



Jaarverslag Pierre Louis 2009

30 juni 2010

Inhoudsopgave

Belangwekkende keuze	3
Verslag Raad van Commissarissen	4
Samenstelling Raad van Commissarissen	4
Beleid Pierre Louis	6
Prestaties	6
Betaalbaarheid en beschikbaarheid van de voorraad	6
Kwaliteit van diensten en producten	8
Klachtencommissie	8
Wonen Welzijn en Zorg	8
Leefbaarheid	9
Samenwerken op Terschelling	9
Huurdersparticipatie	9
Raad van advies	9
Gemeente Terschelling	9
Overige verbindingen	10
Organisatie	10
Financiële continuïteit	10
Beleid	10
Planning en control	10
Treasury	10
Resultaat	11
Verklaring bestuur en Raad van Commissarissen	12
Kengetallen	13
Balans	14
Geconsolideerde winst- en verliesrekening	16
Kasstroomoverzicht	17
Waarderingsgrondslagen	18
Algemeen	18
Grondslagen voor balanswaardering	18
Grondslagen voor resultaatbepaling	19
Toelichting op de Balans	21
Toelichting op de winst- en verliesrekening	26
Overige gegevens	29
Gebeurtenissen na balansdatum	29
Accountantsverklaring	30

Belangwekkende keuze

In 2009 heeft Woningstichting Pierre Louis een aantal belangrijke besluiten genomen die belangrijk zijn voor de toekomst van de volkshuisvesting op Terschelling. Na meerdere jaren van onrust heeft de Raad van Commissarissen de optie om Pierre Louis zelfstandig te laten zijn losgelaten en gekozen voor de weg van fusie. Een goed voorbereide fusie en een zorgvuldig zoekproces om te komen tot een fusiepartner moeten garant staan voor de duurzame borging van de volkshuisvesting op het eiland. Na een periode van interim bestuur door een gedelegeerde commissaris is mevrouw Telgenhof aangesteld als bestuurder a.i.. Haar opdracht bestond uit het runnen van de operationele processen. Daarnaast heeft de RvC gekozen voor externe begeleiding om te komen tot de selectie van een fusiepartner. In de gehele procedure is nadrukkelijk rekening gehouden met de belangen van de verschillende belanghouders op het gebied van volkshuisvesting op het eiland. De Raad van Advies, de huurdersvereniging Brandaris en de gemeente Terschelling hebben veel goede adviezen gedeeld met Pierre Louis en hebben inhoudelijk en fysiek hun steentje meer dan bijgedragen in het proces.

Om te komen tot een geschikte fusiepartner heeft Pierre Louis gekozen voor een zogenaamde bidbook procedure. In dat bidbook zijn de eisen geformuleerd die voor Terschelling belangrijk zijn. Van een fusiepartner verwacht Pierre Louis volledige betrokkenheid en verantwoordelijkheid voor de totale verhuur, ontwikkeling en beheer van de woningexploitatie, gericht op de maatschappelijke doelen van de woningstichting op Terschelling. Vervolgens hebben woningcorporaties in Nederland kunnen reageren op dit bidbook. In eerste instantie hebben acht organisaties gereageerd en uiteindelijk hebben vier organisaties zich op het eiland gepresenteerd voor een breed samengestelde selectiecommissie. Die selectiecommissie is tot het advies gekomen dat woningstichting de Veste uit Ommen de meest geschikte fusiepartner is voor Pierre Louis en geeft de volgende onderbouwing bij haar keuze: 'De Veste is een woningcorporatie die gekenmerkt wordt door maatschappelijk gevoel, visie, vernieuwing en investeringskracht in woningen en maatschappelijk vastgoed. De Veste heeft middels haar presentatie aangetoond veel toegevoegde waarde te kunnen leveren voor huurders en voor het gehele eiland Terschelling. De Veste is gewend om te werken met kleine kernen. Daarnaast is de Veste een professionele partner om samen te werken met overheid en andere partijen op Terschelling'.

De naam Pierre Louis blijft bestaan en de dienstverlening zal gecontinueerd worden door het behoud van het eigen kantoor op Terschelling. Op deze wijze blijft er een aanspreekpunt voor de huurders van Pierre Louis en is het serviceniveau voor de langere termijn gegarandeerd. **Voor het personeel van Pierre Louis heeft de fusie geen gevolgen.** Woningstichting Pierre Louis en woningstichting de Veste streven er naar om per 1 augustus 2010 volledig te fuseren.

Verslag Raad van Commissarissen

De leden van de Raad van Commissarissen hebben zich in 2009 en aanvang 2010 volledig gericht op het selectieproces van het vinden van een geschikte fusiepartner. Over dit onderwerp is hiervoor uitgebreid ingegaan. In de meer formele zin heeft de RvC besluiten genomen en besluiten goedgekeurd die passen in haar statutaire rol. Daarbij zijn de volgende onderwerpen behandeld:

- jaarverslag en jaarrekening 2008;
- accountantsverslag voor het boekjaar eindigend op 31 december 2008;
- kwartaalrapportages met betrekking tot 2009;
- rapportage Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting met betrekking tot 2008;
- wisseling van het voorzitterschap wegens het aftreden van de heer A.L.M. Vlak
- voortgang projecten, meer in het bijzonder het project KLu terrein
- adviezen Raad van Advies;
- prestatieafspraken met de gemeente Terschelling;
- benoeming bestuurder a.i. mevrouw Telgenhof;
- het volgen van de keuze de selectiecommissie inzake de fusiepartner.

Als gevolg van het vertrek van de heer Van der Zwet in 2008 heeft de Raad van Commissarissen de heer Van der Ende als gedelegeerd commissaris verzocht tijdelijk bestuurder te zijn van Woningstichting Pierre Louis. Medio 2009 is het bestuur overgedragen aan mevrouw Telgenhof.

