



JAA
R
S
L
A
G



**ALGEMENE WONINGBOUWVERENIGING
MONNICKENDAM**

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1: Volkshuisvestingverslag

| | | |
|-----|--|----|
| 1.1 | <i>Wat deed AWM in 2010?</i> | 05 |
| 1.2 | <i>Onze klanten</i> | 06 |
| 1.3 | <i>Een aangenaam bezit</i> | 07 |
| 1.4 | <i>Energielabels</i> | 09 |
| 1.5 | <i>Leefbaarheid en sponsoring</i> | 10 |
| 1.6 | <i>Projecten en duurzaamheid</i> | 11 |
| 1.7 | <i>Woningzoekenden</i> | 12 |
| 1.8 | <i>Communicatie</i> | 12 |
| 1.9 | <i>Wonen, zorg, onderwijs en welzijn</i> | 13 |

HOOFDSTUK 2: Verslag van het bestuur

| | | |
|-----|---|----|
| 2.1 | <i>Algemeen</i> | 14 |
| 2.2 | <i>Organisatiegegevens</i> | 16 |
| 2.3 | <i>Vormen van overleg en vergaderfrequentie</i> | 17 |
| 2.4 | <i>Verklaring van het bestuur</i> | 18 |

HOOFDSTUK 3: Verslag raad van toezicht

| | | |
|------|------------------------------------|----|
| 3.1 | <i>Aan de stakeholders van AWM</i> | 19 |
| 3.2 | <i>Werkwijze</i> | 19 |
| 3.3 | <i>Inhoud van het toezicht</i> | 19 |
| 3.4 | <i>Verantwoording</i> | 20 |
| 3.5 | <i>Samenstelling</i> | 21 |
| 3.6 | <i>Reglement</i> | 22 |
| 3.7 | <i>Bezoldiging</i> | 22 |
| 3.8 | <i>Werving en selectie</i> | 22 |
| 3.9 | <i>Integriteit</i> | 23 |
| 3.10 | <i>Commissies</i> | 23 |

HOOFDSTUK 4: Governance

| | |
|---|----|
| 4.1 <i>Organisatieschema</i> | 24 |
| 4.2 <i>Algemene ledenvergadering</i> | 24 |
| 4.3 <i>Raad van toezicht</i> | 24 |
| 4.4 <i>Het bestuur</i> | 25 |
| 4.5 <i>Beleidsdoelstellingen</i> | 25 |
| 4.6 <i>Interne risicobeheersings- en controlesystemen</i> | 26 |
| 4.7 <i>Externe accountant</i> | 27 |
| 4.8 <i>Visitatie</i> | 27 |
| 4.9 <i>Kengetallen ultimo boekjaar</i> | 28 |



HOOFDSTUK 1: Volkshuisvesting

1.1 Wat deed AWM in 2010?

U kunt kiezen! Waar ligt uw interesse?

Om u te laten kiezen welk deel voor u het meest interessant is om te lezen hebben we een verdeling gemaakt in ons financieel jaarverslag en ons volkshuisvestelijk jaarverslag. De kant die nu voor u ligt is de volkshuisvestelijke kant. Hierin kunt u lezen wat er in het afgelopen jaar bij AWM aan activiteiten en bijzonderheden hebben plaatsgevonden. U ziet snel genoeg dat AWM in 2010 niet heeft stilgezeten.

1.1.1 2010 Stabiel of niet?

In 2010 is mede door de verkiezingen een koers voor de komende jaren bepaald waar niet alle corporaties even gelukkig mee zijn. En woningzoekenden en huurders waarschijnlijk ook niet onverdeeld blij van worden. Opdracht voor de corporaties, om in deze roerige tijden zo goed mogelijk op koers te blijven, doelen realistisch houden of bij te stellen, en de middelen in te zetten op de juiste zaken.

Door de toenemende heffingen opgelegd door de overheid, een stagnerende woningmarkt en de wens om duurzaam te investeren en de CO2 uitstoot te reduceren ligt er een grote uitdaging om deze tijd zo goed mogelijk door te komen voor onze klanten en voor onze eigen bedrijfsvoering.

Het imago van corporaties heeft in de afgelopen jaren een behoorlijke deuk opgelopen. Het is moeilijk om het beeld weer om te buigen naar "*sociaal en maatschappelijk betrokken instelling*". Door zo transparant mogelijk te zijn (visitatie is daar een goed voorbeeld van) en huurders serieus te nemen, bouwt AWM aan vertrouwen. De functie van Huurdersvereniging Onderdak is daarbij belangrijk als verbindende factor.

Voor AWM was 2010 een jaar waar met tevredenheid en enige trots op teruggekeken wordt. Wat we allemaal realiseerden en welke doelen we bereikten leest u in het volkshuisvestelijk verslag. Hierin is o.a. aandacht voor onze interne bedrijfsvoering, onze huurders, onze dienstverlening, onze woningen, onze woningzoekenden, onze projecten en onze communicatie. Duurzaamheid en maatschappelijk ondernemen staan de komende jaren hoog op de agenda bij AWM.

Voor informatie over de financiële bedrijfsvoering verwijst ik u naar de achterkant van dit verslag.

1.1.2 Interne zaken

Efficiënt werken? Personeel tevreden? Klant tevreden?

Elke organisatie is zo goed als de mensen (een bekend gezegde) Maar wat betekent dat voor AWM? En hoe zorgen wij voor onze medewerkers? In deze paragraaf leest u hoe de interne zaken in 2010 verliepen.

Bij AWM werken 10 mensen, de helft man en de helft vrouw. Tzamen beslaan zij 8,25 fte. Er heeft in 2010 geen enkele personele wisseling plaatsgevonden.

1.1.3 Werkprocessen

In de afgelopen jaren zijn bij AWM de onderlinge werkprocessen beter op elkaar afgestemd waardoor een efficiëntere manier van werken is behaald. Hoofdrede is een betere communicatie naar de klant geweest. Daarnaast is een fijne bijkomstigheid dat ook personeelsleden meer op de hoogte zijn van elkaars werk en wat er speelt.



We staan elke dag weer met veel plezier voor u klaar

1.1.4 Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim bij AWM is erg laag (0,4%). Dit is te wijten aan verschillende factoren: de sfeer en arbeidsomstandigheden bij AWM zijn goed en het werk is uitdagend. De medewerkerstevredenheid is in 2009 gemeten en was toen uitstekend. Dit onderzoek wordt in 2011 herhaald.



1.1.5 Arbo

Om RSI te voorkomen is in 2010 gestart met een maandelijkse stoelmassage voor elk personeelslid. Er is een risico-inventarisatie gemaakt waaruit enkele verbeterpunten zijn gekomen. Er is een vluchtplan (met nooduitgangen) op papier gezet en een geblokkeerde deur is vrij gemaakt. Er zijn 2 bedrijfshulpverleners (Iris Heikoop en Erik Feenstra) die beiden op herhalingscursus zijn geweest.

1.1.6 Opleidingen

Een aantal personeelsleden heeft gebruik gemaakt van het opleidingsbudget van AWM. Een gevarieerd scala aan cursussen o.a. asbestherkenning, meting energielabels, hoe om te gaan met WSNP (wet schuldsanering natuurlijke personen) en kwaliteit van dienstverlening is gevolgd. Samen met *huurdersvereniging Onderdak* (die de training heeft georganiseerd) heeft de afdeling Verhuur een training gehad van de Woonbond. Deze training betrof het brede palet van activiteiten van een woningcorporatie, waaronder financiën, energiebeleid en dergelijke.

1.1.7. Integriteit

AWM kent een integriteitscode en de klokkenluidersregeling. Dit betekent dat er op een transparante en integere manier wordt gewerkt. Daarnaast zijn met het personeel een aantal normen en waarden afgesproken die iedereen onderschrijft.

1.2 Onze klanten

“Daar doen we het allemaal voor”.

De belangrijkste klant van AWM is onze huurder. Voor AWM is het belangrijk dat de klant tevreden is over het product dat wordt gehuurd. En ook over de service en dienstverlening van AWM.

1.2.1 De verhuiscapaciteit is laag. Is dat een goed teken?

In de afgelopen jaren zijn een aantal leefbaarheidsenquêtes gehouden waaruit blijkt dat onze huurders overwegend tevreden zijn. Zij ervaren hun woonomgeving als prettig en veilig. Dat het mutatiecijfer laag is heeft meerdere oorzaken. Natuurlijk speelt de tevredenheid een grote rol maar er is nog een ander kant...

In Waterland is het aanbod van leegkomende huurwoningen zeer laag en daardoor de wachttijd zeer hoog. Eenmaal onder de pannen vertrek je dus niet meer zo snel.



Wij wonen in de Oranjewijk al 50 jaar met veel plezier

Met de invoering de Europese regelgeving per 1 januari 2011 (max. € 33614,- bruto inkomen voor een sociale huurwoning) stagneert het aantal leegkomende woningen naar verwachting nog meer.

1.2.2 Huurbetaling

Onze huurders zijn over het algemeen trouwe betalers. Dit blijkt uit het lage achterstandcijfer. Helaas is het in 2010 toch één keer voorgekomen dat er een contract ontbonden en een woning ontruimd is op basis van huurschuld.

| Achterstand | bedrag | aantal | lopend contract | aantal | beëindigd contract * | aantal |
|-------------|-----------|--------|-----------------|--------|----------------------|--------|
| 2008 | €14.378,- | 27 | € 10.387,- | 22 | € 3.991,- | 5 |
| 2009 | €22.431,- | 38 | € 17.748,- | 34 | € 4.683,- | 4 |
| 2010 | €17.212,- | 37 | € 10.255,- | 24 | € 6.957,- | 13 |

De achterstand per 31 december 2010 was 0,31% van de voortschrijdende jaarhuur (dit bedrag was in 2009 0,48%).

**dit betreft oud huurders van woningen of bedrijfsruimtes.*

1.2.3. Huurtoeslag

Van de 972 huishoudens die van AWM een woning huurt ontvingen er per 31 december 2010 via AWM 122 huurtoeslag via de geclusterde betaling. Dat betekent dat de belastingdienst voor deze bewoners een maandelijkse bijdrage stort aan AWM. Het kan zijn dat er ook nog huurders individueel huurtoeslag ontvangen maar daar heeft AWM geen zicht op.

| Huurtoeslag | aantal | bedrag per maand |
|-------------|--------|----------------------------------|
| 2008 | 123 | € 123,- gemiddeld per huishouden |
| 2009 | 128 | € 128,- gemiddeld per huishouden |
| 2010 | 122 | € 122,- gemiddeld per huishouden |

Van al onze huurders heeft 87% een automatische incasso. Dit is iets meer dan vorig jaar. AWM stimuleert de huurder zoveel mogelijk om de huur automatisch te betalen. Voor de automatisch betalende huurders zonder achterstand heeft AWM ieder kwartaal de huurlosterij gehouden die kans geeft op een gratis maand huur.

1.2.4. Geschillencommissie

Bij de geschillencommissie is in 2010 geen zaak door huurders van AWM aangemeld.

