2015

Volkshuisvestings- en jaarverslag

woonwijze
uw manier van wonen

2015

Volkshuisvestings-verslag

woonwijze
uw manier van wonen

Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE 1

VOORWOORD 3

BERICHT VAN DE RAAD VAN TOEZICHT 5

WOONWIJZE, EEN 'AMBACHTELIJKE' ORGANISATIE 9

Organisatie 10

SAMENWERKINGSAFSPRAKEN EN LOKALE VERANKERING 12

BEWONERSPARTICIPATIE EN LEEFBAARHEID 14

Participatie 16
Sponsoring 29

ONTWIKKELINGEN VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE 30

Vastgoedportefeuille 30
Bouwen en ontwikkelen 30
Harde projecten 31
Zachte projecten 31
Verkoop en aankoop van woningen 32

KWALITEIT EN ONDERHOUD 33

Groot en planmatig onderhoud 35
Duurzaamheid 36

VRAAG EN AANBOD WONINGEN 39

Woningaanbod en -toewijzing 39
Regionale woningtoewijzing 41
Huurbeleid 41
Klachtencommissie Woonwijze 42

FINANCIEEL EN FISCAAL 44

Jaarresultaat 48
Toekomstparagraaf 52
Borging van leningen – WSW 52
Treasury en renterisico 52
Informatie over voornaamste risico's en onzekerheden 53
Verbindingen 56

Oog voor mensen, juist nu!

Dat waren de woorden waarmee ik in de vorige volkshuisvestelijke jaarverslagen mijn voorwoord begon. Die woorden hebben niets aan actualiteit ingeboet. De economische crisis lijkt wellicht voorbij, hij heeft wel zijn sporen achtergelaten. Veel van onze huurders merken dat zij minder te besteden hebben dan in het verleden. De betaalbaarheid staat in het hele land onder druk.

Het wel en wee van onze huurders laat Woonwijze niet onberoerd. Gelukkig zijn we een gezonde organisatie en beschikken we over voldoende veerkracht om ook in een moeilijke tijd lastige beslissingen te kunnen nemen. Als belangrijkste 'daad' in 2015 hebben we de streefhuren van een groot deel van ons bezit verlaagd van 70% naar 60%. Minder merkbaar voor de huurders is de implementatie van de woningwet. Zaken rond governance en passend toewijzen hebben we soepel ingevoerd en de contouren voor de keuze voor administratieve of juridische scheiding en DAEB/niet-DAEB zijn zichtbaar. Ondanks of wellicht door al deze zaken geldt voor Woonwijze des te meer 'Oog voor mensen, juist nu!'

Onze missie is niet voor niets: 'Woonwijze. Uw manier van wonen'. Hiermee geven we aan dat bij ons de klant vooropstaat. Dit zit in ons DNA. Zeker nu veel van onze bewoners het zwaar hebben, is het van belang dat we goed naar hen luisteren en problemen op tijd signaleren.

In dit verslag vindt u de verantwoording en verhalen van een reeks voorbeelden van initiatieven die we hiervoor hebben ontplooid. Zo zijn we in 2013 begonnen met het bezoeken van nieuwe huurders. Hiermee kunnen we de vinger aan de pols houden en zo nodig laagdrempelig verbindingen maken met hulpverlening of organisaties als Stichting Leergeld of het Jeugdsportfonds. Die aanpak heeft ook in 2015 zijn vruchten afgeworpen.

In eerdere verslagen schreven we over de ontwikkeling van de Rode Rik 2.0 tot een echt Huis van de Wijk. Nu kunnen we simpelweg stellen dat de Rode Rik 2.0 niet meer weg te denken is uit de wijk de Baarzen. De bewoners vinden het er gezellig, ze hebben elkaar op een ongedwongen manier leren kennen en nieuwe bezoekers worden van harte verwelkomd. Dit vergroot de betrokkenheid en verdrijft de eenzaamheid. Ons enthousiasme over de Rode Rik 2.0 werkt aanstekelijk. Dat blijkt wel uit het feit dat we regelmatig door andere organisaties en corporaties gevraagd worden erover te vertellen.

Na de lovende woorden uit de visitatie van 2014 hebben we hard gewerkt aan het minpunt dat ook in het visitatierapport is genoemd: de slechte verhouding met de gemeente Vught, die zich lijkt toe te spitsen op het gebied van de projectontwikkeling. We kunnen constateren dat beide partijen in 2015 hard hebben gewerkt aan de intentie die over en weer is uitgesproken tot goede afspraken te komen rond de volkshuisvestelijke opgave in Vught. De gemeente is in 2015 gestart met een traject om een woonvisie op te stellen. Woonwijze is door de gemeente als belanghouder nauw betrokken bij dit traject. Onze inbreng over de behoefte aan (nieuwe) betaalbare sociale huurwoningen en over scheefwonen, gebaseerd op feiten en omstandigheden, wet en regelgeving, wordt alom gewaardeerd. Wij constateren helaas wel dat deze werkelijkheid niet past binnen de politieke wer-

kelijkheid van alle lokale fracties. De bedoeling is dat de woonvisie in juni 2016 wordt vastgesteld. Ik hoop u daarover in mijn volgend voorwoord positief te kunnen berichten.

Woonwijze blijft ook graag in 2016 op koers gedachtig de woorden van de visitatiecommissie: een ‘volkshuisvester pur sang’, een ‘professionele, actieve, energieke, eigenwijze, maatschappelijke betrokken corporatie met duidelijke focus op de doelgroep’. Want dat is precies wat we willen zijn!

Gerard Velthuizen

Bericht van de Raad van Toezicht

Algemeen

De Raad van Toezicht (RvT) heeft tot taak om het interne toezicht binnen Woonwijze uit te oefenen. De toezichtstaak heeft betrekking op het beleid van het bestuur en op de algemene zaken. Hierbij is aandacht voor de continuïteit van Woonwijze, Governance, strategische keuzes, financiële risicobeheersing en realisering van maatschappelijke en volkshuisvestelijke taken. Daarnaast geeft de RvT het bestuur gevraagd en ongevraagd advies. Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen laat de RvT zich regelmatig mondeling dan wel schriftelijk door het bestuur informeren. Bij de besluitvorming hanteert de RvT het toezichtkader welke wordt gevormd door de vigerende wet- en regelgeving, de Governancecode en de statuten en strategische beleidsdocumenten van Woonwijze.

Inhoud van het toezicht in 2015

In 2015 heeft de RvT vijf keer regulier vergaderd. Geen van de leden van de RvT is frequent afwezig geweest bij vergaderingen. Als toetsingskader gebruikt de RvT onder meer de vastgestelde strategie, met aandacht voor het volkshuisvestelijke belang, het imago, de financiële betekenis van de plannen en de invloed op de risicosturing van Woonwijze. Bij deze vergaderingen was de directeur-bestuurder aanwezig. Er is uitgebreid stilgestaan bij de financiële continuïteit, integriteit, de volkshuisvestelijke opgave, de maatschappelijke rolinvulling van Woonwijze, de interne informatievoorziening en de kwaliteit van de risicobeheersing. De RvT vergadert geregeld ook in afwezigheid van de directeur-bestuurder, een half uur voor de reguliere vergadering en bij de zelfevaluatie van de RvT. De directeur-bestuurder overlegt met de voorzitter ter voorbereiding van de agenda en de voortgang van de vergadering van de RvT en over specifieke onderwerpen zoals projectontwikkeling en risicobeheersing. Bij specifieke onderwerpen worden MT-leden en portefeuillehouders van de RvT uitgenodigd om samen de RvT-vergadering voor te bereiden en waar nodig ter vergadering een toelichting te geven.

Besluitvorming

In het afgelopen jaar heeft over de volgende onderwerpen besluitvorming plaatsgevonden:

- Accountantsverslag en volkshuisvestings- en jaarverslag 2014
- Strategiewijzigingen
- Begroting 2016 en meerjarenbegroting 2016-2025
- Huurbeleid en -verhoging 2015
- Functioneren van de RvT en de directeur-bestuurder
- Herfinancieringsvoorstellen
- Oprichten 4 BV's
- Treasurystatuut en beleggingsstatuut
- Duurzaamheidsbeleid
- Reglement van de Raad van Toezicht, inclusief benoemingsprocedure en integriteitscode

Met betrekking tot projectontwikkeling zijn in 2015 de volgende zaken ter kennisname en/of besluitvorming besproken:

- Centrumplan Oost in Vught
- Voortgang herstructurering Grote Zeeheldenbuurt in Vught
- Voortgang brede school Haaren
- Aankoop grond Kerkstraat in Moergestel
- Voortgang bouw Versterhof in Vught
- Intentieovereenkomst realiseren woonvoorzieningen Vivent

Overige onderwerpen die tijdens de RvT vergadering zijn besproken zijn strategisch voorraadbeleid, huisvesting statushouders, integriteit, audits, continuïteitsoordeel Centraal Fonds Volkshuisvesting, de perioderapportages, de aanbesteding van het onderhoud aan de warmte- en warmwatervoorzieningen en de stand van zaken met betrekking tot relatie met gemeenten. De informatievoorziening tijdens deze verslagperiode vanuit het bestuur en management van Woonwijze naar de RvT is naar tevredenheid verlopen.

Overleg

Jaarlijks maakt de RvT ruimte om te spreken met de personeelsvertegenwoordiging en de Huurders Belangen Vereniging van Woonwijze. Op 6 oktober 2015 heeft de RvT gesproken met de personeelsvertegenwoordiging van Woonwijze. In 2015 heeft op 21 mei en 1 december constructief overleg met de Huurders Belangen Vereniging plaatsgevonden.

Raad van Toezicht in de werkgeversrol

De RvT is naast intern toezichthouder ook werkgever van de directeur-bestuurder. Deze rol krijgt onder meer vorm door een arbeidsovereenkomst. Hierin zijn onder meer afspraken vastgelegd over de salariëring, pensioenvoorziening, nevenactiviteiten en declaratiemogelijkheden. De RvT heeft de directeur-bestuurder voor onbepaalde tijd benoemd en evalueert periodiek het functioneren van de directeur-bestuurder. Een vertegenwoordiging van de RvT zal op 11 mei 2016 het functioneren van de directeur-bestuurder bespreken in het bijzijn van de directeur-bestuurder.

Beoordeling directeur-bestuurder

De verhouding met de directeur-bestuurder wordt als open en constructief ervaren. De resultaten die Woonwijze realiseert onder leiding van de bestuurder zijn ronduit goed. De huurders van Woonwijze geven aan meer dan tevreden te zijn over Woonwijze; de medewerkerstevredenheid is goed; de organisatie is financieel hartstikke gezond en het ziekteverzuim is erg laag. Kortom, Woonwijze staat er op meerdere terreinen goed voor en dat is voor een belangrijk deel te danken aan de wijze waarop de organisatie wordt bestuurd.

De beloning van de directeur-bestuurder is vastgesteld binnen de kaders van de Wet Normering Topinkomens.

Evaluatie eigen functioneren van de Raad van Toezicht

Op 11 januari 2016 heeft de zelfevaluatie van de RvT plaatsgevonden. Er is geconcludeerd dat de RvT van Woonwijze voldoet aan alle eisen zoals deze zijn gesteld in de Governance Code. Alle leden zijn ruim voldoende aanwezig geweest tijdens de vergaderingen en de inbreng wordt kritisch en consequent bevonden.

Woonwijze heeft een klokkenluiderregeling en integriteitsbeleid waarin bepalingen over onafhankelijkheid, tegenstrijdige belangen en het melden daarvan zijn opgenomen. De regeling en het beleid gelden voor iedereen die bij Woonwijze werkt, dus zowel voor medewerkers als voor toezichthouders. De RvT verklaart dat zich in het afgelopen jaar geen transacties hebben voorgedaan met tegenstrijdige belangen, noch van de Raad van Toezicht, noch van de directeur-bestuurder.

Samenstelling van de Raad van Toezicht

De samenstelling van de RvT voldoet aan de in de governance code bepaalde criteria ten aanzien van diversiteit en zittingsduur. In 2015 hebben geen veranderingen plaatsgevonden in de samenstelling van de RvT. De RvT bestaat uit een voorzitter en vijf leden. Om tot selectie en benoeming van nieuwe leden te komen, wordt met zorg en aandacht de selectieprocedure doorlopen. Hierbij wordt specifiek gelet op voldoende diversiteit in achtergrond, kennis en ervaring van de RvT. De benoeming van nieuwe leden is conform de governance code voor een periode van vier jaar met de mogelijkheid om de zittingstermijn eenmaal met vier jaar te verlengen.

Gegevens toezichthouders en permanente educatie (PE-punten)

Naam	: de heer mr. H.G. Haarhuis
Functie	: voorzitter
Geboortedatum	: 11 december 1946
(relevante)nevenfunctie	: Vice-voorzitter Raad van Toezicht stichting Vughterstede/Marienstede Voorzitter Stichting Active Ageing
Eerste benoeming	: 1 april 2012
Aftredend per	: 1 april 2016
Herbenoembaar	: ja
PE-punten	: 2

Naam	: de heer dr. ir. P.J.M.M. Krumm
Functie	: lid
Geboortedatum	: 27 maart 1968
Hoofdfunctie	: Manager strategie en innovatie bij Transdev Nederland
eerste benoeming	: 1 april 2012
aftredend per	: 1 april 2016
Herbenoembaar	: ja
PE-punten	: 4

Naam	: mevrouw drs. F.C. van Dedem
Functie	: lid
Geboortedatum	: 14 september 1962
Hoofdfunctie	: Manager HRM, Qbuzz
Eerste benoeming	: 30 november 2010
Aftredend per	: 30 november 2018
Herbenoembaar	: nee
PE-punten	: 48 (PE-punten voor opleiding over de periode 2015-2016)

Naam	: mevrouw mr. D.B.D.L.D. Huskens
Functie	: lid
Geboortedatum	: 13 april 1965
Hoofdfunctie	: Senior adviseur bij de Orde van Medisch Specialisten (OMS)
Eerste benoeming	: 1 maart 2013
Aftredend per	: 1 maart 2017
Herbenoembaar	: ja
PE-punten	: 8

Naam	: De heer drs. A.L. Huibers
Functie	: lid / zetel op voordracht van de huurders
Geboortedatum	: 16 november 1960
Hoofdfunctie	: Directeur van de Academie voor Sociale Studies van Avans Hogeschool 's-Hertogenbosch
Eerste benoeming	: 1 oktober 2013
Aftredend per	: 1 oktober 2017
Herbenoembaar	: ja
PE-punten	: 13

Naam	: Mevrouw drs. F.M.M. Crutzen
Functie	: lid / zetel op voordracht van de huurders
Geboortedatum	: 23 mei 1960
Hoofdfunctie	: Zelfstandige bij FC Coaching (adviseur, trainer en coach)
Eerste benoeming	: 6 mei 2014
Aftredend per	: 6 mei 2018
Herbenoembaar	: ja
PE-punten	: 25

Vergoeding toezichthouders

De hoogte van de vergoeding van de RvT is gebaseerd op de in 2010 opgestelde Honoreringscode Commissarissen. De totale vergoedingen die de leden van de RvT in 2015 ontvingen, bedroeg € 60.667,- (excl. btw). De vergoeding is € 9.333 per lid (excl. btw) en € 14.000 (excl. btw) voor de voorzitter. Deze bedragen vallen binnen het vergoedingskader van de WNT.

Tot slot constateert de RvT dat alle middelen zijn ingezet in het belang van de volkshuisvesting. De RvT kan zich met deze stukken verenigen. De RvT stelt het bestuur voor de jaarrekening 2015 vast te stellen. De vaststelling is in overeenstemming met artikel 9 lid 2a van de statuten van het bestuur, voor haar bestuur en de Raad van Toezicht, voor het door hem gehouden toezicht tot volledige decharge zal strekken.

Deze jaarrekening is door EY accountants gecontroleerd en goedgekeurd, zoals blijkt uit de controleverklaring die u op de laatste pagina in dit verslag aantreft. De opdracht voor deze controle is door de RvT verstrekt.

Vught, mei 2016
namens de Raad van Toezicht,

mr. H.G. Haarhuis
voorzitter

Woonwijze, een 'ambachtelijke' organisatie

We bevinden ons de laatste jaren in turbulente tijden, de corporatiesector is onderhevig aan van hogerhand opgelegde veranderingen. Zowel het takenpakket als de financiën staan onder druk. Als Woonwijze proberen we binnen de vernieuwde en bewegende kaders onze eigen koers te varen. Deze koers hebben we in ons ondernemingsplan vastgelegd en vertaald naar strategische doelen. Het ondernemingsplan is getiteld 'Op Ambachtelijke Woonwijze'. Volkshuisvesting zien wij als een vak, een ambacht en Woonwijze is een professionele organisatie met mensen die dit vak, dit ambacht verstaan.

Bij het bepalen van onderwerpen en doelstellingen voor ons ondernemingsplan zijn onze belanghouders betrokken. Per thema hebben we met een aantal belanghouders gesproken en onze visie en doelen getoetst.

Visie

Het huisvesten van mensen met een relatief laag inkomen zien wij als onze belangrijkste taak, maar niet als enige taak. We bedienen een gevarieerde groep klanten, mensen die bewust kiezen voor Woonwijze, maar ook mensen die om allerlei redenen op ons aangewezen zijn.
Onze maatschappelijke opdracht zien wij echter breder en reikt wat ons betreft verder dan huisvesting alleen. Daarom levert Woonwijze een bijdrage aan de oplossing van lokale maatschappelijke vraagstukken en doet dit samen met partners. Wij geven bij maatschappelijke vraagstukken duidelijk aan tot hoever ons werkterrein en ons instrumentarium reikt. Ons uitgangspunt hierbij is dat mensen in de eerste plaats zelf verantwoordelijk zijn voor hun eigen leven en gedrag.

Missie

Woonwijze voorziet in wonen voor een brede doelgroep, maar vooral voor mensen die hierin zelf niet kunnen voorzien. Woonwijze biedt wonen op maat in een betaalbare woning, in een veilige en gevarieerde woonomgeving in Vught en omgeving.

Strategische doelen

In het ondernemingsplan hebben we de strategische doelen per onderwerp toegelicht. Wij bepalen onze doelen en realiseren deze doelen met wederzijdse betrokkenheid van en bij onze huurders en onze belanghouders. Wij zijn betrokken bij wat er speelt in de maatschappij en in Vught. Via een lokaal netwerk waarin we diverse onderwerpen bespreken en bediscussiëren, verankeren we onze betrokkenheid bij Vught en houden we onze opgaven en doelen tegen het licht.

Woonwijze neemt kennis van de ontwikkelingen in de economie, woningmarkt en de politiek en de invloed hiervan op de activiteiten van een corporatie. We zijn ons bewust van de ruimte die we hebben bij de invulling van onze rol als volkshuisvester, maar ook als maatschappelijke organisatie en (lokale) partner. We houden ons dan ook goed geïnformeerd over onderwerpen die gerelateerd zijn aan of van invloed zijn op onze werkzaamheden. We zijn een betrouwbare partner en verhuurder en laten dit onder andere blijken door afspraken na te komen en duidelijk te zijn in wat men van Woonwijze kan verwachten. Niet voor niets zijn onze kernwaarden Bewust Betrokken Betrouwbaar.

We zetten ons primair in om passende huisvesting te bieden aan onze doelgroepen. Naast het wonen, richten we ons ook op aangrenzende thema's. We streven

naar verzorgde, veilige en mooie wijken waar mensen prettig wonen en zich thuis voelen.

Strategische doelen

In vijf hoofdthema's hebben we onze doelen weergegeven. Deze thema's zijn de volgende:

- Beheerste inzet van vermogen
- Variatie in wonen en woonomgeving
- Dynamiek in de bestaande woningvoorraad
- Eigentijdse dienstverlening
- (Lokale) verankering

Per onderdeel hebben we de verwachte ontwikkelingen benoemd en aangegeven welke doelen Woonwijze in de ondernemingsplanperiode, van 2013 tot 2016, wil bereiken.

Op basis van actualiteiten en prioritering wordt per jaar in het jaarplan aangegeven met welke projecten en acties aan de slag wordt gegaan. Altijd laten we daarbij ruimte voor spontane projecten of gebeurtenissen die direct om actie vragen. Ons ondernemingsplan is flexibel en organisch opgebouwd waardoor dit moeiteloos kan.

Organisatie

De organisatie van Woonwijze is verdeeld in een afdeling frontoffice, backoffice en staf. De organisatie wordt aangestuurd door een directeur-bestuurder. Boven de directeur-bestuurder staat de zes leden tellende Raad van Toezicht.

Op de afdeling frontoffice vinden de meeste klantcontacten plaats en kunnen onze klanten terecht voor vragen over het huren of kopen van woningen. De reparatieverzoeken kunnen huurders vanaf mei 2014 rechtstreeks bij de aannemer doen. Vanuit frontoffice wordt toezicht gehouden op de werkzaamheden die de aannemer uitvoert. De afdeling backoffice is verdeeld in financiën en vastgoed. Financiën houdt zich onder andere bezig met de financiële administratie, begrotingen, prognoses en financiële verslaglegging. De afdeling vastgoed is belast met planmatig en groot onderhoud dat aan onze woningen gedaan moet worden. De staffuncties, personeel, communicatie en beleid, worden evenals projectontwikkeling direct aangestuurd door de directeur-bestuurder.

In 2015 hebben we geen nieuwe medewerkers in dienst genomen. Eind 2015 zijn bij Woonwijze 30 medewerkers in dienst met een totaal van 27,08 fte´s. Het gemiddelde aantal fte´s in 2015 bedraagt 27,19. Woonwijze heeft gemiddeld ongeveer 0,91 fte´s per honderd woningen in dienst. Dit ligt onder de norm van de benchmark Corporatie in Perspectief 2015.

Opleiding en ontwikkeling

Iedere medewerker van Woonwijze heeft een loopbaanontwikkelingsbudget dat besteed kan worden aan kennisverbreding. Het aantal dienstjaren is bepalend voor de hoogte van dit budget. Woonwijze stimuleert en ondersteunt medewerkers om zich te ontwikkelen en (intern) door te groeien. In 2015 hebben twee medewerkers van dit budget gebruik gemaakt.

Erkend leerbedrijf

Woonwijze is een erkend leerbedrijf en biedt graag de mogelijkheid aan studenten om werkervaring op te doen en kennis te maken met corporaties en hun werkzaamheden. In 2015 hebben twee studenten tijdens een stage een opdracht bij Woonwijze uitgevoerd. De opdrachten stonden in relatie tot de diverse opleidingen en hadden betrekking op secretariële ondersteuning en seniorendoorstroombeleid. Een stagiaire heeft haar opleiding inmiddels afgerond.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim exclusief zwangerschapsverlof was in 2015 1,53%. Hiermee is het verzuim licht gedaald ten opzichte van 2014. Binnen het goed werkgeverschap van Woonwijze valt ook de zorg voor goede arbeidsomstandigheden in het belang van de gezondheid van de medewerkers. Zo wordt regelmatig de luchtkwaliteit in het kantoor gecontroleerd en wordt jaarlijks de griepprik aangeboden aan medewerkers.

Wet Bestuur & Toezicht

Aangezien er in 2015 geen vacatures zijn geweest in het Bestuur en het bestuur bestaat uit één persoon, is er geen gelegenheid geweest om in dat jaar te voldoen aan het vereiste in de Wet Bestuur & Toezicht van een zoveel mogelijk evenwichtige verdeling van zetels over mannen en vrouwen in het Bestuur. De Raad van Toezicht is voornemens dit mede in ogenschouw te nemen zodra er een vacature is in het Bestuur waarbij geschiktheid voor de functie eveneens een belangrijk criterium blijft.

De Raad van Toezicht bestaat uit zes zetels die verdeeld zijn over drie mannen en drie vrouwen. Bij toekomstige vacatures wordt er rekening mee gehouden om deze evenredige verdeling te behouden.

Samenwerkingsafspraken en lokale verankering

Wij geloven in samenwerken. Het afgelopen jaar hebben we intensief samengewerkt met professionals, vrijwilligers en bewoners in Vught. Voor een leefbaar Vught, een gemeente waar het prettig en goed wonen is. De veranderingen in de samenleving (scheiden wonen en zorg, transitie sociaal domein, de huisvesting van vergunninghouders) vragen om constructief samen de schouders te zetten onder belangrijke thema's als (sociale) armoede, toenemende overlast door GGZ problematiek, leefbaarheid en een veilige woonomgeving. Samenwerken vraagt om zichtbaar en actief te zijn in netwerken. En waar nodig afspraken vastleggen in convenanten en overeenkomsten.

Gemeente Vught

Een samenwerking waar we ieder jaar weer in investeren, is de samenwerking met de gemeente Vught. Ons werk zou geborgd moeten worden onder een paraplu van afspraken met de gemeente over de volle breedte van de volkshuisvesting. Dat is wat ons betreft een vereiste, het zorgt via de gemeenteraad voor democratische legitimatie van wat wij doen. De gemeente zou een natuurlijke partner moeten zijn. We steken veel tijd in het bouwen van deze relatie. We overleggen zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau een aantal keren per jaar met elkaar. En dat blijven we doen. Om te komen tot een goede, constructieve samenwerking en om die paraplu van afspraken te kunnen creëren.

In 2015 voerden we met elkaar gesprekken over de invulling van de Woonvisie. In de nieuwe Woningwet, die met ingang van 1 juli 2015 van kracht is gegaan, staat dat de gemeente verantwoordelijk is voor het ontwikkelen van een Woonvisie en hierover de dialoog aangaat met de corporatie en de Huurders Belangenvereniging. In het afgelopen jaar vonden op uitnodiging van de gemeente bijeenkomsten plaats over de te ontwikkelen Woonvisie. Ook Woonwijze en de leden van de HBV hebben actief deelgenomen aan deze bijeenkomsten.
Verder hebben we op ambtelijk niveau intensief samengewerkt voor de herstructurering van de Grote Zeehelden Buurt. We hebben gewerkt aan het vertrouwen over en weer binnen het projectteam en inhoudelijke slagen gemaakt waar het gaat om het kiezen en vinden van het juiste werkproces. Daarnaast hebben we door middel van workshops gewerkt aan een ruimtelijk kader wat als basis dient voor de herstructurering. Hierin hebben we gezocht naar de juiste referentiebeelden, een schets van het woningprogramma en hebben we ambities en leidraden afgesproken als duurzaamheid, groen en bewonersbetrokkenheid.

Op ambtelijk niveau is in 2015 veel samengewerkt bij overlastzaken. De gemeente heeft twee wijk GGD'ers aangesteld het afgelopen jaar. Met deze personen en de adviseur openbare orde en Veiligheid hebben we een aantal lang lopende ingewikkelde kwesties tot een goed einde kunnen brengen. Mensen die het betrof, zijn of verhuisd of krijgen de juiste begeleiding waardoor de overlast is gestopt.
Daarnaast schuiven we als enige externe partij aan bij het afstemmingsoverleg dat Wegwijs+ van de gemeente Vught elke twee weken organiseert. In dit overleg worden casussen en signalen gedeeld en wijzen we met elkaar een regisseur aan die inhoudelijk aan de slag gaat. We hopen en vertrouwen erop dat deze aanpak in 2016 nog meer zijn vruchten afwerpt. In dit afstemmingsoverleg bespreken we de afstemming in zorgelijke situaties. Parallel hieraan is een zoektocht gaande over het wel of niet voort laten bestaan van het MDO. Het Multi Disciplinair Overleg. De vraag is of dit overleg daadkrachtig genoeg is georganiseerd en of het past

in de huidige kanteling. Wij zijn actief betrokken en nemen deel aan de uitvoering en de stuurgroep.
Ook hebben we gesproken over de werkafspraken met betrekking tot schuldhulpverlening. In dat kader hebben medewerkers van de gemeente Vught en Woonwijze gezamenlijk een opleiding gevolgd met als doel kennis delen en de werkprocessen op elkaar afstemmen zodat een schuldenaar adequaat en vlot geholpen wordt. Ook zijn de afspraken rondom buurtbemiddeling geëvalueerd. We zien een toename van meldingen ten opzichte van voorgaande jaren.
Op bestuurlijk niveau hebben we vorige jaar een aantal malen overlegd. De voornaamste onderwerpen van gesprek waren mogelijke woningbouwlocaties, de huisvesting van vergunninghouders en de herstructurering van de Grote Zeehelden Buurt. Ook hebben we deelgenomen aan een aantal bijeenkomsten ten behoeve van het 'Maatschappelijk Makelen en Schakelen' dat de gemeente wil introduceren. Via het Maatschappelijk Makelen en Schakelen (MMS) wil de gemeente oplossingen bieden voor mensen die in het spoorgebied wonen maar die wettelijk geen aanspraak kunnen maken op regelingen. In september 2015 hebben we een memo aan de wethouders overhandigd waarin we aanbieden mee te willen werken aan MMS. Onze mogelijkheden en handreiking beperkt zich uiteraard tot de doelgroep van woningcorporaties.
Daarnaast continueren we de samenwerking die is vastgelegd in een aantal convenanten en evalueren we deze jaarlijks. Voorbeelden van convenanten zijn: convenant voorkoming huisuitzetting, maatschappelijke begeleiding vergunninghouders, buurtbemiddeling, multi disciplinair overleg zorgcoördinatie Vught en uitvoeringsovereenkomst WMO.

Dialoog met belanghouders

We vinden het belangrijk om goed contact te hebben en te onderhouden met onze belanghouders. Om zo te weten wat er speelt en te kijken waarin we elkaar als professionele of vrijwilligersorganisatie kunnen versterken. Juist in deze tijd van bezuinigingen is het nodig dat de lijnen kort en goed zijn en dat we elkaar kunnen ondersteunen om zo onze bewoners beter van dienst te kunnen zijn. In onze reguliere contacten gaan we daarom graag met een open vizier de dialoog aan.
Daarnaast stellen we ons ten doel om eens in de twee jaar een dialoogbijeenkomst te organiseren voor al onze belanghouders. Op 27 november 2014 vond deze bijeenkomst plaats met als onderwerp: De koers van een woningcorporatie in turbulente tijden. In 2015 vond een dergelijke bijeenkomst niet plaats. Wel vond zoals ieder jaar onze nieuwjaarsbijeenkomst plaats. Een uitgelezen moment voor contact met onze belanghouders.

Bewonersparticipatie en leefbaarheid

Bewonersparticipatie en leefbaarheid

Onze kerntaak is het bieden van goed wonen aan bewoners. En dat is een goede woning in een prettige woonomgeving. En dat doen we met Oog voor Mensen. Juist de menselijke maat, de persoonlijke dienstverlening, contacten en het inspelen op wat gewenst is maakt ons werk zo bijzonder en mooi om te doen. En bij alles doen we dat MET bewoners. Juist door samen naar situaties te kijken komen er de beste oplossingen.