Samenstelling Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen kent per 31 december 2009 de volgende samenstelling.

naam	Funcie binnen rvc	Hoofdfunctie	Voor het eerst benoemd op	Aftreden per
H.J. van der Ende	Lid op voordracht van huurdersvereniging De Brandaris	Docent	25 april 2003	1 juli 2010
K. de Wit	lid	Zelfstandige	17 januari 2006	1 juli 2010
P.A. Swart	Lid op voordracht van de huurdersvereniging De Brandaris	Geen	1 januari 2007	1 juli 2010

Voor de Raad van Commissarissen is een profielschets samengesteld. Gelet op de beperkte personele omvang van de Raad van Commissarissen zijn geen remuneratie- en auditcommissie samengesteld. De Raad van Commissarissen heeft in 2009 voor haar werk de vergoeding ontvangen van € 10.000. De directeur bestuurder is voor een dag in de week op detachingsbasis aangesteld.

Per 25 mei 2010 is het bestuur van Pierre Louis overgedragen aan de bestuurder van de beoogde fusiepartner de Veste, de heer J.W.A. Sinke. **In samenspraak met de HV de Brandaris en de raad van advies is beslist dat per 1 juli 2010 alle zetels van de Raad van Commissarissen van Pierre Louis zullen worden ingenomen door leden van de Raad van Commissarissen van de Veste.**

Voor per 31 december 2009 zittende commissarissen geldt dat er geen sprake is van mogelijke belangenverstrengeling, met hen geen arbeidsovereenkomst is gesloten en zij geen zitting hebben in, of benoemd zijn door, het college B&W van Terschelling en Gedeputeerde Staten van de provincie Friesland.

Beleid Pierre Louis

Het volkshuisvestelijk beleid van Pierre Louis laat zich kortheidshalve als volgt samenvatten:

1. het leveren van een belangrijke bijdrage aan de huisvesting op Terschelling van de huishoudens die economische en sociaal verbonden zijn met het eiland. Daarbij legt Pierre Louis het accent op de volgende doelgroepen:
 - mensen met een bescheiden inkomen, behorend tot de “traditionele doelgroep” van woningbouwcorporaties;
 - starters en jongeren;
 - ouderen en minder validen;
 - internaatstudenten van de MIWB (zeevaartschool);
 - vestigers met een sociale/economische binding;
 - werkers in de horeca.
2. het versterken van de marktpositie van Pierre Louis op Terschelling, waarbij de organisatie zich ontwikkelt tot een dynamische bedrijfsmatig gestuurde maatschappelijke onderneming op basis van de volgende uitgangspunten:
 - financiële continuïteit;
 - waar mogelijk streven naar uitbreiding van de woningvoorraad;
 - afstemming van de woningvoorraad op de kwantitatieve en kwalitatieve behoeften van de doelgroepen;
 - flexibiliteit t.o.v. ontwikkelingen gericht op de toekomstwaarde van het woningbezit;
 - het bieden van keuzevrijheid aan consumenten.

Prestaties

Betaalbaarheid en beschikbaarheid van de voorraad

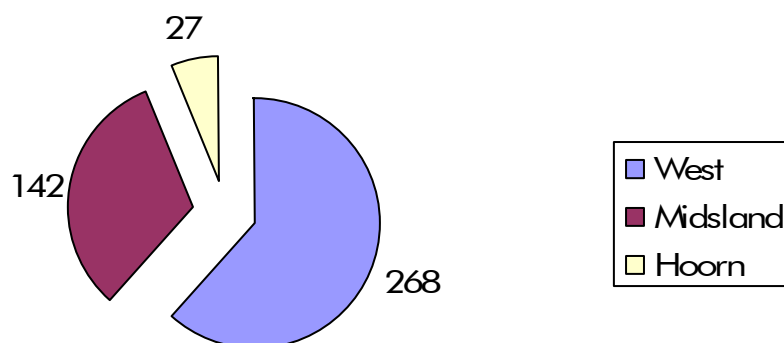
Omvang en wijzigingen

Woningstichting Pierre Louis beschikte eind 2009 over 437 woningen, 4 woningen minder dan in 2008. Daarnaast verhuurt Pierre Louis 14 garages en 6 kantoorruimtes.

Reeds in 2007 zijn in overleg met de gemeente Terschelling 90 woningen aangewezen die voor verkoop in aanmerking komen. Het betreffen over het algemeen oudere en kleinere woningen die niet meer aan de kwaliteitseisen van Pierre Louis voldoen.

Er zijn per einde verslagjaar geen woningen in aanbouw.

De woningen zijn verdeeld over de kernen West-Terschelling, Midsland en Hoorn.



Huurprijs en huurbeleid

Naar huurprijs is de woningvoorraad van Pierre Louis op 31 december 2009 als volgt in te delen:

	Huurprijs	Aantal	Procent
Goedkoop	< € 357,37	132	30%
Betaalbaar	€ 357,37 - € 548,18	297	68%
Duur	> € 548,18	8	2%

De goedkope en betaalbare voorraad vormen samen de kernvoorraad. De kernvoorraad van Pierre Louis bestaat uit 429 woningen en bedraagt 98% van de totale voorraad.

De huur is conform het overheidsbeleid met 2,5% verhoogd. De gemiddelde huur bedraagt 70 procent van de maximaal redelijke huurprijs.

De huurachterstand bedraagt volgens de administratie 0,86% (2008: 0,7%).

Verhuurbeleid

Op Terschelling is vanwege het schaarse aanbod in combinatie met het strikte ruimtelijke beleid dat vanwege de bijzondere ligging van het eiland van toepassing is, een huisvestingsverordening van kracht. Alleen woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding aan Terschelling komen in aanmerking voor een huurwoning uit de als sociaal gelabelde voorraad.

Pierre Louis wijst de woningen toe via een aanbodmodel. Woningzoekenden met de langste zoektijd, die het meest actief reageren op vrijkomende woningen, komen als eerste in aanmerking voor een huurwoning. Om alle woningzoekenden faire en zo groot mogelijke kansen te geven op een woning zijn nagenoeg alle passendheidscriteria losgelaten. De enige uitzondering vormen de seniorenwoningen en voor gehandicapten geschikte woningen. Deze woningen worden voor deze specifieke doelgroepen gereserveerd. Qua verhuizingen heeft Pierre Louis in 2009 een topjaar gehad, 20 om precies te zijn. Hiervoor zijn overigens bijzondere oorzaken aan te wijzen. In totaal zijn er zo'n 117 woningzoekenden actief. De gemiddelde wachttijd voor een woning bedraagt 3 à 4 jaar.