1.2.5. Huurcommissie

De jaarlijkse huurverhoging was in 2010 voor elke huurder gelijk. Te weten 1,2%. Bij de huurcommissie is geen enkele zaak in 2010 aangemeld door huurders van AWM.

1.2.6. Dienstverlening

Omdat we onze klanten graag zo goed mogelijk van dienst zijn monitoren we het hele jaar door de kwaliteit van dienstverlening. Enerzijds door een externe kwaliteitskeuring (KWH) die elk jaar weer opnieuw getest wordt (het KWH-label wordt jaarlijks geprolongeerd).

Anderzijds houden we enquêtes onder nieuwe huurders, vertrekkende huurders en de technische klachtenafhandeling bij onze huurders thuis. KWH toetst op verschillende onderdelen en bevraagt onze huurders daarover. Zo is afgelopen jaar gebleken dat de bereikbaarheid van onze

medewerkers/kantoor uitstekend is. Ook de bejegening wordt als goed beoordeeld.

Waar AWM een minder goed oordeel kreeg is op het gebied van klachtenafhandeling. Gebleken is dat huurders geen zicht hebben op de procedure (wie behandelt de klacht en wanneer, hoe lang duurt het voor er terug gebeld wordt enz. enz.).

1.3 Een aangenaam bezit, de woningen van AWM

“AWM van alle markten thuis!”

Het streven van AWM is om een gevarieerd aanbod aan woningen te hebben. Hoofddoel blijft echter wel het huisvesten van de mensen met de laagste inkomens. Door de opgelegde regelgeving vanuit Europa per 1 januari 2011 wordt deze kerntaak nog explicieter. Het maximum inkomen voor sociale huurwoningen is per die datum op € 33.614,- bruto per jaar gesteld.

AWM bezit 999 eenheden. Hiervan zijn 972 woningen en 11 bedrijfsruimtes. Daarnaast wordt voor 1 pand het beheer gevoerd en zijn er 16 standplaatsen op een woonwagencentrum in de verhuur. Op 4 van die plaatsen staat een huurwagen.

De woningen van AWM liggen grotendeels in Waterland (909), een deel in Purmerend (61) en 2 in overige gemeenten. In het najaar van 2010 werden 2 woningen op Marken opgeleverd. En aan het begin van 2010 al 5 woningen in Purmerend.

Het woningbezit van AWM is zeer gevarieerd. Voor elke doelgroep is er een aanbod. Hoofddoel voor AWM is het grootste deel van de woningen beschikbaar te houden voor huurders en woningzoekenden met de laagste inkomens.



| Woningbezit | |
|-------------------|-----|
| Eengezinswoningen | 483 |
| Etagewoningen | 225 |
| Seniorenwoningen | 168 |
| Jongerenwoningen | 66 |

In vergelijking met vorig jaar is het aantal eengezinswoningen met 4 afgenomen door verkoop. Het aantal etagewoningen is met 4 toegenomen door nieuwbouw en aankoop van twee panden. Het aantal gelabelde seniorenwoningen voor verhuur is met 30 afgenomen door de voorgenomen verkoop van de Oeverlanden. Het aantal jongerenwoningen is toegenomen met 4 door nieuwbouw.

Niet alleen qua kamertal varieert het bezit van 1- t/m 5 kamerwoningen, ook in huurhoogte is variatie zoals blijkt uit de hieronder getoonde tabel. Met de regelgeving vanuit Europa die per 1 januari 2011 van start is gegaan is door de directie van AWM wel besloten het "vrije sector-deel" van het woningbezit zo beperkt mogelijk te houden. Hier wordt onder het kopje Woningtoewijzing wat gemeld.

| Huurklasse | 2009 | 2010 |
|---------------------|-------|-------|
| < € 357,37 | 16,7% | 15,9% |
| € 357,37 - € 548,18 | 67,6% | 65,9% |
| € 548,18 - € 647,53 | 9,6% | 11,1% |
| > € 647,53 | 6,1% | 6,9% |

Bij 82% van de woningen van AWM ligt het huurniveau onder de tweede aftoppingsgrens.



Opgeknaptte woningen met een mooie voor- en achtertuin

1.3.1 Wachtijd

Helaas is de wachttijd in Waterland lang (tussen de 8 en 15 jaar). Dit is deels te wijten aan een lage verhuisgeneigdheid en anderzijds doordat er in Waterland veel meer koop- dan huurwoningen zijn.

| Mutatiegraad | verhuispercentage | leeg | verhuurd |
|--------------|-------------------|------|----------|
| 2008 | 7,7% | 74 | 113 |
| 2009 | 7,3% | 72 | 81 |
| 2010 | 5,4% | 54 | 55 |

In het schema is duidelijk te zien dat het aantal leegkomende woningen afneemt. In verhouding tot het totale woningbezit dat juist groeit. Gevolg is nu dat een aantal van de beginnende Waterlanders uit noodzaak vertrekt. Dat is iets wat AWM betreurt en waar mogelijk probeert tegen te gaan. Vooral voor de doelgroepen starters en senioren heeft AWM speciale aandacht. Waar mogelijk wordt er in nieuw te bouwen projecten extra gelet op uitbreiding van het woningbezit voor deze twee groepen. Onder het hoofdstuk Projecten wordt hier verder op in gegaan.

1.3.2 Kwaliteit en onderhoud

De woningen van AWM verkeren allemaal in zeer redelijke tot goede staat. Bij mutatie (verhuizing) wordt gezorgd voor een basisniveau van voorzieningen.

Bij 15 starterswoningen aan het Noordeinde is begin 2011 besloten pas op de plaats te maken. Momenteel wordt onderzocht wat er mogelijk is met het klooster in de toekomst. Tot die tijd blijven leegkomende woningen tijdelijk leegstaan.

Tijdens bewoning kunnen huurders van sommige complexen een geriefsverbetering aanvragen tegen een huurverhoging (denk hierbij bv. aan een vaste trap naar zolder, een dakraam of een tweede toilet). Dit wanneer het past in het strategisch voorraadbeleid voor dat complex. Het strategisch voorraadbeleid zal in 2011 opnieuw worden vastgesteld.

In 2011 wordt voor elk complex een meerjarenplan gemaakt. Hierin wordt o.a. benoemd wat er in de komende jaren technisch mogelijk is en gaat gebeuren, hoe lang

de levensduur van het complex nog is, voor welke doelgroep het bestemd is, wat het huurbeleid bij mutatie is, of er nog geriefsverbeteringen mogelijk zijn en last but not least welke energiebesparende maatregelen er mogelijk zijn en ook werkelijk getroffen gaan worden.

1.3.3. Verkoop

In 2010 zijn 4 eengezinswoningen verkocht. AWM heeft een klein deel van het bezit gelabeld voor verkoop (39 eengezinswoningen in Monnickendam en 30 woningen aan de Oeverlanden in Purmerend. Besloten in januari 2011). Samen zijn dat er 69. Verkoop op zich is geen doel maar wel noodzakelijk om in de komende jaren andere te verwachte kosten op te vangen (zowel in de ontwikkelingsfeer als op het gebied van bijdrage aan door de overheid opgelegde vorderingen).

1.3.4 Harmonisatie

Bij mutatie worden de lege woningen op basisniveau opgeknapt en wordt er een harmonisatie toegepast volgens het vastgestelde huurbeleid. Elke woning heeft een streefpercentage van de maximaal redelijke huur. Dit streefbedrag wordt opgevoerd bij mutatie. Zittende huurders hebben van dit beleid geen last. De meeste woningen gaan hierdoor wanneer ze leegkomen iets in huur omhoog. In het onderstaand schema is te zien dat de gemiddelde huur van alle woningen elk jaar iets omhoog gaat. De oplevering van nieuwbouw zorgt ook voor een kleine invloed op dit percentage in het jaar van de oplevering.

| Gemiddelde huurhoogte van max. redelijk voor totale bezit | |
|---|-------|
| 2008 | 69% |
| 2009 | 69,8% |
| 2010 | 71,1% |

1.4 Energielabels

“in de komende jaren ligt er voor AWM een grote energiebesparings-opgave”

Hiernaast is de huidige labelverdeling te zien. Daarin is te zien dat het gemiddelde van het woningbestand van AWM momenteel nog ligt tussen D en E. Afspraak met de overheid is om voor 2019 zoveel mogelijk woningen op te trekken naar een B-label.

| Labels AWM | 2009 | 2010 |
|------------|------|------|
| A | 65 | 70 |
| B | 82 | 77 |
| C | 158 | 170 |
| D | 130 | 189 |
| E | 371 | 338 |
| F | 125 | 100 |
| G | 14 | 5 |

In vergelijking met 2009 is een lichte stijging van het gemiddelde labelniveau te zien. In 2009 hadden 305 woningen het label groen (A t/m C). Dit is in 2010 gestegen naar 317 woningen. Dit heeft deels te maken kleine geriefsverbeteringen (in sommige woningen is een HR-ketel of isolatieglas geplaatst). Deze ingrepen kunnen er net voor zorgen dat een woning een label hoger komt. Daarnaast zijn er ook 5 nieuwbouwwoningen opgeleverd die het label A hebben.

In 2009 zijn de meeste labels vastgesteld op basis van een referentiewoning. In 2010 vonden er exacte opnames plaats en hebben er meerdere woningen een werkelijk eigen label toegekend gekregen. Hierdoor heeft er ook een lichte verschuiving plaatsgevonden.

| ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT | | bestaande bouw woning |
|--|-------------|-----------------------|
| energielabel | | |
| afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen | | |
| zeer energie zuinig | | |
| A | < 0,60 | |
| A | 0,61 - 0,75 | |
| B | 0,76 - 0,90 | |
| C | 0,91 - 1,05 | |
| D | 1,06 - 1,20 | |
| E | 1,21 - 1,35 | |
| F | > 1,35 | |
| zeer energie onzuinig | | |
| De energieprestatie van een bestaand gebouw wordt uitgedrukt in een energie-index. Het getal geeft de energieprestatie van een gebouw. Deze wordt berekend op basis van gebouwkenmerken, gebouwgebonden installaties en een gestandaardiseerd bewoners/gebruikersgedrag. | | Energie Index |



1.5 Leefbaarheid en sponsoring

1.5.1 Voorkomen is beter dan blussen

“AWM vindt schoon, heel en veilig belangrijk”

De huismeester van AWM is goede signaleerder van in de wijk. Hij fungeert als de ogen en oren van AWM. Koppelt veel terug op kantoor en onderneemt samen met de afdeling bewonerszaken acties.