Huurders Belangen Vereniging

Naast het informele overleg met bewoners voeren we ook formeel overleg. Hieronder verstaan we het overleg dat we volgens de Overlegwet moeten voeren met onze Huurders Belangen Vereniging (HBV). Op 6 januari 2015 tekenden we met de HBV de samenwerkingsovereenkomst en brachten we met elkaar een toast uit op een mooie en vruchtbare samenwerking. De samenwerkingsovereenkomst dient als raamwerk voor ons overleg en samenwerking. In deze overeenkomst hebben we de beleidsonderwerpen en ieders verantwoordelijkheid hiervoor vastgelegd.
In 2015 vond met het bestuur van de HBV zes keer overleg plaats. Overlegmomenten die zich kenmerken door openheid, een constructieve manier van samenwerken, een prettige sfeer en onderling respect en vertrouwen. Met korte lijnen en gericht op het prettig wonen van bewoners.
Het bestuur van de HBV is in het voorjaar 2015 uitgebreid met een nieuw lid. Sinds die tijd bestaat het bestuur uit vier betrokken leden die sterk verankerd zijn in Vught. Zij kennen en spreken veel mensen en zijn daarnaast ook nog actief in het verenigingsleven en als vrijwilliger. Een bestuurslid werd in 2015 onverwacht ernstig ziek en was hierdoor enkele maanden uit de roulatie. Gelukkig gaat het beter met hem. Hij bleef betrokken op de achtergrond, heel waardevol en bewonderingswaardig.
Daarnaast hebben we in 2015 twee keer overleg gehad met de Bewonersraad (een afvaardiging van de bewonerscommissies in de Huurders Belangen Vereniging). Dit doen we omdat we op deze manier direct van bewoners horen wat zijn vinden van onze plannen en voorstellen. We zijn blij dat een groot aantal van onze huurders via de HBV en de Bewonersraad de tijd en moeite wil nemen om beleidsstukken te lezen en met ons hierover van gedachten wisselt. Op 8 december 2015 vond een informele bijeenkomst met de Bewonersraad plaats in de Rode Rik, als blijk van waardering en om even terug te kijken op 2015 en vooruit te blikken op 2016.
In september 2015 is een facebookpagina opgezet door de HBV. Om zo op een laagdrempelige manier verbinding maken met bewoners en informatie ophalen en delen. Dit als aanvulling op de communicatie via de website van de HBV.
Tijdens de formele overleggen in 2015 behandelden we onder andere de volgende thema's:

- Ondertekening samenwerkingsovereenkomst HBV – Woonwijze
- Dag van de Betaalbaarheid, 15 januari 2015
- Jaarplan 2015
- Advies aanvraag Huurbeleid 2015
- Advies aanvraag huurverhoging 2015
- Verslaglegging en jaarrekening 2014
- Invulling bijeenkomst bewonerscommissies en bijeenkomst bewoners Den Bosch
- Plannen Grote Zeeheldenbuurt
- Terugblik opruimdag Vijverhof en brainstormen aanpak

- Versterken contact met bewoners en bewonersgroepen via facebook en website
- Dag van het Huren 12 september 2015
- Herzieningswet
- Werkafspraken financiën HBV
- Concept activiteitenoverzicht gemeente Vught
- Wijziging woningwaarderingssysteem
- Woningwet-woonvisie, visie en rol HBV

Overleg en dialoog met bewonerscommissies

We zijn blij met de vele betrokken buurtbewoners in de verschillende buurten. Zij zijn vaak de dragers voor het contact, leven en activiteiten in de buurt. Deze betrokken bewoners weten als geen ander wat er speelt en leeft in de buurt en wat belangrijk is. Vandaar dat we het zo belangrijk vinden dat er korte lijnen en goede contacten zijn met de twaalf bewonerscommissies en andere betrokken buurtbewoners. Als dank en waardering voor hun inzet en bijdrage organiseerden we een bijeenkomst op 29 mei. We nodigden hen symbolisch uit met een kop en schotel en maakten hiermee de link met 'Buren waarbij je gerust een kopje suiker kunt lenen'. Want dat is het burencontact dat we bewoners gunnen en nastreven. Of dat nu het kopje suiker lenen is of even zwaaien of op elkaars huis passen als je een dagje weg bent, dat is natuurlijk persoonlijk. Om de kring van betrokken buurtgenoten groter te maken vroegen we elk lid van de bewonerscommissie om zelf nog een uitnodiging met kop en schotel uit te reiken aan een buurtgenoot. De insteek van de bijeenkomst was informeel en gericht op contact, een nadere kennismaking en ter inspiratie. In groepjes brachten we een bezoek aan drie ondernemers op het terrein van het voormalig Isabella Kazerne. Een bakker, een imker, een boksschool en kregen we uitleg over de geschiedenis van de Isabella Kazerne. De middag werd afgesloten met een high tea bij 't Stroopsoldaatje. Deze middag werd zeer gewaardeerd, bewoners genoten van elkaar en het leerzame en inspirerende programma.

Dag van de Betaalbaarheid, 15 januari 2015

In ons contact met bewoners ontvingen we signalen en zorgen over de betaalbaarheid van de woningen. Ook de HBV ontving dergelijke signalen en nam deze zeer serieus. We willen graag dat bewoners prettig wonen en dan is het een voorwaarde dat de huurprijs van woningen voor bewoners te betalen is. In samenwerking met de HBV hebben we op 15 januari 2015 De Dag van de Betaalbaarheid georganiseerd en zijn we met een busje de wijken ingegaan en waren we in onze vier ontmoetingsruimten aanwezig om met zoveel mogelijk bewoners te spreken over de betaalbaarheid van hun woningen. Dit leidde tot indringende en persoonlijke gesprekken met 120 bewoners die ons in alle openheid vertelden met welke zorgen en problemen ze te maken hebben. De openheid van bewoners raakte ons. Net als de complexe of bijzondere situaties waar mensen ongewild in terecht kunnen komen, waardoor het elke maand weer een opgave is om alle eindjes aan elkaar te knopen. Daarnaast ontvingen we 60 schriftelijke en telefonische reacties van bewoners. De signalen die we op de Dag van de Betaalbaarheid ontvingen, hebben we als input gebruikt voor de herijking van ons huurbeleid. Dit huurbeleid is in maart 2015 vastgesteld voor een periode van drie jaar en is met ingang van 1 april 2015 van kracht gegaan.

De kern van dit vastgestelde huurbeleid is:

- verlaging van de streefhuur van oudere woningen bij mutatie (bouwjaar voor 2005) naar 60% (was 70%)

- voor woningen die vanaf 2005 gebouwd zijn (volgens Bouwbesluit inclusief goede energieprestatie)blijft de streefhuur 70%
- uitzondering hierop vormen de senioren complexen de Baarzen en Molenstraat. Bij mutatie wordt de streefhuur verlaagd van 70% naar 60% maximaal redelijke streefhuur). Nieuwe bewoners zijn blij met de lagere huurprijzen. Bewoners die vertrekken en mensen uit de buurt stellen wel regelmatig vragen hoe het kan dat de huurprijs na verhuizing lager is. Door het beleid uit te leggen geven wij duidelijkheid hierover.

Dag van het Huren, 12 september 2015

Op 12 september 2015 vond de Dag van het Huren plaats. Een landelijk initiatief van Aedes. Wij hebben deze dag onze bewoners in de schijnwerpers gezet. Onze drijfveer is dat bewoners prettig wonen. Speciaal voor de Dag van het Huren maakten we een themanummer van ons Woonjournaal met daarin dertien bijzondere en mooie verhalen van bewoners. Op de Dag van het Huren bezorgden een groep medewerkers deze speciale uitgave van ons Woonjournaal bij de geïnterviewden en de leden van de HBV en bewonerscommissies persoonlijk thuis.

Participatie

Goed contact met bewoners vinden we cruciaal. Om te weten wat er speelt en leeft bij bewoners, voor het leggen van contact tussen bewoners onderling en het faciliteren en stimuleren van buurtinitiatieven. We merken dat veel bewoners zich belangeloos in zetten voor hun buurt en andere mensen. Gewoon, omdat ze dit leuk vinden en ook omdat het mensen een goed gevoel geeft om iets voor anderen te doen. En dat is bijzonder. Daarvoor zijn we alle bewoners en vrijwilligers bijzonder dankbaar. Juist samen zorgen en werken we aan een leefbare straat, buurt en gemeente. Voor en met elkaar.

De Herzieningswet is helder over de rol van corporaties bij leefbaarheidsvraagstukken. Ze schrijft voor dat corporaties zich moeten richten op leefbaarheid in de buurten waar de corporatie woningen heeft en de directe woonomgeving. Voor leefbaarheid is een norm gesteld: een uitgave van € 125,- per woning. Onze insteek is om met beperkte uitgaven veel te doen op het gebied van leefbaarheid en bewonersparticipatie. We merkten het afgelopen jaar dat dit uitgangspunt aansluit bij wat bewoners willen. “Gewoon zoals thuis”. Hierdoor kunnen we veel doen voor weinig geld. In 2015 hebben we veel minder uitgegeven dan de gestelde €125,- per woning, namelijk een bedrag van circa € 73 per woning.

Aftersales gesprekken: persoonlijk en thuis

We vinden het belangrijk dat mensen fijn wonen en zich thuis voelen in hun nieuwe buurt. Vandaar dat we nieuwe huurders na een week of acht thuis bezoeken om te kijken of ze hun weg en plekje hebben gevonden in de nieuwe woning en buurt. Mochten we merken dat hulp of een bijdrage van een andere organisatie nodig of gewenst is, dan leggen we in overleg met de bewoner contact met organisaties zoals Stichting Leergeld of het Jeugdsportfonds. Ook komen de wens en behoefte voor contact en activiteiten met buurtgenoten aan de orde. In een aantal situaties gaven bewoners direct aan zich hiervoor vrijwillig te willen inzetten. De persoonlijke bezoeken werden door bewoners erg gewaardeerd. In 2015 brachten we 70 nieuwe bewoners een bezoek aan huis en stelden zeker vijf bewoners zich spontaal beschikbaar als vrijwilliger. Een echte win-win situatie dus.

Participatie: ontmoetingsplekken

De Rode Rik 2.0: ontmoetingsplek voor de buurt

Voor veel bewoners en bezoekers is De Rode Rik een echt thuis geworden. De Rode Rik biedt als Huis van de Wijk vele activiteiten en ontmoetingen aan mensen. In 2015 is het gevarieerde programma-aanbod uitgebreid met een handwerkcafé op woensdagochtend, open zondagen, Kinderzomerschool en activiteiten tijdens Feestdagen.
We ontvingen van bewoners signalen dat er behoefte is om elkaar te ontmoeten op zondagmiddag. Voor een kopje koffie, een drankje en gezelligheid. Een vaste groep bewoners maakt van deze gelegenheid gebruik. De bezetting van de vrijwilligers op zondagmiddag bleek een punt van aandacht en zorg. Om die reden besloten we de open zondag vanaf het najaar twee wekelijks aan te bieden.
Passend bij een Huis van de Wijk zijn we ook met bijzondere en/of feestdagen open voor bewoners. Om samen deze dagen te vieren. Zoals Kerst, Pasen en Koningsdag. Er is een vaste groep vrijwilligers die deze dagen verzorgen. Zij boden op deze dagen een echt thuis voor een groep bewoners. Ook voor henzelf is het een win-win situatie.

In 2015 is een mooie samenwerking ontstaan met de basisschool De Lichtstraat. Op vier verschillende dagdelen bezochten groepen kinderen de Rode Rik. Voor een carnavalsmodeshow, een presentatie en praten over vroeger. Met basisschool De Baarzen hadden we al langer een dergelijke samenwerking. Het contact tussen de verschillende generaties zorgt voor plezier, dynamiek en mooie contacten.

Nieuw in het programma-aanbod is de Kinder-zomerschool. In de schoolvakanties vonden vier geslaagde kinderactiviteiten plaats op maandagmiddag. Alle kinderen van de basisschool waren hiervoor uitgenodigd, kosten voor deelname € 1,50 inclusief een glaasje ranja. Met deze Kinder-zomerschool bezorgen we kinderen die niet op vakantie zijn of gaan een leuke middag en laten ze met elkaar spelen. Gemiddeld mochten we 15 kinderen op een middag begroeten. Zowel de kinderen als de twee betrokken vrijwilligers waren erg enthousiast. ‘Het smaakte naar meer’.
In navolging werd een Herfstactiviteit georganiseerd. Jammer genoeg werd deze activiteit niet bezocht. Hieruit concluderen we dat dit aanbod niet aansluit bij de behoefte, mede door een aantal andere initiatieven van herfstactiviteiten, elders in Vught.

In het voorjaar 2015 vond een wisseling van de onafhankelijke voorzitter van de Rode Rik plaats. Eind april namen we afscheid van Mieke Nijssen als voorzitter. Na een zorgvuldige werving en selectie is Dorrith Ariens door de Programmaraad gekozen en benoemd als nieuwe voorzitter van de Rode Rik. Zij is met ingang van 1 juli gestart.

Op 7 juni 2015 vond een geslaagde Prokkelactiviteit in De Rode Rik plaats. Prokkelen staat voor een prikkelende ontmoeting tussen mensen met en zonder verstandelijke beperking. Om het contact en de participatie tussen bewoners te bevorderen organiseren we jaarlijks in samenwerking met Cello en bewonerscommissie De Baarzenflats deze dag. Dit jaar schilderden bewoners drie prachtige, kleurrijke bloembakken die we later in de ontvangsthal van de drie flats plaatsten. De middag werd muzikaal opgeluisterd door ‘De Flatties’, een speciaal opgericht koor van buurtleden.

Ook vierden we in samenwerking met de bewonerscommissie, Cello en De Rode Rik de Burendag op zaterdag 26 september 2015. Met als thema: een warm welkom aan alle buurtgenoten. Speciaal voor deze dag zetten we een lange eettafel achter de Rode Rik neer. Bewoners konden aanschuiven en mee-eten. Spontaan ontstonden leuke en laagdrempelige contacten. Ook met de nieuwe buurtbewoners (mensen met een verblijfsvergunning) van tegenover gelegen woningen aan de Van Sasse van IJsselstraat. De speciaal opgerichte Burendagband zorgden voor een muzikale opluistering. Met treffende liedjes zoals: 'Een kopje koffie en Iedereen is van de wereld'. Dankzij een projectsubsidie van de gemeente Vught kon de lunch kosteloos aan de ruim honderd bewoners worden aangeboden. Wethouder Saskia Heijboer bracht ook een bezoek aan deze Burendag.

De warme maaltijd op donderdagmiddag is voor veel bewoners niet meer weg te denken in hun 'weekprogramma'. Gemiddeld genieten 35 gasten, veelal uit de buurt van deze vers gemaakte warm maaltijd die door Vughterstede is klaargemaakt. Dankzij een royale gift van een betrokken Vughtse organisatie is het mogelijk om deze maaltijden voor € 4,25 aanbieden. Uit de gesprekken met de gasten blijkt dat het sociale aspect van groot belang is. "Een avondje niet alleen eten, fijn om met elkaar te eten en mensen te ontmoeten." Op 16 december 2015 ontvingen we de toezegging voor een financieel bijdrage voor 2016. Hiermee is het maaltijdproject in de huidige vorm geborgd.
Vrijwilligers zijn de motor achter de Rode Rik. Zij maken al deze mooie activiteiten en ontmoetingen mogelijk. In 2015 waren maar liefst 40 vrijwilligers in de Rode Rik actief. Als dank en waardering organiseerden we op 3 juli 2015 een vrijwilligersdag. Met een bezoek aan de Vughtse Isabellakazerne en afsluitend een etentje in de Rode Rik. Met traditiegetrouw de leden van de Programmaraad in de bediening.

Ontmoetingen in De Molenhoek

De bewoners van de 78 appartementen aan de Molenstraat en de vier Passief huizen kunnen dagelijks gebruik maken van de mogelijkheden van de ontmoetingsruimte in de Molenstraat. Voor een kopje koffie, een praatje of een activiteit.

Samen met de beheerder zorgt de activiteitencommissie (bestaande uit bewoners en vrijwilligers) elke maand voor een afwisselend programma. Terugkerende elementen in het activiteitenprogramma: maandelijks een muziekoptreden, een fritesmiddag, een keertje samen eten en een creatieve middag. Daarnaast vonden enkele zeer geslaagde nieuwe activiteiten plaats zoals gourmetten en samen kerststukjes maken. Mooie initiatieven, van bewoners, voor bewoners. Ouderen Samen verzorgde een ipad-cursus.

Gemiddeld zijn er 30 tot 40 bewoners bij activiteiten. Uit de ervaringen van bewoners bleek dat zij het fijn vinden als de activiteiten op een vaste dag worden georganiseerd. De vrijdagavond blijkt de meeste geschikte dag hiervoor.

Op verzoek van bewoners kreeg de ontmoetingsruimte een nieuwe, aansprekende en herkenbare naam: De Molenhoek. In deze buurt heeft jaren een molen gestaan, vandaar een herkenbaar ijkpunt voor de buurt en bewoners. Vanzelfsprekend hebben we met bewoners de onthulling van de nieuwe naam gevierd, toepasselijk met een taart waarop de naam bekend werd gemaakt.

We merkten dat bewoners behoefte hebben aan het ophalen en delen van herinneringen en verhalen van vroeger. Deze reminiscentiegesprekken konden we in 2015 dankzij een bijdrage van het stimuleringsfonds Fonds Sluyterman Van Loo voor € 1.00 per deelnemende bewoners aanbieden. De gesprekken vonden onder deskundige begeleiding plaats en zorgden voor onderling begrip, herkenning en sociale cohesie. Voor het komende jaar kunnen we dankzij de toekenning van een projectsubsidie van de gemeente Vught, deze gesprekken voortzetten en wordt een vrijwilliger opgeleid. Hiermee borgen we de continuïteit van deze waardevolle gesprekken.

Ook in De Molenhoek is de Burendag op 26 september 2015 gevierd. Om het contact met 'buiten en de buurt' te maken hebben we contact gelegd met de bewoners van Jan van Amstelstraat en Cello. Is samenwerking met de activiteitencommissie en Cello is deze dag vormgegeven. Met optredens van de Sambatta-band, de speciale Burendag-band en het koor De Herfstklanken. Voor kinderen was er een circusschool met workshops Jongleren, Chinese bordjes omhoog houden en kunst- en vliegwerk met een diabolo. Daarnaast gaf de brandweer een demonstratie, was er een springkussen en konden buurtbewoners een kraampje inrichten om zelfgemaakte spullen te laten zien en verkopen. Ruim 120 (buurt)bewoners brachten een bezoek aan deze Burendag. Ook mochten we wethouder Saskia Heijboer welkomen.
Verder hebben we contact gelegd met basisschool De Wieken en hen uit uitgenodigd om regelmatig een bezoek te brengen aan de bewoners van De Molenhoek. Dit heeft geresulteerd in twee mooie activiteiten dit najaar: een voorleesochtend en een optreden met kerstliedjes. Zowel bewoners als de kinderen genieten van het onderlinge contact. Mooi, dit contact tussen generaties.

Op 26 november 2015 vond de jaarlijkse bewonersvergadering plaats. Agendapunten voor dit overleg waren: het beheer van de ontmoetingsruimte, de financiele verantwoording en het activiteitenprogramma. De vergadering werd afgesloten met een gezamenlijke lunch met soep en broodjes.

Tijdens de bewonersvergadering werd de vraag gesteld naar het Samen eten in De Molenhoek. Deze wens was eerder geuit. We hiervoor contact gelegd met Stichting EET met je hart omdat we de maaltijd graag tegen een lagere prijs willen aanbieden vanwege de smalle beurs van bewoners. Eind 2015 ontvingen we van EET met je hart de toezegging van een bijdrage voor 2016, uitgaande van een warme maaltijd voor gemiddeld 35 bezoekers gedurende 26 weken. Dankzij deze bijdrage is het eveneens mogelijk om tijdelijk voor € 4,25 een warme maaltijd aan te bieden.

Huiskamer Helvoirtseweg

In het woongebouw aan de Helvoirtsweg wonen mensen met een hoge leeftijd. Bewoners zijn gemiddeld 75 jaar en ouder en wonen veelal alleen. In 2014 is met

hulp van vrijwilligers een prachtige Huiskamer gemaakt in de berging achter het woongebouw. Bewoners drinken er maandelijks samen een kopje koffie. Het contact met de buren en buurtgenoten is voor hen heel waardevol. Naast het maandelijks samen een kopje koffie drinken gaven bewoners aan het fijn te vinden om ook eens per maand samen te lunchen. Op 26 november 2015 werd voor de eerste keer samen geluncht. En die smaakte meteen naar meer. Bewoners waren zeer te spreken over de gezelligheid en de heerlijke lunch, verzorgt door Vughterstede. Vrijwilligers van de Mantelmeeuw helpen een handje mee met de organisatie van deze activiteiten.

Herstructurering Grote Zeeheldenbuurt

Bewoners van de 98 woningen werden in 2013 door ons geïnformeerd over onze plannen voor de toekomst: de komende jaren worden de woningen vervangen door nieuwbouw.

Goed contact en overleg met de bewoners en bewonerswerkgroep is cruciaal tijdens dit voor betrokkenen ingrijpende proces. Het contact met de bewonerswerkgroep is goed, er is constructief en regelmatig overleg. Vaste punten voor het overleg zijn: stand van zaken, leefbaarheid in de buurt en bewonersparticipatie.

In 2015 zijn 12 bewoners uit deze buurt verhuisd naar een andere woning, elders in Vught. Een bewoner hebben we intensief begeleid en maatwerk geboden in haar zoektocht naar een andere woning. Bewoners gaven in de aftersalesgesprekken aan zich goed thuis te voelen in de nieuwe woning en buurt.

Om de buurt leefbaar te houden en het contact tussen bewoners te faciliteren organiseerden we in 2015 in samenwerking met de Bewonerswerkgroep: een nieuwjaarsborrel, een paaslunch en een zomerse bbq. Alle activiteiten werden in De Buurtkamer, de ontmoetingswoning in de Grote Zeeheldenbuurt gehouden. Twee bewoners namen in mei 2015 het initiatief voor het opzetten van een eigen facebookpagina voor de bewoners van deze buurt.

Andere maatregelen om voor de leefbaarheid in de buurt: het plaatsen van gekleurde doeken om de hekwerken rondom de duplexwoningen achter de Esschestraat, het onderhouden van de brandgangen door de WOP, extra surveillance door de buurt door het buurtpreventieteam en aandacht voor de vrijkomende woningen door de leegstandsbeheerder. Met ingang van 1 december vond een wijziging van het leegstandsbeheer plaats en nam GAPPH het beheer over van Camelot. Door GAPPH vindt altijd een bewonersselectie plaats alvorens een huurovereenkomst wordt aangeboden. Daarnaast heeft GAPPH veel aandacht voor het leefbaar houden van de buurt. We onderhouden hierover op uitvoerend niveau goed contact.

Op 12 oktober 2015 zijn de duplexwoningen aan de Esschestraat gesloopt. Veel bewoners en oud bewoners waren bij deze handeling aanwezig. Net als wethouder Pennings en overige genodigden. De start van deze sloopwerkzaamheden maakten bij bewoners emoties los. Van verdriet en onzekerheid. “Nu kan je er echt niet meer omheen, onze wijk gaat gesloopt worden.” Na afloop van deze symbolische handeling werd met elkaar een kopje koffie gedronken en een broodje gegeten in De Buurtkamer. Deze informele bijeenkomst werd door alle betrokkenen zeer werd gewaardeerd.

Voor de locatie Esschestraat willen we 11 nul-op-de-meter woningen terugbouwen. De ontwikkeling van dit plan is met de bewonerswerkgroep besproken en

ook de bewoners uit de wijk zijn hierover geïnformeerd. Bewoners en omwonenden hebben een keuze gemaakt uit twee architectuurstellingen. De vergunning van deze woningen verwachten we begin 2016.

Participatie: Vught breed

Huisbezoeken oudere, alleenstaande bewoners Baarzenflats

De drie Baarzenflats bieden huisvesting aan 180 bewoners van 55 jaar en ouder. Veel bewoners hebben een hogere leeftijd en wonen er alleen. Voor het contact en de ontmoetingen kunnen zijn terecht in De Rode Rik, het Huis van de Wijk. In het voorjaar 2015 brachten we ruim 30 huisbezoeken aan alleenstaande oudere bewoners (70 jaar en ouder, in de Baarzenflats). Tijdens deze bezoeken vroegen we bewoners hoe het wonen hen bevalt, hoe het sociaal netwerk eruit ziet, wat de dagbesteding is en of er hulpvragen zijn. Ook informeerden we naar wensen en behoeften voor activiteiten in de Rode Rik. Uit deze gesprekken bleek dat de bezochte bewoners met veel plezier in hun woning wonen, tevreden zijn over Woonwijze en over het algemeen beschikken over een goed sociaal netwerk en dagbesteding. In enkele gevallen hebben we een bewoner geholpen met een doorverwijzing naar Wegwijs van de gemeente Vught voor zorg. De persoonlijke huisbezoeken werden door bewoners zeer op prijs gesteld. “Een geruststelling dat Woonwijze aandacht heeft voor onze zelfredzaamheid en wonen.”

Vijverhof

In navolging op het geslaagde buurtfeest in 2014 nam een buurtbewoner in 2015 het initiatief voor de organisatie van een buurtfeest waarbij een verbinding werd gelegd met de Petrakerk, de Molukse gemeenschap en Huize Theresia. Op 20 juni 2015 vond dit buurtfeest plaats in de tuin van Woonzorgcentrum Theresia. We waardeerden dit initiatief zeer en dachten mee over het programma en het betrekken van zoveel mogelijk buurtbewoners. Vanuit het Oog voor Elkaar-fonds ondersteunden we deze activiteit met een bijdrage van € 200,-. Het buurtfeest werd door 15 Woonwijze huurders bezocht.
Om het contact tussen buurtbewoners te faciliteren zijn we op 18 februari 2015 in samenwerking met de bewonerscommissie en woonzorgcentrum Theresia gestart met een wekelijks koffieuurtje op woensdagochtend. Het betrof aanvankelijk een pilot tot juni 2015. In overleg is besloten deze pilot te verlengen tot het najaar 2015. De koffie werd gratis door Theresia aangeboden en een vaste gastvrouw was het aanspreekpunt voor alle gasten. De koffieuurtjes werden goed bezocht door voornamelijk bewoners van de aanleunwoningen en waren erg gezellig. Het aantal buurtbewoners was heel beperkt. Om die reden besloten we in het najaar 2015 om niet langer als kartrekker te opereren.

De gemeente Vught wil graag enkele wijksteunpunten opzetten en nodigden ons en vele andere Vughtse organisaties uit om hierover mee te denken. Tijdens deze brainstormsessies we de wijk Vijverhof naar voren. De mutatiegraad ligt in deze wijk iets hoger dan gemiddeld in onze wijken. Er wonen veel bewoners van verschillende nationaliteiten, er is weinig contact met elkaar en we zien (latente) armoede. Het aantal mensen dat moeite heeft met de huurbetaling is niet groter dan in onze andere buurten. In samenwerking met de nieuwe wijkwerker van Welzijn Vught voerden we gesprekken met de bewonerscie en betrokken buurtbewoners. De bewonerscommissie gaf hierbij aan graag nieuwe buurtbewoners in de wijk persoonlijk welkom te willen heten. Een mooi initiatief! Vanaf januari 2016 gaat de bewonerscommissie hiermee aan de slag. In samenwerking maakten we een welkomstkaart en dachten we na over een welkomstgeschenk. Dankzij een bijdrage van het coöperatiefonds van de Rabobank is het mogelijk om per nieuwe bewoner een geschenk ter waarde van € 7,50 te kopen. De bewoners-

commissie ontvangt van ons de adressen van de nieuwe bewoners. Het maken van een afspraak met de nieuwe bewoner en het kopen van de geschenkjes regelt de commissie zelf. De verwachting is dat de realisatie van een wijksteunpunt in deze wijk in 2016 nader vorm krijgt.

Integratie/participatie bewoners Sasse van Ysseltstraat

De komst van vluchtelingen en de huisvesting van statushouders is en blijft een groot maatschappelijk thema. Daar waar kan denken en helpen we graag mee. Voorwaarde voor ons is dat we acceptabele huisvesting kunnen bieden. Wij geloven niet in tijdelijke oplossingen.

In overleg met de gemeente Vught zochten we naar pragmatische en haalbare oplossingen. Het gebouw aan de Van Sasse van Ysseltstraat kochten we enkele jaren geleden aan voor een herontwikkeling. We hebben dit pand in korte tijd door een verbouwing geschikt gemaakt voor de huisvesting van 35 mensen met een tijdelijke verblijfsvergunning. Vijf woningen voor gezinnen en acht kamers voor alleenstaanden. In samenwerking met de gemeente Vught en Vluchtelingenwerk troffen we de voorbereidingen voor de komst van deze nieuwe buurtbewoners. We informeerden de buurt tweemaal schriftelijk en nodigden hen uit om mee te helpen. Hierop kwamen tal van hartelijke reacties, buurtgenoten wilden hun nieuwe buren graag een warm welkom heten. Een prachtig gebaar en goede basis voor het leggen van contact en de verdere participatie.

Dankzij de geweldige bijdrage van het WOP-team werden muren van het pand getext en de tuin opgeknapt. De gemeente Vught en Vincentiusvereniging boden een speeltoestel en een trampoline aan voor in de grote gemeenschappelijke tuin achter het pand.

We wilden graag meteen met alle bewoners goed contact maken. Vandaar dat we bewoners uitnodigden om de huurovereenkomst in De Rode Rik te tekenen. Hierdoor ontstond ook meteen, heel laagdrempelig en natuurlijk, contact met de bezoekers van De Rode Rik. In de weken erna brachten we regelmatig een spontaan bezoek(je) aan bewoners om te kijken of er vragen zijn en of we kunnen helpen. Hierdoor zijn korte lijnen en een goed contact ontstaan.

Een goede internetverbinding bleek voor deze bewoners heel belangrijk. We hebben hen hierin gefaciliteerd en deze voorziening voor een vergoeding van € 15,- per maand aangeboden.

De eerste maanden hadden bewoners nodig om de woning in te richten, het onderwijs voor de kinderen te regelen en om tot rust te komen. Er kwam veel op hen af. Vluchtelingenwerk helpt hen daarbij. Elk gezin heeft een vaste vrijwilliger die het gezin ondersteunt. Met de vrijwilligers onderhouden we het contact als dat nodig is.

Inmiddels brengen enkele bewoners regelmatig een bezoek een het Handwerkcafé in de Rode Rik. Ook aan de Kerstlunch werd deelgenomen en maakten twee bewoners hiervoor heerlijke Oosterse hapjes. Mooi om zo nader kennis te maken met elkaars eten.

De huidige fietsenberging bleek niet meer voldoende voor het grote aantal fietsen. Begin 2016 gaan twee aan ons verbonden vrijwilligers aan de gang met het bouwen van een houten berging. Het houten bouwpakket wordt door ons ter beschikking gesteld. De bewoners ontvangen daar nog een brief over. Wij vragen

ook aan hen een helpende hand, waarbij ook het schenken van een kopje koffie mooi zou zijn.

Oog voor Elkaar-fonds

Goed contact met buren en buurtgenoten zorgt ervoor dat bewoners zich thuis voelen in de omgeving waar ze wonen. Dat is wat we vaak van mensen horen. En wat goed contact is, is voor iedereen anders. Voor de een is dat naar elkaar zwaaien en een praatje op straat. Voor de ander is dat samen iets doen of elkaar helpen als het nodig is. We vinden het fijn en belangrijk dat er goed burencontact is. We helpen en denken graag mee als bewoners een buurtactiviteit willen organiseren. Ook doen we een bescheiden bijdrage als een buurtactiviteit de leefbaarheid van de buurt en het contact met buurtgenoten vergroot. Met het Oog voor Elkaar-fonds stellen we maximaal € 200,00 beschikbaar voor buurtactiviteiten. Als voorwaarden hanteren we: de activiteit vindt in een van onze buurten plaats, bereikt zeker 10 buurtgenoten die woonachtig zijn op tenminste vijf woonadressen en draagt bij aan de organisatie van de activiteit zelf en is niet bestemd voor eten of drinken.

