaties kunnen problemen die zij niet met 'hun' corporatie op kunnen lossen aan deze commissie voorleggen. De commissie bestaat uit zes leden waarbij twee leden uit de kring van de verhuurders en drie leden uit de kring van de huurders afkomstig zijn. Daarnaast is er

een onafhankelijke voorzitter. Het secretariaat van de klachtencommissie wordt gevoerd door een ingehuurd secretaris. In 2011 is er door twee huurders van Vooruitgang een klacht ingediend. Een klacht over de overname bij start van het huren van de woning is ongegrond verklaard. De afhandeling van een onderhoudsklacht was de inhoud van de tweede klacht. Na het aanbieden van een schadevergoeding is het dossier van deze klacht door de commissie gesloten.

4.3.3.2 Huurcommissie

Er zijn in het verslagjaar geen bezwaren binnengekomen op de aanzegging van de huurverhoging per 1 juli 2011. Wel is een bewoner van De Weiden (tijdelijke verhuur in Warmond naast Liduina) naar de huurcommissie gestapt met een verzoek tot huurverlaging in verband met gebreken. Het verzoekschrift is inmiddels behandeld en afgewezen.

4.3.3.3 Commissie van Bezwaar en Beroep

Woningen worden verdeeld volgens de richtlijnen van de regionale verordening. Woningzoekenden die van mening zijn dat de verordening niet goed wordt uitgevoerd, of die klachten hebben over de verordening zelf, vallen onder de werking van de Algemene Wet Bestuursrecht. Vanaf 1 juli 2006 kunnen zij met hun vragen terecht bij de Commissie van Bezwaar en Beroep van het gemeentelijke samenwerkingsverband Holland Rijnland. Deze commissie toetst of de verordening juist is toegepast. Er zijn geen bezwaren uit 2011 bekend.

4.3.4 Overleg met gemeenten

In 2011 voerden wij overleg met de gemeente Teylingen over (de evaluatie van) de prestatieafspraken, nieuwbouw SassemBourg, VINEX-locatie Hooghkamer, De Bloementuin en de ontwikkelingen van de bestaande woningvoorraad. Hiernaast hebben wij speciale aandacht geschonken aan duurzaamheidsvraagstukken. Wij hebben in 2011 in discussie met de gemeente Teylingen getracht een fundament te leggen voor verdere ontwikkelingen van een duurzame samenleving.

Met de gemeente Hoofddorp is gesproken over de initiatieven voor het realiseren van jongeren huisvesting in de gemeente Buitenkaag.

4.4 Samenwerking met projectontwikkelaars, makelaars en grondeigenaren

Wij hebben oog voor de mogelijkheden in het centrale deel van het werkgebied en ook voor de ontwikkelingen in de Leidse regio en de regio Haarlemmermeer. In 2011 is het intensieve overleg met de gemeente Haarlemmermeer, de provincies Noord- en Zuid-Holland en andere marktpartijen om te komen tot realisatie van woningbouw in de Westflank in de Haarlemmermeer uit eerdere jaren onder invloed van de economische crisis op een lagere intensiteit gekomen.

Lokale samenwerking met partners

Vooruitgang werkt met een grote verscheidenheid van partijen samen aan het ontwikkelen van huisvesting of het oplossen van beheerproblemen. In 2011 heeft Woonstichting Vooruitgang samengewerkt met de Zorggroep Mariënstaete Valent RDB, Stichting ActiVite, Stichting Het Raamwerk, Stichting 's Heeren-Loo en Partners SassemBourg. Het zorgnetwerk, een breed overleg tussen professionals, is in 2011 gecontinueerd. In dit overleg zijn zowel de gemeente, de GGD, de politie, de Rijngroep, Zorggroep Valent RDB, Stichting Welzijn Ouderen, Intergemeentelijke Sociale Dienst, maatschappelijk werk en Parnassia betrokken. Zo kan snel en gecoördineerd door verschillende disciplines worden ingegrepen in individuele probleemgevallen. Zowel voor de cliënten als voor de betrokken partijen levert dat een enorme winst op. Wij bieden hierbij ondersteuning door het inschakelen van diverse instanties, door gepaste reacties op eventuele klachten van omwonenden en door gerichte medewerking, bijvoorbeeld met een betalingsregeling, schoonmaak, verhuizing psychiatrische hulp of andere werkzaamheden. Voorts is Vooruitgang deelnemer in het zorgpact waar gemeente eerste lijn en corporaties trachten beleidsuitgangspunten te formuleren als antwoord op de toenemende vergrijzing van de samenleving.

Collegiale samenwerking

Met Sint Antonius van Padua en de Noordwijkse Woningstichting wordt samengewerkt op het gebied van automatisering, treasury en projectbegeleiding via een gezamenlijk projectbureau (BAB). Woonstichting Vooruitgang is lid van Aedes.



5. De Organisatie

5.1 Organisatieontwikkeling

In 2008 is het ondernemingsplan 2008 - 2012 'Midden in de samenleving' vastgesteld. Ten aanzien van de interne organisatie is het volgende resultaat geformuleerd:

'In 2012 is Vooruitgang een professionele, voor zijn taken toegeruste organisatie waar medewerkers voldoende mogelijkheden krijgen om hun werk, kwalitatief en kwantitatief, met plezier en trots te kunnen verrichten. Vooruitgang acht de inbreng en vraag van onze afnemers van dusdanig belang dat wij onze organisatie als vraaggestuurde organisatie verder willen ontwikkelen.' In de afgelopen jaren is hier al uitgebreid op ingezet. Er is actief gewerkt aan de uitbreiding van het netwerk van relaties om meer nog dan voorheen sociaal-maatschappelijke vraagstukken aan te pakken. Dit heeft vooral geleid tot verbetering van de relaties met de externe omgeving. Wat betreft de interne organisatie is al in 2009 een start gemaakt verbetering van het HR-instrumentarium, waarbij medewerkers aangesproken worden op het leveren van prestaties waar vooraf afspraken over zijn gemaakt. Dit is een eerste en belangrijke stap in de cultuurverandering richting een professionele, ondernemende en slagvaardige organisatie. In het organisatieontwikkeltraject wat in 2010 van start gegaan is, onderscheiden wij twee fases. De eerste fase is vooral gericht op de 'harde' kant van de organisatie (structuren en dergelijke) en de tweede fase richt zich vooral op de 'zachtere' kant van de organisatie (mensen, cultuur). De eerste fase is eind 2010 afgerond. Vanaf eind maart 2011 zijn wij aan de slag gegaan met de implementatie van de in het PwC-rapport geschetste uitgangspunten in de organisatie. Door middel van cultuursessies en sessies met werkgroepen zijn de functieprofielen en gewenste bedrijfs- en functiegebonden competenties opgesteld en vastgesteld. Het nieuwe functiehuis is begin juli vastgesteld. Op 14 juli 2011 is de plaatsingsprocedure gestart. Dit houdt in dat iedere medewerker een organisatieplan, incl. functiehuis en transformatieplan, alle functiebeschrijvingen en een belangstellingsregistratieformulier heeft ontvangen. Precies een maand later hebben alle medewerkers een voorlopig functieaanbod ontvangen. Alle medewerkers hebben het voorlopig functieaanbod geaccepteerd en dat betekent dat de definitieve benoemingen per 1 oktober 2011 een feit zijn. Hierbij komt niet alleen de inhoudelijke afstemming van taken aan de orde, maar ook de gewenste gedragscompetenties. In het laatste kwartaal van 2011 is men actief aan de slag gegaan met afstemming van taken, met als gevolg dat iedereen per 1 januari a.s. in zijn/haar nieuwe functie aan de slag is gegaan. Het eigen maken van de gewenste gedragscompetenties zal meer tijd in beslag nemen. Het elkaar aanspreken op gedrag(scompetenties) is iets wat wij moeten leren. Hier zullen wij blijvend aandacht aan moeten besteden. Daarvoor is een plan van aanpak cultuurverandering opgesteld wat in de eerste helft van 2012 uitgevoerd wordt.

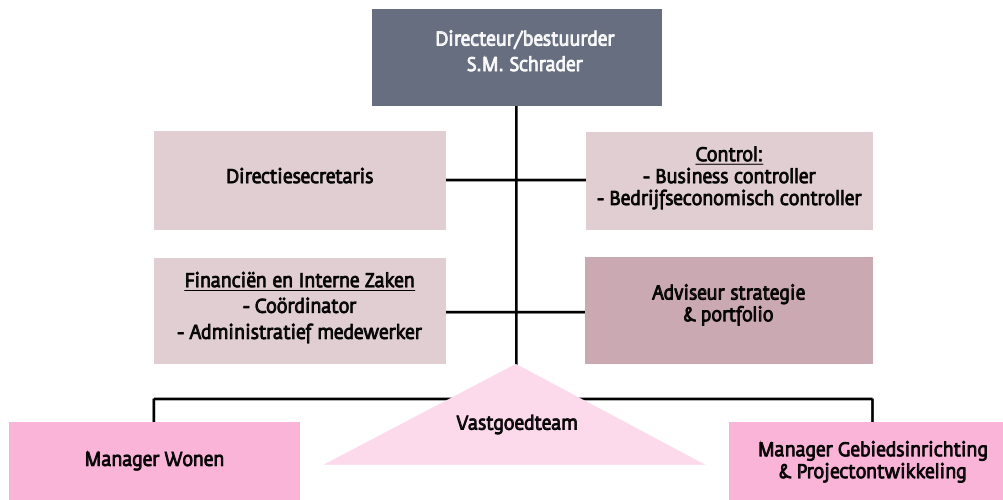
Ontplooiing en ontwikkeling van medewerkers

Vooruitgang hecht veel waarde aan de ontplooiingsmogelijkheden voor de medewerkers. In 2009/2010 is veel aandacht besteed aan bedrijfsbrede communicatie. In 2011 zijn de medewerkers vooral betrokken geweest bij de ontwikkeling van de nieuwe functies en competenties. Ook is ook bij alle medewerkers een TMA (Talenten Motivatie Analyse) afgenomen. Bij het opstellen van het voorlopig plaatsingsplan zijn, daar waar relevant, de TMA-rapporten gebruikt. Verder zullen deze rapporten betrokken worden in de gespreks- en beoordelingscyclus van alle medewerkers. Ook is een aantal functiegerichte scholingen bijgewoond. De cursussen en trainingen zijn op het gebied van automatisering, bijscholing vaklieden, agressietraining, EHBO en veilig werken. Ook hebben medewerkers zich ingeschreven voor individuele cursussen en bedrijfstrainingen, zoals bijv. projectmanagement. Er wordt nog niet veel gebruik gemaakt van het loopbaanontwikkelingsbudget.

5.2 Organisatie en organisatiestructuur

De organisatie bestaat uit de resultaat verantwoordelijke eenheden (RVE) Wonen en Gebiedsinrichting & Projectontwikkeling en de staffuncties Financiën & Interne zaken, Strategie & Portfolio en Control. In de besturingsfilosofie van Woonstichting Vooruitgang is er sprake van integraal management in een platte organisatie, waarbij verantwoordelijkheden laag in de organisatie belegd worden. De managers van de resultaatverantwoordelijke eenheden vormen, tezamen met de adviseur strategie & portfolio, het vastgoedteam. Daarin zijn de rollen van beheerder, ontwikkelaar en belegger verankerd. De voorstellen van het vastgoedteam worden in het management team (MT) beoordeeld en bekrachtigd. Qua bestuursmodel kent Vooruitgang een Raad van Commissarissen model. Vooruitgang heeft een directeur-bestuurder, de heer S.M. Schrader. De directeur-bestuurder legt verantwoording

af aan de Raad van Commissarissen bestaande uit vijf leden. De wijze waarop verantwoording wordt afgelegd staat in hoofdstuk 7: 'Governancestructuur' beschreven.



Medewerkers

Per 31 december 2011 zijn er 27 personen (24,4 fte tegen 25,8 fte in 2010) werkzaam bij Vooruitgang. De medewerkers zijn in dienst bij Vooruitgang en vallen onder de CAO Woondiensten. In maart 2011 werd de CAO 2011 van kracht. Behalve de vaste bezetting maakt Vooruitgang ook gebruik van tijdelijke krachten zoals interim medewerkers en uitzendkrachten. Op het project SassemBourg is externe capaciteit ingehuurd. Behalve op projecten zijn er ook op de functies P&O en business control interim medewerkers werkzaam. In 2011 is van beide functionarissen respectievelijk in april en in mei afscheid genomen. Op financial control is nog steeds een interim medewerker werkzaam.

Als gevolg van de nieuwe organisatie is vanaf september actief geworven op vier nieuwe functies: manager GIPO, adviseur strategie & portfolio, projectontwikkelaar en business - controller. In december is de eerstgenoemde functionaris aangesteld. De overige 3 zijn in 2012 begonnen. In bijlage 2, tabel 14 is een overzicht van de personele invulling van Vooruitgang weergegeven.

Overleg

In 2011 is besloten om, mede in verband met het hebben van een OR en de overlegstructuur die daarmee samenhangt, de frequentie van het bedrijfsoverleg terug te brengen naar 2 x per jaar. Het bedrijfsoverleg heeft volledig in het teken gestaan van de organisatieontwikkeling. Per afdeling wordt afdelingsoverleg gehouden. Het overleg van het Managementteam (MT) vindt één keer per twee weken plaats. Met de ondernemingsraad is regelmatig overlegd. Dit hing vooral samen met de adviesvraag over de organisatieontwikkeling. De OR heeft positief geadviseerd onder een aantal voorwaarden. Een voorwaarde was dat per kwartaal een evaluatie op het proces plaatsvond.

5.3 Arbeidsomstandigheden

Het ziekteverzuim bedraagt over 2011 2,3%. Hiermee is Vooruitgang ruim onder de norm van maximaal 5% gebleven. Halverwege 2010 is de dalende trend ingezet. Hoewel dit absolute percentage over 2011 een mooi resultaat is, moet de kanttekening geplaatst worden dat in een organisatie met geringe omvang, één (langdurig) zieke medewerker het percentage aanzienlijk beïnvloedt. De verwachte uitval als gevolg van de organisatieontwikkeling is uitgebleven in 2011. Er wordt rekening gehouden met een langer na-ijleffect, waardoor het percentage, naar alle waarschijnlijkheid, in 2012 weer hoger uit zal pakken.

Ziekteverzuim	
2011	2,3%
2010	6,5%
2009	8,2%
2008	6,1%
2007	7,3%

De door onze arbodienst, MK-basics, opgestelde Risico Inventarisatie & Evaluatie is in april 2011 vastgesteld. Belangrijkste uitkomst van het rapport is dat we heel veel zaken goed op orde hebben, maar dat we wel aandacht moeten besteden aan borging en implementatie. Om daar aandacht aan te besteden is een werkgroep ingesteld die zich buigt over de aanbevelingen. Er wordt concreet gewerkt aan een plan van aanpak. Groot winstpunt van deze werkgroep is dat kennis gedeeld wordt en dat – naast het implementeren en borgen van beleidsmaatregelen – ook verantwoordelijkheid gedeeld wordt.

5.4 Automatisering

Inmiddels werken we op het gebied van automatisering al weer zes jaar samen met Woningstichting St. Antonius van Padua en de Noordwijkse Woningstichting. In 2011 is de hardware vervangen door energiezuinige servers. Tevens is de uitwijkregeling bij calamiteiten geregeld. Begin 2012 heeft de update van het softwarepakket Omega van Cegeka plaatsgevonden. De uitvoering van het project is naar volle tevredenheid verlopen en biedt een meerwaarde voor de gebruikers.

5.5 Verbindingen van Vooruitgang

In 2006 is de keuze gemaakt om voor de gebiedsontwikkeling en voor wonen en zorg aparte juridische entiteiten op te richten buiten de toegelaten instelling.

Vooruitgang heeft de volgende B.V.'s opgericht:

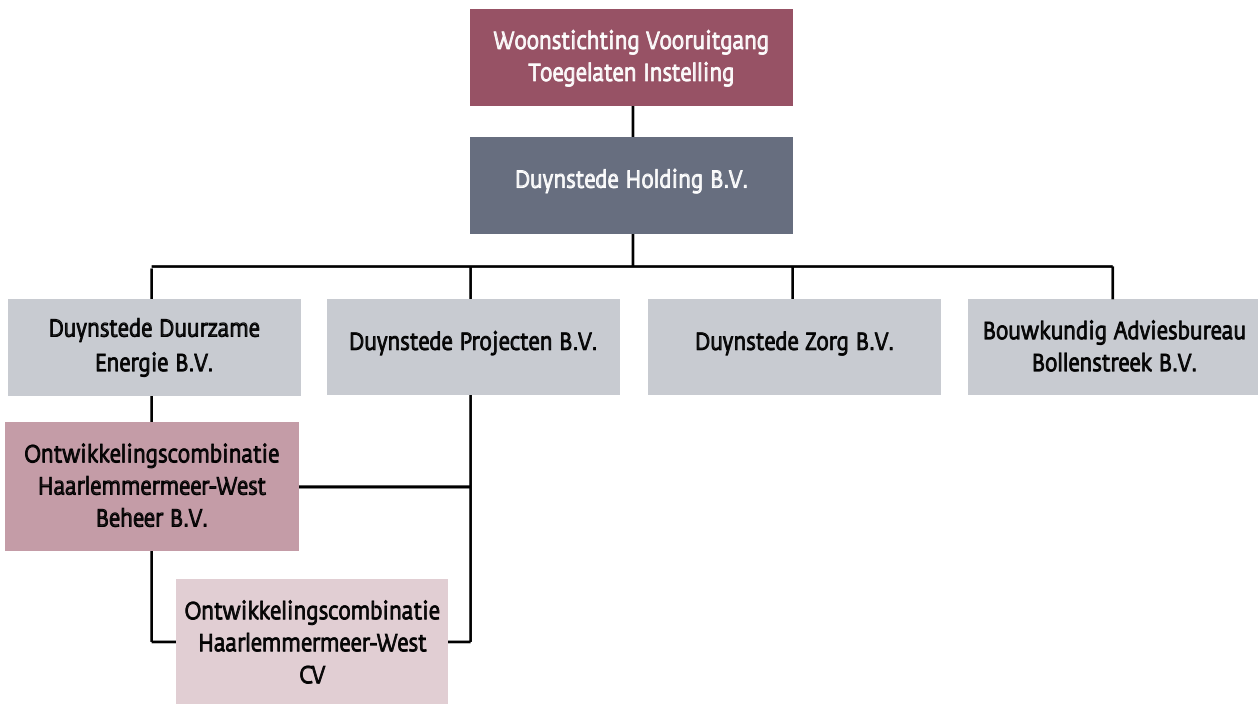
- Duynstede Holding B.V.
- Duynstede Projecten B.V.
- Duynstede Zorg B.V.
- Duynstede Duurzame Energie B.V.

Duynstede Duurzame Energie B.V. is opgericht ten behoeve van de WKO-installatie bij de Urban Villa's. Samen met twee vastgoedpartners heeft zij, voor gebiedsontwikkelingen Ontwikkelingscombinatie Haarlemmermeer West Beheer B.V. opgericht (Vooruitgang is 20% aandeelhouder). In 2011 heeft er een kapitaalstorting van € 3,6 mln. plaatsgevonden en is de lening u/g afgelost.

Voor het begeleiden van grotere uitvoeringsprojecten richtte Vooruitgang, samen met twee collega-corporaties, Bouwkundig Adviesbureau Bollenstreek B.V. (BAB B.V) op. Eind 2011 waren vier projecten van Vooruitgang onder handen bij de BAB, te weten: Urban Villa's, SasseBourg, Bolero en De Hooge Wei.

Vooruitgang is, vertegenwoordigd door haar algemeen directeur, bestuurder van alle verbindingen al dan niet in joint ventureverband. De verantwoording van de verbindingen vindt periodiek plaats.

Onderstaand een overzicht van de verbindingen



Aandeelhouders Ontwikkelingscombinatie Haarlemmermeer-West Beheer B.V.:

- 40% ASR Vastgoed Participatie Haarlemmermeer West B.V.
- 40% Rotij Haarlemmermeer West B.V.
- 20% Duynstede Projecten B.V.

Aandeelhouders Bouwkundig Adviesbureau Bollenstreek B.V.:

- 33 1/3% St. Antonius van Padua Holding B.V.
- 33 1/3% NWS Holding B.V.
- 33 1/3% Duynstede Holding B.V.

5.6 Informatie en communicatie

Woonstichting Vooruitgang wil zich verantwoordelijk maken voor haar overwegingen, activiteiten en resultaten. Dit jaarverslag gaat naar de instanties waaraan wij verplicht zijn ons te verantwoorden en naar stakeholders waarmee wij intensief samenwerken. Voor onze overige stakeholders maken wij een als vierslag (8 pagina's) gedrukte samenvatting. In het bewonersblad geven wij ruim aandacht aan het verschenen jaarverslag inclusief de belangrijkste elementen daaruit. Voor iedereen die dat wil is ons jaarverslag op onze website te raadplegen. Desgewenst is een gedrukt exemplaar beschikbaar. Naast verantwoording beschouwen wij informeren als een belangrijk onderdeel van onze communicatie met huurders en stakeholders. Vooral ons aantrekkelijke bewonersblad voorziet daarin.

Bewonersblad

In 2011 heeft Vooruitgang weer driemaal een bewonersblad uitgegeven, waarin allerlei zaken behandeld werden die direct of indirect te maken hadden met het wonen in een woning van Vooruitgang en met het bedrijf en inspanningen van Vooruitgang. SBS e.o. heeft met enige regelmaat een pagina in het bewonersblad om mededelingen te doen. Aandacht werd onder andere besteed aan bewonerscommissies, huurders die naar hun mening werden gevraagd over hun woonsituatie, diverse projecten en de jaarlijkse huurverhoging. Tevens werd informatie verstrekt over de actuele ontwikkelingen rondom leefbaarheid en ontwikkelingen over de projecten SassemBourg en Park Overbosch, planmatig en dagelijks onderhoud.

5.7 Toelating en inschrijving

Woonstichting Vooruitgang is gevestigd in Sassenheim op het adres Hoofdstraat 10 en is een voortzetting van de woningbouwvereniging 'Vooruitgang'. Deze werd opgericht op 12 december 1912 en bij Koninklijk Besluit van 16 april 1914, nummer 30, toegelaten als instelling om uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam te zijn.

De wijziging van de statuten, waarbij de vereniging is omgezet in een stichting, is door de

Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer goedgekeurd bij beslissing op 12 september 1994. Over de wijziging van de statuten in verband met regionale toelating is in 1998 goedkeuring van het Ministerie ontvangen. Op 12-12-2008 heeft de laatste statutenwijziging plaatsgehad.

Woonstichting Vooruitgang is onder nummer S169316 bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken te Leiden ingeschreven in het stichtingenregister en onder nummer 28049409 in het handelsregister.



6. Financiën

6.1 Het jaarresultaat

6.1.1 Het jaarresultaat algemeen

Het verslagjaar 2011 sluit met een positief resultaat van € 4.228.000 tegenover een begroot positief resultaat van € 831.000.

	Jaarresultaat 2011 (x € 1.000)	Begroting 2011 (x € 1.000)
Bedrijfsopbrengsten	€ 20.760	€ 15.062
Bedrijfslasten	12.743	- 10.942
Bedrijfsresultaat	€ 8.017	€ 4.120
Financiële baten en lasten	- 3.266	- 3.289
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	€ 4.751	€ 831
Belastingen	- 881	- 0
Resultaat deelnemingen	- 1.404	- 0
Netto resultaat na belastingen	€ 4.228 =====	€ 831 =====

Het verschil tussen de begroting en het jaarresultaat kan als volgt verklaard worden:

• Lagere huuropbrengst	€ - 399
• Lagere overige waardeveranderingen	3.749
• Lagere uitgaven planmatig onderhoud	363
• Lagere beheerlasten	257
• Hogere uitgaven belastingen	- 80
• Hoger bedrag vennootschapsbelasting	882
• Lager resultaat deelnemingen	- 1.404
• Overige posten	29
• Totaal	€ 3.397 =====

6.1.2 De balans

Het balanstotaal is gestegen van € 112 miljoen naar € 116 miljoen. Dit is voornamelijk veroorzaakt door investeringen in nieuwbouwprojecten met € 4 miljoen.