Hoewel zich in Waterland geen ‘grootstedelijke’ leefbaarheidsproblemen voordoen is het voor AWM van groot belang om dit zo te houden. Dat betekent: optreden bij vervuiling, beveiligen waar dat nodig is en voldoende licht in de woonomgeving. Door het inzetten van een huismeester gebeurt die signalering in een vroeg stadium. Regelmatig vinden bemiddelingsgesprekken plaats als er onenigheid is tussen huurders onderling. Enerzijds om de overlast terug te dringen, anderzijds om te laten zien dat het mogelijk is om verschillende soorten mensen respect voor elkaar bij te brengen. AWM vindt het belangrijk dat huurders zich prettig voelen in hun woning en woonomgeving. Door te investeren in leefbaarheid laat AWM maatschappelijke betrokkenheid zien. Op verschillende gebieden zoeken we de samenwerking met andere partijen (zorginstellingen, maatschappelijke organisaties enz.).

AWM is tevens participant bij een regionaal hennepconvenant. Dit betekent een nauw samenwerkingsverband tussen partijen wanneer sprake is van hennepsteelt. Ook onderhuur wordt niet geaccepteerd en direct aangepakt.



Bij aantreffen van vuil onderneemt de huismeester meteen actie

Aan ‘t Spil is in 2010 de achterportiek van een seniorenflat uitgebouwd en dichtgezet om een einde te maken aan de overlast van ‘hangjongeren.’



Voor de jongeren is het afdak onder de galerij nu verdwenen

Voor sponsoring worden zorgvuldige afwegingen gemaakt:

- waar het de inwoners van Waterland raakt, waar de omgeving er beter van wordt, waar cultuur, welzijn, onderwijs en zorg er door verbeterd, is AWM vaak bereid om een steentje bij te dragen.
- Wonen Plus is ook een goed voorbeeld van zo'n initiatief. In Waterland worden vrijwilligers en hulpbehoevenden of senioren aan elkaar gekoppeld om tegen een geringe bijdrage een hulpvraag te vervullen. Naast een jaarlijkse bijdrage betaalt AWM ook de helft van het lidmaatschap van huurders.
- Een jaarlijkse bijdrage aan het SGOM (lokaal ouderewerk) maar ook een eenmalige bijdrage aan de cultuurnacht in Monnickendam.

In 2010 hebben wij de volgende projecten gesponsord:

| | |
|---|------------|
| SGOM | € 2.500,- |
| Cantorij | € 1.000,- |
| Bijdrage energoebesparende projecten | € 10.000,- |
| Gehandicaptensport | € 500,- |
| Grote Kerk Monnickendam | € 250,- |
| Harddraverij Purmerend | € 500,- |
| Muziek Festival zuiderwoude | € 1.000,- |
| Cultuurnacht Waterland | € 5.950,- |
| Buurtvereniging Pitto (winterstraattheater) | € 750,- |
| Zwemmen voor Water | € 250,- |
| Museum de Speeltoren | € 250,- |

1.6 Projecten en duurzaamheid

“met het ontwikkelen van nieuwbouw wordt ons bezit gevarieerder”

Steeds belangrijker wordt het om in nieuwbouw milieubewust te zijn. Daar waar mogelijk gebruikt AWM duurzame producten en wordt zo goed mogelijk geïsoleerd. Door gebruik te maken van duurzame energiesystemen wordt automatisch een bijdrage geleverd aan de reductie van CO2 uitstoot. Dat de huurder ook een veel lager verbruik aan energielasten heeft is helemaal prettig.

AWM kijkt terug op een redelijk succesvol jaar ondanks crisis en bezuinigingen. Een aantal projecten kon gestart worden en voor andere projecten is een samenwerkingsovereenkomst of bouwvergunning afgegeven. De focus voor ontwikkelingsplannen ligt volledig in Waterland en niet meer, zoals in het verleden, ook in andere gemeentes. Waar mogelijk probeert AWM de doelgroepen starters en senioren een belangrijke plek te geven in de toewijzing bij nieuwbouwprojecten (de Waterlandse starters en senioren in het bijzonder).

In 2010 is in Purmerend een mooi pand opgeleverd. In een serie van “wonen boven winkels” was dit voorlopig de laatste. Daarnaast is een oud pand op Marken deels gerenoveerd en deels vernieuwd. Hierdoor zijn 2 prachtige appartementen ontstaan. Bijzonder in dit project zijn alle oude details die gehandhaafd of hergebruikt zijn in verband met het beschermd stadsgezicht.

“onze maatschappelijke betrokkenheid, ook in projecten merkbaar”

Ook op maatschappelijk gebied draagt AWM graag een steentje bij in ontwikkeling. Heel bijzonder is de start van de Brede school in IJpendam. Twee scholen werden gesloopt en momenteel rijst een prachtig nieuw schoolgebouw dat na de zomer 2011 in gebruik genomen zal worden.

Ook zijn er meerdere posities verworven die op de langere termijn een mooie herontwikkelingslocatie opleveren. Dit geldt bv. voor de Kanaaldijk in Watergang en het Prooyen aan de haven in Monnickendam.

In 2011 wordt verwacht te kunnen starten met het project Trambaan (Eilandweg) in Breuk in Waterland en Oranjevicht (voormalig Duopane) in Monnickendam. Met de aankoop van het voormalig Rabobankgebouw in Monnickendam heeft AWM zowel een kans gecreëerd op nieuwe appartementen als vervangende kantoorruimte voor AWM zelf. Ook op langere termijn zijn er nog een aantal te realiseren projecten zoals de Bennewerf op Marken en de Hooiwagen (voormalig garage Steur) in Monnickendam.

kendam heeft AWM zowel een kans gecreëerd op nieuwe appartementen als vervangende kantoorruimte voor AWM zelf. Ook op langere termijn zijn er nog een aantal te realiseren projecten zoals de Bennewerf op Marken en de Hooiwagen (voormalig garage Steur) in Monnickendam.

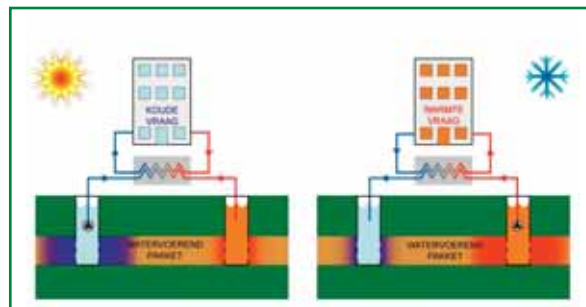


Tijdens het heien voor de Brede school een kleine koffiepauze

“waar mogelijk hebben onze nieuwe projecten een duurzaam karakter”

In het project Trambaan wordt voor het eerst onderzoek gedaan naar een warmte terugwinsysteem. Bedoeling is dat er genoeg energie geproduceerd wordt voor de huurder waardoor de energierekening zeer beperkt is. De woningen worden dan extra goed geïsoleerd en er worden voorzieningen aangebracht waardoor de warmte zowel uit de grond als van de zon kan worden opgeslagen en gebruikt.

Eén van de voorbeelden waarmee wordt gewerkt:



De zogenaamde DE-installatie



1.7 Woningzoekenden

“het valt niet mee om een andere woning te vinden”

De stadsregio Amsterdam (waar de gemeente Waterland onder valt) kent een schaarste op de woningmarkt. Er is een groot tekort aan woningen. Vooral starters en senioren moeten vaak lang wachten voor ze aan de beurt zijn voor een passende woning. Dit betekent voor jongeren lang wachten voor ze zelfstandig kunnen gaan wonen.

Door de nieuwe regelgeving die is ingegaan per 1 januari 2011 is een doorkijkje in de toekomst op zijn plaats. Met het instellen van de inkomensgrens die vanuit Europa is opgelegd voor de toewijzing van sociale huurwoningen zijn nu al consequenties zichtbaar. Zo is het aantal reacties op woningen met een huur tot € 652,52 sterk verminderd. Gevolg is dat de wachttijd voor de doelgroep met een inkomen tot € 33.614,- veel korter is geworden. De concurrentie is immers kleiner.

Het wordt van belang om oog te houden voor de grote groep middeninkomens die in de verdrukking dreigt te raken op de woningmarkt. Voor mensen met een inkomen net boven de inkomensgrens van € 33.614,- is het juist extra moeilijk geworden om nog iets te huren of kopen. Alle vrijkomende woningen in de sociale huursector worden aangeboden via Woningnet (www.woningnet.nl) en voor de vrije sector wordt het kanaal van Rooftrack gebruikt (www.rooftrack.nl).

Een andere consequentie in de toekomst kan zijn dat er meer aanspraak gemaakt moet worden op huurtoeslag omdat niet iedereen de volle huur zelf kan betalen, het risico op huurschuld is groter, de eenzijdigheid van bewoners in een wijk neemt toe. Dit kan leefbaarheidsproblemen opleveren. Kortom de uit Europa opgelegde regels zorgen voor nogal wat commotie en niet onbelangrijke gevolgen. Zowel voor huurder als verhuurder.

Ten derde zorgt de lokale beleidsvrije ruimte ook nog voor een niet onbelangrijke invloed op het woningtoewijzings-systeem. Bij leegkomst wordt 70 % van de leegkomende woningen gelabeld voor Waterlanders. Dit betekent dat zij voorrang krijgen op andere woningzoekenden uit de regio. Voor de overige 30% van de leegkomende woningen is iedereen uit de regio gelijk. Van de 55 verhuurde woningen in 2010 zijn er 4 buiten de krant om toegewezen: 2 medisch urgenten, 1 sociaal urgent en 1 statushouder.

1.8 Communicatie

“langs verschillende kanalen

proberen we zoveel mogelijk huurders te informeren”

Voor AWM is het belangrijk om in contact te blijven met de klant. Op verschillende manieren kunnen klanten ons bereiken en op de hoogte blijven van onze informatie.

1.8.1 Kantoor

Ons kantoor is op elke werkdag geopend (ma t/m do 8.30 - 17.00 uur en vrij van 8.30 - 12.30 uur). Er is zowel een openbare baliefunctie alsook een spreekkamer waar meer privacygevoelige gesprekken gevoerd kunnen worden. Daarnaast heeft AWM in 2010 een pc aangeschaft die in de openbare ruimte staat en te gebruiken is voor huurders en woningzoekenden. Hierop is de website van Woningnet te bezoeken. Deze actie is uitgevoerd om voor te sorteren op het verdwijnen van de Woningnetkrant in 2011. Op deze manier kunnen degenen die zelf geen computer bezitten toch het woningaanbod zien. Waar nodig is ook begeleiding van een medewerker van AWM te verkrijgen om wegwijs te worden in het systeem.

1.8.2 Bewonersblad

Na een facelift van onze folderlijn in 2009 is in 2010 ons bewonersblad geheel vernieuwd. Behalve terugkerende rubrieken zijn er ieder kwartaal andere onderwerpen die we behandelen.

1.8.3 Website



Ook is onze website (www.awm.nl) geheel vernieuwd en verduidelijkt. Al deze acties hangen samen met de wens om onze huurders zo goed mogelijk te informeren. Niet alleen over wat er gaande is bij AWM maar ook over zaken die van belang zijn voor onze huurders op het gebied van ontwikkelingen in de branche, regelgeving in de regio en daarbuiten. De voortgang van onze projecten wordt op de nieuwe website geregeld bijgehouden.