In 2015 is met het Oog voor Elkaar-fonds gerealiseerd:

- de aankleding van het binnen terras op 9 april 2015 van het woongebouw Helvoirtseweg 22 – 26
- een bijdrage voor uitstapje bewoners Molenhoek op 22 mei 2015
- een bijdrage voor Prokkeldag voor bewoners in de Baarzenflats op 7 juni 2015
- een bijdrage voor het wijkfeest in Maasland op 20 juni 2015
- een bijdrage voor het wijkfeest Vijverhof op 20 juni 2015
- de aanschaf van een boekenkast voor de hal voor bewoners Vughtse hart
- een bijdrage voor een jeu de boulestoernooi voor bewoners Glorieuxlaan
- aankleding van de hal in het woongebouw Mariaplein
- aankleding van toegangshal Vughtse hart; de hal werd in kerstsfeer gebracht met een kerstboom

Bijeenkomst met bewonerscommissies en actieve buurtgenoten

In twaalf buurten is een bewonerscommissie actief. In de ene buurt actiever dan in de andere. Als dank en waardering voor ieders inzet organiseerden we op 29 mei 2015 een inspirerende en gezellige middag voor alle leden van de bewonerscommissies en andere actieve buurtgenoten. Het thema van de middag was: Een kopje suiker. Het lenen van een kopje suiker staat symbool voor het Burencontact dat we elke bewoner gunnen. En of dat het lenen van een kopje suiker is of het samen iets doen of op elkaars huis letten bij afwezigheid? Dat is voor iedere bewoner weer anders.

Alle leden werden persoonlijk uitgenodigd met gebloemde kop en schotel. Omdat we de kring van betrokken bewoners groter willen maken vroegen we onze gasten om zelf ook een gast uit te nodigen. De middag vond plaats op het terrein van het Isabellakazerne. Na een gezamenlijk welkom bezochten we in groepjes drie of ondernemers op het terrein die ons vertelden over hun werk en visie. Zo bezochten we een boksschool, een bakkerij, een imker en gaf een vrijwilliger uitleg over het ontstaan en de geschiedenis van het Isabellakazerne. Onze gasten genoten zichtbaar. Van het informele en afwisselende programma en ‘de verwen’-middag.

WoonOmgevingsPloeg (WOP)

De WOP is een initiatief van de gemeente Vught en Woonwijze en biedt mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt de mogelijkheid om weer in het werkritme te komen en contacten te leggen. Een voorman stuurt en begeleidt de mensen

van het WOP-team. Het team is inzetbaar voor plekken die niet door het reguliere Openbare Werken worden bijgehouden. Een andere doelstelling van de WOP is dat de teamleden contact maken met bewoners uit de verschillende wijken. In 2015 zijn met de inzet van de WOP de volgende project gerealiseerd: een opruimdag in de Molendwarsstraat op 14 maart als voorbereiding op het onderhoudsproject Binnenonderhoud Op Maat, een opruimdag op 11 april voor bewoners in Vijverhof, het aanleggen van een terrasje in de binnentuin van het woongebouw Helvoirtseweg 22 – 26, het onderhouden van de achterpaden in de Grote Zeeheldenbuurt, het ophangen van de fleurige doeken rondom het hekwerk in de Grote Zeeheldenbuurt, het bestraten van een plantsoen bij Flat de Vlasmeer en het opknappen van de tuin in de Van Sasse van Ysseltstraat.

De WOP is voor veel bewoners en voor ons van grote toegevoegde waarde. We doen nooit tevergeefs een beroep op hen. Wij leggen hen ook vragen voor die niet direct verband houden met het groen onderhoud. Zo hielpen ze mee om enkele wanden te texen in het woongebouw aan de Van Sasse van Ysselstraat. Met veel bereidwilligheid en enthousiasme heeft het WOP-team in korte tijd verschillende wanden getexd zodat de tekeningen van de vorige bewoners niet langer zichtbaar waren op de muren. We ontvangen de toekomstige bewoners graag in een goede en verzorgde woning. Heel prettig dat de WOP dan letterlijk en figuurlijk meteen de handen uit de mouwen steekt!

Buurtwandeling en kennismaking HBV met Bossche bewoners

Tijdens de Dag van de Betaalbaarheid op 15 januari 2015 vertelden onze Bossche bewoners dat ze graag nader kennis wilden maken met de Huurders Belangen Vereniging. Dit signaal hebben we meteen opgepakt door een kennismaking te organiseren. Om het niet al te statisch te maken, kozen we voor een buurtwandeling. Op de avond van 14 april 2015 hebben we eerst samen met de HBV en een tiental geïnteresseerde huurders bijgepraat onder het genot van een kopje koffie. Vervolgens zijn we de wijk De Muntel in gewandeld, waar we bij vier verschillende adressen een kijkje mochten nemen. Zo kregen we uitleg over eetbare planten, werd een thuis-dansvoorstelling verzorgd, maakten we kennis met een Surinaamse mevrouw die ons vertelde over de bereiding van haar culinaire hapjes en vertelde een journaliste uit deze buurt over haar wandeltocht. Met alleen een leeg bord op zak ging zij op pad van Den Bosch naar Den Haag. Als onderdeel van haar onderzoek naar hoe Nederland denkt over armoede en hoe solidair Nederlanders eigenlijk zijn. Een zeer geslaagde avond met veel inspiratie en stof tot nadenken!

Samen de wijk in

Met team Welzijn Vught en het bestuur van Vincentiusverenging Vught

We werken vaak met Welzijn Vught samen. We zetten ons samen in voor bewoners in wijken en buurten en een leefbaar Vught. Om de samenwerking te versterken maakten we op 28 mei 2015 gezamenlijk een fietstocht door de wijken en lieten we elkaar bijzondere plekken en projecten zien. Zo brachten we een bezoek aan Vijverhof, de Jongeren Ontmoetingsplek bij Ouwerkerk, de Grote Zeeheldenbuurt en De Rode Rik. We sloten de ochtend af met een door vrijwilligers verzorgde lunch in De Molenhoek. We leerden van elkaars werk en weten elkaar daardoor beter op onderwerp te vinden.

Een soortgelijke fietstocht vond op 2 juli 2015 plaats met bestuursleden van de Vincentius vereniging. We bezochten de Buurtkamer in de Grote Zeeheldenbuurt, de Huiskamer in de Helvoirtseweg en de Molenhoek. Ervaringen en plannen werden gedeeld. Een leerzame ochtend waarbij we afspraken om de mogelijkheden voor maaltijdprojecten voor bewoners in woongebouwen te verkennen. Vincenti-

usvereniging legde hiervoor contact met stichting EET met je Hart. En met succes! Vanaf 1 januari 2016 krijgen wij een bijdrage van EET met je Hart.

Aandacht voor Flat de Vlasmeer

We ontvingen van een lid van de bewonerscommissie het signaal dat het goed zou zijn om eens met alle 34 bewoners van dit woongebouw persoonlijk in gesprek te gaan over het wonen in Flat de Vlasmeer. Er zou regelmatig sprake zijn van overlast en ook het samen wonen van verschillende generaties zou af en toe ergernis geven. In het najaar brachten we daarom een groot aantal bewoners een persoonlijk bezoek. Deze bezoeken werden zeer gewaardeerd. “Fijn en goed dat jullie hier aandacht voor hebben.” Uit deze gesprekken bleek dat veel bewoners met veel plezier in dit woongebouw wonen. De woninggrootte is naar wens, het uitzicht is goed en de centrale ligging dicht bij de voorzieningen wordt als heel prettig ervaren.
Sinds enkele jaren wonen er verschillende generaties in het woongebouw. Uit de gesprekken bleek dat dit voor de meeste bewoners geen probleem is. Er is wel verschil in leeftijd en ritme. Een aantal bewoners gaf aan weleens overlast te hebben ervaren. Door de verhuizing van een bewoner is deze overlast sterk afgenomen.

Veel bewoners kennen hun naaste buren en onderhouden hiermee contact. Sommige bewoners hebben daarnaast contact met andere buurtbewoners. Uit de gesprekken werd duidelijk dat veel bewoners op zichzelf zijn en niet veel behoefte hebben aan meer contact of het organiseren van buurtactiviteiten. Een bbq wordt wel genoemd als leuke activiteit. We hebben toegezegd in het voorjaar 2016 het initiatief te nemen voor deze buurtactiviteit. Een bewoner heeft hierop spontaan aangeboden voor een muzikale opluistering te willen zorgen.

Taxandriaplein

In 2015 zijn we gestart het uitvoeren van onderhoud aan de 59 woningen aan het Taxandriaplein en omgeving, zowel aan de binnen- als buitenkant. Ons eerste onderhoudsproject in Den Bosch en voor ons een mooie gelegenheid om nader kennis en contact te maken met deze bewoners. Samen met de aannemer brachten we alle bewoners een persoonlijk bezoek. Aan de orde kwam: het wonen in de woning en buurt, de contacten in de buurt, de wensen voor activiteiten met buurtbewoners en de individuele wensen voor het onderhoud. De aannemer maakte tijdens dit huisbezoek meteen een rondje door de woning en gaf duidelijkheid over wat we in de woning gaan uitvoeren. Gedurende het project is veel contact en overleg met een betrokken Projectcommissie, bestaande uit vijf bewoners. De input van de commissie is van grote waarde, zij denken proactief mee en zijn een echt klankbord voor ons en bewoners. In samenwerking met deze commissie organiseerden we een opruimdag op zaterdag 16 januari 2016. Bewoners hebben op deze dag de mogelijkheid om spullen op te ruimen. We plaatsen een container voor spullen die weg kunnen, voor spullen die een tweede leven verdienen is Vincentiusvereniging Den Bosch aanwezig. Tevens is een oud ijzerboer aanwezig die zorgt voor de afvoer van oud ijzer.

Mariaplein

In het voorjaar 2015 namen enkele bewoners van het woongebouw aan de Mariaplein met ons contact op. Zij gaven aan graag de toegangshal wat op te willen frissen en vroegen naar de mogelijkheden voor een fietsenrek voor het gebouw. Veel bezoekers komen met een (elektrische) fiets en kunnen deze niet stallen. Met een bijdrage van het Oog voor Elkaar-fonds is de hal opgefrist en we hebben een fietsenhek aangeschaft. Tijdens deze contacten kwam ook de inrichting van

de voortuin aan de orde. Bewoners zouden graag zien dat we een deel van de beplanting vervangen of aanvullen. Bewoners zien graag meer bloeiende planten in de voortuin. In samenwerking met onze hovenier is een voorstel gemaakt. Dit voorstel wordt in januari 2016 aan de bewoners gepresenteerd.

Onderhoudsproject Molendwarsstraat

In 2015 hebben we onderhoud uitgevoerd aan de woningen in de Molendwarsstraat-Baarzenstraat-Molenstraat-Lidwinastraat. We hebben waar nodig de keuken, het toilet en de badkamer vervangen. Voor dit project is een Projectcommissie geformeerd, als klankbord voor de bewoners. We onderhielden regelmatig en goed overleg met de Projectcommissie. In samenwerking werd bij aanvang van het onderhoudsproject op 14 maart 2015 een opruimdag georganiseerd. Een initiatief dat door bewoners erg werd gewaardeerd. “Ik heb zelf geen auto en aanhanger. Fijn dat jullie me helpen bij het opruimen van mijn woning en tuin.” Op 28 november 2015 hebben we samen met bewoners het project afgesloten met een lunch in ontmoetingsruimte De Molenhoek. Een tiental bewoners hebben deelgenomen aan deze lunch. Er ontstonden mooie gesprekken aan tafel en er kwamen ideeën om in 2016 weer iets te organiseren, zoals bv. een bakwedstrijd. We spraken af om hier in het voorjaar 2016 op terug te komen om te kijken hoe we het een en ander kunnen faciliteren.

Kerstconcert

Twee betrokken bewoners namen begin 2015 met ons contact op. Zij zijn lid van zangvereniging Cantare en gaven aan graag voor bewoners van Woonwijze een kerstconcert te willen verzorgen aan het einde van het jaar. “In deze donkere dagen willen we met een kerstconcert wat licht brengen.”

We hebben met de initiatiefnemers meegedacht om deze activiteit vorm te geven. Ook werd een aanvraag voor een financiële bijdrage bij ons ingediend. We hebben een eenmalige bijdrage van € 1.000,- toegekend, in het voorjaar 2015. Met de huidige Woningwet zouden we deze bijdrage niet meer mogen toekennen omdat de bijdrage niet rechtstreeks aan de bewoners in de directe woonomgeving ten goede komt. Op zondag 20 december 2015 genoten 125 bewoners van het kerstconcert.

Contact en verbinding met bewoners via Facebook

Met de berichten en foto’s op Facebook hebben we in 2014 450 mensen aan ons weten te binden. Facebook wordt door bewoners gevolgd. We merken dat bewoners genieten van de berichten en deze ook zien als een vorm van waardering als ze zich in de berichten of foto’s herkennen. In 2015 is het aantal mensen die onze pagina volgen uitgebreid tot 886. De 500ste, 600ste, 700ste en 800ste liker hebben we persoonlijk bezocht en bloemetje uitgereikt en cadeaubonnen. Deze zijn te besteden bij de deelnemers van de Woonwijze-voordeelpas.

Woonwijze-voordeelpas

Met de Woonwijze-voordeelpas bieden we bewoners iets extra’s. Het betreft een mooie samenwerking van Vughtse ondernemers voor Vughtse bewoners. Inmiddels zijn 23 ondernemers aan de voordeelpas verbonden. In het voorjaar 2015 is weer een nieuwsbrief uitgebracht met speciale aanbiedingen. De doorlooptijd van de samenwerking met de Vughtse ondernemers voor de voordeelpas was drie jaar en op 1 mei 2015 liep de sponsorovereenkomst met de ondernemers af. In het najaar hebben we alle ondernemers die verbonden zijn aan de voordeelpas bezocht. Wij vroegen hen de overeenkomst voor een periode van drie jaar met ons voort te zetten. Alle ondernemers wilden dit. Drie ondernemers beëindigden hun onderneming, zij gaan uiteraard niet door. Dit betekent dat we vanaf eind

2015 twintig ondernemers aan de Woonwijze-voordeelpas hebben verbonden. Daarnaast hebben we de voordeelpas actief uitgereikt aan bewoners die er nog geen hadden opgehaald.

Leefbaarheidsprojecten Rabobank

Een bewoner van St. Janshof nam met ons contact en vroeg ons om hulp bij de aanvraag voor het Coöperatie fonds van de Rabobank. We hielpen de bewoner met deze aanvraag. De Rabobank vroeg hem de aanvraag via een organisatie in te dienen. Dit bracht ons op het idee om in samenwerking met deze bewoner een aanvraag in te dienen voor vijf leefbaarheidsprojecten, in vijf verschillende buurten in Vught. De aanvraag betreft:

- Een bijdrage voor een jeu de boulestoernooi van de bewoner van St. Janshof: hij wil een 'rondje Vught, een jeu de boulestoernooi op meerdere locaties in Vught' organiseren;
- Een bijdrage voor een basisset tuingereedschap voor de bewoners van de Van Sasse van Ysseltstraat;
- Een bijdrage voor twee basissets tuingereedschap die we kunnen gaan uitlenen aan bewoners voor het onderhoud van hun tuin;
- Een bijdrage voor warme maaltijden voor bewoners in De Molenhoek;
- Een bijdrage voor de aanschaf van welkomstgeschenken voor nieuwe bewoners van Vijverhof. De bewonerscommissie in deze wijk gaan nieuwe bewoners met ingang van 1 januari 2016 verwelkomen.

Eind 2015 ontvingen we van de Rabobank het positieve bericht dat het totale bedrag van € 4.250,00 aan ons wordt toegekend. "De Rabobank hecht veel waarde aan initiatieven voor en vooral door de lokale leefgemeenschap. De commissie heeft sympathie voor het initiatief en draagt de activiteiten dan ook een warm hart toe. Mooi om te zien dat het projecten zijn van en voor bewoners, wat ons betreft een mooie vorm van 'een aandeel in elkaar'". Het uitwerken van deze projecten vindt plaats in 2016 samen met bewoners.

Maatschappelijk project

Flexwijze biedt ondernemers de mogelijkheid om een eigen werkplek te huren. En samen met andere ondernemers gebruik te maken van een modern ingerichte vergaderruimte. Bij aanvang van 2015 huurden vijf ondernemers een werkplek bij Flexwijze. Eind december 2015 sloten we het jaar af met vier ondernemers.

In 2015 besloten drie ondernemers, om verschillende, persoonlijke redenen, tot beëindiging van de overeenkomst bij Flexwijze. Tijdens de exitgesprekken gaven de ondernemers aan de ruimte en de dienstlening van Flexwijze zeer te waarderen. Twee ondernemers toonden interesse in Flexwijze en besloten na het zien van de ruimte en werkplek over te gaan tot het afsluiten van een huurovereenkomst.

MiBida, project domotica: beeldschermgebruik door en voor ouderen

In juni 2013 zijn we samen met een dertigtal senioren gestart met een proef met het platform MiBida, met het project 'Domotica, beeldschermgebruik door en voor ouderen'. MiBida is een digitaal platform dat via een touch screen, laptop of pc te gebruiken is. Het idee hierbij is dat ouderen die niet of nauwelijks bekend zijn met internet via een beeldscherm op eenvoudige wijze contact kunnen hebben met de buitenwereld. Dit kan helpen ouderen actief te laten zijn, vereenzaming te voorkomen en langer zelfstandig thuis wonen mogelijk te maken. Beeldschermgebruik wordt in deze zin vooral in de zorg toegepast, nog weinig binnen het domein welzijn. Binnen de zorg levert het kostenbesparingen op (denk aan

beeldbellen met een nachtzorg centrale of een wijkverpleegkundige). Een belangrijke vraag is wat dit toevoegt binnen het domein wonen.

Het beeldscherm is inmiddels gevuld met diensten zoals beeldbellen, berichten versturen, buienradar, nieuws, agenda, Voor elkaar (digitale 'telefooncirkel'), spelletjes, krant, prikbord etc. Het succes van beeldschermen staat of valt bij het gebruik door ouderen. De bewoner moet het willen gebruiken, niet omdat deze eenzaam is of zorg behoeft maar omdat het iets toevoegt.

De proef is vanaf juni 2014 met een jaar verlengd. Samen met de senioren kunnen we zo verder onderzoeken hoe het gebruik verder kan worden versterkt door aanvullende diensten via het beeldscherm aan te bieden. Denk daarbij aan het programma van de Rode Rik 2.0, klussen over en weer aanbieden, boodschappenservice, kerk tv, contact met de huisarts, zorg op afstand, etc. MiBida brengt voor deze verlenging geen kosten in rekening.

In de 2e helft van 2014 hebben we de proef geëvalueerd. We hebben de deelne(e)m(st)ers een aantal vragen gesteld over het gebruik van MiBida, hun verwachting en hun ervaring.

De belangrijkste bevindingen uit die gesprekken zijn:
Een meerderheid van de deelnemers doet mee uit nieuwsgierigheid en interesse.
Een meerderheid van de deelnemers geeft aan dat zij MiBida weinig gebruiken. Van de diensten op MiBida worden vooral de krant, spelletjes, het weer en 'voor elkaar' gebruikt.
Een meerderheid van de deelnemers geeft aan dat zij MiBida nu niet nodig heeft maar dat MiBida wellicht voor hen in de toekomst nuttig kan zijn of voor anderen.
Het valt op dat 'contactdiensten', zoals beeldbellen, berichten en prikbord niet of nauwelijks worden gebruikt.
Over de kosten van MiBida vindt een meerderheid van de deelnemers het volgende. Als voor een abonnement betaald moet worden, zouden deze kosten verdeeld moeten worden over de gemeente (WMO), Woonwijze en de deelnemers (allemaal 1/3 van de kosten).

In de zomer van 2015 hebben we de proef beëindigd. Voor Woonwijze geldt dat de proef met MiBida is geslaagd. Samen met de deelnemers is het platform goed getest en zijn veel nieuwe diensten ontwikkeld. De meest deelnemers die aan de proef zijn gestart, hebben de volle 2 jaar meegedaan. De belangrijkste conclusie die we als Woonwijze konden trekken is dat MiBida meerwaarde heeft op het terrein van (mantel)zorg maar minder binnen ons eigen domein, het wonen. Binnen de domeinen WMO en (mantel)zorg kan MiBida een meerwaarde hebben en kostenbesparend werken.

Het is mooi om te zien dat een aantal deelnemers na het beëindigen van de proef op eigen gelegenheid samen verder gaat met (de ontwikkeling van) MiBida. Niet voor zichzelf maar voor ouderen voor wie dit platform een waardevolle toevoeging op hun leven kan zijn.

Sponsoring

De nieuwe Woningwet heeft gevolgen voor ons sponsorbeleid. Tot 1 juli 2015 sponsorden wij diverse activiteiten die een directe relatie met onze kerntaak hadden. De Woningwet staat woningcorporaties echter alleen nog toe om activiteiten te sponsoren die uitsluitend ten goede komen aan de huurders van de corporatie en die zich bevinden in de directe nabijheid van de woningen van de corporatie.

Contracten die niet bij passen de nieuwe regels, zoals bijvoorbeeld de sponsoring van Zwaluw VFC, hebben wij opgezegd per eerst mogelijke datum.
De volgende activiteiten hebben we in 2015 financieel ondersteund:

Omschrijving	Bedrag	Relatie kerntaak
IJsbaan Vught	€ 7.500	Winters evenement gericht op sociale samenhang, waar huurders vrijkaartjes voor ontvangen
Seniorenbus Vught	€ 10.000	Initiatief voor het vervoer van minder draagkrachtige senioren binnen Vught en naar het station of ziekenhuis in Den Bosch
Zwaluw VFC	€ 2.420	Bevordering sociale samenhang door ondersteuning lokale sportbeoefening in Vught
Beschermers Kamp Vught	€ 1.000	Bijdrage leefbaarheid Molukse wijk Lunetten
Avondvierdaagse Vught	€ 250	Bevordering van de sociale samenhang voor jong en oud door samen te wandelen
Totaal	€ 21.170	

Ontwikkelingen van de vastgoedportefeuille

Vastgoedportefeuille

De woningvoorraad verandert in de loop van het jaar continu. Door aankoop, verkoop, herontwikkeling en nieuwbouw is de voorraad in beweging. In 2015 hebben de volgende wijzigingen in ons bezit plaatsgevonden:

- Verkoop van 23 woningen
- Nieuwbouw van 4 woningen
- Her ingebruikname Hertoglaan 15 woningen
- Sloop 16 woningen

Aan het einde van 2015 bestond de verhuurportefeuille van Woonwijze totaal uit 3.161 eenheden, waarvan 2.983 woningen, 159 garages/parkeerplaatsen en 19 overige eenheden. Per gemeente ziet onze portefeuille er per 31 december 2015 als volgt uit:

Gemeente	Aantal woningen	Garageboxen en parkeerplaatsen	Overige eenheden	Totaal aantal verhuureenheden
Vught	2.781	117	18	2.916
's-Hertogenbosch	146	42	1	189
Oisterwijk	56			56
Totaal	2.983	159	19	3.161

Ons bezit bestaat bijna geheel uit sociale huurwoningen. Binnen het sociale huursegment zijn verschillende huurprijsklassen te onderscheiden. Hieronder een verdeling van onze portefeuille op basis van de huurprijs:

	Huurprijs	Aantal woningen
Goedkoop	< € 403,06	515
Betaalbaar	> € 403,06 - € 618,24	2.053
Duur	> € 618,24 - € 710,68	305
Geliberaliseerd	> € 710,68	110
Totaal		2.983

Bouwen en ontwikkelen

Door afdeling projectontwikkeling zijn in 2015 de volgende woongelegenheden en maatschappelijk vastgoed opgeleverd:

- 4 nieuwbouw huurwoningen aan de Versterhof
- 6 nieuwbouw koopwoningen aan de Versterhof
- Een praktijkruimte en een ontmoetingsruimte aan de Versterhof
- 2 extra praktijkruimtes aan bij complex Hoge Vliert aan de Vliertstraat
- 15 verhuureenheden voor vergunninghouders aan de Hertoglaan

Daarnaast zijn er nog een aantal projecten in ontwikkeling, die per project worden toegelicht. De projecten zijn verdeeld in harde en zachte projecten. Bij harde projecten is het point of no return al bereikt. Dat houdt in dat de start van het project al intern is geformaliseerd en extern gecommuniceerd, waarbij kosten en opbrengsten op een gedegen wijze kunnen worden vastgesteld. Bij zachte projecten is het point of no return nog niet bereikt.

Harde projecten

Brede School Haaren

Gemeente Haaren heeft Woonwijze benaderd voor de ontwikkeling van een multifunctionele accommodatie. In deze accommodatie moeten twee scholen, een kinderopvang, centrum jeugd en gezin en een sporthal gerealiseerd worden. De bouw van de school is in 2014 gestart. Het gebouw is door aannemer Hazenberg net voor de kerst aan Woonwijze opgeleverd. Dit met uitzondering van de Sporthal. Hier zijn wat problemen geweest waardoor dit deel nog niet gereed is. Met de gemeente moeten nog afspraken gemaakt worden over de eindafwikkeling. Dit zal voor de ingebruikname door de scholen gebeuren. Deze staat gepland voor februari 2016.

Zachte projecten

Grote Zeeheldenbuurt fase 1

De woningen in het gebied bekend onder de naam Grote Zeeheldenbuurt behoren tot het voormalige gemeentebezit. De woningen hebben in het strategisch voorraadbeleid de strategie herontwikkeling. De bewoners zijn geïnformeerd dat dit in de periode van 2015 tot 2018 plaats zal vinden.

Het stedenbouwkundige plan is in november 2014 tijdens een informatiebijeenkomst aan de bewoners en omwonenden gepresenteerd. Het plan bestaat uit 4 deelgebieden die allen gefaseerd zullen worden uitgevoerd. De recent door Prorail gepresenteerde varianten op de verlaging van de toekomstige verdieping van het spoor hebben voor een andere volgorde in de fasering gezorgd. Dat betekent dat slechts een deel van de geplande woningen in fase 1 gerealiseerd gaat worden.

Voor het totale programma (ca. 135 wooneenheden) gaan we vooralsnog uit van een combinatie van huur en koop, gestapeld en grondgebonden. De bewoners uit fase 1 hebben de indicatie urgent gekregen. Inmiddels zijn alle bewoners uit deze fase naar een andere woning verhuisd. In september 2015 zijn de eerste 16 duplexwoningen en de voormalige basisschool 'De Globe' gesloopt.

De benodigde onderzoeken t.b.v. het nieuwe bestemmingsplan zijn inmiddels afgerond. De omgevingsvergunning voor de realisatie van de eerste 11 nul-op-de-meter woningen aan de Esschestraat is in oktober 2015 bij de gemeente ingediend. Deze vergunning is niet verleend. Bovendien zijn we geconfronteerd met een herziening van het bestemmingsplan waardoor we met indienen van de vergunning moeten wachten tot het herziene bestemmingsplan is vastgesteld. Dit is naar verwachting eerste kwartaal 2016. De geplande start van de bouw van fase 1 in het eerste kwartaal van 2016 is daardoor niet haalbaar.

Eind 2014 is de voormalige basisschool De Globe in het gebied aangekocht. Deze aankoop biedt kansen om de nieuwe stedenbouwkundige structuur van de Grote Zeeheldenbuurt te versterken. Momenteel wordt bekeken wat de optimale ruimtelijke invulling van het Globeterrein wordt. De verwachting is dat deze locatie na de eerste 11 de volgende ruimtelijke ontwikkeling in de Grote Zeeheldenbuurt wordt.

Grote Zeeheldenbuurt fase 2

Dit betreft het vervolg van fase 1. In deze fase wordt uitgegaan van de bouw van 18 woningen.

Locatie Hasselbraam

Op deze locatie in de Gemeente Haaren staat nu een school. Met de Gemeente Haaren wordt nu overleg gevoerd wat de invulling van deze locatie kan zijn. Voor-

alsnog wordt er uitgegaan van 13 huurwoningen tot de liberalisatiegrens en 4 koopwoningen. Het bestemmingsplan is inmiddels in procedure gebracht.

Moergestel fase 2 (in Ontwikkelingsmaatschappij Woonwijze BV)

Deze fase volgt op de 49 woningen die eind 2014 opgeleverd zijn. De aanvraag voor CPO subsidie is afgewezen. De pot van de provincie was te klein om alle aanvragen te honoreren. Dit was een tegenvaller voor de CPO vereniging. Met de kandidaten is afgesproken dat we het volledig consument gericht ontwikkelen wat loslaten. Woonwijze heeft het plan op basis van hun wensen verder uitgewerkt en op basis daarvan een concept Koop aanneemovereenkomst voorgelegd. Een zestal kandidaten wil daar mee verder. De overige woningen zijn in verkoop gegeven bij een makelaar. We zijn voornemens de aanvraag omgevingsvergunning in delen te gaan doen om daarmee altijd gefaseerd te kunnen bouwen. De onverkochte woningen kunnen deels in verhuur genomen worden. Voorzichtigheidshalve wordt fase 2 daarom als huurproject ingerekend. De woningen worden ontwikkeld in de Ontwikkelingsmaatschappij Woonwijze BV.

Verkoop en aankoop van woningen

In ons strategisch voorraadbeleid hebben we onze portefeuille in kaart gebracht met daaraan verbonden de diverse strategieën. Voor het overgrote gedeelte van onze woningen zijn we voornemens om deze op lange termijn te exploiteren. Een deel van ons bezit is gelabeld voor verkoop en wanneer het wenselijk is in verband met het strategisch voorraadbeleid kunnen we besluiten tot aankoop van vastgoed. De inkomsten uit de verkoop van onze woningen investeren we onder andere in nieuwbouw om tot een toekomstbestendige vastgoedportefeuille te komen.

Verkopen Kopen naar Wens

Dit jaar hebben we 22 huurwoningen verkocht met de constructie Kopen naar Wens, één huurwoning is volledig verkocht (zonder gebruik te maken van Kopen naar Wens). Daarnaast zijn er 3 teruggekochte woningen die voorheen de koopconstructie koopgarant hadden, ook met de constructie Kopen naar Wens verkocht. Met deze koopconstructie kan een huurwoning gekocht met een uitgestelde betaling die afhankelijk van inkomen maximaal 50% is. Huurders krijgen daarbij voorrang op andere woningzoekenden. De uitgestelde betaling dient voldaan te worden zodra de woning weer verkocht wordt. Van de 25 verkochte woningen zijn er 19 met een uitgestelde betaling van 50% van de marktwaarde verkocht en 6 woningen zonder uitgestelde betaling. Deze woningen zijn verkocht met 10% korting op de taxatiewaarde.

Aankopen

Net als voorgaande jaren blijven we terughoudend met het aankopen van grond. In 2015 hebben we alleen in de BV een strook grond aangekocht in Moergestel voor € 38.500 om fase 2 van het Centrumplan Moergestel mooi af te kunnen ronden.

We hebben 6 woningen waarop we een terugkoopplicht hebben teruggekocht, voortvloeiend uit de koopgarantconstructie die op deze woningen van toepassing is. Van de koopgarantwoningen die we in 2015 in portefeuille hadden zijn er 5 woningen weer doorverkocht.