Het eigen vermogen per 31-12-2011 bedraagt € 22.074.100 en is als volgt opgebouwd:

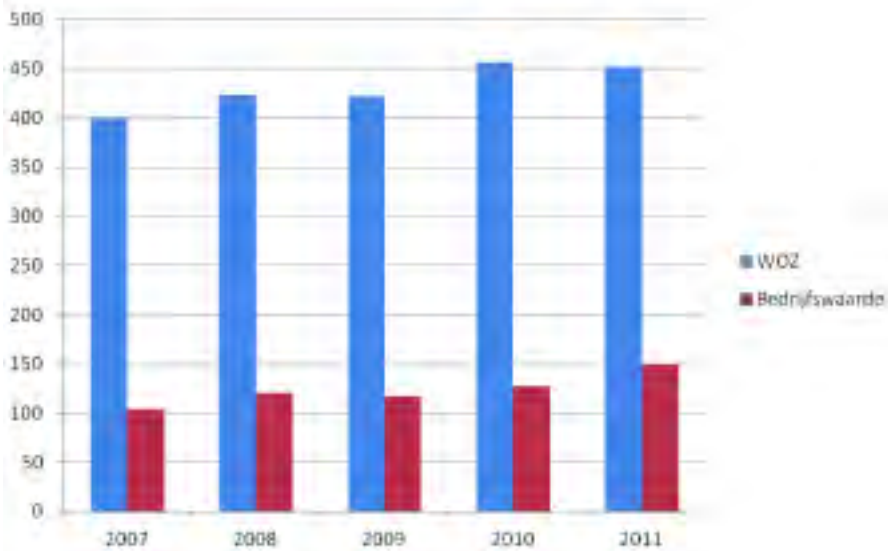
Eigen vermogen per 01-01-2011	€ 17.845.700
Bij: jaarresultaat 2011	4.228.400
Eigen vermogen per 31-12-2011	€ 22.074.100 =====

6.1.3 De winst- en verliesrekening

In het resultaat is de afwaardering op de nieuwbouw van SassemBourg van € 2,0 mln. verwerkt, alsmede de terugname van onrendabele investeringen van € 3,7 mln.

6.1.4 De bedrijfswaarde/actuele waarde

Voor 2011 is de bedrijfswaarde van het bezit van Woonstichting Vooruitgang weergegeven in de financiële stukken. Hierbij wordt rekening gehouden met vermindering van de waarde door verkoop en een vermeerdering door oplevering van nieuwbouwwoningen, huurverhogingen en waarde stijging binnen het bestaande bezit. De bedrijfswaarde is berekend op basis van de nieuwe normen van het Waarborgfonds. De bedrijfswaarde bedraagt € 149 miljoen. Hier tegenover staat een boekwaarde van € 87 miljoen.



6.1.5 Waardeontwikkeling bezit

Bovenstaande tabel geeft de waardeontwikkeling weer van het bezit van Woonstichting Vooruitgang. Deze ontwikkeling wordt weer gegeven in de WOZ-waarde en de bedrijfswaarde. De WOZ-waarde is de waarde zoals deze jaarlijks wordt getaxeerd op basis van vrije onderhandse verkoop waarde, prijspeil 1 januari 2011. Deze is afgelopen jaar gedaald met 0,9%.

De bedrijfswaarde is de waarde van het totale bezit op basis van het extern gecommuniceerd beleid van Woonstichting Vooruitgang. Hierbij wordt rekening gehouden met toekomstige verwachte inkomsten en uitgaven in verhuurde staat. In 2011 is deze gestegen met 16,4%

6.1.6 Borging

Alle aangetrokken geldleningen zijn geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Met de gemeente Teylingen is de zogenaamde achtervangovereenkomst aangegaan.

6.2 Meerjarenprognose

6.2.1 Resultaatprognoses

Op basis van een aantal aannames is een meerjarenprognose van de beleidswaarde gemaakt met als uitgangspunt het jaar 2011. Hierbij is ook rekening gehouden met de geplande nieuwbouwplannen en de verkoop van woningen in de komende jaren. Verwacht mag worden dat er bij nieuwbouwprojecten onrendabele investeringen gepleegd moeten worden. Alleen bij het realiseren van de verkoop van woningen is het mogelijk om onrendabele investeringen te financieren. Hiermee rekening houdend geeft de prognose een positief beeld te zien. Uitgangspunt hierbij is dat de omstandigheden gelijk blijven. Hogere onrendabele investeringen in zowel nieuwbouw als bestaand bezit zal een negatief effect hebben op de vermogenspositie op termijn.

Bouwproductie komende jaren

	2012	2013	2014	2015	2016
Nieuwbouw woningen					
AH-locatie		9			
Locatie V.d. Hulst		6			
SassemBourg			-91		
Engelse Tuin			54	18	
Buitenkaag					
Verkoop				10	10
Bestaand bezit	10	10	10		
Nieuwbouw		9	21	8	-10
Netto productie	-10	-4	114		

6.2.2 Kasstroomprognose

Kasstroomprognose (x € 1.000) Operationele kasstroom	2012	2013	2014	2015	2016
Huren	12.677	13.122	14.533	16.451	17.158
Overheidsbijdragen	-200	-200	-200	-200	-200
Vergoedingen	1.094	1.116	1.138	1.172	1.207
Onderhoudskosten	-1.999	-1.950	-2.986	-2.170	-2.282
Leefbaarheid	-100	-100	-100	-100	-100
Zakelijke lasten	-500	-510	-1.210	-1.245	-1.282
Salariskosten	-1.935	-1.974	-2.038	-2.124	-2.188
Beheerkosten	-1.533	-1.505	-1.527	-1.551	-1.576
Kosten leveringen en diensten	-875	-894	-914	-944	-975
Operationele kasstroom	<u>6.629</u>	<u>7.105</u>	<u>6.696</u>	<u>9.289</u>	<u>9.762</u>
Investeringskasstroom					
Investerings mat. vaste activa	-14.386	-28.326	-8.683	-3.722	-8.403
Investerings t.d.v. de exploitatie	-75	-75	-75	-75	-75
Investerings niet gepland	-1.000	-1.000	-1.000	-1.000	-1.000
Verkoop woningen nieuwbouw	3.266	7.320	1.414	0	0
Verkoop woningen bestaand bezit	1.800	1.836	1.873	1.929	1.987
Investerings dyn. mutatieonderhoud	-286	-200	-200	-200	-200
Desinvesteringen fin. activa	40	19	19	19	19
Investeringskasstroom	<u>-10.641</u>	<u>-20.426</u>	<u>-6.652</u>	<u>-3.049</u>	<u>-7.672</u>
Vermogenskasstroom					
Aflossingen leningen	-5.575	-5.198	-7.074	-5.124	-4.973
Nieuwe leningen	15.500	23.500	13.500	5.000	9.500
Rentebaten	6	4	3	2	1
Rentelasten	-4.187	-5.009	-5.793	-6.044	-6.125
Storting deelneming	-1.800	-400	-400	-400	-400
Vennootschapsbelasting	0	0	0	0	0
Mutatie werkkapitaal	0	0	0	0	0
Vermogenskasstroom	<u>3.944</u>	<u>12.897</u>	<u>236</u>	<u>-6.566</u>	<u>-1.997</u>
Beginsaldo liquide middelen	704	671	271	573	269
Mutatie liquiditeiten	-68	-424	280	-326	95
Rente (over begin en 50% stroom)	35	24	22	22	17
Eindsaldo liquide middelen	<u>671</u>	<u>271</u>	<u>573</u>	<u>269</u>	<u>381</u>

6.2.3 Vermogensposities

Als gevolg van de geplande investeringen in 2013 daalt de solvabiliteit met 3,6%. In de jaren daarna blijft de solvabiliteit op het niveau van 35%. Het eigen vermogen laat ook een stijging zien. De vermogenstoename is nodig om de forse investeringen die de komende jaren zijn gepland te kunnen realiseren. In het bijzonder moet gedacht worden aan de bouw in de Vinexlocatie Hooghkamer. In de komende jaren zal steeds meer op waarde gestuurd moeten worden om de financiële positie op peil te houden. De verwachting is dat wijzigingen in de regelgeving hier weer een negatief effect op hebben.

Prognose vermogen

Bedragen x € 1.000	2012	2013	2014	2015	2016
Solvabiliteit (in procenten)	38,7%	35,1%	34,5%	35,4%	35,1%
Jaarresultaat na mutatie actuele waarde (excl. belastingen)	4.436	4.650	3.990	4.483	5.410
Activa					
Vaste activa	160.907	180.820	189.088	189.417	194.622
Vlottende activa	14.408	12.406	12.692	12.371	12.465
Balanstotaal ultimo	175.315	193.226	201.780	201.788	207.087
Passiva					
Eigen vermogen (incl. herwaardering)	67.925	67.792	69.690	71.467	72.661
Lang vreemd vermogen	101.347	119.649	126.075	125.951	130.478
Kort vreemd vermogen	6.043	5.785	6.015	4.370	3.948
Balanstotaal ultimo	175.315	193.226	201.780	201.788	207.087

6.2.4 Interest dekkingsratio

De interest dekkingsratio geeft aan hoe vaak de verschuldigde rente aan verschaffers van vreemd vermogen kan worden betaald uit de operationele kasstromen. Hoe hoger de ratio des te kleiner is het risico dat de corporatie de renteverplichtingen niet kan nakomen. Volgens de gemaakte berekeningen ligt het percentage de komende jaren tussen de 1,3% en 1,5%.

6.2.5 Loan to value

De loan to value geeft de mate aan waarin het vastgoed extern is gefinancierd. Volgens de gemaakte berekeningen ligt het percentage de komende jaren tussen de 68% en 70%. Het maximum streefpercentage ligt op 75%.

6.2.6 Beleggingen en treasury

In 2011 zijn er geen nieuwe leningen aangetrokken ter financiering van geplande nieuwbouwprojecten. Voor het aantrekken van financiering voor het project SassemBourg is een financieringsmemorandum opgesteld. Op basis van deze informatie is aan een aantal financiers gevraagd om een financieringsvoorstel af te geven. In 2012 zal een beslissing genomen moeten worden over het doorgaan van het project SassemBourg alsmede over de financiering ervan.

6.2.7 Centraal Fonds Volkshuisvesting

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) beoordeelt jaarlijks de financiële posities van de woningcorporaties. Op basis van het jaarverslag 2010 heeft het CFV het continuïteitsoordeel vastgesteld op A1. Oordeel A1 houdt in dat de voorgenomen activiteiten passen bij de vermogenspositie van de corporatie.

6.2.8 Investeringsbeleid

Het investeringsbeleid is vooral gericht op kwalitatieve verbetering van de bestaande voorraad en nieuwbouw, vooral door integrale gebiedsontwikkeling. Zie hierover punt 2.4.4.

6.3 Vennootschapsbelasting

6.3.1 Vaststellingsovereenkomst en Vennootschapsbelasting

Per 01-01-2008 vallen de woningcorporaties voor alle activiteiten onder de vennootschapsbelasting. In samenwerking met Aedes is de VSO2 opgesteld. Deze overeenkomst is door Vooruitgang in 2009 ondertekend.

6.3.2 Belastinglatenties

Tijdelijke verschillen tussen fiscale en commerciële waardering leiden tot het vormen van belastinglatenties, verschillen in de resultaatbepaling zorgen voor een afwijking tussen de effectieve belastingdruk in de resultatenrekening en de daadwerkelijke acute belastinglast. Als gevolg van sloop/nieuwbouw in de Oranjestraat is er een fiscaal verrekenbaar verlies ontstaan in 2008. De inschatting is dat het verlies binnen negen jaar valt te compenseren met toekomstige fiscale winsten.

6.4 Consolidatie

De volgende deelnemingen zijn meegeconsolideerd:

- Duynstede Holding B.V.
- Duynstede Projecten B.V.
- Duynstede Zorg B.V.
- Duynstede Duurzame Energie B.V.

6.5 Risicobeheersing

Vooruitgang heeft haar risico's in beeld gebracht en onderscheidt een aantal risicorubrieken.

- bedrijfsrisico's
- financiële risico's
- operationele risico's
- strategische risico's
- grondverwerving
- projectrisico's
- externe risico's

6.5.1 Bedrijfsrisico's

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

Huurmarktontwikkelingen

Hieronder vallen risico's als huurderiving wegens leegstand, verhuurbaarheid en huurprijsontwikkeling. De huurmarktontwikkelingen worden nauwgezet gevolgd door de directie. Het beleid wordt, voor zover dit mogelijk is, op de gesignaleerde ontwikkelingen afgestemd. In 2011 hebben signalen uit de markt geleid tot intensiever contact met betrokken partijen, zodat achterstanden en uitzetting van huurders binnen de perken bleven. Daarnaast zal inkomensdaling bij huurders tot gevolg hebben dat meer huurders huurtoeslag aanvragen. Door de huuropzegging van een marktpartij/zorgverlener uit één van de woonzorgcomplexen, heeft Vooruitgang in 2011 wel een behoorlijke huurderiving opgelopen van € 140.000. Na veel inspanning is het Vooruitgang uiteindelijk toch gelukt, weliswaar na een verbouwing, het complex aan een andere zorgpartij te verhuren.

Verkooprisico

In mei 2009 is de verkoop van de 40 Urban Villa's appartementen als onderdeel van de woonservicezone SassemBourg gestart. Tot eind 2011 zijn 31 appartementen verkocht aan particulieren. De bijbehorende WKO-installatie is ondergebracht bij Duynstede Duurzame Energie B.V. Omtrent de negen resterende woningen zal in 2012 een beslissing genomen moeten worden. Bij de bouw van SassemBourg wordt rekening gehouden met een verminderde vraag naar dure appartementen. Ondanks dat de huizenmarkt onder druk stond in 2011 heeft Vooruitgang tien woningen, conform de begroting, uit haar bestaande voorraad verkocht.

Waardeontwikkeling vastgoed

Een dalende waarde van het vastgoed heeft een negatieve invloed op de vermogenspositie van Vooruitgang. De waardering van de portefeuille wordt eenmaal per jaar (intern) uitgevoerd. Dit gebeurt op basis van de bedrijfswaarde bij zowel de begroting als bij de jaarrekening. In 2011 zijn alle gronden die Vooruitgang in haar bezit heeft in de toegelaten instelling opnieuw getaxeerd naar de waarde per 31-12-2010. Op basis van de marktverwachtingen is de waarde van de grondposities per 31-12-2011 vastgesteld. Dit heeft niet geleid tot een afboeking in 2011 op de grondposities. De gronden in de deelnemingen (Haarlemmermeer West CV/BV) zijn in 2011 opnieuw getaxeerd. Dit heeft geleid tot een afwaardering op deze grondposities van € 965.000. Vanaf 2011 vindt er ook geen rentetoerekening meer plaats.

Technische staat van de gebouwen

Hieronder vallen risico's als het geheel of gedeeltelijk tenietgaan van gebouwen en het risico van verborgen gebreken. Al het onroerend goed is verzekerd via de opstalverzekering. Terrorisme is door verzekeraars uitgesloten. Vooruitgang zorgt dat in drie jaar tijd haar gehele bezit wordt geactualiseerd op de technische staat door middel van een conditiemeting en jaarlijks omgezet naar een begroting. In 2011 heeft een update van de conditiemeting plaatsgevonden van het derde van het bezit. Deze conditiemeting is extern uitgevoerd.

Wijzigingen in wet- en regelgeving

De directie volgt de (voorgestelde) wijzigingen in wet- en regelgeving, onder andere via berichtgeving van de koepelorganisatie Aedes, Belastingdienst en circulaire van het Rijk. De tijdelijke regeling vastgesteld door de overheid is per 1 januari 2011 van kracht geworden. Vooruitgang volgt deze regelingen en haar consequenties, zoals woningtoewijzingen en financierbaarheid. Met name voor het woonzorgcentrum SassemBourg is de financiering complexer geworden.

Nakomingrisico's huurders

Het risico bestaat uit het huurbetalingsrisico en de verhaalmogelijkheden van schade aan het gehuurde. De afdeling Financiën stelt maandelijks een debiteurenoverzicht op waarmee oplopende betalingsachterstanden worden gesignaleerd. De afdeling Wonen zorgt voor incasso van de huur. Hoewel Vooruitgang een sociaal incassobeleid hanteert gericht op het voorkomen van huisuitzetting, heeft zij een strikte methode van incasso. Door actief beleid is de huurachterstand in 2011 uitgekomen op 0,97% van de jaarhuur en zijn de deurwaarderszaken afgenomen tot 24. Vooruitgang heeft daarnaast tien huurders die vallen onder de WSNP (Wet Sanering Natuurlijke Personen) waarop Vooruitgang weinig invloed heeft.

Nakomingrisico leveranciers

Wanneer werkzaamheden worden uitbesteed, vormt de nakoming van de afspraken door de wederpartij een risico. Alle nieuwe leveranciers worden, afhankelijk van de omvang van de opdracht, gescreend door de afdeling Ontwikkeling Woningbezit. Bij opdrachtverstrekking voor nieuwbouwprojecten en omvangrijke andere projecten wordt vooraf de financiële positie van het bedrijf bij Graydon, waarmee wij een contract zijn aangegaan, getoetst. In 2011 is zeven maal een dergelijk toets uitgevoerd. Echter de toetsing blijft een momentopname.

6.5.2 Financiële risico's

Hieronder worden verstaan de risico's die Vooruitgang loopt als 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. Het treasurybeleid ligt vast in het door de directie vastgestelde en door de Raad van Commissarissen goedgekeurde treasurystatuut. Jaarlijks worden bij de begroting het renterisico, de effecten van renteschommelingen (scenario's) en de financieringsbehoefte in kaart gebracht. Binnen het beleid en het statuut vindt de uitvoering plaats op de afdeling Financiën. De voorgenomen activiteiten worden jaarlijks opgenomen in het treasuryjaarplan. In 2011 zijn geen nieuwe leningen aangetrokken. Gezien de onzekerheid over het nieuwbouwproject SassemBourg is besloten om met het aantrekken van financiering te wachten totdat er meer duidelijkheid over het project is. Wel is gestart met het opstellen van een financieringsmemorandum met alle relevante informatie over de nieuwbouw SassemBourg.

(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 hanteren van solide vermogensverhoudingen, de beschikbare borgingsruimte (WSW) en het onderhouden van relaties met banken. Vooruitgang laat zich bijstaan door Thésor Treasury Outsourcing. Gezien de lage rentestand is voor twee leningen de rente bij conversie al overeengekomen. Hiermee speelt Vooruitgang in op de verwachte ontwikkeling van een stijgende rente. Er wordt door Vooruitgang geen gebruik gemaakt van derivaten. Vooruitgang is zich volop bewust van de gevolgen van de Staatssteun-regeling, de splitsing tussen DAEB (Diensten Algemeen en Economisch Belang (activiteiten die vallen onder staatssteunregeling) en niet-DAEB. Vooruitgang heeft, voor zover mogelijk, in 2011 hier specifiek beleid op geformuleerd. De precieze uitwerking van deze Staatssteun-regeling geeft echter nog veel onduidelijkheden.

De omvang van de herfinanciering bedraagt de komende jaren:

Jaar	Omvang in €	Reeds vastgelegd voor		
2012	2,5 miljoen	0,8 miljoen	3,28%	10 jaar
		1,7 miljoen	3,22%	10 jaar
2013	1,3 miljoen			
2016	1,4 miljoen			

6.5.3 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 valt uit te sluiten.

Continuïteit

Het risico van tijdelijke niet beschikbaarheid is, gezien het lage ziekteverzuim van 2,3% ten opzichte van de 5%-norm, beperkt. Er is een actief ziekteverzuimbeleid. Het risico van vertrekkende medewerkers is gegeven het beperkte verloop beperkt. De manager Ontwikkeling Woningbezit heeft per 1 februari 2011 gebruik gemaakt de VUT-regeling. In 2010 is begonnen met de herijking van de organisatie, zodat deze meer invulling kan geven aan het realiseren van haar ambities. De consequenties van deze herijking zijn in 2011 verder uitgewerkt in een nieuw organogram en nieuwe functies met bijbehorende competenties.

Gedrag

Vooruitgang heeft een voor haar geëigende administratieve organisatie opgezet, waarin de interne controle is verankerd. De onderscheiden bedrijfsprocessen zijn beschreven en vastgesteld door de directie. Er is een strikte scheiding tussen uitvoering, registratie en betaling.

Informatiesysteem

Voor de primaire processen maken wij gebruik van het automatiseringssysteem van Cegeka. In 2011 is de hardware vervangen en begin 2012 is de software geüpdatet. Wij hebben er voor gekozen om het systeem van Cegeka nog een aantal jaren aan te houden.

Grondverwerving

In 2006 stelden wij het beleidskader vast over het aangaan van strategische grondposities en het aankopen van gronden. Gezien de financiële omvang van de aangekochte gronden met de daaraan gekoppelde ontwikkelpotentie zal er samengewerkt moeten worden met andere marktpartijen. In 2007 is samen met andere marktpartijen de Ontwikkelingscombinatie Haarlemmermeer-West Beheer B.V. opgericht. In 2011 deden wij geen grondaankopen. In de vastgoeddriehoek is de besluitvorming omtrent grondverwerving geformaliseerd. De locatie Loosterweg, welke in 2005 is aangekocht met als doel om een grondruiltransactie tot stand te brengen, zal weer verkocht worden. De verwachting is dat de verkoop niet op korte termijn gerealiseerd kan worden.

6.5.5 Project risico's

De risico's van projecten worden per project benoemd en opgenomen in de hierna (zie 6.6) beschreven risicomonitor. Per project brengen wij per fase het risico in beeld evenals het geprognosticeerde resultaat. Daarnaast berekenen wij het totale risico van de projectportefeuille. Per kwartaal wordt hier de Raad van Commissarissen over geïnformeerd. Vooruitgang werkt met ingang van 2011 met een investeringsstatuut, gestandaardiseerde procesbeschrijvingen voor zowel gebieds- als projectontwikkeling en fasedocumenten waarmee risico's op gebieds- en projectontwikkeling inzichtelijk worden gemaakt en waarbij een eenduidig besluitvormingskader is geborgd.

6.5.6 Externe risico's

Bij Vooruitgang zijn geen verdere externe risico's bekend waarvoor voorzieningen getroffen zouden moeten worden.

Bouwen in verbindingen

Vooruitgang kent geen activiteiten die vallen onder de terminologie van bouwen in verbindingen. In de verbinding Ontwikkelingscombinatie Haarlemmermeer-West Beheer B.V. vond nog geen bouwactiviteit plaats.

WKO-installatie

De Warmte Koude Opslag (WKO) installatie behorende bij de nieuwbouw van de 40 Urban Villa's is ondergebracht bij Duynstede Duurzame Energie B.V. Hier is ook het beheer van de installatie geregeld.

6.6 Intern risicobeheersings- en controlesysteem

Vooruitgang ontwikkelde samen met een extern adviesbureau een risicomonitor, waarin de projecten op basis van hun fasering per project op hun risico worden berekend. Vervolgens wordt een totale doorrekening van alle projecten gemaakt op portefeuilleniveau. In overeenstemming met de afspraken met de Raad van Commissarissen zullen er geen risico's worden aangegaan wanneer hiermee de vastgestelde financiële grenzen van beschikbaar bufferkapitaal wordt overschreden. Deze risicomonitor wordt tijdens de vergaderingen van de Raad van Commissarissen besproken en vastgesteld. Voor elk project wordt een investeringsstatuut opgesteld met daar in genoemd de risico's en de beheersmaatregelen. De directie is van mening dat hiermee de interne risicobeheersings- en controlesystemen adequaat en effectief zijn. De periodieke samenstelling van kwartaal- en jaarcijfers wordt samengesteld op basis van vastgestelde grondslagen. Hierbij maken wij gebruik van informatie uit het centraal geautomatiseerd informatiesysteem. Dit systeem functioneerde ook in het verslagjaar in overeenstemming met de opzet.

Tijdens de interim-controle is door PwC een controle op de woningtoewijzing uitgevoerd. Hierbij is gekeken naar de toetsing van de inkomensgrenzen en de vastlegging hiervan. De resultaten

zijn besproken met de verantwoordelijk manager. Het proces van de woningtoewijzing is in 2012 verbeterd.

6.7 Financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen

Vooruitgang heeft geen enkele verbinding met buitenlandse instellingen. Zij draagt ook niet bij aan ontwikkelingen van derden in overig Nederland en het buitenland.

