



ZVH

Jaarverslag 2007

ZVH
geeft kleur aan wonen

ZVH Jaarverslag 2007

Aan de lezer

Graag bieden we u ons Jaarverslag 2007 aan. Ditmaal in een andere vorm dan u van ons gewend bent. Na enkele jaren het jaarverslag in krantvorm uitgebracht te hebben, kiezen we voor een kleurrijk boekwerk met mooi fotowerk en aandacht voor leesbaarheid en overzichtelijkheid. ZVH heeft een intensief jaar achter de rug. Belangrijke thema's waren het onderzoek naar fusie met Woonzorg Nederland, het vertrek van de bestuurder en de financiële positie. ZVH maakt zich op om een stevige start te maken onder een nieuw gesternte.

Bestuur, managementteam en medewerkers van woningcorporatie ZVH

Inhoud

Aan de lezer	1
De organisatie	4
Verslag van de bestuurder	7
Verslag van de Raad van Toezicht	10
Verslag van de LedenRAAD	13
Verslag van de Ondernemingsraad	16
Geen fusie met Woonzorg Nederland	17
Governance	17
Het bedrijf ZVH	22
Communicatiebeleid	23
Sociaal Jaarverslag	27
Volkshuisvesting	28
Wonen en Woonproducten	30
Buurt en Wijk	33
Anders Wonen	36
Verhuren van woningen	37
Bewoners betrekken bij beleid en beheer	42
Projecten	44
Verkoop van Woningen	45
Volkshuisvesting: Overige werkzaamheden	47
Overleg met gemeenten (beleid en afspraken)	47
Deelnemingen	48
Activiteiten op het gebied van beleggingen	49
Verklaring over besteding van middelen	49
Financieel beleid en beheer	49
Financieel jaarverslag	50
Geconsolideerde balans per 31 december 2007	52
Geconsolideerde winst- en verliesrekening	54
Toelichting op de geconsolideerde balans	61
Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening	74
Vennootschappelijke balans per 31 december 2007	82
Vennootschappelijke winst- en verliesrekening	84
Toelichting op de vennootschappelijke balans	85
Financiële vaste activa	86
Toelichting op de vennootschappelijke winst- en verliesrekening	98
Bijlagen	102
Toelichting verslag Raad van Toezicht	104
Accountantsverklaring	108

De organisatie



Verslag van de bestuurder

Wisseling van de wacht

ZVH kende tot aan het einde van 2007 een topstructuur waarin de bestuurs- en directiefunctie door verschillende personen werd vervuld. Tot eind 2007 was Fred Sanders bestuurder van ZVH. Op 1 oktober 2007 ben ik in dienst getreden als directeur Bedrijf. In die periode deed ZVH onderzoek naar een fusie met Woonzorg Nederland.

Toen de afronding van het onderzoek naderde, maakte Fred Sanders bekend dat hij in samenspraak met de Raad van Toezicht besloten had terug de treden als bestuurder. Daardoor werd het voor ZVH mogelijk om de fusie met Woonzorg Nederland los te zien van de bestuursfuncties.

Ook wilde Fred Sanders na ruim tien jaar ZVH op zoek naar een nieuwe uitdaging. Zijn afscheid werd gevierd met een drukbezocht en prikkelend Lagerhuisdebat in het Zaantheater. Na het vertrek van Fred Sanders heb ik de bestuursfunctie op interimbasis vervuld. Na de jaarwisseling zijn de functies 'bestuurder' en 'directeur' door de Raad van Toezicht gecombineerd en ben ik in die functie benoemd.

Fusieonderzoek met Woonzorg Nederland

De fusie met Woonzorg Nederland is er niet gekomen. Dit hebben we aan de hand van de resultaten van het fusieonderzoek weloverwogen besloten. In goede harmonie hebben we met de collega's van Woonzorg Nederland het fusieboek gesloten.

De periode van fusie-onderzoek vanaf het voorjaar van 2007 is zeker geen verspilde tijd en energie geweest. Sterker nog, het heeft ons een beter beeld gegeven van onszelf als corporatie, onze positie en kansen in de corporatiewereld en de verworvenheden waarop ZVH zelfstandig wil voortbouwen. Bovendien heeft ZVH in Woonzorg Nederland een prettige samenwerkingspartner gevonden op het gebied van wonen en zorg in de regio Zaanstreek-Waterland.

Zichtbare resultaten

Naast de bestuurswisseling en de fusieperikelen gebeurde in 2007 nog veel meer. In Zaanstad en daarbuiten heeft ZVH goede resultaten geboekt. Trots zijn we op onze projecten van kleinschalig wonen voor diverse doelgroepen. Deze projecten kwamen tot stand in samenwerking met zorgleveranciers en maatschappelijke partners.

Op het gebied van onderhoud zijn in 2007 niet alle geplande werkzaamheden uitgevoerd. In 2008 gaan we dat letterlijk en figuurlijk repareren.

Nieuwe financiële koers

Een omvangrijke ontwikkelproductie vraagt om degelijk financieel beleid. Ambitie en uitvoeringskracht moeten in balans zijn met risicobeheersing en realisme. In het financiële gedeelte van dit jaarverslag kunt u zien dat deze balans is verschoven. Dat was ook nodig. De offensieve strategie van de afgelopen jaren hebben we aangepast aan de huidige eisen op het gebied van grondwaardering en de onzekerheden waarmee corporaties te maken hebben. De grote wens van ZVH om projecten uit te voeren zorgde bij enkele projecten ook voor tegenvallers zoals stijgende bouwkosten. In cijfers betekent dit dat deze tegenvallers afgeboekt moeten worden. Daarin zijn we graag helder en transparant. Als maatschappelijke organisatie ontlenen we ons bestaansrecht immers aan onze bijdrage aan de samenleving. Ook onze toekomstverwachtingen zijn afgestemd op de eisen van de moderne samenleving. Daarin passen openheid, zorgvuldigheid, realisme en een defensief financieel beleid. Van belang is het huis op orde te krijgen.

Een snelle vooruitblik op het nieuwe boekjaar: in 2008 werken we aan versterkingen in de bedrijfsvoering, een scherpe strategische focus en een grotere nadruk op projectcontrol. Deze versterkingsoperatie zet ZVH over de hele linie in, zodat onze kernambities op het gebied van wonen volledig in beeld blijven.

Frank van Dooren

Directeur-bestuurder woningcorporatie ZVH

ZVH in 2007

Groenland renoveert

In 2006 heeft ZVH samen met ingenieursbureau DHV en een projectgroep van betrokken bewoners gekeken naar renovatieplannen voor Groenland. Doel is om het gebouw geschikt te maken voor senioren.

Afgelopen jaar heeft ZVH de plannen uitgewerkt. Via een aanbestedingstraject is het werk aan Breijer bouw

uit Huizen gegund. De bewoners zijn van de plannen op de hoogte gebracht via bewonersavonden en kijkdagen in een modelwoning.



Verslag van de Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht (hierna te noemen Raad) heeft de taak om toezicht te houden op het bestuur, de algemene gang van zaken in de woningcorporatie, samenwerkingspartners en ondernemingen die met ZVH zijn verbonden. Ook staat de Raad het bestuur met advies ter zijde.

Samenstelling, deskundigheid en onafhankelijkheid

Op 31 december 2007 bestond de Raad van ZVH uit zeven leden:

- 1 Mevrouw I.T.H. Hondius-Stout (voorzitter van de raad), herbenoemd per 1 juni 2007 voor een tweede zittingstermijn van drie jaren
- 2 Mevrouw ing. R.W.M. den Teuling, herbenoemd per 1 september 2007 voor een derde en laatste termijn van drie jaren
- 3 Mevrouw ir. C. Niestijl, benoemd per 14 juni 2007 voor een eerste termijn van drie jaren, lid van de Raad op voordracht van de Bewonersraad
- 4 De heer drs F.J. Jonker RA, benoemd per 8 februari 2007 voor een eerste termijn van drie jaren
- 5 De heer ir. R. van Solt, herbenoemd per 31 december 2007 voor een tweede termijn van drie jaren
- 6 De heer C. Vrouwe, eerste termijn tot 15 augustus 2009, lid van de Raad op voordracht van de Bewonersraad
- 7 De heer J. van Boven, derde en laatste termijn tot 1 september 2009

De Raad werkt met een profielschets die is gerelateerd aan de omvang, samenstelling en activiteiten voor de gewenste deskundigheid en achtergrond van de leden van de Raad. De profielschets is in 2007 herijkt.

De Raad bewaakt haar onafhankelijke status: de meerderheid van de leden is onafhankelijk volgens de criteria van bepaling III 2.2 uit de Governance Code Woningcorporaties. In 2007 is geen sprake geweest van transacties met tegenstrijdige belangen waarbij leden van de Raad betrokken zijn geweest.

In de bijlage worden per lid vermeld het beroep, eventuele nevenfunctie, de zittingstermijn en het deskundigheidsgebied.

Bijeenkomsten van de Raad en de kerncommissies

De Raad heeft in 2007 acht officiële vergaderingen gehouden. Geen van de leden van de raad is frequent afwezig geweest.

De Raad heeft in 2007 een auditcommissie, een vastgoedcommissie, een fusiecommissie en een selectie/remuneratiecommissie ingesteld. Het is de taak van deze kerncommissies om de besluitvorming van de Raad voor te bereiden. In de bijlage wordt nader ingegaan op de samenstelling en inhoud van deze commissies.

Het jaar 2007

De Raad kijkt met gemengde gevoelens terug op 2007. Drie grote thema's hebben in het bijzonder de aandacht van de Raad gevraagd: het vertrek van de bestuurder, het fusieonderzoek met Woonzorg Nederland en de financiële situatie.

Vertrek van de bestuurder

Na een dienstverband van meer dan tien jaar hebben de Raad en de bestuurder gezamenlijk het besluit genomen dat het moment daar was om afscheid van elkaar te nemen. Het fusieonderzoek was in een laatste fase. Daardoor werd het voor de Raad van Toezicht mogelijk de fusie met Woonzorg Nederland los te zien van de toekomstige invulling van de bestuursfuncties. In de tien jaar dat Fred Sanders bij ZVH werkzaam is geweest, heeft hij veel bereikt. De organisatie is gegroeid, ZVH is als innovatieve organisatie op de kaart gezet, er zijn zichtbare projecten opgeleverd en de corporatie heeft een goede naam in en buiten de Zaanstreek.

Fusieonderzoek met Woonzorg Nederland

In het voorjaar van 2007 is met Woonzorg Nederland contact ontstaan over de mogelijkheid van fusie. De Raad zag de samenwerking met Woonzorg Nederland als een mooie kans. Woonzorg Nederland is een landelijke speler op het gebied van zorg, ouderen en wonen. Dit was een goed uitgangspunt voor het instellen van een fusieonderzoek. De contacten met Woonzorg

Nederland verliepen vlot en constructief. Ook op commissarissenniveau is kennisgemaakt; wederzijds is inzicht gekregen in elkaars bedrijven.

De resultaten van het fusieonderzoek wezen uit dat de partijen de visies op wonen en zorg delen, maar dat de lokale verankering zou verdwijnen. Organisatorisch gezien zou ZVH opgaan in de structuur van Woonzorg Nederland. Daarmee zou niet alleen de lokale en regionale verbondenheid verdwijnen, maar vooral de manier waarop ZVH klaarstaat voor haar klanten. Vandaar dat de Raad besloten heeft af te zien van het fusievoornemen. Het besluit om niet te fuseren is in goede harmonie met Woonzorg Nederland genomen.

Financieel beleid

De afgelopen jaren hebben in het teken gestaan van het ontwikkelen en uitrollen van nieuwe producten en diensten. Daartoe zijn ook overeenkomsten met derden gesloten en deelnemingen aangegaan. De Raad heeft zich achter deze innovatieve lijn geschaard. De Raad heeft echter geconstateerd dat deze innovatieve lijn uiteindelijk niet gepaard is gegaan met de beoogde groei en het financiële rendement dat daarvan verwacht werd.

Daar waar het gaat om het ontwikkelen van projecten staat ZVH bekend om haar offensieve strategie. Aan een dergelijke strategie kleven risico's. Zo werd in het derde en met name vierde kwartaal van het afgelopen jaar duidelijk dat dit in financieel opzicht een duidelijke keerzijde kent. Het verlies op de projecten is genomen. Er zijn forse bedragen afgeboekt. Deze afboekingen veroorzaken voor een groot gedeelte het negatieve resultaat van het afgelopen jaar. De Raad heeft in 2007 opdracht gegeven voor het aanscherpen van de kaders, risicomanagement en controle. Een financiële auditcommissie werd ingesteld.

De regels en richtlijnen van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) gelden vanaf 2008 als uitgangspunt voor het financiële beleid. De Raad zal zich in het nieuwe jaar concentreren op 'het huis op orde brengen' en een heldere strategie voor de toekomst.

Deze bovenstaande constatering zijn ook onderwerp van gesprek geweest tussen de bestuurder en de Raad over zijn vertrek. 'Het huis op orde brengen' en een heldere strategie voor de komende jaren zijn de

belangrijkste thema's waarop de Raad zich in 2008 zal concentreren.

Besluitvorming door de Raad

In 2007 hebben de leden van de Raad met elkaar gesproken en besluiten genomen over de volgende onderwerpen:

- Huurbeleid
- Schaalvergroting, als gevolg van de missie en strategie zoals deze in februari 2007 tijdens de zelfevaluatie zijn besproken en vastgesteld
- Kwartaalrapportages
- Halfjaarrapportages
- Meerjarenprognose en begroting
- Balanced Score Card, als systeem om de voortgang van het beleid te volgen
- KWH-maatschappijlabel
- Aankopen en projecten
- Dochterondernemingen
- Voorstel tot fusie; de Raad heeft op basis van de onderzoeksresultaten besloten geen voorstel tot fusie aan de LedenRAAD voor te leggen
- Omzetting van vereniging naar stichting; dit besluit is door de Raad genomen en de Raad heeft zich ingezet om de LedenRAAD te informeren en begeleiden in haar besluitvormingstraject
- Outsourcing van de financiële administratie uit efficiencyoverwegingen
- Invulling van vacature bestuurder, als gevolg van het vertrek van Fred Sanders per 1 januari 2008

Voor 2007 had de Raad zich tot doel gesteld een integriteitcode en klokkenluidersregeling voor de organisatie vast te stellen. Dit is niet gelukt. Wel is een begin gemaakt met het opstellen van een integriteitcode. De Raad verschuift deze doelstelling daarom naar 2008.

Overleg met de LedenRAAD

De voorzitter van de Raad is tevens voorzitter geweest van de vergaderingen van de LedenRAAD. Behalve de voorzitter zijn bij de vergaderingen van de LedenRAAD steeds tenminste twee andere leden van de Raad aanwezig geweest.

Vanuit de Raad is de LedenRAAD begeleid in een belangrijk besluit dat in 2007 is genomen: de omzetting van vereniging naar stichting. Voor de LedenRAAD heeft deze verandering de grootste consequentie. De LedenRAAD verliest de bevoegdheid als toezicht houder van ZVH, maar wordt daarvoor in de plaats een belangrijk adviesorgaan. Om tot besluitvorming te komen hebben leden van de LedenRAAD samen met die van de Raad een aantal corporaties bezocht die deze omzetting reeds hebben doorgemaakt. Op basis van deze ervaringen heeft de LedenRAAD uiteindelijk haar eerder genomen besluit bekrachtigd. De Raad en LedenRAAD hebben in overleg besloten dat de uitvoering van dit besluit pas zou plaatsvinden op het moment dat er een besluit genomen zou zijn over een eventuele fusie met Woonzorg Nederland.

Zelfevaluatie

In februari 2007 heeft de Raad haar beleidsdagen gehouden. Onderdeel van deze beleidsdagen was een zelfevaluatie van de Raad op basis van de Governance Code Woningcorporaties. Uit de zelfevaluatie kwamen als belangrijkste verbeterpunten naar voren:

- 1 Een duidelijke taakverdeling (kerncommissies) binnen de Raad, een concrete invulling en invoering van de audit- en vastgoedcommissie
- 2 Meer aandacht voor het onderwerp 'Klant en Maatschappij'
- 3 Meer aandacht geven aan de dochterstructuur. De bestuurder heeft de opdracht gekregen de structuur te verhelderen en daar waar mogelijk met verbeteringen te komen.
- 4 Meer kennis verwerven over de corporatiewereld door seminars en cursussen te volgen. Als onderdeel daarvan is de Raad lid geworden van de Vereniging Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW)

Overleg met Ondernemingsraad en Bewonersraad

Met ingang van 2007 heeft een delegatie van de Raad samen met haar voorzitter structureel overleg gevoerd met de Ondernemingsraad van ZVH en de Bewonersraad. De Raad heeft met zowel de Ondernemingsraad als de Bewonersraad minimaal twee overleggen per jaar.

Beloning van de Raad

In 2007 hebben de leden van de Raad, met uitzondering van de voorzitter, voor hun diensten een vergoeding ontvangen van € 4.583,88 bruto. De voorzitter heeft een vergoeding ontvangen van € 5.393,76 bruto. De honorering is niet gekoppeld aan de prestaties van ZVH.

Bezoldiging bestuur

De Raad is verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en jaarlijkse evaluatie van het bestuur. In 2007 is de samenstelling van het bestuur niet gewijzigd.

De Raad heeft in 2007 het bezoldigingsbeleid en de arbeidsvoorwaarden van het bestuur opnieuw vastgesteld. Contracten met het bestuur worden in principe aangegaan voor vier jaar. De beloning van de bestuurder was in 2007 als volgt opgebouwd:

Vast inkomen:	157.465
Pensioenkosten	41.540
Vergoedingen en Werkgeverslasten:	7.505
Totaal:	206.510

Voor 2008 is een voorziening getroffen in verband met het vertrek van de bestuurder ter grootte van 160.000 euro. Er heeft een eindgesprek plaatsgevonden tussen de bestuurder en de voorzitter van de Raad. Van dit gesprek is verslag uitgebracht aan de voltallige Raad.

Goedkeuring

In de vergadering van 13 juni 2008 heeft de Raad het besluit van de bestuurder goedgekeurd op de jaarrekening 2007. De conceptjaarrekening is besproken in aanwezigheid van het hoofd Financiën. De Raad heeft kennis genomen van de accountantsverklaring van Deloitte Accountants B.V. over de getrouwheid van de jaarrekening. Voor deze accountantsverklaring wordt verwezen naar de overige gegevens zoals die elders in dit jaarverslag zijn opgenomen.

Raad van Toezicht
Irene Hondius-Stout, voorzitter

Verslag van de LedenRAAD

Voor de LedenRAAD was 2007 een jaar van nieuwe ontwikkelingen:

- Het fusietraject met Woonzorg Nederland
- Het wijzigen van de rechtsvorm: ZVH van vereniging naar stichting
- De nieuwe taak van de LedenRAAD: van toezicht houdend orgaan naar adviesorgaan

Het is de taak van de LedenRAAD om de toezicht houdende rol van de Raad van Toezicht aan te vullen. De twee toezichthoudende organen hebben onderling afspraken gemaakt. Zo heeft de LedenRAAD een aantal taken aan de Raad van Toezicht overgedragen die betrekking hebben op de continuïteit van de organisatie. De LedenRAAD heeft zich in 2007 meer gericht op maatschappelijke onderwerpen.

In 2007 bestond de LedenRAAD uit zes leden en een kandidaat-lid:

- Betty Vijn, lid van de LedenRAAD vanaf 2001, beleidsterrein: woon-zorg problematiek
- Liesbeth Snoeker, lid van de LedenRAAD vanaf 2003, beleidsterrein: natuurbehoud in stedelijk gebied
- Ishak Önen, lid van de LedenRAAD vanaf 2001, beleidsterrein: sociaal maatschappelijke thema's in relatie tot volkshuisvesting
- Ron Bouber, lid van de LedenRAAD vanaf 2001, beleidsterrein: nieuwe woonvormen
- Marcel van Tol, lid van de LedenRAAD vanaf 2003, beleidsterrein: behoud van herkenningspunten in de woonomgeving
- Nico Valenteijn, lid van de LedenRAAD vanaf 2003, beleidsterrein: vergrijzing en de sociaal zwakkere groepen
- Sanna de Jong, kandidaat-lid en met ingang van 1 januari 2008 benoemd tot officieel lid van de LedenRAAD, beleidsterrein: jongerenhuisvesting.

De LedenRAAD is in 2007 negen keer bijeengekomen; niet alleen voor reguliere vergaderingen, maar ook voor productpresentaties van de organisatie. In de bijeenkomsten is onder andere aandacht besteed aan de volgende onderwerpen:

1 Woonzorg Nederland: fusieonderzoek

De LedenRAAD heeft constructief gediscussieerd over de resultaten van het fusieonderzoek. In de discussie heeft de LedenRAAD zich duidelijk uitgesproken over maatschappelijke onderwerpen. Als vereniging is de LedenRAAD het beslissende orgaan over de fusie. Eind 2007 heeft de LedenRAAD het besluit van de Raad van Toezicht bevestigd waardoor de fusie tussen Woonzorg Nederland en ZVH geen doorgang heeft gevonden.

2 Verandering van rechtsvorm

Leden van de LedenRAAD hebben andere woningcorporaties bezocht om andere rechtsvormen te leren kennen. De corporaties hebben hun kennis en ervaring met hen gedeeld. Dit heeft eind 2007 geleid tot een hernieuwd positief besluit. Dit besluit bevestigde de keuze om de Raad van Toezicht de rol van toezicht houdend orgaan te laten vervullen en de LedenRAAD zich te laten ontwikkelen als adviesorgaan van de organisatie. Onder de nieuwe rechtsvorm ontstaat een duidelijke functiescheiding, waar de twee organen in 2007 nog naast elkaar hebben gefunctioneerd.

3 Maatschappelijk klankbord

De LedenRAAD maakt zich sterk voor de maatschappelijke betrokkenheid van ZVH. Het bestuur heeft met de LedenRAAD besproken welke maatschappelijke doelen ZVH zichzelf stelt, hoe zij deze invult en wat de toegevoegde waarde is voor de maatschappij. De LedenRAAD heeft in zijn functie als maatschappelijk klankbord de bestuurder hierover geadviseerd. Een van de bijeenkomsten stond in het teken van de producten van 'Anders Wonen' en het bijzondere project Odessa: het oprichten van een verzorgingstehuis voor ouderen. In deze twee projecten realiseert ZVH thema's waarvoor een breed maatschappelijk draagvlak bestaat.

In 2007 heeft de LedenRAAD voor het laatst als toezichthoudend orgaan gefunctioneerd.

LedenRAAD
Ishak Önen, voorzitter

ZVH in 2007

Burgermeestersbuurt vernieuwt

In januari is de sloop van delen van de Burgemeestersbuurt van start gegaan. De bewoners van deze buurt konden in 2005 stemmen voor funderingsherstel in combinatie met grootonderhoud of voor sloop/nieuwbouw. Uit deze stemming is een combinatieplan voortgekomen. Van de woningen worden er 22 behouden.

Bij 52 woningen vindt sloop en nieuwbouw plaats. In 2008 worden de nieuwe woningen opgeleverd. Over bouwverkeer en werkzaamheden is intensief contact met de buurt, school en gemeente.



Verslag van de Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad (OR) heeft als doelstelling in overleg met de directeur-bestuurder de belangen van de organisatie en het personeel met elkaar in overeenstemming te brengen en deze te vertegenwoordigen. De handelings- en onderhandelingsbreedte van de OR is vastgelegd in de Wet op de Ondernemingsraad. Ook advies- en instemmingsrecht zijn in deze wet vastgelegd.

Aandachtspunten voor de OR

Gespreksonderwerpen tussen de OR en de directeur-bestuurder zijn onder andere:

- Arbobeleid
- De financiële positie en situatie van ZVH
- Personeelsbeleid
- Veiligheid
- Communicatie

Wat is de insteek van de OR?

De OR is vanuit alle afdelingen van ZVH vertegenwoordigd. Zo kan ieder OR-lid een nuttige bijdrage leveren aan de voorstellen en ontwikkelingen bij ZVH. Dit levert vaak discussie op. Als OR moeten we altijd goed kijken of we optimaal gebruikmaken van de vrijheden die de Wet op de Ondernemingsraad ons geeft. Vaak hebben we niet alleen adviesrecht maar ook instemmingsrecht. Als bijvoorbeeld wordt gesproken over organisatieveranderingen of een nieuw functiewaarderingssysteem, zoekt de OR uit welke traject van advies of instemming moet worden doorlopen. Dit kan betekenen dat er een externe adviseur wordt ingehuurd, dat er een bijeenkomst voor medewerkers wordt georganiseerd of dat er persoonlijke gesprekken worden gevoerd. Ook springen we in bij onrust op de werkvloer en houden we zo de medewerkers en de directie scherp.

Samenstelling OR

De OR bestond in 2007 uit vier leden: Corine van Dijk als secretaris, Marjolein Ofman en Rob Kramer als leden en Hans Muller als voorzitter. Marjolein Ofman en Corine van Dijk stoppen in 2008 met hun werk-

zaamheden voor de OR. Rob Kramer en Hans Muller gaan nog even door. Inmiddels hebben zich verschillende kandidaten gemeld voor de OR-verkiezingen in het voorjaar van 2008.

Overlegstructuur

Buiten het periodieke overleg met de directeur-bestuurder kan overleg plaatsvinden tussen de OR en P&O of tussen de OR en het hoofd van de afdeling Financiën. Bij onderwerpen die advies of instemming vereisen laat de OR zich adviseren en ondersteunen door de FNV of andere deskundige organisaties.

Overlegmomenten

De frequentie van overlegmomenten tussen OR en directie schommelt tussen zes en twaalf keer per jaar. In het fusietraject van 2007 heeft de OR intensief met de bestuurder overlegd. ZVH is er altijd een voorstander van geweest om dit communicatieproces open en transparant te houden voor de OR en de personeelsleden. Dit standpunt werd echter niet altijd gedeeld.