Kwaliteit en onderhoud

Het woningbezit van Woonwijze voldoet nagenoeg volledig aan een hoog kwaliteitsniveau. De afgelopen jaren is grootschalig geïnvesteerd om de woningen te laten voldoen aan de eisen van deze tijd. Wanneer een woning opnieuw wordt verhuurd, voeren we ook de benodigde werkzaamheden uit om ze naar het door ons gewenste kwaliteitsniveau te brengen. Het onderhoud is onder te verdelen in groot onderhoud en dagelijks onderhoud. In dit hoofdstuk volgt een toelichting op deze onderhoudsposten.

Meerjarenonderhoudsbegroting

De meerjarenonderhoudsbegroting is opgesplitst in een jaarbegroting en een tienjarige meerjarenonderhoudsbegroting voor ons gehele bezit. Voordat de jaarbegroting wordt opgesteld, vindt een quickscan plaats. Tijdens deze quickscan wordt bekeken of het geplande onderhoud daadwerkelijk dient te worden uitgevoerd. Het kan voorkomen dat naar aanleiding van de quickscan onderhoud wordt uitgesteld. Ook kan het voorkomen dat onderhoud van bepaalde onderdelen juist eerder dan gepland wordt uitgevoerd. De onderhoudsprojecten die dit jaar zijn gestart worden toegelicht onder het hoofdstuk groot- en planmatig onderhoud.

Dagelijks onderhoud

Het gehele proces rondom het dagelijks onderhoud wordt uitgevoerd door een vaste aannemer. Dagelijks onderhoud wordt onderverdeeld in reparatieonderhoud (het onderhoud naar aanleiding van een reparatieverzoek van een huurder), mutatieonderhoud (onderhoud als gevolg van een huuropzegging) en contractonderhoud (onderhoud op basis van afgesloten contracten).

Reparatieonderhoud

Reparatieverzoeken	2015	2014	2013	2012
Aantal afgehandelde opdrachten	2.937	2.917	3.134	3.430
Bedrag totaal x € 1.000	460	520	590	655
Bedrag per reparatieverzoek x € 1	157	178	188	191
Aantal vhe's (woningen)	2.983	3.003	2.955	2.980
Aantal reparatieverzoeken per vhe (woning)	0,98	0,97	1,06	1,16

Schades

Naast het dagelijks onderhoud kan er ook sprake zijn van schade aan de woning. Denk hierbij aan inbraak, vandalisme, waterschade en glasschade. In sommige situaties is de schade te verhalen bij onze verzekering. Schades kunnen door de huurder rechtstreeks gemeld worden bij de aannemer waar al het dagelijks onderhoud aan uitbesteed is. De aannemer zorgt voor herstel van de schade en stremt af met Woonwijze of de schade verhaalt kan worden op de verzekeringsmaatschappij. Er zijn dit jaar 5 schades geweest die hoger zijn dan ons eigen risico, het volledige bedrag van deze schades is in 2015 door de verzekeringsmaatschappij uitgekeerd.

Woningaanpassingen

Huurders kunnen om diverse redenen de wens hebben om wijzigingen in de woning aan te brengen. Dit kan gaan om aanpassingen van de woning om medische

redenen of om verbetering of uitbreiding van de woning naar wensen van de bewoner.

De aanvragen voor aanpassing op medische gronden worden via de gemeente bij ons ingediend. In 2015 zijn 14 aanvragen bij ons binnengekomen voor woningaanpassing(en). Dit is een stijging ten opzichte van 2014 waarin 6 aanvragen zijn binnengekomen. Alle 14 aanvragen zijn afgewikkeld op basis van de Uitvoeringsovereenkomst Woonvoorzieningen Gehandicapten, gesloten tussen de Gemeente Vught en Woonwijze.

Bewoners die zelf veranderingen in de woning willen aanbrengen (ZAV) vragen dit rechtstreeks bij Woonwijze aan. In 2015 hebben we 52 aanvragen ontvangen. De meest voorkomende aangevraagde veranderingen zijn:

- Geheel of gedeeltelijke vervanging keuken
- aanbrengen zonnescherm, screens
- aanbrengen overkapping / carport
- gedeeltelijke vervanging badkamer

De meeste aanvragen zijn, onder de geldende voorwaarden, goedgekeurd en afgewerkt. Wanneer de verandering de verhuurbaarheid schaadt, te ingrijpend is of het gevelaanzicht aantast, wordt het verzoek afgewezen. In 2015 zijn totaal 2 aanvragen afgewezen.

Mutatieonderhoud

Wanneer een woning van huurder verandert, is sprake van een mutatie. We voeren wanneer nodig werkzaamheden uit voor de sleuteloverdracht aan de nieuwe huurder. Vaak zijn het kleine werkzaamheden die moeten gebeuren, maar in sommige woningen wordt uitgebreid binnenonderhoud uitgevoerd. Dit betreft vaak woningen waarvan de huurder heeft gekozen om niet deel te nemen een aan eerder uitgevoerd groot onderhoudsproject.

In 2015 zijn er 173 huuropzeggingen geweest. De totale kosten aan mutatieonderhoud zijn € 347.000.

Mutatieonderhoud	2015	2014	2013	2012
Aantal mutaties	173	192	172	141
Bedrag totaal x € 1.000	347	333	263	318
Bedrag per mutatie x € 1	2.005	1.734	1.529	2.255
Aantal vhe's (woningen)	2.983	3.003	2.955	2.980
Bedrag per vhe (woning)	107	111	89	108

Contractonderhoud

Onder contractonderhoud verstaan we onderhoudswerkzaamheden die volgens een afgesloten contract worden uitgevoerd. Dit kan jaarlijks of meerjarig zijn. Nieuwbouw, sloop, planmatig onderhoud en veranderingen in wet- en regelgeving zijn bijvoorbeeld momenten waarop een contract veelal moet worden aangepast op inhoud, hoeveelheden, prijs en/ of planning.

Zoals gebruikelijk hebben we ook dit jaar weer contracten afgesloten of gecontinueerd voor de volgende werkzaamheden:

- preventief onderhoud en storingen aan alle cv-installaties;

- periodieke wettelijke inspecties voor collectieve cv-ketels (2 jaarlijks);
- periodieke wettelijke inspecties voor brandstoftoevoerleidingen (4-jaarlijks)
- (radiografisch) uitlezen en vervangen van warmtemeters, watermeters en elektrameters;
- vernieuwen van de filters van WTW-installaties;
- controle en onderhoud van de decentrale noodverlichting;
- controle en onderhoud van de blusmiddelen en droge blusleidingen;
- controle en onderhoud van de brandmeldinstallaties, CO/LPG detectie- en ontruimingsinstallaties;
- onderhoud, storingen en keuringen van liftinstallaties;
- preventief onderhoud en storingen aan elektrische deurdrangers en automatische schuifdeuren;
- preventief onderhoud en storingen aan hydrofoorinstallaties en vuilwaterpompinstallaties (all-in contract);
- legionellapreventie;
- onderhoud van collectieve groenvoorzieningen en groendaken;
- schoonmaakonderhoud algemene ruimten en glasbewassing van algemene ruimten en onbereikbaar glas;
- veiligheidsinspecties en keuring van valbeveiliging op daken.

In 2015 zijn de contracten gecontroleerd en gecontinueerd als dit nodig was. Ook zijn er naar aanleiding van onderhoud en nieuwbouw extra onderdelen opgenomen in de onderhoudscontracten.
In 2015 zijn de complexen met collectieve verwarming voorzien van joulemeters, zodat er bemeterd kan worden volgens de eisen van de nieuwe warmtewet. Door de nieuwe eisen in de warmtewet hebben we ook een systeem aangelegd waarmee radiografische meters op afstand kunnen worden uitgelezen (TSS-systeem van Techem).

Groot en planmatig onderhoud

Woonwijze investeert in haar woningen veelal om ze op lange termijn te kunnen blijven verhuren en de huurders een kwalitatief goede woning te bieden. In 2015 is in diverse groot- en planmatige onderhoudsprojecten geïnvesteerd in ons bezit. Deze projecten kunnen binnenonderhoud, buitenonderhoud of een combinatie daarvan zijn. Onderstaand wordt per project beschreven welke werkzaamheden hebben plaatsgevonden. Er wordt tevens aangegeven uit hoeveel woningen het complex bestaat. Dat wil niet zeggen dat in alle woningen binnen deze complexen onderhoud heeft plaatsgevonden, dit is afhankelijk van de deelnamegraad.

In 2015 zijn de volgende projecten in uitvoering genomen:

Regulier schilderwerk (92 woningen)
Bij deze woningen heeft in 2015 regulier schilderwerk plaatsgevonden. De complexen zijn van te voren geïnventariseerd zodat een goed beeld is ontstaan over de staat van het schilderwerk en de werkzaamheden. De werkzaamheden zijn in mei gestart en in november afgerond.

Schilderwerk met houtrot (156 woningen)
De werkzaamheden betreffen het schilderwerk waarbij in de inventarisatie naar voren is gekomen dat we te maken krijgen met substantiële houtrot. De werkzaamheden zijn in juni gestart en in november afgerond.

BOM VI (63 woningen)

Dit project betreft het binnenonderhoud van de woningen van het voormalige gemeentebezit. De strategie voor deze woningen is verkopen (Kopen naar Wens) of herontwikkelen op termijn. Gezien de staat van de woningen moeten we nu wel iets aan de woningen doen. Vorig jaar is eerst goed onderzoek verricht naar de noodzaak van de diverse onderhoudswerkzaamheden, in 2015 zijn de werkzaamheden gestart en afgerond.

Taxandriaplein Den Bosch (59 woningen)

Dit zijn de oudste woningen die we in exploitatie hebben en die we door de fusie met Eigen Bezit per 31 december 2012 in bezit hebben gekregen. Er zijn veel tocht, vocht en lekkageproblemen bij deze woningen. De werkzaamheden zijn gestart in 2015 en worden in 2016 afgerond.

Maasland (140 woningen)

De werkzaamheden bestaan voornamelijk uit het oplossen van vocht en tochtproblemen, het schoonmaken en herstellen van Wherzalit. Vorig jaar heeft onderzoek plaatsgevonden hoe deze problemen op te lossen zijn. Er zijn een aantal scenario´s afgewogen. Om tot een keuze van de uiteindelijke aanpak te komen heeft een afweging plaatsgevonden tussen huurderstevredenheid, kwaliteit en financien. Dit jaar zijn de werkzaamheden uitgevoerd, het project is in 2015 afgerond.

De Baarzen

De werkzaamheden bestaan uit het gedeeltelijk dichtzetten van de galerijen van de nieuwbouwflats die in 2009 zijn opgeleverd. Er treden problemen op met gladheid door het inregen of insneeuwen van de open galerijen. Afgelopen jaar is er onderzocht welke technische oplossing het beste resultaat biedt. De werkzaamheden zijn begin 2015 gestart en in 2015 afgerond.

Gezondheidscentrum De Hoge Vliert

Door de voormalige huurders van dit pand (Juvans en een fysiotherapeut) is de huur opgezegd. Er is dit jaar een nieuw huurcontract gesloten met andere huurders (een haptotherapiepraktijk en een kinderfysiotherapiepraktijk). Om deze huurders passend te kunnen huisvesten zijn er werkzaamheden aan het pand verricht.

CV vervanging

In 2015 is er voor gekozen om meer ontzorgd te worden bij het CV onderhoud en vervanging van CV's. Hiervoor is een traject in gang gezet om een installateur te selecteren. Dit heeft geleid tot de keuze voor een installateur, waarmee we een contract zijn aangegaan. De eerste 75 cv ketels zijn eind 2015 door de nieuwe installateur vervangen.

Duurzaamheid

In 2014 is besloten de activiteiten van het Greenteam en het regionale overleg met andere corporaties te beëindigen. Het Greenteam heeft intern zijn taak volbracht en het regionale overleg is onderdeel geworden van regulier collegiaal overleg.

2015 is wat duurzaamheid betreft een overgangsjaar voor Woonwijze. De inspanningen van het Greenteam de afgelopen jaren worden vanaf 2015 vooral vervolgd met de inzet op Nul op de Meter. Voor we starten met 2016 is een samenvatting van de inzet van het Greenteam de afgelopen jaren op zijn plaats. Het Greenteam heeft zich in de afgelopen jaren bezig gehouden met onder andere de volgende

zaken. Allereerst het opzetten van een Carbon Footprint, zowel voor het kantoor als voor de medewerkers van Woonwijze. Uit deze Carbon Footprint voor het kantoor zijn een aantal maatregelen voortgekomen. Na het nemen van deze maatregelen is opnieuw een Footprint vastgesteld en is een Benchmark gehouden met een aantal andere corporaties.
Op verschillende momenten zijn in het kader van “Green Your Office” acties voor de medewerkers georganiseerd. Op deze manier heeft het bewustwordingstraject bij de medewerkers telkens een nieuwe impuls gekregen. De acties hadden steeds een ander onderwerp, de rode draad was altijd duurzaamheid en energiebesparing:

- overstap naar groene stroom
- aanschaf fietsen
- aanschaf NS business kaarten om het gebruik van openbaar vervoer te bevorderen
- inkoop kantoorartikelen: eens per maand om meerdere ‘ritten’ te voorkomen.
- printerinstellingen standaard naar dubbelzijdig en zwart-wit
- ledverlichting in plaats van halogeenspotjes
- gebruik Wattcher: thuis energiebewust worden
- biologische lunch met fruit en streekproducten
- waterfles
- “rommelpost”: retourneren van meerdere exemplaren (verwijderen uit adressenbestand of vragen om digitaal toe te sturen.

Geïnspireerd door de cursussen van de "kleine Aarde" in het kader van "train de vakman/-vrouw" heeft Woonwijze samen met Joep van de Ven, van CVTuning een cursus georganiseerd voor de monteurs van een aantal geïnteresseerde regionale installateurs. Het gaat hierbij om het waterzijdig inregelen van bestaande cv-installaties. Door het goed inregelen van deze installaties wordt een comfortverbetering gerealiseerd, de warmte wordt beter verdeeld en de woning warmt daardoor sneller op. De juiste instelling levert ook een energiebesparing op van gemiddeld 10%.
Bij de opdracht voor het vervangen van 400 cv-ketels in 2016 is het waterzijdig inregelen in de opdracht opgenomen. De huurders hebben hier dan een dubbel voordeel, een lager gebruik door een efficiëntere ketel en daarbij een goed afgestelde installatie.
De Carbon Footprint voor de medewerkers van Woonwijze is een aantal jaren op rij als jaarlijks terugkerend toetsmoment georganiseerd. De achterliggende gedachte is, dat als duurzaamheid volledig geïntegreerd is in de organisatie en haar medewerkers, het uitdragen van de duurzaamheidsboodschap naar huurders, stakeholders en opdrachtnemers eenvoudiger is.
Een van de belangrijke gevolgen van het opstellen van de Carbon Footprint was het overstappen naar een nieuwe energieleverancier, Greenchoice en het afnemen van groene stroom en gas.
Ook het aanpassen van de verlichting binnen het kantoor van Woonwijze en in de gezamenlijke ruimtes van een aantal markteenheden heeft haar bijdrage geleverd aan het terugdringen van de CO_2 uitstoot en het besparen van energie.
Samen met Greenchoice is het project Zonvast gestart waarbij onder strikte voorwaarden, op een aantal streng geselecteerde woningen een zonnepaneelsysteem van 2500kWh is geïnstalleerd.
Als vervolg op het Zonvast project met Greenchoice is het project ZONwijze gestart. Een project waarbij aan een geselecteerde groep huurders zowel een zonneboiler als een pv-systeem (ongeveer 500kWh) te huur aangeboden wordt. Dit is

een vervolg op een in 2012 uitgevoerd project en wordt samen met het bedrijf Solesta uit Nijmegen uitgevoerd. Voor het aanleggen van een zonneboilerinstallatie wordt een huurverhoging van € 7,50 per maand gevraagd. De minimale gasbesparing wordt geschat op € 120,- per jaar. Voor een PV-systeem wordt ook een huurverhoging van € 7,50 per maand gevraagd. Voor dit systeem is de minimale besparing op het elektriciteitsverbruik geschat op € 120,- per jaar. De 450 aangeschreven huurders hebben samen ruim 120 systemen gehuurd. Met deze acties hebben we aangetoond dat de huurders zeker geïnteresseerd en betrokken zijn.

In samenwerking met Delto is voor praktisch al onze woningen een energielabel gemaakt. In 2015 is de opdracht gegeven om in stappen alle woningen volgens het Nader Voorschrift te toetsten. Met het verkregen inzicht en op basis van de Benchmark resultaten kan gesteld worden dat Woonwijze op goede koers ligt om in 2020 aan de verwachting van gemiddeld minimaal label B (gemiddeld EI 1,25) of volgens het "Nader Voorschrift" met de daarbij behorende Energie Index voor onze woningen te voldoen.

Met een aantal van onze opdrachtnemers zijn discussiebijeenkomsten georganiseerd met als thema Aanbestedingsbeleid en Duurzaamheid. Dit als onderdeel van het overbrengen van onze visie op onze stakeholders en opdrachtnemers.

Het renoveren van 8 appartementen tot passiefhuis is een concreet voorbeeld van de mogelijkheden die er zijn en de resultaten die daarmee geboekt kunnen worden. Door het aanbrengen van een hoogwaardige schilisolatie en luchtdicht bouwen is de energielast per appartement hier gereduceerd tot minder dan € 30,=/maand.

Hiermee is ook de basis gelegd voor het Woonwijze Duurzaamheidsbeleid dat in 2015 is vastgesteld.
Het tekenen van de Brabant Deal als één van de elf aangesloten corporaties geeft aan dat we in 2015 de voorbereidingen voor de uitvoering van dat beleid serieus ter hand genomen hebben. Concreet betekent dit dat wij in 2016 beginnen met een nieuwe fase van onze inzet op duurzaamheid, het renoveren van bestaande woningen tot Nul-op-de-Meter woningen.

Vraag en Aanbod woningen

Vrijkomende woningen worden via advertenties in het Klaverblad en op onze website aangeboden. Woningzoekenden kunnen hierop reageren en de woningen worden vervolgens op basis van inschrijftijd toegewezen. Uitzondering hierop zijn de woningzoekenden met een urgentiestatus op medische of sociale gronden.

Het overgrote deel van onze woningen heeft een sociale huurprijs, dat wil zeggen een huur van maximaal € 710,68 per maand. We zijn verplicht deze woningen voor minimaal 80% te verhuren aan woningzoekenden met een inkomen van maximaal € 34.911 per jaar. We hebben dit jaar in totaal 171 woningen toegewezen, daarvan hadden 160 woningen met een sociale huurprijs en 11 woningen hadden een huurprijs boven de € 710,68. Voor 10% van de toewijzingen van sociale huurwoningen mogen we een uitzondering maken om deze toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen boven de € 34.911. Daarnaast is met ingang van de Herziene woningwet per 1 juli 2015 de mogelijkheid ontstaan om nog 10% van de toewijzingen aan huishoudens met een inkomen tussen € 34.911 en € 38.950 plaats te laten vinden.

In 2015 hebben we alleen gebruik gemaakt van de reguliere mogelijkheid om 10% af te mogen wijken. Voor de mogelijkheid om nog 10% extra toewijzingen te verrichten aan huishoudens met een inkomen tussen € 34.911 en € 38.950 hebben we in het laatste kwartaal beleid vastgesteld in combinatie met passend toewijzen. Dit beleid gaat in per 1 januari 2016. We hebben in 2015 in totaal 4 keer een sociale huurwoning toegewezen aan een huishouden met een inkomen boven de € 34.911. Dit betekent dat de toewijzingen van sociale huurwoningen in 2015 voor 97,5% van de gevallen aan huishoudens met een inkomen onder de € 34.911 is geweest. Hiermee voldoen we ruim aan de gestelde norm van 80%.

Het aantal ingeschreven woningzoekenden is in 2015 weer behoorlijk toegenomen. Eind 2015 staan 4.241 woningzoekenden bij ons ingeschreven. In 2015 zijn er 253 nieuwe inschrijvingen toegevoegd. Ook het aantal actief woningzoekenden is ten opzichte van vorig jaar behoorlijk toegenomen.

Woningzoekenden	2015	2014	2013	2012
Aantal woningzoekenden	4.241	3.988	3.751	3.694
Aantal actief woningzoekenden	626	543	432	426
% actief woningzoekenden	14,8%	13,6%	11,5%	11,5%

Woningaanbod en -toewijzing

Woonwijze biedt de vrijkomende woningen aan via het aanbodmodel. Wanneer de huur van een woning wordt opgezegd, wordt de woning op onze website aangeboden en geadverteerd in huis-aan-huis krant 'het Klaverblad'. Woningzoekenden kunnen hierop reageren en in principe wordt de woning toegewezen aan de woningzoekende met de langste inschrijftijd. In 2015 zijn 155 vrijkomende woningen geadverteerd.

Hieronder een totaaloverzicht van de opgezegde en aangeboden woningen:

	2015	2014	2013	2012
Beëindigde contracten	173	192	175	152
Nieuwe contracten	171	201	155	122
Aantal advertenties	155	155	132	133
Gemiddeld aantal reacties	29	18	17	17

De beëindigde en nieuwe contracten zijn wat lager dan vorig jaar. Dit heeft er vooral mee te maken dat er in 2015 minder nieuwbouw is opgeleverd dan vorig jaar. Wat opvalt is dat het gemiddeld aantal reacties in 2015 fors is toegenomen. Dit hangt nauw samen met een aanpassing van ons huurbeleid, waarbij we voor het overgrote deel van de vrijkomende woningen een huurprijs vragen van 60% van de maximaal redelijke prijs, voorheen was dit 70%. Hierdoor bieden we deze woningen goedkoper aan dan voorheen, waardoor er ook meer reacties op komen.

In 2015 zijn 171 nieuwe huurcontracten gesloten. In de tabel is weergegeven aan welke doelgroepen deze woningen zijn toegewezen:

Huurgrenzen	Inkomen	<kwaliteits-kortingsgrens	>kwaliteits kortingsgrens <=lage af-toppings grens	>lage aftoppings grens
Toewijzingen eenpersoonshuishoudens				
<65 jaar	<= Wht	30	20	2
	> Wht	6	10	7
>=65 jaar	<= Wht	1	5	2
	> Wht	0	1	0
Toewijzingen tweepersoonshuishoudens				
<65 jaar	<= Wht	2	19	12
	> Wht	0	4	6
>=65 jaar	<= Wht	0	2	1
	> Wht	0	1	6
Toewijzingen drie of meerpersoonshuishoudens				
Huurgrenzen	Inkomen	<kwaliteits-kortingsgrens	>kwaliteits kortingsgrens <=hoge aftop-pings grens	>hoge aftop-pings grens
<65 jaar	<= Wht	1	19	6
	> Wht	1	5	2
>=65 jaar	<= Wht	0	0	0
	> Wht	0	0	0
Totalen	**171**	41	86	44

* *De afkorting Wht staat voor Wet op de huurtoeslag*

Huisvesting statushouders

In 2015 hebben we 52 personen gehuisvest op basis van de taakstelling huisvesting vergunninghouders. Negen reguliere huurwoningen zijn beschikbaar gesteld. Door een pand aan de Hertoglaan, dat leeg stond voor herontwikkeling, te verbouwen konden daar een groot aantal mensen tegelijk gehuisvest worden. Hiermee werd de ontstane achterstand in een keer ingehaald.

Regionale woningtoewijzing

In 2013 bleek dat dat de mogelijke uitbouw van het automatiseringssysteem van Woonservice (Den Bosch) niet geschikt is voor de uitbreiding en wijzingen die gevraagd worden voor een regionaal toewijzingssysteem. Daarop is besloten aansluiting bij Woonservice en daarmee regionale woonruimteverdeling voorlopig op een laag pitje te zetten. In 2014 is er een initiatief ontstaan o.a. bij Sint Joseph in Boxtel opnieuw tot een regionaal toewijzingssysteem te komen. Woonwijze volgt deze ontwikkeling maar participeert hier niet opnieuw actief in.

Huurbeleid

In 2015 hebben we nieuw huurbeleid vastgesteld. In het kader van de betaalbaarheid hebben we per 1 april 2015 de streefhuren voor het merendeel van onze woningen verlaagd van 70% naar de 60% van de maximaal redelijke huur. De wijziging in de woningwaarderingspunten per 1 oktober 2015, waarmee de maximaal redelijke huur per woning gemiddeld 4% is verlaagd, hebben we niet gecompenseerd.

Huurverhoging

In 2015 bestond opnieuw de mogelijkheid de huur inkomensafhankelijk te verhogen. Het doel hiervan is onder andere het stimuleren van doorstroming onder huurders met een hoog inkomen en het scheefwonen aan te pakken. Woonwijze heeft inflatievolgend huurbeleid toegepast (1 % huurverhoging) en alleen de huur bij huishoudinkomens > € 43.786 inkomens afhankelijk verhoogd met 5%.

Huurtoeslag

Als tegemoetkoming in de huur kunnen huurders via de Belastingdienst huurtoeslag aanvragen. Toekenning van huurtoeslag is onder andere afhankelijk van het huishoudinkomen en de huurprijs van de woning. Met ingang van 2014 is het niet meer mogelijk om de huurtoeslag rechtstreeks aan de woningcorporatie over te maken. Alle toeslagen worden door de Belastingdienst voortaan op één rekeningnummer overgemaakt, namelijk dat van de aanvrager. Dit betekent dan ook dat wij geen inzage meer hebben in het aantal aanvragen om huurtoeslag of de hoogte van de toegekende bedragen.

Huurachterstanden

Ondanks de berichten dat de economie zich in 2015 aan het herstellen was, is dit bij een deel van onze huurders nog niet merkbaar. Zij kampen nog steeds met werkeloosheid. De schulden zijn problematischer en groter in omvang dan voorgaande jaren. Veel schulden zijn niet incasseerbaar en zijn daarom opgenomen in de afboekvoorstellen van 2015.

Woonwijze heeft in 2014 de werkprocedure met onder andere de gemeente Vught aangescherpt. ‘Kortere lijnen, kortere doorlooptijden’ is de doelstelling. In 2015 hebben wij meer gebruik gemaakt van de inzet van de vrijwillige schuldhulpcoaches. Maar helaas heeft dit in concreet resultaat nog niet zijn vruchten afgeworpen. Het grote struikelblok blijft de communicatie. Dit heeft vaak te maken

met de Wet op de Privacy. Gegevens van schuldenaren mogen niet gedeeld worden waardoor de omvang van de schuld(en), wel of geen preferente schuldeisers niet inzichtelijk is. Dat maakt dat hulpverlening (coaching) slechts gedeeltelijk op gang komt.

Ten opzichte van 2014 is het percentage van de huurachterstand het afgelopen jaar gelijk gebleven.
Per 31 december 2015 hebben 154 zittende huurders een huurachterstand van totaal € 102.983,- (ten opzichte van 177 huurders in 2014 voor een bedrag van € 102.710,-). De totale huurachterstand inclusief de achterstand van de vertrokken huurders bedraagt € 144.724,-. De gemiddelde huurschuld over 2015 is € 145.684,-. Dit gemiddelde ligt circa 8% hoger dan het gemiddelde over 2014. Het gemiddelde percentage huurachterstand 2015 was 0,57%, in 2014 bedroeg dit percentage eveneens 0,57%.

Op 31 december 2015 waren er 103 huurders met een betalingsregeling voor een totaalbedrag van € 42.090,- en liepen er 27 deurwaarderszaken voor een bedrag van € 41.120,00. Het aantal ontruimingen in 2015 bedroeg 6. Van deze ontruimingen waren er twee gebaseerd op overlast. Twee woningen zijn ontruimd op basis van een huurachterstand. Een ontruiming betrof hennep. En een op basis van oneigenlijk gebruik van de woning.

Klachtencommissie Woonwijze

De klachtencommissie van Woonwijze neemt klachten in behandeling van huurders/woningzoekenden. Echter, er zijn wel voorwaarden verbonden aan het indienen van een klacht bij de klachtencommissie. In het reglement van de klachtencommissie en de informatiebrochure is toegelicht waar een klacht aan moet voldoen om in behandeling genomen te kunnen worden. Zo worden bijvoorbeeld klachten die betrekking hebben op het beleid van Woonwijze niet door de klachtencommissie behandeld. Daarnaast is het van belang dat de klacht al bij Woonwijze gemeld is en geprobeerd is om met elkaar in gesprek tot een oplossing te komen. Wanneer dit niet heeft geleid tot een vergelijk, is er sprake van een geschil. Dit geschil kan door de huurder/woningzoekende voorgelegd worden aan de klachtencommissie.

Reglement

De klachtencommissie werkt aan de hand van een reglement. Dit reglement bevat onder andere de taken en het doel van de commissie en is in overleg met de commissie, Huurdersbelangenvereniging (HBV) en het bestuur van Woonwijze tot stand gekomen. De klachtencommissie bestaat volgens dit reglement uit drie leden welke elk een eigen vervanger hebben. De leden worden benoemd op basis van voordracht, één lid is voorgedragen door Woonwijze, één door de HBV en het derde lid is voorgedragen door de andere twee leden en is onafhankelijk van Woonwijze of de HBV. Hieronder volgt een overzicht van de leden en een verslag van de klachtencommissie over het afgelopen jaar.

Commissieleden

De leden worden benoemd voor een periode van drie jaar. Na deze periode kan een commissielid herbenoemd worden voor een nieuwe periode van drie jaar. In 2015 zijn de heer Van Waveren en de heer Maas opnieuw benoemd. Hieronder zijn de leden en hun plaatsvervangers vermeld:

Naam	Functie	Namens	Lid sinds	Aftredend
De heer G.M. van Waveren	Voorzitter	Woonwijze	2006	2018
De heer A. Udo	Lid	Onafhankelijk	2005	2017
De heer C.A. Maas	Lid	HBV	2005	2018
De heer P. van Bakel	Plaatsvervanger	HBV	2005	2017
De heer R. Oomens	Plaatsvervanger	Woonwijze	2006	2016
De heer M.A.L.M. Aangenendt	Plaatsvervanger	Onafhankelijk	2007	2016

Vergaderfrequentie

Iedere 6 weken is een vergadering voor de klachtencommissie gepland. De vergadering vindt enkel plaats wanneer er nieuwe klachten ontvangen zijn. Uitzondering hierop is de eerste vergadering van het jaar, welke altijd doorgang vindt voor het bespreken van het jaarverslag van het voorgaande jaar en de (her)benoeming van leden van de klachtencommissie. In 2015 heeft de klachtencommissie twee keer vergaderd. In de 1e vergadering heeft de commissie het verslag over 2014 vastgesteld en in de 2e vergadering is een klacht behandeld.

Behandelde zaken

Binnengekomen klachten worden door de commissie voorbereid en zowel de huurder/woningzoekende als Woonwijze worden uitgenodigd om tijdens de vergadering de zienswijze toe te lichten. In 2015 heeft de klachtencommissie een klacht behandeld over het aanbrengen van isolerend glas. Klager vond dat Woonwijze had toegezegd alle glas voor isolerend glas te vervangen en Woonwijze was van mening dat dit bij projectmatige aanpak alleen voor de grote glasoppervlakten gold. De commissie heeft klager in het gelijk gesteld en Woonwijze geadviseerd de werkzaamheden alsnog uit te voeren en bij vergelijkbare projecten vooraf duidelijk te communiceren over wat wel of niet tot de werkzaamheden behoort. Woonwijze heeft beide adviezen overgenomen (en uitgevoerd).