Kwaliteit van diensten en producten

Pierre Louis maakt een onderscheid tussen niet planmatig onderhoud en planmatig onderhoud. In 2009 is circa € 251.000 aan niet planmatig onderhoud besteed. Aan planmatig onderhoud is € 558.000 besteed.

Het planmatig onderhoud is gebaseerd op een meerjarenraming, die is samengesteld op basis van de technische levensduur van woningonderdelen. De uitkomsten van het onderzoek naar de kwaliteit van de woningvoorraad en de energieprestaties van de woningen vormen de onderlegger van het in 2008 geformuleerde strategisch voorraadbeleid.

Een groot deel van het planmatig onderhoud bestaat uit schilderbeurten. De schildertermijnen op Terschelling zijn korter dan die op het vasteland. Eens in de vijf jaar vindt een schilderbeurt plaats. Daarnaast zijn er cv-ketels vervangen en keukens vervangen. Bewoners hebben de mogelijkheid om bij keukenvervanging de keuken naar eigen smaak samen te stellen.

Klachtencommissie

Pierre Louis heeft een klachtencommissie, waar huurders een klacht kunnen indienen over de dienstverlening van de woningcorporatie. De klachtencommissie bestaat uit drie onafhankelijke personen: de heer B. de Jong (Midsland), mevrouw M. van Zwol (Kinum) en de heer G.A. van Goor (West-Terschelling). In 2009 heeft de dienstverlening van Pierre Louis geen aanleiding gegeven tot klachten die door de klachtencommissie moesten worden behandeld.

Wonen Welzijn en Zorg

Pierre Louis heeft een aantal seniorenwoningen, die als zodanig gelabeld zijn bij de woningtoewijzing. Het zijn in totaal 54 woningen. Daarnaast kent Pierre Louis nog eens 132 toegankelijke woningen: woningen die zonder traplopen van buiten bereikbaar zijn en waarin de primaire ruimtes (woonkamer, slaapkamer, keuken, badkamer en toilet) gelijkvloers zijn. Hierbij zijn de twee op Noordermiede opgeleverde levensloopbestendige woningen mee geteld. Verder kent Pierre Louis nog twee gehandicaptenwoningen.

De vergrijzing neemt sterk toe op het eiland. Desondanks is er geen grote opgave op het terrein van ouderenhuisvesting voor Pierre Louis. Het plaatselijke verzorgingshuis wordt momenteel sterk vernieuwd, ondermeer door de ontwikkelingen en realisatie van een multifunctioneel centrum. Vanuit dit centrum wordt zorg en welzijn geleverd, waarvan ook de bewoners van Pierre Louis gebruik kunnen maken, indien zij daarvoor in aanmerking komen. De relatieve kleinschaligheid van de Terschellinger samenleving gepaard met een grote dichtheid van sociale netwerken brengt met zich mee dat ouderen gemiddeld langer zelfstandig kunnen blijven wonen, zeker wanneer aan het geheel van beschikbare netwerken en zorgdiensten ook nog een nieuw te realiseren multifunctioneel centrum kan worden toegevoegd.

Leefbaarheid

Terschelling is een bijzonder leefbaar eiland als het gaat om veiligheid en een sociaal prettig leefklimaat. Om die leefbaarheid te behouden en waar nodig te versterken, zoekt Pierre Louis samenwerking met de gemeente Terschelling. Pierre Louis zou graag zien dat belanghebbenden in de verschillende kernen dorpsvisies ontwikkelen, waarin duidelijk wordt wat Pierre Louis kan bijdragen aan de voorzieningen en de leefbaarheid in de kernen. Daarbij denkt Pierre Louis aan groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en veiligheid. Verenigingen en andere maatschappelijk verankerde organisaties zijn essentieel voor de instandhouding van het leefklimaat op Terschelling. Pierre Louis stelt jaarlijks een budget voor sponsoring ter beschikking aan deze organisaties.

Samenwerken op Terschelling

Huurdersparticipatie

Pierre Louis kent een zeer actieve huurderorganisatie: HV De Brandaris. Met de huurdervereniging is een samenwerkingsovereenkomst gesloten, waarin de onderlinge rechten en plichten van Pierre Louis en De Brandaris zijn vastgelegd. De facilitaire ondersteuning van Pierre Louis aan de huurdervereniging is daar een onderdeel van. Onderwerpen van gesprek tijdens de overleggen in 2009 met de huurdervereniging waren onder meer de onderhoudskwaliteit van de woningen, de mogelijkheden voor energiebesparing, de woonruimteverdeling, de verkoop van woningen, de voorgenomen prestatieafspraken en natuurlijk de voorgenomen fusie. De relatie met de huurdervereniging is positief.

Raad van advies

De relatie met de stakeholders is voor een belangrijk deel gewaarborgd door de raad van advies. De raad van advies bestaat uit betrokken eilanders die een maatschappelijke functie op het eiland bekleden of bekleed hebben. Voor het functioneren van de raad is een eigen reglement opgesteld. De raad van advies geeft gevraagd en ongevraagd advies aan het bestuur van Pierre Louis. De raad heeft met name een belangrijke rol in de beleidsvoorbereiding. Onderwerpen die ook het afgelopen jaar aan de orde zijn gekomen zijn ondermeer: de woningbehoefte op het eiland, de woonruimteverdeling, de opzet van een onderhoudsmeerjarenplanning, de toekomstige ontwikkeling van woningprojecten en de voorgenomen fusie. De raad bestaat uit mevrouw F. Roeleven, locatiemanager zorgcentrum Noorderbreedte, de heer R. van Veen, de heer G. Dähne en de heer R. Bornemann, allen politiek actief op het eiland.

Gemeente Terschelling

De relatie met de gemeente is het afgelopen jaar positief geweest. Gemeente en corporatie delen een gemeenschappelijke visie op de woonopgave op het eiland en zijn zich bewust van hun onderlinge afhankelijkheid. Pierre Louis is nauw betrokken bij het opstellen van het woonplan voor de gemeente Terschelling. De gemeente en Pierre Louis hebben meetbare prestatieafspraken ondertekend op het gebied van woningbouw, behoud kernvoorraad, leefbaarheid, wonen, welzijn, zorg, woonruimteverdeling en het betrekken van belanghebbenden bij het beleid op het gebied van wonen. De gemeente is in oktober 2009 gevraagd mee te denken in het voorgenomen fusieproces en heeft dat proces in januari 2010 goedgekeurd.