6.8 Beloningsstructuur

De beloning van de directeur/bestuurder is besproken binnen de Raad van Commissarissen. In hoofdstuk 8, het verslag van den RvC, wordt hier nader op ingegaan.



7. Governance verslag

7.1 Structuur

'Good governance' is het geheel van activiteiten en maatregelen dat de onderlinge samenhang waarborgt van de wijze van sturen, beheersen, verantwoorden en intern toezicht houden bij Woonstichting Vooruitgang. Centraal staan de efficiënte en effectieve realisatie van de beleidsdoelstellingen en het op een transparante wijze afleggen van verantwoording aan alle belanghebbenden.

Vooruitgang onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties en heeft dat als uitgangspunt genomen bij haar werkzaamheden. De code bevat principes en bepalingen. De principes weerspiegelen moderne en algemene opvattingen over goed ondernemingsbestuur. Toegelaten instellingen mogen van de bepalingen afwijken als in de lokale omstandigheden een betere praktijk is ontwikkeld. Vooruitgang heeft op een enkele bepaling na (zie paragraaf 7.3), alle principes en bepalingen actief opgevolgd.

De transparantie die Vooruitgang nastreeft komt onder meer tot uitdrukking in het openbaar maken van die documenten die richting geven aan de activiteiten die de organisatie onderneemt.

Op de website van Vooruitgang kunnen belangstellenden zich laten informeren over:

- De governancecode woningcorporaties
- Statuten van Vooruitgang
- Jaarverslag en jaarrekening
- Klokkenluidersregeling
- Integriteitscode
- Protocol onafhankelijkheid m.b.t. externe accountant
- Reglement werkwijze Raad van Commissarissen (RvC)
- Profielschets RvC
- Samenstelling en rooster van aftreden
- Bestuursstatuut
- Reglement van de selectie-remuneratiecommissie
- Reglement Audit commissie
- Treasury statuut
- Beloningscode bestuurders woningcorporaties
- Honoreringscode commissarissen woningcorporaties
- Visitatierapport

De werkzaamheden, taken en bevoegdheden van de RvC zijn nader uitgewerkt in het reglement werkwijze Raad van Commissarissen en het daaraan gekoppelde bestuursstatuut. Ook heeft Vooruitgang een profielschets opgesteld waarop de samenstelling van de RvC is gebaseerd. In het reglement voor de RvC worden de auditcommissie en de selectie- en remuneratiecommissie benoemd.

De werkorganisatie stelt een kwartaalrapportage op, die inzicht geeft in de strategische, maatschappelijke, financiële en bedrijfsmatige resultaten van de organisatie. Hierin zijn de uit het ondernemingsplan af te leiden kritische prestatie-indicatoren en -normen verwerkt. De rapportage laat zien in hoeverre die normen gehaald worden. De kwartaalrapportage staat elk kwartaal op de RvC-agenda en wordt besproken met de RvC.

Bij Vooruitgang zijn de interne risicobeheersing- en het controlesysteem door middel van het controlplan vormgegeven. Voorafgaand aan de opdracht voor de controle door de accountant wordt jaarlijks in de Raad van Commissarissen besproken welke specifieke opdracht gegeven wordt. De managementletter die de accountant bij de controle van de jaarrekening opstelt, wordt door de RvC in principe overgenomen en als opdracht aan de directeur-bestuurder gezien.

7.2 Bestuursstructuur

Woonstichting Vooruitgang kent een Raad van Commissarissen model. Vooruitgang heeft een directeur-bestuurder, de heer S.M. Schrader. De directeur-bestuurder legt verantwoording af aan de RvC bestaande uit vijf leden (voor de samenstelling van de RvC, zie paragraaf 8.1.2). Jaarlijks wordt hiertoe een set prestatie-indicatoren opgesteld.

7.2.1 Het bestuur

Onverlet de bevoegdheden van de RvC is de bestuurder van Vooruitgang verantwoordelijk voor de realisatie van de doelstellingen, voor de daarbij vereiste strategie en financiering. Ook is de bestuurder verantwoordelijk voor het beleid en de daaruit voortvloeiende resultatenontwikkeling, alsmede het beleid ten aanzien van deelnemingen. De bestuurder is verder verantwoordelijk voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van Vooruitgang en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlesystemen met de RvC. De bestuurder is voorts verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en verschaft de RvC tijdig alle informatie die nodig is voor het uitoefenen van zijn taken. Elke vorm of schijn van belangenverstremgeling tussen bestuur en corporatie dient te worden vermeden. Het aangaan van transacties door het bestuur, die het vermoeden van belangenverstremgeling zouden kunnen oproepen, is slechts toegestaan na verkregen goedkeuring van de RvC. Over toegestane transacties met een mogelijk tegenstrijdig belang wordt in ieder geval gerapporteerd in het jaarverslag van Vooruitgang. Bij het vaststellen van de honorering van de bestuurder worden de uitgangspunten en bepalingen van de code voor honorering van commissarissen in woningcorporaties gevolgd. De vaststelling van de beloning van de bestuurder is de bevoegdheid en verantwoordelijkheid van de RvC en wordt vastgelegd in het bezoldigingsbeleid.

7.2.2 Taak en plaats van Raad van Commissarissen

De RvC houdt toezicht op het beleid van het bestuur, op de algemene gang van zaken binnen de corporatie en de met haar verbonden ondernemingen. De RvC staat het bestuur met raad ter zijde. De RvC richt zich bij de vervulling van zijn taak naar het belang van de corporatie en de met haar verbonden onderneming en weegt daartoe de in aanmerking komende belangen af. De RvC is daarnaast verantwoordelijk voor de kwaliteit van het eigen functioneren. De RvC beslist over benoeming, beoordeling, beloning, schorsing en ontslag van het bestuur. Ook is de RvC verantwoordelijk voor (her)benoeming, zittingsperiode, schorsing of ontslag en aftreden van de leden van de RvC. De RvC heeft taak en werkwijze vastgelegd in een reglement.

Ter ondersteuning van deze taak heeft de RvC uit zijn midden twee commissies ingesteld, te weten de selectie- en remuneratiecommissie en de auditcommissie. Tot de taak van de selectie- en remuneratiecommissie behoort het doen van een voorstel aan de RvC betreffende het te voeren bezoldigingsbeleid, het opmaken van het remuneratierapport, het doen van een voorstel voor selectiecriteria en benoemingsprocedures betreffende het bestuur en de leden van de RvC, de periodieke beoordeling van omvang en samenstelling van de RvC en het bestuur en het doen van een voorstel voor een profielschets van de RvC, het werven, selecteren en voordragen van leden van de RvC ter benoeming door de RvC en het voorstellen voor (her)benoemingen.

Tot de taak van de auditcommissie behoort het toezicht houden, namens de Raad van Commissarissen, op de bestuurder ten aanzien van de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, de financiële informatieverschaffing door de corporatie, de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de externe accountant, de relatie met de externe accountant, de financiering van de corporatie, conform het treasury-statuut en het jaarlijks opgestelde treasury jaarplan en de toepassing van informatie- en communicatietechnologie (ICT). Behalve de reglementair vastgelegde taken is de auditcommissie ook klankbord voor de bestuurder en bereidt zij de goedkeuringsbesluiten van financiële aard binnen de RvC voor.

De RvC is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, het bestuur en welk deelbelang dan ook, onafhankelijk en kritisch kunnen opereren. In het reglement werkwijze van de RvC zijn hieromtrent enkele bepalingen opgenomen. Jaarlijks wordt over de onafhankelijkheid van de leden van de RvC gerapporteerd in het verslag van de RvC. In de profielschets voor de RvC zijn de kwalificatievereisten en de competenties voor de individuele leden van de RvC opgenomen, alsmede de randvoorwaarden voor het functioneren van de RvC als geheel. Van de commissaris mag worden verwacht dat hij voldoende kan meepraten over alles wat er in de politieke of maatschappelijke discussie plaatsvindt.

Elke commissaris dient geschikt te zijn om de hoofdlijnen van het totale beleid te beoordelen. Elke commissaris beschikt over een specifieke deskundigheid die noodzakelijk is voor de vervulling van zijn taak, binnen zijn rol in het kader van de profielschets van de RvC. De RvC is zodanig samengesteld dat hij zijn taak naar behoren kan vervullen. Een herbenoeming van een commissaris vindt slechts plaats na zorgvuldige overweging. Ook bij een herbenoeming worden de hiervoor genoemde profieisen in acht genomen. Leden van de RvC worden voor een periode van vier jaar benoemd, waarbij als uitgangspunt wordt gehanteerd dat commissarissen maximaal acht jaar zitting kunnen hebben in de RvC. Ook over de samenstelling van de RvC rapporteert de RvC in het jaarverslag. De voorzitter van de RvC bepaalt de agenda en leidt de vergaderingen van de RvC, ziet toe op goed functioneren van de RvC en zijn commissies en draagt zorg voor een adequate informatievoorziening aan de commissarissen. Verder zorgt de voorzitter ervoor dat er voldoende tijd bestaat voor besluitvorming en draagt hij zorg voor het introductie- en opleidings- of trainingsprogramma voor de leden. De voorzitter is namens de RvC het voornaamste aanspreekpunt voor het bestuur, initieert de evaluatie van het functioneren van de RvC en van het bestuur.

7.3 Toepassing van de Governancecode

Vooruitgang past de Governancecode toe. De bestuurder heeft gedurende het verslagjaar op de daartoe geëigende momenten in de RvC-vergadering expliciete aandacht gevraagd op de naleving en toepassing van de code. Vooruitgang wijkt op de volgende punten af:

- Benoeming van het Bestuur voor een (her)benoeming van maximaal vier jaar. Het huidige Bestuur is benoemd vóór invoering van de Code en Vooruitgang is gebonden aan arbeidsovereenkomsten voor onbepaalde tijd. Vooruitgang is niet voornemens de 'best practice' bepaling van een mandaat voor maximaal vier jaar voor nieuw te benoemen leden op te volgen.
- Vooruitgang wil de aanbeveling om een aantal leden van de RvC onafhankelijk te laten zijn, omwille van de grootst mogelijke transparantie, verzwaren door vast te leggen dat alle leden onafhankelijk zijn
- Vooruitgang heeft geen toetsingskader voor haar verbindingen. In 2012 wordt bekeken of een verbindingstatuut opgesteld wordt.

7.4 Transacties met tegenstrijdige belangen

In 2011 hebben er geen transacties met tegenstrijdige belangen plaatsgevonden. Voor de volledigheid maken we melding dat de directeur-bestuurder een marktconforme huurovereenkomst heeft gesloten voor een garage op de locatie Park Overbosch.

7.5 Leningen of garanties

Vooruitgang heeft als beleid geen leningen of garanties te verlenen aan leden van de Raad, Bestuur en medewerkers.

7.6 Klokkenuiderregeling en integriteitregeling

Vooruitgang beschikt over een klokkenluiderregeling. De regeling is op de website gepubliceerd. Ook heeft Vooruitgang een zakelijke gedragscode, de zogenaamde integriteitcode. Deze code verbiedt werknemers, Bestuur en leden van de RvC om geschenken van commerciële waarde voor zichzelf of voor hun familieleden aan te nemen, om voordelen te bieden aan derden ten nadeel van de onderneming, of om te profiteren van zakelijke voordelen die Vooruitgang toekomen. Deze integriteitscode is vastgesteld, gefiatteerd door de RvC en gepubliceerd op de website van Vooruitgang. De integriteitscode is besproken met het voltallige personeel. In het bedrijfsoverleg wordt regelmatig aandacht besteed aan dit onderwerp.

8. Jaarverslag Raad van Commissarissen

8.1 Algemeen

De RvC heeft drie belangrijke taken, namelijk:

- het toezicht op het beleid van het bestuur, op de werking en integriteit van de interne controle- en risicobeheersing systemen en ingestelde procedures en op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie en de met haar verbonden ondernemingen;
- klankbord zijn voor het bestuur;
- goed werkgeverschap voor de directeur-bestuurder.

In dit jaarverslag is weergegeven hoe de RvC deze rollen vervult.

De RvC houdt onder ander toezicht op:

- realisatie van de doelstellingen van de corporatie;
- realisatie van de volkshuisvestelijke opgaven;
- strategie en risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- kwaliteitsbeleid;
- kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- financieel verslagleggingproces;
- naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn in artikel 17 van de statuten van Woonstichting Vooruitgang omschreven. Een en ander is verder uitgewerkt in het reglement voor de RvC d.d. 24 april 2008. In het reglement is ook opgenomen dat er twee commissies fungeren onder verantwoordelijkheid van de RvC, te weten de auditcommissie en de selectie- en remuneratiecommissie. Deze commissies brengen advies uit aan de RvC. De RvC hecht grote waarde aan een transparant ondernemingsbestuur waarin de belangen van alle belanghebbenden op geëigende wijze worden meegewogen. Naar de mening van RvC en Bestuur is de Governancecode Woningcorporaties een goed instrument om een eerlijke, integere en transparante gang van zaken binnen woningcorporaties te borgen. Vooruitgang wil hiermee voldoen aan alle gestelde voorwaarden van transparant bestuur.

8.1.1 Toezichtkader

In dit jaarverslag legt de RvC publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop invulling is gegeven aan de uitvoering van taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar. De RvC hanteert als uitgangspunt de documenten zoals opgenomen in het Governanceverslag (hoofdstuk 7). Daarnaast zijn er de volgende kaders om zijn toezichthoudende taken te kunnen vervullen:

- het ondernemingsplan 'Midden in de samenleving' 2008 – 2012 (waarin onder andere de visie op maatschappelijke prestaties beschreven staan);
- activiteitenplan/begroting 2011;
- de Governance jaaragenda 2011;
- kwartaalrapportages;
- de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- het financiële verslaggeving proces;
- aanbevelingen van de accountant /managementletter;
- beleid met betrekking tot dochterondernemingen, verbindingen en joint-ventures;
- controleplan;
- voorstellen en analyses die periodiek door het Bestuur worden ingebracht;
- prestatie indicatoren directeur-bestuurder 2011;
- code honorering commissarissen bij corporaties van de VTW;
- de oordeelbrief van het Ministerie van Binnenlandse Zaken.

Op basis van de beleidskaders, genoemd in hoofdstuk 4 van de begroting 2012, wordt het beleid van Vooruitgang getoetst. De toetsing kan plaatsvinden door de RvC zelf of de RvC laat zich bijstaan door externen.

8.1.2 Samenstelling en rooster van aftreden

In 2011 is de regelgeving omtrent de zittingsduur van leden van de RvC gewijzigd. In plaats van twaalf jaar mogen commissarissen nu maximaal acht jaar aan blijven. De nieuwe regelgeving is verwerkt in het rooster van aftreden.

Gedurende 2011 was de samenstelling van de RvC en het rooster van aftreden als volgt:

Naam	Functie	Benoemd	Aftredend	hernoembaar
De heer drs. A.H. van Drooge	Voorzitter	dec 2000	dec 2012	nee
De heer ir. C.J. Noort	Vice-voorzitter	dec 2006	dec 2014	nee
De heer M. Souverijn A.A.	Lid	dec 2003	dec 2011	nee
De heer mr. P.J. Wintgens	Lid	dec 2005	dec 2013	nee
De heer drs. ing. B.F.C. Giesbers	Lid	dec 2006	dec 2014	nee

De heren Wintgens en Giesbers hebben op voordracht van de Stichting Bewonersplatform Sassenheim (SBS) e.o. zitting in de RvC. In het verslagjaar zijn er geen mutaties geweest in de samenstelling van de RvC. Omdat de heer Souverijn aftredend is, is najaar 2011 gestart met het werven van een nieuwe commissaris. Vanwege de continuïteit zal de heer Souverijn in 2012 nog enkele maanden commissaris zijn. De werving van een nieuwe commissaris gebeurt onder begeleiding van een extern wervings- en selectiebureau. In april 2012 wordt de heer Manschot benoemd als commissaris.

Overzicht beroep en relevante nevenfuncties van de RvC in 2011:

Naam:	Beroep en relevantie nevenfuncties:
De heer drs. A.H. van Drooge, voorzitter	<ul style="list-style-type: none">- Lid van de Rekenkamer Bloemendaal- Lid van de Rekenkamer cie. van de gemeenten Ommen en Dalfsen- Lid van de rekenkamer van het waterschap Zuiderzeeland- Lid van de Rekenkamer cie. van het Waterschap Rijn en IJssel- Lid van de Rekenkamer cie. van het Waterschap Veluwe- Lid van de RvC van Vallei Wonen Woudenberg
De heer M. Souverijn AA	<ul style="list-style-type: none">- Partner Van Duyn Van der Geer BV, accountants & adviseurs
De heer mr. P.J. Wintgens	<ul style="list-style-type: none">- Jurist Koninklijke BAM Groep nv
De heer drs. ing. B.F.C. Giesbers	<ul style="list-style-type: none">- Eigenaar/ondernemer Giesbers Onroerend Goed, Bleiswijk
De heer ir. C.J. Noort	<ul style="list-style-type: none">- Partner PRC B.V., Bodegraven- Beëdigd visitator Raeflex, Utrecht

De nevenactiviteiten van alle leden van de RvC zijn geïnventariseerd om volledige transparantie te waarborgen en eventuele belangenverstrengelingen aan het licht te krijgen. Daaruit bleek dat alle leden van de RvC onafhankelijk van de stichting zijn en er geen overlappingsen bestaan met andere bestuursfuncties. In 2011 hebben geen transacties met tegenstrijdige belangen plaatsgevonden.

8.2 Activiteiten in verslagjaar

De RvC had in 2011 diverse overleggen in wisselende samenstelling. In 2011 waren er zes reguliere vergaderingen met de bestuurder, conform een vooraf vastgesteld schema. De RvC heeft twee vergaderingen/bijeenkomsten gehouden, zonder de bestuurder. Tijdens deze overleggen is onder andere een zelfevaluatie gehouden en een evaluatie met de accountant. Er waren in 2011 twee themabijeenkomsten over Sassembourg en er waren drie remuneratie-gesprekken en de auditcommissie kwam drie keer bijeen. Daarnaast ondernam de RvC verschillende activiteiten in het kader van deskundigheidbevordering. In 2011 is het regulier overleg met de Ondernemingsraad gestart en er is apart overleg geweest met de controller.

8.2.1 Reguliere vergaderingen met de directeur-bestuurder

In 2011 is zes keer door de RvC vergaderd met de directeur-bestuurder. Voorafgaand aan deze vergaderingen vindt een vooroverleg plaats met alleen de leden van de RvC.

Vaste onderwerpen op de agenda van de reguliere vergaderingen waren: trends in de volkshuisvesting, volkshuisvestelijke opgaven, landelijke, regionale en lokale ontwikkelingen, externe verslaglegging, investeringsbeslissingen, de meerjarenplanning, de begroting, de periodieke rapportages, het treasurybeleid en -beheer, fiscaliteit, het strategisch beleidsplan en de rapportage van de visitatie. Op basis van deze besprekingen heeft de RvC in 2011 een aantal bestuursbesluiten vastgesteld.

- a. Organisatie ontwikkeling
 - De RvC heeft de nieuwe organisatieontwikkeling goedgekeurd.
 - Het reglement van de auditcommissie is goedgekeurd.
- b. Samenwerkingsovereenkomsten, bezoldiging
 - De RvC heeft de bestaande overeenkomst met de accountant met een jaar verlengd.
 - De RvC heeft de bezoldiging van de directeur-bestuurder vastgesteld, conform de adviesregeling.
- c. Investerings- en financieringsvoorstellen
 - De RvC is akkoord gegaan met het besluit tot de aankoop van een perceel grond aan de Teylingerlaan te Sassenheim ten behoeve van de ontwikkeling van het project SasseMourg voor een bedrag groot € 670.000.
 - De RvC heeft het besluit van het bestuur om van het niet gebruikte deel van het budget planmatig onderhoud 2010 een bedrag van € 181.500 door te schuiven naar het jaar 2011 goedgekeurd.
 - De RvC heeft het bestuur toestemming gegeven tot de aankoop van 9 onverkochte woningen en parkeerplaatsen bij de oplevering van het project Kerklaan met een maximum aankoopbedrag van € 1.875.000.
- d. Jaarverslag-/jaarrekening en begroting
 - De RvC is akkoord gegaan met het de door het bestuur opgestelde begroting voor het jaar 2012 met het daarbij aangegeven geprognosticeerde jaarresultaat 2012 alsmede de meerjarenraming 2012-2016.
 - De RvC heeft het jaarverslag en jaarrekening 2010 goedgekeurd en daaraan gelieerde BV's.
 - De RvC heeft het investeringsstatuut goedgekeurd.
 - De RvC heeft het bestuur toestemming geven het treasuryjaarplan 2011 vast te stellen.

8.2.2 Bespreking met de Ondernemingsraad

In 2011 is gestart met het regulier overleg met de Ondernemingsraad. De RvC acht dit overleg van groot belang, omdat het verbinding geeft met wat er leeft in de organisatie.

Onderwerpen die aan de orde kwamen waren onder andere:

- ontwikkeling binnen de organisatie;
- organisatie aanpassing;
- kwaliteit van het overleg OR met de directeur-bestuurder;
- cultuurverandering;
- schaalomvang Vooruitgang;
- financiering SasseMourg;
- arbeidsvoorwaarden personeel.

8.2.3 Gesprekken met belanghouders

Volgens de op 1 juli 2011 vernieuwde governancecode, hoofdstuk 7 is de RvC aanspreekbaar voor belanghouders.

SBS

De RvC acht belangenbehartiging naar huurders en het contact met de huurdersvertegenwoordiging van groot belang. In dat kader is er een gesprek geweest met SBS e.o. door de heren Giesbers en Wintgens, die op voordracht van deze stichting zitting hebben in de RvC. Het contact met SBS verloopt in een constructieve sfeer, waarbij onder andere aspecten als wonen en zorg, veiligheid in de buurten en bewonersparticipatie op een goede manier worden ingevuld.

College van Burgemeester en Wethouders

In 2011 is er voor de eerste keer een gesprek geweest met het college van Burgemeester en Wethouders. Dit gesprek werd gebruikt voor informatie-uitwisseling en gedachtewisseling

over nieuwe ontwikkelingen op het gebied van volkshuisvesting.

8.2.4 Evaluatie accountant

Medio 2011 heeft een evaluatiegesprek plaatsgevonden met de accountant. Op basis van de uitkomst van dit gesprek is de samenwerking gecontinueerd voor een periode van een jaar. Ook is in deze bijeenkomst gesproken over de onderwerpen waar de accountant zich op moet richten tijdens de controlewerkzaamheden. Deze onderwerpen zijn onder andere grondposities, control plan, managementletter, kwaliteit van de organisatie en effecten van de crisis.

8.2.5 'Benen-op-tafel-overleg'

In 2011 is besloten om in 2012 overleg te plannen 'met de benen op tafel', om van gedachten te wisselen of te brainstormen over zaken die in de organisatie en op maatschappelijk gebied spelen. Voor 2012 staat het eerste overleg met als thema 'strategie' inmiddels gepland.

8.2.6 Overleg tussen RvC en de interim-business-controller

In 2011 is er een gesprek geweest tussen de RvC en de interim-business-controller. De RvC is van plan dit overleg in 2012 twee keer per jaar te plannen.

8.2.7 Zelfevaluatie

Er is door de RvC een zelfevaluatie gehouden, onder leiding van een extern bureau. De conclusies uit deze zelfevaluatie waren:

- De RvC is aan verandering onderhevig. De RvC wil meer op strategisch niveau overleg voeren met de bestuurder.
- Er is binnen de RvC een open houding onder elkaar, waardoor er met respect voor de diverse standpunten tot een menings- of besluitvorming gekomen wordt.
- De samenwerking tussen RvC en de directeur-bestuurder is constructief en transparant. De RvC wil haar toezicht op de bestuurder verdiepen met behoud van de daadkracht van Vooruitgang.
- De RvC is in staat haar verantwoordelijkheden goed uit te voeren, door vanuit een onafhankelijke positie en op transparante wijze toezicht te houden.

8.3 Financiële crisis

De RvC heeft zich in het bijzonder beziggehouden met de gevolgen van de financiële en economische crisis en risico beheersing. De effecten van de crisis op de (financiële) bedrijfsvoering van Vooruitgang zijn in scenario's besproken met de auditcommissie. De impact van deze crisis heeft voor Vooruitgang voornamelijk gevolg gehad op het investeringsvolume en de daarbij benodigde financieringsbehoefte. Vooruitgang ziet dat de verkopen van nieuwbouwwoningen, zoals de Urban Villa's, onder druk staan. Door de economische crisis ziet Vooruitgang echter ook een daling van de te verwachten bouwkosten.