1.8.4 Huurdersvereniging Onderdak

Met huurdersvereniging Onderdak is nauw contact over verschillende zaken. Onderdak is een kritische partner die de belangen van onze huurders vertegenwoordigt. Middels een bijdrage van € 0,50 per maand is het mogelijk om lid te worden van Onderdak. Jaarlijks houdt Onderdak een ledenvergadering waarop alle leden geïnformeerd over de activiteiten van Onderdak (www.hvonderdak.nl)

1.9 Wonen, zorg, onderwijs en welzijn

“AWM draagt graag een steentje bij aan zorg en welzijn”

Met de gemeente Waterland heeft AWM enkele jaren geleden prestatieafspraken gemaakt. Hierin is benoemd dat de corporaties zich sterk maken voor maatschappelijk ondernemen en het welzijn van de samenleving...

AWM maakt zich hard voor kansen die zich voordoen.



Waar mogelijk en gewenst zoekt AWM de samenwerking met zorginstellingen. In projecten wordt onderzocht of er plaats, geld en behoefte is aan participatie door een zorginstelling om te ontwikkelen op maat. Ook op individueel gebied worden woningen aan instellingen verhuurd. De instelling zorgt dan voor ambulante begeleiding.

Nadat enkele jaren geleden huisvesting is gebouwd voor de huisartsen onder één dak heeft AWM in 2010 een start gemaakt met de bouw van een Brede school in IJpendam. Hierin worden naast 2 scholen ook na- en voorschoolse opvang gehuisvest. Verder is er nog overleg met een kinderdagverblijf en de bibliotheek..

In 11 woningen is in 2010 een medische aanpassing uitgevoerd. Dit heeft er voor gezorgd dat de bewoner langer zelfstandig kan blijven wonen.



HOOFDSTUK 2: Verslag van het bestuur

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk doen wij verslag van de financiële prestaties en ontwikkelingen van Algemene Woningbouwvereniging in het afgelopen jaar.

Financieel was 2010 een beter dan verwacht jaar, niet in de laatste plaats gerealiseerd door het verkopen van 4 woningen. Was er begroot dat AWM een verlies zou realiseren van € 119.000,-, werkelijk werd een winst gerealiseerd. Een doorkijkje naar 2011 en verder leert echter dat de bedrijfseconomische resultaten sterk zullen afnemen.

Weliswaar een puur boekhoudkundige oorzaak (andere afschrijvingsmethode), maar het is wel een feit. Na 2013 verandert er erg veel op financieel gebied. AWM zal dan worden aangeslagen om het overheidstekort aan te zuiveren, dit zal al snel een goede € 250.000,- per jaar bedragen. Dit betreft de betaalbaarheidsheffing huurtoeslag van € 250,- per woning.

Bijzondere ontwikkelingen

2.1.1 Oplevering nieuwbouw

- In het voorjaar is er in Purmerend een blokje 'Wonen boven winkels' opgeleverd: Aan de Plantsoensteeg vijf appartementen.
- Op Marken werd het verbouwplan Kerkbuurt 114 afgerond. In het najaar zijn daar de twee gerealiseerde starterswoningen opgeleverd.

2.1.2 Nieuwbouwontwikkelingen, verbouw of aankoop

In dit verslagjaar zijn geen posities verworven. De uitwerking van bestaande plannen is, net als de geplande lopende nieuwbouwactiviteiten, gewoon doorgedaan.

Onderaan deze pagina volgt een totaal overzicht van projecten waarover interne besluitvorming heeft plaatsgevonden en waar gestart is met de uitvoering.



Het project Kerkbuurt 114-115 op Marken, vlak na oplevering.



Het monumentale pandje Zuideinde 2 in Monnickendam

Naast de bovengenoemde projecten is AWM betrokken of heeft (grond)positie in nog een aantal projecten, voor zover hier kosten voor zijn gemaakt zijn deze kosten opgenomen in de activa in ontwikkeling.

| Project | Plaats | Doelgroep | Aantal huur | Aantal koop | Jaar oplevering |
|--------------|--------------------|--------------------------|-------------|-------------|-----------------|
| Oranjezicht | Monnickendam | Starters | 17 | 5 | 2012 |
| Brede school | IJpendam | | | | 2011 |
| Eilandweg | Broek in Waterland | Gemengd | 22 | 25 | 2013 |
| Rabobank | Monnickendam | Gemengd | 6 | | 2012 |
| Zuideinde 2 | Monnickendam | Informatiepunt Waterland | | | 2011 |

2.1.3 Verkoop

In het bezit van AWM is een aantal bestaande woningen gelabeld voor verkoop. De woningen passen om strategische redenen niet goed in de vastgoedportefeuille van AWM.

Hieronder volgt een overzicht van dat bezit:

| Kern | Type woning | Gelabeld in 2009 | Verkocht |
|--------------------|----------------------------|------------------------------|----------------------|
| Purmerend | Vrije sector appartementen | 31 (30 besloten in jan 2011) | |
| Purmerend | Appartementen | 2 | |
| Edam | Vrije sector woningen | 2 | 1 (2008) |
| Broek in Waterland | Vrije sector woning | 1 | |
| Oosthuizen | Vrije sector woning | 1 | |
| Monnickendam | Vrije sector woningen | 22 | 1 (2009) 2 (2010) |
| Monnickendam | Eensgezinswoningen | 16 | 2 (2010) |
| Monnickendam | Bedrijfsruimte | 1 | 1 (2009) |

De woningen zijn aangeboden voor verkoop voor de zittende bewoners, een enkeling heeft hier gebruik van gemaakt. In de toekomst bij mutatie worden de woningen alsnog verkocht. AWM heeft besloten tot deze verkoop, om bij de nieuwbouwprojecten waar het onrendabel (verlies) erg hoog is, dit enigszins te compenseren met boven genoemde inkomsten.

2.1.4 Verbindingen

AWM heeft in 2000 een deelneming verworven in Woning-Net NV, dat zich vanaf 1 mei 2001 toelegt op de regionale toewijzing binnen het Stadsregio Amsterdam (SRA) gebied. Een totaal van ruim 50 woningcorporaties is aandeelhouder van WoningNet NV.

In 2004 is een 100% deelneming verworven in de BV Waterlandse Woningbouw Maatschappij. In 2010 vonden geen activiteiten plaats in deze BV.

In 2005 heeft AWM samen met Scope de PLG (projectorganisatie landelijk gebied) opgericht. Behoudens de oprichting hebben er geen activiteiten plaatsgehadt.

Op 1 juli 2009 is AWM eigenaar geworden van de BV Ruud

van het Kaar onroerend goed. In 2010 vonden geen activiteiten plaats in deze BV.

In het kader van de exploitatie van duurzame energie-installaties (AWM wordt onder andere warmteleverancier in de Brede School in IJpendam) dient AWM een aparte organisatie op te zetten.

In 2010 zijn voorbereidingen getroffen om de 'AWM Energie BV' op te richten. Hiervoor gebruikt AWM de bestaande 'BV Ruud van het Kaar onroerend goed'. Tijdens het opstellen van dit verslag was nog niet duidelijk of deze BV een feit is.

2.1.5 Melding voorgenomen besluiten

Er is in 2010 geen voorgenomen besluit aan het ministerie van BZK gemeld. Geen woongelegenheden waarvoor meldingsplicht geldt zijn vervreemd of bezwaard met het recht van erfpacht, opstal of van vruchtgebruik.

2.1.6 Contacten met de gemeente Waterland

Een goede relatie met de gemeente Waterland is absolute voorwaarde om goed te functioneren in het maatschappelijke veld. AWM en de gemeente zijn tenslotte partners in wonen, met een gemeenschappelijke taak op het gebied van huisvesting en leefbaarheid. Weliswaar is de gemeente niet meer verantwoordelijk voor de totale woningtoewijzing, maar wel voor zo'n 30% van de vrijkomende woningen: de zogenaamde 'beleidsvrije ruimte'. In 2010 is door beide partijen weer veel energie gestoken om overleg op een gewenst peil te houden. Voor beide partijen voorlopig tot een bevredigend resultaat leidend.



2.1.7 Samenwerking met maatschappelijke organisaties

Vooral op het gebied van leefbaarheid is samenwerking met maatschappelijke organisaties onontbeerlijk. In 2010 heeft AWM samengewerkt met Stichting gecoördineerd ouderenwerk Monnickendam (SGOM) en Wonen Plus.

2.1.8 Samenwerking met woningcorporaties

Samenwerking is ook een 'must' geworden voor corporaties. Niet alleen omdat je met elkaar meer en grotere projecten aankunt dan alleen, maar ook uit politiek oogpunt. Daarom neemt AWM deel aan verschillende samenwerkingsverbanden, waaronder (samen met Wooncompagnie) Visie op Broek.



Ondertekening intentieovereenkomst Visie op Broek
(foto Ria Houweling)

2.1.9 Profiel, missie en strategie

Profiel

AWM is de grootste vastgoedeigenaar en verhuurder in de gemeente Waterland. AWM verhuurt ongeveer 1.000 woningen en bedrijfsruimtes, ontwikkelt de komende 10 jaren ongeveer 200 nieuwbouwwoningen (huur en koop) en maakt zich sterk voor omgeving en inwoners van Waterland in het bijzonder. De doelgroep van AWM is met name die groep die niet eenvoudig in haar eigen woonbehoefte kan voorzien. Specifieke aandacht krijgen starters en senioren.

Het werkgebied is de gemeente Waterland. Statutair is het werkgebied groter. De focus ligt echter op het gebied waar AWM zijn oorsprong heeft; Monnickendam en directe

omgeving. De opgave die daar ligt geeft AWM voldoende werk voor de komende jaren en daar concentreren we ons dan ook op.

Missie

De missie van AWM is even kort als helder; De vereniging heeft als doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van volkshuisvesting" Dit behoeft enige toelichting.

AWM is een onderneming die opereert in het brede maatschappelijke veld. Volkshuisvesting alleen zoals bedoeld is bij de oprichting van de vereniging in 1946 is niet meer. Maatschappelijk ondernemen is het hedendaagse begrip dat veel beter aansluit op de missie van AWM. Maatschappelijk ondernemen bevat elementen van wonen, zorg, welzijn, welbevinden, werkgelegenheid en milieu. Soms als initiatiefnemer, soms als de partij die verbindt of faciliteert en natuurlijk als ondernemer.

Strategie

AWM streeft naar voldoende woningen voor starters en senioren en passend aanbod voor de middeninkomens, tegen een goede kwaliteit. Door te werken aan toevoeging van bezit wordt de kwaliteit ook de komende jaren gewaarborgd. (Helaas is dit per 1-1-2011 door Europese regels bijna onmogelijk geworden.) Als ondernemende gebieds- en klantgerichte onderneming streven we naar tevreden klanten. Daarbij willen wij transparant zijn in alles wat wij doen en waarborgen wij de financiële continuïteit.

2.2 Organisatie

2.2.1 Personalia directeur bestuurder per 31-12-2010

R.J. Manuel (1959), directeur bestuurder vanaf 1 mei 2007.