Belangrijkste onderwerp 2007

Een aantal maanden van 2007 stond in het teken van de fusie tussen ZVH en Woonzorg Nederland. Helaas was de communicatie in het fusietraject zelden transparant en open. Ondanks de ernst van de ingrijpende gevolgen voor organisatie en personeel zijn er amper formele overlegmomenten geweest. Uiteindelijk heeft ZVH dan ook van de fusie afgezien. Na het aantreden van de nieuwe directeur-bestuurder Frank van Dooren is de OR akkoord gegaan met een tijdelijke inrichting van de organisatie volgens een nieuwe strategie. In 2008 wordt deze organisatiestructuur in aangepaste vorm geformaliseerd na advies van de OR.

Ondernemingsraad ZVH

Geen fusie met Woonzorg Nederland

Het najaar van 2007 stond in het teken van een fusieonderzoek. ZVH en Woonzorg Nederland verkenden mogelijkheden om samen te gaan. Woonzorg Nederland is een landelijk opererende corporatie in Amstelveen. Zij richt zich met name op wonen voor ouderen en gehandicapten. Deze specifieke doelgroepen staan ook bij ZVH volop in de aandacht. Dit vormde voor de bestuurders de aanleiding om over verregaande samenwerking te praten. Overigens diende deze kans zich al snel aan nadat het fusietraject met de Amsterdamse corporaties Het Oosten, De Key en AWW begin 2007 werd afgebroken.

Begin juli werd de aftrap gegeven voor het fusieonderzoek van ZVH en Woonzorg Nederland. De ambitie was om per 1 januari 2008 als één organisatie verder te gaan: een maatschappelijke onderneming die zich

sterk maakt voor een integrale gebiedsaanpak met aandacht voor leefbaarheid, dienstverlening en zorg. In het onderzoek kwam naar voren dat beide corporaties zich voor een deel op dezelfde markt richten en vergelijkbare opvattingen hebben over wonen en zorg. Maar het werd ook steeds duidelijker dat de werkwijzen van de corporaties te sterk uiteenlopen. De identiteit van ZVH als kleine, direct opererende en innovatieve corporatie blijft niet herkenbaar als ze opgaat in de grote Woonzorg-organisatie. Het landelijk opereren van Woonzorg Nederland valt moeilijk te combineren met de lokale aanpak van ZVH, zo toonde het onderzoek aan. Daarom heeft de Raad van Toezicht geadviseerd de fusie niet door te zetten. Het fusietraject heeft wel als positief resultaat dat op projectniveau binnen de Zaanstreek veel mooie samenwerkingskansen voor Woonzorg Nederland en ZVH liggen.

Governance

Governancecode

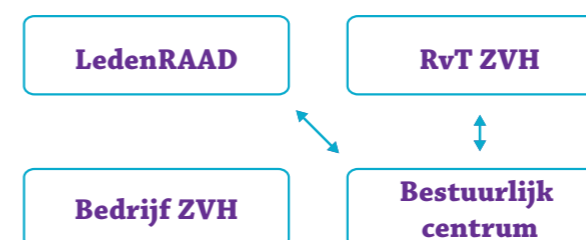
ZVH onderschrijft de beginselen die in de AedesCode en in de Governance Code Woningcorporaties zijn vastgelegd. De Governance Code Woningcorporaties wordt gehanteerd voor het inrichten van de bestuurlijke organisatie. ZVH heeft de principes en uitwerkingen van de Governance Code Woningcorporaties in 2007 opgevolgd, met uitzondering van de volgende punten:

- 1 Het vaststellen en toepassen van een integriteitscode en een klokkenluidersregeling. De eerste adviezen hierover zijn in 2007 ingewonnen bij de externe accountant. Intern is een projectcommissie benoemd om de integriteitscode en de klokkenluidersregeling in 2008 door de Raad te laten vaststellen.

- 2 Het bepalen van een reglement voor de vastgoedcommissie en de fusiecommissie. De concepten zijn in 2007 opgesteld en worden in 2008 door de Raad vastgesteld.
- 3 Zich eenmaal per vier jaar laten visiteren. De Raad is van plan de organisatie in 2008 te laten visiteren als meetmoment voor haar prestaties.

Organisatieschema

De LedenRAAD en de Raad van Toezicht houden toezicht op het bestuur. Omdat de taken van de LedenRAAD en de Raad van Toezicht elkaar overlappen, heeft de LedenRAAD een aantal taken aan de Raad van Toezicht overgedragen.



Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht bestaat uit zeven personen. De Raad heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen de onderneming. Ook houdt de Raad toezicht op de met ZVH verbonden ondernemingen en geeft de Raad advies aan het bestuur. In het verslag van de Raad in dit jaarverslag zijn de taak en werkwijze van de Raad nader beschreven, evenals de wijze waarop de Raad hieraan in 2007 invulling heeft gegeven.

LedenRAAD

De LedenRAAD bestaat uit zes personen en vervult naast de Raad van Toezicht een toezichthoudende rol. Tussen beide toezichthoudende organen zijn afspraken gemaakt. De LedenRAAD heeft aan de Raad van Toezicht een aantal taken gedelegeerd die verband houden met de continuïteit van de organisatie. In 2007 heeft de LedenRAAD haar aandacht gericht op de maatschappelijke onderwerpen die ZVH aangaan.

In het verslag van de LedenRAAD in dit jaarverslag zijn de taak en werkwijze nader beschreven, evenals de wijze waarop de LedenRAAD hieraan in 2007 invulling heeft gegeven.

Het bestuur

Het bestuur is belast met het besturen van de woningcorporatie en is daarbij onder meer verantwoordelijk voor:

- Het realiseren van de doelstellingen van de woningcorporatie
- De strategie
- Financiering
- Het beleid
- De resultatenontwikkeling
- Beleid ten aanzien van deelnemingen van de corporatie

Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de Raad. In het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling richt het bestuur zich naar het belang van de woningcorporatie en weegt daarbij de belangen van de betrokkenen tegen elkaar

af. Het bestuur verschaft de Raad alle informatie die nodig is voor de uitoefening van haar taak.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het naleven van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's die de activiteiten van de woningcorporatie met zich meebrengen. Het bestuur rapporteert hierover aan de Raad en de auditcommissie en bespreekt met hen de interne risicobeheersings- en controlesystemen. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur zijn in de artikelen 10, 11 en 12 van de statuten van ZVH omschreven. Ze zijn verder uitgewerkt in het directiestatuut van 16 november 2005.

De bestuurder is voor onbepaalde tijd benoemd.

In 2007 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen bij de bestuurder zoals bedoeld in principe II.3 van de Governance Code Woningcorporaties.

Beleidsdoelstellingen

Doelstellingen, strategie en randvoorwaarden

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

- Beter zichtbaar zijn in wijk en buurt
- De dienstverleningsformule verder uitbreiden
- De acquisitieportefeuille verder vullen, zowel in Zaanstad als in de 'opschalingsgebieden' (ook met Anders Wonen)
- Samen met de dochterondernemingen van ZVH en deelnemingen het netwerk vergroten en versterken
- De verbindingen met de zorg versterken
- ZVH nog beter en sterker in de markt zetten

Om de doelstellingen te behalen heeft het bestuur een strategische keuze gemaakt voor schaalvergroting door samenwerking of fusie met andere partijen.

Horizontale dialoog

ZVH heeft voor haar maatschappelijke en volkshuisvestelijke missie en doelstellingen de volgende belanghebbenden benoemd:

- Bewoners en hun vertegenwoordigers

- Relevante overheden en instellingen op gemeentelijk en regionaal niveau
- Maatschappelijke organisaties op het terrein van zorg, welzijn, onderwijs en veiligheid
- Collega-corporaties

Met deze belanghebbenden is in 2007 gesproken over:

- Wonen vanuit het gezichtspunt van de klant
- Bijzondere woonvormen
- Leefbaarheid in de wijk

Interne risicobeheersings- en controlesystemen

Risicobeheersing

Het bestuur van ZVH is verantwoordelijk voor de interne risicobeheersings- en controlesystemen, voor het actief beheersen van de strategische, financiële en operationele risico's en voor het beperken van schade-lijke gevolgen van incidenten. Hieronder zijn enkele voorbeelden beschreven van risico's waarmee ZVH te maken heeft gehad. Het is geen uitputtende opsomming van alle risico's die voor ZVH van belang zijn.

Strategische risico's

De omgeving waarin ZVH opereert is dynamisch. Ze omvat naast de veranderende woonbehoeften van de doelgroepen die ZVH wil bedienen ook de wet- en regelgeving waaraan ZVH is gebonden. Om de strategische risico's gericht te volgen toetsen we onze doelstellingen aan de periodiek behaalde resultaten.

Financiële risico's

Op het gebied van treasury onderkennen we de volgende risico's:

- Financierbaarheidsrisico's
- Renterisico's

De financieringscapaciteit van ZVH is voldoende. Ons financiële beleid is er op gericht om tegen gunstige condities toegang te houden tot de kapitaalmarkt en renterisico's te beperken. Het renterisico van de leningportefeuille blijft over de gehele looptijd van de leningen binnen de norm van 15 procent (WSW norm). Het hoogste punt ligt in 2016 op het niveau van 8,6% voor de leningportefeuille.

Operationele risico's

KWh, Wet Ketenaansprakelijkheid.

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 binnen de organisatie die risicobeheersing en controle bevorderen. Ze helpen ook om wezenlijke fouten, verliezen, fraude en het overtreden van wetten en regelgeving te voorkomen.

De genoemde systemen bieden echter nooit een absolute garantie voor het realiseren van de ondernemingsdoelstelling. Ook kunnen zij wezenlijke fouten, verliezen, fraude en het overtreden van wetten en regelgeving niet volledig voorkomen. Gedurende het verslagjaar hebben we de controleomgeving samen met de risico's waaraan ZVH is blootgesteld, geanalyseerd en geëvalueerd. De belangrijkste componenten van de interne risicobeheersings- en controlesystemen in 2007 waren:

- Regelmatige risicoanalyses van de operationele en financiële doelstellingen
- het instellen van een klachtencommissie
- een systeem van periodieke monitoring en rapportering

Daarnaast heeft ZVH een interne accountant-controller in dienst. Hij speelt een belangrijke rol in het beoordelen en toetsen van de interne risicobeheersings- en controlesystemen. De interne accountant-controller functioneert onder verantwoordelijkheid van het bestuur.

Externe accountant

Op advies van de bestuurder benoemt de Raad van Toezicht een externe accountant. De Raad stelt in overleg met de bestuurder de beloning van de externe accountant vast. Voor de periode van 2005-2008 is Deloitte benoemd tot externe accountant van ZVH. Het bestuur en de auditcommissie maken afzonderlijk minstens een keer per vier jaar een grondige beoorde-

ZVH in 2007

Poelenburg Krachtwijk

Poelenburg is aangewezen als een van de veertig Krachtwijken van minister Vogelaar. ZVH werkte het afgelopen jaar samen met collega-corporaties Rochdale en Parteon en met gemeente Zaanstad aan een Masterplan en een Wijkactieplan. Het laatste plan is een sociaal plan gericht op de huidige bewo-

ners. Via discussiebijeenkomsten, een website en nieuwsbrieven zijn bewoners en organisaties bij de plannen betrokken.



ling van het functioneren van de externe accountant. Deze beoordeling vindt plaats in 2008.

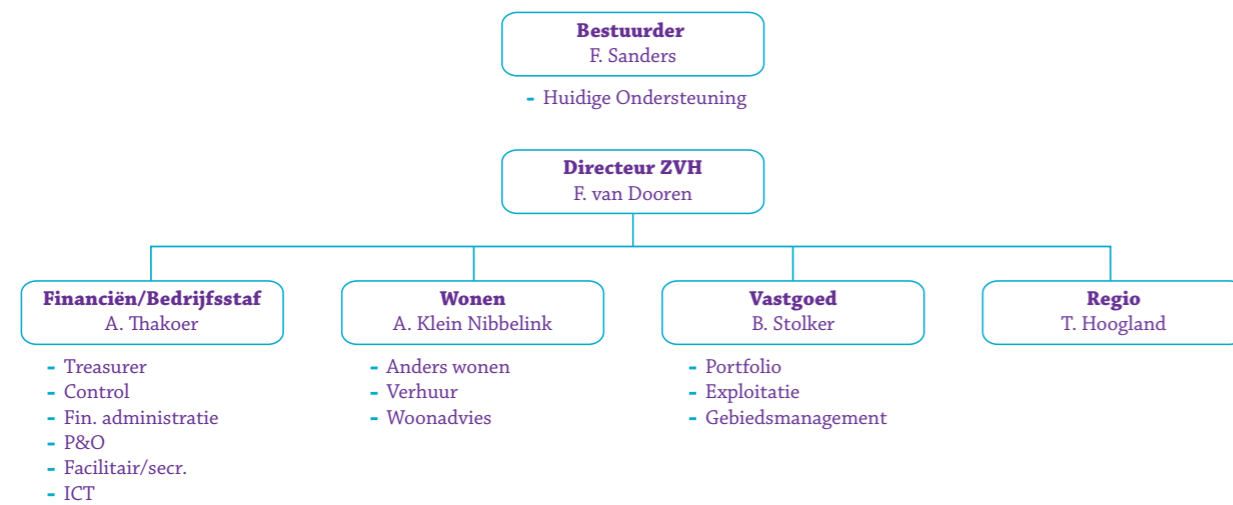
De externe accountant woont in elk geval het gedeelte van de vergadering bij waarin de Raad het verslag van de externe accountant over het onderzoek van de jaarrekening bespreekt en een besluit neemt over

goedkeuring van de jaarrekening. De Raad kan tijdens deze vergadering de externe accountant over de jaarrekening ondervragen.

Visitatie

ZVH zal zich in 2008 laten visiteren door een onafhankelijke visitatiecommissie.

Het bedrijf ZVH



Inrichting van de organisatie

Het organogram hierboven laat zien hoe de bedrijfsstructuur van ZVH er op 31 december 2007 uitzag.

In 2007 hebben zowel de Raad van Toezicht als de LedenRAAD toezicht gehouden op het bestuur. De toezichthoudende taken zijn statutair vastgelegd in de artikelen 13 tot en met 27 van de statuten van Vereniging Zaanstreek Volkshuisvesting (ZVH). Over de wijze waarop de Raad van Toezicht en de LedenRAAD deze toezichthoudende taak hebben ingevuld is meer lezen in het verslag van de Raad van Toezicht en het verslag van de LedenRAAD.

Onderzoek

Zaanstad telde in 2007 in totaal 61.170 woningen. Daarvan bestond iets minder dan de helft uit huurwoningen. Ongeveer twintig procent van deze huurwoningen wordt beheerd door ZVH.

ZVH houdt zich sinds 1913 bezig met het bouwen, verhuren, verkopen en beheren van woningen in de

Zaanstreek. Ook spant ZVH zich in om de wijken leefbaar te houden. Zo worden diverse activiteiten georganiseerd op het terrein van zorg en welzijn. ZVH is uitgegroeid tot een klantgerichte organisatie die graag luistert naar haar klanten en stadsgenoten. Inspelen op de veranderende wensen, verwachtingen en behoeften op het gebied van wonen ziet ZVH als een van haar kerntaken. Met onderzoeken brengen we ontwikkelingen in kaart en passen we de service aan waar nodig. Met dit inzicht kunnen we rekening houden met de behoeften van onze klanten: de inwoners van de Zaanstreek.

Enquêtes

ZVH onderzoekt voortdurend in hoeverre haar dienstverlening en imago door huurders wordt gewaardeerd. De onderzoeksresultaten helpen om onze inspanningen te toetsen en zijn een extra stimulans om naar een hogere waardering te streven. Periodiek worden zaken als verhuringen, verhuizingen, doorlopen van

klachtenprocedures, reparatieverzoeken, keuken-aankopen en sanitair gericht gevolgd via enquêtes. In de onderzoeken wordt ook de klanttevredenheid over ZVH meegenomen. De enquêtes kunnen zowel op papier als digitaal via de website van ZVH (www.zvh.nl/onderzoek) worden ingevuld.

Kwaliteitsmeting via KWH-huurlabel

In 2007 heeft ZVH opnieuw hard gewerkt om te voldoen aan het KWH-label. ZVH is sinds 2001 de trotste draagster van het KWH-huurlabel. KWH

staat voor Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector. KWH meet jaarlijks of de kwaliteit van de dienstverlening nog aan de normen van de huurders voldoet. In totaal bestaan er tien labelonderdelen waarvan in het voorjaar van 2007 de volgende zijn gemeten:

Woningcorporatie ZVH	Labelonderdelen				
	Corporatie bezoeken	Woning zoeken	Woning betrekken	Huur betalen	Reparatie uitvoeren
Eindcijfer 2007	8,0	7,6	7,2	7,7	7,2
Eindresultaat schriftelijke meting	7,8	n.v.t.	7,2	8,3	7,5
Eindresultaat mysteryshopping/ beoordelen informatiemateriaal	8,0	7,6	n.v.t.	7,4	6,9
Eindcijfer vorige meting	7,7	7,7	7,2	7,3	7,3
Landelijk gemiddelde 2006	7,8	7,6	7,6	8,0	7,7

Naar aanleiding van de 6,9 voor het uitvoeren van reparaties heeft ZVH de teugels strakker aangetrokken om dit onderdeel te verbeteren. Doel is om op dit punt tenminste een 7,0 te scoren. Daarom is ZVH halverwege 2007 gestart met het maandelijks monitoren van de reparatieverzoeken. De resultaten bespreken we periodiek met de uitvoerders van de verschillende reparaties.

Klanttevredenheid

Ook in 2007 heeft ZVH hard gewerkt om de tevredenheid onder klanten te verbeteren. De klanttevreden-

heid bij klachtenafhandeling is gestegen. Ook de afhandelingstermijn voor klachten was kort: ruim 81% van de klachten is binnen vier weken afgehandeld. Daarmee hebben we de doelstelling van 80% afhandeling binnen vier weken gehaald.

De doelstelling op het gebied van klanttevredenheid is gehaald. Deze stond op een 7,0.

Resultaten onderdelen klanttevredenheid alle enquêtes (752 stuks)	Cijfer
Nakomen afspraken voor een reparatieverzoek van aannemers van ZVH	7,0
Nakomen afspraken door medewerkers van ZVH	7,1
De dienstverlening van ZVH, onder andere service- en productaanbod	7,0

Nieuw WonenPanel

Met groot succes is het WonenPanel in januari 2007 opgericht (www.wonenpanel.nl). Dit digitale onderzoekspanel is in een jaar gegroeid tot ongeveer 3.800 actieve en gemotiveerde panelleden die allemaal in Zaanstad en omgeving wonen.

Mensen die meedoen aan WonenPanel-onderzoeken oefenen invloed uit op de keuzes die ZVH maakt bij het bouwen van nieuwe woningen en het aanpassen van bestaande woningen in de Zaanstreek. Het is een ideale gelegenheid voor mensen die graag hun mening geven. Leden helpen ons de producten en diensten van ZVH op hun woonwensen af te stemmen.

Communicatiebeleid

Interne communicatie: Intranet

In 2007 is een gloednieuw intranet opgeleverd: @zvh. Intranet vervult een belangrijke rol in de communicatie tussen afdelingen en vanuit het management. Alle afdelingen zijn bij de ontwikkeling en verbetering betrokken, waardoor het intranet draagvlak heeft gekregen binnen de hele organisatie.

Projectcommunicatie

Elk project op het gebied van nieuwbouw, herstructurering en renovatie doorloopt een eigen communicatietraject. Bij het overbrengen van informatie staan transparantie, laagdrempeligheid en betrokkenheid altijd voorop. In 2007 ging het met name om vier grote projecten: de Kleurenbuurt, de Burgemeestersbuurt, Poelenburg en Kroonenburg.

Kleurenbuurt

Voor de Kleurenbuurt was 2007 het jaar van 'naar elkaar luisteren'. De planvorming staat na veel jaren van discussie goed op de rails en de buurt is nauw betrokken. Hoogtepunt in 2007 was het verschijnen van de Buurtvisie waarin bewoners, eigenaren en gebruikers van de Kleurenbuurt konden aangeven wat de opgaven voor de buurt zijn en hoe die vorm kunnen krijgen. Binnen de gemeentelijke kaders kijkt ZVH met haar partners Rabobouwfonds en Kristal hoe de

Om mee te doen aan het WonenPanel moeten mensen zich inschrijven en enkele basisgegevens opgeven. Er wordt onder andere gevraagd naar de huidige woongegevens en naar de woonwensen. Met deze gegevens kunnen we leden uitnodigen voor een onderzoek dat specifiek voor hen geschikt is. We houden de vragenlijst kort om het voor de deelnemer zo aantrekkelijk mogelijk te maken.

In 2007 zijn specifieke onderzoeken gedaan naar onder andere jongeren in Zaandam-Zuid en naar de vraag naar woonruimte in Wormerveer. Ook heeft ZVH diverse analyses kunnen uitvoeren met de gegevensbank van de panelleden.

wijk en de woningvoorraad verbeterd kunnen worden. De huurders nemen daarbij een centrale plek in. De Kleurenbuurt wordt weer een echte wijk waar het goed wonen en werken is.

Burgemeestersbuurt

In januari is de sloop van delen van de Burgemeestersbuurt van start gegaan. De bewoners van deze buurt konden in 2005 stemmen voor funderingsherstel in combinatie met grootonderhoud of voor sloop/nieuwbouw. Uit deze stemming is een combinatieplan voortgekomen. Van de woningen worden er 22 behouden. Bij 52 woningen vindt sloop en nieuwbouw plaats. In 2008 worden de nieuwe woningen opgeleverd. Over bouwverkeer en werkzaamheden is intensief contact met de buurt, school en gemeente.

Poelenburg

Poelenburg is aangewezen als een van de veertig Krachtwijken van minister Vogelaar. ZVH werkte het afgelopen jaar samen met collega-corporaties Rochdale en Parteon en met gemeente Zaanstad aan een Masterplan en een Wijkactieplan. Het laatste plan is een sociaal plan gericht op de huidige bewoners. Via discussiebijeenkomsten, een website en nieuwsbrieven zijn bewoners en organisaties bij de plannen betrokken.

Kroonenburg

ZVH en ZaanKristal willen mooie idealen verwezenlijken in Kroonenburg: het 'dorp in de stad' op de plek van het voormalige Erasmushuis. De bouw is in de zomer van 2007 begonnen en de laatste oplevering wordt verwacht medio 2011. ZVH communiceert met de buurt over de werkzaamheden en het bouwverkeer. Een opvallend bouwbord markeert de locatie. In de donkere winterperiode was een 'lichtshow' te zien die was ontwikkeld door een kunstenaar. De raampjes van het leegstaande Erasmushuis fungeerden daarbij als kunstobject. Een filmpje met het resultaat circuleerde op YouTube.

Anders Wonen

De projecten van de afdeling Anders Wonen kregen in 2007 weer veel mediabelangstelling. Ze worden daarmee steeds belangrijker voor de beeldvorming over ZVH.

- In het voorjaar werd in de Poort van Zuid de woongroep voor Surinaamse ouderen opgeleverd. Voor vijftien tot twintig Surinaamse 55-plussers ging een droom in vervulling.
- Veel aandacht ging uit naar de realisatie van Homez, het eerste Tienermoederhuis in de Zaanstreek. In samenwerking met Straathoekwerk en Eveen Jeugdgezondheidszorg is achter de schermen veel voorbereidend werk verzet. Het Tienermoederhuis wordt in het voorjaar van 2008 in gebruik genomen.
- In Assendelft is in 2007 een boerderij aangekocht waar zorg en wonen worden gecombineerd. De plannen zijn in ontwikkeling.
- Bij het in gebruik nemen van het voormalige PWN-gebouw in Wormerveer trokken Heliomare Dagbesteding en de brandweer de aandacht. Sinds afgelopen jaar huren Heliomare Dagbesteding en de brandweer delen van dit pand. Ook met Stichting De Groote Weiver, een kinderdagverblijf en enkele kleinere ondernemers wordt gesproken over een huurcontract.

Domotica

In het Schippershoek, een seniorencomplex in Zaandam, zijn afgelopen jaar 21 woningen voorzien van domo-

tica: technische snufjes die wooncomfort en veiligheid bieden aan de bewoners. Woningcorporatie ZVH organiseert deze pilot samen met Domotica Center Zaanstad, Alarmeringscentrale ATA en Eveen Zorg. Gemeente Zaanstad heeft een subsidie verstrekt. Naast deze 21 woningen is een woning geschikt gemaakt als modelwoning. In deze woning zijn naast de basis domotica veel extra toepassingen aangebracht. Zo gaan de gordijnen automatisch dicht wanneer de schemering invalt en is er een lichtroute naar het toilet.

Iedere Domotica-woning bevat een aantal basiselementen. Verder mochten de bewoners zelf een aantal keuzes maken. Het resultaat is een vraaggestuurd en klantvriendelijk domoticasysteem. ZVH wil haar bewoners zoveel mogelijk keuzes bieden en brengt dat met het domoticasysteem in praktijk. Het geeft de bewoners bovendien de mogelijkheid langer zelfstandig te blijven wonen.

De bewoners waren in het begin sceptisch. De techniek leek hen ingewikkeld en overbodig. Geleidelijk veranderde de houding. De bediening bleek eenvoudig en in veel gevallen hoefden bewoners niets te doen. De meeste bewoners geven nu aan dat ze het heel fijn vinden dat ze een noodoproep kunnen doen. Ook de rookmelders worden als prettig ervaren. Dit is niet verplicht in bestaande bouw, maar eigenlijk in iedere woning onmisbaar. Veiligheid boven alles!

In de prijzen

ZVH won in 2007 drie prijzen. De buurtwinkel in De Boed won een scholierencompetitie, Studicity werd als een van de drie beste woonvormen van Nederland genomineerd en de dienstverlening van ZVH werd in het televisieprogramma TROS Radar in het zonnetje gezet.