Financieel en fiscaal

Algemene ontwikkelingen

Dit jaar stond in het teken van de herziene Woningwet, die per 1 juli 2015 van kracht is geworden. Binnen Woonwijze is een planning opgesteld voor de implementatie van de woningwet. De belangrijk eerste stap uit deze planning zijn de voorbereidende werkzaamheden geweest om een strategische keuze te maken met betrekking tot het verplichte scheiden van DEAB en niet-DAEB vastgoed. Er is geconstateerd dat het verlichte regime niet van toepassing is voor Woonwijze waardoor er drie mogelijkheden overblijven, administratief scheiden, juridisch splitsen of een combinatie daarvan. Vertrekpunt om tot een keuze te komen zijn de strategische keuzes van Woonwijze voor de komende jaren. Er zijn financiële doorrekeningen gemaakt om de financiële continuïteit te beoordelen bij de verschillende keuzemogelijkheden. Daarnaast is juridische en fiscaal advies ingewonnen. In 2016 zal er een definitieve keuze gemaakt worden, waarna het scheidingsvoorstel kan worden ingediend bij de minister.

Binnen Woonwijze heeft een werkgroep zich gebogen over de effecten van passend toewijzen wat per 1 januari wettelijk verplicht is en het MT geadviseerd hoe hier binnen Woonwijze het beste uitvoering aan gegeven kan worden.

Huurverhoging

Het inflatiepercentage over 2014 was 1%. De inkomensafhankelijke huurverhoging die per 1 juli 2015 mocht worden doorgevoerd zag er als volgt uit:

- 2,5% voor inkomens tot € 34.229 (inflatie + 1,5%)
- 3 % voor inkomens boven € 34.229 tot en met € 43.786 (inflatie + 2%)
- 5 % voor inkomens boven € 43.786 (inflatie + 4%)

Om de lagere inkomensgroepen te ontzien heeft Woonwijze besloten om per 1 juli 2015 voor de inkomens tot en met € 43.786 de huur alleen met de inflatie van 1% te verhogen. Voor huurders die al de streefhuur betalen (voor de meeste woningen 60% van de maximaal redelijke huur) wordt de huur niet verhoogd. De huurstijging voor deze inkomensgroep komt daarmee uit tussen de 0% en 1%.

Voor de inkomens boven de € 43.786 is de huur wel maximaal verhoogd met 5% om scheefhuur te ontmoedigen en meer woningen beschikbaar te krijgen voor de primaire doelgroep. Bij deze huurders is er geen rekening gehouden met de streefhuur van de woning. De huren zijn verhoogd tot de maximale huurgrens van de woning bereikt is. De huren van de geliberaliseerde woningen zijn verhoogd met de CPI index, deze bedroeg in 2015 1%.

Waardering activa

Dit jaar is het laatste jaar dat het sociaal vastgoed in de jaarrekening wordt gewaardeerd op bedrijfswaarde. Onder sociaal vastgoed vallen de huurwoningen die bij ingang van het huurcontract een lagere huur hadden dan de liberalisatiegrens. Ook maatschappelijk vastgoed waarvan de verhuur als DAEB activiteit wordt gezien wordt op bedrijfswaarde gewaardeerd. Samenhangend met de herziene Woningwet dient vanaf de jaarrekening van 2016 al het vastgoed in exploitatie te worden gewaardeerd op marktwaarde.

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed is dit jaar met € 4,9 miljoen afgenomen ten opzichte van vorig jaar en bedraagt € 175.952.000. Onderstaand volgt

een overzicht op hooflijnen hoe deze mutatie tot stand gekomen is en wordt per onderdeel toegelicht wat de reden is van de afwijking

Mutatie bedrijfswaarde

Bedrijfswaarde 2014 (x € 1.000)		180.860
Toename:		
Parameterwijziging	10.000	
Verkoop / nieuwbouw	1.750	
		11.750
Afname:		
huur	-10.200	
verhuurdersheffing	-4.900	
overige mutaties	-1.558	
		-16.658
Bedrijfswaarde 2015 (x € 1.000)		175.952

Toelichting mutatie bedrijfswaarde

Voor de bedrijfswaardeberekening volgen we de door het WSW vastgestelde parameters. In 2015 zijn er een aantal parameters gewijzigd wat een positief effect heeft op de bedrijfswaarde. Het principe van bedrijfswaarde is dat alle toekomstige kasstromen worden geïndexeerd en vervolgens contant gemaakt. De disconteringsvoet, waarmee de kasstromen contant worden gemaakt, is aangepast van 5,25% naar 5%, dit geeft een positief effect van circa € 6 miljoen. De indexering van bedrijfslasten is vanaf het vijfde jaar verlaagd van 3% naar 2,5%. Dit geeft een positief effect van circa € 4 miljoen.

In de bedrijfswaarde worden verkopen van huurwoningen voor de eerste 5 jaar opgenomen. We hebben dit jaar de prognose verhoogd van 10 te verkopen huurwoningen per jaar naar 20. Dit gezien de aantrekkende markt voor koopwoningen en de fors hoger (23 verkocht) dan verwachte verkopen van afgelopen jaar. Daarnaast zijn er 4 nieuwbouwwoningen opgeleverd aan het Versterhof en 15 verhuureenheden voor statushouders opgeleverd aan de Hertoglaan. Dit geeft een positief effect van € 1,75 miljoen.

In 2015 is nieuw huurbeleid vastgesteld gericht op betaalbaarheid. Voor het grootste deel van de sociale huurwoningen is de streefhuur verlaagd van 70% van de maximaal redelijke huur naar 60%. Dit heeft een negatief effect op de bedrijfswaarde van ruim € 10 miljoen.

Het tarief van de verhuurdersheffing waarmee in de bedrijfswaarde wordt gerekend is vanaf 2018 verhoogd. Dit is gebaseerd op het belastingplan wat eind 2015 door de eerste en de tweede kamer is vastgesteld. Dit geeft een negatief effect van bijna € 5 miljoen in de bedrijfswaarde. Daarnaast zijn er nog diverse overige mutaties die een negatief effect hebben van circa € 1,5 miljoen.

Marktwaarde

De woningen die vanaf het begin van het huurcontract tegen een huurprijs boven de liberalisatiegrens worden verhuurd, worden gewaardeerd op marktwaarde. Maatschappelijk vastgoed waarvan de verhuur wordt gezien als niet-DAEB activiteit wordt tevens op marktwaarde gewaardeerd. Daarnaast worden ook garages en parkeergelegenheden die we verhuren gewaardeerd op marktwaarde.

De marktwaarde wordt berekend in FMP, onze softwareapplicatie voor meerjarenprognose.

Mutatie marktwaarde

Marktwaarde 2014 (x € 1.000)		19.300
Toename:		
maatschappelijk vastgoed	2.600	
garages / parkeergelegenheden	1.700	
waardestijging woningen	1.800	
		6.100
Afname:		
aantal woningen	4.344	
		4.344
Marktwaarde 2015 (x € 1.000)		21.056

De waardering van het commercieel vastgoed in de jaarrekening is niet op bedrijfswaarde, maar op marktwaarde. Jaarlijks wordt 1/3 van het commercieel bezit getaxeerd. De marktwaarde is in 2015 € 21,1 miljoen, een toename ten opzichte van 2014 van € 1,8 miljoen. Er is een toename van € 2,6 miljoen door oplevering van maatschappelijk vastgoed aan het Versterhof en uitbreiding bij complex Hoge Vliert aan de Vliertstraat. De garages / parkeergelegenheden zijn in het kader van de woningwet verantwoordt als niet DAEB, dit geeft een toename van € 1,7 miljoen. Daarnaast is er een toename van € 1,8 miljoen door waardestijging van de woningen die zowel dit jaar als vorig jaar tot het commercieel vastgoed behoorden. Een afname van € 4,3 miljoen is ontstaan doordat er dit jaar minder woningen als commercieel gewaardeerd zijn dan vorig jaar. Enerzijds is dit ontstaan doordat 19 woningen die nu een huurprijs hebben boven de € 710,68, maar bij ingang van het huurcontract een huur onder de liberalisatiegrens hadden dit jaar conform hiervoor aangepaste regelgeving als sociaal vastgoed zijn gewaardeerd. Vorig jaar moesten deze woningen conform de destijds geldende regelgeving als commercieel vastgoed gewaardeerd worden. Daarnaast zijn 9 woningen door aanpassing van het huurbeleid bij een dit jaar bij mutatie verhuurd tegen een huurprijs onder de liberalisatiegrens, waarvan de huurprijs vorig jaar nog boven de liberalisatiegrens lag. De bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed bedraagt in 2015 € 16,9 miljoen, een afname van € 1,0 miljoen ten opzichte van 2014 toen de bedrijfswaarde € 17,9 miljoen was. verschuiving van het aantal woningen van commercieel naar sociaal vastgoed is hiervan de voornaamste oorzaak.

Treasury

De vermogenskostenvoet is de gemiddelde rente over het vreemd vermogen. Deze bedroeg ultimo 2015 3,48% (In 2014 3,72%). In 2015 zijn drie leningen volledig afgelost voor een bedrag van € 10,9 miljoen (gemiddelde rente 3,8%). Daarnaast heeft nog voor € 287.000 aan jaarlijkse aflossing van lopende annuïteitenleningen plaatsgevonden. Overzicht afgeloste leningen 2015:

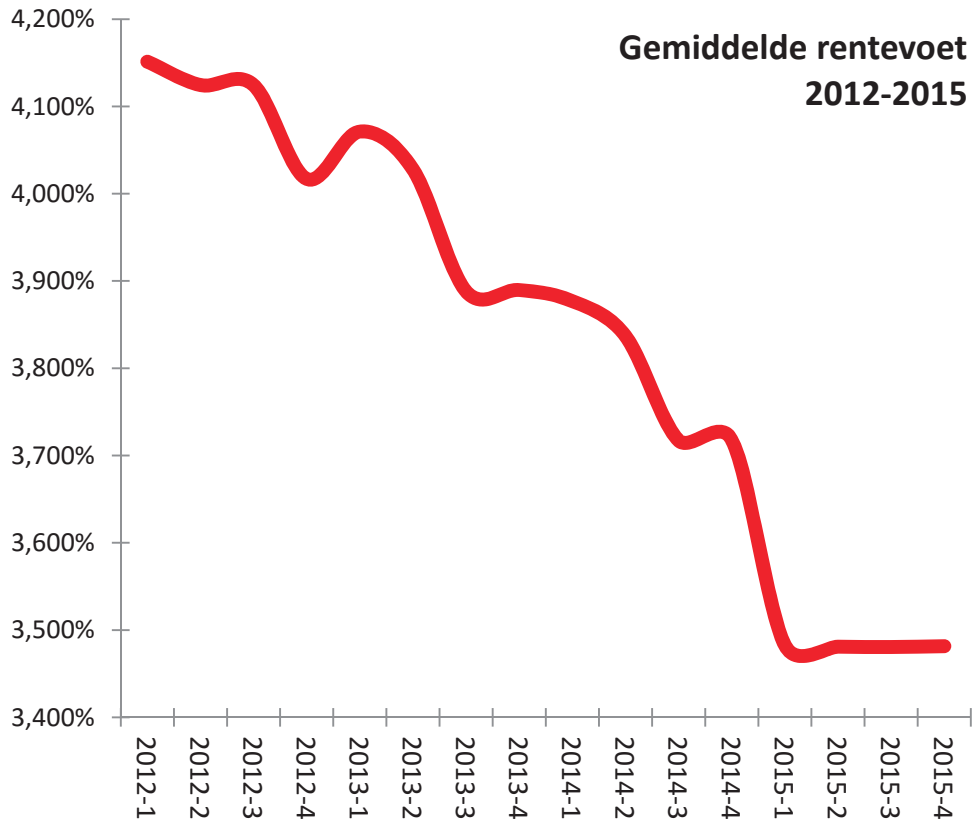
Geldgever	Datum aflossing	Rentepercentage	Bedrag in €
BNG	02-03-2015	3,79%	2.500.000
Rabobank	20-03-2015	3,81%	7.500.000
ING	06-05-2015	3,71%	913.894
Totaal			10.913.894

In 2015 is één lening van € 10 miljoen aangetrokken ter herfinanciering van de bovenstaande afgeloste leningen. Dit heeft gezien het veel lagere rentepercentage van de aangetrokken lening ten opzichte van de afgeloste leningen een aanzienlijk rentevoordeel opgeleverd. Voor investeringen in nieuwbouw en bestaand bezit zijn dit jaar geen leningen aangetrokken, hiervoor hebben we gebruik gemaakt van onze positieve operationele kasstroom en het saldo uit desinvesteringen.

Overzicht aangetrokken lening 2015:

Geldgever	Datum aangetrokken	Looptijd	Rentepercentage	Bedrag in €
ING Insurance	19-03-2015	25 jaar	1,42%	10.000.000

Het bovenstaande leidt tot een verdere daling van de gemiddelde rentevoet, onderstaand volgt een overzicht van het verloop van de gemiddelde rentevoet tussen 2012 en 2015.



Fiscaliteit

Bij de belastingdienst zijn de aangiften voor de vennootschapsbelasting tot en met 2011 afgewikkeld. De aangiften voor 2012, 2013 en 2014 zijn nog in behandeling. Voor 2015 moet de aangifte nog opgesteld worden. Er wordt voor 2015 een positief fiscaal resultaat voorzien van € 2,8 miljoen.

Onderstaand volgt een overzicht van de verwachte compensabele verliezen.

Jaar	Fiscaal resultaat	Onderhoudsvoorziening	Compensabel verlies in €
2011			-2.800.000
2012	900.000		-1.900.000
2013	800.000	-8.400.000	-9.500.000
2014	2.100.000		-7.400.000
2015	2.800.000		-4.600.000

Vanuit de fusie met Eigen Bezit hebben we de beschikking gekregen over een compensabel verlies van € 6,8 miljoen, per 1 januari 2015 resteert nog een compensabel verlies van € 6,5 miljoen. Hierop zijn uitsluitend toekomstige positieve resultaten die met de exploitatie van de woningen in Den Bosch behaald worden te verrekenen.

Jaarresultaat

Ons jaarresultaat wordt voor deels bepaald door onze bedrijfsvoering en deels door de waardeveranderingen van het vastgoed dat we exploiteren. In onderstaand overzicht zijn de posten uit de winst en verliesrekening gesplitst in een resultaat voor bedrijfsvoering en een resultaat op de waardering van ons vastgoed.

	2015	2014	2013	2012
Resultaat bedrijfsvoering				
Huren en vergoedingen	18.870	18.174	17.351	16.803
overige bedrijfsopbrengsten	209	292	358	275
Bedrijfsopbrengsten exclusief woningverkopen	**19.079**	**18.466**	**17.709**	**17.078**
Afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie	190	179	197	204
Personeelskosten inclusief pensioenen	1.777	1.864	2.315	2.124
Onderhoudslasten	3.600	2.876	3.399	4.379
Overige bedrijfskosten	5.335	5.843	4.197	3.685
Totaal bedrijfskosten	**10.903**	**10.762**	**10.108**	**10.392**
Saldo bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten	**8.176**	**7.703**	**7.601**	**6.686**
Financiële baten en lasten	**-3.592**	**-3.797**	**-3.785**	**-4.303**
Belastingen	-118	-427	-	
Resultaat bedrijfsvoering	**4.466**	**3.479**	**3.816**	**2.383**
Waardeveranderingen van het vastgoed				
Afschrijvingslasten op materiële vaste activa in exploitatie	-8.222	-8.955	-9.964	-9.636
Boekwinst verkoop onroerende zaken	1.333	175	556	2.888
Waardeveranderingen materiële vaste activa	-1.508	-6.038	-6.770	9.681
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.344	-709	-1.530	1.311
Vrijval ongerealiseerde reserve	7.422	9.035	9.771	8.337
Waardeverandering financiële vaste activa	63	-359	-1.631	-
Totaal waardeveranderingen Vastgoed	**432**	**-6.851**	**-9.568**	**12.581**
Jaarresultaat	**4.898**	**-3.371**	**-5.752**	**14.964**

Uit voorgaand overzicht valt af te leiden dat het resultaat bedrijfsvoering € 4,5 miljoen bedraagt en de waardeveranderingen van het vastgoed € 0,4 miljoen. Verder valt af te leiden dat ons resultaat uit bedrijfsvoering verder is verbeterd ten opzichte van voorgaand jaar met € 1 miljoen tot een positief resultaat van € 4,5 miljoen. Dit wordt met name veroorzaakt door € 0,5 miljoen hogere huren. Daarnaast zijn de overige bedrijfskosten met € 0,5 miljoen afgenomen, met name door het wegvallen van de saneringsheffing en verdere kostenbeheersing. Ook zijn de rentelasten met € 0,2 miljoen gedaald als gevolg van herfinanciering tegen een lager rentepercentage.

De waardeveranderingen van het vastgoed fluctueren elk jaar als gevolg van wijzigingen in de bedrijfswaarde (sociaal bezit) of marktwaarderingen (commercieel bezit) en laten zich derhalve niet goed vergelijken met voorgaande jaren. De waardeveranderingen van het sociaal vastgoed komen tot uitdrukking in de posten afschrijvingslasten op materiële vaste activa in exploitatie, waardeveranderingen materiële vaste activa en vrijval ongerealiseerde reserve. Deze worden later bij waardeveranderingen materiële vaste activa toegelicht. De boekwinst verkoop onroerende zaken ad € 1,3 miljoen is het gevolg van 23 woningverkopen in plaats van de begrote 10 stuks. Verder is te zien dat de waarde van ons commercieel vastgoed met € 1,3 miljoen is gestegen.

Per onderdeel van de verlies en winstrekening volgt onderstaand een korte toelichting.

Huren en vergoedingen

De huuropbrengst is onze belangrijkste inkomstenbron. Per 1 juli 2015 zijn de huren voor huishoudens met een inkomen tot € 43.786 met maximaal de inflatie van 1% verhoogd. Indien de streefhuur al bereikt was is de huur niet verhoogd. Voor de huishoudens met een inkomen boven € 43.602 is de huur met 5% verhoogd (inflatie plus 4%). Gemiddeld is de huur per 1 juli 2015 met 1,3% verhoogd.

De totale huurinkomsten zijn per 1 juli 2015 toegenomen met € 20.000 per maand. In 2015 is € 703.000 meer huur ontvangen dan vorig jaar. De totale huuropbrengst is € 18,3 miljoen. Naast de toename door huurverhoging neemt de huur in 2015 toe door de oplevering van nieuwbouw. In 2015 zijn er 19 huurwoningen opgeleverd. Daarnaast zijn er in de loop van 2014 70 huurwoningen opgeleverd, wat in 2015 voor het eerst een volledige jaarhuur opgeleverd heeft. De vergoedingen, die met de huur in rekening worden gebracht komen met een saldo van € 569.000 op vergelijkbaar niveau uit als vorig jaar.

Opbrengst verkopen woningen

We hebben dit jaar 23 huurwoningen verkocht. In de begroting voor 2015 waren 10 te verkopen huurwoningen opgenomen. De opbrengst van deze 10 te verkopen woningen is al ingerekend in de bedrijfswaarde tegen een gemiddelde verkoopprijs van € 172.500. Doordat de werkelijk gerealiseerde verkooprijs met € 171.400 per woning in 2015 iets lager lag, levert dit een klein negatief resultaat op van € 11.000. De 13 woningen die extra verkocht zijn ten opzichte van de begroting leveren een positief resultaat op van € 1.382.000 op. Na aftrek van de verkoopkosten van € 114.000, bedraagt het netto verkoopresultaat van bestaande huurwoningen € 1.257.000.

Ook op de verkoop van koopwoningen is er dit jaar een positief resultaat behaald. Op verkoop van koopgarant en nieuwbouw koopwoningen is dit jaar een positief

resultaat gerealiseerd van € 76.000. Per saldo is de verkoopopbrengst in 2015 € 1.333.000.

Overige bedrijfsopbrengsten

De overige bedrijfsopbrengsten zijn dit jaar € 209.000, dit is € 89.000 lager dan in 2014. Het grootste deel van dit verschil ontstaat bij de geactiveerde productie voor eigen bedrijf. Vorig jaar werden de interne uren van medewerkers die werkzaamheden met betrekking tot nieuwbouwprojecten verrichten geactiveerd als projectkosten en in de verlies- en winstrekening tegen geboekt als opbrengst. Dit jaar is besloten geen interne uren meer te boeken op nieuwbouwprojecten. Daarnaast zijn ook de incidentele ontvangsten dit jaar lager dan vorig jaar.

Afschrijvingen

De lasten voor afschrijvingen zijn dit jaar € 8,4 miljoen (2014 € 9,1 miljoen), dit zijn de afschrijvingen gebaseerd op bedrijfswaarde. Onder de post vrijval ongerealiseerde reserve wordt het verschil van het afschrijvingen op basis van bedrijfswaarde en op historische kostprijs geboekt als opbrengst, dit bedrag is € 5,6 miljoen (2014 € 6,2 miljoen). Per saldo komt het bedrag aan afschrijvingen in de verlies en winstrekening daarmee uit op € 2,9 miljoen, vrijwel gelijk aan vorig jaar.

Waardeverandering materiele vaste activa

Door de jaarlijkse bepaling van de bedrijfswaarde ontstaan er per markteenheid waardemutaties ten opzichte van het voorgaande jaar. Deels komt het effect van deze waardemutaties tot uitdrukking in het eigen vermogen, deels ook via het resultaat. Doordat de bedrijfswaarde op totaalniveau dit jaar minder is afgenomen dan vorig jaar zijn er ook minder individuele markteenheden waarop een afwaardering via het resultaat hoeft plaats te vinden. Dit jaar betreft dit een bedrag van € 1,5 miljoen, vorig jaar was dit een bedrag van € 8,8 miljoen. Ook onrendabele investeringen worden onder deze post verantwoord. Dit kan als last in het resultaat verantwoord worden, als bij aanvang van een nieuwbouwproject een onrendabele investering voorzien wordt. Na oplevering van een nieuwbouwproject waar sprake was van een onrendabele investering wordt deze last teruggenomen als opbrengst in het resultaat, aangezien dan de woningen in exploitatie zijn genomen en de onrendabele investering tot uitdrukking komt in de bedrijfswaardemutatie. Dit jaar is er per saldo € 21.000 als onrendabele investering verantwoord. Dit betreft een last van € 775.000 voor de Grote Zeeheldenbuurt fase 1 en een opbrengst van € 754.000 als terugname voor opgeleverde projecten(Versterhof en Hertoglaan), vorig jaar was er een opbrengst voor oplevering van nieuwbouw van € 2,8 miljoen. Per saldo zijn de lasten voor waardeverandering materiele vaste activa dit jaar 1,5 miljoen, in 2014 was dit € 6 miljoen.

Personeelskosten

De personeelskosten zijn dit jaar € 87.000 lager dan vorig jaar. Dit wordt veroorzaakt door een daling van het gemiddeld aantal fte's met 1,4 ten opzichte van 2014. Daarnaast zijn pensioen en vut premies verlaagd.

Onderhoudslasten

De onderhoudslasten zijn dit jaar € 724.000 hoger dan vorig jaar. De onderhoudslasten zijn verdeeld in dagelijks onderhoud, wat is uitbesteed aan aannemer Jansen Huybregts, contractonderhoud en projectmatig onderhoud. De kosten voor het dagelijks onderhoud en het contractonderhoud komen totaal € 217.000 lager uit dan vorig jaar. De kosten voor het projectonderhoud zijn € 941.000 hoger dan vorig jaar, dit wordt veroorzaakt door het doorschuiven van een aantal projecten van 2014 naar 2015.

Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten zijn dit jaar € 513.000 lager dan vorig jaar. Er is dit jaar geen saneringsheffing in rekening gebracht, vorig jaar is hier nog € 597.000 voor betaald. De afgedragen verhuurdersheffing is dit jaar € 191.000 hoger dan vorig jaar. Verder is er per saldo is er € 107.000 bespaard op de overige bedrijfslasten.

Niet gerealiseerde herwaardering vastgoedbeleggingen

De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde van het commercieel vastgoed komt deels tot uitdrukking via het resultaat en deels via het vermogen. Door mutaties in marktwaarde en aantallen in het commercieel vastgoed is er dit jaar een bedrag van € 1,3 miljoen wat als opbrengst tot uitdrukking komt, in 2014 was dit een last van € 0,7 miljoen.

Vrijval ongerealiseerde reserve

Onder de vrijval ongerealiseerde reserve komt vrijval van afschrijvingen en verkopen tot uitdrukking die via de bedrijfswaarde lopen. De herwaardering van de afschrijving bedraagt € 5,6 miljoen (in 2014 € 6,2 miljoen). Zoals toegelicht onder de post afschrijvingen zijn de totale afschrijvingslasten in 2015 vrijwel gelijk als in 2014. De vrijval van de ongerealiseerde reserve van verkoop bedraagt € 1,8 miljoen (2014 2,8 miljoen). Dit betreft het bedrag wat aan verkopen in de bedrijfswaarde is opgenomen vanuit de begroting. Het verschil wordt veroorzaakt doordat we in 2014 meer te verkopen woningen in de begroting hadden opgenomen dan in 2015. Totaal bedraagt de vrijval ongerealiseerde reserve € 7,4 miljoen (2014 € 9 miljoen).

Waardeverandering financiële vaste activa

Onder de post waardeverandering financiële vaste activa zijn twee posten opgenomen die per saldo een resultaat van € 63.000 opleveren:

1. Afboeking WIF: Het WIF heeft de verkoop van 3.817 woningen aan Round Hill Capital afgerond. Met de certificaathouders is de verdeling van de verkoopopbrengst afgestemd. Inmiddels is hiervan 90% uitgekeerd, de resterende 10% volgt na liquidatie van het WIF. Er is € 53.000 afgeboekt dit jaar wegens vermoedelijke oninbaarheid.
2. Vordering Kopen naar Wens: De nominale vordering die op de balans staat als uitgestelde betaling die is verleend aan kopers via Kopen naar Wens wordt jaarlijks contant gemaakt tegen de gemiddelde rentevoet over een periode van 15 jaar. Door een daling van de gemiddelde rentevoet van 3,72% naar 3,48% komt de contante waarde wat hoger uit dan vorig jaar. Hierdoor kunnen we dit jaar een bedrag van € 116.000 als opbrengst nemen.

Renteresultaat

Het saldo van de uitstaande leningen bij kredietinstellingen is dit jaar gedaald van € 101,1 miljoen naar € 99,9 miljoen. Van de bestaande leningportefeuille is in 2015 € 11,2 miljoen afgelost en € 10 miljoen geherfinancierd tegen een aanzienlijk lager rentepercentage. Per saldo komt zijn onze rentelasten in 2015 € 3,6 miljoen. Dit is € 200.000 lager dan in 2014.

Belastingen

Net als vorig jaar is er ook dit jaar geen acute belastinglast aangezien we nog een saldo van € 7,4 miljoen aan te verrekenen verliezen uit voorgaande jaren hebben. We voorzien wel een positief fiscaal resultaat van € 2,8 miljoen waardoor het saldo aan te verrekenen verliezen terugloopt naar € 4,6 miljoen. Voor het te verrekenen verlies is een actieve belastinglatentie gevormd op de balans. Jaarlijks

wordt hier de contante waarde van berekend, de mutatie hiervan komt tot uitdrukking via het resultaat. Het effect hiervan is dit jaar een last van € 71.000. Daarnaast is er een passieve belastinglatentie gevormd op de balans voor een onderhoudsvoorziening die in 2013 is gevormd. Hiermee is destijds een te verrekenen verlies van € 8,4 miljoen gevormd. De contante waarde van de onderhoudsvoorziening vormt het saldo van de passieve belastinglatentie. De jaarlijkse mutatie hiervan komt tot uitdrukking in het resultaat. Het effect hiervan is dit jaar een last van € 47.000, waardoor per saldo een last van € 118.000 voor belastingen in het resultaat is opgenomen.

Toekomstparagraaf

Woonwijze wil ook in de toekomst een financieel gezonde organisatie blijven. Daarnaast willen we onze ambities waarmaken op het gebied van een gematigd huurbeleid, goed onderhoud aan onze woningen en een gezonde ambitie op het gebied van nieuwbouw. Om dit in goede banen te leiden stellen we een meerjarenbegroting op. In deze meerjarenbegroting bekijken we wat de effecten zijn op de financiële kengetallen die door het WSW aan ons worden opgelegd.

In onze meerjarenbegroting hebben we opgenomen dat we in de periode van 2016 tot en met 2021 verwachten 285 nieuwe huurwoningen op te leveren, hier is een investering van € 58 miljoen voor begroot. Daarnaast verwachten we 100 huurwoningen uit ons huidige bezit te verkopen en 66 woningen te slopen. Daarmee breiden we onze woningportefeuille de komende vijf jaar per saldo met 119 eenheden uit. In de eerste prognosejaren jaren verwachten we hiervoor onze lening portefeuille wat uit te moeten breiden ter financiering van deze investeringen. Door de verwachte positieve operationele kasstroom die we in onze meerjarenbegroting voorzien komt saldo van onze lening portefeuille ultimo 2022 weer uit op het huidige saldo.

Ultimo 2015 hebben we 27,08 fte's in dienst. We verwachten dat we de uitbreiding van onze woningportefeuille met 119 verhuureenheden kunnen opvangen met onze huidige personeelsbezetting.

Borging van leningen – WSW

In juni 2015 hebben we een borgbaarheidsverklaring ontvangen van het WSW. Onderdeel van het nieuwe risicobeoordelingsmodel van het WSW is de introductie van het borgingsplafond, wat in de plaats is gekomen van het faciliteringsvolume. Het borgingsplafond is het maximale bedrag dat een deelnemer aan geborgde leningen mag hebben. Op basis van de goede financiële positie van Woonwijze heeft het WSW het borgingsplafond voor 3 jaar vastgesteld, het maximaal haalbare. Voor Woonwijze is het borgingsplafond tot en met 2017 bepaald op € 120.694.000. Hierin kunnen alle voorgenomen investeringen in deze periode gefinancierd worden. Per 31 december 2015 bedraagt het saldo van de geborgde leningen € 99,9 miljoen.

Treasury en renterisico

De exploitatie van woningen is zeer kapitaalintensief. Daarom vormt het beheer van de leningenportefeuille een belangrijk onderdeel van het financieel beleid. Sinds enkele jaren proberen we met een optimale spreiding van de leningenportefeuille het renterisico te beheersen. Volgens ons financieel statuut streven wij naar een maximaal jaarlijks renterisico van 10% van de totale leningportefeuille. Ons renterisico blijft ruim onder de door WSW gehanteerde norm van 15%.

Informatie over voornaamste risico's en onzekerheden

Als gevolg van het toenemende maatschappelijk belang wat wordt gehecht aan transparantie over risico's en onzekerheden is richtlijn 400 voor het jaarverslag vanaf 1 januari 2015 van kracht. Onderstaand wordt met inachtneming van richtlijn 400 beschreven hoe Woonwijze afgelopen jaar is omgegaan met risicobeheersing.