Professionele achtergrond:

Sinds 1988 werkzaam in diverse functies bij woningcorporaties. Daarvoor werkzaam als interim manager en controleur bij een accountantskantoor.

Deskundigheid:

Bedrijfskundig management en financieel management.

Nevenactiviteiten:

- Bestuurder van sociaal culturele stichting
- Bestuurslid Rotaryclub Monnickendam

2.2.2 Gegevens organisatie

| | |
|--|--|
| Naam van de toegelaten instelling: | Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam |
| Gemeente waar de instelling is gevestigd: | Waterland |
| Adres: | Hermanus Reijntjeslaan 2, 1141 HC Monnickendam |
| Telefoon: | 0299-656367 |
| Fax: | 0299-652931 |
| E-mail: | info@awm.nl |
| Internet: | www.awm.nl |
| Datum van oprichting: | 7 november 1946 |
| Datum en nummer van het Koninklijk Besluit waarbij de instelling is toegelaten: | 5 januari 1948, nummer 26 |
| Datum en nummer van het Koninklijk Besluit waarbij de instelling is gehandhaafd na wijziging van de statuten: | 1 augustus 1986, nummer 118 |
| Datum en nummer van de inschrijving in het Handelsregister: | 22 december 1988, nummer 36000667 |
| Datum en nummer van de registratie onderschrijving Aedescode: | 18 april 2001, NRV nummer 2322 |
| Nummer bij het Centraal Fonds Volkshuisvesting: | L 1578 |

2.2.3 Medewerkers

Ultimo 2010 waren er 10 medewerkers in dienst, dit is omgerekend 8,25 full time plaatsen. De verdeling mannen en vrouwen is gelijk.

2.2.4 Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht was per 31 december 2010 als volgt samengesteld:

| | |
|--------------------------|-----------------|
| A. Pilon | voorzitter |
| S.W. Hartman | vice-voorzitter |
| A.T.M. Verheijden | lid |
| A.C.A. Köster | lid |

(zie ook hoofdstuk 3: Raad van Toezicht)

2.2.5 De leden

Vanwege de maatschappelijke verankering is AWM opgericht als een vereniging. Per 31 december 2010 had AWM ongeveer 1100 leden waarvan een klein deel huurder is. Behoudens de formele vergadering in juni hebben geen activiteiten plaatsgevonden voor leden in 2010.

2.2.6 Huurdersvereniging 'Onderdak'

De huurdersvereniging Onderdak (www.hvonderdak.nl)

is op 12 december 2005 opgericht. Dit is een zelfstandige rechtspersoon die haar inkomsten deels vanuit AWM ontvangt en deels vanuit de contributie van haar leden. Leidraad voor de besprekingen met AWM is het in 2007 door beide partijen ondertekende convenant. (www.awm.nl)

De huurdersvereniging had op 31 december 2010 ruim 300 leden.

Het bestuur van 'Onderdak' was per 31 december 2010 als volgt samengesteld:

| | |
|----------------------|----------------|
| P.C.G. Schaap | voorzitter |
| T. Mulder | secretaris |
| T.F.D. Knip | penningmeester |
| C v.d. Meer | lid |

2.3 Vormen van overleg en vergaderfrequentie

2.3.1 Vergaderingen van Bestuur en Raad van Toezicht

Het bestuur en de Raad van Toezicht hebben vijfmaal gezamenlijk vergaderd. Voor meer informatie over (de inhoud van) deze vergaderingen verwijzen wij u naar het verslag van de Raad van Toezicht.



2.3.2 Vergaderingen Treasurycommissie

De Treasurycommissie heeft in 2010 twee keer plenair vergaderd. Daarnaast vond via overige media veel overleg plaats. In de overleggen zijn tenminste de volgende onderwerpen gesproken over:

- de liquiditeitsprognose
- het treasury jaarplan 2010 en 2011
- aantrekken vreemd vermogen, inclusief de bespreking van de gedane transacties

Daarnaast stonden de acties vanuit het treasury jaarplan op de agenda. De treasurycommissie bestaat uit 3 leden. De voorzitter is onafhankelijk, de overige 2 leden zijn respectievelijk de vicevoorzitter van de raad van toezicht en de directeur bestuurder. Van de vergaderingen worden notulen gemaakt die besproken worden in de raad van toezichtvergaderingen.

2.3.3. Ledenvergaderingen

In het verslagjaar was één ledenvergadering, met als belangrijkste onderwerpen:

- vaststelling van de jaarrekening en het jaarverslag 2009;
- toelichting op nieuwbouwplannen;

2.3.4 Vergaderingen met huurdersvereniging

Er is in het verslagjaar 4 keer met de huurdersvereniging plenair vergaderd, met als belangrijkste bespreekpunten:

- De huurverhoging 2010
- Het jaarverslag 2009 van AWM
- Strategisch voorraad- en huurbeleid
- Energie beleid
- Leefbaarheid
- Begroting 2011 AWM
- Begroting huurdersvereniging
- Nieuwbouwprojecten AWM
- Samenwerking AWM en huurdersvereniging

Daarnaast is een aantal malen met de voorzitter vergaderd specifiek over het onderwerp 'interpretatie samenwerkingsconvenant'. Nieuw is dat de twee bestuurders 1x per 2 weken informeel met elkaar van gedachten wisselen over alles wat ter tafel komt.

2.3.5 Vergaderingen met belanghouders

Er vonden geen plenaire bijeenkomsten plaats met alle belanghouders tegelijkertijd. Wel zijn er veelvuldig bijeen-

komsten bezocht en belegd met en voor belanghouders. Deze bijeenkomsten hadden het karakter van het onderzoeken van samenwerkingssituaties. Te denken valt en zorg en welzijnsorganisaties, maar ook collega corporaties.

2.4 Verklaring van het bestuur

Wij verklaren op grond van artikel 26, lid 2 m van het Besluit Beheer Sociale Huursector, dat AWM in het verslagjaar haar middelen uitsluitend heeft besteed in het belang van de volkshuisvesting. Het bestuur is geen transacties met tegenstrijdige belangen aangegaan.

Tevens verklaren wij dat wij kennis hebben genomen van de Aedescode en het daarbij behorende reglement en de governance code, de inhoud daarvan onderschrijven en handelen naar inhoud en geest van de codes en het reglement in acht nemen.

Monnickendam, 23 mei 2011



Directeur bestuurder:
R.J. Manuel



HOOFDSTUK 3: Verslag Raad van Toezicht

3.1 Aan de stakeholders van AWM

Hierbij bieden wij u de door het bestuur opgemaakte (geconsolideerde) jaarrekening over 2010 aan. Deze 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 in dit verslag op pagina 39 (van het financiële deel) aantreft.

Wij kunnen ons met deze stukken verenigen en stellen de Algemene ledenvergadering voor de jaarrekening 2010 in overeenstemming met het ontwerp vast te stellen, welke vaststelling overeenkomstig artikel 34 lid 6. van de statuten het bestuur voor zijn bestuur en de Raad van Toezicht (RvT) voor het door hem gehouden toezicht tot volledige decharge zal strekken.

3.2 Werkwijze RvT

De RvT heeft tot taak om toezicht uit te oefenen op het beleid van het bestuur, op de werking en integriteit van de interne controle- en risicobeheersingssystemen en -procedures ingesteld door het bestuur, op de algemene gang van zaken binnen AWM en de met haar verbonden ondernemingen en het ter zijde staan van het bestuur met advies.

3.2.1 Governance code

De RvT hecht grote waarde aan een transparant ondernemingsbestuur waarin de belangen van alle belanghebbenden op geëigende wijze worden meegewogen. De RvT en het bestuur hebben met (grote) belangstelling kennis genomen van de Governance Code Woningcorporaties (hierna: de 'Code'). Naar de mening van de RvT en het bestuur is de Code een goed instrument voor het verdere herstel van het vertrouwen van het publiek in een eerlijke, integere en transparante gang van zaken binnen Woningcorporaties. Nagenoeg alle principes en best practice bepalingen uit de Code worden door de RvT en het bestuur ten principale onderschreven. Aan veel best practice bepalingen uit de Code voldoet AWM reeds.

Woningcorporaties zijn verplicht om de Code te implementeren en derhalve is in dit verslag overeenkomstig de Code aangegeven hoe Corporate Governance binnen AWM is vormgegeven. Daarmee onderschrijven we de wenselijkheid van transparantie in bestuur en toezicht en het afleggen van verantwoording daarover aan de stakeholders. De governance structuur is opgenomen op de website van AWM (www.awm.nl).

3.2.2 Voornaamste punten waar AWM thans afwijkt van de in de Code omschreven best practices

De voornaamste punten waarvan AWM afwijkt van de Code en waar ze zich bij naleving voor problemen ziet gesteld, zijn:

- De aanbeveling om een selectie- en remuneratiecommissie aan te stellen is (nog) niet opgevolgd. Tot en met 2010 was de gehele Raad verantwoordelijk en werden collectief besluiten genomen omtrent beloning en benoeming.
- Benoeming van de leden van het bestuur voor een (her)benoemingsperiode van maximaal vier jaar. Het huidige bestuurslid is benoemd vóór invoering van de Code en AWM is gebonden aan arbeidsovereenkomsten voor onbepaalde tijd. AWM is niet voornemens de best practice bepaling van een mandaat voor maximum vier jaar voor nieuw te benoemen leden op te volgen.

3.3 Inhoud van het toezicht

3.3.1 Goedkeuring van Operationele en Financiële Doelstellingen en Strategie

Zoals gebruikelijk binnen AWM heeft het bestuur het volgende aan de RvT gepresenteerd:

- de operationele en financiële doelstellingen van AWM zoals opgenomen in de meerjarenbegroting en het activiteitenplan;
- de strategie gericht op verwezenlijking van deze doelstellingen;
- de te gebruiken prestatie indicatoren voor het meten van de geleverde prestaties.

De operationele en financiële doelstellingen van AWM worden neergelegd in de financiële meerjarenbegroting. Het bestuur bepaalt het kader en de voornaamste doel-



stellingen van de begroting. De begroting wordt vervolgens ter goedkeuring voorgelegd aan de RvT, die de begroting 2010 op de vergadering van november 2009 heeft goedgekeurd. De doelstellingen van AWM zijn erop gericht om maximaal maatschappelijk rendement te behalen onder de randvoorwaarde van financiële continuïteit.

3.3.2 Interne risicobeheersing en controlesystemen

De RvT heeft kennisgenomen van de verklaring inzake risicobeheersing- en controlesystemen van het bestuur, opgenomen in dit jaarverslag op pagina 26 en verder. De raad heeft gedurende het verslagjaar regelmatig met het bestuur gesproken over de kwaliteit van risicobeheersing, de genoemde aandachtspunten in de financiële verslaglegging en beheersing van andere risico's. De RvT ondersteunt het bestuur bij de in 2010 door het bestuur genomen maatregelen ter beoordeling en verbetering van systemen van risicobeheersing.