Jongeren en senioren dichter bij elkaar

De buurtwinkel in De Boed is een opleidingswinkel die wordt bemand met vier leerlingen van de opleiding Detailhandel van het Regio College. Met het project hebben de scholieren van het Regio College afgelopen jaar de landelijke competitie 'Zo wil ik wonen' gewonnen. De heropening van de buurtwinkel is een samenwerkingsverband van het Regio College,

ZVH en Stichting Maatschappelijke Dienstverlening (SMD). De partijen voorzien hiermee in de behoefte aan een buurtwinkel voor de bewoners van senioren-complex Gortershof. Bijzonder aan dit project is dat het jongeren en senioren dichterbij elkaar brengt. De jury beschreef de buurtwinkel als een echte win-win situatie. 'Het biedt leerlingen de gelegenheid om ondernemen in de praktijk te leren en ondertussen kunnen ouderen weer op hun vertrouwde adres boodschappen doen.'

Warme douche bij TROS Radar

Het consumentenprogramma Radar reikt iedere aflevering een 'Warme Douche' uit aan een bedrijf of organisatie. Consumenten kunnen een bedrijf hiervoor nomineren als ze bijzonder tevreden zijn over de service. Een van onze lang zittende huurders nomineerde ZVH, nadat hij vijftig dagen gratis huur had ontvangen.

Studiocity bij beste drie woonvormen

Het project 'Aanval op de Uitval Studiocity' is verkozen tot een van de drie beste woonvormen van Nederland. Jaarlijks reiken de ministeries voor WWI (Wonen, Wijken en Integratie) en VWS (Volksgezondheid, Welzijn en Sport) de Zilveren Ladder uit. Met het stimuleren van vernieuwende praktische oplossingen voor huisvesting geven zij een impuls aan de onderkant van de woningmarkt. In 2007 stonden projecten in de aandacht die jongeren in staat stellen uit hun probleemsituatie te klimmen. In Studiocity krijgen probleemjongeren begeleiding van een casemanager die ze helpt hun leven opnieuw op de rails te zetten.

Externe communicatie over ZVH

In 2007 is gewerkt aan een verdere ontwikkeling van de corporate communicatiemiddelen. De communicatiemedewerkers zetten de kaders uit voor een nieuw bewonersblad dat in 2008 elk kwartaal verschijnt. De website www.zvh.nl trok in 2007 bijna 30% meer bezoekers dan in 2006. In 2008 wordt de huidige website geheel vernieuwd.

Actief persbeleid: staan voor wat je doet

ZVH voert een pro-actief persbeleid via persberichten, interviews en contacten met de media. Vragen van de pers worden altijd dezelfde dag nog beantwoord. Het persbeleid is open en transparant. Ook landelijk trekt ZVH de aandacht. Een artikel in NRC Handelsblad eind december over ZVH's gebiedsbeheer heeft veel reacties uit het hele land opgeleverd.

Hoog bezoek voor trouwe klanten

De meeste trouwe huurders – mensen die al 50 of soms zelfs 60 jaar op hetzelfde adres wonen – krijgen van ZVH 50 (of 60) dagen huur terug en drinken koffie met gebak met de directeur. Ook gaat de directeur elke maand bij een willekeurige huurder van ZVH op de koffie. Deze bezoeken worden in de WoonRegio Krant vastgelegd. Alle betrokkenen stellen de aandacht zeer op prijs.

Kengetallen productie Communicatie 2007	Aantal
Bezoek website	123.820
WoonRegio Krant	4
Personeelsblad: ZVH Chat	10
Vermeldingen in lokale pers	109
Vermeldingen in landelijke pers en vakbladen	6
Advertenties	14
Posters WoonRegio Winkel Wormerveer (lantaarnpalen)	15

Sociaal Jaarverslag

Meer medewerkers in dienst

Op 31 december 2007 waren 79 mensen in dienst van ZVH. Een medewerker (0,67 fte) was in 2007 gedetacheerd bij Bouwbeheer, een bij projectbureau de Zaanse Kracht (1 fte) en twee medewerkers (1,67 fte) bij Flexwonen. In vergelijking met 2006 steeg het aantal medewerkers met zes: acht medewerkers hebben ZVH verlaten en veertien nieuwe medewerkers zijn in dienst gekomen. Het aantal fte's steeg van 60 naar 68,2.

Op 31 december waren 53 vrouwen in dienst (67%) en 26 mannen (33%). De gemiddelde leeftijd van de medewerkers is 39 jaar. Het gemiddelde dienstverband is 5,7 jaar. Het percentage parttimers bedroeg 51%, tegen 49% fulltimers.

Bezetting	vrouwen	mannen	totaal	fte
01-01-2007	48	25	73	60,1
31-12-2007	53	26	79	68,2

Arbeidsomstandigheden

ZVH hecht aan goede en gezonde arbeidsomstandigheden. Dit draagt bij aan een lager ziekteverzuim. Een voorbeeld is de stoelmasseur waarvan één op de drie medewerkers gebruikmaakt. Vanaf 2008 wijzigt ZVH van arbodienst. Hierdoor zijn de RI&E (Risiko Inventarisatie en Evaluatie) en het PAGO (Periodiek Arbeids Gezondheidskundig Onderzoek) verschoven. De RI&E is in april 2008 uitgevoerd en het PAGO staat voor medio 2008 gepland.

Kengetallen personeel en organisatie	2007*	2006*
Totaal fte's per 31-12-2006	68,19	60
Totaal fte's per 1000 Verhuurbare Eenheden (VHE)	9,85	10,3
Totaal fte's exclusief projecten/producten per 1000 VHE	8,99	9,1
Ziekteverzuim exclusief langdurig zieken	2,15	2,50
Ziekteverzuim inclusief langdurig zieken	4,81	3,58
Totaal personeelskosten (x € 1000)	3.939	3.780
Personeelskosten per VHE exclusief projecten/producten	569	648
Gemiddelde personeelskosten per fte	57.765	62.906

* Bij VHE-cijfers: 2007 inclusief nieuwbouwwoningen, in 2006 exclusief nieuwbouwwoningen.

Volkshuisvesting

- 
- Wonen en Woonproducten
 - Woonfraudebeleid
 - Buurt en Wijk
 - Anders Wonen
 - Verhuren van woningen
 - Het betrekken van bewoners bij beleid en beheer
 - Projecten
 - Verkoop van Woningen
 - Volkshuisvesting: overige werkzaamheden
 - Overleg met gemeenten (beleid en afspraken)
 - Deelnemingen
 - Activiteiten op het gebied van beleggingen
 - Verklaring over besteding van middelen

Wonen en Woonproducten

Preventief en planmatig onderhoud

In 2007 is aan diverse complexen onderhoud uitgevoerd en zijn voorbereidingen getroffen voor onderhoud in 2008.

Onderhoudsprojecten

Funderingsherstel Plantsoenen

De Plantsoenen is een complex met 94 historische arbeiderswoningen uit 1928. Vanaf 2006 tot 2008 krijgen de woningen een nieuwe fundering. Omdat de vloer uit de woningen moet worden verwijderd, gaan de bewoners vier maanden naar een wisselwoning. Deze gebeurtenis is voor de bewoners zeer ingrijpend. Behalve het vernieuwen van de fundering worden de huizen geschilderd. De woonkamers krijgen hun oorspronkelijke kozijnen terug. Ook wordt bij veel woningen de badkamer gerenoveerd. In 2007 is een groot deel van dit project gereed gekomen. In de zomer van 2008 worden de laatste woningen opgeleverd.

Renovatie Het Grote Gortershof

Het Grote Gortershof is een complex in Zaanwijk met 151 seniorenwoningen uit 1971. Sinds de aankoop in 2003 worden de appartementen bij mutatie gerenoveerd. De woningen krijgen onder andere een nieuwe badkamer en keuken. Drempels worden verwijderd en de hele woning wordt voorzien van schuifdeuren. In 2007 zijn vijftien woningen opgeknapt. Naar verwachting zijn eind 2009 alle woningrenovaties gereed. Verder zijn in 2007 de gemeenschappelijke ruimten van het complex gerenoveerd. De appartementen zijn toegankelijk via een interne gang. De vloeren in de gangen zijn opnieuw afgewerkt en er is een nieuw plafond met nieuwe verlichting aangebracht. De wanden in de gangen waren van metselwerk, maar zijn nu gestuukt. In overleg met de brandweer zijn preventiemaatregelen genomen. In 2008 krijgt het complex een nieuwe entree.

Groenland

In 2006 heeft ZVH samen met ingenieursbureau DHV en een projectgroep van betrokken bewoners gekeken naar renovatieplannen voor Groenland. Doel is om het gebouw geschikt te maken voor senioren. Afgelopen jaar heeft ZVH de plannen uitgewerkt. Via een aanbestedingstraject is het werk aan Breijer bouw uit Huizen gegund. De bewoners zijn van de plannen op de hoogte gebracht via bewonersavonden en kijkdagen in een modelwoning.

De woningen krijgen een nieuw warmwatersysteem met gesloten verbranding en worden op verzoek van de bewoners voorzien van het 'dubbelplus' pakket. Daarvoor ontvangt ZVH een subsidie van de gemeente. Ook worden de woningen op diverse manieren geïsoleerd om het energieverbruik terug te dringen. De gevel wordt afgesloten met een glazen wand.

De werkzaamheden zijn in het najaar van 2007 gestart. Het complex wordt in de zomer van 2008 opgeleverd.

Wibautstraat

Voor de Wibautstraat staat al paar jaar een grondige renovatie gepland. In 2007 zijn de kritieke punten op bouwkundig en sociaal gebied in kaart gebracht. Beide punten vereisen veel aandacht. Een projectteam dat bestaat uit medewerkers van ZVH, Bouwbeheer, Bouwbehoud en Joost Valk architectuur heeft een passend plan ontwikkeld. Het plan is gesplitst in deelplannen voor de woningen, het totale woongebouw en de omgeving. De mogelijkheden voor de woningen op de begane grond liggen in het verwisselen van de slaapkamers met de bergingen. Hierdoor kijken de slaapkamers in de toekomst uit op een groenstrook die als stadstuin wordt ingericht. De bergingen komen in de plint aan de voorzijde van het pand. ZVH heeft in het complex een modelwoning ingericht. Bewoners kunnen op kijkdagen een indruk krijgen van de woning en kunnen hun vragen kwijt.

Overleg met huurders over sloop

Havenbuurt

In 2007 heeft ZVH regelmatig overlegd met de bewonerscommissie van de Havenbuurt. De woningen van dit complex hebben een slechte fundering. Ook de bouw- en woontechnische staat van de woningen laat te wensen over. De Havenbuurt heeft toekomstplannen nodig. Omdat het complex wordt omringd door woningen van andere corporaties en particulieren zijn de toekomstplannen van belang voor verschillende partijen uit de buurt. Sinds enkele jaren vindt overleg plaats met gemeente Zaanstad en de corporaties

Parteon en Rochdale over de samenwerking in deze buurt. Pas als bekend is hoe de samenwerking eruit ziet, worden de plannen ontwikkeld. ZVH houdt de bewonerscommissie op de hoogte van de vorderingen in het overleg met de andere partijen uit de buurt. Ook leefbaarheid en veiligheid van de buurt zijn belangrijke thema's in het overleg met de bewonerscommissie.

Woonproducten en diensten

ZVH biedt een groot aantal producten en diensten aan om het woongemak te vergroten. Een overzicht van een aantal van deze producten en diensten:

Aantallen per product/dienst per kwartaal in 2007	Q1	Q2	Q3	Q4
APK (oud) (kluspakket)	1.784	1.733	1.702	1.651
HPK (nieuw) (kluspakket)	134	129	147	199
Poort van Zuid GSO	49	50	53	51
Poort van Zuid Internet	24	22	24	1
Poort van Zuid TV	36	38	37	35
StudioCity Internet	226	227	242	238
StudioCity TV	263	272	284	214
Keukens renovatie	16	46	88	nb
Keukens nieuwbouw	12	72	103	nb
Sanitair renovatie	26	88	143	nb
Sanitair nieuwbouw	0	5	5	nb
WoonRegio Service Totaal	3.306	3.454	3.504	3.549
WoonRegio Service huurders	2.884	2.986	3.015	3.041
WoonRegio Service niet ZVH-huurders	422	468	489	508
Verzilverde woningen (cumulatief)	19	19	19	20
WoonEnergie (deelnemers)	489	505	532	551

Naamswijziging ZVH Ledenservice

Op 1 juli 2007 is de naam ZVH ledenservice veranderd in WoonRegio Service. De nieuwe naam is een logische stap in het moderniseren van de ledenservice. In de eerste helft van 2007 maakte ZVH Ledenservice al deel uit van de WoonRegio formule. De andere diensten binnen de formule zijn de WoonRegio Winkel, de website woonregio.nl en de WoonRegio Krant.

Opening tweede WoonRegio Winkel

De WoonRegio Winkel bestaat al sinds 1999 in Zaanstad. De winkel bedient lokale klanten die advies

willen over wonen en wooncomfort. Bijvoorbeeld over het kopen of huren van woningen. Maar ook hypotheek, vloeren, badkamers, keukens en veel gemaksdiensten, zoals verhuisservice, behoren tot het assortiment van de WoonRegio Winkel. De winkel is een samenwerkingsverband tussen ZVH, Flexwonen, Peperstaete makelaars o.g., Sanicentrum, Bruynzeel Keukens, Alpha Hypotheken en Sprokholz woning-inrichting en stoffering.

Op 3 november 2007 opende de WoonRegio Winkel een tweede winkel in Zaanstad. De opening van een

winkel in Wormerveer paste in de uitrolstrategie van de WoonRegio winkel uit 2006. De opening van een tweede winkel sluit ook aan bij de gebiedsuitbreiding van ZVH. De winkel in Wormerveer ligt op een A-locatie midden in het centrum aan de Marktstraat 57, tegenover de Aldi. De winkel biedt hetzelfde assortiment als in Zaandam.

Verzilverd Wonen

ZVH heeft sinds 2004 een samenwerking met Torenstad Verzilverd Wonen (TVW) voor het product 'Verzilverd Wonen'. Hierbij worden woningen aangekocht terwijl de voormalige eigenaar het recht behoudt daar te blijven wonen. Het beheer gaat dan over naar de corporatie. Het product is ontwikkeld door Torenstad Verzilverd Wonen.

Tot nu toe zijn er twintig woningen door ZVH verzilverd (= betaald), waarvan twee in eigendom zijn gekomen van ZVH. TVW levert de aanbieders.

In 2007 is er één woning verzilverd en één woning vrijgekomen en door ZVH verkocht.

Woonfraudebeleid

Aanpak onderhuur en woonfraude: van beleid naar uitvoering

In 2006 is het convenant Woonwijs Zaanstad ondertekend. Hierin is het beleid vastgesteld om woonfraude in de woningen van ZVH te bestrijden en te voorkomen. Onderhuur, illegale bewoning of leegstand lonen niet. Bestrijding van woonfraude draagt bij aan het sociale gevoel in buurten, een eerlijke woonruimteverdeling en eerlijke huurprijzen. Ook wordt zo een eind gemaakt aan overlast en overbezetting.

Intensief opsporen

In 2007 is een extra formatie van inspecteurs in het leven geroepen. Zij sporen intensief onderhuur en illegale bewoning op. Met het convenant Woonwijs als uitgangspunt wordt de woonfraude in Zaanstad integraal aangepakt. Op basis van meldingen worden gegevens uitgewisseld en adressen onderzocht. ZVH heeft

WoonEnergie

ZVH heeft samen met andere woningcorporaties de inkoop van energie gebundeld onder de naam WoonEnergie. WoonEnergie behoort tot de drie goedkoopste energieaanbieders van Nederland. In januari 2007 ontvingen onze huurders en leden een aanbieding om gebruik te maken van de goedkopere energie van WoonEnergie. Klanten kunnen kiezen uit vaste of variabele prijzen. Groene stroom wordt voor dezelfde prijs geleverd als gewone stroom.

Overstappen is eenvoudig. De klant hoeft alleen een antwoordkaart in te vullen en alles wordt geregeld. WoonEnergie zegt het contract bij de huidige energieleverancier op. In de complexen waar ZVH de kosten voor energie verrekent in de servicekosten, wordt al gewerkt met voordelige energieleveranciers.

In 2007 zijn 540 huurders en leden overgestapt op WoonEnergie.

zich met het convenant Woonwijs verplicht om illegale woonsituaties actief te beëindigen: vanaf het verzamelen van meldingen, het uitwisselen van informatie, huisbezoek en buurtonderzoek tot aan het ontbinden van huurovereenkomsten via gerechtelijke procedures. In 2007 werden 59 adressen onderzocht. Op grond hiervan werd van 15 adressen de huur opgezegd. Tweemaal werd een gerechtelijke procedure succesvol gevoerd om de huurovereenkomst te beëindigen. ZVH informeert klanten preventief over het convenant Woonwijs en het reglement onderhuur en leegstand.

Huurders waarderen onderzoek

In 2007 is ook uitvoering gegeven aan een complex onderzoek en bezoeken aan huurders in het kader van de opsporing van onderhuur en illegale bewoning. Dit laatste heeft niet zozeer onderhuursituaties opgeleverd, maar vooral positieve feedback van reguliere

huurders. De huurders waardeerden dat ZVH op deze manier onderhuur, overlast, toenemende wachtlijsten én hun irritatie serieus neemt.

Buurt en Wijk

Leefbaarheid en overleg met huurders

Leefbaarheid omvat het fysieke beheer van een buurt, maar ook de manier waarop bewoners met elkaar omgaan en zich verantwoordelijk voelen voor het leefklimaat in hun portiek, straat of buurt. Leefbaarheid ontwikkelt zich in allerlei variaties in de buurt of in een complex. Van het aanpakken van overlast en vervuiling, het tegengaan van vereenzaming en anonimiteit en bewustwording van de woon- en leefomgeving tot het opplussen van wijken en complexen voor een mooiere en betere uitstraling. Met gebiedsmanagement stimuleert ZVH de leefbaarheid in buurten en wijken samen met haar huurders en partners.

Betrokkenheid leidt tot saamhorigheid

Leefbaarheid en gemeenschapszin zijn nauw met elkaar verbonden. ZVH neemt haar huurders serieus door ze verantwoordelijkheid en zeggenschap te geven. Hierdoor voelen huurders zich meer betrokken bij het leven in de buurt. Bewoners krijgen de gelegenheid om hun eigen woon- en leefomgeving voor een deel zelf in te richten. Op deze manier groeit de saamhorigheid. ZVH stimuleert de dialoog met bewoners door ervoor te zorgen dat de inspraak laagdrempelig blijft. Ook dit bevordert de betrokkenheid. In sommige gevallen is het voldoende als we faciliterend optreden of sponsor zijn van bijvoorbeeld een intercultureel feest of sporttoernooi. Het komt de gemeenschapszin en sociale controle ten goede. Dat deze vorm van gebiedsmanagement onze aandacht heeft, laten we zien in het intensieve contact met bewonerscommissies en bewoners, politie, gemeente en sociaal maatschappelijke organisaties.

Inspraak beïnvloedt beleid

De mening van de huurders van ZVH weegt zwaar. We zorgen er daarom voor dat huurders ruim op tijd de

ZVH bezit een aantal woningen in Purmerend. Eind 2007 heeft ZVH zich in Purmerend aangesloten bij de werkgroep bestrijding onderhuur en illegale bewoning.

gelegenheid krijgen om zich uit te spreken over onderwerpen op het gebied van beleid en beheer zoals:

- Het onderhouden en creëren van voorzieningen aan de woongelegenheden en de omgeving
- Het leefbaarheidsbeleid in buurt en wijk
- Bewonerscommissies

Transparante informatie bevordert dialoog

ZVH informeert bewoners zo volledig mogelijk over belangrijke zaken in de buurt en het complex. Onze bewoners hebben recht op eerlijke en transparante informatie. Goede informatie prikkelt bewoners om mee te denken, mee te doen en mee te praten. Met de inspraak van bewoners kunnen we voorzieningen realiseren die de goedkeuring van onze bewoners krijgen. Ook in complexen zonder bewonerscommissie proberen we met bewoners en geïnteresseerden van gedachten te wisselen over belangrijke actuele zaken. Deze dialoog verloopt via een klankbordgroep, een praatgroep of een ander collectief. In complexen met een bewonerscommissie overleggen we intensief om een klankbord en draagvlak voor onze plannen te creëren en soms om goedkeuring te krijgen. Dat laatste hangt af van de specifieke situatie. Bewonerscommissies mogen namelijk bij grootonderhoud (renovatie), schoonmaakwerkzaamheden, aankleding van de gemeenschappelijke ruimten en de servicekosten meebeslissen. Daar maken zij gelukkig ook dankbaar gebruik van. In de meeste gevallen heeft dat een toegevoegde waarde.

ZVH in 2007

Studiocity bij beste drie woonvormen

Het project 'Aanval op de Uitval Studiocity' is verkozen tot een van de drie beste woonvormen van Nederland. Jaarlijks reiken de ministeries voor WWI (Wonen, Wijken en Integratie) en VWS (Volksgezondheid, Welzijn en Sport) de Zilveren Ladder uit. Met het stimuleren van vernieuwende praktische oplossingen voor huisvesting geven zij een impuls aan de onder-

kant van de woningmarkt. In 2007 was er speciale aandacht voor projecten die jongeren helpen om uit hun probleemsituatie te komen. In Studiocity krijgen probleemjongeren begeleiding van een casemanager die ze helpt hun leven opnieuw op de rails te zetten.



Zelfbeheer versterkt band bewoners

Zelfbeheer is een ander voorbeeld van betrokkenheid van bewoners bij hun woon- en leefomgeving. Vormen van zelfbeheer zijn bijvoorbeeld het beheer van een geveltuin, het adopteren van groen, het beplanten van een stukje openbare ruimte of het beheren van een complex of gebouw. Bewoners kunnen hier zelf over meebeslissen. Ook kunnen ze zelf meehelpen met bijvoorbeeld:

- Schoonmaak
- Tuinonderhoud
- Communicatie met bewoners
- Verbeteringen en verfraaiingen
- Dagelijks onderhoud
- Planmatig onderhoud, zoals schilderwerk

Voor het zelfbeheer stelt ZVH een budget beschikbaar aan de bewonersvereniging. Op deze manier biedt zelfbeheer een unieke gelegenheid voor bewonersparticipatie. Samenwerken schept een band tussen bewoners, waardoor het leefklimaat in de buurt gezond en prettig blijft. Met zelfbeheer worden bovendien servicekosten uitgespaard.

Eind 2007 lopen de resultaten enigszins achter bij onze verwachtingen. Oorzaken hiervan zijn de verschillende achtergronden van bewoners en een drukbezet privéleven. Daarnaast vinden bewoners soms dat de woningcorporatie zelf het beste voor deze diensten en voorzieningen kan zorgdragen.

Anders Wonen

In het project Anders Wonen realiseert ZVH woonvormen voor bijzondere doelgroepen. Het team Anders Wonen heeft in 2007 verschillende projecten gerealiseerd en in werking gezet.

Project voor mensen met Korsakov syndroom

In 2007 heeft de Regionale Instelling voor Beschermende Woonvormen (RIBW) ZVH verzocht om huisvesting voor veertien cliënten met het Korsakov syndroom. Het gaat hier om een beschermd wonenproject. ZVH heeft hiervoor twee panden in Wormerveer gekocht, aan de Goudastraat en de Wandelweg. Met het verbouwen van de Goudastraat is in 2007 al begonnen. De verbouwing van de Wandelweg start in 2008.

REM Eiland in Wormerveer (voormalig PWN-gebouw)

In 2007 zijn drie grote partijen gevonden die een deel van het PWN-gebouw willen huren. Heliomare opende een dagopvang voor cliënten met een lichamelijke beperking. Kindzorg huurt twee units voor een Kinderdagverblijf met kinderen van nul tot vier jaar, en een buitenschoolse opvang. De Grote Weiver wil in het gebouw onder andere een kringloopwinkel en

een open podium vestigen. Ook de brandweer huurt een deel van het gebouw.

Netwerkdag Anders Wonen 2007

Net als twee jaar geleden hebben heeft ZVH in 2007 een Netwerkdag Anders Wonen georganiseerd. Voor deze netwerkdag hebben we diverse organisaties en instellingen uit de regio Kennemerland en Waterland uitgenodigd. Het doel van deze netwerkdag was om Anders Wonen te profileren en elkaar te ontmoeten. Ook wilden we inzicht krijgen in de woonzorgvragen van de verschillende organisaties. Deze woonzorgvragen wil ZVH omzetten naar Anders Wonen projecten in de regio.

Het was een geslaagde middag. De aanwezigen waren enthousiast en verrast over de mogelijkheden. Er is gesproken over drie potentiële Anders Wonen-panden en gebrainstormd over projecten en samenwerkingsverbanden. Dit heeft geleid tot concrete ideeën die we nader uitwerken.

Huisvesting voor volwassenen met psychosociale problematiek

In samenwerking met RIBW realiseerde ZVH huisvesting aan de Parkstraat voor volwassen cliënten van het RIBW met psychosociale problematiek. Het RIBW zorgt voor de begeleiding van de bewoners. Er zijn acht eenkamerwoningen gecreëerd – waarvan één wordt gebruikt als kantoor voor de begeleiders – en een gemeenschappelijke ruimte voor de bewoners.

Pilot Woonservicewijken

ZVH heeft deelgenomen aan een pilot Woonservicewijken. De visie van Woonservicewijken is dat mensen binnen een straal van vijfhonderd meter van een zorgpunt zelfstandig en zelfredzaam kunnen blijven wonen in de eigen sociale omgeving. De samenwerking bij deze pilot bestaat uit de gemeente,

maatschappelijke instellingen en woningcorporaties. Het gebiedsmanagement van ZVH pakt de visie van Woonservicewijken verder op.