De RvC heeft via de kwartaalrapportages kennisgenomen van de impact van de regelgeving op de organisatie en de wijze waarop Vooruitgang, vanuit een visie van het bestuur, is omgegaan met de financiële crisis.

De RvC heeft de kaders inzake risicobeheersing- en controlesystemen waar binnen het bestuur mag opereren, opnieuw vastgesteld. De RvC heeft in de vergaderingen gesproken over de kwaliteit van risicobeheersing, de genoemde aandachtspunten in de financiële verslaglegging en beheersing van andere risico's. De verdere verscherping van de maatregelen ter verbetering en inzicht in risicobeheersing zijn vastgelegd in het Controleplan.

Per kwartaal wordt de kwartaalrapportage, het directieverslag en een prognose over het lopende jaar besproken. De RvC bewaakt enerzijds dat er actief met gelden wordt gewerkt en anderzijds dat de grenzen van het risico niet worden overschreden. De RvC heeft in 2011 alle voorstellen van transacties getoetst aan de concrete (kwantitatieve) norm voor financiële continuïteit. De financieringsbehoefte is vastgelegd in het treasuryjaarplan. Bij het aangaan van nieuwe verplichtingen wordt op basis van het treasuryjaarplan gekeken hoe de financiering kan plaatsvinden. In de risicomonitor wordt per fase van een project, de toestand van het project in beeld gebracht. Op basis van vooraf bepaalde criteria wordt per project het risico berekend. De RvC bespreekt elke vergadering de risicomonitor voor projecten en grondposities, waarbij de hoogte van de aanvaardbare risico's per onderdeel en op totaalniveau zijn vastgelegd. Gedurende 2011 is het risicoprofiel van de projectenportefeuille steeds opnieuw geactualiseerd aan de verdere omstandigheden en bestuursbesluiten.

8.4 Verbindingen

De RvC laat zich in en buiten de vergaderingen goed informeren door de directeur-bestuurder over de voortgang van de ontwikkelingen daarbinnen. De kwartaalrapportage wordt voorzien van een paragraaf over de verbindingen met derden.

De RvC beoordeelt in hoeverre verbindingen volgens eensluidende consistente en strategisch verankerde criteria worden aangegaan, of zij worden beheerd en geadministreerd op de kwaliteit van Vooruitgang en/of de voortgangrapportages voldoende inzicht geven in het bereiken van doelstellingen en de risico's voldoende worden beheerst.

De verbindingen in de Ontwikkelingscombinatie Haarlemmermeer-West CV/BV heeft specifieke aandacht en komt in elke bijeenkomst uitvoerig aan bod. Overige verbindingen zijn Duynstede Zorg B.V., Duynstede Projecten B.V, Duynstede Duurzame Energie B.V. en Bouwkundig Adviesbureau Bollenstreek B.V. De RvC beoordeelt de realisatie van de volkshuisvestelijke opgaven van Vooruitgang. Daarbij is kennis genomen van de inspanningen die het Bestuur met zijn organisatie heeft verricht op het gebied van Wonen en Zorg.

Vooruitgang heeft haar aandeel in de huisvesting van de doelgroep van beleid geformuleerd en er zijn nadere afspraken gemaakt over de bouwproductie voor de komende jaren. De RvC betreurt het dat zeer grote projecten zoals SasseMBourg en Liduina, door zowel politiek als door wettelijke procedures sterk vertraagd zijn waardoor deze projecten nog steeds niet in uitvoering konden gaan.

8.5 Visitatie

Sinds 1 januari 2007 is iedere corporatie volgens de Aedescode verplicht om een keer per vier jaar een visitatie uit te laten voeren. De visitatie is in het najaar 2010 afgerond. De algemene conclusie van de visitatiecommissie was een waardering met het eindcijfer '8'. De evaluatie van de visitatie heeft begin 2011 plaatsgehad. De RvC is trots op directie en medewerkers van Vooruitgang die deze score hebben bereikt.

8.6 Deskundigheidsbevordering

Uitgangspunt voor handelen bij de RvC is de Governancecode en borging van kwaliteit in de bedrijfsstrategie. Daarom zijn de leden van de RvC lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). De RvC-leden hebben verschillende themabijeenkomsten bijgewoond van onder andere de VTW. Hierbij lag wederom het accent op de deskundigheidsbevordering en regelgeving binnen de corporatiewereld, fiscaliteit en nieuwe ontwikkelingen voor woningcorporaties.

8.7 Auditcommissie

In de auditcommissie hebben de heren Souverijn (voorzitter), Giesbers (lid) en Wintgens (lid) zitting. Het reglement voor deze commissie is in 2011 vastgesteld.

Naast jaarrekening 2010 en de begroting 2012, zijn de volgende onderwerpen in de vergaderingen aan de orde gekomen: het investeringsstatuut, organisatieontwikkeling (specifiek Gebiedsinrichting en projectontwikkeling) en het treasuryjaarplan 2011.

De auditcommissie heeft een adviserende rol naar de RvC. De RvC neemt aan de hand van de adviezen van de Auditcommissie besluiten. Dit jaar betrof het positieve advisering op bovengenoemde onderwerpen.

8.8 Selectie- en remuneratiecommissie

In 2008 heeft de RvC een remuneratiecommissie samengesteld die bestaat uit de heren Van Drooge en Noort (voorzitter). De remuneratiecommissie spreekt twee- of driemaal per jaar op vaste momenten in een formele setting met de directeur-bestuurder. Na vaststelling van de begroting en het jaarplan worden de prestatie-indicatoren vastgesteld. Na afloop van het boekjaar legt de directeur-bestuurder verantwoording af van zijn rol in het realiseren van de prestaties, de strategie, de financiën en beleidsresultaten. In een tussentijds gesprek, medio het jaar, worden de ontwikkelingen in beeld gebracht. Zo nodig worden er aanvullende afspraken gemaakt. De selectie- en remuneratiecommissie heeft een adviserende rol naar de RvC. De RvC neemt aan de hand van de adviezen van de remuneratiecommissie besluiten. Dit jaar betrof het positieve advisering op bovengenoemde onderwerpen.

Salaris directeur-bestuurder

De directeur-bestuurder is volgens de Adviesregeling 'Sectorbrede beloningscode voor bestuurders wooncorporaties' geïnclassificeerd in beloningscode E. De RvC heeft besloten dat in 2011 de maximale ruimte in functiegroep E voor de bestuurder wordt gebruikt met het toekennen van een bonus. Volgens de code is dat voor 2011 een bedrag heeft van € 131.630. Het betaalde salaris in 2011 aan de bestuurder was € 130.110. Er is een bonus vastgesteld van € 1.520. Deze wordt in 2012 betaalbaar gesteld. Er is in 2011 een pakket secundaire arbeidsvoorwaarden voor de bestuurder vastgesteld waarbij de onkostenvergoeding, de auto- en de telefoonregeling zijn samengebracht.

De hoofdlijnen van het remuneratierapport zijn geplaatst op de website van Vooruitgang.

	2011	2010
directeur/bestuurder		
- bruto jaarsalaris (incl. vakantiegeld)	130.110	128.188
- uitbetaalde Bonus 2009 +2010	0	7.000
- onkosten vergoeding	2.792	3.827
- pensioenafdrachten	42.268	42.423

Bezoldiging Raad van Commissarissen

De vergoeding voor de werkzaamheden die de leden van de RvC is gekoppeld aan de bovengenoemde Beloningscode bestuurders wooncorporaties. De VTW heeft de vergoeding van RvC landelijk genormeerd. De vergoeding van de RvC is conform het VTW advies per 1 juli 2010 aangepast en geïnclassificeerd in code E.

Daarbij is de keuze gemaakt om op het gemiddelde bedrag, dat voor de functiegroep E geldt, namelijk bruto € 8.000, te honoreren. Jaarlijks, op 1 januari, wordt de brutovergoeding geïndexeerd. De voorzitter krijgt een opslag van 50 %. Activiteiten van de vicevoorzitter en de voorzitters van de remuneratiecommissie en de auditcommissie leiden niet tot opslagen. De bezoldiging aan de leden van de RvC bedroeg in 2011 in totaal € 46.743 onderverdeeld naar:

	voorzitter	overige leden
bruto vergoeding	12.000	32.000
onkostenvergoeding	545	2.178
totaal	12.545	34.178

9. Jaarrekening

9.1 Verklaring van het Bestuur

Het Bestuur van de Woonstichting wordt gevormd door de directeur-bestuurder, die op basis van de statuten en het burgerlijk wetboek alle hierop gebaseerde bevoegdheden heeft. De heer S.M. Schrader is per 1 april 1995 in deze functie benoemd. Voor een aantal, met name in de statuten genoemde beslissingen, heeft de directeur-bestuurder hetzij vooraf toestemming hetzij achteraf de fiatting van de Raad van Commissarissen nodig.

Het Bestuur van Woonstichting Vooruitgang verklaart, op grond van artikel 23 lid 1 van de statuten, dat zij hierbij de jaarstukken (jaarrekening, jaarverslag, volkshuisvestingsverslag) over 2011 vaststelt. Tevens wordt hierbij verklaard dat alle middelen in het verslagjaar zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

9.2 Verklaring van de Raad van Commissarissen

De RvC van Vooruitgang, heeft de door het Bestuur opgemaakte (geconsolideerde) De Raad van Commissarissen van Vooruitgang, heeft de door het Bestuur opgemaakte (geconsolideerde) jaarrekening over 2011 intern besproken en beoordeeld. Deze jaarrekening omvat de winst-en-verliesrekening, de balans, de daarbij behorende toelichting, evenals het (volkshuisvestings)verslag over het afgelopen boekjaar.

Deze jaarrekening is door PricewaterhouseCoopers Accountants NV gecontroleerd en goedgekeurd, zoals blijkt uit de controleverklaring die u bij dit verslag aantreft. De Raad van Commissarissen keurt de jaarstukken over 2011 goed.



Bijlage 1: Typering woningbezit

In het volgende overzicht wordt het woningbestand van Woonstichting Vooruitgang getypeerd.

Wijk nummer	Omschrijving	Woningen per 31-12-2010	Woningen per 31-12-2011
1	Centrum	388	389
2	Vogelbuurt	0	0
3	Kooiwijk/Planetenbuurt	512	510
4	Hove's/Bloemenbuurt	346	341
5	Wasbeek	140	140
6	Zandslootkade/Oranjebuurt	291	290
7	Postwijk	223	223
8	Gemeente Voorhout	184	185
Totaal		2.084	2.078

Tabel 6: overzicht verhuureenheden naar locaties per 31-12-2011

Woningtype	Totaal 2010	Percentage 2010	Totaal 2011	Percentage 2011
1. eengezinswoningen	1.067	51	1.061	51
2. etagewoningen				
zonder lift t/m 4 woonlagen	370	18	370	18
3. etagewoningen	262	12	262	13
met lift t/m 4 woonlagen			385	18
4. hoogbouw	385	18		
Totaal	2.084	100	2.078	100

Tabel 7: overzicht bezit naar grootte en woningtype per 31-12-2011

Huurniveaus	per 31-12-2010		per 31-12-2011	
Goedkope woningen	< € 362	28%	< € 366	26%
Betaalbare woningen	> € 362 < € 555	56%	> € 366 < € 561	56%
Dure woningen	> € 555 < € 652	9%	> € 561 < € 664	12%
Vrije sector	> € 652	7%	> € 664	6%

Tabel 8: overzicht huurniveaus

In overeenstemming met het woningwaarderingssysteem worden aan de verschillende kwaliteitsaspecten van een woning punten toegekend. Op basis van het gemiddelde aantal punten per complex is er een indeling te maken naar kwaliteitsklassen.

Aantal punten	Aantal woningen 2010	Aantal woningen 2011
< 80	69	11
80-100	260	11
100-120	396	268
120-140	704	286
140-160	341	734
> 160	314	768
Totaal	2.084	2.078

Tabel 9: verdeling van het bezit naar kwaliteitsklassen

	2008	2009*	2010*	2011*
Aantal toegekende huurtoeslagen	269	245	237	212

Tabel 10: overzicht huursubsidieaanvragen/huurtoeslagen

*) alleen bij verhuurder bekende 'matigers'

	2010	2011
Gemiddelde bekende huurtoeslag per woning	€ 21,-	€ 20,-
Gemiddelde bekende huurtoeslag per toekenning	€181,-	€ 187,-

Tabel 11: overzicht gemiddelde huurtoeslag

	Huurachterstand einde jaar	Huurachterstand gem. per jaar
2006	€ 174.700,-	€ 152.700,-
2007	€ 128.600,-	€ 157.500,-
2008	€ 132.100,-	€ 161.300,-
2009	€ 124.000,-	€ 146.800,-
2010	€ 128.500,-	€ 124.400,-

Tabel 12: huurachterstand per 31-12-2011

Omschrijving	2009 aantal	2009 in %	2010 aantal	2010 in %	2011 aantal	2011 in %
Geen leegstand	7	4	78	50	89	50
1 à 2 dagen leegstand	26	16	20	13	17	10
> 2 dagen <= 7 dagen	24	23	21	13	31	17
> 7 dagen <= 1 maand	39	24	21	13	21	12
> 1 maand <= 2 maanden	13	8	7	5	7	4
> 2 maanden <= 3 maanden	5	3	2	1	5	3
> 3 maanden (projecten)	18	11	0	0	7	4
Nieuwbouw	19	11	8	5	0	0
Totaal	164	100	157	100	177	100

Tabel 13: aantal mutaties in 2010 per categorie woningtype Woonzicht.

In deze tabel is de leegstand van de projecten Park Overbosch (cplx 3071,15 woningen) en Bolero niet meegenomen aangezien hier niet meer regulier wordt verhuurd. Op een enkele woning na zouden ze opgenomen zijn bij de leegstand boven 90 dagen.

Bijlage 2: Personele bezetting per afdeling

Afdeling	fte's	Man	Vrouw	Totaal	CAO
directie	1,0	1	1	1	1
ondersteunende afdelingen	2,9	2		3	3
financiën en Interne Zaken	2,9	2	1	3	3
wonen					
- team Wonen	4,8	1	5	6	6
- team onderhoud	7,0	7	-	7	7
- team huismeesters	2,3	3	-	3	3
gebiedsinrichting & projectontwikkeling	3,5	3	1	4	4
Totaal	24,4	19	8	27	27

Tabel 14: overzicht bezetting per afdeling

Per 31-12-2011 waren er de volgende vacatures:

- business controller (0,5 fte)
- adviseur strategie en portfolio (0,5 fte)
- projectontwikkelaar (0,5 fte)
- adviseur zakelijke markt (wordt nog niet ingevuld)

Bijlage 3: Rapportage woonzicht

tabel 1 Ingeschreven en actief woningzoekenden per gemeente eind 2011, vergeleken met 2010

Gemeente	Ingeschreven				actief			
	2010	2011	verschil		2010	2011	verschil	
Hillegom	2.619	3.821	2	▲	625	804	-121	▼
Kaag en Braassem	2.092	2.061	-31	▼	536	450	-77	▼
Katwijk	7.245	7.278	33	▲	2.274	1.900	-365	▼
Leiden	18.669	17.877	-792	▼	7.187	6.040	-1.147	▼
Leiderdorp	3.589	3.423	-166	▼	1.020	909	-111	▼
Lisse	2.947	2.937	-10	▼	881	725	-156	▼
Noordwijk	3.025	3.022	-3	▼	1.009	913	-92	▼
Noordwijkerhout	2.170	2.145	-24	▼	697	585	-112	▼
Oegstgeest	2.021	1.958	-53	▼	581	479	-102	▼
Teylingen	3.654	3.815	-41	▼	1.208	1.016	-190	▼
Voorschoten	2.153	2.128	-25	▼	711	615	-96	▼
Zoeterwoude	854	815	-41	▼	199	183	-18	▼
hulzen regio	4.856	4.782	-73	▼	2.153	1.847	-306	▼
onbekend	133	1	-132	▼	55	13	-42	▼
TOTAAL	66.426	55.070	-1.356	▼	19.432	16.489	-2.933	▼

tabel 2 Aangeboden woningen per gemeente in 2011, vergeleken met 2010

Gemeente	2010	2011	verschil	
Hillegom	205	253		▲ 48
Kaag en Braassem	112	82		▼ -30
Katwijk	467	522		▲ 55
Leiden	933	973		▲ 40
Leiderdorp	204	194		▼ -10
Lisse	207	196		▼ -11
Noordwijk	114	152		▲ 38
Noordwijkerhout	120	97		▼ -23
Oegstgeest	207	149		▼ -58
Teylingen	219	184		▼ -35
Voorschoten	126	216		▲ 89
Zoeterwoude	34	38		▲ 4
onbekend	12	2		▼ -10
TOTAAL	2962	3058		▲ 96

tabel 3 Verhuingen per gemeente in 2011, vergeleken met 2010

Gemeente	2010	2011	Verschil
Hillegom	169	222	▲ 53
Kaag en Braassem	114	82	▼ -32
Katwijk	420	488	▲ 68
Leiden	833	800	▼ -33
Leiderdorp	171	195	▲ 24
Lisse	211	188	▼ -23
Noordwijk	95	150	▲ 55
Noordwijkerhout	98	110	▲ 12
Oegstgeest	131	138	▲ 7
Teylingen*	212	176	▼ -36
Voorschoten	112	159	▲ 47
Zoeterwoude	20	40	▲ 20
onbekend	19	1	▼ -18
Totaal	2.605	2.749	▲ 144

*) alle corporaties in Teylingen

Bijlage 4 bij het volkshuisvestingsverslag van Woonstichting Vooruitgang Verslagjaar 2011

Algemene gegevens:	
Naam van de verbinding	Duynstede Holding B.V.
Rechtsvorm	B.V.
Vestigingsplaats	Teylingen
Statutaire doelstelling	Houdster- financieringsactiviteiten
Kern/neven- activiteiten in verslagjaar	geen
Heeft consolidatie binnen de TI plaatsgevonden?	ja
Financiële gegevens 2011:	
Vennootschap	
Eigen vermogen	€ 2.428.079
Jaaromzet	0
Belang in %	100%
Nominale waarde belang, preferentie en /of prioriteit	€ 18.000
Intrinsieke waarde	€ 2.410.079
Eventuele overige participanten in vennootschap	Woonstichting Vooruitgang
Stichting / Vereniging	
Wijze en mate van bestuurlijke zeggenschap	Van uit Woonstichting Vooruitgang
Productie en ontwikkeling van de voorraad woonege- gheden in de verbinding	nihil
Geldstromen:	
	€ 165
Van TI naar verbinding	€ 0
Doorberekende kosten aan de verbinding	€ 61.988
Waarde verstrekte lening(en)	--
Rentepercentage	--
Zekerheden	--
Aflossingstermijn	--
Beschikbaar gestelde bedrijfsmiddelen door de TI	n.v.t.
Inzet van personeel van de TI	n.v.t.
Van verbinding naar TI	€ 0
Ontvangen winstuitkeringen door TI	
Afgegeven zekerheden ten behoeve van de verbinding	--
Maximale risico-exposure / aansprakelijkheid	n.v.t.
Risicobeheersing:	
Wijze waarop de risicobeheersing plaatsvindt	n.v.t.
verkregen zekerheden	n.v.t.
juridische structuur	n.v.t.
selectie samenwerkingspartners	n.v.t.
maximale omvang projectaanspraken	n.v.t.
gegarandeerde afzet vooraf	n.v.t.
vermogensdoelstelling en dividendbeleid	n.v.t.

Algemene gegevens:

Naam van de verbinding	Duynstede Projecten B.V.
Rechtsvorm	B.V.
Vestigingsplaats	Teylingen
Statutaire doelstelling	Het (doen) realiseren van bouwwerken alsmede het participeren in samenwerkingsverbanden gericht op aanneming van bouwwerken en het (doen) verrichten van onderhoudswerkzaamheden ten behoeve van ondermeer Woonstichting Vooruitgang, Duynstede Holding B.V. of andere dochtermaatschappijen daarvan en/of andere (rechts) personen en ondernemingen
Kern/neven- activiteiten in verslagjaar	geen
Heeft consolidatie binnen de TI plaatsgevonden?	ja

Financiële gegevens 2011:

Vennootschap	
Eigen vermogen	€ 2.237.796
Jaaromzet	€ 0
Belang in %	100%
Nominale waarde belang, preferentie en /of prioriteit	€ 18.000
Intrinsieke waarde	€ 2.219.796
Eventuele overige participanten in vennootschap	Duynstede Holding B.V.
Stichting / Vereniging	
Wijze en mate van bestuurlijke zeggenschap	Van uit Woonstichting Vooruitgang
Productie en ontwikkeling van de voorraad woongelegenheden in de verbinding	nihil

Geldstromen:

Van TI naar verbinding	€ 226
Doorberekende kosten aan de verbinding	€ 0
Waarde verstrekte lening(en)	€ 0
Rentepercentage	--
Zekerheden	--
Aflossingstermijn	--
Beschikbaar gestelde bedrijfsmiddelen door de TI	n.v.t.
Inzet van personeel van de TI	n.v.t.
Van verbinding naar TI	n.v.t.
Ontvangen winstuitkeringen door TI	€ 0
Afgegeven zekerheden ten behoeve van de verbinding	n.v.t.
Maximale risico-exposure / aansprakelijkheid	n.v.t.

Risicobeheersing:

Wijze waarop de risicobeheersing plaatsvindt	n.v.t.
verkregen zekerheden	n.v.t.
juridische structuur	n.v.t.
selectie samenwerkingspartners	n.v.t.
maximale omvang projectaanspraken	n.v.t.
gegarandeerde afzet vooraf	n.v.t.
vermogensdoelstelling en dividendbeleid	n.v.t.

Algemene gegevens:

Naam van de verbinding	Duynstede Zorg B.V.
Rechtsvorm	B.V.
Vestigingsplaats	Teylingen
Statutaire doelstelling	Het (doen) realiseren van bouwwerken alsmede het participeren in samenwerkingsverbanden gericht op aanneming van bouwwerken en het (doen) verrichten van onderhoudswerkzaamheden ten behoeve van ondermeer Woonstichting Vooruitgang, Duynstede Holding B.V. of andere dochtermaatschappijen daarvan en/of andere (rechts) personen en ondernemingen
Kern/neven- activiteiten in verslagjaar	geen
Heeft consolidatie binnen de TI plaatsgevonden?	ja

Financiële gegevens 2011:

Vennootschap	
Eigen vermogen	€ 15.996
Jaaromzet	€ 0
Belang in %	100%
Nominale waarde belang, preferentie en /of prioriteit	€ 18.000
Intrinsieke waarde	€ -/- 2.004
Eventuele overige participanten in vennootschap	Duynstede Holding B.V.
Stichting / Vereniging	
Wijze en mate van bestuurlijke zeggenschap	Van uit Woonstichting Vooruitgang
Productie en ontwikkeling van de voorraad woongegenheden in de verbinding	nihil

Geldstromen:

Van TI naar verbinding	€ 134
Doorberekende kosten aan de verbinding	€ 0
Waarde verstrekte lening(en)	€ 0
Rentepercentage	--
Zekerheden	--
Aflossingstermijn	--
Beschikbaar gestelde bedrijfsmiddelen door de TI	n.v.t.
Inzet van personeel van de TI	n.v.t.
Van verbinding naar TI	n.v.t.
Ontvangen winstuitkeringen door TI	€ 0
Afgegeven zekerheden ten behoeve van de verbinding	n.v.t.
Maximale risico-exposure / aansprakelijkheid	n.v.t.

Risicobeheersing:

Wijze waarop de risicobeheersing plaatsvindt	n.v.t.
verkregen zekerheden	n.v.t.
juridische structuur	n.v.t.
selectie samenwerkingspartners	n.v.t.
maximale omvang projectaanspraken	n.v.t.
gegarandeerde afzet vooraf	n.v.t.
vermogensdoelstelling en dividendbeleid	n.v.t.