Overige verbindingen

Pierre Louis heeft geen overige verbindingen

Organisatie

Pierre Louis heeft een eigen organisatie bestaande uit drie fulltime medewerkers op het eiland en een parttime werkende directeur bestuurder op detacheringbasis.

Voor met name de functies die beleidsmatig van karakter zijn en die naar hun aard niet de uitvoering van het dagelijks vastgoedbeheer betreffen, moet Pierre Louis terugvallen op expertise die buiten de eigen werkorganisatie ligt. Het gaat dan met name om de navolgende functies en werkzaamheden:

- opzetten en periodiek evalueren/bijstellen van het woonruimteverdeelbeleid;
- opzetten, onderhouden en periodiek evalueren/bijstellen van het prestatieafsprakenkader;
- opzetten en periodiek evalueren/bijstellen van het strategisch voorraadbeleid;
- planontwikkeling en projectmanagement;
- financiering van de onderneming en haar investeringen in vastgoed;
- liquiditeits- en vermogensmanagement
- fiscaal management
- periodieke verslaglegging naar de interne en externe toezichthouders en het onderhouden van de operationele relatie met de extern registeraccountant;
- onderhouden van de bestuurlijke relaties met de maatschappelijke samenwerkingspartners en overheden.

Financiële continuïteit

Beleid

Financiële continuïteit is een randvoorwaarde om de doelstellingen van Pierre Louis te kunnen realiseren. Het beleid dat de corporatie daarin voert, komt tot uitdrukking in de planning en controlcyclus en het treasurybeleid.

Planning en control

Om de kosten en opbrengsten van Pierre Louis te kunnen beheersen zijn duidelijke procedures op het gebied van administratieve organisatie en interne controle noodzakelijk. Er zijn afspraken vastgelegd over het aangaan van verplichtingen. Ieder kwartaal vindt er een rapportage plaats over de kosten en opbrengsten van het lopende jaar. De rapportage wordt voorgelegd aan de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen. IJkpunt daarbij is de door bestuur en raad vastgestelde begroting. De raad wordt tevens op de hoogte gehouden van de voortgang van de activiteiten van Pierre Louis.

Treasury

De opbrengsten en kosten van Pierre Louis komen tot uitdrukking in geldstromen. De activiteiten (woningontwikkeling) hebben veelal betrekking op langlopende investeringen. Pierre Louis maakt daarvoor gebruik van langlopende leningen. De kaders daarvan zijn vastgelegd in een treasury statuut.

Resultaat

Voor 2009 is een negatief resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening begroot van € 627.000. Het werkelijke resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening over 2009 bedraagt € 557.000 positief. De belangrijkste oorzaken van de positieve afwijking van het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening worden hieronder nader toegelicht.

	+ / +	- / -
	€	€
Onrendabele top KLU-terrein is in 2009 nog niet genomen.	1.233.000	
Hoger resultaat uit verkoop van huurwoningen.	125.000	
Besluit om strategisch onderhoud aan de Dennenweg, Cyprianstraat en Lutineweg niet uit te voeren	100.000	
Hogere algemene bedrijfskosten als gevolg van hogere advieskosten en samenstelling jaarrekening		130.000
Vrijval egalisatierekening, ten onrechte begroot was in 2008 al geheel vrijgevallen		65.000
Hogere rentelasten en -baten		32.000
Overige effecten		47.000

Het totale resultaat voor 2009 was begroot op ongeveer € 4.000 positief. Uiteindelijk is dat € 332.000 negatief geworden. Naast bovenstaande oorzaken zijn belangrijke oorzaken daarvoor een afboeking op het complex Oosterbuurtstraat in West Terschelling, correctie van de bedrijfswaardeberekeningen voor het onderhoud ten opzichte van 2008 en aanpassing van de verkoopresultaten in de bedrijfswaardeberekeningen.

Verklaring bestuur en Raad van Commissarissen

Goedkeuring verslaggevingstukken

De Raad van Commissarissen heeft ingevolge artikel 23 van de statuten van de woningstichting Pierre Louis het jaarverslag van het boekjaar 2009 onderzocht en goedgekeurd en heeft kennis genomen van de door de accountant afgegeven accountantsverklaring welke in het jaarverslag is opgenomen.

West-Terschelling,

De Raad van Commissarissen,

H.J. van der Ende
K. de Wit
P.A. Swart
W. Bakker
A. Nimis

Verklaring van het bestuur

Het bestuur verklaart dat de woningstichting uitsluitend werkzaam is in het belang van de volkshuisvesting en dat de middelen van de woningstichting enkel worden aangewend voor de uitvoering van activiteiten op het gebied van de volkshuisvesting dan wel worden besteed aan activiteiten die bevorderlijk zijn voor een goede volkshuisvesting.