3.3.3 Financiële continuïteit

Jaarlijks wordt in overleg tussen de RvT en het bestuur beoordeeld in hoeverre het voorgenomen beleid dient te worden bijgesteld om te voldoen aan in overleg met het bestuur benoemde kengetallen (pagina 28). Gedurende 2010 is daartoe het verkoopbeleid nader geëvalueerd, is het risicoprofiel van de projectenportefeuille gekwantificeerd en is het treasury jaarplan op onderdelen aangescherpt.

3.3.4 Volkshuisvestelijke opgaven

Tijdens de beleidsconferentie op 13 september 2010 zijn de uitgangspunten voor een volkshuisvestelijke visie besproken met het bestuur. AWM zal in 2011 haar aandeel in de doelgroep van beleid geformuleerd hebben en voorts zullen nadere afspraken gemaakt worden omtrent de bouwproductie voor de komende 10 jaar.

Ten aanzien van de kwaliteit van het woningbezit is stilgestaan bij het duurzaam bouwen, ecologische voorzieningen en aspecten van flexibel bouwen. De meerjaren-onderhoudsbegroting is mede in dit kader bijgesteld.

3.3.5 Verbindingen

AWM kent een aantal verbindingen die zijn toegelicht in de jaarrekening (pagina 15). Verbindingen worden aangegeven vanuit een afwegingskader waarin fiscale, operati-

onele en aspecten van risicobeheer zijn opgenomen. AWM is, vertegenwoordigd door haar algemeen directeur, bestuurder van alle verbindingen.

3.3.6 Toezichtkader

Het toezichtkader wordt gevormd door:

- het ondernemingsplan
- de visie op maatschappelijke prestaties
- het jaarlijks activiteitenplan
- de interne risicobeheersing- en controlesystemen
- het kwaliteitsbeleid
- de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording
- het financiële verslaggevingsproces inclusief de Balanced Scorecard
- de naleving van toepasselijke wet- en regelgeving
- het bezoldigingsbeleid van het bestuur
- profielschets van de RvT
- introductie- en trainingsprogramma van de RvT
- aanbevelingen van de externe accountant
- beleid m.b.t. dochters en deelnemingen
- visitatierapport
- integriteitsbeleid en de klokkenluiderregeling

3.3.7 Interne informatievoorziening

De periodieke verslaggeving vindt op basis van een cyclus van drie maanden plaats en is gebaseerd op het bewaken van de financiële en volkshuisvestelijke koers van AWM. In 2010 is de Balanced Scorecard herijkt en zijn kengetallen en gesignaleerde trends en ontwikkelingen meer in lijn gebracht met de strategische keuzes van AWM, daarmee wordt de periodieke verslaggeving een meer op de vastgoedcyclus gebaseerde verantwoording.

3.4 Verantwoording

3.4.1 Activiteiten van de RvT

In totaal heeft de RvT in 2010 vijfmaal volgens een vooraf vastgesteld schema vergaderd. Vaste onderwerpen op de agenda waren: Belangrijke investeringen, de meerjarenplanning, de begroting over 2011, de periodieke rapportages, het geldmiddelenbeheer, fiscaliteit, externe verslaggeving en het strategisch beleidsplan.

Voorts is met het bestuur van gedachten gewisseld over de notitie van het bestuur aangaande de opzet en werking van het risicomangement. Uitgebreid is stilgestaan bij het

onderkende risicoprofiel van de corporatie en de wijze waarop risicobeheersing is vormgegeven.

De RvT kwam éénmaal zonder het bestuur bijeen om het eigen functioneren te bespreken en dat van de individuele leden van de RvT. De RvT kwam tot de conclusie dat het functioneren bevredigend is en dat de samenstelling aan de criteria van het Profiel van de RvT blijft voldoen. De RvT besprak eveneens het functioneren van het bestuur en kwam tot de conclusie dat dit bevredigend was.

Tevens is in 2010 gesproken door een delegatie van de RvT met de huurdersbelangenvereniging. Met name de systematiek van adviesaanvragen en de relatie Onderdak – AWM zijn hierbij aan de orde geweest. De RvT hecht grote waarde aan voornoemde contacten vanwege de openhartige uitwisseling van standpunten.

De RvT heeft kennis genomen van de verslag van de klachtencommissie in de zin van artikel 16 BBSH. Het verslag staat beschreven op pagina 9 van het volkshuisvestingsverslag.

3.5 Samenstelling

| Lid RvT | M/V | Geb. jaar | Benoemd in | Zittingsperiode tot | Commissie lidmaatschap | Hoofdfunctie en nevenfunctie |
|----------------------------------|-----|-----------|------------|---------------------|------------------------|--|
| A. Pilon, Voorzitter | M | 1959 | 2007 | 2011 | | Consultant Ebbinge Eigenaar Pilon Advies |
| S.W. Hartman, vice-voorzitter | M | 1974 | 2007 | 2011 | treasury | Manager fin. & contr. Adj. dir. woonstichting Centrada, Comm. Stichting Schouwborg Amstelveen, Comm. St. Sherpa (tot 1-3-'10) |
| A.T.M. Verheijden, lid | M | 1951 | 2007 | 2011 | | Secretaris ISW |
| A.C.A. Köster, Lid | M | 1959 | 2007 | 2011 | | Twirl Fons Köster org. Advies en interim management |

De RvT bestaat uit vier leden die primair voor een periode van 4 jaar worden benoemd en die voor twee volgende zittingstermijnen van 4 jaar kunnen worden herbenoemd

op grond van het reglement van de RvT. De selectie van de leden van de RvT is gebaseerd op de in het reglement van de RvT omschreven profielschets.

De heer A. Pilon treedt op als Voorzitter en de heer S.W. Hartman als Vice-Voorzitter. De raad is gedurende het verslagjaar niet van samenstelling gewijzigd.

Een aantal (materiële) besluiten van het bestuur, zoals vastgelegd in de Statuten en in het reglement van de RvT, zijn tevens onderworpen aan de voorafgaande goedkeuring van de RvT. Zoals voorzien in de Statuten ontvangt geen enkel lid van de RvT een bezoldiging die gekoppeld is aan de financiële prestaties van AWM.

De heer Hartman en de heer Köster hebben zitting op voorspraak van de huurders. Alle leden zijn lid van het VTW en wonen geregeld themabijeenkomsten bij.

Leden van de RvT kunnen op grond van de statuten voor een periode van 4 jaar worden benoemd. Herbenoeming is mogelijk voor een periode van 4 jaar. In de statuten is geen bepaling opgenomen die ingaat op het aantal keer dat herbenoeming kan plaatsvinden. Door de bijzondere situatie in 2007 (de RvT trad toen voltallig opnieuw

aan) is bij de herbenoeming een afwijkend rooster voor herbenoeming opgesteld. dit om de continuïteit in het toezicht te waarborgen.



Het rooster van aftreden ziet er als volgt uit:

| Naam | Benoemd per | Herbenoembaar per * | Aftredend per |
|-------------------|-------------|----------------------|---------------|
| A.Pilon | 04-05-2007 | inmiddels afgetreden | 2011 |
| S.W. Hartman | 04-05-2007 | 04-05-2011 | 2016 |
| A.T.M. Verheijden | 04-05-2007 | 04-05-2011 | 2017 |
| A.C.A. Köster | 04-05-2007 | 04-05-2011 | 2015 |

* onder voorwaarden herbenoeming door ALV

3.6 Reglement

De RvT heeft gebruik gemaakt van een reglement als basis voor het eigen functioneren en de relaties met het bestuur. Dit reglement dateert uit 2008 en is te vinden op de website van AWM (www.awm.nl).

3.6.1 Benoemingen 2010

In 2010 vonden geen benoemingen plaats.

3.7 Bezoldiging 2010

In 2010 bedroeg de bezoldiging van de leden van de RvT € 16.080,- (2009: € 15.693,-). Voor de individuele bezoldiging wordt verwezen naar de volgende tabel.

| Naam | Functie | Bruto vergoeding | Onkostenvergoeding | Totaal |
|-------------------|-----------------|------------------|--------------------|-----------|
| A.Pilon | Voorzitter | € 5.187,- | | € 5.187,- |
| S.W. Hartman | Vice-voorzitter | € 3.631,- | € 162,- | € 3.793,- |
| A.T.M. Verheijden | lid | € 3.631,- | | € 3.631,- |
| A.C.A. Köster | lid | € 3.631,- | | € 3.631,- |

3.8 Werving en selectie

3.8.1 Profiel

In het reglement van de RvT is een profiel opgenomen waarin de gewenste deskundigheid en achtergrond van de Commissarissen wordt geschetst. Hiervan is gebruik gemaakt gedurende het selectieproces van alle kandidaten voor het lidmaatschap van de RvT. De heer Hartman vice voorzitter kan als financiële deskundige worden be-

schouwd. Tevens zijn er enkele Commissarissen met een volkshuisvestelijke en/of sociaal maatschappelijke achtergrond. De profielschets is opgenomen op de website van AWM (www.awm.nl). De RvT is van mening dat alle relevante deskundigheden zijn vertegenwoordigd.

3.8.2 Zelfevaluatie Raad van Toezicht AWM 2010

Anders dan voorgaande jaren is van te voren afgesproken voor de zelfevaluatie geen uitgebreide vragenlijst te hanteren, maar vanuit praktische redenen een mondelinge zelfevaluatie te hanteren.

Door de voorzitter is van te voren een aantal vragen geformuleerd. Deze gaan in op:

- het functioneren van de RvT als zodanig;
- de verhouding met de directeur/bestuurder.

Voor wat betreft het functioneren van de raad als zodanig is vastgesteld dat de afzonderlijke leden van RvT tijdens de vergaderingen alle ruimte hebben om de eigen zienswijze naar voren te brengen en hierover met elkaar in alle vrijheid te discussiëren. De besluitvorming is transparant (geen dubbele agenda's) en tijdens de vergaderingen wordt goed en met respect naar elkaar geluisterd. Ook is geconstateerd dat alle benodigde disciplines, kennis en ervaring vertegenwoordigd zijn in de RvT.

Voor wat betreft de verhouding met de directeur/bestuurder wordt vastgesteld dat deze goed is. De RvT wordt voldoende en tijdig geïnformeerd over de ontwikkelingen bij de AWM. De vergaderingen worden sinds het coachingstraject van het bestuur beter voorbereid. Er is een groot vertrouwen in de integriteit van de directeur/bestuurder. Aandachtspunt voor 2011. Het is een wenselijk om als RvT één keer per jaar een contactmoment te hebben met Onderdak en de overige medewerk(st)ers van de AWM. Als laatste wordt afgesproken om de zelfevaluatie over 2011 te laten begeleiden door een extern deskundige. Daarmee zijn alle varianten van zelfevaluaties uitgevoerd.

3.9 Integriteit

3.9.1 Tegenstrijdige Belangen

De zakelijke gedragscode (integriteitscode: www.awm.nl) van AWM verbiedt werknemers, leden van het bestuur en Leden van de RvT geschenken van commerciële waarde voor zichzelf of voor hun familieleden aan te nemen, om voordelen te bieden aan derden ten nadele van de onderneming, of om te profiteren van zakelijke opportuniteiten die AWM toekomen.