Algemene gegevens:

Naam van de verbinding	Duynstede Duurzame Energie B.V.
Rechtsvorm	B.V.
Vestigingsplaats	Teylingen
Statutaire doelstelling	Het ontwikkelen, installeren, beheren en exploiteren van systemen ten behoeve van duurzame energie

Kern/neven- activiteiten in verslagjaar	geen
Heeft consolidatie binnen de TI plaatsgevonden?	ja

Financiële gegevens 2011:

Vennootschap	
Eigen vermogen	€ 16.912
Jaaromzet	€ 0
Belang in %	100%
Nominale waarde belang, preferentie en /of prioriteit	€ 18.000
Intrinsieke waarde	€ -/1.088
Eventuele overige participanten in vennootschap	Duynstede Holding B.V.
Stichting / Vereniging	
Wijze en mate van bestuurlijke zeggenschap	Van uit Woonstichting Vooruitgang
Productie en ontwikkeling van de voorraad woongelegheden in de verbinding	nihil

Geldstromen:

Van TI naar verbinding	€ 1.088
Doorberekende kosten aan de verbinding	€ 0
Waarde verstrekte lening(en)	€ 0
Rentepercentage	--
Zekerheden	--
Aflossingstermijn	--
Beschikbaar gestelde bedrijfsmiddelen door de TI	n.v.t.
Inzet van personeel van de TI	n.v.t.
Van verbinding naar TI	n.v.t.
Ontvangen winstuitkeringen door TI	€ 0
Afgegeven zekerheden ten behoeve van de verbinding	n.v.t.
Maximale risico-exposure / aansprakelijkheid	n.v.t.

Risicobeheersing:

Wijze waarop de risicobeheersing plaatsvindt	n.v.t.
verkregen zekerheden	n.v.t.
juridische structuur	n.v.t.
selectie samenwerkingspartners	n.v.t.
maximale omvang projectaanspraken	n.v.t.
gegarandeerde afzet vooraf	n.v.t.
vermogensdoelstelling en dividendbeleid	n.v.t.

Algemene gegevens:

Naam van de verbinding	Ontwikkelingscombinatie Haarlemmermeer-West Beheer B.V. B.V.
Rechtsvorm	Hoofddorp
Vestigingsplaats	Het optreden als beherend vennoot van een commanditaire vennootschap; het verrichten van al hetgeen met het voren- staande verband houdt of daaraan bevor- derlijk kan zijn, alles in de ruimste zin van het woord
Statutaire doelstelling	

Kern/neven- activiteiten in verslagjaar
Heeft consolidatie binnen de TI plaatsgevonden?

Ontwikkeling locatie Haarlemmermeer
nee

Financiële gegevens 2011:

Vennootschap	
Eigen vermogen	€ 107.254
Jaaromzet	€ 0
Belang in %	19,5%
Nominale waarde belang, preferentie en /of prioriteit	€ 3.600
Intrinsieke waarde	€ -23.805
Eventuele overige participanten in vennootschap	- ASR Vastgoed Participatie Haarlemmermeer West B.V. - Rotij Haarlemmermeer West B.V. - Duynstede Projecten B.V.

Stichting / Vereniging
Wijze en mate van bestuurlijke zeggenschap

Vanuit Woonstichting Vooruitgang

Productie en ontwikkeling van de voorraad woon-
gelegenheden in de verbinding

nihil

Geldstromen:

Van TI naar verbinding	€ 397.560
Doorberekende kosten aan de verbinding	€ 0
Waarde verstrekte lening(en)	€ 2.830.091
Rentepercentage	2,751%
Zekerheden	geen
Aflossingstermijn	Bij beëindiging activiteiten
Beschikbaar gestelde bedrijfsmiddelen door de TI	n.v.t.
Inzet van personeel van de TI	n.v.t.
Van verbinding naar TI	n.v.t.
Ontvangen winstuitkeringen door TI	€ 0
Afgegeven zekerheden ten behoeve van de verbinding	€ 6.200.000
Maximale risico-exposure / aansprakelijkheid	€ 6.200.000

Risicobeheersing:

Wijze waarop de risicobeheersing plaatsvindt	n.v.t.
verkregen zekerheden	n.v.t.
juridische structuur	n.v.t.
selectie samenwerkingspartners	n.v.t.
maximale omvang projectaanspraken	n.v.t.
gegarandeerde afzet vooraf	n.v.t.
vermogensdoelstelling en dividendbeleid	n.v.t.

Algemene gegevens:

Naam van de verbinding	Ontwikkelingscombinatie Haarlemmermeer-West CV
Rechtsvorm	CV
Vestigingsplaats	Utrecht
Statutaire doelstelling	Het verkrijgen, vervreemden, in (onder) erfpacht uitgeven, administreren, exploiteren, huren en verhuren van onroerende zaken; Het zelf ontwikkelen en/of realiseren van onroerende zaken; Het geheel of gedeeltelijk doen ontwikkelen en /of realiseren en/of verkopen van onroerende zaken
Kern/neven- activiteiten in verslagjaar	Ontwikkeling locatie Haarlemmermeer
Heeft consolidatie binnen de TI plaatsgevonden?	nee

Financiële gegevens 2011:

Vennootschap	
Eigen vermogen	
Jaaromzet	
Belang in %	
Nominale waarde belang, preferentie en /of prioriteit	€ 11.074.879
Intrinsieke waarde	€ -4.836.536
Eventuele overige participanten in vennootschap	19,5 %
	€ 3.600
	€ 20.913
	- Ontwikkelingscombinatie Haarlemmermeer-West Beheer B.V.
	- Duynstede Projecten B.V.
	- ASR Vastgoed Participatie Haarlemmermeer – West B.V.
	- Rotij Haarlemmermeer West B.V.
Stichting / Vereniging	Van uit Ontwikkelingscombinatie
Wijze en mate van bestuurlijke zeggenschap	Haarlemmermeer-West Beheer B.V.
Productie en ontwikkeling van de voorraad woon- gelegenheden in de verbinding	nihil
Geldstromen:	€ 0
Van TI naar verbinding	€ 0
Doorberekende kosten aan de verbinding	€ 0
Waarde verstrekte lening(en)	--
Rentepercentage	--
Zekerheden	--
Aflossingstermijn	n.v.t.
Beschikbaar gestelde bedrijfsmiddelen door de TI	n.v.t.
Inzet van personeel van de TI	n.v.t.
Van verbinding naar TI	€ 0
Ontvangen winstuitkeringen door TI	
Afgegeven zekerheden ten behoeve van de verbinding	n.v.t.
Maximale risico-exposure / aansprakelijkheid	n.v.t.

Risicobeheersing:

Wijze waarop de risicobeheersing plaatsvindt	Toezicht van uit de Ti
verkregen zekerheden	n.v.t.
juridische structuur	n.v.t.
selectie samenwerkingspartners	n.v.t.
maximale omvang projectaanspraken	n.v.t.
gegarandeerde afzet vooraf	n.v.t.
vermogensdoelstelling en dividendbeleid	n.v.t.

Algemene gegevens:

Naam van de verbinding	Bouwkundig Adviesbureau Bollenstreek B.V.
Rechtsvorm	B.V.
Vestigingsplaats	Noordwijkerhout
Statutaire doelstelling	Het realiseren van bouwwerken, alsmede het participeren in samenwerkingsverbanden gericht op aanneming van bouwwerken en het verrichten van onderhoudswerkzaamheden
Kern/neven- activiteiten in verslagjaar	
Heeft consolidatie binnen de TI plaatsgevonden?	nee

Financiële gegevens 2011:

Vennootschap	
Eigen vermogen	€ 220.583
Jaaromzet	€ 574.366
Belang in %	33 1/3%
Nominale waarde belang, preferentie en /of prioriteit	
Intrinsieke waarde	€ 6.000
Eventuele overige participanten in vennootschap	€ 67.528
	- St. Antonius van Padua Holding B.V.
	- NWS Holding B.V.
	- Duynstede Holding B.V.

Stichting / Vereniging	
Wijze en mate van bestuurlijke zeggenschap	Vanuit Woonstichting Vooruitgang
Productie en ontwikkeling van de voorraad woongelegenheden in de verbinding	nihil

Geldstromen:

Van TI naar verbinding	€ 106.006
Doorberekende kosten aan de verbinding	€ 0
Waarde verstrekte lening(en)	€ 15.000
Rentepercentage	5%
Zekerheden	geen
Aflossingstermijn	variabel
Beschikbaar gestelde bedrijfsmiddelen door de TI	n.v.t.
Inzet van personeel van de TI	n.v.t.
Van verbinding naar TI	n.v.t.
Ontvangen winstuitkeringen door TI	€ 0
Afgegeven zekerheden ten behoeve van de verbinding	n.v.t.
Maximale risico-exposure / aansprakelijkheid	n.v.t.

Risicobeheersing:

Wijze waarop de risicobeheersing plaatsvindt	toezicht van uit de TI
verkregen zekerheden	n.v.t.
juridische structuur	n.v.t.
selectie samenwerkingspartners	n.v.t.
maximale omvang projectaanspraken	n.v.t.
gegarandeerde afzet vooraf	n.v.t.
vermogensdoelstelling en dividendbeleid	n.v.t.



Jaarrekening 2011

Kengetallen	1
Geconsolideerde balans per 31 december 2011	2
Geconsolideerde winst- en verliesrekening over het boekjaar 2011	3
Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2011 (indirecte methode)	4
Beknopte grondslagen van balanswaardering en resultaatbepaling	5
Grondslagen voor waardering van activa en passiva	6
Grondslagen voor bepaling van het resultaat	7
Belangrijke inschatting ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	8
Kasstroomoverzicht	9
Toelichting op de balans	10
Toelichting op de winst- en verliesrekening	11
Overige informatie	12
Enkelvoudige balans per 31 december 2011	13
Enkelvoudige winst- en verliesrekening over het boekjaar 2011	14
Toelichting op de enkelvoudige balans	15
Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening	16
Controleverklaring	17

1. Kengetallen

Boekjaar	2011	2010	2009	2008	2007
AANTAL VERHUUREENHEDEN					
1. Woningen en woongebouwen					
vooroorlogs	32	30	31	29	66
naoorlogs	2.046	2.054	2.070	2.058	1.960
2. Bedrijfsruimten	33	33	29	29	10
3. Garages	160	160	160	158	144
TOTAAL	<u>2.271</u>	<u>2.277</u>	<u>2.290</u>	<u>2.274</u>	<u>2.180</u>
Totaal aantal gewogen verhuur-eenheden in exploitatie 1)	<u>2.191</u>	<u>2.197</u>	<u>2.210</u>	<u>2.195</u>	<u>2.108</u>
Totaal verzekerde waarde (x € 1.000,--)	<u>248.565</u>	<u>249.766</u>	<u>247.786</u>	<u>236.588</u>	<u>208.760</u>
WOZ-WAARDE PER WONING					
Kernvoorraad (tot € 357)	177.998	170.688	173.043	150.907	169.160
Betaalbare woningen (€ 357 - € 548)	208.949	209.843	215.948	216.566	199.822
Huurprijsniveau boven betaalbaar	255.406	252.987	255.202	253.095	240.626
MUTATIES IN HET WONINGBEZIT					
- Aantal opgeleverd	0	10	19	43	0
- Aantal aangekocht	4	1	4	60	0
- Aantal verkocht	10	7	9	8	6
- Aantal gesloopt	0	21	0	34	0
ONDERHOUD PER WONING *)					
- Klachtenonderhoud	229	239	218	191	279
- Mutatieonderhoud	228	226	323	218	187
- Overig dagelijks onderhoud	141	140	126	127	160
- Totaal dagelijks onderhoud	598	605	667	536	626
- Planmatig onderhoud	617	525	644	841	809
- Totaal onderhoud	<u>1.215</u>	<u>1.130</u>	<u>1.311</u>	<u>1.377</u>	<u>1.435</u>
*) Vanaf 2008 exclusief opslag					
AANTAL WONINGEN NAAR PRIJSKLASSE					
Kernvoorraad (tot € 357)	545	545	554	590	654
Betaalbare woningen (€ 357 - € 548)	1.167	1.167	1.225	1.154	995
Huurprijsniveau boven betaalbaar	366	372	322	372	377
PRIJS/KWALITEISVERHOUDING					
Gemiddeld aantal punten WWS	155	131	130	127	125
Gemiddelde netto huur per jaar	5.596	5.525	5.287	4.898	4.883
Gemiddelde huurverhoging	1,30%	1,20%	2,25%	1,60%	1,10%
HET VERHUREN VAN WONINGEN					
Mutatiegraad in % woningbezit	7,56%	7,58%	8,30%	6,61%	7,16%
Huurachterstand in % bruto jaarhuur	0,97%	0,95%	1,10%	1,20%	1,70%
Huurderiving in % bruto jaarhuur	4,65%	1,59%	0,44%	0,29%	0,35%
BALANS					
	2011	2010	2009	2008	2007
1. Eigen vermogen	22.074	17.846	18.798	17.097	10.902
2. Egalisatierekening	0	0	0	0	0
3. Voorzieningen	0	0	1.000	0	150
4. Langlopende schulden	84.751	87.342	82.532	81.705	67.419
Totaal	<u>106.825</u>	<u>105.188</u>	<u>102.330</u>	<u>98.802</u>	<u>78.471</u>
5. Immateriele vaste activa	0	0	0	0	0
6. Materiele vaste activa	105.282	100.964	101.999	98.601	81.700
7. Financiële vaste activa	6.560	6.334	2.804	2.398	568
8. Werkkapitaal	-5.017	-2.110	-2.473	-2.197	-3.797
Totaal	<u>106.825</u>	<u>105.188</u>	<u>102.330</u>	<u>98.802</u>	<u>78.471</u>

	2011	2010	2009	2008	2007
WINST- EN VERLIESREKENING					
9. Totaal baten	20.760	16.488	14.875	13.176	16.374
10. Totaal lasten	-12.743	-14.588	-11.247	-6.557	-14.311
11. Financieringsresultaat	-3.266	-3.222	-2.935	-2.503	-2.511
Exploitatieresultaat	4.750	-1.322	693	4.116	-448
12. Resultaat deelnemingen	-1.404	10	47	168	-141
13. Vennootschapsbelasting	882	360	962	1.912	
Jaarresultaat	4.228	-952	1.702	6.196	-589
FINANCIËLE CONTINUITEIT					
15. Liquiditeitsratio	0,45	0,69	0,76	0,76	0,58
16. Solvabiliteitsratio	19,03	15,93	16,69	15,83	12,47
17. Rentabiliteitsratio eigen vermogen	19,16	-5,34	9,06	36,24	-5,40
18. Rentabiliteitsratio totaal vermogen	6,91	1,70	3,22	6,13	-4,42
OVERIGE					
Aantal personeelsleden	27	27	26	29	28

1) Een gewogen verhuureenheid = 1 woning = 2 garages = 1 duplexeenheid

VERGELIJKING MET LANDELIJKE KENGETALLEN

	Vooruitgang		Landelijk		
	2011	2010	2010	2009	2008
VERMOGENSPOSITIE					
Algemene bedrijfsreserve (€ per woning)	10.623	8.563	nb	13.434	10.552
Onderhoudsvoorziening (€ per woning)	0	0	nb	1.549	1.435
Financiële reserve (€ per woning)	10.623	8.563	nb	14.983	11.987
Current ratio	0,45	0,69	nb	0,80	0,90
Rentabiliteit eigen vermogen	19,16	-5,34	nb	0,30	-0,90
Rentabiliteit totale vermogen	6,91	1,70	nb	3,00	5,50
Solvabiliteit (EV/TV) x 100	19,03	15,93	nb	28,00	23,80
RESULTATEN					
Totale baten (€ per woning)	9.990	7.912	nb	6.030	5.825
Totale lasten (€ per woning)	6.132	7.000	nb	4.609	4.796
Financieringsresultaat (€ per woning)	-1.572	-1.546	nb	-1.307	-1.294
Exploitatieresultaat (€ per woning)	2.286	-634	nb	114	-265
Resultaat deelnemingen (€ per woning)	-676	5			
Buitengewone baten (€ per woning)	0	0	nb	0	186
Buitengewone lasten (€ per woning)	0	0	nb	-68	-18
Jaarresultaat (€ per woning)	1.611	-629	nb	46	-97
VERHUUR EN INCASSO					
Huren (€ per woning)	5.596	5.525	nb	5.082	4.910
Gemiddelde puntprijs (€)	3,01	3,38			
ONDERHOUD					
Totaal onderhoud (€ per woning)	1.216	1.130	nb	1.835	1.806
Klachtenonderhoud (€ per woning)	229	239	nb	276	267
Mutatie-onderhoud (€ per woning)	228	226	nb	182	202
Overig dagelijks onderhoud (€ per woning)	141	140	nb	458	391
Totaal dagelijks onderhoud (€ per woning)	599	605	nb	916	860
Planmatig onderhoud (€ per woning)	617	525	nb	919	946

2) De landelijke cijfers zijn ontleend aan de bedrijfstakinformatie van Aedes vereniging van woningcorporaties. De cijfers zijn op basis van de grootteklasse III.

Vanaf 2010 worden deze cijfers niet meer verstrekt door Aedes.

2. Geconsolideerde balans per 31 december 2011 (na voorgestelde resultaatbestemming)

ACTIVA	Ref.	31-dec-2011	31-dec-2010
VASTE ACTIVA			
Materiële vaste activa	10.1		
Onroerende en roerende zaken in exploitatie	10.1.1	85.469.079	81.390.018
Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	10.1	6.305.470	6.460.982
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10.1.2	2.062.315	1.952.886
Onroerende en roerende zaken t.b.v. verkoop	10.1.3	1.757.830	1.535.033
Onroerende en roerende zaken grondposities	10.1.4	9.687.607	9.625.065
Sub-totaal		<u>105.282.301</u>	<u>100.963.984</u>
Financiële vaste activa	10.2		
Te vorderen BWS-subsidies	10.2.1	130.449	151.775
Deelnemingen	10.2.2	2.298.975	92.841
Leningen u/g	10.2.3	15.000	2.855.091
Latente belastingvordering	10.2.4	4.115.839	3.234.103
Sub-totaal		<u>6.560.263</u>	<u>6.333.810</u>
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorraden	10.3.1	2.518.292	2.824.825
Onderhanden projecten	10.8.5	0	0
Vorderingen	10.4		
Huurdebiteuren	10.4.1	87.776	82.398
Belastingen en sociale premies	10.4.2	64.991	700.589
Overige vorderingen	10.4.3	906.275	516.541
Overlopende activa	10.4.4	43.417	30.405
Sub-totaal		<u>3.620.751</u>	<u>4.154.758</u>
Liquide middelen	10.4.5	<u>562.470</u>	<u>560.845</u>
Totaal generaal		<u>116.025.785</u>	<u>112.013.397</u>

PASSIVA

	Ref.	31-dec-2011	31-dec-2010
Eigen vermogen			
Algemene bedrijfsreserve	10.5	<u>22.074.140</u>	<u>17.845.763</u>
Voorzieningen	10.6		
Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	10.6.1	0	0
Voorziening deelnemingen	7.6.2	<u>0</u>	<u>0</u>
Sub-totaal		<u>0</u>	<u>0</u>
Schulden op lange termijn	10.7		
Leningen gemeentelijke overheid	10.7.1	4.953.978	5.077.109
Leningen kredietinstellingen	10.7.2	<u>79.797.336</u>	<u>82.264.427</u>
Sub-totaal		<u>84.751.314</u>	<u>87.341.536</u>
Kortlopende schulden	10.8		
Bankier	10.8.1	0	0
Schulden aan kredietinstellingen	10.8.2	5.467.090	3.081.092
Schulden aan gemeente	10.8.3	123.086	109.226
Schulden aan leveranciers	10.8.4	280.606	182.347
Onderhanden projecten	10.8.5	0	735.356
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.8.6	230.633	91.681
Aangegane verplichtingen inzake onroerende en roerende zaken	10.8.7	333.810	248.890
Waarborgsommen	10.8.8	1.700	1.700
Schulden aan deelnemingen	10.8.9	399.694	0
Overige schulden	10.8.10	148.486	190.738
Overlopende passiva	10.8.11	<u>2.215.226</u>	<u>2.185.068</u>
Sub-totaal		<u>9.200.331</u>	<u>6.826.098</u>
Totaal generaal		<u>116.025.785</u>	<u>112.013.397</u>

3. Geconsolideerde winst- en verliesrekening over het boekjaar 2011

Omschrijving	Ref.	Boekjaar 2011	Boekjaar 2010
Bedrijfsopbrengsten			
Huren	11.1	11.690.010	11.945.311
Vergoedingen	11.2	799.532	911.024
Verkoop onroerende zaken	11.4	1.790.458	1.187.991
Gerealiseerde opbrengst projecten	11.5	6.377.621	2.363.626
Overige bedrijfsopbrengsten	11.6	102.161	79.721
<i>Som der bedrijfsopbrengsten(a)</i>		<u>20.759.782</u>	<u>16.487.673</u>
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen materiële vaste activa	11.7	1.673.505	1.390.522
Overige waardeveranderingen	11.8	-1.687.471	3.770.000
Erfpacht	11.9	16.336	16.336
Lonen en salarissen	11.10	1.529.866	1.684.257
Sociale lasten	11.11	197.928	183.644
Pensioenlasten	11.12	226.993	242.174
Onderhoudslasten	11.13	2.149.373	2.040.412
Overige bedrijfslasten	11.14	8.636.656	5.260.755
<i>Som der bedrijfslasten(b)</i>		<u>12.743.186</u>	<u>14.588.100</u>
Bedrijfsresultaat (a-b)		8.016.596	1.899.573
Financiële baten en lasten			
Rentebaten	11.15	617.654	595.985
Rentelasten	11.16	-3.883.243	-3.817.763
J A A R R E S U L T A A T voor belastingen		4.751.007	-1.322.205
Belastingen	11.18	-881.736	-359.863
Resultaat deelnemingen	11.17	-1.404.366	9.651
J A A R R E S U L T A A T na belastingen		<u>4.228.377</u>	<u>-952.691</u>

4. Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2011 (indirecte methode)

	Ref.	Boekjaar 2011	Boekjaar 2010
Kasstroom uit operationele activiteiten			
Bedrijfsresultaat		8.016.596	1.899.573
Aanpassingen voor:			
- afschrijvingen	10.1	1.673.505	1.390.522
- administratieve correctie afgeschreven activa	10.1	-52.842	-108.610
- mutatie voorzieningen		0	-1.000.000
		<u>1.620.663</u>	<u>281.912</u>
Veranderingen in werkkapitaal			
- voorraden	10.3.1	306.533	92.365
- onderhanden projecten	10.8.5	0	0
- vorderingen	10.4	227.474	432.544
- kortlopende schulden (exclusief bankier)	10.8	2.374.233	-1.648.059
- correctie aflossingen volgend jaar	10.8.11	-2.399.858	1.982.611
		<u>508.382</u>	<u>859.461</u>
<i>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</i>		<u>2.129.045</u>	<u>1.141.373</u>
Ontvangen rente	11.15	617.654	595.985
Betaalde rente	11.16	-3.883.243	-3.817.763
Resultaat deelnemingen	11.17	-1.404.366	9.651
Mutatie vennootschapsbelasting	11.18	881.736	359.863
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>		<u>-3.788.219</u>	<u>-2.852.264</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
Investerings in materiële vaste activa	10.1	-4.335.518	-6.002.971
Onroerende goederen grondposities	10.1.4	-62.542	-94.529
Waardeveranderingen	10.1	-1.687.471	4.770.000
Desinvesteringen in materiële vaste activa	10.1	146.551	1.080.135
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>		<u>-5.938.980</u>	<u>-247.365</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
Ontvangen nieuwe langlopende leningen	10.7	3.000.000	8.000.000
Aflossing langlopende leningen	10.7	-3.190.364	-5.172.929
Latente belastingvordering	10.2.4	-881.736	-359.864
Egalisatierekening	10.2.1	21.326	21.503
Deelnemingen	10.2.2	-2.206.134	-9.651
Leningen u/g	10.2.3	2.840.091	-307.187
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>		<u>-416.817</u>	<u>2.171.872</u>
Mutatie geldmiddelen		<u>1.625</u>	<u>2.113.189</u>

5. Beknopte grondslagen van balanswaardering en resultaatbepaling

5.1 Algemeen

Woonstichting Vooruitgang is een stichting met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". Zij heeft specifieke toelating in de regio Holland-Rijnland, de gemeente Bennebroek en de gemeente Haarlemmermeer en is werkzaam binnen de juridische wetgeving van uit de Woonwet en het Besluit Beheer Sociale Huursector. De vestigingsplaats is Sassenheim. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen.