Producten Anders Wonen	Aantallen
Maatschappelijk Bedrijfsonroerend goed	21
Beschermde wonen	73
Jongerenhuisvesting	304
Ouderenhuisvesting	523
Zorgwonen	528
Overige speciale huisvesting	13
Overige niet-woningen	1
Gemeubileerde verhuur	21
Totaal	1.484

Verhuren van woningen

Huurbeleid ZVH

Alle woningen van ZVH zijn ingedeeld in productlijnen. Voor elke productlijn is een streefhuur bepaald, zoals aangegeven in de tabellen I en II.

Op basis van het aantal WWS-punten (volgens het Woningwaarderingssysteem) wordt een woning inge-

deeld bij een productlijn. Tussen de productlijnen zit telkens een overlapping in de punten. Complexen waarvan het puntenaantal in een overlappingsgebied ligt, worden nader bekeken en op basis van inzicht en verhuurbaarheid aan één van de productlijnen toegekend.

TABEL I: Productlijn	WWS-puntenrange (ondergrens)	WWS-puntenrange (bovengrens)
Verzekerd wonen		129
Ruim wonen	114	173
Riant wonen	155	

TABEL II: Productlijn

(verhuureenheid categorie)	Gewenste verhouding streefhuur versus maximale huur	Plus AW (Anders Wonen)	Vershil
Perspectief wonen	71%	80%	9%
Verzekerd wonen	71%	80%	9%
Ruim wonen	81%	90%	9%
Riant wonen	91%	96%	5%

De streefhuur is gelijk aan het huurniveau dat volgens het Strategisch Voorraad Beleid (SVB) wenselijk is. In het ZVH huurbeleid wordt de huurverhoging bepaald door het verschil tussen de streefhuur en de huidige huur. Als de huidige huur beneden de streefhuur ligt krijgt de woning een bovengemiddelde huurverhoging. Ligt de huidige huur boven de streefhuur, dan krijgt de woning een benedengemiddelde huurverhoging. Uiteraard komt de kale huur nooit boven de maximale huur te liggen.

De huurverhogingspercentages worden berekend met de volgende uitgangspunten:

- Het gemiddelde huurverhogingspercentage wordt het gemiddelde inflatiepercentage over de afgelopen drie jaar plus een opslag van 0,5 procent
- Het bovengemiddelde huurverhogingspercentage is het maximale huurverhogingspercentage per woning vastgesteld door het ministerie van VROM.
- Het benedengemiddelde huurverhogingspercentage wordt berekend op grond van het bovengemiddelde en het gemiddelde huurverhogingspercentage.

Volgens deze methode groeien de huren de komende jaren langzaam toe naar de streefhuren.

Nieuwe wettelijke bepaling

Huurverhoging in 2007

Het nieuwe huurbeleid dat vanaf 1 januari 2007 van kracht had moeten worden, is niet doorgegaan. De Eerste Kamer heeft na de verkiezingen op 22 november 2006 besloten het wetsvoorstel voor de modernisering van het huurbeleid niet te behandelen. Dit betekent dat vanaf 2007 bij het vaststellen van het huurverhogingspercentage wordt uitgegaan van het maximale huurverhogingspercentage dat door het ministerie van VROM is bepaald. Daarom zijn afgelopen jaar de maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woonruimten, woonwagens en onzelfstandige woonruimte (kamers) aangepast met het inflatiepercentage van het voorafgaande jaar (1,1%). ZVH heeft haar huurbeleid aangepast aan de nieuwe wettelijke eisen voor 2007. Afgelopen jaar heeft ZVH een maximale huurverhoging van 1,1% gehanteerd. Het gaat hierbij alleen om de jaarlijkse huurverhoging bijzittende huurders. Effecten op de totale huurstijging als gevolg van huurverhogingen op de vrije markt evenals voor garages, parkeerplaatsen, bergingen en BOG (bedrijfsonroerendgoed) tellen niet mee. Hiervoor gelden individuele huurovereenkomsten.

Aangepaste grenzen ('goedkoop', 'betaalbaar' en 'duur') in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH)

In tabel A worden goedkope, betaalbare en dure huurwoningen onderscheiden. De grenzen zijn gekoppeld aan de Wet op de Huurtoeslag.

A) Huurprijsgrenzen volgens BBSH van woningen	Vanaf 1 juli 2006 tot 30 juni 2007	Vanaf 1 juli 2007 tot 30 juni 2008
Goedkoop	<= € 339,08	<= € 339,08
Betaalbaar	€ 339,09 – € 520,12	€ 339,09 – € 520,12
Duur	> € 520,12	> € 520,13

B) Verhuringen eenheden 2007

Bedrijfsruimte / Winkel	32
Garage / Berging / Parkeerplaats *	312
Deelkoop	82
Directe bemiddeling	121
Flexwonen StudioCity **	168
Flexwonen vrije sector	70
Stadsvernieuwing (herstructurering) excl. wisselwoning (wiwo)	16
Peperstaete	3
SVNK ***	3
Tennaamstelling	9
Verzilverd wonen	1
Woningnet	396
Woningruil	12
Totaal	881

C) Directe bemiddelingen 2007

RIO, RIBW, ODION	52
SMT urgenten	23
Statushouders	9
Anders Wonen	19
Eigen bemiddeling	18
Totaal	121

D) Huurprijs categorie toewijzingen volgens BBSH in %	2006	2007	2007 inkomen primaire doelgroep	2007 inkomen niet-primaire doelgroep
Goedkoop	24%	21%	95%	5%
Betaalbaar	51%	54%	67%	33%
Duur	25%	25%	28%	72%

* Inclusief bergingen Studio City

** Exclusief bergingen

*** SVNK is een initiatief van samenwerkende woningcorporaties binnen de regio Noord-Kennemerland.

ZVH in 2007

Nieuwbouw Kroonenburg

ZVH en ZaanKristal willen mooie idealen verwezenlijken in Kroonenburg: het 'dorp in de stad' op de plek van het voormalige Erasmushuis. De bouw is in de zomer van 2007 begonnen en de laatste oplevering wordt verwacht medio 2011. ZVH communiceert met de buurt over de werkzaamheden en het bouwverkeer. Een opvallend bouwbord markeert de locatie. In de

donkere winterperiode was een 'lichtshow' te zien die was ontwikkeld door een kunstenaar. De raampjes van het leegstaande Erasmushuis fungeerden daarbij als kunstobject. Een filmpje met het resultaat circuleerde op YouTube.



Bewoners betrekken bij beleid en beheer

Overleg met de Bewonersraad

De Bewonersraad bestond in 2007 tien jaar. Dit is een felicitatie waard! Afgelopen jaar is er intensief contact geweest met de Bewonersraad. We hebben onder meer vergaderd over de jaarlijkse huurverhoging, de meerjaren onderhoudsplannen, het handboek communicatie en de (financiële) jaarstukken. De Bewonersraad heeft ons van waardevolle adviezen voorzien. Het advies 'Visie en beleid' bijvoorbeeld was voor ons een realistische spiegel op de visie van ZVH, haar beleid en de organisatie.

In 2007 zijn goede afspraken gemaakt over de relatie tussen de Raad van Toezicht van ZVH en de Bewonersraad. Er is geïnvesteerd in de samenwerking en de contacten. Er heeft een gezamenlijke workshop over communicatie plaatsgevonden met ZVH-medewerkers en leden van de Bewonersraad. Tot

slot werd de Bewonersraad op de hoogte gehouden van de verschillende stappen die gezet zijn in het fusieproces. Dit heeft niet tot een formele adviesaanvraag geleid omdat is afgezien van het fusievoornemen.

Klachtenmanagement

De dienstverlening van ZVH wordt elk jaar beter. Maar niet alles verloopt altijd vlekkeloos. Daarom maakt een goede klachtenregeling deel uit van de dienstverlening van ZVH. Klachten leveren waardevolle informatie op zodat we onze dienstverlening kunnen verbeteren.

In 2007 zijn bij ZVH in totaal 637 klachten binnengekomen. 513 Klachten (83%) zijn binnen de gestelde termijn van vier weken afgehandeld. Dat betekent dat we de beoogde 80% ruim hebben gehaald. In 2008 richten we ons naast het vlot afhandelen van klachten extra op het voorkomen van klachten.

Afhandelingstermijn Klachten in dagen 2007

	Q1	Q2	Q3	Q4	Totaal
Binnengekomen	184	150	169	134	637
Afgehandeld	184	150	164	121	619
Binnen termijn	167	126	136	84	513
Buiten termijn	17	24	28	37	106
Gemiddelde afhandelingstermijn	10,7	13,4	7,8	12,9	11,2
% Binnen termijn	91%	84%	83%	69%	83%
Doelstelling	80%	80%	80%	80%	80%

Totaal aantal & afhandelingstermijn klachten op onderwerp 2007

	Binnen gekomen	Afgehandeld	Binnen termijn	Buiten termijn	Gemiddelde termijn
Woonomgeving	93	90	79	11	11,9
Onderhoud	124	124	114	10	5,3
Klantenservice	57	55	52	3	8
Overlast	290	278	206	72	15
Geschillencommissie	1	1	1	0	1
Reparatieverzoeken	44	44	37	7	13,4
Mutatie	5	5	4	1	14,4
Verzekeringszaken	19	18	16	2	12,6
Oplevering woning	4	4	4	-	3,8
Totaal	637	619	513	106	9,5

De kosten voor het oplossen van de klachten bedroegen in totaal € 3.795,-. Dit bedrag is uitgekeerd aan huurders die ernstige vermindering van woongenot hebben geleden door namutatie-werkzaamheden en onderhoudsproblematiek. In deze analyse zijn niet de verzekeringstechnische kosten opgenomen.

Sociaal Beheer

Vanuit Sociaal Beheer werkt ZVH mee aan het ontwikkelen en opstarten van het project 'de Aanval op de Uitval' in Studio City. Dit heeft de volgende resultaten opgeleverd. Het aantal ontruiming dalde licht van 17 in 2006 naar 16 in 2007. Dit leverde een kostenvermindering op van circa € 3.400,-.

Het aantal huurachterstanden lag in 2007 nagenoeg gelijk als in 2006 toen er per contract werd aangemaand. Met ingang van januari 2007 wordt er op klantnummer aangemaand, waarbij er meerdere contracten op één klantnummer staan. Procentueel is het aantal aanmaningen afgenomen, in absolute zin is het aantal toegenomen.

Buurtbemiddeling

In 2007 kwamen bij Buurtbemiddeling ruim 160 meldingen en verzoeken binnen. Van deze 160 werd een deel aangemeld door ZVH. Dertien keer (geregistreerd door Sociaal Beheer) werd doorverwezen naar Buurtbemiddeling. Niet bekend is het aantal bewoners dat direct vanuit de WoonRegio Winkel of op een andere wijze werd doorverwezen. Ook is niet bekend hoeveel bewoners zelf de weg naar Buurtbemiddeling vonden.

Woon Wijs!

Vanuit Woonwijs in 2007 werden 79 gevallen van onderhuur of illegale bewoning gemeld. De onderzoeken leidden tot tien huuropzeggingen. Twee keer werd er ontruimd waardoor de woonruimte weer beschikbaar kwam voor de woningmarkt. Twee dossiers werden overgedragen aan onze advocaat.

Van de 79 meldingen bleek het in twintig zaken om een onjuiste melding te gaan, of hadden bewoners een goede verklaring voor de ontstane situatie.

21 Adressen waren nog in onderzoek of moesten nog in onderzoek worden genomen.

Hennepkwekerijen

Vanuit de intervisiegroep (corporaties onderling) is de aanzet gemaakt van een convenant voor de aanpak van hennepplantages. In 2008 wordt naar verwachting dit convenant definitief. Dan komt ook op dit gebied in Zaanstad een eenduidige op samenwerking gerichte aanpak tot stand.

Huurcommissie

In 2007 kwamen er 17 huurcommissiezaken binnen. Eén zaak werd door de bewoner zelf ingetrokken, twee zaken werden door de huurcommissie niet-ontvankelijk verklaard wegens niet op tijd betalen van de leges. In totaal werden acht huurcommissiezaken afgehandeld.

ZAV-aanvragen

In 2007 kwamen 187 ZAV-aanvragen (Zelf Aangebracht Voorzieningen) binnen. ZVH streeft ernaar ZAV-aanvragen binnen vier weken af te handelen. Bewoners krijgen binnen vier weken schriftelijk antwoord. Van de 180 aanvragen die werden afgehandeld, werden dertig aanvragen helaas niet op tijd beantwoord. De gemiddelde afhandelingstermijn bedroeg drie weken.

Een groot deel van de aanvragen was voor een verhoogd toilet en plaatsen van handvatten of beugels. Ook kwamen regelmatig aanvragen binnen voor het plaatsen van een radiator, een keuken, en het verwijderen of plaatsen van een tussenwand.

Verzekeringszaken met een onderhouds- of technische oorzaak

Sinds 2007 neemt Woonadvies verzekeringszaken waar met een onderhouds- of technische oorzaak omdat het hierbij voornamelijk gaat om individuele klantcontacten. Bij de overdracht van deze werkzaamheden van Control naar Woonadvies zijn de volgende afspraken gemaakt. Binnen twee werkdagen na melding wordt persoonlijk contact opgenomen.

Een huisbezoek wordt gedaan door een technisch medewerker van Bouwbeheer. Bij schadebedragen boven de € 250,- wordt de verzekeringsmaatschappij ingelicht. Naleving van vervolgspraken en de technische, financiële en administratieve afhandeling van de schade worden gecontroleerd.

Projecten

Acquisties

In 2007 ging de aandacht vooral uit naar bouwproductie. De belangrijkste verwerving was de inkoop in het project Conrad: een bouwproject met 64 huurwoningen en 258 koopwoningen. De bouw van dit project start in 2008. De eerste opleveringen worden in 2010 verwacht. Een tweede belangrijke mijlpaal was het winnen van de Bannehof competitie. Bewoners van de wijk Rooswijk hebben gekozen voor het plan van Heijmans en Zaan Kristal. ZVH neemt de ongeveer 54 huurwoningen uit het plan af. Deze worden voor speciale doelgroepen bestemd.

In Alkmaar werd een complex met 44 huurwoningen aangekocht. Voor een nieuwbouwproject in Kwadijk werd een turn key overeenkomst gesloten voor ongeveer 45 appartementen. Vier panden werden aangekocht. De panden worden verbouwd voor huisvesting van speciale doelgroepen. Het gaat onder meer om een pand in Zaandam voor opvang van tienermoeders en twee panden in Wormerveer voor huisvesting van Korsakovpatiënten. In totaal worden ongeveer veertig mensen gehuisvest.

In Zaandam werd het pand aan de Vinkenstraat van de Surinaamse vereniging aangekocht voor herontwikkeling. Deze locatie is geschikt voor de ontwikkeling van ongeveer 19 appartementen voor speciale doelgroepen.

In Wormerveer werd het project Overbosch aangekocht. De villa's op deze locatie worden zoveel mogelijk behouden. De locatie is geschikt voor ongeveer 45 appartementen met zorg door Evean voor ouderen maar ook voor jongeren.

In 2007 kwamen er 25 zaken binnen. De gemiddelde afhandeltermijn was 44 dagen. Het totale schadebedrag bedroeg € 10.629,-. Hiervan keerde de verzekeringsmaatschappij € 7.668,- uit. ZVH vergoedde € 2.961,-. De schades die ZVH heeft vergoed waren voornamelijk gevolgschades door waterlekage. In het algemeen waren de bedragen te klein om de verzekeringsmaatschappij in te schakelen.

In het Guisveld in Wormerveer werd een tenniscomplex aangekocht. Voor deze strategische aankoop wordt een tijdelijke bestemming gezocht.

Aan de Nicolaas Maasstraat in Zaandam werd een leegstaande school aangekocht. Deze locatie is geschikt voor het huisvesten van kleine startende bedrijven. Het bestaande pand blijft behouden.

In de Kleurenbuurt kocht ZVH samen met Bouwfonds voor toekomstige ontwikkelingen een pand aan de Panneroodstraat.

Acquisities in de regio

In 2007 is ZVH volop actief geweest in de regio's Zaanstreek-Waterland en Kennemerland. Dat heeft een scala aan nieuwe initiatieven opgeleverd:

- Locatie zorgboerderij Purmerend. Met de gemeente is gesproken over een bestemmingswijziging. De gesprekken met de gemeente lopen nog.
- Tender Edam. ZVH heeft ingeschreven op een schoolgebouw met aangrenzende locatie. Het bod was echter te laag waardoor ZVH de locatie niet heeft gekregen.
- Dorpstraat Wormer. ZVH is in gesprek met de gemeente en de watersportvereniging aan de Dorpstraat over een gezamenlijk project.
- Locatie station Kwadijk. Hier realiseert ZVH een turn key project van veertig woningen op een kavel grenzend aan het stationsgebouw. De koopovereenkomst is getekend. Het project is gepresenteerd aan de gemeenteraad van gemeente Zeevang.

- Tender NSI Alkmaar. Voor Anders Wonen vastgoed in de regio zijn 44 eengezinswoningen binnengehaald voor positie en ruilmogelijkheid. De woningen zijn in beheer gegeven bij Vanderborden Vastgoed.
- Locatie Schermer Chranita. ZVH heeft bijgedragen aan een nieuw stedenbouwkundig ontwerp voor circa vier hectare grond grenzend aan de rondweg van Alkmaar. De problematiek is ingewikkeld vanwege grondruil met de gemeente en verplaatsing van volkstuinen. Er is gesproken over het verminderen van het aantal woningen met circa 275. De planontwikkeling heeft vertraging opgelopen.
- Locatie Jonk Zuidoost Beemster. Deze locatie omvat een perceel met bedrijven en een braakliggend perceel. Het idee is om op het braakliggende perceel een buitenplaats te creëren. Op het voorterrein komt een mix van wonen en bedrijvigheid, inclusief maatschappelijk vastgoed. Het plan is gepresenteerd aan de eigenaar. Begin 2008 beslist de eigenaar of hij akkoord gaat.
- Tender Heemskerk. ZVH heeft ingeschreven op een tender van 52 eengezinswoningen in Heemskerk. Ondanks het hoogste bod is de tender niet gegund aan ZVH. De verkopende partij heeft slechts een gedeelte van de woningen verkocht.

Makelaars actief bij opschalen in de regio

Om actief posities te verwerven heeft ZVH verschillende makelaars benaderd: Bert van Vulpen Makelaardij voor Purmerend, Gerro De Boer voor Edam, Volendam en Monnickendam en Tromp Makelaardij voor de Beemster en Schermer.

Nieuwbouw

Het project Schepenhof aan de noordkant van Zaandam startte in 2007. Op 26 november sloeg wethouder Keijzer de eerste paal. De 202 woningen

worden zomer 2009 opgeleverd. ZVH neemt voor 20% deel in dit project en neemt 45 huurwoningen af.

In het Inverdan gebied aan de westzijde van station Zaandam startte het project Aurum. Behalve 59 koopappartementen komen hier ook 181 zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden in de huursector. Aurum is een zelfstandige ontwikkeling van Zaan Kristal.

Begin 2007 startte de bouw van 52 woningen in de Doniastraat. In de zomer van 2008 keren de bewoners naar de nieuwe woningen terug. Hiermee sluiten we een proces van vijf jaar af waarin samen met de bewoners een nieuwe plan werd ontwikkeld. Begin 2007 startte ook de bouw van 18 huurwoningen en 4 koopwoningen aan de Westergweg in Heiloo. De eerste woningen werden in december opgeleverd.

In De Rijk startte in het najaar de bouw van twaalf door HSB ontwikkelde koopgarant woningen in de Bernardstraat. In het hoofdstuk 'verkoop van woningen' wordt dit project beschreven.

Herstructurering

Samen met Bouwfonds stak ZVH in 2007 veel energie in een ontwikkelingsvisie voor de Kleurenbuurt. Onder de naam 'De Zaanse Kracht' is samen met de bewoners, de ondernemers en de gemeente een visie op de buurt ontwikkeld.

Eind 2007 kwam het Masterplan Poelenburg gereed. Dit Masterplan is opgesteld met de corporaties Rochdale en Parteon en de gemeente Zaanstad.

Verkoop van woningen

Deelkoop

In 2002 is ZVH gestart met de verkoop van woningen. ZVH besloot destijds aan te sluiten bij het landelijke beleid om de koopmarkt toegankelijk te maken voor huurders van woningen. Hieruit is uiteindelijk de Deelkoop-formule ontstaan. Inmiddels bieden we Deelkoop aan in verschillende complexen verspreid over heel Zaandam. Deze worden verkocht door Peperstaete makelaardij.

In totaal zijn nu 281 woningen verkocht via Deelkoop waarvan tachtig in 2007. De gemiddelde verkooptijd ligt rond de tweeënhalve maand. Woningen die na drie maanden nog niet verkocht zijn neemt ZVH terug in verhuur zoals afgesproken met de Bewonersraad. In 2007 was dit bij drie woningen het geval. Het zijn vooral woningen uit de duurdere huursector die worden verkocht.

Bij ieder Deelkoopcomplex wordt een bewonersvereniging opgericht, die vergelijkbaar is met een bewonerscommissie voor huurders. In de praktijk is gebleken dat het animo voor de bewonersvereniging zeer wisselend is. Bij Deelkoopcomplexen moet de vereniging na drie jaar aan de Deelkopers worden overgedragen. De jaarlijkse contributie werd bij enkele van de complexen niet geïnd waardoor deze verenigingen nog niet overgedragen kunnen worden.

Koopgarant

Aan de Bernhardstraat in De Rijk startte het eerste Koopgarant project van ZVH. Hier worden twaalf woningen via de Koopgarant-formule verkocht met 25% korting op de marktprijs. Dit betekent dat starters een eigen woning kunnen kopen voor ongeveer € 100.000,- vrij op naam.

Het gaat hier om vier eengezinswoningen met een woonoppervlak van 90 m² en acht appartementen van ongeveer 50 m². ZVH neemt deze woningen turn key af van HSB Bouw uit Volendam. ZVH steunt het initiatief van de gemeente om betaalbare woningen

voor starters te realiseren. De interesse in deze woningen was enorm, gezien de negentig aanmeldingen voor de loting.

Met Koopgarant kunnen starters en jonge gezinnen een woning kopen met een korting op de marktprijs. Op het moment van verkoop koopt de corporatie de Koopgarant woning gegarandeerd weer terug. Winst of verlies bij verkoop wordt gedeeld met de corporatie. De woningen worden naar verwachting in het vierde kwartaal van 2008 opgeleverd.

Energielabeling

Vanaf 1 januari 2008 is een energielabel van de woning verplicht bij verhuur of verkoop. De woningcorporaties hebben een jaar uitstel gekregen. Maar dan moeten zij wel hun hele bezit in een keer van energielabels voorzien. Met deze voorwaarde in het achterhoofd heeft ZVH in 2007 haar totale bezit van een energielabel voorzien.

Deze slag was voor ZVH goed te doen omdat in 2003 al EPA's (Energie Prestatie Advies) van de woningen waren gemaakt. De gegevens hiervan zijn gebruikt voor het toekennen van een energielabel. De woningen die na 2003 gebouwd zijn, moesten volledig worden ingemeten voor een energielabel. Voor deze inmetingen schakelde ZVH een partner in.

Op het moment dat alle woningen van een energielabel zijn voorzien, kunnen we het milieubeleid bepalen. Zo wordt bij iedere renovatie gekeken waar winst gemaakt kan worden met het terugdringen van CO₂-uitstoot.

Bij de renovatie van het complex Groenland worden alle vormen van isolatie toegepast. Dit vormt de basis voor het verkrijgen van een 'groener' energielabel. ZVH kijkt ook naar de toepassing van duurzame installaties. Zo werd de mogelijkheid onderzocht om in de J. Kruijverstraat 104 zonnepanelen te plaatsen waar de oude VR-ketel al plaats had gemaakt voor een vernieuwde HR-ketel. Hierop werd in 2007 akkoord gegeven. Begin 2008 zijn de zonnepanelen geplaatst.

Volkshuisvesting: Overige werkzaamheden

De Verbinding

De Verbinding is een netwerk van bestuurders en directeuren van woningcorporaties en zorg- en welzijnsinstellingen in Zaanstreek-Waterland. Enkele jaren geleden is De Verbinding mede op initiatief van ZVH tot stand gekomen. ZVH faciliteert het overleg. De Verbinding is vooral een ontmoetingsplatform van bestuurders. Behalve informatie-uitwisseling is het de bedoeling met elkaar uit te wisselen waar gemeenschappelijke raakvlakken liggen op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Drie tot vier keer per jaar wordt een externe deskundige uitgenodigd om een bijdrage te leveren aan de meningsvorming en standpuntuitwisseling. In februari was dat de wethouder van de gemeente Purmerend, de heer Engels. In juni was De Verbinding te gast bij de gedeputeerde Sascha Baggerman van de Provincie Noord Holland. In september is de directeur-generaal wonen, wijken en integratie van het ministerie van VROM, de heer Leon van Halder, gastspreekster geweest.

VVE Management NH

In 2007 heeft ZVH met Van der Borden in Alkmaar een samenwerkingsovereenkomst gesloten over het beheren van verenigingen van eigenaren. In het eerste kwartaal van 2007 heeft Van der Borden het VVE-beheer ondergebracht in een zelfstandige BV, VVE Management NH BV. Voor dit nieuwe bedrijf heeft ZVH een communicatieplan opgesteld.

Workshop 'Boer zoekt bewoners'

In april 2007 is een workshop gehouden in het kader van Anders Wonen op de boerderij. Doel van de workshop was onder andere om ZVH nadrukkelijk op de kaart te zetten, het netwerk uit te bouwen en projecten te lanceren.