West-Terschelling,

Het bestuur,

J.W.A. Sinke

Kengetallen

	2009	2008
Aantal verhuureenheden:		
- woning/woongebouwen	437	441
- garages	14	14
- bedrijfsruimten	<u>6</u>	<u>6</u>
Totaal verhuureenheden (vhe)	<u>457</u>	<u>461</u>
Totaal verzekerde waarde (x € 1.000)	<u>36.740</u>	<u>36.740</u>
Balans:		
- Boekwaarde woningen	14.677	14.885
- bedrijfsruimten	<u>1.151</u>	<u>1.802</u>
Bedrijfswaarde	<u>15.828</u>	<u>16.687</u>
- Langlopende schulden	12.457	12.666
- Herwaarderingsreserve	1.802	2.703
- Eigen vermogen	<u>3.011</u>	<u>2.442</u>
Totaal	<u>17.270</u>	<u>17.811</u>
Netto werkkapitaal	1.442	1.124
- Aflossingsverplichting	218	209
- Vlottende activa	1.468	1.065
- Kortlopende schulden	660	558
- Balanstotaal	17.930	18.369
Winst- en verliesrekening:		
- Huur voor huurderiving	2.069	2.038
- Huurderiving	-/- 14	-/- 10
- Overheidsbijdragen	11	338
- Opbrengsten uit verkopen	682	153
- Overige bedrijfsopbrengsten	<u>2</u>	<u>8</u>
Totaal omzet	<u>2.750</u>	<u>2.527</u>
- Betaalde rente	589	653
- Renteresultaat	-/- 587	-/- 594
- Jaarresultaat	-/- 332	-/- 736
Financiële kengetallen:		
- Solvabiliteit	28,69	32,02
- Rentabiliteit totaal vermogen	1,44	-/- 0,45
- Rentabiliteit eigen vermogen	-/- 6,54	-/- 12,51
- Current ratio	222,37	190,84
- Gemiddelde rentevoet langlopende schulden	4,68	4,69
- Gemiddelde looptijd langlopende schulden (duration)	13	14
- Huurachterstand als percentage van de jaarhuur	0,86	0,69
- Huurderiving als percentage van de jaarhuur	0,68	0,49
- Eigen vermogen als percentage van de jaarhuur	249,18	289,99
- Eigen vermogen (exclusief herwaarderingsreserve) per verhuureenheid	8	7

Balans

x € 1.000

		balans per	
Activa	31-12-2009	31-12-2008	
Materiële vaste activa:			
- Onroerende zaken in exploitatie	15.828	16.687	
- Onroerende zaken in ontwikkeling	76	33	
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>558</u>	<u>584</u>	
	<u>16.462</u>	<u>17.304</u>	
 Vorraden:	-	4	
 Vorderingen			
- Huurdebiteuren	3	14	
- Overige vorderingen	51	12	
- Overlopende activa	<u>-</u>	<u>318</u>	
	<u>54</u>	<u>344</u>	
 Liquide middelen	1.403	717	
 Totaal	 <u>17.919</u>	 <u>18.369</u>	

x € 1.000

		balans per
Passiva	31-12-2009	31-12-2008
Eigen vermogen		
- Reserve actuele waarde	1.802	2.703
- Overige reserves	3.343	3.178
- Resultaat boekjaar	<u>-/- 332</u>	<u>-/- 736</u>
	.....4.813	.....5.145
Langlopende schulden		
- Leningen overheid	1.082	1.098
- Leningen kredietinstellingen	<u>11.375</u>	<u>11.568</u>
	.....12.457	.....12.666
Kortlopende schulden		
- Schulden leveranciers	116	133
- Belastingen en premies SV	59	10
- Overlopende passiva	<u>474</u>	<u>415</u>
	.....649	.....558
Totaal	<u>17.919</u>	<u>18.369</u>

Winst- en verliesrekening

x € 1.000

	2009	2008
Bedrijfsopbrengsten		
- Huren	2.055	2.028
- Overheidsbijdragen	11	338
- Verkopen	682	153
- Overige bedrijfsopbrengsten	<u>2</u>	<u>8</u>
Som der bedrijfsopbrengsten	<u>2.750</u>	<u>2.527</u>
Bedrijfslasten		
- Afschrijvingen op materiële vaste activa	26	24
- Overige waardeveranderingen van (im)materiële vaste activa	-	-
- Lonen en salarissen	86	85
- Sociale lasten	19	19
- Pensioenlasten	21	19
- Lasten onderhoud	855	889
- Overige bedrijfslasten	<u>598</u>	<u>513</u>
Som der bedrijfslasten	<u>1.605</u>	<u>1.549</u>
Bedrijfsresultaat	<u>1.145</u>	<u>978</u>
Financiële baten en lasten		
- Rentebaten	3	59
- Rentelasten	<u>590</u>	<u>653</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	<u>558</u>	<u>384</u>
- Belastingen	<u>-/- 1</u>	<u>11</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen	<u>557</u>	<u>395</u>
- Waardeverandering actuele waarde onroerende en roerende zaken in exploitatie	<u>-/- 889</u>	<u>-/- 1.131</u>
Jaarresultaat	<u><u>-/- 332</u></u>	<u><u>-/- 736</u></u>

Kasstroomoverzicht

x € 1.000

	2009	2008
Kasstroom uit operationele activiteiten		
- jaarresultaat gewone bedrijfsuitoefening	557	395
- afschrijvingen	26	24
- mutatie voorraden	4	0
- mutatie vorderingen	290	-/- 271
- mutatie kortlopende schulden	<u>91</u>	<u>-/- 195</u>
	968	-/- 47
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
- investeringen	-/- 168	-/- 148
- desinvesteringen	-	-/- 7
- verkoopresultaat	682	153
- ontvangen BWS-subsidie	<u>-</u>	<u>438</u>
	514	436
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
- mutatie langlopende schulden	-/- 209	-/- 655
- financiële baten en lasten	<u>/- 587</u>	<u>-/- 594</u>
	<u>-/- 796</u>	<u>-/- 1.249</u>
Mutatie liquide middelen	<u><u>686</u></u>	<u><u>-/- 860</u></u>

Waarderingsgrondslagen

Algemeen

De waarderingsgrondslagen zijn conform artikel 26 van het Besluit Beheer Sociale Huursector (B.B.S.H.) gebaseerd op Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek en Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving voor Toegelaten Instellingen (RJ 645).

Grondslagen voor balanswaardering

Materiële vaste activa

Onroerende zaken in exploitatie

De onroerende en roerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de actuele waarde op basis van de bedrijfswaarde. Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de toekomstige exploitatieopbrengsten minus de toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende levensduur van de verhuureenheden. De jaarlijkse stijging of daling van de bedrijfswaarde wordt verantwoord via de winst- en verliesrekening.

Uitgangspunten bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde is bepaald op basis van de volgende uitgangspunten:

- de reguliere huurstijging (exclusief harmonisatie) van gemiddeld 2,25% en de huurstijging als gevolg van harmonisatie van gemiddeld 0,35%;
- variabele lastenstijging op lange termijn van gemiddeld 2,25%;
- Onderhoud is op lange termijn van gemiddeld 3,25%
- een rentevoet op lange termijn van 6%, rekening houdend met de rentabiliteitswaardecorrectie op leningen op bedrijfsniveau;
- de verwachte restant levensduur van de betreffende activa;
- grondkosten van de historische kostprijs en 45% van de stichtingskosten worden als restwaarde opgenomen;
- voor de eerste vijf jaar zijn de verkoopopbrengsten van 4 woningen per jaar opgenomen.