5.2 Regelgeving

De jaarverslaggeving door toegelaten instellingen volkshuisvesting dient te voldoen aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in het Besluit Beheer Sociale Huursector. In dit besluit wordt BW2 Titel 9 voorgeschreven behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Voor verslagjaren vanaf 2004 is door de Raad voor de Jaarverslaggeving de definitieve Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting uitgegeven. In deze richtlijn zijn onder meer specifieke modellen voor de balans en de winst-en verliesrekening opgenomen en zijn voor de sector specifieke presentatie-, waarderings- en verslaggevingsvoorschriften geformuleerd. Toelichtingen op posten in de balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

De geconsolideerde 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 voor de Jaarverslaggeving. Toelichtingen op posten in de balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

5.3 Grondslagen voor consolidatie

In de consolidatie worden opgenomen de financiële gegevens van Woonstichting Vooruitgang en haar groepsmaatschappijen. Dit betreft alle maatschappijen waarmee zij een organisatorische en economische eenheid vormt. Integraal in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen waarin beslissende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend. In het algemeen betreft het deelnemingen waarin het belang meer dan 50% bedraagt. Het aandeel van derden in het groepsvermogen en in het groepsresultaat wordt afzonderlijk vermeld. Proportioneel in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen in entiteiten voor zover tenminste eenzelfde invloed op het beleid kan worden uitgeoefend als door elk der overige participanten. Looptijd en rechtsvorm zijn hierbij niet van belang. De waarderingsgrondslagen van Woonstichting Vooruitgang worden zoveel mogelijk toegepast. Daar waar van de gegevens in totaliteit geen belangrijke invloed uitgaat op de geconsolideerde winst- en verliesrekening is van correctie van de grondslagen afgezien. Nieuwe groepsmaatschappijen worden in aanmerking genomen vanaf het tijdstip waarop invloed van betekenis op het zakelijke en het financiële beleid is verworven. Afgestoten groepsmaatschappijen worden verwerkt tot het tijdstip van beëindiging van deze invloed.

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

Volledig geconsolideerd

Duynstede Holding B.V.

Duynstede Projecten B.V.

Duynstede Zorg B.V.

Duynstede Duurzame Energie B.V. (per 21-9-2011)

Overige deelnemingen, gewaardeerd op nettovermogenswaarde

Bouwkundig Adviesbureau Bollenstreek B.V. 33,3%

Ontwikkelingscombinatie Haarlemmermeer-West Beheer B.V. 20%

Ontwikkelingscombinatie Haarlemmermeer-West C.V. 20%

De activiteiten van Duynstede bestaan voornamelijk uit projectontwikkeling.

De activiteiten van Bouwkundig Adviesbureau Bollenstreek B.V. bestaan uit het ontwikkelen en begeleiden van bouwactiviteiten. De activiteiten van de Ontwikkelingscombinatie Haarlemmermeer bestaan uit de ontwikkeling van woningen in de Haarlemmermeer.

Intercompany-transacties, intercompany-winsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen groepsmaatschappijen worden geëlimineerd voor zover de resultaten niet door transacties met derden buiten de groep zijn gerealiseerd. Ongerealiseerde verliezen op intercompany-transacties worden ook geëlimineerd tenzij er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Resultaten op intercompany-transacties tussen in de consolidatie opgenomen groepsmaatschappijen worden volledig uit zowel de balanswaardering als het groepsresultaat geëlimineerd voorzover deze resul-

taten nog niet door een overdracht van het verkregen actief of passief aan derden buiten de groep zijn gerealiseerd.

5.4 Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directie van Woonstichting 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.

6. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

6.1 Algemeen

6.1.1 Vergelijking met voorgaand jaar

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

6.1.2 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.

6.2 Materiële vaste activa

6.2.1 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 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. Uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) die leiden tot een waardeverhoging van het actief worden aangemerkt als activeerbare kosten van vernieuwing. Een bijzonder waardeverminderversverlies is het bedrag waarmee de boekwaarde de reële waarde overschrijdt. De reële waarde wordt afhankelijk gesteld van de voorgenomen bestemming van complexen. De onroerende zaken kunnen voor langere of kortere termijn voor verhuur worden aangehouden. Het verkoopplan geeft mede inzicht in de resterende levensduur. Complexen worden gedefinieerd op basis van groepen van gelijksoortige activa (kasstroomgenererende eenheid). Deze worden gedefinieerd op basis van onderkende product-marktcombinaties. Jaarlijks vindt toetsing plaats van de boekwaarde en reële waarde. De toetsing geschiedt op PMC-niveau. Bij de toets tussen de historische kostprijs en reële waarde wordt de egalisatierekening betrokken. Van duurzaamheid is sprake wanneer de verwachte reële waarde gedurende een periode van tenminste vijf jaar lager is dan de boekwaarde. De bedrijfs-waarde wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatie-opbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering. Daarbij wordt rekening gehouden met de voorgenomen bestemming van het bezit. 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 lasten van onderhoud worden direct in het resultaat verantwoord. 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 zonnodig taxaties uitgevoerd door onafhankelijke externe deskundigen danwel worden vergelijkbare onroerende zaken als referentie gehanteerd.

6.2.2 Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling

Dit betreffen complexen in aanbouw die worden gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van een bijzondere waardevermindering uit hoofde van te dekken stichtingskosten. 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. Met betrekking tot zogeheten gecombineerde projecten wordt het aandeel van de koopwoningen verantwoord onder de post voorraad onderhanden werk, het aandeel huurwoningen wordt verantwoord onder de onroerende en roerende zaken in ontwikkeling. Voor wat betreft het onrendabele deel van het gecombineerde project wordt bij het aangaan van de verplichting het onrendabele deel verminderd met het verwachte verkoopresultaat in de winst- en verliesrekening verantwoord onder de post overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa. Bij oplevering van het totale project wordt het verkoopresultaat zowel verantwoord onder de post verkoop onroerende zaken als onder de post overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa. Daarmee wordt de economische realiteit van de transactie het best zichtbaar gemaakt. Afschrijving vindt eerst plaats nadat de betreffende complexen in exploitatie zijn genomen.

6.2.3 Onroerende- en roerende zaken t.b.v. verkoop

De onroerende en roerende zaken ten behoeve van de verkoop worden gewaardeerd op basis van aanschafwaarde en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. Of sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt jaarlijks getoetst op basis van boekwaarde versus bedrijfswaarde.

6.2.4 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 annuïtaire afschrijvingen. Jaarlijks wordt beoordeeld of er sprake is van een bijzondere waardevermindering.

6.2.5 Onroerende- en roerende zaken grondposities

Voorts worden ingenomen grondposities onder deze post verwerkt tegen aanschafprijs en bijkomende kosten. Tot 2009 vond over deze grondposities rentetoe rekening plaats. Als gevolg van de aanpassing van de schattingswijze wordt vanaf 2010 geen rentetoe rekening meer toegepast. Per 31-12-2010 is de waarde van de grondposities bepaald op basis van de markt en de bijbehorende taxaties.

6.3 Financiële vaste activa

6.3.1 Te vorderen BWS-subsidies

De vordering uit hoofde van binnen het Besluit Woninggebonden Subsidies toegezegde bedragen (contante waarde van de uitbetalingen) wordt jaarlijks verminderd met de door de budgethouders beschikbaar gestelde bedragen. De uitbetalingstermijn is afhankelijk gesteld van de disconteringsvoet en belooft vanaf de vaststelling van de subsidie maximaal 30 jaar. Het kortlopende deel van deze post is opgenomen onder de vlottende activa.

6.3.2 Deelnemingen

Meerderheidsdeelnemingen en overige deelnemingen waar invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd op een evenredig deel van de netto vermogenswaarde volgens de laatst bekende balansen. Voor deelnemingen waarvoor onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de jaarrekening van de betreffende deelneming. Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of, indien hiertoe aanleiding bestaat, een lagere waarde. Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien in deze situatie de deelnemende rechtspersoon aansprakelijk is voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening gevormd. De eerste waardering van gekochte deelnemingen is gebaseerd op de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva op het moment van acquisitie. Voor de vervolgwaaardering worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij eerste waardering.

6.3.3 Leningen u/g

De onder financiële vaste activa opgenomen leningen u/g omvat een verstrekte lening aan de BAB B.V. Deze vordering wordt initieel gewaardeerd tegen reële waarde.

6.4 Voorraden

6.4.1 Voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen is gewaardeerd tegen vaste verrekenprijzen.

6.4.2 Onderhanden werken

De voorraden onderhanden werk (onverkochte woningen uit projectontwikkeling) worden gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhouds-afdeling en interne logistiek alsmede toerekende rente.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incurantheid van de voorraden.

6.5 Onderhanden projecten

Onderhanden projecten in opdracht van derden wordt gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectopbrengsten (bestaande uit de gerealiseerde projectkosten en toegerekende winst. Zie hiervoor de grondslagen voor bepaling van het resultaat). Indien van toepassing, worden hierop de verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen in mindering gebracht. Onderhanden projecten waarvan de gefactureerde termijnen hoger zijn dan de gerealiseerde projectopbrengsten worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

Uitgaven voor projectkosten voor nog niet verrichte prestaties worden opgenomen onder de voorraden.

6.6 Vorderingen

6.6.1 Huurdebiteuren

Waardering geschiedt tegen reële waarde rekening houdend met een voorziening voor mogelijke oninbaarheid gebaseerd op een statische benadering.

6.6.2 Liquide middelen

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

6.7 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 tegen nominale waarde opgenomen.

6.7.1 Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze 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 deze al bij wet zijn 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 Stichting 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 zijn opgenomen onder de voorzieningen. Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde.

6.7.2 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. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten.

6.8 Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de 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. De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

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 op basis van de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt. Voor zover in het bovenstaande niet anders is aangegeven worden activa en passiva gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde of nominale waarde. Hierbij wordt op vorderingen, indien dit noodzakelijk is, een voorziening wegens mogelijke oninbaarheid in mindering gebracht.

7. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

7.1 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.

7.1.1 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.

Projectopbrengsten en projectkosten

Voor onderhanden projecten, waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en de projectkosten verwerkt als netto-omzet en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum (de 'Percentage of Completion'-methode, ofwel de PoC-methode). De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, dan worden de opbrengsten als netto-omzet verwerkt in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten, dat waarschijnlijk kan worden verhaald; de projectkosten worden dan verwerkt in de winst-en-verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt. Zodra het resultaat wel op betrouwbare wijze kan worden bepaald, vindt opbrengstverantwoording plaats volgens de PoC-methode naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum.

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten.

Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald. Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, die kosten die in het algemeen aan projectactiviteiten worden toegerekend en toegewezen kunnen worden aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend. Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit verlies wordt verwerkt in de kostprijs van de omzet. De voorziening voor het verlies maakt onderdeel uit van de post onderhanden projecten.

7.2 Bedrijfsopbrengsten

7.2.1 Huren

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

7.2.2 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 overige bedrijfslasten.

7.2.3 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.

7.3 Bedrijfslasten

7.3.1 Afschrijvingen op materiële vaste activa

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

7.3.2 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

De overige waardeveranderingen worden gebaseerd op de waardering van de betreffende activa-posten. De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op een afboeking dan wel opboeking uit hoofde van lagere bedrijfswaarde ten opzichte van de historische kostprijs.

7.3.4 Periodiek betaalbare beloningen

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voorzover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

7.3.5 Pensioenen

Woonstichting Vooruitgang heeft een aantal pensioenregelingen. De hoofdregeling (SPW) betreft een toegezegd-pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds. Hierbij is een pensioen toegezegd aan personeel op de pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. Deze toegezegd-pensioenregeling is verwerkt als zou sprake zijn van een toegezegde-bijdrageregeling. Voor de pensioenregelingen betaalt Vooruitgang op verplichte basis premies aan het pensioenfonds. Behalve de betaling van premies heeft de Vooruitgang geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregelingen. 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.

7.3.6 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 blijvende verplichtingen. Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

7.3.7 Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

7.3.8 Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Vooruitgang integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Aedes en de Belastingdienst hebben het overleg over de interpretatie en toepassing van de vennootschapsbelastingplicht waarmee corporaties sinds 1 januari 2008 te maken hebben afgerond. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatname. De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-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 geconsolideerde resultatenrekening opgenomen.

7.3.9 Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten 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.

7.3.10 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.

7.4 Financiële instrumenten en risicobeheersing

Binnen het treasurybeleid van Vooruitgang dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- 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.

Wij wijzen op de in het jaarverslag te vermelden doelstellingen en het beleid van Vooruitgang inzake risicobeheer. Daarbij wordt aandacht besteed aan het beleid voor de afdekking van risico's verbonden aan alle belangrijke soorten voorgenomen transacties, en aan de door de bv gelopen prijs-, krediet-, liquiditeits- en kasstroomrisico's (art. 391.3 BW).

Marktrisico

Vooruitgang loopt risico's ten aanzien van de waardering van effecten, opgenomen onder financiële vaste activa en effecten, opgenomen onder vlottende activa. De onderneming beheert het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille, en limieten te stellen.

Valutarisico

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

Prijrisico

De groep loopt risico's ten aanzien van de waardering van effecten, opgenomen onder financiële vaste activa en effecten.

Renterisico

De Groep loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa, effecten en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt de Groep risico ten aanzien van toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt de Groep risico's over de marktwaarde.

Met betrekking tot de vorderingen worden geen financiële derivaten met betrekking tot renterisico gecontracteerd. Met betrekking tot bepaalde vastrentende schulden (schulden aan kredietinstellingen) heeft de Groep renteswaps gecontracteerd, zodat zij vaste rente ontvangt en variabele rente betaalt.

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

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.

8. Belangrijke inschatting ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

8.1.1 Materiële vaste activa, minimum waarderingsregel

Onroerende en roerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs onder aftrek van cumulatieve afschrijvingen en (naar verwachting duurzame) bijzondere waardeverminderingen. Een bijzonder waardeverminderversverlies 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 de verhuur is de bedrijfswaarde. De onroerende zaken kunnen voor langere of kortere termijn voor verhuur worden aangehouden. De uitgangspunten van de reële waarde zijn deels afhankelijk van de interne beleidsvoornemens van Woonstichting Vooruitgang. Deze beleidsvoornemens komen ondermeer tot uitdrukking in het strategisch voorraadbeheer waarbij eigen keuzes worden gemaakt ten aanzien van verhuur of verkoop, levensduur, kwaliteits- en huurniveaus. Voor zover mogelijk hanteert Woonstichting Vooruitgang binnen de sector gangbare uitgangspunten.

8.1.2 Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen en 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 herstructurering-en 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 de projecten. Planvorming kan ondermeer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

8.2 Verwerking fiscaliteit

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening heeft Vooruitgang een aantal standpunten ingenomen die eerst bij afwerking van de aangifte over de verslagjaren 2008 tot en met 2011 door de fiscus zullen worden getoetst. De belangrijkste standpunten betreffen:

- De waardebepaling van de ontwikkelrechten;
- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- De verwerking van projectontwikkelingsresultaten;
- Het vormen van een herbestedingsreserve.

Dientengevolge kan de fiscale last over 2011 en voorgaande jaren nog wijzigingen ondergaan en belastinglatenties een andere waarde kennen.

9. Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. Bij deze methode wordt het nettoresultaat aangepast voor posten van de winst- en verliesrekening die geen invloed hebben op ontvangsten en uitgaven in het verslagjaar, mutaties in de balansposten en posten van de winst- en verliesrekening waarvan de ontvangsten en uitgaven niet worden beschouwd als behorende tot de operationele activiteiten. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De geldmiddelen die in de verworven groepsmaatschappij aanwezig zijn, zijn van de aankooprijzen in aftrek gebracht.



10. Toelichting op de geconsolideerde balans

ACTIVA

MATERIELE VASTE ACTIVA

Het verloop van de materiële vaste activa in 2011 is als volgt weer te geven:

Onroerende en roerende zaken

	in exploitatie	in ontwikkeling	t.d.v. exploitatie	t.b.v. verkoop	Totaal
Stand per 01-01-2011					
Aanschaffingswaarde	107.044.086	6.460.982	3.042.335	1.535.033	118.082.437
Afwaarderingen	-14.529.477	0			-14.529.477
Afschrijvingen	-11.124.591	0	-1.089.450	0	-12.214.041
Boekwaarde 01-jan-2011	<u>81.390.018</u>	<u>6.460.982</u>	<u>1.952.885</u>	<u>1.535.033</u>	<u>91.338.918</u>
Mutatie in de boekwaarde:					
Investerings	1.780.316	2.006.488	325.917	222.797	4.335.518
Waardeveranderingen	3.749.471	-2.062.000			1.687.471
Adm. correctie afgeschreven activa	-23.958	0	-22.860		-46.818
Verkoop activa	-146.551	0	0		-146.551
Desinvesteringen	0		0		0
Afschrijvingen	-1.457.017	0	-216.487		-1.673.504
Subsidies					0
Administratieve correctie afschrijvingen	76.799	0	22.860		99.660
Admie correctie afschr. naar expl. in ontwikkeling	0	0			0
Naar onroerende goederen in exploitatie	100.000	-100.000			0
Naar onroerende goederen in ontwikkeling	0	0			0
Overboekingen afwaarderingen naar exploitatie	0	0			0
	<u>4.079.061</u>	<u>-155.512</u>	<u>109.430</u>	<u>222.797</u>	<u>4.255.775</u>
Stand per 31-dec-2011					
Aanschaffingswaarde	108.753.894	8.367.470	3.345.392	1.757.830	122.224.586
Afwaarderingen	-10.780.006	-2.062.000			-12.842.006
Afschrijvingen	-12.504.809	0	-1.283.077	0	-13.787.886
Boekwaarde 31-dec-2011	<u>85.469.079</u>	<u>6.305.470</u>	<u>2.062.315</u>	<u>1.757.830</u>	<u>95.594.694</u>

Onroerende en roerende goederen in exploitatie

	Woningen en woongebouwen	Onroerende goederen niet zijnde woningen	Overige goederen	Totaal
Stand per 01-jan-2011				
Aanschaffingswaarde	106.856.192	187.895	0	107.044.086
Afwaarderingen	-14.529.477			-14.529.477
Afschrijvingen	-11.063.953	-60.638	0	-11.124.591
Boekwaarde 01-jan-2011	<u>81.262.762</u>	<u>127.256</u>	<u>0</u>	<u>81.390.018</u>
Mutatie in de boekwaarde:				
Investerings	1.438.256		342.060	1.780.316
Waardeveranderingen	3.749.471			3.749.471
Adm. correctie afgeschreven activa	-23.958			-23.958
Verkoop woningen	-146.551			-146.551
Desinvesteringen				0
Afschrijvingen	-1.452.800	-4.217		-1.457.017
Subsidies				0
Admie correctie afschr. verkoop woningen	76.799			76.799
Admie correctie afschr. naar exploitatie	0			0
Naar onroerende goederen in exploitatie	100.000			100.000
Naar onroerende goederen in ontwikkeling	0			0
Overboekingen afwaarderingen naar exploitatie	0			0
Totaal	<u>3.741.218</u>	<u>-4.217</u>	<u>342.060</u>	<u>4.079.061</u>
Stand per 31-dec-2011				
Aanschaffingswaarde	108.223.940	187.895	342.060	108.753.894
Afwaarderingen	-10.780.006			-10.780.006
Afschrijvingen	-12.439.954	-64.856	0	-12.504.809
Boekwaarde 31-dec-2011	<u>85.003.980</u>	<u>123.039</u>	<u>342.060</u>	<u>85.469.079</u>

Overige goederen

Onder de overige goederen is in de geconsolideerde balans een investering voor de WKO-installatie t.b.v. de Urban Villa's opgenomen van de geconsolideerde deelneming Duynstede Duurzame Energie B.V.

-bouw	annuitair
-c.v.	50
-lift	50/25/20/15/10
-warmwatervoorziening	20/50
-renovatie/groot onderhoud	25/10
-isolatie	15/25/30
-aankoopkosten	15/20/25
-bijzondere voorzieningen	40/31
-diversen	25/20
	38/24/22/20

Erfpacht

Het complex 3002 is gebouwd op door de gemeente Teylingen in erfpacht uitgegeven gronden.

De oorspronkelijke termijn van de erfpacht is per 31-12-1994 afgelopen.

De erfpacht is opnieuw vastgesteld op € 15.882 voor een periode van 17 jaar.

Alle overige vaste activa zijn juridisch en economisch in vrije eigendom van de stichting.

Bouwwrente

In het boekjaar werd terzake van onroerende zaken in ontwikkeling een bedrag ad € 439.583 aan bouwwrente geactiveerd. Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 5,0%.

Zekerheden

Voor de als zekerheid voor de leningen verbonden materiële vaste activa, wordt verwezen naar de toelichting op de langlopende schulden.

Brand- en stormverzekering

De totale per 31 december 2011 geïndexeerde verzekerde herbouwwaarde bedraagt circa 248 miljoen euro (vorig jaar circa 247 miljoen euro).

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde per 31 december 2011 bedraagt € 149.403.000.

Bij de berekening is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

	2012	2013-2014	verdere jaren
Huurverhoging	1,50%	1,50%	2,00%
Inflatie	1,50%	2,00%	3,00%
Kostenstijging onderhoud	1,50%	2,25%	3,00%
Financieringsrente	5,25%	5,25%	5,25%
Disconteringspercentage	5,25%	5,25%	5,25%

De bedrijfswaarde is berekend voor het gehele woningbezit.

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

- huurverhoging 2012 van 1,5% (voorgaand jaar: 1,3);
- jaarlijkse huurderiving van 0,5% (voorgaand jaar: 0,5);
- mutatiegraad per complex varieert van 1 tot 20% op basis van ervaringscijfers;
- stijging van de variabele lasten in 2012 van 1,5% (voorgaand jaar: 1,5);
- genormeerde variabele lasten (OZB, verzekering en algemeen beheer);
- genormeerde klachten- en mutatieonderhoudskosten (bedrijfseconomische interne norm);
- kosten van planmatig onderhoud gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting;
- investeringen nieuwbouw en investeringen inzake herstructurering op basis van feitelijke verplichtingen in casu voorgenomen en goedgekeurd extern gecommuniceerd beleid;
- een restwaarde op basis van geschatte grondwaarde aan het einde van de exploitatieperiode of de verwachte opbrengstwaarde bij verkoop;
- een rekenrente van 5,25% (voorgaand jaar: 5,25%) voor WSW-geborgde woningen;
- een rekenrente van 5,25% (voorgaand jaar: 5,25%) voor niet-WSW-geborgde woningen, bedrijfsmatige en overige onroerende zaken;
- de periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen/investering (variërend van 1 tot 50 jaar), de minimale levensduur is gesteld op 10 jaar tenzij vanuit planvorming een kortere levensduur gerechtvaardigd is.

Onroerende- en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Bedrijfspan	Inventaris	Vervoer- middelen	Automatisering	Totaal
Stand per 01-jan-2011					
Aanschaffingswaarde	2.041.416	69.530	236.814	694.576	3.042.335
Afschrijvingen	<u>-316.884</u>	<u>-26.486</u>	<u>-186.855</u>	<u>-559.225</u>	<u>-1.089.450</u>
Boekwaarde 01-jan-2011	<u>1.724.532</u>	<u>43.044</u>	<u>49.959</u>	<u>135.352</u>	<u>1.952.885</u>
Mutatie in de boekwaarde:					
Investeringen	0	6.864	49.984	269.068	325.917
Adm.corr.afgeschr.activa	-13.892	0	0	-8.968	-22.860
Desinvesteringen					0
Afschrijvingen	-51.898	-7.982	-17.386	-139.222	-216.487
Adm.corr.afschrijvingen	13.892	0	0	8.968	22.860
Correctie afschr.voorg.jaar					0
	<u>-51.898</u>	<u>-1.118</u>	<u>32.598</u>	<u>129.846</u>	<u>109.430</u>
Stand per 31-dec-2011					
Aanschaffingswaarde	2.027.524	76.394	286.798	954.676	3.345.392
Afschrijvingen	<u>-354.890</u>	<u>-34.468</u>	<u>-204.241</u>	<u>-689.478</u>	<u>-1.283.077</u>
Boekwaarde 31-dec-2011	<u>1.672.634</u>	<u>41.926</u>	<u>82.557</u>	<u>265.198</u>	<u>2.062.315</u>

Afschrijvingstermijnen	Termijnen	Systeem
Bedrijfspan	40	ann.
Inrichtingskosten bedrijfspan	5	ann.
Terreininrichting bedrijfspan	20	ann.
Kantoorinventaris meubilair	10	ann.
Kantoorinventaris machines	5	ann.
Vervoermiddelen	4/5	ann.
Groot gereedschap	10	ann.
Magazijnstellingen	10	ann.
Automatisering	4	ann.