Strategie

In ons ondernemingsplan zijn de strategische keuzes van Woonwijze benoemd. Deze strategische keuzes zijn verder uitgewerkt in vijf thema's:

- beheerste inzet van vermogen
- variatie in wonen en woonomgeving
- dynamiek in de bestaande woningvoorraad
- eigentijdse dienstverlening
- (lokale) verankering

Dit jaar hebben we onze risicoanalyse herijkt. Als vertrekpunt zijn daarbij de strategische thema's uit het ondernemingsplan aangehouden. Voor elk thema is er een werkgroep samengesteld met medewerkers uit de organisatie. Iedere medewerker heeft aan een bijeenkomst deelgenomen. Tijdens deze bijeenkomsten zijn er risico's benoemd en bediscussieerd die de realisatie van het thema kunnen bedreigen. Voor deze risico's is ingeschat wat de kans en de impact kunnen zijn. Vervolgens zijn beheermaatregelen benoemd die het risico kunnen beperken is er een per risico een risico-eigenaar benoemd die verantwoordelijk is voor de beheermaatregelen. Door het MT is de top 10 vastgesteld van de risico's die de hoogste score van kans en impact hebben.
De risico's met de hoogste score zijn:

- Het onder druk komen te staan van het kunnen bieden van een veilige woonomgeving door terugtrekkend overheidsbeleid
- Hervorming sociaal stelsel en toeslagenbeleid
- Toename huurachterstanden door afname inkomen doelgroep
- Toenemende vraag naar passende huisvesting waarbij het aanbod onvoldoende en minder passend wordt

De voortgang van de beheermaatregelen van de vastgestelde top 10 wordt in de perioderapportages verantwoord.

Operationele activiteiten

Dit jaar hebben er diverse activiteiten binnen Woonwijze plaatsgevonden die hebben bijgedragen aan de beperking van risico's en onzekerheden met betrekking tot effectiviteit en efficiëntie van operationele activiteiten.

- Er zijn met behulp van een rapportagetool diverse standaard rapportages samengesteld uit het primaire systeem. Deze managementinformatie is periodiek opvraagbaar waarbij uniforme informatie getoond wordt. Dit draagt bij aan betrouwbare bestuurlijke informatievoorziening. Tevens kan deze managementinformatie gebruikt worden voor analyses over operationele processen waarmee indien noodzakelijk bijgestuurd kan worden bij operationele processen.
- Dit jaar is de integriteitscode aangepast. De wijzigingen zijn onder de aandacht gebracht bij alle medewerkers bij een personeelsbijeenkomst in december. Hierbij is ook de integriteitscode die betrekking heeft met omgang naar derden en de klokkenluidersregeling nogmaals onder de aandacht gebracht.

- Met betrekking tot passend toewijzen voorzien we geen grote risico's. Door het aanpassen van het huurbeleid waarbij voor de meeste woningen de streefhuur is verlaagd van 70% naar 60% krijgen de meeste woningen na mutatie een huurprijs die past bij het inkomen van huishoudens met recht op huurtoeslag. Vanaf 1 januari 2016 worden alle woningen conform de uitgangspunten van passend toewijzen toegewezen.
- Op dit moment betalen we nog geen VPB. Er is een risico dat dit na een aantal jaren wel het geval zal zijn. Hiervoor stellen we een meerjarige fiscale planning op in samenwerking met onze fiscalist en maken waar mogelijk gebruik van fiscale mogelijkheden om zo lang mogelijk compensabele verliezen te kunnen benutten.
- De verhuurdersheffing vormt een risico. Op dit moment kunnen we dit opvangen binnen onze operationele kasstroom. Komende jaren ontstaan echter steeds minder mogelijkheden om de kasstroom te verbeteren. Huurharmonisatie is beperkt door de aanpassing van ons huurbeleid waar betaalbaarheid een belangrijke rol in speelt. Kostenbesparingen zijn voor het grootste deel al gerealiseerd, de verdere mogelijkheden zijn beperkt. Bij een verdere toename van het bedrag wat komende jaren aan verhuurdersheffing moet worden afgedragen voorzien we een risico dat onze kasstromen lager worden.

Financiële positie

Woonwijze hanteert een renterisico van 10%, dit is wat behoudender dan WSW voorschrijft met 15%. Dit jaar is een lening van € 10 miljoen aangetrokken. Gezien de huidige lage rente is er voor een langere looptijd gekozen van 25 jaar.
In de meerjarenbegroting is de financieringsbehoefte op lange termijn in beeld gebracht.

Woonwijze werkt met een liquiditeitsplanning die is afgeleid van de begroting. De verwachte operationele- , investerings- en financieringskasstroom komt hier in terug. Deze liquiditeitsplanning wordt maandelijks bijgewerkt met de werkelijke kasstromen via bankafschriften en gerapporteerd in de perioderapportages. Hiermee is er altijd inzicht in toekomstige financieringsbehoeften en kan er tijdig financiering worden aangetrokken om liquiditeitstekorten te voorkomen. In de financieringsvoorstellen wordt de stand van het borgingsplafond van het WSW opgenomen en de invloed van de aan te trekken financiering daarop.

Met betrekking tot beschikbaarheid van financiering schatten we het risico voor DAEB financiering laag in door de borging van het WSW. Voor beschikbaarheid van financiering voor niet-Daeb activiteiten schatten we het risico hoger in. Voor de ontwikkeling van koopwoningen kan dit risico beperkt worden door hoge voorverkooppercentages te hanteren voor een gestart wordt met bouwen. Voor de ontwikkeling van geliberaliseerde huurwoningen voorzien we grote beperkingen in de beschikbaarheid van financiering.

Financiële verslaggeving

Voor de waardering van de bedrijfswaarde worden de voorgeschreven parameters van het WSW gehanteerd. Dit beperkt subjectiviteit bij de waardering van het sociaal vastgoed. Van het commercieel vastgoed wordt jaarlijks 1/3 deel getaxeerd, dit beperkt subjectiviteit van de waardering van het commercieel vastgoed. In de meerjarenbegroting worden twee gevoeligheidsscenario's opgenomen waar de effecten van een stijging van de rente met 1% en met 2% wordt gepresenteerd. Deze effecten worden afgezet tegen de normen die het WSW han-

teert bij haar beoordeling van de Financial Risks. In beide scenario's blijven de kengetallen ruim binnen de door het WSW gestelde normen.

Wet- en regelgeving

Per 1 juli 2015 is de Herziene woningwet van kracht gegaan. Om risico's en onzekerheden met betrekking tot hiermee samenhangende veranderingen in wet- en regelgeving te beperken is er projectleider benoemd voor de implementatie van de woningwet. Per onderdeel is er een planning gemaakt en zijn er diverse werkgroepen geformeerd. De werkgroepen rapporteren aan het MT en periodiek wordt de voortgang van de planning door de projectleider in het MT besproken. Bij complexe juridische en fiscale vraagstukken wordt regelmatig gebruik gemaakt van externe specialisten op dit gebied. Er zijn maatregelen getroffen om het risico te beperken dat de norm van 95% bij passend toewijzen niet gehaald wordt. Het inkomensregistratie formulier is aangepast, voortaan wordt ook de grootte van het huishouden opgenomen en de woningzoekende wordt verzocht om dit voor akkoord te ondertekenen. Maandelijks wordt de voortgang gemonitord, zodat een dreigende overschrijding van de norm in een vroegtijdig stadium gesignaleerd wordt en bijsturing mogelijk is.

Risicobereidheid

De strategische doelstellingen gelden als leidraad, financiële normen zijn daarbij randvoorwaardelijk. De mate van risicobereidheid waar Woonwijze met het streven naar het bereiken van haar strategische doelstellingen geconfronteerd wil worden is verankerd in de normen die door het WSW voor de volgende kengetallen zijn vastgesteld:

- ICR norm 1,4
- DSCR norm 1,0
- LTV norm 75%
- Solvabiliteit norm 20%
- Dekkingsratio norm 50%

Bij veranderend beleid, en/of aanpassingen in de projectenportefeuille wordt altijd middels scenarioberekeningen het effect hiervan op bovenstaande kengetallen getoetst.

De vastgestelde normen van het WSW gelden als absolute ondergrens. Bij het beoordelen van beleid bepalen we welke risico's we willen lopen met als uitgangspunt om niet de ondergrens op te zoeken van de WSW normen. Monitoring van de randvoorwaardelijke financiële normen vindt continue plaats. Voor de strategische risico's zijn beheermaatregelen benoemd die we komende periode gaan uitwerken en van kracht laten zijn.

Voor de strategische risico's is geen vertaling gemaakt naar de impact op het resultaat. Met betrekking tot financiële risico's zijn wel gevoeligheidsanalyses gemaakt. Er zijn scenario's doorgerekend voor:

- Een stijging van de rente met 1%
- Een stijging van de rente met 2%
- Geen verkopen van huurwoningen in plaats van jaarlijks 20 verkopen conform begroting

Alle scenario's leiden tot een daling van de bedrijfswaarde en een verslechtering van de financiële kengetallen. Bij alle drie de scenario's blijven de kengetallen echter voldoen aan de normen van het WSW.

De volgende risico's waar we afgelopen boekjaar mee geconfronteerd zijn hebben de meeste impact gehad:

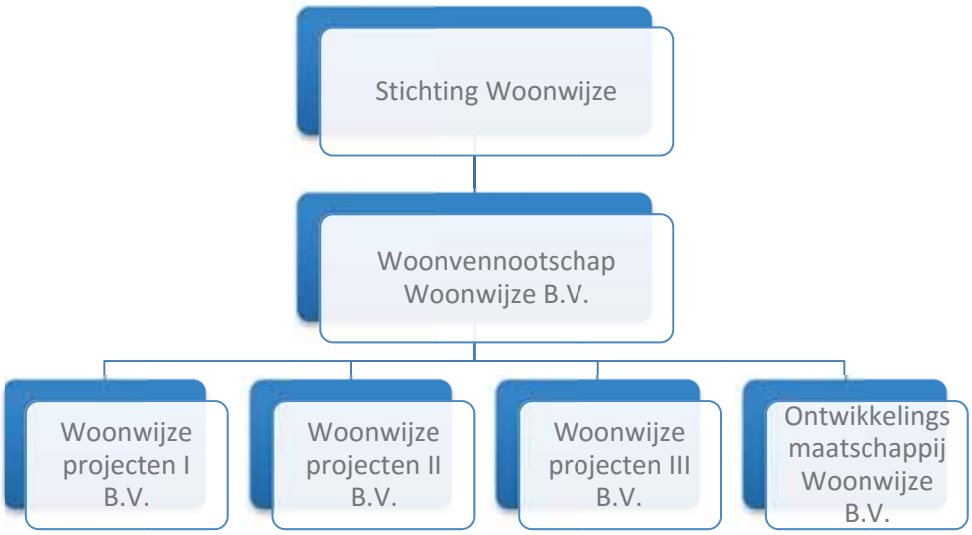
- Lagere huuropbrengsten door passend toewijzen door de woningwet en aanpassing woningwaarderingsstelsel
- Onzekerheid met betrekking tot prestatieafspraken. Afgelopen jaren zijn er geen prestatieafspraken geweest met de gemeente Vught. Woonwijze was in die periode bereid meer te investeren in sociale woningbouw in Vught dan door de gemeente gevraagd werd. Gemeente Vught werkt momenteel aan de woonvisie wat kan leiden tot vraag naar investeringen in nieuwbouw. Woonwijze wil ook komende periode investeren in sociale woningbouw in Vught, maar het is nog onzeker in welke mate dit vanuit de woonvisie gerealiseerd kan worden.
- Saneringsheffing die dit jaar niet in rekening gebracht is, maar komende jaren wel weer kan in rekening gebracht kan worden

Toekomstige verbeteringen

Zoals aangegeven is dit jaar de risicoanalyse herijkt. Daarbij zijn per risico risico-eigenaren benoemd die verantwoordelijk zijn voor het uitvoeren van de beheersingsmaatregelen van het risico. Komend jaar gaat dit vorm krijgen, hiermee gaat risicobeheersing breder in de organisatie opgepakt worden dan voorheen. Komend jaar worden tevens in het kader van de woningwet alle statuten en reglementen tegen het licht gehouden en waar nodig geactualiseerd. Ook bij het opstellen van het financieel reglement gaan alle hiervoor relevante onderdelen waar nodig geactualiseerd worden.

Verbindingen

In 2015 zijn er 4 verbindingen opgericht, Woonvennootschap Woonwijze B.V., Woonwijze Projecten I B.V, Woonwijze Projecten II B.V. en Woonwijze Projecten III B.V. Ontwikkelingsmaatschappij Woonwijze B.V. bestaat al sinds 2004. Alle opgerichte B.V. 's zijn 100% dochter van Stichting Woonwijze. De B.V. 's zijn opgericht om in het kader van de woningwet optimaal flexibel te blijven om de strategische doelstellingen te kunnen realiseren. De nieuwe structuur ziet er als volgt uit:



De Woonvennootschap stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn. De drie overige opgerichte B.V.' s (Projecten I, II en

II) stellen zich ten doel mede op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn. Het gebied van de volkshuisvesting omvat uitsluitend het door de vennootschap:

De financiële gegevens van de B.V. 's in 2015 zijn als volgt:

Naam BV	Resultaat 2015	Vermogen per 31-12-2015
Woonvennootschap B.V.	-/- € 758.375	€ 195.563
Ontwikkelingsmaatschappij Woonwijze B.V.	-/- € 749.968	-/- € 590.042
Projecten I B.V.	-/- € 1.333	€ 198.667
Projecten II B.V.	-/- € 1.333	€ 198.667
Projecten III B.V.	-/- € 1.303	€ 198.697

2015

Jaarverslag

woonwijze
uw manier van wonen

INHOUD

INHOUD 1

1. GECONSOLIDEERDE BALANS 2015 5

2. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER VERSLAGJAAR 2015 9

3. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2015 11

4. ALGEMENE TOELICHTING BALANS 13

4.1 Activiteiten van de toegelaten instelling en de groep 13
4.2 Regelgeving 13
4.3 Oordelen en schattingen 13
4.4 Grondslagen voor consolidatie 13
4.5 Salderen 14
4.6 Financiële instrumenten 14
4.7 Materiële vaste activa 15
4.8 Vastgoedbeleggingen 19
4.9 Financiële vaste activa 22
4.10 Overige activa en passiva 23

5. GRONDSLAGEN VAN RESULTAATBEPALING IN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING .. 29

5.1 Bedrijfsopbrengsten 29
5.2 Bedrijfslasten 31
5.3 Rente 33
5.4 Belastingen 33
5.5 Grondslagen voor geconsolideerd kasstroomoverzicht 33

6. TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS 34

6.1 Materiële vaste activa 34
6.2 Financiële vaste activa 36
6.3 Vlottende activa 38
6.4 Liquide middelen 39
6.5 Eigen vermogen 40
6.6 Voorzieningen 40
6.7 Langlopende schulden 41
6.8 Kortlopende schulden 44
6.9 Niet uit de balans blijkende regelingen 44

7. TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING 46

7.1 Huren 46
7.2 Vergoedingen 46
7.3 Opbrengst verkopen woningen 47
7.4 Overige bedrijfsopbrengsten 48
7.5 Afschrijvingen 49
7.6 Waardeverandering materiële activa 49
7.7 Personeelskosten 50

7.8 Lasten onderhoud ... 50
7.9 Overige bedrijfslasten ... 50
7.10 Niet gerealiseerde herwaardering vastgoedbeleggingen ... 52
7.11 Vrijval ongerealiseerde reserve ... 52
7.12 Waardeverandering financiële vaste activa ... 52
7.13 Rentebaten ... 53
7.14 Rentelasten ... 53
7.15 Belastingen ... 54
7.16 Specificatie verloop bedrijfswaarde ... 55

8. ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2015 ... 58

9. ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING OVER VERSLAGJAAR 2015 ... 61

10. TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS ... 63

11. TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING ... 66

12. BEZOLDIGING VAN (EX-)BESTUURDERS EN (EX-)COMMISSARISSEN ... 70

13. OVERIGE SPECIFIEKE INFORMATIE ... 72

14. GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS ... 74

15. CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT ... 77

Jaarverslag

Geconsolideerd

1. GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA

OMSCHRIJVING		2015	2014
		€	€
VASTE ACTIVA			
Materiële vaste activa	6.1		
Sociaal vastgoed in exploitatie	6.1.1	175.951.848	180.860.177
Sociaal vastgoed in ontwikkeling	6.1.2	11.180.977	7.058.483
Onroerende en roerende goederen tdv de exploitatie	6.1.3	4.644.361	4.782.227
Totaal materiële vaste activa		191.777.186	192.700.887
Vastgoedbelegging			
Commercieel vastgoed in exploitatie	6.1.4	21.056.169	19.300.023
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.1.5	9.776.119	9.433.870
Totaal materiële vaste activa / vastgoedbelegging		30.832.288	28.733.893
Financiële vaste activa	6.2		
Beleggingen lange(re) termijn	6.2.1	0	259.357
Te vorderen Kopen naar Wens	6.2.2	7.013.497	4.964.008
Latente belastingvordering	6.2.3	793.587	864.294
Totaal financiële vaste activa		7.807.084	6.087.659
TOTAAL VASTE ACTIVA		230.416.558	227.522.439
VLOTTENDE ACTIVA	6.3		
Voorraad gereed product	6.3.1	228.000	1.114.033
Vorderingen			
Huurdebiteuren	6.3.2	144.724	137.915
Debiteuren gemeente	6.3.3	22.385	20.542
Overige vorderingen	6.3.4	86.105	145.290
Overlopende activa	6.3.5	86.927	194.634
Totaal vorderingen		340.141	498.381
Liquide middelen	6.4	1.097.165	754.842
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA		1.665.306	2.367.256
TOTAAL GENERAAL ACTIVA		232.081.864	229.889.695

PER 31 DECEMBER 2015

PASSIVA

OMSCHRIJVING		2015	2014
		€	€
EIGEN VERMOGEN	6.5		
Overige reserves	6.5.1	118.092.414	115.863.603
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		118.092.414	115.863.603
VOORZIENINGEN	6.6		
Voorziening latente belastingverplichting	6.6.1	1.338.711	1.291.333
		1.338.711	1.291.333
LANGLOPENDE SCHULDEN	6.7		
Leningen kredietinstellingen	6.7.1	99.903.433	101.104.004
Overige leningen o/g	6.7.1	10.000	10.000
Terugkoopverpl. Won. verkocht onder voorwaarden	6.7.2	8.184.506	8.328.122
TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN		108.097.939	109.442.126
KORTLOPENDE SCHULDEN	6.8		
Onderhanden werk	6.8.1	0	186.649
Schulden aan kredietinstellingen	6.8.2	1.479.309	0
Schulden aan leveranciers	6.8.3	695.180	415.919
Schulden aan gemeenten	6.8.4	131.709	325.444
Belastingen, S.V. premies en pensioenen	6.8.5	280.448	248.068
Overlopende passiva	6.8.6	1.966.154	2.116.553
TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN		4.552.800	3.292.633
TOTAAL GENERAAL PASSIVA		232.081.864	229.889.695

2. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER VERSLAGJAAR 2015

(Waarderingsgrondslag BEDRIJFSWAARDE)

OMSCHRIJVING		BOEKJAAR 2015	BOEKJAAR 2014
		€	€
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
Huren	7.1	18.301.077	17.598.248
Vergoedingen	7.2	568.704	575.350
Opbrengst verkopen woningen	7.3	1.333.344	174.757
Overige bedrijfsopbrengsten	7.4	208.731	297.671
TOTAAL BEDRIJFSOPBRENGSTEN		20.411.856	18.646.026
BEDRIJFSLASTEN			
Afschrijvingen op vaste activa	7.5	8.411.787	9.133.977
Waardeveranderingen MVA	7.6	1.507.709	6.037.564
Lonen en salarissen	7.7	1.296.180	1.342.613
Sociale lasten	7.7	221.727	233.758
Pensioen / VUT-lasten	7.7	259.574	287.870
Lasten onderhoud	7.8	3.600.384	2.876.055
Overige bedrijfslasten	7.9	5.335.226	5.848.488
TOTAAL BEDRIJFSLASTEN		20.632.587	25.760.325
EXPLOITATIERESULTAAT		-220.731	-7.114.299
Niet gerealiseerde herwaardering vastgoedbeleggingen	7.10	1.343.746	-709.313
Vrijval ongerealiseerde reserve	7.11	7.421.763	9.035.002
Waardeverandering Financiele vaste activa	7.12	63.199	-358.870
BEDRIJFSRESULTAAT		8.607.977	852.520
RENTE			
Rentebaten	7.13	20.198	48.644
Rentelasten	7.14	3.611.973	3.845.605
Renteresultaat		-3.591.775	-3.796.961
Resultaat voor belastingen		5.016.202	-2.944.441
Belastingen		118.087	427.037
JAARRESULTAAT		4.898.115	-3.371.478

3. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2015

OMSCHRIJVING	BOEKJAAR 2015	2014
	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Ontvangsten van huurders	19.278.632	18.276.327
Ontvangsten overige	226.094	175.715
	19.504.726	18.452.042
Betalingen aan werknemers	-2.124.354	-2.169.902
Betalingen aan leveranciers onderhoud	-3.341.582	-3.120.665
Betalingen uit hoofde van sectorlasten	-2.137.012	-2.599.619
Betalingen uit hoofde van overige bedrijfslasten	-3.178.552	-3.524.052
	-10.781.500	-11.414.238
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	8.723.226	7.037.804
Ontvangen rente	0	49.182
Betaalde rente	-3.681.701	-3.844.473
Betaalde Vennootschapsbelasting	0	0
	-3.681.701	-3.795.291
Kasstroom uit operationele activiteiten	5.041.525	3.242.513
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investeringen in materiele vaste activa	-9.636.784	-12.279.247
Investeringen in financiele vaste activa	0	0
Desinvesteringen in financiele vaste activa	200.028	1.055.000
Verkopen bestaand bezit	2.918.796	2.558.814
Verkopen nieuwbouw	1.528.782	2.841.993
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-4.989.178	-5.823.440
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten uit langlopende schulden (nieuwe leningen)	10.000.000	12.900.000
Aflossing langlopende schulden	-11.189.332	-9.803.915
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.189.332	3.096.085
Mutatie geldmiddelen	-1.136.985	515.158
Mutatie geldmiddelen		
Saldo liquide middelen 1 januari	754.842	239.684
Netto kasstroom	-1.136.985	515.158
Saldo liquide middelen 31 december	-382.143	754.842

4. ALGEMENE TOELICHTING BALANS

4.1 Activiteiten van de toegelaten instelling en de groep

Voor een beschrijving van de belangrijkste activiteiten van de toegelaten instelling en de B.V. wordt verwezen naar het volkshuisvestingsverslag pagina 9.

4.2 Regelgeving

De groep, zijnde Stichting Woonwijze en de groepsmaatschappijen, heeft de enkelvoudige jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 26, eerste lid, van het Besluit Beheer Sociale Huursector. Dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Verder zijn de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2011) in het bijzonder.
De jaarrekening is opgemaakt in mei 2015.
Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

4.3 Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van de groep zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het sociaal als het commercieel vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

4.4 Grondslagen voor consolidatie

In de geconsolideerde jaarrekening zijn opgenomen de financiële gegevens van de toegelaten instelling en haar groepsmaatschappijen per 31 december van het boekjaar. Groepsmaatschappijen zijn rechtspersonen en vennootschappen waarin beslissende zeggenschap wordt uitgeoefend.

De groepsmaatschappijen worden integraal geconsolideerd vanaf de datum waarop beslissende zeggenschap op de groepsmaatschappij is verkregen. De groepsmaatschappijen worden niet meer in de consolidatie opgenomen vanaf de datum waarop geen sprake meer is van beslissende zeggenschap. De posten in de geconsolideerde jaarrekening worden volgens uniforme grondslagen van waardering en resultaatbepaling vastgesteld.

Lijst van kapitaalbelangen:
- Ontwikkelingsmaatschappij Woonwijze B.V. (100%)

- Woonvennootschap Woonwijze B.V. (100%)
- Woonwijze Projecten I B.V. (100%)
- Woonwijze Projecten II B.V. (100%)
- Woonwijze Projecten III B.V. (100%)

4.5 Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:
- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen; en
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

4.6 Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan.

Alle aan- en verkopen volgens standaard markconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop de groep de bindende overeenkomst aangaat.

Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

4.7 Materiële vaste activa

Onroerende goederen in exploitatie

Sociaal vastgoed in exploitatie (gekwalificeerd als bedrijfsmiddel)

Classificatie en kwalificatie
Het vastgoed in exploitatie is op objectniveau geclassificeerd naar sociaal en commercieel vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het sociale vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens per contractdatum.

Dit criterium is in 2015 gewijzigd van balansdatum naar contractdatum. Vergelijkende cijfers zijn niet aangepast. Het betreft 20 woningen. Op 31 december 2014 was de gemiddelde waardering van een als sociaal vastgoed gekwalificeerde woning een bedrag van € 61.400. Van een als commercieel vastgoed gekwalificeerde woning was de gemiddelde waardering op 31 december 2014 een bedrag van € 133.500.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en dat tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

Woonwijze heeft haar sociaal vastgoed (op portefeuilleniveau) als bedrijfsmiddel gekwalificeerd, gelet op het beleid van de corporatie waarbij vooral het realiseren van de volkshuisvestelijke taken centraal staat. Als gevolg hiervan wordt het sociaal vastgoed beschouwd als bedrijfsmiddel.

Complexindeling
Het sociaal vastgoed in exploitatie is opgedeeld naar kasstroom genererende eenheden (markteenheden) waarvoor per markteenheid een daarop gericht beleid is bepaald. Bij de indeling naar markteenheden is bepalend de differentiatie in de vastgoedsturing van de corporatie ten aanzien van huur, onderhoud, bouwjaar en wijkgerichte aanpak. Verder zijn hierbij bepalende factoren: locatie, woningtype, doelgroep en prijsklasse. De indeling sluit derhalve aan op het strategische vastgoedbeleid van de corporatie.

Waardering bij eerste verwerking
Onder ‘eerste verwerking’ wordt verstaan het verwerven van sociaal vastgoed dat gereed is voor onmiddellijke eigen exploitatie, ongeacht of dit sociaal vastgoed in een aan/-verkooptransactie van derden is verworven dan wel of het sociaal vastgoed in eigen beheer is ontwikkeld.

Bij eerste verwerking wordt het sociaal vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de hieraan direct toerekenbare overige kosten. Investeringssubsidies worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag. Vastgoed vervaardigd in eigen ontwikkeling waarvan in de periode van de eigen ontwikkeling is vastgesteld dat de bedrijfswaarde van vastgoed in ontwikkeling naar verwachting lager zal zijn dan de (verwachte) vervaardigingsprijs van het vastgoed in ontwikkeling, is bij eerste waardering als sociaal vastgoed in exploitatie de betreffende bijzondere waardevermindering eveneens in mindering op de vervaardigingsprijs gebracht.

Waardering na eerste verwerking

Het sociaal vastgoed in exploitatie (gekwalificeerd als bedrijfsmiddel) wordt na eerste verwerking gewaardeerd tegen de bedrijfswaarde (welke veelal lager is dan de vervangingswaarde), onder aftrek van lineaire afschrijvingen gebaseerd op de verwachte gebruiksduur en rekening houdend met de componentenbenadering. Indien de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde van de opstallen in de loop van de tijd wijzigingen ondergaan, worden deze als een schattingswijziging verantwoord.

De waardevermindering van de kostprijs als gevolg van de afwaardering naar lagere bedrijfswaarde na eerste verwerking wordt bepaald op het niveau van de kasstroom generende eenheid. De waardevermindering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als bijzonder waardeverminderingsverlies.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van een kasstroom genererende eenheid (markteenheid) die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd. Ter beoordeling of en in hoeverre hierbij sprake is van een bijzonder waardeverminderingsverlies wordt uitgegaan van de additionele kasstromen die deze uitgaven tot gevolg hebben. Voor zover deze kasstromen lager zijn wordt het verschil met de uitgaven na eerste verwerking ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht en verantwoord onder “waardeveranderingen materiële vaste activa”.

Afschrijving

Afschrijving vindt per complex plaats gedurende de periode van exploitatie van het sociaal vastgoed.
In de periode tussen twee rapportagemomenten wordt een afschrijving ten laste van de resultatenrekening gebracht die is gebaseerd op de bedrijfswaarde van het voorgaande rapporteringsmoment, de verwachte gebruiksduur en de verwachte restwaarde aan het einde van de verwachte gebruiksduur. Voor de bepaling van de afschrijvingslast wordt onderscheid gemaakt in componenten van het sociaal vastgoed met een verschillende levensduur. Op grond wordt niet afgeschreven.

De restwaarde betreft de verwachte waarde van het sociaal vastgoed op moment van verkoop dan wel geschatte grondwaarde op moment van sloop.

Verwerking waardeverschillen

Een verschil tussen de jaarlijks bepaalde actuele waarde en de boekwaarde wordt hetzij ten gunste of ten laste van de resultatenrekening verwerkt hetzij rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt.
De waardevermeerdering van een materieel vast actief als gevolg van een herwaardering wordt rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt. De waardevermeerdering wordt echter in de winst-en-verliesrekening verwerkt, voor zover deze een terugneming van een waardevermindering van hetzelfde actief is die voorheen als last was verwerkt in de winst-en-verliesrekening.
De terugneming van een waardevermindering in de winst-en-verliesrekening is niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn indien in voorgaande jaren geen bijzonder waardeverminderingsverlies voor het actief zou zijn verantwoord.

Buitengebruikstelling of afstoting

Buitengebruikstelling (sloop) of afstoting (verkoop) op termijn wordt verwerkt in de bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed in exploitatie. De bedrijfswaarde is bepaald op basis van doorexploitatie van het sociaal vastgoed over een veronderstelde economische gebruiksduur van doorgaans 50 jaar totdat het vastgoed op grond van een sloopbesluit teniet gaat; de toekomstige sloopkosten worden in de bedrijfswaarde meegenomen. Met verkoop wordt in de bedrijfswaarde rekening gehouden uitsluitend indien verkoop binnen vijf jaar plaats vindt op basis van een geformaliseerd verkoopplan en indien verkoop juridisch mogelijk is.

Herclassificatie

Herclassificaties van sociaal naar commercieel vastgoed en vice versa vinden plaats per 31 december van het verslagjaar op basis van de dan geldende huurliberalisatiegrens. De herclassificatie van sociaal naar commercieel vastgoed vindt plaats tegen bedrijfswaarde en van commercieel naar sociaal vastgoed tegen marktwaarde, waarbij de waardemutaties via het eigen vermogen worden verwerkt.

<u>Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</u>

Vastgoed

Het betreft investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering). Waardering vindt plaats tegen de kostprijs (verkrijgings- of vervaardigingsprijs) onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen als gevolg van een lagere realiseerbare waarde (bedrijfswaarde). De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de hieraan direct toerekenbare overige kosten.

Bijzondere waardeverminderingen worden in de jaarrekening verantwoord bij het aangaan van feitelijke investeringsverplichtingen inzake het sociaal vastgoed. Hiervan is sprake zodra voldaan wordt aan de criteria “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Intern geformaliseerd: zodra het bestuur het onomkeerbare besluit heeft genomen. Extern gecommuni-

ceerd: zodra hierover uitingen zijn gedaan naar huurders, gemeenten en overige stakeholders.

Bij de bepaling van de bijzondere waardevermindering in het geval de vastgoedontwikkeling onderdeel zal worden van de bestaande kasstroom generende eenheid (markteenheid), wordt rekening gehouden met de bedrijfswaarde van de bestaande kasstroom generende eenheid.
Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de bestede kosten van het sociaal vastgoed in ontwikkeling, wordt het vastgoed naar nihil afgewaardeerd en wordt voor het resterende bedrag van de waardevermindering een voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Grondposities
Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en verkoopprojecten. Aangezien er nog geen inzicht bestaat in aard, omvang en samenstelling van deze projecten, worden de posities gerubriceerd onder de post “Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie”. De posities worden gewaardeerd tegen historische kostprijs en bijkomende kosten of lagere realiseerbare waarde. Rentetoerekening vindt eerst plaats nadat ontwikkelactiviteiten zijn gestart. Tijdelijke exploitatiekasstromen uit de opstallen worden in het resultaat verantwoord.