De onroerende zaken in ontwikkeling

De onroerende en roerende zaken in ontwikkeling zijn opgenomen tegen de tot en met de balansdatum bestede bedragen.

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn opgenomen tegen de aanschafwaarde verminderd met een jaarlijkse afschrijving op lineaire basis.

Vlottende activa

Vorderingen

De vorderingen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van noodzakelijke geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid.

Eigen vermogen

Reserve actuele waarde

Bij waardering van de onroerende en roerende zaken in exploitatie tegen de actuele waarde op basis van bedrijfswaarde ontstaat een verschil ten opzichte van waardering tegen historische kostprijs. Voorzover de actuele waarde op complexniveau hoger is dan de historische kostprijs resulteert dit in de reserve actuele waarde.

Overige reserve

De overige reserve wordt opgebouwd door de gerealiseerde jaarresultaten en staat permanent ter beschikking van de vereniging. Bestedingen uit de algemene bedrijfsreserve mogen echter alleen op het gebied van de volkshuisvesting worden gedaan, zodanig dat het belang van de volkshuisvesting wordt gediend (art. 22 en 26 B.B.S.H.).

Grondslagen voor resultaatbepaling

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen. Baten worden verantwoord in het jaar dat zij gerealiseerd zijn. Lasten worden verantwoord in het jaar waarin deze voorzienbaar zijn.

Bedrijfsopbrengsten

Huren

De huren worden jaarlijks, binnen door de overheid vastgestelde grenzen, verhoogd. Deze opbrengsten betreft de te ontvangen netto huren, exclusief vergoedingen voor leveringen en diensten, onder aftrek van huurderiving.

Opbrengsten uit verkopen

De winst van verkochte huurwoningen wordt genomen op het moment van juridische levering.

Bedrijfslasten

Afschrijving op materiële vaste activa

Hieronder zijn de stelselmatig bepaalde afschrijvingskosten op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs met betrekking tot onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie verantwoord.

Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

Hieronder zijn de onrendabele investeringen met betrekking tot de onroerende en roerende zaken in ontwikkeling opgenomen.

Financiële baten en lasten

Rentebaten

Als rentebaten worden de (te) ontvangen rentevergoedingen op banktegoeden, deposito's en overige liquide middelen alsmede geactiveerde rente met betrekking tot materiële vaste activa in ontwikkeling verantwoord.

Rentelasten

Onder deze post zijn zowel de rentelasten met betrekking tot de schulden opgenomen.

Vennootschapsbelasting

De vennootschapsbelasting geldt met ingang van 1 januari 2008 voor alle activiteiten.

Mutatie actuele waarde materiële vaste activa

De waardeverandering van de onroerende en roerende goederen in exploitatie wordt rechtstreeks verantwoord ten gunste van het resultaat.

Grondslagen kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

Toelichting op de Balans

x € 1.000 31-12-2009 31-12-2008

Activa

Materiële vaste activa

Onroerende zaken in exploitatie

Beginsaldo	16.687	17.766
- Mutatie in de bedrijfswaarde	-/- 775	-/- 1.536
- Mutatie in de rentabiliteitswaardecorrectie	<u>-/- 84</u>	<u>457</u>
Eindsaldo	<u>15.828</u>	<u>16.687</u>

De boekwaarde bedraagt op basis van de historische kostprijs bedraagt per 31 december 2009 € 14.677.465 (2008: € 14.885.349). De onroerende zaken in exploitatie zijn per 31 december 2009 voor een bedrag van € 36,8 miljoen verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade.

Bedrijfswaarde

In duizendtallen is mutatie in de bedrijfswaarde 2009 als volgt te analyseren:

Vrijval kasstroom	-/- 757
Effect een jaar opschuiven	<u>601</u>
Autonome ontwikkeling	.....-/- 156
Vorraadmutatie als gevolg van verkopen	.....-/- 4
Levensduur	-
Huurstijging	-
Onderhoudskostenstijging *	-/- 324
Inflatie/lastenstijging	-
Disconteringsvoet	<u>-</u>
Parameterwijzigingen	.....-/- 324
Huren	-/- 67
Onderhoudsuitgaven	-/- 35
Overige exploitatie-uitgaven	-/- 7
Restwaarde	<u>-</u>
Niveauwijzigingen	.....-/- 109
Effect verkopen	.....-/- 186
Totaal verloop bedrijfswaarde	<u>-/- 775</u>
Mutatie rentabiliteitswaardecorrectie	<u>-/- 84</u>
Autonome ontwikkeling	<u>-/- 84</u>

* Dit betreft het herstel van de voor de 22 appartementen aan de Westerdam in Midland ten onrechte niet opgenomen indexering van de onderhoudskosten.

x € 1.000 31-12-2009 31-12-2008

Onroerende zaken in ontwikkeling

Bestede kosten ultimo boekjaar 76 33

De bestede kosten hebben betrekking op het project KLU-terrein.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

	Kantoorpand en werkplaats	Inventarissen, vervoermiddelen en automatisering	Totaal
saldo per 31-12-2008			
Aanschafwaarde	606	68	674
Afschrijving	<u>68</u>	<u>22</u>	<u>90</u>
boekwaarde per 31-12-2008	<u>538</u>	<u>46</u>	<u>584</u>
mutaties in het boekjaar			
Investerings	-	-	-
Desinvesterings	-	-	-
Afschrijvingen	<u>-/- 16</u>	<u>-/- 10</u>	<u>-/- 26</u>
totaal per saldo	-/- 16	-/- 10	-/- 26
saldo per 31-12-2009			
Aanschafwaarde	606	68	674
cum afschrijving	<u>84</u>	<u>32</u>	<u>116</u>
boekwaarde per 31-12-2009	<u>522</u>	<u>36</u>	<u>558</u>

Afschrijvingsmethode en -termijnen

De afschrijvingsmethode en -termijnen bedragen respectievelijk voor:

Lineair	
Kantoorpand	22 jaar
Werkplaats	25 jaar
Vervoermiddelen	3 jaar
Automatiseringsapparatuur	3 jaar
Inventarissen	3 - 8 jaar

Verzekering

De verzekerde waarde van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie bedraagt per 31 december 2009 € 625.000.