Dit heeft geleid tot de volgende initiatieven die momenteel worden verkend op haalbaarheid en slaagkans:

- Engewomer te Wormer, dagverblijf bij de boerderij. ZVH is door de organisatie kinderopvang Zaanstreek (OZK) benaderd om mogelijkheden voor samenwerking te onderzoeken.
- Schermerdijk te Alkmaar. Projectontwikkelaar Chranita heeft ZVH benaderd voor het overnemen van een perceel grond met een boerderij. Er is een schets gemaakt voor een zorgboerderij met dagbestedingsfaciliteiten. Chranita spreekt met de gemeente over realisatiekansen. Inmiddels is duidelijk dat de gemeente niet mee wil werken aan een bestemmingswijziging. De betrokkenheid van ZVH is beëindigd.
- Locatie Akersloot. Een locatie is aangeboden waar mogelijk een combinatie van een zorgboerderij, dagbesteding en een manege voor mensen met een beperking zou kunnen komen. Eind 2007 is de locatie echter verkocht.
- Baanstede Purmerend. Locatie voor zorgboerderij, mogelijk in combinatie met dagbesteding.

Overleg met gemeenten (beleid en afspraken)

Gemeente Zaanstad

In federatief verband hebben de Zaanse corporaties met de gemeente Zaanstad overleg gevoerd over het maken van prestatieafspraken. Belangrijke onderwerpen van gesprek waren de aanbiedingsafspraken voor woningen, grondprijzen van sociale huurwoningen en het afkopen van erfpacht. Over de grondprijzen is een akkoord bereikt. De gemeente

heeft toegezegd een aanbieding te maken voor het omzetten van erfpacht in vol eigendom. Het aanbod zal in 2008 worden gedaan.

Naast de collectieve afspraken heeft ZVH met gemeente Zaanstad overleg gevoerd over bilaterale afspraken. Hiervoor is een stelsel van afspraken gemaakt. In het stelsel heeft ZVH toezeggingen gedaan over het

aantal te bouwen woningen in Zaanstad. De gemeente staat positief tegenover dit voornemen. De bilaterale afspraken zijn echter nog niet bekrachtigd.

Gemeente Purmerend

ZVH is in 2006 op uitnodiging van gemeente Purmerend betrokken geweest bij de opstelling van Woonvisie. Met de oplevering van onze eerste woningen – Het Capitool in Weidevenne – is ZVH ook als corporatie actief in Purmerend. Vandaar dat de gemeente ZVH heeft uitgenodigd om de mogelijkheid van prestatieafspraken te bespreken. ZVH heeft aangegeven zich ook in Purmerend te willen inzetten voor kleinschalige woonvormen met een specifieke woonvraag, jongerenhuisvesting, de verbetering van leefbaarheid en bewonersparticipatie in en rondom het bezit in Weidevenne.

Overige gemeenten

Met gemeente Oostzaan heeft ZVH verschillende verkennende gesprekken gevoerd. Dit heeft er toe geleid dat ZVH is gevraagd een voorstel te maken voor de ontwikkeling van de voormalige bibliotheeklocatie.

Met gemeente Heiloo is verkennend gesproken over de plannen voor verzorgingscentrum De Loet. Verder heeft ZVH aangegeven dat het wil investeren in maatschappelijk vastgoed. ZVH is betrokken geweest bij de opstelling van de nota Wonen, Zorg en Welzijn van de gemeente.

Gezien het feit dat ZVH ook woningbezit heeft in Heiloo, heeft ZVH aangegeven met de gemeente prestatieafspraken te willen maken. Dat is echter door de gemeente afgehouden.

Deelnemingen

Deelnemingen zijn gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode. Iedere deelneming weerspiegelt daarmee per ultimo het eigen vermogen naar rato van het belang dat ZVH of een van de geconsolideerde deelnemingen daarin heeft. Bij een negatief eigen

vermogen is de waarde op nul gesteld en is de waarde in mindering gebracht op een aanwezige langlopende vordering en/of is een voorziening aangelegd.

De deelnemingen laten zich voor wat betreft begin- en eindbalans als volgt specificeren:

Naam deelneming (× € 1.000)	Belang		2007	2006	mutatie
Kristal NV	Direct	17%	1.575	1.156	419
Hemmes beheer BV *	Indirect	25%	5	5	–
Aanzet Bedrijfsfaciliteiten NV	Indirect	14%	4	0	–
Hemmes CV	Indirect	25%	16	16	–
Bouwbehoud BV	Indirect	25%	24	20	4
Bouwbehoud CV	Indirect	50%	685	594	91
Bouwbeheer CV	Indirect	50%	157	163	– 6
Bouwpaint CV	Indirect	50%	32	24	17
Transparant Facilities BV *	Direct	10%	-	-	–
Conrad Zaandam BV *	Direct	50%	1.223	-	1.223
Correcties			– 34		– 34
Totaal			3.687	1.978	1.709

* Gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs.

Activiteiten op het gebied van beleggingen

ZVH heeft in 2007 geen activiteiten ondernomen op het gebied van beleggingen.

Verklaring over besteding van middelen

De middelen die ZVH tot haar beschikking heeft zijn in 2007 uitsluitend aangewend in het belang van de volkshuisvesting. Naast de hiervoor beschreven deelnemingen heeft ZVH geen andere beleggingen.

Financieel beleid en beheer

ZVH heeft 2007 afgesloten met een negatief resultaat van € 49,3 miljoen. Verschillende oorzaken liggen daaraan ten grondslag.

- Daar waar het gaat om het ontwikkelen van projecten staat ZVH bekend om haar offensieve strategie. Aan een dergelijke strategie kleven risico's. Zo werd in het derde en met name vierde kwartaal van het afgelopen jaar duidelijk dat dit in financieel opzicht een duidelijke keerzijde kent. Met name bij de voortgang van nieuwbouwprojecten kwamen grote afwijkingen tussen begroting en werkelijkheid aan het licht. Het verlies op de projecten is genomen. Er zijn forse bedragen afgeboekt. Deze afboekingen veroorzaken voor een groot gedeelte het negatieve resultaat van het afgelopen jaar.
- ZVH heeft besloten om het financieel beleid met het oog op transparantie meer in overeenstemming te brengen met de waarderingsgrondslagen van het Centraal Fonds, zoals vastgelegd in 'Best Practice' voor woningcorporaties. Dit heeft geleid tot een aanpassing van de cijfers. De wijziging heeft vooral betrekking op de wijze waarop ZVH omgaat met de waardering van de restwaarde van grond in de bedrijfswaardeberekening. In tegenstelling tot het verleden is ZVH overgegaan tot de bedrijfswaarde bij de bepaling van de restwaarde van de grond.

- De onderhoudslasten zijn in 2007 aanzienlijk hoger uitgevallen dan begroot. Deze stijging wordt vooral veroorzaakt doordat bij het planmatig onderhoud projecten vertraging opgelopen hadden en pas in 2007 ten uitvoer gebracht werden.

De forse afboekingen hebben er niet toe geleid dat de financiële continuïteit van ZVH in gevaar is gekomen. Dat blijkt uit verschillende parameters. Zo is door het negatieve resultaat de solvabiliteit (de verhouding eigen vermogen ten opzichte van het totale vermogen) gedaald van 32,1% naar 19,0%. Dit ligt nog boven de norm die het CFV hiervoor hanteert. Naar aanleiding van de beoordeling financiële positie 2006 door het Centraal Fonds Volkshuisvesting wordt een minimaal noodzakelijk weerstandsvermogen gehanteerd in de vorm van een solvabiliteit van 14,3%.

De bedrijfswaarde (ook wel beleidswaarde genoemd) geeft de contante waarde van het materiële vastgoed in exploitatie weer. Deze waarde is in 2007 licht gestegen van € 300,4 miljoen naar € 301,3 miljoen.

ZVH heeft de A-status van het CFV. De verwachting is dat ZVH deze A-status zal behouden, ondanks het negatieve resultaat. Voor een uitgebreidere toelichting op de financiële positie van ZVH wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

Financieel jaarverslag

Geconsolideerde balans per 31 december 2007

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

Toelichting op de geconsolideerde balans

Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening

Vennootschappelijke balans per 31 december 2007

Vennootschappelijke winst- en verliesrekening

Toelichting op de vennootschappelijke balans

Financiële vaste activa

Toelichting op de vennootschappelijke winst- en verliesrekening

Geconsolideerde balans

per 31 december 2007, bedragen × € 1.000,-

Activa	2007	2006
Immateriële vaste activa		
1 Goodwill	40	60
Materiële vaste activa		
2 Onroerende zaken in exploitatie	301.334	300.388
3 Onroerende zaken in ontwikkeling	20.367	32.275
4 Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.434	3.320
Totaal materiële vaste activa	326.135	335.983
Financiële vaste activa		
5 Te vorderen BWS-subsidies	356	376
6 Deelnemingen	3.687	1.978
7 Langlopende vorderingen op deelnemingen	23	23
8 Overige langlopende vorderingen	1.748	1.766
Totaal financiële vaste activa	5.814	4.142
Totaal vaste activa	331.989	340.185
Vlottende activa		
9 Voorraad onderhanden werk	23.025	22.200
10 Huur debiteuren	389	379
Rekening courant deelnemingen	-	121
11 Overige vorderingen	560	373
12 Overlopende activa	588	1.139
Totaal vlottende activa	24.562	24.213
Liquide middelen	438	415
Totaal activa	356.989	364.813

per 31 december 2007, bedragen × € 1.000,-

Passiva	2007	2006
Groepsvermogen		
Eigen vermogen	67.664	116.973
Aandeel derden	33	-
Groepsvermogen	67.697	116.973
Voorzieningen		
13 Voorziening pensioenen	-	411
14 Voorziening Onrendabel Nieuwbouw	4.180	3.604
15 Overige voorzieningen	1.154	3.872
Totaal voorzieningen	5.334	7.887
Langlopende schulden		
16 Leningen overheid en kredietinstellingen	221.986	222.033
17 Overige langlopende verplichtingen	1.634	1.626
Totaal langlopende schulden	223.620	223.659
Kortlopende schulden		
18 Schulden aan kredietinstellingen	41.688	4.901
19 Schulden aan leveranciers	8.096	2.934
20 Belastingen en sociale premies	1.309	820
21 Overige kortlopende schulden	484	916
22 Overlopende passiva	8.761	6.723
Totaal kortlopende schulden	60.338	16.294
Totaal passiva	356.989	364.813

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

bedragen × € 1.000,-

	Gerealiseerd	2007	2006
Bedrijfsopbrengsten			
²³ Huren (netto omzet)		30.222	28.502
²⁴ Vergoedingen servicekosten		2.677	2.551
²⁵ Verkoopopbrengst Deelkoop		11.314	5.487
²⁶ Overige bedrijfsopbrengsten		3.398	5.166
Som der bedrijfsopbrengsten		47.611	41.706
Bedrijfslasten			
Kostprijs verkoop onroerend goed		11.403	5.078
Erfpacht		18	12
²⁷ Overige waardeveranderingen materiële vaste activa		33.710	3.215
²⁸ Lonen en salarissen		3.418	3.044
²⁸ Sociale lasten		259	310
²⁸ Pensioenlasten		318	702
²⁹ Overige bedrijfslasten		4.589	7.952
²⁹ Kostprijs overige bedrijfsopbrengsten		700	648
³⁰ Onderhoudslasten		14.694	5.029
³¹ Complexgebonden kosten		3.288	2.354
³² Kostprijs servicekosten		2.677	2.555
Som der bedrijfslasten		75.074	30.899
Bedrijfsresultaat		- 27.463	10.807
Financiële baten en lasten			
³³ Rentebaten		278	4
Opbrengsten financiële vaste activa		- 1.542	-
³⁴ Rentelasten		- 13.118	- 9.978
Som der financiële baten en lasten		- 14.382	- 9.974
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		- 41.845	833
³⁵ Resultaat deelnemingen		746	416
Belastingen		- 92	- 95
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen		- 41.191	1.154
Aandeel derden		33	-
³⁶ Mutatie actuele waarde materiële vaste activa		- 8.151	1.927
Resultaat na belastingen na mutatie actuele waarde materiële vaste activa		- 49.309	3.081

Grondslagen voor de consolidatie

In de consolidatie worden opgenomen de financiële gegevens van ZVH en haar groepsmaatschappijen. Dit betreft alle maatschappijen waarmee zij een organisatorische en economische eenheid vormt. Integraal in de consolidatie worden opgenomen rechtspersonen waarin beslissende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend.

Intecompany-transacties, intercompany-winsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen groepsmaatschappijen worden geëlimineerd. Resultaten op intercompany-transacties tussen in de consolidatie opgenomen groepsmaatschappijen worden volledig uit zowel de balanswaardering als het groepsresultaat geëlimineerd voorzover deze resultaten nog niet door een overdracht van het verkregen actief of passief aan derden buiten de groep zijn gerealiseerd.

Grondslagen voor waardering

Nadat de Raad voor de Jaarverslaggeving in 2003 besloot om tot precisering van de richtlijn 645 over te gaan, is daarmee voor woningcorporaties een tweetal mogelijkheden ontstaan om haar materiële vaste activa in exploitatie vanaf 2004 te waarderen. Enerzijds was het mogelijk het tot en met 2003 geldende beleid om te waarderen op basis van verkrijging- of vervaardigingsprijs (historische kostprijs). Anderzijds kon de actuele waarde toegepast worden. ZVH is van mening dat met die tweede optie, vanuit maatschappelijke motieven, de waarde van de onderneming het meest duidelijk tot uitdrukking kan worden gebracht. We leggen deze methode hierna expliciet uit.

Immateriële vaste activa

In deze post is begrepen betaalde goodwill. De waardering geschiedt tegen nominale waarde en op basis van een afschrijvingstermijn van vijf jaar.

Materiële vaste activa in exploitatie

ZVH onderkent een verschil in de waardering van haar materiële vaste activa, en wel op grond van (exploitatie)doelstelling. Zo kunnen woningen en bedrijfs-onroerend goed (BOG) voor langere tijd in exploitatie blijven. Maar ook bestaat de mogelijkheid dat ZVH

het onroerend goed in Deelkoop aanbiedt en binnen een termijn van vijf jaar verkoopt. Nadat Deelkoop heeft plaatsgevonden, blijft de grond eigendom van ZVH. De waardering van deze grond, waarvoor een erfpachtcanon dient te worden betaald, kent haar eigen uitgangspunten. Vanaf eind 2004 participeert ZVH in het Verzilverd Wonen-programma. Hierbij worden woningen gekocht, waarbij de mogelijkheid bestaat dat de zittende bewoner het levenslange woonrecht afkoopt.

Waardering van 'door te exploiteren' vastgoed

Bij 'door te exploiteren' vastgoed bestond – bij het opstellen van deze jaarrekening – de intentie om dit voor langere tijd te huur aan te bieden. Waardering vindt plaats door het berekenen van een zogenaamde bedrijfswaarde (netto contante waarde) per complex. Bij ieder complex is het moment van oplevering het vertrekpunt voor het bepalen van de exploitatievisie.

Parameters

Gehanteerde parameters bij de bedrijfswaarde berekening

Disconto	6%
Huurderving	2%
Stijging bedrijfskosten	2,25%
Stijging onderhoudslasten	3,25%

Jaarlijkse huurstijging

2008	2,00%
2009 e.v.	2,25%

Voor 2008 betekent dit dat de maximale huurverhoging 1,6% bedraagt. Met 0,4% wordt rekening gehouden met huurharmonisatie bij specifieke complexen.

Voor de jaren na 2008 is het huurbeleid van ZVH gebaseerd op inflatie.

Planmatig onderhoud

20 jaarbeurt	€ 7.500 per woning
40 jaarbeurt	€ 6.000 per woning
60 jaarbeurt	€ 8.000 per woning

ZVH in 2007

Multiculturele woongroep voor senioren

In 1999 heeft een groep Surinaamse ouderen ZVH benaderd met de wens in Zaanstad een multiculturele woongroep te vestigen. De groep heeft hiervoor de vereniging Multiculturele Woongroep voor Senioren Zaanstad opgericht en is met ZVH in gesprek gegaan. Samen is lang gezocht naar een geschikte locatie waar deze woonvorm ontwikkeld zou kunnen worden. Uit-

eindelijk is ervoor gekozen de woongroep te huisvesten in een appartementengebouw in Zaandam-Zuid dat deel uitmaakt van de herstructureringswijk Poort van Zuid. Het complex is opgeleverd en verhuurd in april 2007 en bestaat uit twintig sociale huurappartementen. Een van de appartementen heeft de functie gekregen van een gemeenschappelijke ruimte. Deze ruimte

wordt gehuurd door de vereniging. Naast de functie van ontmoetingsruimte voor leden van de woongroep fungeert deze ruimte ook als kantoor voor de huismeester en als vergader- en activiteitenruimte voor derden. De overige appartementen zijn op voordracht van de vereniging verhuurd aan leden van 55 jaar of ouder, van verschillende nationaliteiten.



Overige lasten

Overige onderhoudslasten	€ 614 per woning in 2007
Beheerskosten	€ 944 per woning in 2007
Overige kosten	€ 340 per woning in 2007

Het vervangen van keukens en sanitair is opgenomen in de overige onderhoudslasten. De rubriek 'Overige kosten' bestaat uit verzekeringen, belastingen en overige complexgebonden kosten (zie ook toelichting op de winst- en verliesrekening).

Levensduur en restwaarde

Algemeen uitgangspunt is dat een complex voor een periode van vijftig jaar zal worden geëxploiteerd. Afhankelijk van het gebruiksjaar waarin het complex zich na oplevering bevindt en het jaar waarin het laatste planmatige onderhoud heeft plaatsgevonden, wordt het aantal nog te exploiteren jaren bepaald. Als restwaarde wordt de historische kostprijs van de grond als waarde opgenomen.

Waardering van vastgoed dat in Deelkoop wordt aangeboden

Onder Deelkoop wordt verstaan: het verkopen van de opstallen, waarbij de grond in eigendom van ZVH blijft. Jaarlijks worden complexen (woningen) aan de verkoopvoorraad toegevoegd. Op het moment dat dit plaatsvindt, taxeert een beëdigd makelaar de waarde. Zijn de woningen na een jaar niet verkocht, dan worden ze opnieuw getaxeerd. Op basis van opgedane ervaringen schatten we in dat in de praktijk de helft van de verkoopvoorraad in een periode van vijf jaar wordt verkocht. Bij het opstellen van de bedrijfswaarde wordt uit het oogpunt van voorzichtigheid rekening gehouden met 300 verkopen in een periode van 5 jaar ofwel 60 verkopen per jaar. Van deze 300 woningen wordt de actuele waarde van de Deelkoop-voorraad op de balans weergegeven. In de meerjarenprognose 2008 tot en met 2012 is het verkoopplan aangepast. In 2008 worden 80 woningen en in de jaren 2009 tot en met 2012 worden per jaar 100 woningen in het verkoopplan opgenomen. Deze aantallen zijn nog niet concreet geoormerkt of overgedragen aan de makelaar, waardoor deze verkoop-

aantallen niet zijn opgenomen in de gepresenteerde bedrijfswaarde.

Waardering van grond onder woningen die reeds in Deelkoop zijn verkocht

Nadat Deelkoop is gerealiseerd, maakt het opstal geen onderdeel meer uit van het bezit van ZVH maar is het in eigendom van de huurder. De grond onder de woning blijft eigendom van ZVH en wordt in erfpacht uitgegeven aan de nieuwe eigenaar.

De bepaling van de erfpachtcanon vindt als volgt plaats: een beëdigd makelaar bepaalt de waarde van de grond. Vanuit het huidige beleid wordt van de taxatiewaarde 4% genomen ter bepaling van de jaarlijkse erfpachtcanon. Dit bedrag wordt iedere 5 jaar herzien. Op het herzieningsmoment wordt de taxatiewaarde opnieuw vastgesteld en wordt de 4% berekende rente vergeleken met de dan geldende marktrente.

Waardering op de balans van grond onder in Deelkoop verkochte woningen vindt plaats op basis van een eeuwig durende kasstroom, die gebaseerd is op de vastgestelde canonprijs tegen een discountopercen- tage van 4%.

Waardering Verzilverde woningen

Eind 2004 heeft ZVH met Torenstad een contract afgesloten over het afnemen van woningen in het 'Verzilverd Wonen-programma in de regio waarin ZVH toelating heeft. Torenstad begeleidt het proces van intake tot contract. De aankoopsom van de woning wordt gebaseerd op de taxatiewaarde van de woning (bij gewone verkoop) onder aftrek van het levenslange woonrecht. Bij de berekening van het woonrecht wordt rekening gehouden met de leeftijd van de bewoner(s). ZVH zet de woningen tegen actuele waarde op de balans.

Rentabiliteitswaardecorrectie

De rente van zowel bestaande als aan te trekken financieringen wijkt doorgaans af van het disconteringspercentage. Om die reden zal voor een juist inzicht van de bedrijfswaarde op corporatieniveau een rentabiliteitswaardecorrectie (rwc) worden toegepast. De rwc wordt

berekend op basis van het vermelde disconteringspercentage. ZVH neemt vooralsnog geen rwc op voor leningen waarvoor reeds een forward is afgesloten. De rwc wordt niet toegerekend aan de verschillende complexen, maar als één bedrag meegenomen bij de bedrijfswaarde.

Indeling complexen

ZVH heeft haar bezit onderverdeeld in zes complexen. Bij deze indeling is gekeken naar de geografische ligging van de complexen in relatie tot de woonbestemming.

Waardering van activa ten dienste van de exploitatie

Het onderdeel activa ten dienste van de exploitatie bestaat uit inventaris en hardware. Waardering vindt plaats op basis van historische uitgaafprijen, vermindert met de reeds verstreken lineaire afschrijvings-termijnen. De afschrijvingstermijn voor inventaris en hardware bedraagt drie jaar.

Waardering van onroerende zaken in ontwikkeling

Over investeringen in grond worden geen financieringslasten berekend, wel over de gerealiseerde kosten van bouwprojecten. De totale onroerende zaken in ontwikkeling bestaan uit de som van specifiek per project gerealiseerde kosten. Als maximum wordt daarbij de bedrijfswaarde per op te leveren project genomen, waarop eventuele onrendabele toppen al in mindering zijn gebracht. Per project worden gedurende de ontwikkelingsfase minimaal drie berekeningen opgesteld, waarin de bedrijfswaarde en de onrendabele top van het project wordt berekend. Bij aanvang van het project (acquisitiefase) wordt er een startdocument opgesteld, bij het definitieve ontwerp een uitvoeringsdocument en tenslotte bij oplevering een evaluatiedocument. Deze documenten vormen de basis voor de verwerking van de onrendabele investeringen.

Financiële vaste activa

Deelnemingen worden gewaardeerd tegen netto vermogenswaarde. Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde nega-

tief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Wanneer ZVH of een geconsolideerde deelneming geheel of ten dele instaat voor de schulden van de betreffende deelneming, wordt een voorziening gevormd. De overige financiële vaste activa worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Investeringen gesubsidieerd onder Besluit Woninggebonden Subsidies (BWS)

Jaarlijks wordt een aandeel ontvangen in de voorgerecalculeerde exploitatietekorten op complex 't Fluyschip. De totalen zijn contant gemaakt vanaf het moment dat het complex in exploitatie is genomen.

Voorraad onderhanden werk

De voorraad onderhanden werk bestaat uit acquisitieprojecten en grondposities, waarbij naar verwachting niet binnen een periode van drie jaar woningen worden opgeleverd. Bij grondposities wordt verondersteld dat binnen vijf jaar met aanvang van de bouw kan worden begonnen. De projecten worden gewaardeerd tegen actuele waarde. Gedurende het boekjaar is geen rente geactiveerd. Resultaten worden verantwoord bij de voltooiing van het desbetreffende werk.

Vlottende activa, vlottende passiva en liquide middelen
Vlottende activa en passiva en liquide middelen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde. Bij de waardering van de debiteuren is rekening gehouden met mogelijke oninbaarheid. Hiervoor is een voorziening gevormd op basis van een model, waarbij rekening is gehouden met de ouderdomsanalyse.

Erfpacht

Complexen die door de gemeente Zaanstad in erfpacht zijn uitgegeven, worden berekend tegen een sociale kavelprijs. De erfpachtovereenkomsten met de gemeente Zaanstad betreffen langdurige verplichtingen die eindigen in de periode tussen 2023 en 2036.

Groepsvermogen en aandeel derden

Het aandeel derden als onderdeel van het groepsvermogen wordt gewaardeerd tegen het bedrag van het nettobelang in de betreffende groepsmaatschappijen.

Voorzover de betreffende groepsmaatschappij een negatieve nettovermogenswaarde heeft, worden de negatieve waarde en overige toekomstige verliezen niet toegewezen aan het aandeel derden, tenzij deze derden-aandeelhouders een feitelijke verplichting hebben en in staat zijn om de verliezen aan te zuiveren. Zodra de nettovermogenswaarde van de groepsmaatschappij wederom positief is, worden resultaten toegekend aan het aandeel derden.

Voorzieningen

De voorzieningen zijn opgenomen tegen nominale waarde.

Langlopende schulden

Geldleningen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde. Jaarlijks vindt mutatie plaats door de portefeuille met aflossingen te verminderen en met nieuw aange-trokken vermogen te verhogen.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden zijn gewaardeerd tegen nominale waarde en hebben een looptijd van maximaal een jaar. Onder kortlopende schulden is ook het korte deel van de langlopende schulden verantwoord.

Toelichting op de geconsolideerde balans

1 Immateriële vaste activa

Bij de aankoop van Bouwbehoud CV door Buitenwonen ZVH BV is een bedrag aan goodwill betaald. Deze goodwill zal in vijf jaar lineair worden afgeschreven.