Gecombineerde bouwprojecten (bouw van sociale huurwoningen en koopwoningen)
Het bijzonder waardeverminderingsverlies bij het aangaan van de investeringsverplichting inzake het sociaal vastgoed wordt zonder saldering met te verwachten winst op verkoopwoningen verantwoord in het resultaat onder de post “Overige waardeveranderingen materiële vaste activa”. De winst behaald met de verkoop van koopwoningen wordt eerst in het jaar van verkoop in het resultaat onder de post “Resultaat verkoop vastgoedportefeuille” verantwoord.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingsverliezen.

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. Indien de verwachte opbrengstwaarde belangrijk hoger is dan de boekwaarde en besloten is tot verkoop, wordt overgegaan tot een incidentele herwaardering die verwerkt wordt als ongerealiseerde waarde-

stijging in het eigen vermogen. Bij de realisatie van de waardestijging wordt deze als een afzonderlijke post in de winst- en verliesrekening verwerkt.

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

4.8 Vastgoedbeleggingen

Commercieel vastgoed in exploitatie

Classificatie
Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar sociaal en commercieel vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het commercieel vastgoed de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens), het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Waardering bij eerste verwerking
Bij de eerste verwerking wordt het commercieel vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies.
De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten.

Waardering na eerste verwerking
Na eerste verwerking wordt het commercieel vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen reële waarde overeenkomstig het actuele waardemodel van RJ 213 “Vastgoedbeleggingen”. De reële waarde wordt bepaald met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop toegelaten instellingen actief zijn en de bepalingen zoals opgenomen in het Bbsh.
Wegens het veelal ontbreken van courante prijzen op een actieve markt wordt de reële waarde bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen. De aannames van de kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed. De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op de gegevens van de markt waarop de toegelaten instellingen actief zijn.

Op het commercieel vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen reële waarde wordt op grond van RJ 213 “Vastgoedbeleggingen” niet afgeschreven.

Uitgaven na eerste verwerking
Uitgaven inzake vastgoedbeleggingen na eerste verwerking die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd.

Complexindeling
Het commercieel vastgoed in exploitatie is opgedeeld naar kasstroom genererende eenheden (markteenheden) waarvoor per markteenheid een daarop gericht beleid is bepaald. Bij de indeling naar markteenheden is bepalend de differentiatie in de vastgoedsturing van de corporatie ten aanzien van huur, onderhoud, bouwjaar en wijkgerichte aanpak. Verder zijn hierbij bepalende factoren: lokatie, woningtype, doelgroep en prijsklasse. De indeling sluit derhalve aan op het strategische vastgoedbeleid van de corporatie.

Herwaardering
Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de reële waarde worden verantwoord in de winst- en verliesrekening. Het verschil tussen de boekwaarde van voor en na de classificatie als vastgoedbelegging wordt als ongerealiseerde waardestijging toegelicht bij het eigen vermogen.

Commercieel vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
Dit betreft onroerende zaken in aanbouw of in ontwikkeling voor gebruik als vastgoedbelegging. De waardering bij eerste verwerking is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.
De waardering na eerste verwerking is tegen reële waarde. De reële waarde wordt bepaald door taxatie door een onafhankelijke en ter zake deskundig taxateur van het bedrag waartegen het object bij oplevering bestens kan worden verkocht onder aftrek van de nog te besteden kosten om het vastgoed te realiseren. Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere reële waarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post “Overige waardeveranderingen vastgoedbeleggingen”.

Vastgoed verkocht onder voorwaarden
Voor onroerende zaken in exploitatie gekwalificeerd als bedrijfsmiddel, die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie zijn overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en vindt herclassificatie plaats als vastgoedbelegging. De vastgoedbelegging wordt op dat moment gewaardeerd op basis van het actuele waardemodel, zijnde de met de koper overeengekomen reële waarde onder aftrek van de contractuele korting. Het verschil tussen de boekwaarde van het sociaal vastgoed in exploitatie gewaardeerd volgens RJ 212 en de met de koper overeengekomen reele waarde onder aftrek van de contractuele korting wordt op dat moment rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt en toegelicht bij het eigen vermogen als ongerealiseerde waardestijging.
Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting.

De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een te-

rugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoopprijs dan de reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt aan de creditzijde van de balans opgenomen en is tegen de nominale waarde gewaardeerd aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen vastgoedbeleggingen.

Ultimo boekjaar wordt het verschil tussen de dan geldende marktwaarde na aftrek van contractuele korting en de – gefixeerde – boekwaarde op moment van herclassificatie op basis van de oude grondslag als ongerealiseerde waardestijging bij het eigen vermogen vermeld.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop onder voorwaarden

Dit betreft onder Koopgarant-bepalingen aan derden verkochte, per balansdatum in ontwikkeling zijnde woningen waarbij de grond in eeuwigdurende erfpacht tegen betaling van een afkoopsom door de corporatie wordt uitgegeven. De onder de Koopgarant overeengekomen afgifteprijs van de opstal en de grond is gelijk aan respectievelijk de aanneemsom vermeerderd met de afkoopsom van de erfpachtcanon. Tussen de koper en de aannemer is een aannemingsovereenkomst gesloten voor de bouw van de woningen.
Aangezien de corporatie in belangrijke mate de economische voor- en nadelen ter zake van de waardeontwikkeling van de woningen behoudt, worden de woningen en de daarmee verband houdende terugkoopverplichting in de balans opgenomen. In de terugkoopverplichting is tevens de afkoopsom van de erfpachtcanon begrepen.

De waardering van het VOV-vastgoed in ontwikkeling bij eerste verwerking is op basis van de kosten van de verrichte prestaties (grondkosten en gefactureerde bouwtermijnen) inclusief transactiekosten. De waardering na eerste verwerking is tegen reële waarde bij oplevering onder aftrek van de contractuele korting en de nog te besteden kosten om het vastgoed te realiseren. Hierbij is een afwaardering op de grond toegepast op basis van de lagere afkoopsom van de erfpachtcanon dan de verwervingskosten van de grond.
De terugkoopverplichting wordt in de ontwikkelfase van het vastgoed in de balans opgenomen voor de ontvangen afkoopsom van de erfpachtcanon,

verhoogd met de VOV-uitgifteprijs van de opstal naar rato van de verrichte bouwprestaties per balansdatum.

4.9 Financiële vaste activa

Deelnemingen

De deelnemingen van Woonwijze in groepsmaatschappijen en andere deelnemingen (niet-groepsmaatschappijen) waarin zij invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid worden tegen de vermogensmutatiemethode gewaardeerd. Overeenkomstig deze methode, worden de genoemde deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van de Stichting Woonwijze in de nettovermogenswaarde vermeerderd met haar aandeel in de resultaten van de deelnemingen vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening.

In de winst-en-verliesrekening van Stichting Woonwijze wordt het aandeel van Stichting Woonwijze in het resultaat van de deelnemingen opgenomen. Indien en voor zover stichting Woonwijze niet zonder beperking uitkering van de positieve resultaten aan haar kan bewerkstelligen, worden de resultaten in een wettelijke reserve opgenomen. Haar aandeel in de rechtstreekse vermogensvermeerderingen en –verminderingen van de deelnemingen wordt ook in de wettelijke reserve opgenomen met uitzondering van herwaarderingen die van activa die als ongerealiseerde waardestijging in het eigen vermogen worden verwerkt.

Indien de waarde van de deelneming gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode nihil is geworden, wordt deze methode niet langer toegepast en blijft de deelneming bij ongewijzigde omstandigheden op nihil gewaardeerd. Bij de afwaardering worden andere langlopende belangen in de deelneming die feitelijk worden aangemerkt als een onderdeel van de netto-investering, ook meegenomen. Indien en voor zover geheel of ten dele voor de schulden van de deelneming wordt ingestaan respectievelijk een feitelijke verplichting bestaat de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening opgenomen. Een vervolgens verkregen aandeel in de winst van de deelneming wordt pas weer verwerkt indien en voor zover het cumulatief niet-verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen.

Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf ‘Belastingen’.

Vorderingen

De verstrekte vorderingen op en leningen aan deelnemingen alsmede de overige verstrekte vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde van de tegenprestatie vermeerderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Baten en lasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de vorderin-

gen aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaan, alsmede via het amortisatieproces.

Beleggingen langere termijn
De beleggingen langere termijn worden gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van een eventueel noodzakelijk geachte voorziening voor oninbaarheid"

Kopen naar wens
In 2011 heeft Woonwijze ruim 600 woningen aangewezen voor verkoop met Kopen naar Wens. Dit is een koopformule die starters en middeninkomens in staat stelt om een eigen woning te kopen.

Het geeft de koper de mogelijkheid een deel van de aankoopprijs te betalen. Kopen naar Wens biedt kopers de mogelijkheid tussentijds een deel van de aankoopprijs af te lossen of anders wordt resterende bedrag afgerekend bij (door)verkoop.

Het percentage van de taxatiewaarde die de starters betalen wordt bepaald aan de hand van inkomensgrenzen.

Inkomen	**Koopsom**
Tot € 45.000,-	minimaal 50% van de taxatiewaarde
Tussen € 45.000,- en € 50.000,-	minimaal 75% van de taxatiewaarde
Meer dan € 50.000,-	100% van de taxatiewaarde

De waardering van de vordering op de kopers is contant gemaakt over een periode van 15 jaar tegen een disconteringsvoet van 3,48% (gemiddelde rentevoet leningportefeuille). De mutatie van deze post is in het resultaat verwerkt onder de post waardeverandering financiële vaste activa.

4.10 Overige activa en passiva

Vastgoed bestemd voor verkoop
Dit betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen en teruggekochte woningen met een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop. De waardering van de opgeleverde nieuwbouwwoningen is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is tegen de terugkoopprijs, zijnde de verkrijgingsprijs voor de waardering als voorraad, dan wel lagere opbrengstwaarde.
De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop
Dit betreft vastgoed in aanbouw voor verkoop dat nog niet verkocht is (onderhanden werk). De waardering is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De lagere

opbrengstwaarde is gebaseerd op de verwachte verkoopprijs onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Onderhanden projecten

Een onderhanden project in opdracht van derden (hierna: onderhanden project) is een project dat is overeengekomen met een derde, voor de constructie van een actief of combinatie van activa waarbij de uitvoering zich gewoonlijk uitstrekt over meer dan één verslagperiode.

De onderhanden projecten worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst - indien deze betrouwbaar is te bepalen - en verminderd met voorziening voor verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen.

De projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van het onderhanden project worden als opbrengsten en kosten in de winst- en verliesrekening naar rato van de verrichte prestatie per balansdatum verwerkt, indien het resultaat van een onderhanden project op betrouwbare wijze kan worden ingeschat ('percentage of completion'- methode). Voor het bepalen van het percentage gereedheid wordt uitgegaan van de gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten.

Als het resultaat van een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, worden de opbrengsten alleen verwerkt in de winst- en verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten dat waarschijnlijk kan worden verhaald en worden de projectkosten in de winst- en verliesrekening verwerkt in de periode waarin ze zijn gemaakt ('percentage of completion with zero profit'-methode).

Als het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten zullen overschrijden, worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst- en verliesrekening verwerkt.

De projectkosten bestaan uit de directe projectkosten, de opslag voor kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project gebaseerd op het normale niveau van projectactiviteiten en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend, exclusief de rente op het vreemd vermogen.

Uitgaven die verband houden met projectkosten die na de balansdatum tot te verrichten prestaties leiden, zijn als voorraden (onderhanden werk of vooruitbetalingen op voorraden) of als overlopende activa verwerkt indien het waarschijnlijk is dat ze in een volgende periode zullen leiden tot opbrengsten.

Het nettobedrag per onderhanden project wordt verwerkt als vlottend actief of als kortlopende schuld, indien het saldo van het onderhanden project een debet- respectievelijk creditstand vertoont.

Zolang het project nog niet is voltooid worden de in het boekjaar gerealiseerde projectopbrengsten gepresenteerd als wijziging in onderhanden

projecten. In het jaar van voltooiing van het project worden dan de totale projectopbrengsten gepresenteerd als netto-omzet, waarbij de cumulatieve projectopbrengsten verantwoord in voorgaande perioden worden gepresenteerd als wijziging in onderhanden projecten.

Vlottende vorderingen

De verstrekte leningen en overige vorderingen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus benodigde voorziening voor oninbaarheid.

Liquide middelen

Onder de liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankbankrekeningen en wissels en cheques. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite – zij het eventueel met opoffering van rentebaten- ter onmiddellijke beschikking staan. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van de groep, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

Bijzondere waardevermindering van financiële activa

De groep beoordeelt op elke balansdatum of een financieel actief of een groep van financiële activa bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Voor alle categorieën financiële activa die tegen (geamortiseerde) kostprijs worden gewaardeerd, wordt bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen, de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardevermindering bepaald en in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Bij financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van het verlies bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument. Een voorheen opgenomen waarderingsverlies wordt teruggenomen, indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking, tot maximaal het bedrag dat benodigd is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs ten tijde van de terugname als geen sprake zou zijn geweest van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies dient in de winst-en-verliesrekening te worden verwerkt. De boekwaarde van de vorderingen wordt verlaagd met gebruikmaking van een voorziening wegens oninbaarheid.

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de geconsolideerde jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien de groep op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen nominale waarde.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen inzake de materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen in ontwikkeling worden op moment dat sprake is van een feitelijke verplichting (intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd) als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van de markteenheid waartoe de investeringen en herstructureringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van de betreffende markteenheid overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verliezen wordt in dit verband verstaan de nadelige verschillen tussen de uitgaven voor investeringen en herstructurering, rekening houdend met de markteenheid in het geval de investeringen en herstructurering hiertoe gaan behoren, en minus de aan deze uitgaven toe te rekenen bedrijfswaarde betreffende de materiële vaste activa) respectievelijk reële waarde (betreffende vastgoedbeleggingen).
Daarnaast wordt deze voorziening gevormd voor bijzondere waardeveranderingen inzake nieuwbouwwoningen in ontwikkeling die bij oplevering aan derden worden overgedragen onder een “verkoop onder voorwaarden” regeling.

Voorziening pensioenen

De gehanteerde pensioenregeling van Woonwijze is ondergebracht bij een bedrijfstakpensioenfonds. De hieruit voortvloeiende pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de “verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering“. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Te betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.
Een pensioenvordering uit hoofde van aanwezige overschotten bij de pensioenuitvoerder wordt opgenomen als de groep beschikkingsmacht heeft over het overschot, het waarschijnlijk is dat het tot toekomstige economische voordelen voor de groep leidt en het betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een pensioenoverschot wordt op dezelfde wijze gewaardeerd als een voorziening.

Behalve de betaling van premies heeft de groep geen verdere verplichtingen uit hoofde van genoemde pensioenregeling. De groep heeft in geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

Voorziening deelnemingen

De voorziening deelnemingen is gevormd in verband met de negatieve nettovermogenswaarde van deelnemingen in het geval dat de groep zich aansprakelijk heeft gesteld voor de schulden van de deelneming respectievelijk een feitelijke verplichting heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen. De voorziening wordt gevormd ter grootte van de uit de aansprakelijkheidstelling te verwachten eventuele kasuitstromen.

Acute belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en –verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.
De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de groep, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Voor de waarderingsgrondslag inzake terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie zijn overgedragen aan

derden, wordt verwezen naar paragraaf “Vastgoed verkocht onder voorwaarden” van dit hoofdstuk.

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten. De kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en passiva

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico’s met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

5. Grondslagen van resultaatbepaling in de geconsolideerde jaarrekening

Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

5.1 Bedrijfsopbrengsten

Onder de bedrijfsopbrengsten worden die omzetcategorieën opgenomen, welke kenmerkend zijn voor het bedrijfstype van woningcorporaties. Dit betreft voornamelijk de opbrengst respectievelijk uit de verhuur van woningen, verkoop van woningen (voor derden en uit eigen bezit) en leveringen van aanvullende diensten jegens huurders.

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties.
De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van de groep, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De verkoop van vastgoed is een regulier onderdeel van de bedrijfsactiviteiten en wordt derhalve als onderdeel van de omzet verantwoord.
Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.
Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van huurwoningen (sociaal vastgoed en commercieel vastgoed in exploitatie) onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord.
Verder is onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardi-

gingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel de lagere opbrengstwaarde. Winsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar de post “Vastgoed verkocht onder voorwaarden” in de grondslagen van balanswaardering.

Projectopbrengsten en projectkosten

Voor onderhanden projecten in opdracht van derden waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, wordt de omzetwaarde naar rato van de verrichte prestaties in het boekjaar, voor het verkochte deel van het project in de winst- en verliesrekening verantwoord op de post “Wijzigingen in onderhanden werk”. De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. De kosten van de verrichte prestaties in het boekjaar worden verantwoord op de post “Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten”.
In het boekjaar van oplevering wordt de gerealiseerde omzet op de post “Wijzigingen in onderhanden werk” van voorgaande jaren in mindering gebracht op de totale gerealiseerde omzet, zodat het saldo de omzetwaarde laat zien van de in het jaar van oplevering verrichtte prestaties. De bij deze omzet behorende kosten van de in het jaar van oplevering verrichte prestaties worden verantwoord op de post “Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten”.

Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, vindt opbrengstverantwoording in de winst- en verliesrekening plaats tot het bedrag van de gemaakte projectkosten dat waarschijnlijk kan worden verhaald; de projectkosten worden dan verwerkt in de winst- en verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt. Zodra het resultaat wel op betrouwbare wijze kan worden bepaald, vindt opbrengstverantwoording plaats naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum.

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten. Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald. Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, de opslag voor kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend, exclusief de rente op vreemd vermogen. Een voorziening voor verwachte verliezen voor een project wordt verwerkt als onderdeel van de projectkosten.

Geactiveerde productie eigen bedrijf
Onder deze post worden de kosten van het eigen werkapparaat welke direct toerekenbaar zijn aan investeringen in onroerende zaken in ontwikkeling verantwoord en als zodanig geactiveerd onder onroerende zaken in ontwikkeling (te weten: sociaal vastgoed of commercieel vastgoed in ontwikkeling dan wel vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop).

Overige bedrijfsopbrengsten
Hieronder vallen onder andere aan derden doorberekende kosten voor overige dienstverlening inzake administratieve dienstverlening, uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden, bemiddeling huurtoeslag, inschrijfgelden woningzoekenden e.d.

5.2 Bedrijfslasten

Afschrijvingen op materiële vaste activa
De afschrijvingen op materiële vaste activa en onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De afschrijvingen op het sociaal vastgoed in exploitatie worden gebaseerd op de bedrijfswaarde aan het begin van het boekjaar. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur (is doorgaans de geschatte gebruiksduur). Met een mogelijke restwaarde van de opstallen wordt geen rekening gehouden aangezien wordt uitgegaan van sloop aan het einde van de economische levensduur, tenzij bij sociaal vastgoed in exploitatie de woningen binnen vijf jaar worden verkocht in welk geval de afschrijving wordt gestopt gelet op de hogere restwaarde door verkoop dan de boekwaarde.

Overige waardeveranderingen materiële vaste activa
Hieronder worden (teruggenomen) afwaarderingsverliezen verantwoord voor in het boekjaar aangegane juridische en feitelijke investeringsverplichtingen inzake sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.
Daarnaast worden hieronder waardeverminderingen verantwoord inzake het sociaal vastgoed in exploitatie, in het geval dat voor het betreffend sociaal vastgoed geen sprake is van een eerder in het eigen vermogen opgenomen ongerealiseerde waardestijging.

Pensioenlasten
De groep heeft geen verdere verplichtingen uit hoofde van haar pensioenregeling anders dan de betaling van premies. In het geval van een tekort bij het pensioenfonds, alwaar de pensioenregeling is ondergebracht, heeft de groep geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen, anders dan het voldoen van hogere toekomstige premies.
De pensioenpremies worden als last in de winst- en verliesrekening verantwoord zodra zij verschuldigd zijn. Te betalen premie dan wel vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.

Onderhoudslasten
Onder deze post worden de kosten van door derden verrichte onderhoudswerkzaamheden verantwoord, voor zover de werkzaamheden in het jaar hebben plaatsgevonden.
De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging maar instandhouding van het actief.

Leefbaarheid
Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen
Hieronder worden de jaarlijkse waardeveranderingen opgenomen van het tegen reële waarde gewaardeerde commercieel vastgoed in exploitatie en de woningen verkocht onder voorwaarden.
Verder worden hieronder eventuele afwaarderingsverliezen verantwoord voor in het boekjaar aangegane juridische en feitelijke investeringsverplichtingen inzake commercieel vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.
De jaarlijkse waardeveranderingen van de vastgoedbeleggingen wordt voor het ongerealiseerde deel bij het eigen vermogen toegelicht.

Vrijval van afschrijvingen over geherwaardeerde activa
Een deel van de in het eigen vermogen opgenomen herwaardering wordt gerealiseerd en wanneer het actief gebruikt wordt en daardoor afgeschreven. Het over te boeken bedrag komt overeen met het verschil tussen de afschrijving gebaseerd op de geherwaardeerde boekwaarde en de afschrijving gebaseerd op de oorspronkelijke kostprijs van het actief. Een overeenkomstige mutatie vindt plaats voor bedragen die betrekking hebben op activa die zijn vervreemd.

5.3 Rente

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst- en verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.
Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

5.4 Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst- en verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.
Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en –schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.
De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst- en verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

5.5 Grondslagen voor geconsolideerd kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

6. TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS

6.1 MATERIELE VASTE ACTIVA	31-12-2015 €	31-12-2014 €
6.1.1 Sociaal vastgoed in exploitatie	175.951.848	180.860.177
6.1.2 Sociaal vastgoed in ontwikkeling	11.180.977	7.058.483
6.1.3 Onroerende en roerende goederen tdv de exploitatie	4.644.361	4.782.227
TOTAAL MATERIELE VASTE ACTIVA	191.777.186	192.700.887

6.1.1 VERLOOP SOCIAAL VASTGOED IN EXPLOITATIE

Sociaal vastgoed	6.1.1 in exploitatie 2015 €	6.1.2 in ontwikkeling 2015 €	6.1.3 ten dienste van exploitatie 2015 €	TOTAAL 2015 €
Stand 1 januari:				
Bedrijfswaarde / aanschafwaarde	180.860.176	7.058.483	4.782.227	192.700.887
Mutaties:				
Overboeking	2.219.724	-2.219.724	0	0
Investeringen	0	7.204.477	51.663	7.256.139
Desinvesteringen	-2.570.709	0	-21.083	-2.591.792
Desinvesteringen sloop via EV	-587.540	0	0	-587.540
Desinvesteringen sloop via resultaat	-1.039	0	0	-1.039
Herclassificatie naar vastgoedbeleggingen	2.158.253	-841.683	0	1.316.570
Herwaardering (+/-) via EV	3.582.374	0	0	3.582.374
Herwaardering (+/-) via resultaat	-1.487.133	-20.576	0	-1.507.709
Correctie afschrijvingen voorgaande jaren	0	0	21.083	21.083
Afschrijvingen boekjaar	-8.222.258	0	-189.529	-8.411.787
Totaal van de mutaties	-4.908.328	4.122.494	-137.866	-923.701
Stand 31 december:				
Bedrijfswaarde / aanschafwaarde	175.951.848	11.180.977	4.644.361	191.777.186

De afschrijvingen op basis van historische kostprijs zijn bepaald op basis van de volgende levensduur:

Roerende en onroerende goederen ten dienste van de exploitatie:	**lineair**
- kantoorgebouw / ondergrond	50 / geen afschrijving
- verbouw kantoorgebouw	werkelijke levensduur, max.levensduur kantoor
- kantoorinventaris	5 / 10
- automatisering	3 / 5
- vervoermiddelen (met restwaarde)	3

De toelichting op het verloop van de bedrijfswaarde is opgenomen in de "toelichting op de winst- en verliesrekening" na 7.13.

VERZEKERINGEN
De onroerende goederen in exploitatie zijn per 1 januari 2015 verzekerd voor een vast bedrag per verhuureenheid van € 30,00.
De verzekeringsmaatschappij zal geen aanspraak doen op onderverzekering omdat jaarlijks het bedrag per verhuureenheid wordt aangepast overeenkomstig het CBS indexcijfer bouwkosten.
Verder zijn er verzekeringen afgesloten voor vervoermiddelen, aansprakelijkheid, reconstructie, huurdersbelang, computers, ziektekosten, aansprakelijkheid bestuurders en rechtsbijstand vervoermiddelen.

In 2015 zijn de WOZ waarden vastgesteld op 532 miljoen euro. De waarde in 2014 was 557 miljoen euro.

6.1.4 VASTGOEDBELEGGING	31-12-2015 €	31-12-2014 €
6.1.4 Commercieel vastgoed in exploitatie	21.056.169	19.300.022
6.1.5 Vastgoed verkocht onder voorwaarden	9.776.119	9.433.870
TOTAAL VASTGOEDBELEGGING	30.832.288	28.733.892

Vastgoedbelegging	6.1.4 Commercieel vastgoed in exploitatie 2015	6.1.5 Vastgoed verkocht onder voorwaarden 2015
	€	€
Stand 1 januari:		
Boekwaarde	19.300.022	9.433.870
Mutaties:		
Oplevering / verkoop	841.124	-41.238
Herclassificatie vanuit sociaal vastgoed in exploitatie	-2.158.253	0
Mutatie ongerealiseerde waarde ivm Marktwaarde (EV)	1.758.663	0
Mutatie gerealiseerde waarde ivm Marktwaarde (V&W)	1.314.613	383.487
Totaal van de mutaties	1.756.147	342.249
Stand 31 december:		
Boekwaarde	21.056.169	9.776.119

Het verloop van deze posten is als volgt:

	Commercieel vastgoed		
	Woningen 2015	Overig 2015	Totaal 2015
	€	€	€
Stand per 1 januari			
Marktwaarde / aanschafwaarde	17.106.229	2.193.794	19.300.023
Oplevering	0	841.124	841.124
Herclassificatie vanuit vastgoed in ontwikkeling bestemd vo	-4.349.632	2.191.379	-2.158.253
Mutatie ongerealiseerde waarde ivm Marktwaarde (EV)	0	1.758.663	1.758.663
Mutatie gerealiseerde waarde ivm Marktwaarde (V&W)	1.845.878	-531.266	1.314.612
Totaal mutaties boekjaar	-2.503.754	4.259.900	1.756.146
Stand 31 december:			
Marktwaarde / aanschafwaarde	14.602.475	6.453.694	21.056.169

De bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2015 € 16.934.243,00. Jaarlijks wordt 1/3 deel van het commercieel vastgoed getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur .
Het niet getaxeerde deel is gewaardeerd volgens de Discounted Cash Flow methode. De daarbij gehanteerde parameters zijn gebaseerd op de vastgoed exploitatiewijzer.

6.2 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

6.2.1 BELEGGINGEN LANGE(RE) TERMIJN

	31-12-2015 €	31-12-2014 €
WIF	0	259.357
OVERIGE LENINGEN	0	0
TOTAAL BELEGGINGEN LANGE(RE) TERMIJN	0	259.357

WIF

Woonwijze participeert in het Wooninvesteringsfonds (WIF). Dit fonds is een vastgoedfonds en een Toegelaten Instelling die woningen koopt van corporaties zodat deze corporaties direct over financiële middelen beschikken. De woningen worden vervolgens door het fonds verkocht. Voor de benodigde financiële middelen schrijft WIF onder andere (achtergestelde) obligatieleningen uit aan collega-corporaties in de vorm van certificaten. De lening is achtergesteld bij de rechten van alle andere niet-achtergestelde, huidige en toekomstige schuldeisers van het WIF en onderling gelijk in rang tussen Houders van Certificaten. De achterstelling kan slechts worden opgeheven met inachtneming van de sectorspecifieke wet- en regelgeving betreffende de reguliere solvabiliteitseisen ten aanzien van het weerstandsvermogen. In 2014 is de onderhandse geldlening van het WIF afgelost.

Het Wooninvesteringsfonds heeft het recht tot koop van alle of een gedeelte van de uitgegeven en uitstaande Certificaten. De door het Wooninvesteringsfonds aan de Houders van Certificaten verschuldigde prijs bij uitoefening van de Call Optie is per Certificaat gelijk aan de Emissieprijs vermeerderd met de eventuele per de datum van uitoefening van de Call Optie verschuldigde nog niet uitgekeerde Rente. Uitoefening van de Call Optie leidt tot aflossing van het door de Houder van de betreffende Certificaten verstrekte gedeelte van de Achtergestelde Lening.

Het WIF heeft in 2015 de volledige portefeuille verkocht aan Round Hill Capital. Van de verkoopopbrengst is 90% uitgekeerd aan de certificaathouders. In december hebben we een bedrag van € 200.000,- ontvangen. De certificaten stonden nog voor een waarde van € 273.000,- op de balans. Na verwerking van de ontvangst is er € 53.000,- afgeboekt waardoor er een balanswaarde van € 20.000,- resteert. Deze resterende 10% zal afgewikkeld worden na liquidatie van het WIF. Deze wordt gepresenteerd onder de overige vordering. De verwachting is dat deze vordering in 2016 afgewikkeld wordt.

	31-12-2015	31-12-2014
Certificaten WIF	€	€
rente 2,25% looptijd 23-12-2005 / 22-12-2015		
Saldo 1 januari	259.357	298.072
Ontvangen in het boekjaar	200.028	0
Ontvangen rente	-13.710	13.214
	73.039	311.286
Afboeking	-53.039	-51.928
Overboeking naar overige vordering	-20.000	0
Saldo WIF 31 december	0	311.286
OVERIGE LENINGEN		
Kredietverstrekking afgelost 2014	0	83.537
Aflossing	0	83.537
Totaal overige leningen	0	0

Dit betreft een kredietovereenkomst met de artsen Hoge Vliert.
In 2014 is de kredietovereenkomst afgekocht.

6.2.2 TE VORDEREN KOPEN NAAR WENS

Stand per 1 januari	4.964.008	3.555.583
Toevoeging boekjaar	1.933.250	1.697.500
	6.897.258	5.253.083
Wijziging contante waarde 2015	116.239	-289.075
Stand per 31 december	7.013.497	4.964.008

Toevoeging 2014:	Aantal	Koopsom bij overdracht	Koopsom uitgesteld	Koopsom totaal
Verkoop 75%	1	180.000	45.000	225.000
Verkoop 50%	17	3.032.500	1.516.250	4.548.750
Verkoop MGE-kopen naar wens (50%)	5	927.500	463.750	1.391.250
Definitieve verkoop kopen naar wens			-91.750	-91.750
		4.140.000	1.933.250	6.073.250

In 2015 zijn er 23 woningen volgens het kopen naar wens concept verkocht. Hiervan betreft het 18 woningen bestaand bezit en 5 woningen die voorheen de MGE constructie hadden. De woningen zijn tegen 50% of 75% van de taxatiewaarde verkocht. Het resterende bedrag is in de balans verantwoordt onder de financiële vaste activa “te vorderen Kopen naar Wens”. Jaarlijks worden de retributie en de canon, voor zover niet afgekocht, van de verkochte woningen gewaardeerd naar de ontwikkeling van het algemene prijsniveau van koopwoningen. Deze aanpassing vindt plaats volgens de “prijsindex bestaande koopwoningen (PBK) – reeks eenge-zinswoningen - voor de provincie waarin de woningen gelegen zijn”. Deze cijfers worden gepubliceerd door het kadaster/CBS. In 2015 is een woning die in het verleden volgens de kopen naar wens constructie verkocht is volledig verkocht.