De specificatie van de verzekeringen van de onroerende zaken ten dienste van de exploitatie is als volgt:

Kantoorpand en werkplaats	Uitgebreide opstal
Kantoorinventaris	Uitgebreide inboedel
Automatiseringsapparatuur	Uitgebreide inboedel
Magazijninventaris	Uitgebreide inboedel
Vervoermiddelen	All-risk

x € 1.000	31-12-2009	31-12-2008
Vorderingen		
Huurdebiteuren	<u>3</u>	<u>14</u>

De huurachterstanden zijn als volgt naar tijdsduur en aantal huurders gespecificeerd:

	31-12-2009	31-12-2008
t/m 2 maanden	5	3
2 t/m 3 maanden	-	-
> 3 maanden	9	9
Totaal	<u>14</u>	<u>12</u>
Verhuisden	-	2
Voorziening dubieuze vorderingen	-/- 11	-
Totaal	<u>3</u>	<u>14</u>

Overige vorderingen	<u>51</u>	<u>12</u>
----------------------------	-----------	-----------

Deze post is als volgt samengesteld:

- Vennootschapsbelasting	46	11
- Diversen	5	1
	<u>51</u>	<u>12</u>

De leningenportefeuille geeft als gevolg van een verschil in de fiscale normatieve renten en de werkelijke rentepercentages aanleiding tot het opnemen van een actieve belastinglatentie ultimo 2009 van € 46.150.

Overlopende activa	<u>-</u>	<u>318</u>
---------------------------	----------	------------

Deze post betreft met name nog te ontvangen bijdragen van de gemeente Terschelling.

Liquide middelen	<u>1.403</u>	<u>717</u>
-------------------------	--------------	------------

Deze post is als volgt samengesteld:

- Rekening courant banken (direct opvraagbaar)	1.379	547
- ABN/Amro deposito	24	170
	<u>1.403</u>	<u>717</u>

x € 1.000 31-12-2009 31-12-2008

Passiva

Eigen vermogen

- Reserve actuele waarde	1.802	2.703
- Overige reserves	3.343	3.178
- Resultaat boekjaar	<u>-/- 332</u>	<u>-/- 736</u>
	<u>4.813</u>	<u>5.145</u>

Reserve actuele waarde

Herwaardering materiële vaste activa		
- Waardering op historische kostprijs	14.677	14.855
- Waardering op actuele waarde	<u>15.828</u>	<u>16.687</u>
Herwaardering	<u>1.151</u>	<u>1.802</u>

Reserve actuele waarde (na resultaatbestemming)

Beginsaldo		
	1.802	2.703
- Herwaardering	-/- 889	-/- 1.131
- Naar overige reserves	<u>238</u>	<u>230</u>
Eindsaldo	<u>1.151</u>	<u>1.802</u>

Overige reserves

Het verloop van deze post is als volgt:

Beginsaldo		
	3.178	2.223
- Jaarresultaat	395	955
- realisatie herwaarderingsreserve	<u>-/- 230</u>	<u>-</u>
Eindsaldo	<u>3.343</u>	<u>3.178</u>

Langlopende schulden

De gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille bedraagt 4,68% (2008: 4,69%). De leningen worden op basis van het annuïteiten- of het lineaire systeem dan wel ineens afgelost (fixe). De te betalen aflossing voor het komende boekjaar bedraagt € 209.000. Het WSW staat borg voor € 5.500.000 en de gemeente Terschelling voor € 6.957.000.

Leningen overheid	<u>1.082</u>	<u>1.098</u>
--------------------------	--------------	--------------

Het verloop van deze post is als volgt:

Beginsaldo		
	1.098	1.114
- Aflossingen	<u>-/- 16</u>	<u>-/- 16</u>
Eindsaldo	<u>1.082</u>	<u>1.098</u>

Waarvan leningen met een looptijd > 5 jaar:	<u>1.002</u>	<u>1.018</u>
---	--------------	--------------

x € 1.000	31-12-2009	31-12-2008
Leningen kredietinstellingen	<u>11.375</u>	<u>11.568</u>
Het verloop van deze post is als volgt:		
Beginsaldo	11.568	10.207
- Nieuwe leningen	-	2.000
- Aflossingen	<u>-/- 193</u>	<u>-/- 639</u>
Eindsaldo	<u>11.375</u>	<u>11.568</u>
Waarvan leningen met een looptijd > 5 jaar:	<u>5.876</u>	<u>8.289</u>

Kortlopende schulden

Schulden leveranciers	<u>116</u>	<u>133</u>
------------------------------	------------	------------

Belastingen en premies sociale verzekeringen	<u>59</u>	<u>10</u>
---	-----------	-----------

Deze post is als volgt samengesteld:

- Loonheffing	9	7
- UWV	3	3
- Vennootschapsbelasting	<u>47</u>	<u>-</u>
	<u>59</u>	<u>10</u>

Voor de in 2008 en 2009 verkochte woningen wordt fiscaal een herinvesteringsreserve gevormd. Dit leidt tot een verschil waarvoor een latente verplichting voor de vennootschapsbelasting van € 46.877 ultimo 2009 ontstaat.

Overlopende passiva	<u>485</u>	<u>415</u>
----------------------------	------------	------------

Deze post is als volgt samengesteld:

- Te betalen lonen	1	1
- Niet vervallen rente / aflossing	327	335
- Vooruitontvangen huur	5	2
- Vooruitontvangen huurtoeslag	-	8
- Voorstand huur	17	7
- Rekening courant woonservice	6	-
- Overig	<u>118</u>	<u>62</u>
	<u>474</u>	<u>415</u>

Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Leaseauto

In 2005 heeft Pierre Louis een leaseovereenkomst met Friesland Lease B.V. gesloten. Het betreft een Renault Kangoo Expression 1.2 met een cataloguswaarde van € 12.815. Het contract loopt tot en met januari 2011.