	Materiële vaste activa (× € 1.000)	31-12-2007	31-12-2006
2a	Onroerende en roerende zaken in exploitatie (woningen)	287.098	286.211
2b	Onroerende en roerende zaken in exploitatie (niet-woningen)	14.236	14.177
	Subtotaal	301.334	300.388
3	Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	20.367	32.275
4	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.434	3.320
	Totaal	326.135	335.983

2 Onroerende en roerende zaken in exploitatie

Het mutatieverloop – met daarin opgenomen de waardeverandering inzake aanpassing richtlijn 645 – van onroerend goed in exploitatie is als volgt:

Actuele waarde per 31-12-2006 (× € 1.000)	300.388
Mutaties in het bezit	
- Nieuw opgeleverde woningen	11.036
- Aankoop woningen	8.083
- Verkoop woningen	- 10.022
	9.097
Aanpassing actuele waarde bestaand bezit	
- Herbestemming woningen (Deelkoop)	9.983
- Autonome ontwikkeling	- 6.564
- Aanpassing huur en huurbeleid	1.084
- Aanpassing kosten onderhoud	- 6.093
- Aanpassing overige kosten	- 225
- Antwoord op de samenleving	- 3.393
- Rentabiliteitswaardecorrectie	8.476
- Levensduur	- 5.740
- Grond en grondwaardering	- 12.465
	- 8.151
Actuele waarde per 31-12-2007	301.334

ZVH in 2007

Hoog bezoek voor trouwe klanten

De trouwste huurders – mensen die al vijftig of soms zelfs zestig jaar op hetzelfde adres wonen – krijgen van ZVH vijftig (of zestig) dagen huur terug en drinken koffie met gebak met de directeur. Ook gaat de directeur elke maand bij een willekeurige huurder van

ZVH op de koffie. Deze bezoeken worden in de Woon-Regio Krant vastgelegd. Alle betrokkenen stellen de aandacht zeer op prijs.



De oplevering van woningen uit ontwikkeling, bestaat uit: (× € 1.000)

Poort van Zuid fase 2	1.171
Poort van Zuid fase 3	4.502
Het Capitool	5.363
Totaal	11.036

In onderstaande tabel wordt de opbouw van de bedrijfswaarde weergegeven:

Netto contante waarde van (× € 1.000)	2007	2006
Huurinkomsten	420.883	418.010
Huurderving	- 8.772	- 8.360
Onderhoudsuitgaven	- 106.060	- 101.147
Beheerskosten	- 103.172	-105.553
Restwaarde bezit bij einde exploitatie	12.793	24.256
Extra inkomsten Deelkoop en erfpacht	50.298	47.992
Rentabiliteitswaardecorrectie	35.364	28.635
Totaal bedrijfswaarde	301.334	300.388

Waardering onroerende zaken in exploitatie (× € 1.000)	2007	2006
Boekwaarde	242.682	233.311
Onroerende Zaak Belastingwaarde	742.953	681.417
Bedrijfswaarde	301.334	300.388
Verzekerde waarde	667.101	531.136

In vergelijking met de in het verleden gehanteerde boekwaarde bestaat nu een overwaarde van € 58,7 miljoen (eind 2006 jaar was dit € 67,1 miljoen).

Verzekeringen

De roerende en onroerende goederen zijn per 31-12-2007 verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade voor een bedrag van € 667,1 miljoen. Grondwaarde en funderingen zijn niet meeverzekerd. Het laatste taxatierapport dateert uit 2000. Op de polis is een indexclausule van toepassing.

3 Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling

De vastgoedportefeuille van ZVH kent een dynamisch verloop. Er worden complexen vanuit de bestaande herstructureringsopgaven gesloopt en woningen in

Deelkoop verkocht. Nadat sloop bij herstructurering heeft plaatsgevonden wordt nieuw vervangend onroerend goed ontwikkeld. Tevens wordt nieuw onroerend goed ontwikkeld ter uitbreiding van de bestaande portefeuille.

De totale portefeuille in ontwikkeling 2007 (× € 1.000)

Stand van de ontwikkelportefeuille op 31-12-2006	32.275
Lopende het verslagjaar geïnvesteerd	4.006
Opgeleverd en in exploitatie genomen	- 11.036
Onrendabele afboekingen door volkshuisvestelijke parameters	- 4.878
Stand van de ontwikkelportefeuille op 31-12-2007	20.367

De ontwikkelportefeuille bestaat per 31-12-2007 uit (× € 1.000)

Homez	441
Goudastraat	582
Hogendijk	710
Bernardstraat, De Rijp	790
De Schepenhof	4.853
Westerweg, Heiloo	2.593
De Conrad	1.402
IKTC	4.276
Doniastraat	3.090
Diversen	536
De Boed	1.094
Totaal	20.367

4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

In deze cluster zijn het kantoorpand aan de Peperstraat, de inventaris en investeringen op het gebied van ICT opgenomen.

Het mutatieverloop 2007 is als volgt:

Boekwaarde per 31-12-2006 (× € 1.000)	3.320
Investeringen	1.459
Afschrijving	345
Boekwaarde per 31-12-2007	4.334

Financiële vaste activa

5 Te vorderen BWS-subsidies

Aan het complex 't Fluytschip is een jaarlijkse BWS-subsidie toegekend. Deze is gebaseerd op de contante waarde van de bij oplevering voorgecalculeerde exploitatietekorten. Er vindt geen nacalculatie plaats. Jaarlijks wordt een deel van de subsidie uitgekeerd. De subsidie wordt tot en met 2016 ontvangen.

6 Deelnemingen

Deelnemingen zijn gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode. Iedere deelneming weerspiegelt daarmee per ultimo het eigen vermogen naar rato van het belang dat ZVH of een van de geconsolideerde deelnemingen daarin heeft. Bij een negatief eigen vermogen is de waarde op nul gesteld en is de waarde in mindering gebracht op een aanwezige langlopende vordering en/of is een voorziening aangelegd.

De deelnemingen laten zich voor wat betreft begin- en eindbalans als volgt specificeren:

Naam deelneming (× € 1.000)	Belang	2007	2006	mutatie
Kristal NV	Direct 17%	1.575	1.156	419
Hemmes beheer BV *	Indirect 25%	5	5	-
Aanzet Bedrijfsfaciliteiten NV	Indirect 14%	4	-	4
Hemmes CV	Indirect 25%	16	16	-
Bouwbehoud BV	Indirect 25%	24	20	4
Bouwbehoud CV	Indirect 50%	685	594	91
Bouwbeheer CV	Indirect 50%	157	163	-6
Bouwpaint CV	Indirect 50%	32	24	8
Transparant Facilities BV *	Direct 10%	-	-	-
Conrad Zaandam BV *	Direct 50%	1.223	-	1.223
Diversen		-34	-	-34
Totaal		3.687	1.978	1.709

* Gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs.

7 Langlopende vorderingen op deelnemingen

Door de slechte resultaten en het negatieve vermogen van Hemmes CV, is voor de lening van stichting Buitenwerk aan Hemmes CV van € 2.113.439 een voorziening getroffen ter hoogte van het bedrag van de lening. Tevens is hier opgenomen een langlopende lening aan Transparant Facilities BV ad € 23.000.

8 Overige langlopende vorderingen

ZVH biedt haar huurders keuzevrijheid op het gebied van badkamers en sanitair. De verschillende productlijnen Verzekerd-, Ruim- en Riant-wonen kennen daarvoor elk hun eigen stelposten. Indien de keuze van een huurder in financieel opzicht hoger ligt dan de norm, zijn er twee opties: het meerwerk wordt

direct afgerekend door de huurder of hij betaalt het meerwerk terug in 120 maandelijkse termijnen tezamen met de huur. Deze termijnen zijn op annuïtaire basis vastgesteld met een rentecomponent van 10%. Daarvan bestaat 4% uit garantietoeslag en 6% uit directe rentevergoeding. De uitstaande vordering bedraagt per eind 2007 € 1.748.000 (eind 2006 bedroeg deze vordering € 1.719.000).

Flottende activa

9 Voorraad onderhanden werk

De posities in onderhanden werk worden ieder jaar opnieuw gewaardeerd. Daarmee wordt het een waar-

dering op actuele waarde. De totale voorraad laat zich als volgt specificeren:

(× € 1.000)	2007	2006
Hogendijk	-	700
Jonkerplantsoen	5.000	4.807
Kalf/Blaes	2.388	2.364
Kleurenflats	1.525	850
Klokbaai	491	490
Oostergouw	354	336
Purmerend-Oost	2.308	2.307
Overbosch	1.962	-
Veenpolderdijk 13	777	-
Jong Arnoldusstraat 20	445	-
Wandelweg 98A	392	-
Nicolaas Maasstraat	797	-
PWN-terrein	-	4.043
De Conrad	-	3.015
VTZ-terrein	2.001	2.009
Poelenburg	220	159
IKTC (Aurum) koopwoningen	1.295	-
Kroonenburg koopwoningen	2.141	-
Diversen	929	1.120
Totaal	23.025	22.200

10 Huurdebiteuren

De voorziening dubieuze debiteuren is eind 2007 verhoogd naar € 332.853 (2006: € 253.074). Deze voorziening is vastgesteld op basis van de uitstaande vorderingen, rekening houdend met de ouderdom van de vordering. De voorziening is in mindering gebracht op de uitstaande debiteuren. In 2007 is een bedrag

van € 105.807 als definitief oninbaar afgeboekt. De uitstaande huurvordering minus voorziening bedraagt per ultimo 2007 1,2% van de totale jaarhuur. In 2006 was dit nog 1,6%. De vergelijking in huurachterstand in 2007 ten opzichte van 2006 is als volgt:

Periode	Aantal huurders		Huurvordering (in €)	
	2007	2006	2007	2006
Korter dan 1 maand	264	265	189.063	106.204
1 tot 2 maanden	86	115	58.034	62.716
2 tot 3 maanden	38	61	40.018	52.156
Ouder dan 3 maanden	126	170	434.503	411.456
Voorziening dubieuze debiteuren	-	-	-332.853	-253.074
Totaal	514	611	388.765	379.458

11 Overige vorderingen

(× € 1.000)	2007	2006
Overige debiteuren	460	494
Vordering Kristal N.V.	100	-
Totaal	560	494

12 Overlopende activa

Nog te ontvangen en af te wikkelen vorderingen lopende het boekjaar zijn hier opgenomen. De specificatie daarvan is als volgt:

(× € 1.000)	2007	2006
Nog te ontvangen subsidies	414	740
Te vorderen belastingen	-	225
Vooruitbetaalde bedragen	115	-
Te ontvangen rente	28	-
Diversen	31	174
Totaal	588	1.139

Voor de volgende projecten dient ZVH nog subsidie te ontvangen: (× € 1.000)

Subsidie van VROM voor De Meerpaal	141
Subsidie De Waaier	6
Paulus gebouw	213
Domotica	54
Totaal	414

Voorzieningen

13 Voorziening pensioenen

Stichting Pensioenfonds ZVH is met ingang van 30 juni 2004 definitief geliquideerd. In overleg met de Pensioen- en Verzekeringskamer is ZVH als bewaarder aangewezen. Het batig liquidatiesaldo bedroeg destijds € 537.000, en is nadien door ZVH beheerd. Indien drie jaar na liquidatie alle dan bekende verplichtingen zijn afgedekt, kan het restant worden uitgekeerd aan ZVH met de verplichting dat alle onbekende verplichtingen

in de toekomst alsnog door ZVH worden voldaan. Op dit saldo zijn in 2007 geen kosten en liquidatiekosten van het pensioenfonds in mindering gebracht. In 2007 is de pensioenvoorziening geliquideerd.

14 Voorzieningen onrendabele nieuwbouw

De voorzieningen voor onrendabele nieuwbouw bestaan uit het verschil tussen de geplande investeringen en de volgens volkshuisvestelijke parameters berekende bedrijfswaarde. In 2007 is deze post als volgt opgebouwd:

Voorzieningen onrendabele nieuwbouw

Kroonenbrug	3.036
Gare du Nord	1.143
Meelzak	699
Totaal	4.878

15 Overige voorzieningen

Het verloop van de overige voorzieningen ziet er als volgt uit:

	31-12-2006	Onttrekking/ toevoeging	31-12-2007
KTZ-fonds (Kabel Televisie Zaanland)	1.923	- 1.923	0
Verzilverd wonen	1.630	- 1.630	0
Overig	319	835	1.154
Totaal	3.872	- 2.718	1.154

De voorzieningen voor KTZ-fonds en Verzilverd Wonen zijn in 2007 ten gunste van het resultaat vrijgevallen. Het KTZ-fonds is conform het reglement toegewezen aan maatschappelijke investeringen in 2007. De voorziening in het kader van Verzilverd Wonen is vrijgevallen, omdat alle baten en lasten ten gevolge van het voeren van het product reeds in de winst- en verliesrekening zijn opgenomen.

Langlopende schulden

16 Leningen overheid en kredietinstellingen

De gemiddelde rentevoet van afgesloten leningen bedraagt 4,51% per 31 december 2007. In 2006 bedroeg dit percentage 4,52% en in 2005 nog 4,71%. De dalende tendens is een direct gevolg van de al geruime tijd relatief lage rentecurve.

In de loop van 2007 werd voor in totaal € 50,0 miljoen aan nieuwe financiering aangetrokken (tegenover € 44,0 miljoen in 2006). Dat was noodzakelijk voor de financiering van herstructureringswerkzaamheden

en voor de nieuwbouw van woningen. In 2007 is voor € 0,7 miljoen aan leningen afgelost. ZVH had eind 2007 twee leningen met een totale nominale waarde van € 7,5 miljoen met een variabele rente.

Er zijn twee rentederivaten (swaps) afgesloten waarbij een totale hoofdsom van € 10 miljoen is afgedekt tegen 4,7% met een looptijd van twaalf jaar, te beginnen in 2007. In 2007 heeft een anticiperende transactie plaatsgevonden om ongewenste transacties in de marktwaarde te voorkomen.

De rentabiliteitswaardecorrectie van de bestaande leningportefeuille (inclusief afgesloten leningcontracten voor 2007) heeft eind 2007 een positieve waarde van € 35,4 miljoen (2006: € 28,6 miljoen). Dit bedrag vertegenwoordigt het verschil tussen de nominale waarde van de leningen en de lagere contante waarde bij een verdisconteringsrente van 6,00%.

In de tabel hieronder zijn de aflossingsverplichtingen en renteherzieningen voor de komende vijf jaar weergegeven.

(× € 1.000)	2008	2009	2010	2011	2012
Aflossingen	11.584	12.538	9.538	-	-
Renteherziening	-	597	-	-	2.718
Totaal	11.584	13.135	9.538	-	2.718
Huidige contractrente	4,46%	4,48%	4,46%	4,46%	4,48%

17 Overige langlopende verplichtingen

De overige langlopende verplichtingen bestaan uit:

- lening Blaes van BAM/ERA;
- vooruitbetaalde erfpachtcoupons;
- termijnbetalingen aangekochte woningen via het Verzilverd Wonen-programma.

Op 25 april 2001 heeft ZVH het object Kalf 21-27 aangeschaft. Om dit object te kunnen verwerven is in de transactie bij de notaris ook geld door BAM en ERA gestort. Deze schuld bedraagt € 1.021.000.

ZVH in 2007

Renovatie de Grote Gortershof

De Grote Gortershof is een complex in Zaandijk met 151 seniorenwoningen uit 1971. Sinds de aankoop in 2003 worden de appartementen bij mutatie gerenoveerd. De woningen krijgen onder andere een nieuwe badkamer en keuken. Drempels worden verwijderd en

de hele woning wordt voorzien van schuifdeuren. In 2007 zijn vijftien woningen opgeknapt. Naar verwachting zijn eind 2009 alle woningrenovaties gereed.



Onder overige langlopende verplichtingen zijn ontvangsten opgenomen van kopers die ineens hun erfpacht voor 40 jaar hebben afgekocht. Ook zijn hieronder uitgestelde termijnbetalingen opgenomen

aan mensen die hun woning onder het Verzilverd Wonen-programma aan ZVH hebben verkocht. ZVH heeft eind 2007 voor een bedrag van € 354.000 aan vooruitbetaalde erfpachtcoupons ontvangen.

(× € 1.000)	2007	2006
Afkoop erfpacht	353	354
Ledenservice 5 jaar	18	-
Verzilverd Wonen	222	251
Stadswonen	20	-
Totaal	613	605

Kortlopende schulden

18 Schulden aan kredietinstellingen

De specificatie daarvan is als volgt:

(× € 1.000)	2007	2006
Uitstaande kasgeldleningen	26.500	-
Aflossingsverplichtingen binnen één jaar	12.119	735
Rekeningsaldo Postbank	3.069	4.166
Totaal	41.688	4.901

Het is gebruikelijk om de aflossingsverplichtingen die deel uitmaken van de langlopende schulden en binnen een jaar zullen vervallen, te verantwoorden bij de kortlopende schulden. In totaliteit dient in 2007 het gespecificeerde bedrag te worden afgelost.

Eind 2007 had ZVH geen kasgeld opgenomen van de door de ING beschikbaar gestelde faciliteit. De totale faciliteit bedraagt maximaal € 15.000.000.

19 Schulden aan leveranciers

(× € 1.000)	2007	2006
Crediteuren materiële vaste activa in ontwikkeling	5.010	2.934
Overige crediteuren	3.086	-
Totaal	8.096	2.934

20 Belastingen en sociale premies

(× € 1.000)	2007	2006
Af te dragen omzetbelasting	1.167	820
Af te dragen loonheffing	95	-
Af te dragen vennootschapsbelasting	47	-
Totaal	1.309	820

21 Overige kortlopende schulden

De overige kortlopende schulden bestaan uit diverse kortlopende schulden bij de geconsolideerde groepsmaatschappijen.

22 Overlopende passiva

(× € 1.000)	2007	2006
Vakantierechten personeel	51	44
Te betalen pensioenlasten	188	22
Transitorische rente	6.201	5.935
Servicekosten	114	-
Nog te ontvangen facturen	1.400	578
Vooruit ontvangen bedragen	255	146
Diversen	390	-
Totaal	8.599	6.725

Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Bij het WSW wordt een obligo aangehouden van € 8.115.443. Als het WSW onverhoopt niet aan haar verplichtingen kan voldoen, staat ZVH garant voor maximaal dit bedrag.

De rating van Standard & Poor's (AAA) en Moody's Investors Service (Aaa) over het WSW zijn in 2007 onveranderd gebleven.

Recht van Hypotheek en aangegane verplichtingen

De niet uit de balans blijvende verplichtingen als gevolg van aanbesteding van nieuwbouw, herstructurering en planmatig onderhoud bedragen totaal € 7,1 miljoen.

Naast deze verplichting heeft ZVH een verplichting van € 2.785.607 indien op aangekochte grond binnen een vastgestelde termijn een bouwbestemming wordt afgegeven. Aan de verkopende partijen is voor dit bedrag het recht van eerste hypotheek verleend.

Vennootschapsbelasting

ZVH heeft in 2007 de vaststellingsovereenkomst voor de vennootschapsbelasting (VSO) ondertekend en heeft op 31 augustus 2007 gekozen voor de optie van subjectieve vrijstelling, volgens model I. Dit model

impliceert dat alle in de VSO benoemde commerciële activiteiten die niet binnen gestelde buffer en/of franchise zones vallen, worden ondergebracht in afzonderlijke rechtspersonen. De fiscale positie als gevolg van de VSO over de jaren 2006 en 2007 zijn in de jaarrekening 2007 verwerkt.

Bedrijfstakpensioenfondsen

Het bedrijfstakpensioenfonds is niet in staat de gegevens op te leveren die voor de onderneming leiden tot een juiste weergave van de kosten, alsmede de rechten en verplichtingen die voor een toegezegd pensioenrecht moeten worden opgenomen. Derhalve worden de aan het fonds betaalde premies als toegezegde bijdragen in de resultatenrekening verwerkt en is geen voorziening in de jaarrekening 2007 verwerkt. Een overschot of tekort in het bedrijfstakpensioenfonds SPW kan invloed hebben op te betalen premies.

Het fonds heeft per balansdatum een dekkingsgraad van 145%. Op grond hiervan worden de komende jaren – naast de reguliere premies – geen additionele premies verwacht.

Nog te storten kapitaal

Ultimo 2007 is er een verplichting aan Hemmes CV (€ 488.750) wegens nog te storten kapitaal.

Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening

23 Huren

(× € 1.000)	Gerealiseerd	2007	2006
Netto huur			
Woningen		29.818	28.168
Garages en parkeerplaatsen		326	320
Bedrijfsonroerendgoed		699	553
Erfpachtcanon		396	371
Totaal		31.239	29.412
Af: derving		- 1.017	- 910
Huuropbrengst		30.222	28.502

De gemiddelde huuraanpassing per 1 juli 2007 bedroeg 2,2% (ten opzichte van 1,6% in 2006). De huurtoename als gevolg van het in exploitatie nemen van nieuwe woningen en aankopen mondt op jaarbasis uit in € 1.865.000.

24 Vergoeding servicekosten

De ontvangen vergoedingen betreffen voorschotten van huurders ter dekking van de kosten die met hen

worden verrekend. Het betreffen voorschotten voor onder andere gas, water en elektriciteit, waarvoor jaarlijks een eindafrekening wordt opgesteld. De kosten die hiermee samenhangen zijn als kostprijs servicekosten onder de bedrijfslasten verantwoord. De te verrekenen vergoedingen betreffen het verschil tussen de werkelijke kostprijs en de ontvangen vergoedingen. Dit bedrag dient te worden terugbetaald of in rekening te worden gebracht bij de huurders.

25 Omzet verkoop onroerend goed

(× € 1.000)	Gerealiseerd	2007	2006
Opbrengst Deelkoop		10.534	4.366
Opbrengst verkoop grond		780	1.121
Omzet verkoop onroerend goed		11.314	5.487

In 2007 zijn 78 woningen in Deelkoop verkocht van de driehonderd woningen die beschikbaar waren voor verkoop. Dit betekent een forse stijging ten opzichte van de 27 woningen die in 2006 waren verkocht. De opbrengst is ook hoger dan de begrote inkomsten. In 2007 zijn 78 woningen toegevoegd aan de voorraad woningen die in Deelkoop kunnen worden verkocht. Het totaal van beschikbare woningen voor Deelkoop

komt daarmee voor 2008 op driehonderd woningen. Voor de komende jaren verwacht ZVH in 2008 tachtig woningen en in de jaren 2009 tot en met 2012 honderd woningen per jaar in Deelkoop te verkopen. De verhoging van het verkoopplan is nog niet geconcretiseerd in het oormerken van specifieke complexen en aanbiedingen aan de makelaar, waardoor deze verhoging niet is geëffectueerd in de jaarrekening.

ZVH is het Deelkoop-programma gestart om onrendabele investeringen in nieuwbouw te compenseren. De totale Deelkoop-opbrengst (onder aftrek van uitgaven aan onderhoud aan de verkochte woningen) bedraagt tot eind 2007 € 11,3 miljoen.

26 Overige bedrijfsopbrengsten

De overige bedrijfsopbrengsten bestaan uit vastgoedgerelateerde inkomsten, zoals verhuur van antennelocaties en vergoeding voor contractkosten (inclusief woningruil). Daarnaast ontvangt ZVH vergoedingen voor de producten en diensten die zij voert. Onder de producten van ZVH vallen het sanitair- en keukenprogramma, het kluspakket, de WoonRegio Winkel en de Ledenservice. De opbrengsten betreffen de bij de huurders in rekening gebrachte kosten en het bedrag dat ZVH van de co-maker ontvangt voor het aanbieden van de producten. De diensten van ZVH betreffen Flexwonen, beheer derden en VVE's. Op basis van de

uren die aan de projecten zijn besteed, is deze kosten-toerekening verwerkt.

27 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

De onrendabele investeringen betreffen verwachte of gedane uitgaven aan projecten waarvan is berekend dat deze uitgaven niet kunnen worden gecompenseerd door verwachte kasstromen in de toekomst. De contante waarde van de toekomstige kasstromen wordt uitgerekend in een bedrijfswaardemodel waarbij dezelfde parameters worden gebruikt als bij de berekening van de bedrijfswaarde (zie ook waarderinggrondslagen). De onrendabele investeringen zijn sterk afhankelijk van de activiteiten die ZVH onderneemt op het gebied van nieuwbouw en herstructurering. Met name de voortgang van nieuwbouwactiviteiten kan zorgen voor grote afwijkingen tussen begroting en werkelijkheid.

Overige waardeveranderingen materiële vaste activa in 2007 zijn als volgt te specificeren:

(× € 1.000)	
De Waarden	2.614
Capitol	6.182
Gare du Nord	2.893
Kroonenburg	17.120
De Conrad	2.270
IKTC Aurum	1.033
Diversen	1.598
Actuele waarde per 31-12-2007	33.710

28 Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenen

Het totaal aan lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenen komt voor 2007 uit op € 3.995.000. Hiermee komen de lasten 1,5% lager uit dan 2006. De daling wordt veroorzaakt door de vrijval van de pensioenvoorziening in 2007. Bovendien is in 2007 een nagekomen post van € 99.000 aan sociale lasten verantwoord. Het aantal FTE's is in 2007 gestegen met 3,2 FTE ten opzichte van 2006.

ZVH vergoedt naast het wettelijke werkgeversdeel, een deel van de werknemerslast van het pensioen.

Deze bijdrage komt de komende vijf jaar stapsgewijs te vervallen.

ZVH is aangesloten bij het bedrijfstakpensioenfonds ASW dat per 1 januari 2007 is gefuseerd met Cordares. Voor de medewerkers geldt een middelloonregeling. De pensioenregeling van ASW kwalificeert zich als een 'toegezegde bijdrage regeling'. De werkgever heeft geen verplichting een aanvullende bijdrage te doen in geval van tekort, anders dan hogere toekomstige premies. Omdat een inschatting van het aandeel van ZVH in een eventueel toekomstige verplichting niet is te geven, heeft ZVH deze ook niet meegenomen.

De vergoeding van de directeur-bestuurder bedroeg over 2007 (bedragen in €)

Salaris	157.465
Pensioenpremie	41.542
Overige werkgeverslasten en vergoedingen	7.504
Totaal	206.511

De pensioenpremie bevat naast het werkgeversdeel ook het werknemersdeel dat ook door de werkgever wordt betaald. Het werknemersdeel wordt in vijf jaar afgebouwd net zoals dit werknemersdeel voor de totale organisatie wordt afgebouwd. Het werknemersdeel wordt dan volledig door de werknemer voldaan.