Verzekeringen

Het bedrijfspan en de werkplaats inclusief de inventaris zijn voor € 2.063.000,-- verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade. De vervoermiddelen zijn verzekerd voor WA+casco, met uitzondering van de Opel personenauto die WA verzekerd is. De computerinstallatie is verzekerd voor een bedrag van € 275.000,--. Tevens is er een verzekering afgesloten tegen calamiteiten.

Onroerende en roerende zaken t.b.v. verkoop

In 2002 zijn 8 woningen gekocht in Voorhout van het voormalig woningbouwbedrijf. Bij mutatie worden deze woningen verkocht. In 2006 zijn 2 appartementen in aanbouw aangekocht. Deze worden vanaf 2007 weer verkocht. In 2011 is in overleg met de gemeente Teylingen een te renoveren woning gekocht. Deze woning zal na de renovatie worden verkocht.

Jaar van aankoop	Omschrijving	Aantal gekocht	Aantal verkocht	Saldo	Boekwaarde
2002	eengezinswoningen	8	2	6	577.761
2006	appartementen	2	1	1	349.470
2008	eengezinswoning	1	0	1	607.802
2011	eengezinswoning	1	0	1	222.797
Totaal		12	3	9	<u>1.757.830</u>

Grondposities**31-dec-2011****31-dec-2010**

Loosterweg	Voorhout	1.936.243	1.935.822
Jac van Beierenweg	Voorhout	5.628.821	5.629.416
Turfspoor	Lisserbroek	3.890.921	3.890.921
Engelselaan	Voorhout	653.422	633.907
's-Gravend.weg I	Voorhout	1.848.600	1.891.800
's-Gravend.weg II	Voorhout	129.600	43.200
		<u>14.087.607</u>	<u>14.025.065</u>
Totaal afwaardering gronden		-4.400.000	-4.400.000
Boekwaarde		<u>9.687.607</u>	<u>9.625.065</u>

Op de grondposities worden jaarlijks directiekosten doorberekend. Per 31-12-2011 is de waarde van de gronden opnieuw vastgesteld waarbij gekeken is naar de marktomstandigheden en de onderliggende taxaties. Op de grondposities wordt geen rente bijgeschreven.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA
Te vorderen BWS-subsidies**31-dec-2011****31-dec-2010**

Begin boekjaar	151.775	173.278
Rentetoerekening	12.051	13.652
Uitbetalingen	-33.377	-35.154
Toekenningen	0	0
Totaal	<u>130.449</u>	<u>151.775</u>

Deelnemingen

De deelnemingen betreffen:

	Saldo 31-12-2010	Resultaat	Overige mutaties	Saldo 31-12-11	Naar voorziening	Saldo debet
Bouwk. Adviesb. B'strek B.V.	67.994	5.534		73.528		73.528
Ontw.Comb. H'meer-West Beh. B.V.	4.188	-28.603		-24.415		-24.415
Ontw.Comb. H'meer-West C.V.	20.659	-1.381.297	3.610.500	2.249.862		2.249.862
Totaal	<u>92.841</u>	<u>-1.404.366</u>	<u>3.610.500</u>	<u>2.298.975</u>	<u>0</u>	<u>2.298.975</u>

	Gevestigd	Aandeel %	Resultaat boekjaar	Netto vermogens- waarde per 31-12-2011
Bouwk. Adviesb. B'strek B.V.	Noordwijkerhout	33,33	26.354	220.584
Ontw.Comb. H'meer-West Beh. B.V.	Hoofddorp	20,00	-141.709	-122.076
Ontw.Comb. H'meer-West C.V.	Utrecht	19,50	-7.084.875	11.074.879

Leningen u/g

Bouwkundig Adviesbureau B'strek B.V.
 Ontw.Combinatie H'meer-West C.V.

31-dec-2011**31-dec-2010**

15.000

25.000

02.830.091

Totaal

15.0002.855.091

In 2011 heeft er een kapitalstorting van € 3.610.500 plaatsgevonden in de Ontwikkelingscombinatie Haarlemmermeer-West C.V. De lening u/g is hierdoor afgelost.

Latente belastingvordering

	Opgenomen		Niet verwerkt	Opgenomen		Niet verwerkt
	onder financiële vaste activa	onder vlottende activa		onder financiële vaste activa	onder vlottende activa	
Verrekenbare tijdelijke verschillen	2.294.558			2.032.790		
Compensabele verliezen	1.821.281			1.201.313		
Verrekenbare tijdelijke verschillen in verband met investeringen in groepsmaatschappijen enz.						
	<u>4.115.839</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3.234.103</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Van de niet-opgenomen verrekenbare tijdelijke verschillen en compensabele verliezen is het (nog) niet waarschijnlijk dat toekomstige fiscale winst beschikbaar komt ter compensatie of dat verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut. Naar verwachting zal de latente over het vastgoed niet tot afwikkeling komen binnen een afzienbare termijn. De actieve latente is gevormd voor de toekomstige compensabele verliezen, voor de verkoopportefeuille voor de komende vijf jaar en voor de tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering. De tijdelijke verschillen hebben met name betrekking op de waardering van de leningen onder VSO2. De vordering is bepaald rekening houdend met een percentage van 23,5%.

VLOTTENDE ACTIVA**Voorraden****31-dec-2011****31-dec-2010**

Onderhoudsmaterialen

8.194

6.534

Drukwerk

500

500

Onderhouden werken in ontwikkeling

2.509.5982.817.791

Totaal

2.518.2922.824.825

Waardering van de onderhoudsmaterialen vindt plaats tegen vaste verrekenprijzen.

Specificatie van onderhanden werken in ontwikkeling:

Urban Villa's	1.823.319
Sassembourg	378.325
Liduina	<u>307.954</u>

Totaal

2.509.598

10.2.3

10.2.4

10.3

10.3.1

Het project Urban Villa's te Sassenheim bestaat uit de bouw van 40 koopappartementen en parkeerplaatsen. Het project Sassembourg te Sassenheim bestaat uit de bouw van 58 koopwoningen, 73 huurwoningen, diverse bedrijfsruimten en parkeerplaatsen. Het project Liduina te Warmond bestaat uit de bouw van 28 koopwoningen, 64 huurwoningen, diverse bedrijfsruimten en parkeerplaatsen.

VORDERINGEN

Huurdebiteuren

De huurachterstanden zijn naar tijdsduur en aantal huurders als volgt te splitsen:

Periode	Aantal huurders		Achterstand	
	31 dec-2011	31 dec-2010	31 dec-2011	31 dec-2010
Minder dan een maand	28	33	13.377	7.039
Gelijk aan 1 maand tot minder dan 2 maanden	12	8	7.711	5.105
Gelijk aan 2 maand tot minder dan 3 maanden	1	5	2.352	3.813
Gelijk aan 3 maand tot minder dan 4 maanden	7	5	4.482	3.310
Gelijk aan 4 maanden of meer	43	44	92.682	97.483
Afgesloten betalingsregelingen	22	23	7.872	7.248
Totaal	113	118	128.476	123.998
af: Voorziening dubieuze huurdebiteuren			40.700	41.600
Totaal			87.776	82.398

De achterstand bedroeg 0,97% (2010: 0,95%) van de bruto jaarhuur. De voorziening is als volgt opgebouwd:

- * huurdebiteuren ouder dan 120 dagen 40%
- * huurdebiteuren minder dan 120 dagen 10%

Belastingen en sociale premies

	31-dec-2011	31-dec-2010
Te verrekenen omzetbelasting	64.991	700.589

Overige vorderingen

Andere woningcorporaties	0	6.427
Huurders	9.398	11.746
Verkoop nieuwbouwwoningen	559.650	0
Diversen	337.227	498.368
Totaal	906.275	516.541

De post "Diversen" omvat mede de vordering op een zorginstelling.

De vordering op de zorginstelling heeft een looptijd langer dan een 1 jaar; de andere vorderingen zijn korter dan 1 jaar.

Overlopende activa

a. ASN rente internet spaarrekening	1.261	1.045
b. Nog af te rekenen vergoedingen servicekosten met huurders	0	0
c. Overige overlopende activa	42.156	29.360
Totaal	43.417	30.405

Liquide middelen

Direct opvraagbaar		
Kas	2.043	614
ING rekeningnummer 54.55.53	106.159	203.789
ASN Internet spaarrekening 85.21.33.367	51.402	50.357
Bank Nederlandse Gemeenten rekeningnummer 28.50.53.086	47.537	11.328
ING rekeningnummer 68.00.93.567	283.035	242.332
ING Duynstede B.V.	72.295	52.425
Totaal	562.470	560.845

PASSIVA

Algemene bedrijfsreserve	31-dec-2011	31-dec-2010
Saldo begin boekjaar	17.845.763	18.798.454
Resultaat	<u>4.228.377</u>	<u>-952.691</u>
Saldo einde boekjaar	<u>22.074.140</u>	<u>17.845.763</u>

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw		
Voorziening deelnemingen	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo einde boekjaar	<u>0</u>	<u>0</u>

Dit betreft een voorziening voor de nieuwbouw van het project Sassebourg. Gezien de lange voorbereidingstijd van het project is er een voorziening voor onrendabele investeringen getroffen.

SCHULDEN OP LANGE TERMIJN

Leningen gemeentelijke overheid	5.077.064	5.186.335
Aflossingen volgend jaar	<u>-123.086</u>	<u>-109.226</u>
Totaal	<u>4.953.978</u>	<u>5.077.109</u>

Leningen kredietinstellingen	85.264.426	85.345.519
Aflossingen volgend jaar	<u>-5.467.090</u>	<u>-3.081.092</u>
Totaal	<u>79.797.336</u>	<u>82.264.427</u>

Het verloop van leningen was als volgt:

	gem. overheid	kredietinstellingen
-saldo begin boekjaar:	5.186.335	85.345.519
-ontvangsten: nieuwe leningen	0	0
bijstortingen/klim	<u>0</u>	<u>3.000.000</u>
-aflossingen	<u>5.186.335</u>	<u>88.345.519</u>
	<u>-109.272</u>	<u>-3.081.093</u>
-saldo einde boekjaar	<u>5.077.064</u>	<u>85.264.426</u>

Leningen verdeeld naar looptijd

	Looptijd t/m 5 jaar	Looptijd > 5 jaar	Totaal	gemiddeld percentage
gemeentelijke overheid	0	5.077.064	5.077.064	4,99%
kredietinstellingen*	26.954.898	58.309.529	85.264.426	4,33%
	<u>26.954.898</u>	<u>63.386.592</u>	<u>90.341.490</u>	

* inclusief roll over lening

10.5

10.6

10.6.1

10.7

10.7.1

10.7.2

Aflossingssystemen

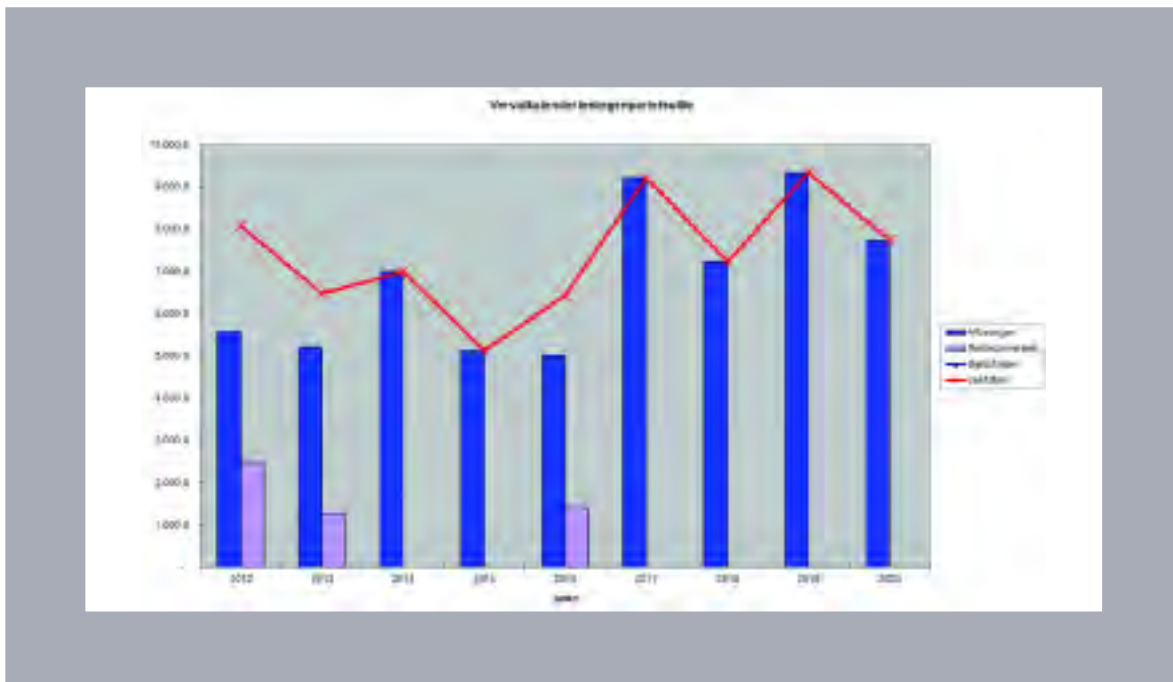
De aantrokken leningen worden afgelost op basis van het annuïteitensysteem of aan het einde van de looptijd.

De aflossingstermijnen bedragen voor:
a. Leningen gemeentelijke overheid

	annuïtair	fixe	roll-over
- grond	75/40 jaar		
- bouw	50 jaar		
- c.v.	25 jaar		
- lift	20 jaar		
- herfinanciering	20/25 jaar	10/40 jaar	
- isolatie	13 jaar (lineair)		

b. Overige leningen

- ING-bank	20 jaar		
- Nederlandse Waterschapsbank		6 jaar	
- Nederlandse Waterschapsbank		9 jaar	
- Nederlandse Waterschapsbank		10 jaar	
- Nederlandse Waterschapsbank		11 jaar	
- Nederlandse Waterschapsbank		12 jaar	
- Nederlandse Waterschapsbank		13 jaar	
- Nederlandse Waterschapsbank		14 jaar	
- Nederlandse Waterschapsbank		15 jaar	
- Nederlandse Waterschapsbank		50 jaar	
- Nederlandse Waterschapsbank			8 jaar
- Depfa bank		15 jaar	
- Depfa bank		16 jaar	
- B.N.G.	36 jaar		
- B.N.G.		12 jaar	
- B.N.G.		16,5 jaar	
- B.N.G.		30 jaar	
- B.N.G.		40 jaar	
- B.N.G.			1 jaar
- Rabobank	20 jaar		
- Rabobank		15 jaar	



De duration van de portefeuille bedraagt 6,3 jaar (2010: 6,3 jaar).

KORTLOPENDE SCHULDEN

	31-dec-2011	31-dec-2010	
Bankier			10.8
- Rekening-courant ING Bank 68.00.93.567	<u>0</u>	<u>0</u>	10.8.1
Schulden aan kredietinstellingen			10.8.2
- Aflossingen volgend jaar	<u>5.467.090</u>	<u>3.081.092</u>	
Schulden aan gemeente			10.8.3
- Aflossingen volgend jaar	<u>123.086</u>	<u>109.226</u>	
Schulden aan leveranciers			
- Crediteuren	<u>280.606</u>	<u>182.347</u>	
Onderhanden projecten			10.8.4
- Urban Villa's	<u>0</u>	<u>735.356</u>	10.8.5
<p>Voor onderhanden projecten die per balansdatum niet zijn voltooid, bedraagt de cumulatieve-omzet € 0 (2010: € 2.363.626). Het totaal aan ontvangen voorschotten voor deze onderhanden projecten bedraagt € 0 (2010: € 2.363.626).</p>			
Belastingen en sociale verzekeringspremies			
- Afdracht omzetbelasting	161.180	4.596	10.8.6
- Afdracht loonheffing	49.284	55.038	
- Afdracht pensioenfonds	<u>20.169</u>	<u>32.047</u>	
Totaal	<u>230.633</u>	<u>91.681</u>	
Aangegane verplichtingen inzake onroerende en roerende zaken			
- Nieuwbouw Oranjestraat (complex 3065)	131.506	1.511	10.8.7
- Renovatie Kagerplein (complex 3031)	31.073	0	
- Verbouwing Bolero (complex 3068)	708	0	
- Nieuwbouw Sassembourg (complex 3075)	170.523	144.791	
- Nieuwbouw Engelse Tuin (complex 3087)	0	781	
- Nieuwbouw Urban villa's (complex 3093)	<u>0</u>	<u>101.807</u>	
Totaal	<u>333.810</u>	<u>248.890</u>	
<p>De kortlopende schulden hebben allen een looptijd < 1 jaar.</p>			
Waarborgsommen			
Saldo begin boekjaar	1.700	1.450	10.8.8
Toegevoegde waarborgsommen	0	250	
Uitbetaalde waarborgsommen	<u>0</u>	<u>0</u>	
Saldo einde boekjaar	<u>1.700</u>	<u>1.700</u>	
<p>De waarborgsommen worden uit hoofde van huurovereenkomsten van huurders ontvangen en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten. De waarborgsommen worden bij beëindiging van de huurovereenkomst verrekend. Over de waarborgsommen wordt geen rente verrekend.</p>			
Schulden aan deelnemingen			
- Ontwikkelingcombinatie Haarlemmermeermeer-West C.V.	<u>399.694</u>	<u>0</u>	10.8.9
Overige schulden			
- Gas, water, elektra	16.199	93.124	10.8.10
- Nog te betalen accountantskosten	9.600	16.000	
- Nog te betalen kosten jaarrekening	5.400	9.000	
- Nog te betalen advieskosten	0	16.733	
- Nog te betalen uitzendkrachten	26.492	35.195	
- Nog te betalen automatiseringskosten	70.600	411	
- Diversen	<u>20.195</u>	<u>20.276</u>	
Totaal	<u>148.486</u>	<u>190.738</u>	

Overlopende passiva**31-dec-2011****31-dec-2010**

a. Vooruitontvangen huur	110.661	147.399
b. Niet vervallen rente particuliere leningen	1.720.310	1.725.603
c. Niet vervallen rente leningen gemeentelijke overheid	88.476	100.880
d. Centr Bet Rijksbelasting huurtoeslag	36.734	38.050
e. Te betalen rente rekening courant	5.625	4.899
f. Verlofuren medewerkers	38.617	25.979
g. Nog te ontvangen facturen servicekosten	108.065	66.012
h. Overige overlopende passiva	2.131	19.047
i. Nog af te rekenenen vergoedingen met huurders	<u>104.607</u>	<u>57.199</u>
Totaal	<u>2.215.226</u>	<u>2.185.068</u>

Niet uit de balans blijvende verplichtingen**PROJECT SASSEMBOURG**

Woonstichting Vooruitgang heeft een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met onder andere een zorginstelling over de herontwikkeling van De Schutse te Sassenheim en de terreinen er omheen. Per ultimo 2011 is hier € 6,3 miljoen geïnvesteerd voor planvoorbereiding en andere aanloopkosten. De geraamde stichtingskosten van het project bedragen ca. € 40 miljoen en de complexiteit van het project maken dit een project met een hoog risicoprofiel. Dit risico is ultimo 2011 niet eenduidig te kwantificeren, mede gezien de fase waarin het project zich bevindt. Inzake de gemaakte voorbereidingskosten van het project heeft Vooruitgang een vordering op de zorginstelling. Het verwachte resultaat op dit project wordt geraamd tussen € 7 miljoen negatief (worst case scenario) en € 4 miljoen negatief (best case scenario).

BORGSTELLING

In het kader van de aangetrokken geldleningen onder borging van het Waarborgfonds voor de Volkshuisvesting bestaat een garantieverplichting ter grootte van € 3.367.000,- zijnde 3,85% over het schuldrestant van de geborgde leningen. Dit bedrag is niet in de jaarcijfers verwerkt.

VERPLICHTINGEN

Met de volgende bedrijven zijn lopende contracten afgesloten:

Architectkosten	Sassembourg	<u>100.000</u>
-----------------	-------------	----------------

GARANTIES

Vooruitgang heeft zich garant gesteld voor de betaling van rente en aflossing van de twee leningen die zijn verstrekt door de Rabobank voor de financiering van de Ontwikkelingscombinatie Haarlemmermeer-West B.V. De garantie geldt voor 20% van de verstrekte leningen zijnde € 6,2 mlj.

AANSPRAKELIJKHEID BIJ EEN FISCALE EENHEID

Vooruitgang vormt met Duynstede Holding B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn de Stichting en de met haar gevoegde dochteronderneming ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

11. Toelichting op de winst- en verliesrekening

Bedrijfsopbrengsten

	Boekjaar 2011	Boekjaar 2010
Huren		
Te ontvangen netto huur		
a. Woningen en woongebouwen	12.118.542	12.001.272
b. Onroerende goederen niet zijnde woningen	141.955	136.784
Sub-totaal	12.260.497	12.138.056
Af: Huurderving		
a. Wegens leegstand	570.487	192.746
Sub-totaal	570.487	192.746
Totaal	<u>11.690.010</u>	<u>11.945.311</u>

De huurprijzen zijn bij aanvang van de exploitatie door de overheid vastgesteld. Daarna zijn zij onderworpen aan overheidsvoorschriften, bijvoorbeeld:

- de algemene jaarlijkse huurverhoging;
- huurverhoging bij mutatie;
- huurverhoging bij woningverbetering;

De hogere huuropbrengst ten opzichte van vorig boekjaar is als volgt te verklaren:

a. algemene huurverhoging per 1 juli 2011	76.800
b. algemene huurverhoging per 1 juli 2010, die in 2010 maar voor een half jaar is meegenomen	76.850
c. doorrekening van voorgaand jaar van het in exploitatie komen van nieuwbouw en aangekocht	44.060
d. huurverhoging bij mutatie	97.230
e. minder huuropbrengst door sloop en verkoop van woningen	-172.500
	<u>122.440</u>

De huurderving wegens leegstand komt voor een deel evenals in 2010 door de leegstand van de woningen in het complex Bolero te Voorhout. In 2011 bedroegen de leegstandskosten voor dit complex € 142.000. Daarnaast is een bedrag van € 393.400 aan huurderving opgenomen voor leegstandskosten 2010 (€ 143.500) en 2011 (€ 248.900) voor het complex Overbosch. In 2010 waren de leegstandskosten Overbosch nog geactiveerd onder de MVA in ontwikkeling

Gedurende het boekjaar zijn er 4 woningen aangekocht en zijn er 10 woningen verkocht.

De huren van de woningen zijn per 1 juli 2011 verhoogd met 1,3%.

De huren van de garages zijn per 1 juli 2011 verhoogd met 4,0%.

De geografische onderverdeling van de netto huuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:

	Boekjaar 2011	Boekjaar 2010
Gemeente Teylingen	12.055.011	11.969.749
Gemeente Hillegom	34.131	30.100
Gemeente Rijnwoude	29.400	1.423
Totaal	<u>12.118.542</u>	<u>12.001.272</u>

11.2

Vergoedingen

11.2.1

Te ontvangen vergoedingen

Overige goederen, leveringen en diensten

Boekjaar 2011 **Boekjaar 2010**

941.481

966.770

11.2.2

Af: Vergoedingsderving

a. Wegens leegstand

-3.214

-8.647

b. Verrekend met huurders

-34.127

10.100

c. Nog te verrekenen met huurders

-104.607

-57.199

d. Overboeking naar volgend jaar

00

Totaal

799.532911.024

Dit betreft de bedragen welke de huurders boven de (netto-) huurprijs betalen voor bijvoorbeeld warmtelevering, gemeenschappelijke groenvoorziening, enz.. De vergoeding voor leveringen en diensten is gebaseerd op de geraamde kosten en wordt jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

De te ontvangen vergoedingen zijn gewijzigd als gevolg van:

- per saldo een verlaging van de vergoedingen tot een bedrag van € 1.800;
- vermindering van de activiteiten op het gebied van exploitatie overige goederen, leveringen en diensten bij het complex Bolero tot een bedrag van € 18.300;
- andere redenen, namelijk sloop van complex Jan van Brabantweg in 2010 tot een bedrag van € 5.200.