3.9.2 Leningen of garanties

AWM heeft als beleid geen leningen of garanties te verlenen aan leden van de RvT, de leden van het bestuur en het personeel.

3.9.3 Klokkenluideregeling

AWM beschikt over een klokkenluideregeling (kijk op onze site: www.awm.nl). In het verslagjaar zijn geen zaken aanhangig gemaakt.

3.9.4 Onafhankelijkheid van de RvT

Alle leden van de RvT zijn onafhankelijk van de vereniging. Er bestaan geen overlappingen met andere bestuursfuncties. Geen van de commissarissen is of was in het verleden in dienst van AWM, onderhoudt een directe of indirecte band met toeleveranciers of afnemers van AWM. Geen van de commissarissen verleent andere diensten dan die welke voortvloeien uit zijn/haar lidmaatschap van de RvT of onderhoudt banden met AWM, direct of indirect, buiten zijn commissariaat. Het reglement van de RvT bevat bepalingen inzake mogelijke tegenstrijdige belangen.

3.10 Commissies

3.10.1 Selectie- en remuneratie Commissie

T/m december 2010 trad de gehele RvT op als Selectie- en Remuneratie Commissie onder voorzitterschap van de heer A. Pilon. Verder worden door de RvT de specifieke doelstellingen bepaald die dat jaar behaald moeten worden om het bestuur in aanmerking te laten komen voor bonussen en andere componenten van de variabele bezoldiging. De vergadering op 17 januari 2011 was mede gewijd aan de evaluatie van de prestaties van het bestuur over het jaar 2010, de bepaling van het salaris en de variabele beloning van het bestuur. In het verslagjaar bestond de bezoldiging uit (I) een basissalaris, (II) een bedrag voor reiskostenvergoeding, (III) een prestatiegebonden variabele beloning variërend van 0% tot 20% van het basissalaris, en (IV) pensioenpremies. Over 2010 kwam de variabele beloning uit op 4%.

3.10.2 Bezoldigingsbeleid Bestuur geldend vanaf 2011

De bezoldiging van het bestuur vanaf het jaar 2011 zal uit de volgende bestanddelen bestaan:

- een vast basissalaris dat eens per jaar wordt herzien;
- een variabele beloning variërend van 0% tot 20%, afhankelijk van de mening van de RvT, of de in de prestatiecontracten vermelde prestatiedoelstellingen al dan niet zijn gerealiseerd. Deze doelstellingen beslaan een reeks financiële, strategische en operationele criteria waarin de maatschappelijke functie van AWM tot uiting komt;
- emolumenten als een reiskostenvergoeding;
- pensioenpremies.

Tenslotte

AWM heeft zich in 2010 geprofileerd als een maatschappelijke onderneming met oog voor de belangen van het brede spectrum van Wonen, zorg en welzijn. De Raad heeft waardering voor de bereikte resultaten en spreekt hiervoor zijn erkentelijkheid uit jegens het Bestuur en medewerkers.

Monnickendam, 23 mei 2011

S.W. Hartman, vice-voorzitter

A.T.M. Verheijden, lid

A.C.A. Köster, lid





HOOFDSTUK 4: Governance

Governancecode

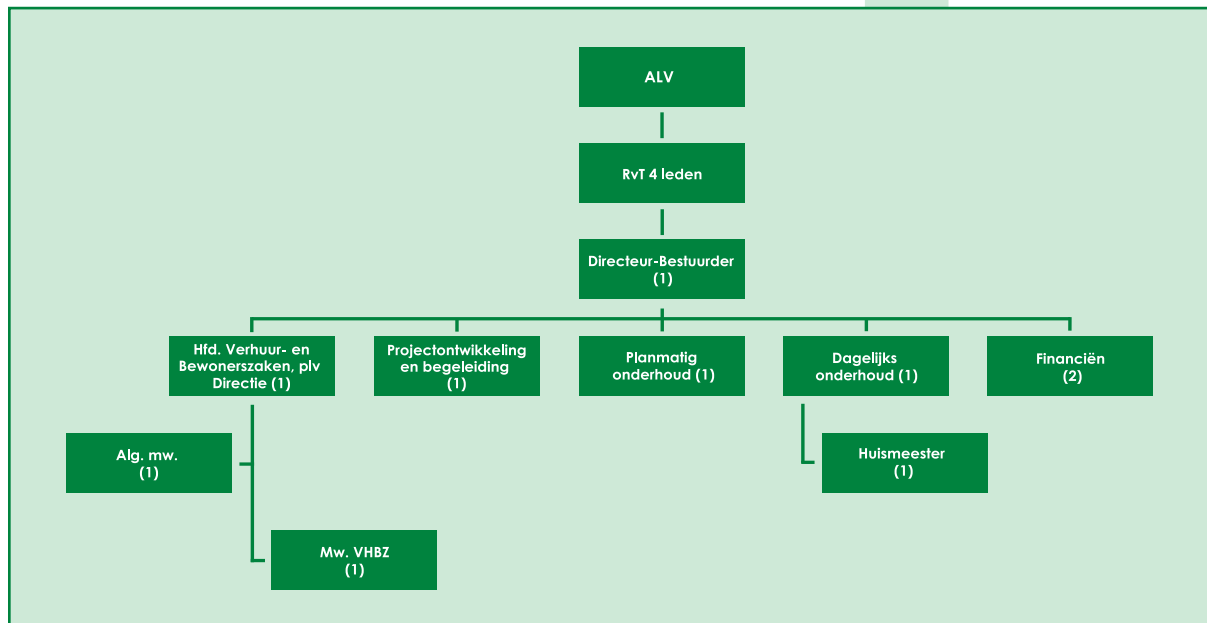
Algemene woningbouwvereniging Monnickendam (AWM) onderschrijft de in de Aedescode en de Governancecode Woningcorporaties vastgelegde beginselen. De Governancecode Woningcorporaties wordt gehanteerd voor het inrichten van de bestuurlijke organisatie. In deze paragraaf verantwoorden wij ons over de inrichting van de governancestructuur binnen AWM. Meer gedetailleerde informatie is opgenomen op onze website (www.awm.nl).

AWM heeft de principes en uitwerkingen zoals opgenomen in de Governancecode Woningcorporaties in 2010 opgevolgd, met uitzondering van de volgende punten:

- goedkeuring balans en staat van baten en lasten en een toelichting daarop
- statutenwijziging
- bepalen aantal leden RvT
- vaststellen bezoldiging leden RvT
- benoemen en schorsen leden RvT

In 2010 is 1x vergaderd. Het belangrijkste besluit van die vergadering is dat goedkeuring is verleend aan de balans en staat van baten en lasten met een toelichting daarop.

4.1 Organisationschema



4.2 Algemene Ledenvergadering

De Algemene Ledenvergadering wordt gevormd door alle leden van AWM. De bevoegdheden van de Algemene Ledenvergadering is geregeld in de statuten en bevatten:

corporatie en de met haar verbonden ondernemingen en staat tevens het bestuur met raad ter zijde. In het verslag van de Raad van Toezicht in dit jaarverslag zijn de taak en werkwijze van de Raad van Toezicht nader beschreven, evenals de wijze waarop de Raad van Toezicht hieraan in 2010 invulling heeft gegeven.

4.4 Het bestuur

4.4.1 Taak en werkwijze

Het bestuur is belast met het besturen van de woningcorporatie, hetgeen onder meer inhoudt dat het bestuur verantwoordelijk is voor:

- de realisatie van doelstellingen van de woningcorporatie
- de strategie
- de financiering
- het beleid
- de resultatenontwikkeling
- het beleid t.a.v. deelnemingen van de corporatie.

Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de Raad van Toezicht. Het bestuur richt zich bij de vervulling van zijn taak naar het belang van de woningcorporatie in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling en weegt daartoe de in aanmerking komende belangen van bij de woningcorporatie betrokkenen af. Het bestuur verschaff de Raad van Toezicht tijdig de informatie die nodig is voor de uitoefening van de taak van de Raad van Toezicht.

Het bestuur is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie. Het bestuur rapporteert hierover aan en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlesystemen met de Raad van Toezicht.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur zijn in artikel 14 en vervolgens in de artikelen 34 en 35 van de statuten van AWM omschreven. Een en ander is verder uitgewerkt in het directiereglement. (Een aantal (materiële) besluiten van de bestuurder, waaronder het doen van investeringen die niet in de begroting zijn opgenomen is op basis van de statuten (artikel 15) onderworpen aan de voorafgaande goedkeuring van de Raad van Toezicht)

4.4.2 Leden van het bestuur

Het bestuur bestaat uit de directeur-bestuurder, R.J. Manuel. De directeur-bestuurder is voor onbepaalde tijd benoemd.

4.4.3 Tegenstrijdige belangen

Elke vorm en schijn van belangenverstrengeling tussen

AWM en het bestuur wordt vermeden. De statuten en het directiereglement bevatten een uitwerking van dit belangrijke uitgangspunt. Hierin is tevens de handelswijze in geval van belangenverstrengeling geregeld.

Er is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen in 2010 met betrekking tot de directeur-bestuurder zoals bedoeld in principe II.3 van de Governancecode Woningcorporaties.

4.5 Beleidsdoelstellingen

4.5.1 Doelstellingen, strategie en randvoorwaarden

Het bestuur heeft na goedkeuring van de Raad van Toezicht de volgende doelstellingen gehanteerd:

- voldoende woningen voor starters en senioren in de gemeente Waterland en passend aanbod voor de middeninkomens.

De volgende strategie wordt gehanteerd om de doelstellingen te bereiken:

- AWM werkt aan toevoeging van het bezit onder waarborging van de financiële continuïteit.

4.5.2 Horizontale dialoog

AWM heeft de volgende belanghebbenden met betrekking tot de maatschappelijke en volkshuisvestelijke missie en doelstellingen benoemd:

- bewoners (klanten, zijnde huidige of toekomstige afnemers van producten en diensten, en andere burgers) en hun vertegenwoordigers;
- relevante overheden en hun instellingen op gemeentelijk en regionaal niveau;
- maatschappelijke organisaties op het terrein van zorg, welzijn, onderwijs en veiligheid;
- collega-corporaties.

De Raad van Toezicht heeft deze benoeming goedgekeurd.

De communicatie met deze belanghebbenden heeft in 2010 plaatsgevonden door middel van diverse media. Vanzelfsprekend het jaarverslag, maar ook presentaties, vergaderingen, discussiebijeenkomsten en flyers.



De belangrijkste gespreksonderwerpen waren:

- nieuwbouw en de motieven waarom
- energie en energiebesparende mogelijkheden
- de woonruimteverdeling
- leefbaarheidsissues

4.6 Interne risicobeheersings- en controlesystemen

4.6.1 Risicobeheersing

Het bestuur van AWM is verantwoordelijk voor de interne risicobeheersings- en controlesystemen, voor het actief managen van de strategische, financiële en operationele risico's, en voor het beperken van de impact van mogelijke incidenten. Hieronder zijn enkele voorbeelden van risico's waar wij mee te maken hebben beschreven. Dit overzicht beoogt geen uitputtende opsomming te geven van alle risico's die voor AWM van belang zijn.