Waarborgverplichting

Het obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) betreft de verplichting om de liquiditeitspositie van het WSW te versterken zodra het vermogen van dit waarborgfonds daalt tot onder het niveau dat met de rijksoverheid en gemeenten is afgesproken.

Toelichting op de winst- en verliesrekening

x € 1.000 2009 2008

Bedrijfsopbrengsten

Huren

Te ontvangen netto-huur	2.079	2.038
Af: Huurderving		
- wegens leegstand	-/- 14	-/- 10
- wegens overige redenen	-/- 10	-
	2.055	2.028

Gemiddelde huurderving 0,67% (2008: 0,50%). De huren zijn ten opzichte van het voorgaande boekjaar gewijzigd als gevolg van:

- huurverhoging van 2,5% per 1 juli 2009 (2008: 1,6%);
- huuraanpassingen bij huurmutaties (harmonisatie);
- huuraanpassingen vanwege geriefsverbeteringen (isolerende beglazing / CV).

Overheidsbijdragen

Bijdragen van de gemeente(n) in het exploitatietekort:

- Jaarlijkse bijdrage	11	22
- Afwikkeling subsidie BWS	-	316
	11	338

Verkopen

682 153

In 2009 zijn 4 huurwoningen verkocht, in 2008 1.

Overige bedrijfsopbrengsten

Diversen 2 8

Bedrijfslasten

Afschrijvingen op materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie 26 24

Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

- -

In 2009 zijn er geen projecten opgeleverd.

Lonen en salarissen

- Bruto salarissen	117	115
- Af: Ontvangen ziekengelden	-/- 31	-/- 30
	86	85

Per 31 december 2009 waren 3 personen in dienst van Pierre Louis (2008: 3)

x € 1.000	2009	2008
Sociale lasten en pensioenlasten		
- Sociale lasten	19	19
- Pensioenlasten	<u>21</u>	<u>19</u>
	<u>40</u>	<u>38</u>
Lasten onderhoud		
- Dagelijks onderhoud	251	203
- Planmatig onderhoud	558	646
- Contractonderhoud	<u>46</u>	<u>40</u>
	<u>855</u>	<u>889</u>
Overige bedrijfslasten		
<i>Overige personeelslasten</i>		
- Reis- en verblijfskosten	.....4	.....6
<i>Huisvestingskosten</i>		
- Onderhoud kantoor en werkplaats	2	6
- Belastingen	1	1
- Verzekeringen	8	9
- Gas, water en elektra	9	4
- Overige huisvestingskosten	<u>-</u>	<u>8</u>
	.....20	.....28
<i>Bestuurskosten</i>		
- Presentiegeld	64	39
- Reis- en verblijfskosten, vergaderkosten	-	1
- Overige bestuurskosten	<u>1</u>	<u>1</u>
	.....65	.....41
De vergoeding aan het bestuur bedraagt € 44.299, vergoeding aan de Raad van Commissarissen bedraagt € 10.020 (4 personen) en de vergoeding aan de Raad van Advies bedraagt € 9.120 (4 personen).		
Algemene bedrijfskosten		
- Exploitatiekosten vervoermiddelen	3	5
- Leasekosten auto's	4	5
- Kantoorkosten	6	8
- Contributies en abonnementen	13	9
- Automatiseringskosten	9	6
- Kosten externe controle	26	57
- Samenstellen jaarverslag	49	3
- Advieskosten	104	20
- Bewonerskrant	11	20
- Huurdersvereniging	2	-
- Jubileum	-	5
- Kosten beheerovereenkomst	<u>100</u>	<u>97</u>
	.....327	.....235

Belastingen en verzekeringen

- Belastingen	93	79
- Verzekeringen	<u>14</u>	<u>14</u>
	<u>.....107</u>	<u>.....93</u>

Overige lasten

- Nagekomen lasten voorgaande jaren	12	-
- Kosten leveringen en diensten	1	1
- Taxatiekosten	17	28
- Bijzondere projectsteun	27	28
- Incassokosten	6	1
- Overige lasten	<u>12</u>	<u>52</u>
	<u>.....75</u>	<u>.....110</u>
	<u>.....598</u>	<u>.....513</u>

Financiële baten en lasten

Rentebaten

- Rente rekening courant banken	3	26
- Rente BWS subsidies	-	<u>33</u>
	<u>3</u>	<u>59</u>

Rentelasten

- Rente leningen kredietinstellingen	541	559
- Rente leningen overheid	47	47
- Rentekosten	2	3
- Rente BWS subsidies	-	<u>44</u>
	<u>590</u>	<u>653</u>

Vennootschapsbelasting

	<u>-/- 1</u>	<u>11</u>
--	--------------	-----------

Mutatie actuele waarde materiële vaste activa

- Rentabiliteitswaardecorrectie	-/- 114	405
- Mutatie actuele waarde bestand bezit	<u>-/- 775</u>	<u>-/- 1.536</u>
	<u>-/- 889</u>	<u>-/- 1.131</u>

Overige gegevens

Gebeurtenissen na balansdatum

Op pagina 3 van dit verslag is het besluit toegelicht dat Pierre Louis zal gaan fuseren met Woningstichting de Veste uit Ommen. De stichting Pierre Louis zal de verdwijnende stichting zijn, de activa en passiva zullen worden opgenomen in de financiële administratie van Woningstichting de Veste.

In overleg met en met instemming van de Raad van Advies en HV de Brandaris heeft de Raad van Commissarissen op 19 mei 2010 besloten om de heren Wybren Bakker en Arwin Nimis, beide lid van de RvC van de Veste, per direct op te nemen in de Raad van Commissarissen van Pierre Louis. Na vaststelling van de jaarrekening 2009 zullen de heren de Wit, van de Ende en Swart per 1 juli 2010 aftreden en zal de Raad van Commissarissen van Pierre Louis tot aan de fusiedatum gecompleteerd worden door de heer Wim Joostink, eveneens deel uitmakend van de Raad van Commissarissen van de Veste. Via deze wijze wordt geborgd dat in een bestuurlijk stabiele vorm de fusiedatum bereikt kan worden. Dit proces is als informatie gedeeld met het college van B&W van de gemeente Terschelling.

Accountantsverklaring