De vergoeding voor de leden van de Raad van Toezicht voor 2007 was als volgt (bedragen in €)

Voorzitter Raad van Toezicht	5.394
Leden Raad van Toezicht	4.584

29 Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten kunnen worden onderverdeeld in drie categorieën. De overschrijding in de bedrijfskosten ten opzichte van de begroting worden veroorzaakt door bedrijfskosten van niet begrote groepsmaatschappijen.

Onder kostprijs overige bedrijfsopbrengsten zijn de kosten opgenomen die gerelateerd kunnen worden aan de overige bedrijfsopbrengsten (zie ook overige bedrijfsopbrengsten). De toename in de kosten worden gecompenseerd door een toename in de opbrengsten.

Onder de noemer incidentele kosten zijn de uitgaven opgenomen die samenhangen met het nieuw aangeschafte automatiseringssysteem dat in 2006 is geïmplementeerd. Het bestuur en de directie van ZVH hebben besloten deze kosten bij aanvang van het nieuwe systeem gelijk in het resultaat te verwerken omdat ICT steeds sneller veroudert. De keuze om deze investeringen direct af te schrijven is dan logisch.

Overige bedrijfslasten (× € 1.000)	Gerealiseerd	2007	2006
Bedrijfskosten		4.589	3.046
Kostprijs overige opbrengsten		700	4.920
Incidentele kosten		-	634
Totaal overige bedrijfslasten		5.289	8.600

In de over 2007 gerealiseerde kostprijs overige opbrengsten zijn opgenomen de kostprijs van de door ZVH gevoerde producten en diensten. Deze kostprijs bestaat vooral uit interne kostentoekening aan deze

producten en diensten. Daarnaast zijn in de kostprijs overige opbrengsten ook de door ZaanKristal B.V. verantwoorde kosten opgenomen die samenhangen met de overige bedrijfsopbrengsten.

30 Onderhoudslasten (× € 1.000)

	Gerealiseerd	2007	2006
Dagelijks onderhoud		1.692	993
Preventief onderhoud		1.713	2.098
Mutatieonderhoud		1.373	935
Planmatig onderhoud		9.916	1.003
Totaal onderhoudslasten		14.694	5.029

De lasten van het onderhoud komen in totaal hoger uit dan begroot. Deze stijging is vooral te wijten aan vertraging in de projecten van het planmatig onderhoud. Tevens vindt een inhaalslag plaats op planmatig onderhoud voor in het verleden geplande planmatig onderhoud. De kosten voor dagelijks en preventief onderhoud zijn circa € 1.434.000 hoger dan begroot. De stijging van deze lasten ten opzichte

van 2006 bedroeg ongeveer 10%. De inflatie is meer ten opzichte van 2006.

De mutatieonderhoud is hoger ten opzichte van de begroting doordat er bij de begroting rekening is gehouden met een mutatiegraad van 6%. De realisatie bedraagt 12%. Een deel van deze stijging wordt veroorzaakt doordat ZVH het beheer van mutatieonderhoud extern heeft ondergebracht.

31 Complexgebonden kosten

De complexgebonden kosten bestaan uit kosten buiten het werkapparaat om, die rechtstreeks aan de complexen kunnen worden toegeschreven. Hieronder vallen verzekeringen en belastingen zoals de onroerende zaak belasting en de waterschapsbelasting.

Complexgebonden kosten (× € 1.000)

	Gerealiseerd	2007	2006
Belastingen		1.245	1.157
Verzekeringen		155	111
Overige		1.877	1.086
Totaal overige bedrijfslasten		3.277	2.354

Onder de categorie 'Overige' vallen beheerskosten voor complexen die onderdeel zijn van een VVE, alsmede niet gedekte schades als gevolg van brand en/of vernielingen. Tevens is onder kostenpost een last verantwoord van € 133.000 als gevolg van servicekosten over 2007 die niet bij huurders in rekening gebracht konden worden. Een bedrag van € 1.428.000 ten behoeve van de de Kleurenbuurt is hier verantwoord voor de verhuurbaarheid van het complex.

De complexgebonden kosten bestaan uit kosten buiten het werkapparaat om, die rechtstreeks aan de complexen kunnen worden toegeschreven. Hieronder vallen verzekeringen en belastingen zoals de onroerende zaak belasting en de waterschapsbelasting.

32 Kostprijs servicekosten

De kostprijs servicekosten betreft de uitgaven voor onder andere gas-, water-, en elektriciteitsverbruik voor de huurders. Zie ook vergoedingen servicekosten.

33 Rentebaten

De rentebaten bestaan uit de renteopbrengsten van financiële middelen (leningen en rekening-courant tegoeden) die ter beschikking zijn gesteld aan dochtermaatschappijen en rente die ten laste gebracht wordt van projecten in ontwikkeling (geactiveerde financieringslasten).

34 Rentelasten

Door stijging van de omvang van de uitstaande leningen zijn ook de rentelasten gestegen (zie ook de specificatie van langlopende financiering). In 2007 heeft een herfinanciering plaatsgevonden ter hoogte van € 38,1 miljoen, waardoor uiteindelijk de rentelast € 3.279.000 hoger is uitgekomen dan waarmee in de begroting was gerekend. In 2007 is € 200.000 aan disagio aan het WSW betaald, en aan kosten herfinanciering € 2,2 miljoen betaald. Deze bedragen zijn ook verantwoord onder de rentelasten.

35 Resultaat deelnemingen

De deelnemingen worden gewaardeerd tegen de netto vermogenswaarde. Het verschil in deze waarde aan het begin en aan het eind van het boekjaar, vermindert met eventuele kapitaalstortingen, is verwerkt als resultaat. Hierbij is rekening gehouden met het belang waarvoor is deelgenomen.

36 Mutatie actuele waarde materiële vaste activa

De overige waardeveranderingen materiële vaste activa bestaan uit de mutatie van de bedrijfswaarde van de materiële vaste activa in exploitatie, afname door verkoop van woningen in Deelkoop en geleverde grond onder koopwoningen in nieuwbouwprojecten. Een volledige verklaring van de opbouw van de materiële vaste activa is terug te vinden bij de verklaring van de balanspost materiële vaste activa in ontwikkeling. Naast de bedrijfswaarde wordt ook de boekwaarde in de administratie bijgehouden. De afschrijving op basis van de boekwaarde bedroeg in 2007 € 6.343.000. In 2006 bedroeg de afschrijving nog € 4.204.000. In de afschrijvingskosten over 2007 zijn tevens inhaalafschrijvingen over 2005 en 2006 opgenomen.

De autonome ontwikkeling heeft betrekking op de waardeontwikkeling van de bedrijfswaarde op basis van de berekening 2006, na realisatie van de verwachte geldstromen in 2007.

De wijziging van uitgangspunten heeft te maken met het verschil tussen de uitgangspunten eind 2006 en de door de ontwikkelingen in 2007 aangepaste uitgangspunten. Voor 2008 verwachten wij een huurverhoging van 1,6%. Er wordt in 2008 rekening gehouden met een effect aan huurharmonisatie van 0,4%.

De aanpassing van de kosten van onderhoud, beheerskosten en overige kosten wordt veroorzaakt door de geactualiseerde meerjarenprognose en meerjarenonderhoudsbegroting. De gewijzigde inzichten zijn per onderdeel ingerekend.

Resultaatontwikkeling bedrijfswaarde (× € 1.000)

Autonome ontwikkeling (mutatie in jaarresultaat)	- 4.817
Gevolgen van aanpassingen uitgangspunten	
Aanpassing huur en huurbeleid	1.084
Aanpassing kosten onderhoud	- 6.093
Antwoord op de samenleving	3.393
Aanpassing beheerskosten	- 225
Herbestemming woningen (Deelkoop)	9.983
Levensduur	5.740
Grond en grondwaardering	- 12.465
Totaal gevolgen aanpassing uitgangspunten	- 10.063
Autonome ontwikkeling	- 1.747
Rentabiliteitswaardecorrectie	8.476
Totaal gevolgen rentabiliteitswaardecorrectie	6.729
Mutatie materiële vaste activa	- 8.151

ZVH in 2007

Jongeren en senioren dicht bij elkaar in De Boed

De buurtwinkel in De Boed is een opleidingswinkel die wordt gerund door leerlingen van de opleiding Detailhandel van het Regio College. Met het project hebben de scholieren van het Regio College afgelopen jaar de landelijke competitie 'Zo wil ik wonen' gewonnen. De heropening van de buurtwinkel is een

samenwerkingsverband van het Regio College, ZVH en Stichting Maatschappelijke Dienstverlening (SMD). De partijen voorzien hiermee in de behoefte aan een buurtwinkel voor de bewoners van seniorencomplex Gortershof. Bijzonder aan dit project is dat het jongeren en senioren dicht bij elkaar brengt. De jury be-

schreef de buurtwinkel als een echte win-win situatie. 'Het biedt leerlingen de gelegenheid om ondernemen in de praktijk te leren en ondertussen kunnen ouderen weer op hun vertrouwde adres boodschappen doen.'



Vennootschappelijke balans

per 31 december 2007, bedragen × € 1.000,-

Activa	2007	2006
Materiële vaste activa		
1 Onroerende zaken in exploitatie	301.334	300.388
2 Onroerende zaken in ontwikkeling	19.831	24.489
3 Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.409	3.316
Totaal materiële vaste activa	325.574	328.193
Financiële vaste activa		
4 Te vorderen BWS-subsidies	356	376
5 Deelnemingen	3.297	1.305
6 Langlopende vorderingen op deelnemingen	637	587
7 Overlopende langlopende vorderingen	1.748	1.719
Totaal financiële vaste activa	6.038	3.987
Totaal vaste activa	331.612	332.180
Vlottende activa		
8 Voorraad onderhanden werk	19.589	22.200
9 Huur debiteuren	389	379
10 Rekening Courant deelnemingen	281	6.656
11 Overige vorderingen	416	304
12 Overlopende activa	560	887
Totaal vlottende activa	21.234	30.426
Liquide middelen	1	19
Totaal activa	352.847	362.625

per 31 december 2007, bedragen × € 1.000,-

Passiva	2007	2006
Eigen vermogen		
13 Verenigingsreserve	18	19
14 Algemene bedrijfsreserve	64.138	61.353
15 Herwaarderingsreserve	41.135	52.520
16 Derdenbelang	-	-
17 Resultaat boekjaar	- 44.276	3.081
Totaal eigen vermogen	61.016	116.973
Voorzieningen		
18 Voorziening pensioenen	-	411
19 Voorziening Onrendabele Nieuwbouw	4.878	3.604
20 Overige voorzieningen	1.164	3.691
Totaal voorzieningen	6.042	7.706
Langlopende schulden		
21 Leningen overheid en kredietinstellingen	221.986	222.033
22 Leningen overig	1.021	1.021
23 Overige langlopende verplichtingen	593	605
Totaal langlopende schulden	223.600	223.659
Kortlopende schulden		
24 Schulden aan kredietinstellingen	41.688	4.901
25 Schulden aan leveranciers	3.051	1.787
26 Belastingen en sociale premies	1.265	775
27 Rekening courant deelnemingen	1.867	-
28 Overlopende passiva	8.209	6.823
Totaal kortlopende schulden	56.079	14.286
Totaal passiva	346.738	362.625

Vennootschappelijke winst- en verliesrekening

bedragen × € 1.000,-

	Gerealiseerd	2007	2006
Bedrijfsopbrengsten			
27 Huren (netto-omzet)		30.222	28.502
28 Vergoedingen servicekosten		2.677	2.551
29 Inkomsten Deelkoop		11.314	5.488
30 Overige bedrijfsopbrengsten		983	636
Som der bedrijfsopbrengsten		45.196	37.177
Bedrijfslasten			
Kostprijs verkoop onroerend goed		10.022	5.241
Erfpacht		18	12
31 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa		33.710	3.215
32 Lonen en salarissen		3.187	2.903
32 Sociale lasten		240	310
32 Pensioenlasten		318	702
33 Kostprijs overige bedrijfsopbrengsten		981	648
33 Overige bedrijfslasten		4.311	3.343
34 Onderhoudslasten		14.694	5.029
35 Complexgebonden kosten		3.277	2.354
36 Kostprijs servicekosten		2.677	2.555
Som der bedrijfslasten		73.435	26.312
Exploitatiesaldo		-28.238	10.865
Financiële baten en lasten			
37 Rentebaten		637	173
38 Resultaat deelneming		778	234
Opbrengsten financiële vaste activa		- 1.217	-
39 Rentelasten		- 13.118	- 10.118
Som financiële baten en lasten		- 12.919	- 9.711
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		- 41.158	1.154
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belasting		- 41.158	1.154
Buitengewone waardeveranderingen activa			
40 Mutatie actuele waarde materiële vaste activa		- 8.151	1.927
Som buitengewone waardeveranderingen activa		- 8.151	1.927
Resultaat		- 49.309	3.081

Grondslagen voor waardering

De grondslagen van waardering en resultaatbepaling voor de vennootschappelijke jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk. Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd in overeenstemming met de geconsolideerde jaarrekening.

Voor de grondslagen van de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening. Voor de waarderingsgrondslagen wordt verwezen naar de waarderingsgrondslagen bij de geconsolideerde jaarrekening.

Toelichting op de vennootschappelijke balans

1 Onroerende en roerende zaken in exploitatie

Voor de toelichting van deze post wordt verwezen naar de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening.

Deelkoop verkocht. Nadat sloop bij herstructurering heeft plaatsgevonden wordt nieuw vervangend onroerend goed ontwikkeld. Ook wordt nieuw onroerend goed ontwikkeld ter uitbreiding van de bestaande portefeuille.

2 Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling

De vastgoedportefeuille van ZVH kent een dynamisch verloop. Er worden complexen vanuit de bestaande herstructureringsopgaven gesloopt en woningen in

De totale portefeuille in ontwikkeling is gedurende 2007 als volgt te specificeren:

Stand van de ontwikkelportefeuille op 31-12-2006 (× € 1.000)	24.489
Lopende het verslagjaar geïnvesteerd	11.256
Opgeleverd en in exploitatie genomen	- 11.036
Onrendabele afboekingen door volkshuisvestelijke parameters	- 4.878
Stand van de ontwikkelportefeuille op 31-12-2007	- 19.831

Ontwikkelportefeuille per 31-12-2007 (× € 1.000)

Homez	441
Goudastraat	582
Hogendijk	710
Bernardstraat, De Rijp	790
De Schepenhof	4.853
Westerweg, Heiloo	2.593
De Conrad	1.402
IKTC	4.276
Doniastraat	3.090
De Boed	1.094
Totaal	19.831

3 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

In deze cluster zijn het kantoorpand aan de Peperstraat, de inventaris en investeringen op het gebied van ICT opgenomen. Het mutatieverloop 2007 is als volgt:

Boekwaarde per 31-12-2006 (× € 1.000)	3.316
Investeringen	1.430
Afschrijving	- 337
Boekwaarde per 31-12-2007	- 4.409

Financiële vaste activa

4 Te vorderen BWS-subsidies

Voor de toelichting bij deze post wordt verwezen naar de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening op pagina 66.

5 Deelnemingen

Deelnemingen zijn gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode. Iedere deelneming weerspiegelt daarmee per ultimo het eigen vermogen van de

deelneming naar rato van het belang dat ZVH daarin heeft. Bij een negatief eigen vermogen is de waarde van de deelneming op 0 gesteld en is de waarde in mindering gebracht op de langlopende vorderingen en/of is een voorziening aangelegd.

De verschillende deelnemingen van ZVH laten zich voor wat betreft begin- en eindbalans als volgt specificeren:

(× € 1.000)	2007	2006	Mutatie
Kristal NV (minderheidsbelang)	1.575	1.157	419
ZaanKristal BV	297	47	250
Stichting Buitenwerk ZVH	-	-	-
Ruim- en Verzilverd Wonen BV	16	16	-
BOG - Zaanstad BV	16	16	-
Bouwbehoud BV	23	20	3
Buitenwonen ZVH BV	146	33	113
Flexwonen Holland BV	-	16	- 16
Transparant Facilites BV	-	0	-
Conrad *	1.223	-	1.223
Totaal	3.297	1.305	1.992

* gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs.

Stichting Buitenwerk ZVH heeft als commanditair vennoot een belang van 25% in Hemmes CV. De Hemmes CV heeft in 2006 haar activa naar 0 afgewaar-

deerd. Een voorziening voor de deelneming Stichting Buitenwerk ZVH is gevormd voor € 1.148.000.

6 Langlopende vorderingen op deelnemingen

(× € 1.000)	2007	2006	Mutatie
ZaanKristal BV	100	-	100
Buitenwonen ZVH BV	537	587	- 50
Totaal	637	587	50

Door de slechte resultaten en het negatieve vermogen van Stichting Buitenwerk heeft ZVH de door haar verstrekte leningen aan Stichting Buitenwerk afgewaardeerd. De aanpassing is terug te zien in de kolom vermogensaanpassing. Door de positieve resultaten van Buitenwonen ZVH BV is de afwaardering van de lening van vorig jaar teruggenomen. De leningen aan Buitenwonen ZVH BV zullen in de periode van mei 2007 tot augustus 2009 worden afgelost.

7 Overige langlopende vorderingen

ZVH biedt haar huurders keuzevrijheid op het gebied van badkamers en sanitair. De verschillende productlijnen Verzekerd Wonen, Ruim Wonen en Riant Wonen

kennen daarvoor elk hun eigen stelposten. Indien de keuze van een huurder in financieel opzicht hoger ligt dan de norm, bestaan er twee opties: het meerwerk wordt direct afgerekend door de huurder of de huurder betaalt het meerwerk terug in 120 maandelijkse termijnen, tezamen met de huur. Deze termijnen zijn op annuïteitenbasis vastgesteld met een rentecomponent van 10%. Hiervan bestaat 4% uit garantietoeslag en 6% uit directe rentevergoeding. De uitstaande vordering bedraagt per eind 2007 € 1.748.000 (eind 2006 bedroeg deze vordering € 1.719.000).

Vlottende activa

8 Voorraad onderhanden werk

De posities die in werk in uitvoering zijn opgenomen worden ieder jaar opnieuw gewaardeerd. Daarmee bestaat een waardering op basis van actuele waarde.

De totale voorraad laat zich als volgt specificeren:

(x € 1.000)	2007	2006
Hogendijk	-	700
Jonkerplantsoen	5.000	4.807
Kalf/Blaes	2.388	2.364
Kleurenflats	1.525	850
Klokbaai	491	490
Oostergouw	354	336
Purmerend-Oost	2.308	2.307
Overbosch	1.962	-
Veenpolderdijk 13	777	-
Jong Arnoldusstraat 20	445	-
Wandelweg 98A	392	-
Nicolaas Maasstraat	797	-
PWN-terrein	-	4.043
De Conrad	-	3.015
VTZ-terrein	2.001	2.009
Poelenburg	220	159
Diversen	929	1.120
Totaal	19.589	22.200

Diversen

Diverse ontwikkelingen die nu nog in een pril stadium van acquisitie verkeren zijn hier getotaliseerd.

9 Huurdebiteuren

Voor de toelichting bij deze post wordt verwezen naar de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening, onder punt 10 op pagina 67.

10 Rekening Courant deelnemingen

(x € 1.000)	2007	2006
ZaanKristal BV	-	6.502
Buitenwonen ZVH BV	181	123
Stichting Buitenwerk ZVH	100	19
Flexwonen Holland BV	-	12
Totaal	281	6.656

11 Overige vorderingen

(x € 1.000)	2007	2006
Vordering KTZ-fonds	-	304
Overige debiteuren	416	-
Totaal	416	304

12 Overlopende activa

Nog te ontvangen en af te wikkelen vorderingen lopende het boekjaar zijn hier opgenomen. De specificatie daarvan is als volgt:

(x € 1.000)	2007	2006
Nog te ontvangen subsidies	414	740
Personeelslasten/pensioenen	5	-
Vooruitbetaalde bedragen	115	140
Diversen	26	7
Totaal	560	887

Voor de volgende projecten dient ZVH nog subsidie te ontvangen (in €)

Subsidie van VROM voor De Meerpaal	141.000
Subsidie De Waaier	6.000
Paulus gebouw	213.000
Domotica	54.000
Totaal	414.000

ZVH in 2007

Nieuwe gebruikers voor REM eiland in Wormerveer

In 2007 zijn drie grote partijen gevonden die een deel van het voormalige PWN-gebouw willen huren. Heliomare opende een dagopvang voor cliënten met een lichamelijke beperking. Kindzorg huurt twee units voor een Kinderdagverblijf met kinderen van

nul tot vier jaar, en voor een buitenschoolse opvang. De Grootte Weiver wil in het gebouw onder andere een kringloopwinkel en een open podium vestigen. Ook de brandweer huurt een deel van het gebouw.



Eigen vermogen

13 Verenigingsreserve

In het verleden zijn aandelen van de vereniging uitgegeven. De opbrengst hiervan is ondergebracht in de verenigingsreserve. De aan toonder verstrekte aandelenbewijzen kunnen worden ingeleverd, waarbij uitkering vanuit deze reserve plaatsvindt.

Het mutatieverloop 2007 is als volgt: (× € 1.000)

Waarde per 31-12-2006	19
Uitkeringen	1
Waarde per 31-12-2007	18

14 Algemene bedrijfsreserve

In 2007 is volgens de Richtlijnen voor de Verslaggeving de herwaarderingsreserve komen te vervallen. De herwaarderingsreserve is derhalve toegevoegd aan de algemene reserve. De algemene bedrijfsreserve vormt de buffer van ZVH om tegenvallende resultaten te kunnen opvangen.

Het mutatieverloop van de algemene bedrijfsreserve in 2006 en 2007 (× € 1.000)

Waarde per 31-12-2006	116.954
Toevoeging resultaat 2007	- 49.309
Waarde per 31-12-2007 voor winstbestemming	67.645

Door de positieve ontwikkelingen van het Deelkoopprogramma worden onrendabele investeringen in de toekomst gecompenseerd door de opbrengst van Deelkoop. De algemene bedrijfsreserve fungeert als buffer en dient te zorgen voor voldoende weerstandsvermogen.

15 Derdenbelang

ZVH heeft een belang van 90% in ZaanKristal BV. Het restant van de aandelen is in handen van Kristal NV. Onder derdenbelang is deze als 10% weergegeven.

Voorzieningen

16 Voorziening pensioenen

Voor de toelichting van deze post wordt verwezen naar de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening bij punt 13 op pagina 68.

17 Voorzieningen onrendabele nieuwbouw

Voor de toelichting van deze post wordt verwezen naar de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening bij punt 14 op pagina 68.

18 Overige voorzieningen

De overige voorzieningen bestaat uit een voorziening voor de deelneming Stichting Buitenwerk ZVH.

Waarde per 31-12-2006

Voorziening KTZ-fonds	1.923
Voorziening ZaanKristal	55
Voorziening Stichting Buitenwerk ZVH	83
Voorziening Verzilverd Wonen	1.630
Totaal	3.691

Mutaties	
Voorziening Verzilverd Wonen	- 1.630
Voorziening Stichting Buitenwerk ZVH	1.082
Voorziening ZaanKristal BV	- 55
Voorziening KTZ-fonds	- 1.923
Waarde per 31-12-2007	1.164

KTZ-fonds

Aanvankelijk werd dit fonds in zijn geheel in federatief verband geadministreerd. Naderhand is besloten dat de corporaties hun aandeel uitgekeerd krijgen en zelf administreren. De besteding van het geld moet volgens federatieve afspraken plaatsvinden voor een volkshuisvestelijk doel, en mag geen afboeking zijn op een onrendabele investering. Alvorens tot aanwending over te gaan, dient bekendmaking bij de gemeente plaats te vinden. De voorziening is in navolging van de overige Zaanse corporaties vrijgevallen ten gunste van het resultaat.

ZaanKristal BV

ZaanKristal had eind 2004 een negatief eigen vermogen. Omdat er onvoldoende vorderingen bestonden om te compenseren was een voorziening aangelegd ter waarde van € 63.227. De deelneming ZaanKristal BV heeft per ultimo 2007 een positief eigen vermogen, waardoor de voorziening in 2007 is vrijgevallen ten gunste van het resultaat.

Buitenwerk ZVH BV

Door de verliezen van de Hemmes CV, waarin Stichting Buitenwerk voor 25% participeert, wordt het vermogen van Stichting Buitenwerk negatief. Naast het afwaarderen van de lening vormt ZVH een voorziening voor deze deelneming. De voorziening bedraagt eind 2007 € 1.164.000.

Langlopende schulden

19 Leningen overheid en kredietinstellingen

Voor de toelichting van deze post wordt verwezen naar de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening bij punt 16 op pagina 69.

20 Overige langlopende verplichtingen

De overige langlopende verplichtingen bestaan uit lening Blaes van BAM/ERA.

Op 25 april 2001 heeft ZVH het object Kalf 21-27 aangeschaft. Om dit object te kunnen verwerven is in de transactie bij de notaris ook geld door BAM en ERA gestort. Deze schuld bedraagt € 1.021.005.

(× € 1.000)	2007	2006
Afkoop erfpacht	353	354
Ledenservice 5 jaar	18	-
Verzilverd Wonen	222	251
Totaal	593	605

Verzilverd Wonen

De voorziening in het kader van Verzilverd Wonen is vrijgevallen, omdat alle baten en lasten ten gevolge van het voeren van het product al in de winst- en verliesrekening zijn opgenomen.

21 Overige langlopende verplichtingen

Onder overige langlopende verplichtingen zijn ontvangsten opgenomen van kopers die ineens hun erfpacht voor 40 jaar hebben afgekocht. Ook zijn in deze post uitgestelde termijnbetalingen opgenomen aan mensen die hun woning onder het Verzilverd Wonen-programma aan ZVH hebben verkocht. ZVH heeft eind 2007 voor een bedrag van € 354.000 aan vooruitbetaalde erfpachtcoupons ontvangen.