4.6.2 Marktrisico

De lokale woningmarkt in de gemeente Waterland kent een overspannen situatie. De wachtlijst met woningzoekenden is lang en de wachttijd kan al gauw tot acht jaar oplopen. Er zijn in de gemeente maar weinig bouwlocaties, zodat zich op korte termijn geen noemenswaardige wijziging zal voordoen in de verhuurbaarheid van het bezit. het marktrisico wordt beheerst door stratificatie aan te brengen in de portefeuille.

Wel sluit de samenstelling van het AWM-bezit niet goed aan bij de behoefte. Door de toenemende vergrijzing is

meer en meer behoefte aan seniorenwoningen. De trek van jongeren naar de steden Amsterdam en Purmerend wordt deels veroorzaakt door een gebrek aan starterswoningen. Met de realisatie van ons strategisch voorraad beleid verwachten we een betere aansluiting op de vraag. Zo ontstaat bij een eventuele ontspanning van de markt geen leegstand.

4.6.3 Financieel- en valuta risico

AWM loopt geen grote financiële risico's. De groep (AWM en haar dochter bv's) is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valuta risico.

4.6.4 Renterisico's

De groep loopt renterisico over rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden.

AWM heeft een treasurystatuut, een treasurybeleidsplan en een treasuryjaarplan. De risico's worden in de treasurycommissie beoordeeld. Het beleid inzake het rente- en looptijdenrisico beoogt het minimaliseren van de financieringskosten en het optimaliseren van de vervalkalender van de leningportefeuille. Aan deze doelstellingen is in 2010 voldaan.

4.6.5 Bestuurlijke risico's

Het mandaat van de directeur bestuurder is geregeld in een directiereglement met inachtneming van de statuten. Kort samengevat geldt de volgende matrix:

| | Binnen goedgekeurde begroting | Niet begroot; goedkeuring RVT vooraf | Niet begroot; goedkeuring RVT achteraf |
|--|-------------------------------|--------------------------------------|--|
| Investeringen (materiële vaste activa) | X | > 0,- | n.v.t. |
| Aangaan van ¹ geldleningen | X | > 0,- | n.v.t. |
| Verstrekken van geldleningen | X | > 0,- | n.v.t. |
| Exploitatie | X | > 5% afwijking van de begroting | < 5% afwijking van de begroting |
| Inbreng activiteiten in nevenstructuur | X | X | n.v.t. |

¹ hiervoor geldt het treasuryjaarplan als begroting.

4.6.6 Projectrisico's

Projectontwikkeling is een belangrijke activiteit voor AWM geworden. In 2010 zijn van alle projecten waar interne besluitvorming over heeft plaatsgevonden risico-inventarisaties gemaakt. Daar waar risico's zijn benoemd zijn deze, voor zover mogelijk, financieel vertaald. 2x in 2010 zijn dergelijke inventarisaties opgesteld om de risico's te blijven monitoren.

In de voorbereidingsfase worden investeringscalculaties opgesteld op basis van bedrijfswaardeberekeningen. De financiële, politieke en verhuurtechnische haalbaarheid wordt zo goed mogelijk ingeschat om de faalkosten tot een minimum te beperken. De investeringsparameters zijn in 2010 opnieuw vastgesteld op grond van de cijfers van de meerjarenprognose 2010-2019.

4.6.7 Controlesystemen

Het bestuur is verantwoordelijk voor het ontwerp, de implementatie en de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen. Deze omvatten beleidsvorming, processen, taken, het beïnvloeden van gedrag en andere aspecten van de organisatie die het mogelijk maken de doelstellingen te realiseren en potentieel wezenlijke fouten, verliezen of fraude of de overtreding van wetten en regelgeving te voorkomen, dan wel vroegtijdig te signaleren.

Ook adequate en effectieve risicobeheersings- en controlesystemen bieden echter nooit een absolute garantie voor het realiseren van de ondernemingsdoelstellingen, noch kunnen zij wezenlijke fouten, verliezen, fraude of de overtreding van wetten en regelgeving volledig voorkomen. Gedurende het verslagjaar hebben wij de controleomgeving geanalyseerd en geëvalueerd, evenals risico's waaraan AWM is blootgesteld.

De belangrijkste componenten van onze interne risicobeheersings- en controlesystemen in het verslagjaar waren:

- regelmatige risicoanalyses van de operationele en financiële doelstellingen van de woningcorporatie;
- integriteitsbeleid en implementatie daarvan;
- er is een integriteitscode opgesteld die op de site van de woningcorporatie is geplaatst. Deze code is aan alle medewerkers uitgereikt en bekend bij alle leveranciers;
- kwaliteitszorg en zelfevaluatie met het oog op visitatie;
- handleidingen voor de inrichting van de financiële ver-

slaggeving, alsmede voor de opstelling daarvan te volgen procedures;

- implementeren van een klachten- en klokkenluidersregeling en instellen van een klachtencommissie en vertrouwenspersoon; In 2010 zijn geen meldingen.
- een systeem van periodiek monitoring en rapportering.



4.7 Externe accountant

De externe accountant wordt benoemd door de Raad van Toezicht (na advies van de directeur-bestuurder). De Raad van Toezicht stelt de beloning van de externe accountant vast (na overleg met de directeur-bestuurder.) PWC is voor de periode 2010-2013 benoemd tot extern accountant van AWM. Het bestuur en de Raad van Toezicht maken ieder ten minste éénmaal in de vier jaar een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant in de diverse entiteiten en capaciteiten waarin de externe accountant fungeert. Deze beoordeling heeft in 2010 plaatsgevonden. De externe accountant woont in elk geval het gedeelte van de vergadering van de Raad van Toezicht bij waarin het verslag van de externe accountant over het onderzoek van de jaarrekening wordt besproken en waarin wordt besloten over de goedkeuring van de jaarrekening. De externe accountant kan tijdens deze vergadering over zijn verklaring over de getrouwheid van de jaarrekening worden bevraagd door de Raad van Toezicht.

4.8 Visitatie

In 2009 heeft visitatie plaatsgevonden. Het visitatierapport is op de website geplaatst.



4.9 KENGETALLEN ULTIMO BOEKJAAR

| BOEKJAAR | 2010 | 2009 | 2008 | 2007 | 2006 |
|--|--------------|------------|------------|------------|------------|
| Gegevens woningbezit | | | | | |
| Aantal verhuureenheden in exploitatie: | | | | | |
| Woningen en woongebouwen per 1 januari | 968 | 957 | 912 | 909 | 902 |
| Bij: veranderingen in het boekjaar | 4 | 11 | 45 | 3 | 7 |
| Woningen en woongebouwen per 31 december | 972 | 968 | 957 | 912 | 909 |
| Overige | 27 | 26 | 7 | 3 | 2 |
| Verhuureenheden in beheer | 2 | 2 | 2 | 2 | |
| Totaal | 1.001 | 996 | 966 | 917 | 911 |
| Gemiddelde verzekerde waarde per woning in € | 115.629 | 107.545 | 95.611 | 88.048 | 87.073 |
| Gemiddelde grondslag onroerend zaakbelasting per woning in € | 198.433 | 202.817 | 186.729 | 184.868 | 166.262 |
| Aantal woningen naar huurprijsklasse | | | | | |
| Huurprijsklasse in € | 357 | 357 | 349 | 343 | 339 |
| Aantal woningen: | 147 | 162 | 173 | 156 | 189 |
| Huurprijsklasse in € | tot 548 | tot 548 | tot 535 | tot 526 | tot 339 |
| Aantal woningen: | 637 | 654 | 645 | 657 | 593 |
| Huurprijsklasse in € | boven 548 | boven 548 | boven 535 | boven 526 | boven 520 |
| Aantal woningen: | 188 | 152 | 312 | 255 | 316 |
| Kwaliteit | | | | | |
| Kosten niet planmatig onderhoud/woning in € | 759 | 505 | 860 | 443 | 262 |
| Kosten planmatig onderhoud/woning in € | 350 | 395 | 1.597 | 1.421 | 491 |
| Totaal uitgaven onderhoud/woning € | 1.109 | 900 | 2.457 | 1.863 | 753 |
| Prijs/kwaliteitsverhouding | | | | | |
| Gemiddeld aantal punten WWS | 141 | 142 | 142 | 142 | 141 |
| Gemiddelde netto huurprijs in € | 460 | 453 | 437 | 415 | 397 |
| Het verhuren van woningen | | | | | |
| Mutatiegraad | 5 | 7 | 8 | 7 | 7 |
| Percentage huurders HTS (voor zover via AWM) | 13 | 12 | 13 | 15 | 18 |
| Huurachterstand in % ¹ | 0.31 | 0.48 | 0.30 | 0.25 | 0.39 |
| Huurderving in % ² | 0.52 | 0.66 | 0.56 | 0.46 | 0.53 |

| BOEKJAAR | 2010 | 2009 | 2008 | 2007 | 2006 |
|--|--------|--------|--------|--------|-------|
| Financiële continuïteit | | | | | |
| Solvabiliteit | 11.2 | 9.1 | 10.8 | 16.1 | 14.6 |
| Liquiditeit | 0.6 | 0.2 | 0.2 | 0.0 | 0.1 |
| Rentabiliteit eigen vermogen | 3.9 | -7.6 | -11.2 | -31.7 | 13.6 |
| Rentabiliteit vreemd vermogen | 3.9 | 2.3 | 4.2 | 4.2 | 4.4 |
| Rentabiliteit totaal vermogen | 0.3 | -0.6 | -1.1 | -4.0 | 4.5 |
| Cashflow/woning | 229 | 1.534 | 511 | 213 | 321 |
| Balans en winst- en verliesrekening | | | | | |
| Eigen vermogen/woning in € | 5.891 | 5.689 | 6.193 | 7.223 | 9.520 |
| Totaal opbrengsten/woning in € | 6.983 | 6.285 | 5.304 | 5.229 | 4.920 |
| Jaarresultaat/woning in € | 228 | -433 | -728 | -2.286 | 1.396 |
| Personeelsbezetting | | | | | |
| Aantal formatieplaatsen (FTE gemiddeld) | 8.3 | 8.0 | 8.0 | 6.4 | 6.3 |
| Loonkosten per FTE (excl kosten RVT) | 77.097 | 75.977 | 69.307 | nb | nb |
| Aantal VHE per FTE | 121 | 124 | 121 | nb | nb |
| Ziekte verzuim | | | | | |
| Percentage verzuim op jaarbasis | 0.40 | 0.72 | 3.93 | 2.55 | nb |

ALGEMEEN

1. Huurachterstand uitgedrukt in een percentage van de huren en vergoedingen.
2. Huurderving uitgedrukt in een percentage van de huren en vergoedingen.