11.4

Verkoop onroerende goederen**Boekjaar 2011** **Boekjaar 2010**

Opbrengst verkopen bestaand bezit

1.888.684

1.304.201

Af: boekwaarde

-98.226-116.210

Subtotaal verkoopopbrengst bestaand bezit

1.790.458

1.187.991

Opbrengst verkoop nieuwbouw

0

0

Af: boekwaarde

00

Subtotaal verkoopopbrengst nieuwbouw

00

Totaal verkoopopbrengst

1.790.4581.187.991

11.5

Gerealiseerde opbrengst onderhanden projecten

a. Project Urban Villa's, 40 koopwoningen

6.377.6212.363.626

Totaal

6.377.6212.363.626

11.6

Overige bedrijfsopbrengsten

a. Vergoeding administratiekosten huurkontra

8.250

9.071

b. Bemiddeling tijdelijke verhuur

711

1.000

c. Doorberekende diensten

93.200

69.650

d. Verhuur antennes

00

Totaal

102.16179.721

BEDRIJFSLASTEN

Boekjaar 2011 Boekjaar 2010

Afschrijvingen materiële vaste activa

Dit betreft afschrijvingen op activa ter exploitatie

a. Woningen en woongebouwen	1.452.800	1.174.063
b. Onroerende goederen, niet zijnde woningen	4.217	4.007
c. Activa ten dienste van de exploitatie	216.487	212.452
Totaal	<u>1.673.504</u>	<u>1.390.522</u>

Overige waardeveranderingen

a. Reservering onrendabel complex 3075 (Sassembourg)	2.062.000	1.970.000
b. Reservering onrendabel nieuwbouw	0	-1.000.000
c. Terugname onrendabel complex 3065 (Oranjebuurt)	-1.000.000	-1.600.000
d. Grondposities	0	4.400.000
e. Terugname onrendabel PMC 3G, complex 3044 (Essenplein)	-455.396	0
f. Terugname onrendabel PMC 8A, diverse complexen te Voorhout	-2.294.075	0
Totaal	<u>-1.687.471</u>	<u>3.770.000</u>

Erfpacht

16.336 16.336

Lonen en salarissen

a. Eigen dienst	1.199.911	1.227.838
b. Uitzendkrachten	310.522	365.372
c. Acquisitie en projecten	19.433	91.047
Totaal	<u>1.529.866</u>	<u>1.684.257</u>

Gedurende het jaar 2011 had Vooruitgang gemiddeld 25,3 werknemers in dienst. Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

Sociale lasten

a. Premie sociale lasten	155.122	146.336
b. Overige personeelskosten	42.806	37.307
Totaal	<u>197.928</u>	<u>183.643</u>

Pensioenlasten

Pensioenlasten	<u>226.993</u>	<u>242.174</u>
Totaal	<u>226.993</u>	<u>242.174</u>

Onderhoudslasten

Onderhoud algemeen en voorzieningen

- woningen en woongebouwen	1.233.906	1.258.085
- onroerende goederen, niet zijnde woningen	9.855	3.157
Kosten Serviceabonnement	-328	28.573
Planmatig onderhoud		
- woningen en woongebouwen	1.282.627	1.093.277
- onroerende goederen, niet zijnde woningen	0	0

Toegerekende kosten van andere posten van de W&V-rekening aan onderhoud

- lonen en salarissen	-284.532	-254.754
- sociale lasten etc.	-92.154	-87.926
Totaal	<u>2.149.373</u>	<u>2.040.412</u>

11.7

11.8

11.9

11.10

11.11

11.12

11.13

Overige bedrijfslasten

	Boekjaar 2011	Boekjaar 2010
<i>a. Algemene beheers- en administratiekosten</i>		
<i>Huisvestingskosten</i>		
Onderhoud kantoorgebouw	29.771	32.223
Energiekosten	19.054	21.017
Overige huisvestingskosten	31.048	36.190
Sub-totaal huisvestingskosten	<u>79.873</u>	<u>89.430</u>
<i>Kosten Raad van Commissarissen</i>		
Presentiegelden	47.222	42.905
Overige kosten	10.166	12.609
Sub-totaal kosten Raad van Commissarissen	<u>57.388</u>	<u>55.514</u>
<i>Algemene kosten</i>		
Onderhoud inventaris	36.614	42.569
Onderhoud vervoermiddelen	43.631	43.209
Bureaunkosten	130.758	141.729
Kosten automatisering	98.821	92.205
Ontwikkeling bouwplannen	22.387	129.395
Kosten advisering	219.283	215.782
Imagoverbetering en PR	50.257	59.079
Opleidingen	17.824	69.451
Inspectie bezit en uitrustingsniveau	34.953	19.249
Woonruimteverdeling	15.966	50.621
Kosten bewonersplatform en klachtencommissie	17.886	18.965
Leefbaarheid	100.952	105.576
Kosten ondernemingsplan	0	13.255
Kosten organisatieontwikkeling	168.819	96.777
Overige algemene kosten	139.275	172.115
Incidentele uitgaven	0	0
Sub-totaal algemene kosten	<u>1.097.427</u>	<u>1.269.975</u>
<i>Doorberekende kosten Leefbaarheid & Servicekosten</i>		
- uren huismeesters	-107.030	-97.800
- doorberekening toezicht huismeester en administratie servicekosten	-10.664	-11.966
Sub-totaal doorberekeningen	<u>-117.695</u>	<u>-109.766</u>
Sub-totaal a. Algemene beheers- en administratiekosten	<u>1.116.993</u>	<u>1.305.153</u>
<i>b. Heffingen</i>		
Belastingen	405.737	398.434
Premie verzekeringen	43.645	47.957
Contributie landelijke federatie	23.484	23.952
Sub-totaal b. Heffingen	<u>472.866</u>	<u>470.343</u>
Sub-totaal a. + b.	<u>1.589.859</u>	<u>1.775.496</u>

	Boekjaar 2011	Boekjaar 2010
Sub-totaal a. + b. van vorige pagina	1.589.859	1.775.496
<i>c. Overige bedrijfslasten</i>		
<i>Kosten leveringen en diensten</i>		
Glasverzekering	11.417	45.666
Stroomverbruik	101.023	94.140
Schoonhouden	154.558	159.533
Huismeester	48.835	71.965
Stookkosten	306.271	344.495
Groenvoorziening	28.150	28.785
Water	25.262	28.331
Kookgas	2.202	2.214
C.A.I.	0	715
Onroerende zaken inboedel	326	321
Zusteroproep	1.581	1.808
Servicekosten VVE	14.202	14.202
Kosten glasbewassing	5.972	5.564
Beheerder	37.318	49.756
Personeel overig	51.751	51.563
Doorberekening administratiekosten	9.727	10.982
Doorberekening toezichtkosten huismeesters	937	984
Sub-totaal kosten leveringen en diensten	<u>799.532</u>	<u>911.024</u>
Kosten onderhanden projecten	<u>6.085.004</u>	<u>2.363.626</u>
<i>Diverse bedrijfskosten</i>		
a. Vervolgingskosten derden bij huurachterstand	11.240	75
b. Bijdrage Centraal Fonds t.b.v. de zogenoemde "Vogelaarwijken"	136.306	135.023
c. Voorziening dubieuze vorderingen	6.216	10.985
d. Diverse kosten	8.499	64.526
Sub-totaal diverse bedrijfskosten	<u>162.261</u>	<u>210.609</u>
Sub-totaal c. Overige bedrijfslasten	<u>7.046.797</u>	<u>3.485.259</u>
Totaal overige bedrijfslasten	<u>8.636.656</u>	<u>5.260.755</u>
Accountantshonoraria		
In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht:	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Controle van de jaarrekening	21.323	20.960
Andere controle werkzaamheden	1.309	40.965
Fiscale advisering	94.615	84.860
Andere niet controlediensten	23.138	64.875
	<u>140.385</u>	<u>211.660</u>

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij Vooruitgang en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art 1 lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties).

Boekjaar 2011

Boekjaar 2010

11.15

Rentebaten

Te vorderen BWS-subsidies	12.051	13.652
Liquide middelen	1.520	1.045
Rente bijgeboekt op onroerende goederen in ontwikkeling	486.834	439.583
Overige rente	<u>117.249</u>	<u>141.705</u>

Totaal	<u>617.654</u>	<u>595.985</u>
--------	----------------	----------------

11.16

Rentelasten

Rente langlopende schulden	3.872.254	3.798.304
Diversen	<u>10.989</u>	<u>19.459</u>

Totaal	<u>3.883.243</u>	<u>3.817.763</u>
--------	------------------	------------------

11.17

Resultaat deelnemingen

Bouwkundig Adviesbureau Bollenstreek B.V.	5.534	9.381
Ontwikkelingscombinatie Haarlemmermeer-West Beheer B.V.	-28.603	266
Ontwikkelingscombinatie Haarlemmermeer-West C.V.	<u>-1.381.297</u>	<u>4</u>

Totaal	<u>-1.404.366</u>	<u>9.651</u>
--------	-------------------	--------------

11.18

Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

Acute belastingen	0	0
Latente belastingen per 1 januari 2011	-3.233.965	-2.874.102
Verschuldigde winstbelasting 2011 - geconsolideerde groepsmaatschappijen	-384	-138
Mutatie latente belastingen	<u>-881.352</u>	<u>-359.725</u>

Totaal	<u>-4.115.701</u>	<u>-3.233.965</u>
--------	-------------------	-------------------

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening	4.751.007
Bijzondere waardeverminderingen	-1.687.471
Afschrijvingen	1.230.088
Tijdelijke verschillen	-1.940.649
Fiscale verliescompensatie	<u>-143.251</u>

Totaal permanente en tijdelijke verschillen	-2.541.283
---	------------

Belastbaar bedrag	2.209.724
-------------------	-----------

Dotatie aan de herbestedingsreserve	<u>-2.209.724</u>
-------------------------------------	-------------------

Resteert	<u>0</u>
----------	----------

jaar 2011

Verschuldigde winstbelasting 2011 - Enkelvoudige jaarrekening	-881.352
Verschuldigde winstbelasting 2011 - Geconsolideerde groepsmaatschappijen	<u>-384</u>

Verschuldigde winstbelasting 2011 - Geconsolideerde jaarrekening	<u>-881.736</u>
--	-----------------

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 23,5%. De lagere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft ondermeer verschillen in de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, afschrijvingen op het vastgoed, de verwerking van interest en de fiscaal niet aftrekbare heffing van het Centraal Fonds Volkshuisvesting.

Toerekening jaarresultaat

	Saldo 01-jan-2011	Saldo 31-dec-2011	Mutatie
Algemene bedrijfsreserve	<u>17.845.763</u>	<u>22.074.140</u>	<u>4.228.377</u>

12. Overige informatie

Salaris bestuurders

	2011	2010
Directeur/bestuurder		
- Bruto jaarsalaris	130.110	128.188
- Uitbetaald bonus 2009 + 2010	0	7.000
- Onkostenvergoeding	2.792	3.827
- Pensioenafdrachten	42.268	42.423
Totaal	175.170	181.438

	Voorzitter	Overige leden (4)
Raad van Commissarissen		
- Bruto vergoeding	12.000	32.000
- Onkostenvergoeding	545	2.178

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. Er zijn geen functionarissen die meer verdienen dan het gemiddelde salaris van de minister (in 2011: € 193.000).

Geen enkele functionaris heeft een inkomen genoten dat uitgaat boven de WOPT Norm.

13. Enkelvoudige balans per 31 december 2011

ACTIVA	Ref.	31-dec-2011	31-dec-2010
VASTE ACTIVA			
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken in exploitatie	10.1 10.1.1	85.127.019	81.390.018
Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	10.1	6.305.470	6.460.982
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10.1.2	2.062.315	1.952.886
Onroerende en roerende zaken t.b.v. verkoop	10.1.3	1.757.830	1.535.033
Onroerende en roerende zaken grondposities	10.1.4	9.687.607	9.625.065
Sub-totaal		<u>104.940.241</u>	<u>100.963.984</u>
Financiële vaste activa			
Te vorderen BWS-subsidies	15.2 10.2.1	130.449	151.775
Deelnemingen	10.2.2	2.428.079	223.480
Lening u/g	10.2.3	15.000	2.855.091
Latente belastingvordering	15.2.4	3.986.110	3.104.758
Sub-totaal		<u>6.559.638</u>	<u>6.335.104</u>
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorraden	10.3.1	2.518.292	2.824.825
Onderhanden projecten	10.8.5	0	0
Vorderingen			
Huurdebiteuren	15.4 10.4.1	87.776	82.398
Belastingen en sociale premies	10.4.2	0	700.589
Overige vorderingen	15.4.3	986.552	567.673
Overlopende activa	10.4.4	43.417	30.405
Sub-totaal		<u>3.636.037</u>	<u>4.205.889</u>
Liquide middelen	15.4.5	<u>490.175</u>	<u>508.420</u>
Totaal generaal		<u>115.626.091</u>	<u>112.013.397</u>

PASSIVA

	Ref.	31-dec-2011	31-dec-2010
Eigen vermogen	10.5		
Algemene bedrijfsreserve		<u>22.074.140</u>	<u>17.845.763</u>
Voorzieningen	10.6		
Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	10.6.1	0	0
Voorziening deelnemingen	7.6.2	<u>0</u>	<u>0</u>
Sub-totaal		<u>0</u>	<u>0</u>
Schulden op lange termijn	10.7		
Leningen gemeentelijke overheid	10.7.1	4.953.978	5.077.109
Leningen kredietinstellingen	10.7.2	<u>79.797.336</u>	<u>82.264.427</u>
Sub-totaal		<u>84.751.314</u>	<u>87.341.536</u>
Kortlopende schulden	10.8		
Bankier	10.8.1	0	0
Schulden aan kredietinstellingen	10.8.2	5.467.090	3.081.092
Schulden aan gemeente	10.8.3	123.086	109.226
Schulden aan leveranciers	10.8.4	280.606	182.347
Onderhanden projecten	10.8.5	0	735.356
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.8.6	230.633	91.681
Aangegane verplichtingen inzake onroerende en roerende zaken	10.8.7	333.810	248.890
Waarborgsommen	10.8.8	1.700	1.700
Overige schulden	10.8.9	148.486	190.738
Overlopende passiva	10.8.10	<u>2.215.226</u>	<u>2.185.068</u>
Sub-totaal		<u>8.800.637</u>	<u>6.826.098</u>
Totaal generaal		<u>115.626.091</u>	<u>112.013.397</u>

14. Enkelvoudige winst- en verliesrekening over het boekjaar 2011

		Boekjaar 2011	Boekjaar 2010
Bedrijfsopbrengsten			
Huren	11.1	11.690.010	11.945.311
Vergoedingen	11.2	799.532	911.024
Verkoop onroerende zaken	11.4	1.790.458	1.187.991
Gerealiseerde opbrengst projecten	11.5	6.377.621	2.363.626
Overige bedrijfsopbrengsten	11.6	102.161	79.721
		<u>20.759.782</u>	<u>16.487.673</u>
Som der bedrijfsopbrengsten(a)			
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen materiële vaste activa	11.7	1.673.505	1.390.522
Overige waardeveranderingen	11.8	-1.687.471	3.770.000
Erfpacht	11.9	16.336	16.336
Lonen en salarissen	11.10	1.529.866	1.684.257
Sociale lasten	11.11	197.928	425.818
Pensioenlasten	11.12	226.993	
Onderhoudslasten	11.13	2.149.373	2.040.412
Overige bedrijfslasten	16.13	8.634.737	5.260.064
		<u>12.741.267</u>	<u>14.587.409</u>
Som der bedrijfslasten(b)			
Bedrijfsresultaat (a-b)		8.018.515	1.900.264
Financiële baten en lasten			
Rentebaten	11.15	617.654	595.985
Rentelasten	11.16	-3.883.243	-3.817.763
		<u>4.752.926</u>	<u>-1.321.514</u>
J A A R R E S U L T A A T voor belastingen			
Belastingen	11.18	-881.352	-359.725
Resultaat deelnemingen	16.17	-1.405.901	9.098
		<u>4.228.377</u>	<u>-952.691</u>
J A A R R E S U L T A A T na belastingen			

15. Toelichting op de enkelvoudige balans

Algemeen

Grondslagen van waardering en bepaling van het resultaat

De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling voor de vennootschappelijke jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk. Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde in overeenstemming met paragraaf (6.3.2) in de geconsolideerde jaarrekening. Voor de grondslagen van de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de in de hoofdstukken 6 tot en met 11 opgenomen toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening. Waardevermeerderingen van materiële vaste activa, niet zijnde (vastgoed)beleggingen, worden rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen. Herwaarderingen worden onder aftrek van de latent verschuldigde belastingen in de overige reserve opgenomen.

ACTIVA

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Deelnemingen

De deelnemingen betreffen:

	Saldo 31-12-2010	Resultaat	Overige mutaties	Saldo 31-12-2011	Naar voorziening	Saldo debet
Duynstede Holding B.V.	<u>223.480</u>	<u>-1.405.901</u>	<u>3.610.500</u>	<u>2.428.079</u>	<u>0</u>	<u>2.428.079</u>
	<u>223.480</u>	<u>-1.405.901</u>	<u>3.610.500</u>	<u>2.428.079</u>	<u>0</u>	<u>2.428.079</u>

	Gevestigd	Aandeel %	Resultaat boekjaar	Netto vermogens- waarde 31-12-2011
Duynstede Holding B.V.	Teylingen	100	-1.405.901	227.479

	31-dec-2011	31-dec-2010
Latente belastingvordering		
Latente Vennootschapsbelasting	<u>3.986.110</u>	<u>3.104.758</u>

VLOTTENDE ACTIVA

Belastingen en sociale premies

Te verrekenen omzetbelasting	<u>0</u>	<u>700.589</u>
------------------------------	----------	----------------

Overige vorderingen

Andere woningcorporaties	80.277	51.132
Rek.crt. Duynstede B.V.	9.398	11.746
Huurders	559.650	0
Diversen	<u>337.227</u>	<u>498.368</u>

Totaal	<u>986.552</u>	<u>567.673</u>
--------	----------------	----------------

Liquide middelen

Direct opvraagbaar		
Kas	2.043	614
ING rekeningnummer 54.55.53	106.159	203.789
ASN Internet spaarrekening 85.21.33.367	51.402	50.357
Bank Nederlandse Gemeenten rekeningnummer 28.50.53.086	47.537	11.328
ING rekeningnummer 68.00.93.567	<u>283.035</u>	<u>242.332</u>

Totaal	<u>490.175</u>	<u>508.420</u>
--------	----------------	----------------

PASSIVA

15.5

Algemene bedrijfsreserve

	31-dec-2011	31-dec-2010
Saldo begin boekjaar	17.845.763	18.798.454
Resultaat	<u>4.228.377</u>	<u>-952.691</u>
Saldo einde boekjaar	<u><u>22.074.140</u></u>	<u><u>17.845.763</u></u>

16. Toelichting op de enkelvoudige winst-en verliesrekening

BEDRIJFSLASTEN	Boekjaar 2011	Boekjaar 2010
Overige bedrijfslasten		
<i>a. Algemene beheers- en administratiekosten</i>		
<i>Huisvestingskosten</i>		
Onderhoud kantoorgebouw	29.771	32.223
Energiekosten	19.054	21.017
Overige huisvestingskosten	31.048	36.190
Sub-totaal huisvestingskosten	<u>79.873</u>	<u>89.430</u>
<i>Kosten Raad van Commissarissen</i>		
Presentiegelden	47.222	42.905
Overige kosten	10.166	12.609
Sub-totaal kosten Raad van Commissarissen	<u>57.388</u>	<u>55.514</u>
<i>Algemene kosten</i>		
Onderhoud inventaris	36.614	42.569
Onderhoud vervoermiddelen	43.631	43.209
Bureaunkosten	130.758	141.729
Kosten automatisering	98.821	92.205
Ontwikkeling bouwplannen	22.387	129.395
Kosten advisering	219.283	215.782
Imagoverbetering en PR	50.257	59.079
Opleidingen	17.824	69.451
Inspectie bezit en uitrustingsniveau	34.953	19.249
Woonruimteverdeling	15.966	50.621
Kosten bewonersplatform en klachtencommissie	17.886	18.965
Kosten leefbaarheid	100.952	105.576
Kosten ondernemingsplan	0	13.255
Kosten organisatieontwikkeling	168.819	96.777
Overige algemene kosten	137.357	171.424
Incidentele uitgaven	0	0
Sub-totaal algemene kosten	<u>1.095.509</u>	<u>1.269.284</u>
Doorberekende kosten Leefbaarheid & Servicekosten		
- uren huismeesters	-107.030	-97.800
- doorberekening toezicht huismeester en administratie servicekosten	-10.664	-11.966
Sub-totaal doorberekeningen	<u>-117.695</u>	<u>-109.766</u>
Sub-totaal a. Algemene beheers- en administratiekosten	<u>1.115.075</u>	<u>1.304.462</u>
<i>b. Heffingen</i>		
Belastingen	405.737	398.434
Premie verzekeringen	43.645	47.957
Contributie landelijke federatie	23.484	23.952
Sub-totaal b. Heffingen	<u>472.866</u>	<u>470.343</u>
Sub-totaal a. + b.	<u>1.587.941</u>	<u>1.774.805</u>

	Boekjaar 2011	Boekjaar 2010
Sub-totaal a. + b. van vorige pagina	1.587.941	1.774.805
c. Overige bedrijfslasten		
<i>Kosten leveringen en diensten</i>		
Glasverzekering	11.417	45.666
Stroomverbruik	101.023	94.140
Schoonhouden	154.558	159.533
Huismeester	48.835	71.965
Stookkosten	306.271	344.495
Groenvoorziening	28.150	28.785
Water	25.262	28.331
Kookgas	2.202	2.214
C.A.I.	0	715
Onderhoud algemene ruimte	0	0
Onroerende zaken inboedel	326	321
Zusteroproep	1.581	1.808
Servicekosten VVE	14.202	14.202
Kosten glasbewassing	5.972	5.564
Beheerder	37.318	49.756
Personeel overig	51.751	51.563
Doorberekening administratiekosten	9.727	10.982
Doorberekening toezichtkosten huismeesters	937	984
Sub-totaal kosten leveringen en diensten	<u>799.532</u>	<u>911.024</u>
Kosten onderhanden projecten	<u>6.085.004</u>	<u>2.363.626</u>
<i>Diverse bedrijfskosten</i>		
a. Vervolgingskosten derden bij huurachterstand	11.240	75
b. Bijdrage Centraal Fonds t.b.v. de zogenoemde "Vogelaarwijken"	136.306	135.023
c. Voorziening dubieuze vorderingen	6.216	10.985
d. Diverse kosten	8.499	64.526
Sub-totaal diverse bedrijfskosten	<u>162.261</u>	<u>210.609</u>
Sub-totaal c. Overige bedrijfslasten	<u>7.046.797</u>	<u>3.485.259</u>
Totaal overige bedrijfslasten	<u>8.634.738</u>	<u>5.260.064</u>
Resultaat deelnemingen		
Resultaat Duynstede Holding B.V.	<u>-1.405.901</u>	<u>9.098</u>
Totaal resultaat deelnemingen	<u>-1.405.901</u>	<u>9.098</u>
Toerekening jaarresultaat	Saldo	Saldo
Algemene bedrijfsreserve	01-jan-2011	31-dec-2011
	<u>17.845.763</u>	<u>22.074.140</u>
		Mutatie
		<u>4.228.377</u>



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de directiebestuurder en de Raad van Commissarissen van Woonstichting Vooruitgang

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2011 van Woonstichting Vooruitgang te Sassenheim gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2011 en de geconsolideerde en enkelvoudige 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 risicoinschattingen 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.

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 Woonstichting 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 MG2011-02, 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.

Amsterdam, 21 juni 2012

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door H.H. Bröring RA



Colofon

Woonstichting Vooruitgang
Hoofdstraat 10
2171 AT Sassenheim
Tel. 0252 - 241 010
Email: mail@wstvooruitgang.nl
Website: www.wstvooruitgang.nl

Teksten en coördinatie:
Soet & Blank bv, Breda
A. Merks, Woonstichting Vooruitgang
S.J. Jansen, Right Hand

Fotografie:
Marcel Kortekaas, Prima 2.0, Sassenheim

Vormgeving en prepress:
Grafisch Volmaakt, Fijnaart

Printwerk:
Multicopy Breda