Kortlopende schulden

22 Schulden aan kredietinstellingen

De specificatie daarvan is als volgt:

(× € 1.000)	2007	2006
Uitstaande kasgeldleningen	26.500	-
Aflossingsverplichtingen binnen één jaar	12.119	735
Rekeningsaldo Postbank	3.069	4.166
Totaal	41.688	4.901

Het is gebruikelijk om de aflossingsverplichtingen die deel uitmaken van de langlopende schulden en binnen een jaar vervallen, te verantwoorden bij de kortlopende schulden. In totaliteit dient in 2007 het gespecificeerde bedrag te worden afgelost.

Per ultimo heeft ZVH geen kasgeld van de door de ING beschikbaar gestelde faciliteit opgenomen. De totale faciliteit bedraagt maximaal € 15.000.000.

23 Schulden aan leveranciers

(× € 1.000)	2007	2006
Crediteuren	3.051	1.787
Totaal	3.051	1.787

De onder crediteuren opgenomen schulden betreffen zowel facturen in verband met activa in ontwikkeling als overige crediteuren.

24 Belastingen en sociale premies

(× € 1.000)	2007	2006
Af te dragen omzetbelasting	1.176	660
Af te dragen loonheffing	89	115
Totaal	1.265	775

De verschillende aan de Belastingdienst en de bedrijfsvereniging verschuldigde afdrachten zijn in 2007 afgewikkeld.

25 Rekening Courant deelnemingen

(× € 1.000)	2007	2006
ZaanKristal BV	1.867	-
Totaal	1.867	-

ZVH in 2007

Funderingsherstel Plantsoenen

De Plantsoenen is een complex met 94 historische arbeiderswoningen uit 1928. Vanaf 2006 tot 2008 krijgen de woningen een nieuwe fundering. Omdat de vloer uit de woningen moet worden verwijderd, gaan de bewoners vier maanden naar een wisselwoning. Deze gebeurtenis is voor de bewoners zeer ingrijpend. Behalve het vernieuwen van de fundering worden de

huizen geschilderd. De woonkamers krijgen hun oorspronkelijke kozijnen terug. Ook wordt bij veel van de woningen de badkamer gerenoveerd. In 2007 is een groot deel van dit project gereed gekomen. In de zomer van 2008 worden de laatste woningen opgeleverd.



26 Overlopende passiva

(× € 1.000)	2007	2006
Vakantierechten personeel	51	44
Te betalen pensioenlasten	188	22
Te betalen personeelskosten	160	–
Transitorische rente	6.201	5.964
Servicekosten	114	578
Nog te ontvangen facturen	1.400	75
Vooruit ontvangen bedragen	254	140
Totaal	8.368	6.750

Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Voor de niet uit de balans blijvende verplichting wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans op pagina 73.

Toelichting op de vennootschappelijke winst- en verliesrekening

27 Huren

Voor de toelichting van deze post wordt verwezen naar de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening bij punt 21 op pagina 73.

28 Vergoeding servicekosten

Voor de toelichting van deze post wordt verwezen naar de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening bij punt 22 op pagina 73.

29 Omzet verkoop onroerend goed

Voor de toelichting van deze post wordt verwezen naar de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening bij punt 23 op pagina 74.

30 Overige bedrijfsopbrengsten

De overige bedrijfsopbrengsten bestaan uit opbrengsten van vastgoedgerelateerde inkomsten, zoals verhuur van antennelocaties en vergoeding voor contractkosten (inclusief woningruil). Daarnaast ontvangt ZVH vergoedingen voor de producten en diensten die zij voert. Onder de producten van ZVH

vallen het sanitair- en keukenprogramma, het kluspakket, de WoonRegio Winkel en de Ledenservice. De opbrengsten betreffen de bij de huurders in rekening gebrachte kosten en de vergoeding die ZVH van de co-maker ontvangt voor het aanbieden van de producten. De diensten van ZVH betreffen Flexwonen, beheer derden en VVE's. Uitgekeerde schades betreft een ontplofte woning van ZVH. Vorig jaar was de afwaardering al in de activa verwerkt. De uitkering van de verzekeringsmaatschappij is nu als opbrengst verwerkt. Tenslotte is nog weergegeven welke interne kosten in rekening zijn gebracht bij projecten en diensten. Deze doorbelasting is verwerkt op basis van bestede uren.

In de tabel op de volgende pagina zijn de inkomsten weergegeven. Tevens zijn de bijbehorende lasten weergegeven. De lasten zijn verantwoord onder de overige bedrijfslasten. De kosten van het APK-kluspakket zijn ieder jaar hoger dan de opbrengsten.

(× € 1.000)	2007	2006
Huurgerelateerde inkomsten		
Verhuur antennelocaties	48	–
Vergoeding contractkosten	48	–
Kluspakket	88	170
Wonen plus	– 4	–
Huuropbrengsten activa in ontwikkeling	–	–
Producten en diensten van ZVH		
Opbrengsten keukens	42	–
Opbrengsten sanitair	–	–
Opbrengsten WoonRegio Winkel	189	291
Bijdrage Ledenservice	42	49
Beheer derden en VVE's	5	–
Doorbelaste kosten	436	473
Wasserette	12	4
Diversen	77	–
Totaal Overige bedrijfsopbrengsten	983	987

31 Afwaardering onrendabele investeringen

Voor de toelichting van deze post wordt verwezen naar de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening onder punt 27 op pagina 75.

32 Lonen, salarissen, sociale lasten, pensioenen

Het totaal aan lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenen komt voor 2007 uit op € 3.745.000. Hiermee komen de lasten in totaal 4,3% lager uit dan in 2006. De daling wordt veroorzaakt door de vrijval van de pensioenvoorziening in 2007.

ZVH vergoedt naast het wettelijke werkgeversdeel, een deel van de werknemerslast van het pensioen. Deze bijdrage zal stapsgewijs in de komende vijf jaar komen te vervallen.

ZVH is aangesloten bij het bedrijfstakpensioenfonds ASW dat per 1 januari 2007 is gefuseerd met Cordares. Voor de medewerkers geldt een middelloonregeling. De pensioenregeling van ASW kwalificeert zich als een 'toegezegde bijdrage regeling'. De werkgever heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort, anders dan hogere

toekomstige premies. Omdat een inschatting van het aandeel van ZVH in een eventueel toekomstige verplichting niet is te geven, heeft ZVH deze ook niet meegenomen.

33 Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten kunnen worden onderverdeeld in drie categorieën. Allereerst de bedrijfskosten van de ZVH-organisatie. Deze hebben betrekking op het werkapparaat van ZVH: het werkplan. Daarnaast zijn er kosten die beschouwd kunnen worden als kostprijs van de overige bedrijfsopbrengsten. Onder de noemer incidentele kosten zijn de uitgaven opgenomen die samenhangen met het nieuw aangeschafte automatiseringssysteem dat in 2006 is geïmplementeerd. Het bestuur en de directie van ZVH hebben besloten om deze kosten bij aanvang van het nieuwe systeem gelijk in het resultaat te verwerken omdat ICT steeds sneller verouderd. De keuze om deze investeringen direct af te schrijven is dan logisch.

Gerealiseerd (× € 1.000)	2007	2006
Bedrijfskosten	4.311	2.709
Kostprijs overige opbrengsten	981	648
Incidentele kosten	–	634
Totaal overige bedrijfslasten	5.292	3.991

Onder de incidentele kosten zijn nagekomen waarde-mutaties in activa verwerkt.

Hieronder volgt een overzicht waarbij kosten van het werkplan inzichtelijk zijn gemaakt:

Gerealiseerd (× € 1.000)	2007	2006
Omzet voor bedrijfskosten		
Netto huur	30.222	28.502
Huurgerelateerde overige inkomsten	48	77
Servicekosten	2.677	2.551
Totaal omzet	32.947	31.130

Onderverdeling werkplanlasten

Salarissen, sociale lasten en pensioenen	3.745	3.915
Overige bedrijfskosten	4.311	2.709
Minus doorbelaste productie	– 436	
Totaal werkplankosten	7.620	6.624
Percentage bedrijfskosten	23,1%	21,3%

ZVH heeft in 2007 het werkplan met € 1.531.000 overschreden. Hieronder is een overzicht van de overschrijdingen opgenomen:

(× € 1.000)	Kosten 2007	Overschrijding
Acquisitie kosten	792	787
Kosten jaarverslag & accountant	228	98
Kosten complexbeheer	608	203
Tijdelijk personeel	57	296
Overige kosten	747	147
Totaal	2.432	1.531

De overschrijding op het werkplan wordt vooral veroorzaakt doordat door het fusieonderzoek formatieplaatsen tijdelijk zijn ingevuld. Een opschoning van acquisitieprojecten heeft plaatsgevonden waarbij geactiveerde kosten nu ten laste van het resultaat zijn gebracht. Door aanvullende aandacht aan complex-beheer zijn er meer kosten gerealiseerd dan begroot. Onder de overige bedrijfsopbrengsten is een overzicht

opgenomen van de kosten en opbrengsten per product of dienst. Het saldo van de kosten en opbrengsten wijkt nauwelijks af van de begroting.

34 Onderhoudslasten

Voor de toelichting van deze post wordt verwezen naar de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening bij punt 30 op pagina 77.

35 Complexgebonden kosten

Voor de toelichting van deze post wordt verwezen naar de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening bij punt 31 op pagina 77.

36 Kostprijs servicekosten

Voor de toelichting van deze post wordt verwezen naar de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening bij punt 32 op pagina 78.

37 Rentebaten

De rentebaten bestaan uit de renteopbrengsten van financiële middelen (leningen en rekening-courant tegoeden) die ter beschikking zijn gesteld aan dochter-

maatschappijen en uit rente die ten laste gebracht wordt van projecten in ontwikkeling (geactiveerde financieringslasten).

38 Resultaat deelnemingen

De deelnemingen worden gewaardeerd tegen de netto vermogenswaarde. Het verschil in deze waarde aan het begin en aan het eind van het boekjaar, verminderd met eventuele kapitaalstortingen, wordt verwerkt als resultaat. Hierbij wordt rekening gehouden met het belang waarvoor wordt deelgenomen. ZVH heeft in 2007 het werkplan met € 1.531.000 overschreden. Hieronder is een overzicht van de overschrijdingen opgenomen:

Deelneming (× € 1.000)	2007	2006
Kristal NV	419	294
ZaanKristal BV	250	47
Bouwbehoud BV	3	7
Buitenwonen ZVH BV	–	– 14
Transparant Facilities BV	–	– 94
Ruim- en Verzilverd Wonen BV	–	– 2
BOG - Zaanstad BV	–	– 2
Flexwonen Holland BV	– 7	– 2
Resultaat deelnemingen	778	234

39 Rentelasten

Door stijging van de omvang van de uitstaande leningen zijn ook de rentelasten gestegen (zie ook de specificatie van de langlopende financiering). In 2007 heeft een herfinanciering plaatsgevonden ter hoogte van € 38,1 miljoen, waardoor uiteindelijk de rentelast € 3.279.000 hoger is uitgekomen dan waarmee in de begroting was gerekend. In 2007 is € 200.000 aan disagio aan het WSW betaald. Aan kosten herfinanciering is € 2,2 miljoen betaald. Deze bedragen zijn ook verantwoord onder de rentelasten.

40 Mutatie actuele waarde materiële vaste activa

Voor de toelichting van deze post wordt verwezen naar de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening bij punt 36 op pagina 78.

Bijlagen

Toelichting verslag Raad van Toezicht

Accountantsverklaring



Toelichting verslag Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht (hierna: Raad) heeft de taak om toezicht te houden op het bestuur, de algemene gang van zaken in de woningcorporatie, samenwerkingspartners en ondernemingen die met ZVH zijn verbonden. Ook staat de Raad het bestuur met advies ter zijde.

De betrokkenheid van de Raad bij de belangrijkste beleidsbeslissingen krijgt concreet vorm door vooraf goedkeuring te verlenen aan besluiten. De betrokkenheid van de Raad is vastgelegd in het reglement van 16 november 2005. De Raad buigt zich volgens dit reglement over de volgende onderwerpen:

- realisatie van de doelstellingen van ZVH;
- strategie en risico's verbonden aan de ondernemingsactiviteiten;
- opzet en werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen;
- financieel verslaggevingproces;
- ondernemingsplan (meerjarenbeleidsplan);
- aankoop-, verkoop- en sloopbeleid;
- investering of budget voor nieuwbouwprojecten;
- beleggingsbeleid en treasury statuut;
- integrale begroting (inclusief meerjarenbegroting);
- wijzigingen investeringsbegroting boven de 5%;
- wijziging begroting planmatig onderhoud boven 5%;
- jaarrekening en beredeneerd verslag;
- ingrijpende organisatie wijzigingen;
- voorstel tot wijziging statuten;
- voorstel tot fusie, ontbinding of overgang van rechtspersoon;
- voorstel voor strategisch samenwerkingsverband.

De Raad wordt verplicht geïnformeerd over de volgende onderwerpen:

- voortgangsrapportages zwaarwegende onderwerpen;
- kwartaalrapportages;
- prestatieafspraken met gemeenten;
- overleg met de Bewonersraad.

Het bestuur is verantwoordelijk voor de kwaliteit en de volledigheid van de openbare financiële berichten (jaarstukken). De Raad ziet erop toe dat dit zorgvuldig gebeurt en in overeenstemming met de interne procedures. Dit toezicht strekt zich ook uit tot ondernemingen die met de corporatie zijn verbonden.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad zijn in artikel 18 van de statuten van Vereniging Zaandams Volkshuisvesting omschreven. Ze zijn verder uitgewerkt in het reglement voor de Raad van 16 november 2005.

Als toezichtskader voor het uitoefenen van haar taken hanteert de Raad:

- de BBSH (Besluit Beheer Sociale Huursector);
- de door haar goedgekeurde missie en strategie ;
- de begroting en het meerjarenplan;
- het beleid zoals vastgelegd in meerjarenplannen volgens het Balanced Score Card systeem.

Naam	Beroep/nevenfunctie(s)	Benoemd per / eind-datum huidige zittingstermijn	Deskundigheidsgebied/ Kerncommissie
Mevrouw I.T.H. Hondius-Stout (voorzitter) 02-08-1954	Bouwdirecteur Zaans Medisch Centrum, tot maart 2007 Zelfstandig adviseur	01-06-2004 01-06-2010	Zorg en bouw Lid selectie/ remuneratiecommissie Lid fusiecommissie
Mevrouw ing. R.W.M. den Teuling 15-04-1965	Zelfstandig ondernemer/facility manager Nevenfuncties: Raad Stichting Leyakkers, Raad kindercentra in Gorinchem	01-09-2001 01-09-2010	Vastgoed en projectontwikkeling Lid vastgoedcommissie
ir. R.J. van Solt, 5-05-1948	Zelfstandig adviseur Nevenfuncties: lid van de RvC van de Stichting Eveen Zorg, lid van de RvC van het Zaantheater, lid van de RvC G. Barosa (retail Brazilië), voorzitter van RvC Heiploeg (garnalen-producent), voorzitter Toekomstgroep (bouw onderneming)	01-01-2005 01-01-2011	Bestuurlijk en financieel-economisch Lid auditcommissie
J. van Boven, 25-11-1965	Projectleider bij gemeente Castricum Nevenfuncties: geen	01-09-2000 01-09-2009	Volkshuisvestelijk Lid selectie / remuneratiecommissie
C. Vrouwe, op voordracht van de Bewonersraad, 26-01-1953	Hoofd Vastgoed en ontwikkeling bij Woningstichting Ons Doel te Leiden Nevenfuncties: geen	15-09-2005 15-09-2008	Volkshuisvestelijk en Projectontwikkeling / vastgoed Lid vastgoedcommissie Lid fusiecommissie
drs F.J. Jonker RA, 16-06-1962	Zelfstandig ondernemer Nevenfuncties: geen	08-02-2007 08-02-2010	Financieel-economisch en juridisch Lid auditcommissie Lid fusiecommissie
Mevrouw ir. C. Niestijl, op voordracht van de Bewonersraad, 13-03-1964	Zelfstandig ondernemer, adviseur en architect Nevenfuncties: adviseur bewonersgroepen bij herstructureringen; lid College van Toezicht van Bond Nederlandse Architecten; lid welstandscommissie Noord-Holland Zuid; lid Raad van Toezicht stichting Space (sportcomplexen Amsterdam Centrum).	14-06-2007 14-06-2010	Volkshuisvestelijk en bouw
Bestuurder			
drs. ir. F.C. Sanders, 14-03-1956	Bestuurder ZVH, uit hoofde daarvan toezichthouder op een aantal dochterondernemingen en deelnemingen van ZVH, tevens voorzitter Zaans Bouwplatform, vertegenwoordiger van ZVH bij Aedes en kenniscentrum KEI, voorzitter Deltawonen 3 (vereniging Deltametropool) en secretaris Kristalgroep.	onbepaald	Als bestuurder werkzaam sinds 01-01-1996 tot en met 31-12-2007.

Auditcommissie

De auditcommissie is in 2007 zes keer bijeengekomen buiten de vergaderingen van de Raad om. Doel van de bijeenkomsten was het versterken van de toezichthoudende rol van de Raad. Dit is mede vormgegeven door een inhoudelijke voorbereiding van vergaderingen van de Raad door de leden van de auditcommissie en de bestuurder.

In 2005 heeft de Raad het reglement voor de auditcommissie vastgesteld. Dit reglement is in 2007 niet herijkt. In het reglement zijn de taken en bevoegdheden van de auditcommissie omschreven. De auditcommissie is op basis van dit reglement namens de Raad onder meer belast met:

- de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, waaronder het toezicht op de naleving van de relevante wet- en regelgeving en het toezicht op de werking van de gedragscodes;
- de financiële informatieverschaffing door de vennootschap, zoals de keuze van accounting policies, toepassing en beoordeling van effecten van nieuwe regels, inzicht in de behandeling van 'schattingen' in de jaarrekening, prognoses en werk van in- en externe accountants;
- het naleven van aanbevelingen en opvolging van adviezen van externe accountants;
- de relatie met de externe accountant, waaronder in het bijzonder zijn onafhankelijkheid, de bezoliging, de financiering van de woningcorporatie en eventuele niet-controlewerkzaamheden voor de woningcorporatie;
- de toepassing van informatie- en communicatietechnologie (ICT).

In de auditcommissie zijn de volgende onderwerpen voor de vergaderingen van de Raad voorbereid:

- treasury jaarplan;
- mandaat bestuurder;
- aankopen en projecten;
- jaarverslag 2006;
- outsourcing financiële administratie;
- kwartaal- en halfjaarrapportages;
- dochterstructuur en deelnemingen.

Op basis van de adviezen van de auditcommissie heeft de Raad haar besluiten genomen.

De auditcommissie heeft in 2007 een belangrijke bijdrage geleverd aan de besluitvorming door de Raad van Toezicht door kwartaalrapportages, halfjaarrapportages, projectinformatie en adviezen te verstrekken.

Mede door de samenwerking tussen de auditcommissie en de vastgoedcommissie is de Raad in staat geweest om investeringen op grote projecten en aankopen naar inhoud en risico te beoordelen en daarover besluiten te nemen. De auditcommissie heeft – al dan niet in samenwerking met de projectencommissie – de reguliere vergaderingen van de Raad voorbereid. Dit gedegen voorwerk heeft een slagvaardige besluitvorming binnen de Raad bevorderd.

Vastgoedcommissie

De vastgoedcommissie heeft in 2007 een gezamenlijke bijeenkomst gehad samen met de auditcommissie. De vastgoedcommissie is ingesteld als aanvulling op de auditcommissie met als doel:

- het beoordelen van de aan- en verkoop van projecten en deze voorbereiden voor besluitvorming door de Raad van Toezicht;
- de periodieke beoordeling van de ontwikkeling en (financiële) voortgang van projecten en verslaglegging aan de Raad van Toezicht;
- het vaststellen van langetermijn greenfields in overleg met het bestuur.

Het reglement voor de vastgoedcommissie is in 2007 in concept opgesteld en wordt in 2008 door de Raad goedgekeurd.

Fusiecommissie

De fusiecommissie is in 2007 vijf keer bij elkaar gekomen in verband met het onderzoek rond de fusie tussen Woonzorg Nederland en ZVH. De fusiecommissie is geen permanente kerncommissie en werd ingesteld omdat zich een concrete fusiepartner aandeede.

De fusiecommissie is een tijdelijke commissie met als doel:

- het vaststellen van criteria aan de fusiepartner en uiteenzetting van de fusiedoelstelling;
- periodieke beoordeling van de voortgang in het fusieonderzoek en verslaglegging aan de Raad van Toezicht;
- het begeleiden van het bestuur in de besluitvorming rond de afronding van het fusieonderzoek;
- het voorbereiden en adviseren van het bestuur (bestuurlijke overwegingen) in een voorstel tot fusie aan de Raad van Toezicht;
- het begeleiden, horen en adviseren van de adviesorganen (LedenRAAD, Bewonersraad en Ondernemingsraad) in verband met de fusie.

In de fusiecommissie zijn in 2007 de volgende onderwerpen besproken:

- het bestuurdersakkoord op de fusie;
- de planning voor het fusieonderzoek;
- de uitkomsten van het fusieonderzoek;
- het advies aan de Raad over de voorgenomen fusie.

De fusiecommissie is in 2007 ingesteld in verband met het onderzoek naar de mogelijkheid tot een fusie met Woonzorg Nederland. Ervaringen met eerdere fusiepartners hebben ertoe geleid dat een fusiecommissie vanuit de Raad is samengesteld. Door tijdens het onderzoek regelmatig te overleggen met de leden van de fusiecommissie heeft de bestuurder steeds tijdig vervolgstappen kunnen zetten. De fusiecommissie heeft namens de Raad contacten gelegd en onderhouden met Woonzorg Nederland en haar commissarissen. De fusiecommissie heeft op basis van kwalitatieve informatie haar advies over een fusie met Woonzorg Nederland uitgebracht aan de Raad.

Selectie/remuneratiecommissie

De selectie/remuneratiecommissie is in 2007 benoemd maar heeft geen formeel overleg gehad. De samenstelling van de selectie/remuneratiecommissie was een voorlopige en krijgt in 2008 een definitieve invulling. De eerste concrete activiteiten staan derhalve gepland voor 2008. Het reglement voor de selectie/remuneratiecommissie is in 2005 vastgesteld door de Raad. In het reglement staan de taken en bevoegdheden van de selectie/remuneratiecommissie. In 2007 is het reglement niet herijkt. De selectie/remuneratiecommissie is op basis van het reglement namens de Raad onder meer belast met:

- het opstellen van selectiecriteria en benoemingsprocedures voor leden van de Raad van Toezicht en het bestuur;
- periodieke beoordeling van de omvang en samenstelling van de Raad van Toezicht en het bestuur, en het maken van een profielschets van de Raad van Toezicht;
- periodieke beoordeling van het functioneren van individuele leden van de Raad van Toezicht en het bestuur en de rapportage hierover aan de Raad van Toezicht;
- voorstellen voor (her)benoemingen;
- toezicht op het beleid van het bestuur in verband met de selectiecriteria en benoemingsprocedures voor het hoger management.

In 2007 heeft de Raad zich gebogen over een profielschets van haar organisatie, de benoeming van de heer F.J. Jonker (reeds voorgedragen in 2006) en mevrouw C. Niestijl en de herbenoeming van mevrouw I.T.H. Hondius en mevrouw R.W.M. den Teuling. Mevrouw Niestijl is benoemd op voordracht van de Bewonersraad ZVH. De Bewonersraad heeft de Raad van Toezicht betrokken in haar selectieprocedure.

Aan de Vereniging Zaandams Volkshuisvesting

Postbus 1077
1500 AB ZAANDAM

Datum	Behandeld door	Ons kenmerk
24 juni 2008	E.H.A. Arxhoek RA	080623 R/MB/3111989050

Accountantsverklaring

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de jaarrekening 2007 van de Vereniging Zaandams Volkshuisvesting te Zaandam bestaande uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2007 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2007 met de toelichting gecontroleerd.

Verantwoordelijkheid van de directeur-bestuurder

De directeur-bestuurder van de Vereniging Zaandams Volkshuisvesting is verantwoordelijk voor het opmaken van deze jaarrekening die het vermogen en 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, lid 1 van het Besluit beheer sociale huursector en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, invoeren en in stand houden van een intern beheersingssysteem relevant voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat, zodanig dat deze geen afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten bevat, het kiezen en toepassen van aanvaardbare grondslagen voor financiële verslaggeving en het maken van schattingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Verantwoordelijkheid van de accountant

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

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De keuze van de uit te voeren werkzaamheden is afhankelijk van de professionele oordeelsvorming van de accountant, waaronder begrepen zijn beoordeling van de risico's van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude en fouten. In die beoordeling neemt de accountant in aanmerking het voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van activa en passiva en baten en lasten relevante

interne beheersingssysteem, teneinde een verantwoorde keuze te kunnen maken van de controlewerkzaamheden die onder de gegeven omstandigheden adequaat zijn. Tevens omvat een controle onder meer een evaluatie van de aanvaardbaarheid van de toegepaste grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van schattingen die de directeur-bestuurder van de Vereniging Zaandams Volkshuisvesting heeft gemaakt, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

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

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Vereniging Zaandams Volkshuisvesting per 31 december 2007 en van het resultaat over 2007 in overeenstemming met artikel 26, lid 1 van het Besluit beheer sociale-huursector en Richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Verklaring betreffende andere wettelijke voorschriften/en of voorschriften van regelgevende instanties

Op grond van de verplichting ingevolge artikel 28, sub a van het Besluit beheer sociale-huursector melden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391, lid 4, BW.

Voorts merken wij op dat, op grond van artikel 6 van de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens, is voldaan aan de wettelijke verplichting tot vermelding van de informatie over topinkomens.

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: ing. J.L. Wisse RA

Colofon

Samenstelling en teksten	ZVH, juni 2007
Fotografie	Arnold van der Zee (In Beeld), Bart Homburg
Drukwerk	Koopmans, Zwanenburg
Ontwerp en productie	In Beeld, Amsterdam