6.2.3 LATENTE BELASTINGVORDERING

	31-12-2015 €	31-12-2014 €
Stand per 1 januari	864.296	1.292.978
Toevoeging / onttrekking boekjaar	-70.709	-428.684
Stand per 31 december	793.587	864.294

De actieve belastingvordering is gevormd voor verrekenbare verliezen.
De latente belastingvordering is contant gemaakt tegen onze disconteringsvoet van 5% over een looptijd van maximaal 9 jaar.
Dit betreft de maximale periode waarover het verlies verrekenbaar is.

6.3 VLOTTENDE ACTIVA

6.3.1 VOORRADEN

Ateliers (3)	228.000	943.776
Appartement	0	170.257
TOTAAL VOORRADEN	228.000	1.114.033

6.3.2 HUURDEBITEUREN

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook te vorderen service-kosten, herstelkosten en incassokosten. In de vordering op vertrokken huurders zijn tevens kosten van mutatieonderhoud voor rekening van de huurder begrepen.

Saldo per 31 december alle contracten	144.724	137.915
Betalingsregeling ultimo verslagjaar	42.090	37.442
Afgeboekt oninbaar	43.326	20.520

Per 31 december 2015 is een bedrag van € 41.120,00 ter incasso uit handen gegeven aan de deurwaarder. In 2014 was dat € 56.509,00.

6.3.3 DEBITEUREN GEMEENTE

Gemeente Vught	22.385	20.542
Gemeente Oisterwijk	0	0
TOTAAL DEBITEUREN GEMEENTE	22.385	20.542

6.3.4 OVERIGE VORDERINGEN	31-12-2015 €	31-12-2014 €
Debiteuren koopwoningen	60.515	93.702
Overige debiteuren	5.590	51.588
WIF	20.000	0
TOTAAL OVERIGE VORDERINGEN	86.105	145.290

6.3.5 OVERLOPENDE ACTIVA

Overige overlopende activa	86.927	194.634
TOTAAL OVERLOPENDE ACTIVA	86.927	194.634

6.4 LIQUIDE MIDDELEN

Direct opvraagbaar:		
Kas	4.450	2.980
Banken	1.092.715	751.862
TOTAAL LIQUIDE MIDDELEN	1.097.165	754.842

Bij de Rabobank is een rekening-courant krediet van € 3 miljoen afgesloten.
Er bestaan geen belangrijke beperkingen inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen, ze staan ter vrije beschikking van Woonwijze.

6.5 EIGEN VERMOGEN

	31-12-2015 €	31-12-2014 €
6.5.1 OVERIGE RESERVES		
Overige reserve per 01 januari	115.863.603	132.394.046
Mutatie:		
Overige reserves	-2.669.304	-13.158.965
Resultaat boekjaar	4.898.115	-3.371.478
Stand 31 december obv nieuwe grondslagen	118.092.414	115.863.603

In de overige reserves is ultimo 2015 een bedrag ad € 110.042.866,- (2014: € 111.436.919,-) aan ongerealiseerde waardestijgingen begrepen uit:

Ongerealiseerde waardestijging:		
sociaal vastgoed in exploitatie	99.510.938	102.023.756
commercieel vastgoed in exploitatie	10.531.928	9.413.162
Totaal	110.042.866	111.436.918

De mutatie overige reserves 2015 bestaat uit:

Directe vermogensmutatie in sociaal vastgoed in exploitatie	3.582.374
Directe vermogensmutatie sloop in sociaal vastgoed in exploitatie	-587.540
Directe vermogensmutatie in commercieel vastgoed in exploitatie	1.758.663
Vrijval ongerealiseerde reserve door	-1.808.198
Vrijval ongerealiseerde herwaarderingsreserve afschrijving door afschrijving	-5.614.604
	-2.669.304

6.6 VOORZIENINGEN

6.6.1 VOORZIENING LATENTE BELASTINGVERPLICHTING

Fiscale onderhoudsvoorziening	8.458.345		
De contante waarde bedraagt	5.394.844		
Berekening belastinglatentie:			
Schijf 1 verschuldigde winstbelasting 20%	200.000	40.000	40.000
Schijf 2 verschuldigde winstbelasting 25%	5.194.844	1.298.711	1.251.333
TOTAAL VOORZ LATENTE BELASTINGVERPLICHTING		1.338.711	1.291.333

6.7 LANGLOPENDE SCHULDEN

	31-12-2015 €	31-12-2014 €

6.7.1 LENINGEN KREDIETINSTELLINGEN

Opgenomen geldleningen	99.903.433	101.104.004
Overige leningen o/g	10.000	10.000
TOTAAL LENINGEN KREDIETINSTELLINGEN	99.913.433	101.114.004

OVERZICHT LANGLOPENDE SCHULDEN :

Verdeling naar looptijd:		
Korter dan 1 jaar	10.000.000	10.000.000
Langer dan 1 en korter dan 5 jaar	36.940.986	39.272.801
Langer dan 5 jaar	52.962.447	51.831.203
Totaal	99.903.433	101.104.004

De materiële vaste activa onroerende zaken in exploitatie is grotendeels als onderpand bij het WSW ingebracht voor de borging van de bestaande leningportefeuille.
Alle leningcontracten vallen onder de WSW borging.

De gemiddelde rente van de kapitaalmarktleningen per 31 december 2015 bedroeg 3,48% (in 2014, 2013 en 2012 was dit respectievelijk 3,720%, 3,890% en 4,019%).

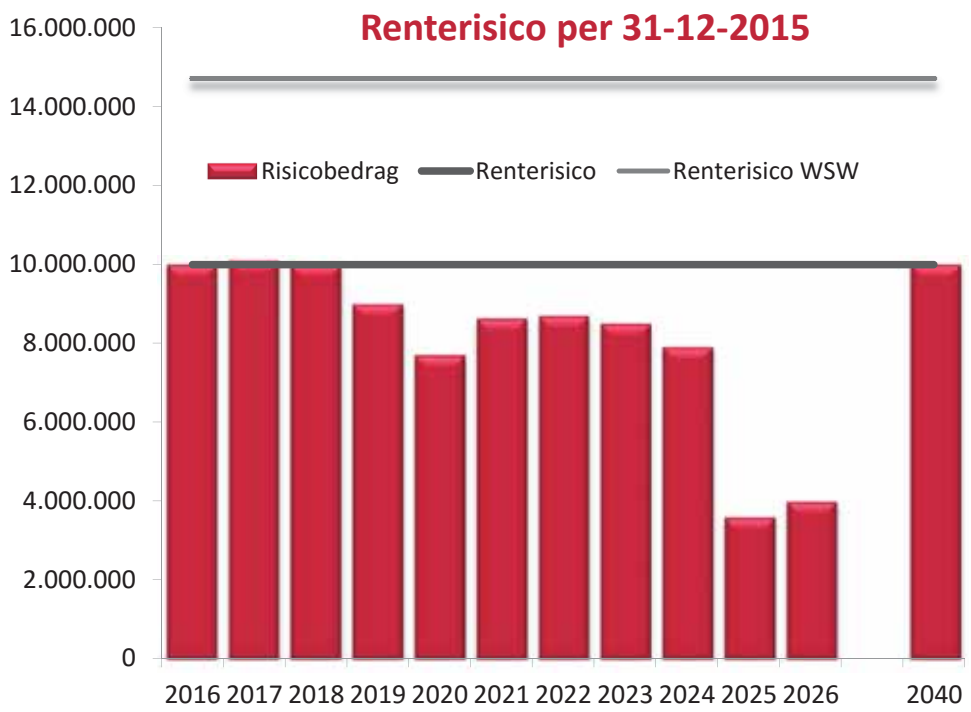
AFLOSSINGSSYSTEMEN:

De leningen worden afgelost op basis van het annuïtaire dan wel het fixe kostprijssysteem.

MUTATIE OPGENOMEN LENINGEN:

Saldo 1 januari	101.104.004	98.008.852
Nieuwe leningen in het boekjaar	10.000.000	12.900.000
	111.104.004	110.908.852
Aflossingen in het boekjaar	286.677	304.848
Aflossing bestaande leningen	10.913.894	9.500.000
	11.200.571	9.804.848
Saldo leningen kapitaalmarkt 31 december	99.903.433	101.104.004

De marktwaarde van de leningportefeuille bedraagt € 105.346.800,-. Hierbij is een rekenrente van 2% gehanteerd.
Op basis van de afgesloten leningcontracten is de vervalkalender als volgt:
Uitgangspunt is 10% van de totale schuld (WSW gaat uit van 15%).



De looptijd van de leningportefeuille bedraagt 6,92 jaar (in 2014: 5,48 jaar).

In 2015 zijn er in totaal drie leningen afgelost:

BNG	2.500.000	3,785%
RABOBANK	7.500.000	3,810%
ING EB	913.893	3,710%
Totaal	10.913.893	

Voor 2015 bedraagt de herfinanciering van bestaande leningen € 10.913.893,00. In 2015 is voor de herfinanciering een lening aangetrokken voor een totaalbedrag van € 10.000.000. Het restant van de aflossing is gefinancierd uit eigen middelen.

ING insurance	10.000.000	1,420%	19-3-2015

6.7.2 TERUGKOOPVERPLICHTING VOV WONINGEN

	31-12-2015 €	31-12-2014 €
Goorstraat Cromvoirt		
Terugkoopverplichting begin boekjaar	872.843	998.205
Vermeer- / verminderingen	-135.839	-128.076
Op- / afwaardering	13.128	2.714
TERUGKOOPVERPLICHTING Goorstraat Cromvoirt	750.132	872.843
St. Elisabethstraat Vught		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	1.496.079	1.492.167
Vermeer- / verminderingen	-156.536	0
Op- / afwaardering	20.210	3.912
TERUGKOOPVERPLICHTING St. Elisabethstraat Vught	1.359.753	1.496.079
Bibliotheek Moergestel		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	717.843	715.159
Vermeer- / verminderingen	-285.373	0
Op- / afwaardering	9.032	2.684
TERUGKOOPVERPLICHTING Bibliotheek Moergestel	441.502	717.843
Sancta Monica Esch		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	5.084.343	5.693.527
Vermeer- / verminderingen	-427.384	-628.345
Op- / afwaardering	104.734	19.161
TERUGKOOPVERPLICHTING Sancta Monica Esch	4.761.693	5.084.343
Biezenmortel		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	157.014	312.756
Vermeer- / verminderingen	0	-156.378
Op- / afwaardering	3.668	636
TERUGKOOPVERPLICHTING Biezenmortel	160.682	157.014
Versterhof		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	0	0
Vermeer- / verminderingen	710.744	0
Op- / afwaardering	0	0
TERUGKOOPVERPLICHTING Versterhof	710.744	0
TOTAAL TERUGKOOPVERPLICHTING VOV WONINGEN	8.184.506	8.328.122

6.8 KORTLOPENDE SCHULDEN

	31-12-2015 €	31-12-2014 €
6.8.1 ONDERHANDEN WERK		
Vooruitontvangen termijnen versterhof	0	186.649
TOTAAL ONDERHANDEN WERK	0	186.649
6.8.2 SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN		
Banken	1.479.309	0
TOTAAL SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLING	1.479.309	0
6.8.2 SCHULDEN AAN LEVERANCIERS-GEMEENTE-BELASTING		
6.8.2 Leveranciers Woonwijze	695.180	415.919
6.8.3 Gemeente	131.709	325.444
Totaal	826.889	741.363
6.8.4 Belastingen, SV-premies en pensioenen	280.448	248.068
6.8.5 OVERLOPENDE PASSIVA		
Niet vervallen rente	1.259.827	1.456.014
Vooruitontvangen huur	192.527	204.583
Diversen	513.800	455.956
TOTAAL OVERLOPENDE PASSIVA	1.966.154	2.116.553

6.9 NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE REGELINGEN

WSW obligo

Conform de overeenkomst met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geldt er een verplichting om voor elke geborgde lening een obligobedrag aan te houden.
Het obligopercentage bedraagt 3,85% en wordt berekent over de hoofdsom.
Ultimo boekjaar bedroeg de hoofdsom van de door het WSW geborgde leningen € 99,9 miljoen.
De aangehouden obligo bedraagt € 3,8 miljoen.

WSW volmacht

In 2013 is een volmacht verleend aan het WSW wat het WSW de mogelijkheid biedt direct hypotheek te vestigen tot een maximaal bedrag van € 265,2 miljoen op het onderpand wat Woonwijze heeft ingezet.

Aansprakelijkheid bij de fiscale eenheid

Woonwijze vormt met haar dochtermaatschappijen een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en de omzetbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn Woonwijze en de met haar gevoegde dochterondernemingen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

Zekerheden financiering

Gevestigde zekerheden rekening courant krediet Rabobank van € 3 miljoen op de adressen van Heurnstraat 27-37, Oisterwijksestraat 11-13 en Secr. van Rooijstraat 17.

Compensabele verliezen

De fiscale aangifte van 2013 en 2014 zijn in behandeling bij de belastingdienst. De compensabele verliezen in deze aangifte bedragen € 7.398.893,-.In 2015 voorzien we een positief fiscaal resultaat van € 2.800.064,- waardoor de resterende compensabele verliezen per 31 december 2015 op € 4.598.829 uitkomen.Het compensabele verlies van € 6,5 miljoen van het voormalige Eigen Bezit is niet aanwendbaar voor verliesverrekening van toekomstige resultaten van Woonwijze, maar uitsluitend voor verrekening van toekomstige resultaten die behaald worden met het vastgoed van het voormalige Eigen Bezit.

Heffing voor saneringssteun

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Het CFV heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2016-2020 aangegeven dat er in 2016 geen saneringsheffing zal plaatsvinden, onder voorbehoud van ministeriele goedkeuring. Voor de jaren 2017 tot en met 2020 is de heffing gebaseerd op 1% van de totale jaarhuur van de woongelegenheden. Op basis van deze percentages en de geschatte jaarlijkse huursom verwacht de corporatie dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:

2016: € 0,-
2017: € 185.000,-
2018: € 188.000,-
2019: € 191.000,-
2020: € 191.000,-

Deze heffing is niet opgenomen in de bepaling van de bedrijfswaarde en is tevens niet als verplichting in de balans opgenomen.

Financiële instrumenten

Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten van de groep, anders dan derivaten, dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van de groep is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's.

Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 10% van de leningenportefeuille. In dit kader maakt de groep geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten zoals renteswaps ter afdekking van het renterisico dat ontstaat uit haar financieringsactiviteiten. Er wordt dan ook geen kostprijshedge-accounting toegepast.

7. TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

7.1 HUREN

	BOEKJAAR 2015 €	BOEKJAAR 2014 €
Woningen en woongebouwen	18.015.284	17.422.092
Onroerende goederen niet zijnde woningen	407.675	444.535
Totaal	18.422.959	17.866.627
Huurderving wegens leegstand	121.882	268.379
TOTAAL HUREN	18.301.077	17.598.248

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2015 bedroeg 1,32% (1 juli 2014: 2,99%).

De huurprijzen zijn onderworpen aan de overheidsvoorschriften terzake:
- algemene jaarlijkse huurverhoging
- huurverhoging bij woningverbetering
- huurharmonisatie.

Toelichting derving wegens leegstand:

Frictie	103.600	125.000
Mutatie / onderhoud	18.282	32.000
Sloop / Tijdelijke bewoning	0	111.000
	121.882	268.000

In 2015 zijn de kosten voor sloop en tijdelijke bewoning ten laste van het project doorbelast. In 2014 werden deze nog onder de huurderving verantwoord.

7.2 VERGOEDINGEN

Ontvangen in het boekjaar	666.771	668.793
Derving wegens leegstand	8.801	8.590
	657.970	660.203
Te verrekenen exploitatieresultaat	-89.266	-84.853
TOTAAL VERGOEDINGEN	568.704	575.350

Dit betreft bedragen welke de huurders boven de (netto) huurprijs betalen voor stook en servicekosten en overige voorzieningen. De vergoeding voor levering en diensten is gebaseerd op de geraamde kosten en wordt jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

7.3 OPBRENGST VERKOPEN WONINGEN

Voor 2015 is begroot dat er 10 woningen verkocht gaan worden volgens de kopen naar wens constructie waarbij de totale opbrengst is geschat op 1,7 miljoen.
In het boekjaar zijn 23 woningen verkocht, 13 meer dan begroot. De totale verkoop-opbrengst is als volgt:

Gerealiseerde verkoopprijzen 10 woningen volgens begroting	1.713.800	
Gerealiseerde verkoopprijzen 13 woningen	2.227.913	
		3.941.713
Opgenomen in de begroting: verkoopopbrengst 10 woningen	1.725.000	
Bedrijfswaarde verkoop 13 woningen	845.709	
		2.570.709
Totaal verkoopresultaat boekjaar		1.371.004

	BOEKJAAR 2015 €	BOEKJAAR 2014 €
Bestaand bezit		
Opbrengst bestaand bezit	3.941.713	3.675.250
Af: Bedrijfswaarde bestaand bezit	2.570.709	3.506.456
Af: Verkoopkosten	114.104	99.860
TOTAAL VERKOOPOPBRENGST BESTAAND BEZIT	1.256.900	68.934
Koopwoningen		
Verkoop MGE	84.400	109.741
Verkoop Versterstraat	327.997	0
Verkoop Moergestel	-335.953	-312.078
Verkoop Loverensestraat	0	308.160
TOTAAL VERKOOPOPBRENGST KOOPWONINGEN	76.444	105.823
TOTAAL OPBRENGST VERKOPEN WONINGEN	1.333.344	174.757

7.4 OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN

	BOEKJAAR 2015 €	BOEKJAAR 2014 €
Geactiveerde produktie eigen bedrijf:		
Projecten nieuwbouw	74.790	104.400
Complexbeheer	5.450	5.580
Geactiveerde produktie eigen bedrijf	80.240	109.980
Overige:		
Inschrijfgeld	57.217	54.583
Administratiekosten	19.954	19.052
Vergoeding woningaanpassing	471	139
Overige bedrijfsopbrengsten t.g.v. exploitatie	50.849	113.917
	128.491	187.691
TOTAAL OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN	208.731	297.671

BEDRIJFSLASTEN

	BOEKJAAR 2015 €	BOEKJAAR 2014 €
7.5 AFSCHRIJVINGEN		
Sociaal vastgoed in exploitatie	8.222.258	8.954.939
Ten dienste van de exploitatie	189.529	179.038
TOTAAL AFSCHRIJVINGEN	8.411.787	9.133.977
7.6 WAARDEVERANDERINGEN MATERIELE ACTIVA		
Sociaal vastgoed in exploitatie	1.487.133	8.791.356
Onrendabele investering	20.576	-2.753.792
TOTAAL WAARDEVERANDERINGEN MATERIELE ACTIVA	1.507.709	6.037.564
Sociaal vastgoed in exploitatie:		
Waardeverandering sociaal vastgoed in exploitatie	1.213.782	6.113.408
Onrendabele investeringen nieuwbouw in exploitatie	0	2.677.948
Waardeverandering sociaal vastgoed opgeleverd	273.351	0
Totaal	1.487.133	8.791.356
Onrendabele investeringen nieuwbouw huurwoningen:		
Terugname onrendabele investering nieuwbouw in exploitatie	0	-3.205.202
Onrendabele investering activa in onwikkeling		
Grote Zeeheldenbuurt fase 1	775.000	0
Terugname voorgaande jaren door in exploitatiename	-754.424	451.410
Totaal	20.576	-2.753.792

EXPLOITATIE

7.7 PERSONEELSKOSTEN

	BOEKJAAR 2015 €	BOEKJAAR 2014 €
Lonen en salarissen	1.296.180	1.342.613
Sociale lasten	221.727	233.758
Pensioen - VUTpremies	259.574	287.870
TOTAAL PERSONEELSKOSTEN	1.777.481	1.864.241

Bij de groep waren in 2015 gemiddeld 30 werknemers in dienst (2014: 32) / het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2015 gemiddeld 27,19 (2014 28,59). De uitsplitsing naar organisatie-onderdeel is als volgt (fte):

FTE Overzicht:

Directie / staf	6,72	7,08
Front office	13,03	13,65
Back office	7,44	7,86
Totaal	27,19	28,59

De daling van de personeelskosten is ontstaan door:

- Uit diensttreding medewerkers in verband met uitbesteden onderhoud;
- Mutatie contracturen van een aantal medewerkers;
- Verlaging premies sociale lasten en pensioen- en VUTpremies.

7.8 LASTEN ONDERHOUD

Reparatieonderhoud	459.738	519.968
Mutatieonderhoud	347.365	333.483
Contractonderhoud	436.592	606.868
Totaal dagelijks onderhoud	1.243.695	1.460.319
Overige kosten onderhoud	42.283	-25.699
Projecten	2.314.406	1.441.435
TOTAAL LASTEN ONDERHOUD	3.600.384	2.876.055

7.9 OVERIGE BEDRIJFSLASTEN

7.9.1 OVERIGE BEHEERKOSTEN	1.062.583	1.375.110
7.9.2 DIREKTE BEDRIJFSLASTEN	3.282.974	3.689.130
7.9.3 SERVICEKOSTEN	562.857	574.176
7.9.4 OVERIGE LASTEN	426.812	210.072
TOTAAL OVERIGE BEDRIJFSLASTEN	5.335.226	5.848.488

	BOEKJAAR 2015	BOEKJAAR 2014
7.9.1 OVERIGE BEHEERKOSTEN	€	€
Kosten Raad van toezicht	86.846	101.775
Kosten automatisering	196.389	208.134
Overige beheerkosten	779.348	1.065.201
TOTAAL OVERIGE BEHEERKOSTEN	1.062.583	1.375.110

7.9.2 DIREKTE BEDRIJFSLASTEN		
Belastingen	794.865	775.473
Premie verzekeringen	94.850	96.597
Contributie landelijke federatie	24.561	24.437
Centraal fonds projectsteun	0	596.910
Leefbaarheid	231.686	249.579
Verhuurdersheffing	2.137.012	1.946.134
TOTAAL DIREKTE BEDRIJFSLASTEN	3.282.974	3.689.130

7.9.3 SERVICEKOSTEN		
Energiekosten	380.328	380.320
Schoonmaakkosten	92.468	91.144
Tuinonderhoud	11.313	10.499
Ramen wassen	15.413	15.814
Individuele bemetering	9.036	9.615
Aandeel algemene kosten	18.343	18.328
Bijdrage VVE	15.309	29.801
Diversen	19.160	18.192
	561.370	573.713
Doorberekende rente	1.487	463
TOTAAL SERVICEKOSTEN	562.857	574.176

7.9.4 OVERIGE LASTEN		
Diverse bedrijfslasten	243.292	167.109
Correctie geactiveerde produktie vgj	127.856	0
Exploitatie de Rode Rik 2.0	55.664	42.963
TOTAAL OVERIGE LASTEN	426.812	210.072

	BOEKJAAR 2015 €	BOEKJAAR 2014 €

7.10 NIET GEREALISEERDE HERWAARDERING VASTGOEDBELEGGINGEN

Marktwaarde	1.314.613	-730.803
Herclassificatie marktwaarde	0	0
Waardeveranderingen mva VOV	29.133	21.490
TOTAAL NIET GER. HERW. VASTGOEDBELEGGINGEN	1.343.746	-709.313

7.11 VRIJVAL ONGEREALISEERDE RESERVE

Vrijval ongerealiseerde herwaarderingsreserve afschrijving	5.614.604	6.249.331
Vrijval ongerealiseerde reserve verkoop	1.808.198	2.785.671
Vrijval ongerealiseerde herwaarderingsreserve BB	-1.039	0
TOTAAL VRIJVAL ONGEREALISEERDE RESERVE	7.421.763	9.035.002

7.12 WAARDEVERANDERING FINANCIELE VASTE ACTIVA

Afboeking wegens oninbaarheid WIF	53.039	51.928
Wijziging contante waarde kopen naar wens	-116.238	289.076
Afboeking vervroegde aflossing lening Hoge Vliert	0	17.866
TOTAAL WAARDEVER. FINANCIELE VASTE ACTIVA	-63.199	358.870

RENTEOVERZICHT

	BOEKJAAR 2015 €	BOEKJAAR 2014 €
7.13 RENTEBATEN		
Onderhandse geldlening	13.711	38.807
Deposito	0	0
Diversen	6.487	9.837
TOTAAL RENTEBATEN	20.198	48.644
7.14 RENTELASTEN		
Langlopende leningen	3.547.893	3.794.111
Afsluitprovisie lening	20.895	0
Rente lening Eickendonk	300	300
Rekening courant	19.177	28.596
Disagio WSW	23.708	22.273
Diversen	0	325
TOTAAL RENTELASTEN	3.611.973	3.845.605

BELASTINGEN

7.15 BELASTINGEN

De acute belastinglast is als volgt bepaald:				
Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening				5.016.202
Commercieel resultaat verkopen boekjaar			-1.333.344	
Fiscale correctie resultaat verkopen boekjaar			888.721	
Afschrijvingen			8.411.787	
Vrijval ongerealiseerde herw.reserve afschrijvingen			-5.614.604	
Fiscale afschrijvingen			-1.518.906	
Waardeveranderingen MVA			1.507.710	
Correctie sloop			-595.104	
Mutatie onderhoudsvoorzieningen			-54.739	
Waardeverandering FVA (oninbaar WIF)			-53.039	
Waardeverandering VOV woningen			-107.766	
Ongerealiseerde waardeverandering			-3.214.105	
Vrijval agio leningportefeuille			-29.601	
Totaal permanente en tijdelijke verschillen				-1.712.990
				3.303.212
Correctie boekwinst fiscale verkopen ten laste van HIR				-509.263
Niet aftrekbaar deel gemengde kosten				6.115
Belastbaar bedrag				2.800.064
Verrekenbaar verlies Woonwijze per 01-01-2015			7.398.893	
Correctie fiscaal jaarresultaat			-2.800.064	
Nog te verrekenen per 31-12-2015			4.598.829	
Verschuldigde winstbelasting TI 2015			0	
Passieve belastinglatentie:				
Fiscale onderhoudsvoorziening	8.458.345			
De contante waarde bedraagt	5.394.844			
Berekening belastinglatentie:				
Schijf 1 verschuldigde winstbelasting	200.000	20,0%	40.000	
Schijf 2 verschuldigde winstbelasting	5.194.844	25,0%	1.298.711	
Bedrag passieve belastinglatentie			1.338.711	
Bedrag belastinglatentie vorig jaar			1.291.333	
Mutatie belastinglatentie			47.378	
Actieve belastinglatentie:				
Nog te verrekenen verlies	4.598.829			
De contante waarde bedraagt	3.214.345			
Berekening belastinglatentie:				
Schijf 1 verschuldigde winstbelasting	200.000	20,0%	40.000	
Schijf 2 verschuldigde winstbelasting	3.014.345	25,0%	753.586	
Bedrag passieve belastinglatentie			793.586	
Bedrag belastinglatentie vorig jaar			864.295	
Mutatie belastinglatentie			70.709	
Mutatie belastinglatentie boekjaar			118.087	

BEDRIJFSWAARDE

7.16 SPECIFICATIE VERLOOP BEDRIJFSWAARDE

Bedrijfswaarde eind vorig boekjaar			180.860.176
Bedrijfswaarde einde boekjaar			175.951.848
Mutatie in de bedrijfswaarde van de MVA			-4.908.328
(A) Jaarresultaat			
- mutatie in de reële waarde van de MVA	-3.497.880		
- effect contante waarde en restant levensduur	3.557.893		
Mutatie jaarresultaat			60.013
(B) Gevolgen van aanpassingen van beleidsparameters en uitgangspunten			
- in de huurcomponent (invoer)	0		
- in de huurcomponent	-10.259.660	1	
- in de onderhoudslasten	-2.108.971	2	
- in de overige lasten	3.226.235	3	
- in de verhuurdersheffing	-4.896.368	4	
- in de vermogenskostenvoet	5.940.094	5	
- in de mutatiegraad	12.428	6	
- in de aanpassing verkoopprijzen	-580.525	7	
- in de restwaardeinschatting	-655.600	8	
- in de inflatie	4.098.065	9	
Mutatie agv aanpassingen van beleidsparameters en uitgangspunten			-5.224.302
(C) Gevolgen van mutaties in bezit			
- aangekocht bezit	-1.489.612		
- verkocht bezit	260.551		
- herclassificatie bezit	0		
- nieuwbouw	1.485.022		
Mutatie agv mutaties in bezit			255.961
Mutatie in de bedrijfswaarde van de MVA			-4.908.328

1 Aangepast huurbeleid is ingerekend
2 Extra vervangings- en herstelonderhoud en CV onderhoud
3 Efficiëntieslag personeels- en beheerkosten
4 Ingerekend met verhoging na 2018 op grond van rijksbegroting
5 Daling vermogenskostenvoet van 5,25% naar 5%
6 Daling mutatiegraad van 6,0% naar 5,7%
7 Verkoopprijs per woning € 172.500,00. (In 2014: € 170.000,00)
8 Mutatie sloopcomplexen
9 Parameterwijziging, zie parameters bedrijfswaarde

PARAMETERS BEDRIJFSWAARDE

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

	2016	2017	2018	2019	2020 en verder
· indexatie alle onderhoudslasten:	1,40%	1,73%	1,96%	2,12%	2,50%
· indexatie alle personeelslasten:	1,40%	1,73%	1,96%	2,12%	2,50%
· indexatie alle overige lasten:	1,40%	1,73%	1,96%	2,12%	2,50%
· indexatie restwaarde en verkoopopbrengsten:	3,50%	2,75%	2,00%	2,00%	2,00%
· huurstijgingen per jaar:	1,20%	1,44%	1,61%	1,73%	2,00%

- de huurharmonisatie is 5 jaar ingerekend;
- berekening op basis van medio numerando, de disconteringsvoet is 5,00%;
- jaarlijkse huurderving van 0,5%;
- onderhoudskosten op basis van meerjarenonderhoudsbegroting
- dagelijks onderhoud, belastingen en verzekeringen, lonen en salarissen en overige kosten worden op basis van de meerjarenbegroting ingerekend;
- de restwaardeopbrengst is ingerekend op basis van de grondnota van de Gemeente Vught en en gecorrigeerd met de marktwaarde index. De restwaarde kosten is een bedrag ingerekend voor sloop- en en uitplaatsingskosten. De restwaardekosten worden geïndexeerd met de prijsinflatie index.
- een minimale levensduur van 15 jaar tenzij vanuit planvorming een kortere levensduur noodzakelijk is;
- er is rekening gehouden met voorgenomen verkoop woningen in de eerste vijf jaren;
- de berekening heeft plaatsgevonden op markteenheidsniveau;
- de heffingsbijdrage van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en de te betalen vennootschapsbelasting maken geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde;
- de verhuurdersheffing is voor de gehele looptijd ingerekend:
- de periode waarover contant gemaakt is loopt parallel met de resterende geschatte levensduur variërend van 1 tot 50 jaar;

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde wordt geen rekening gehouden met de rentabiliteitswaardecorrectie van de bestaande leningenportefeuille en beleggingen.
Er is een gevoeligheidsanalyse gemaakt waarbij de indexatie van alle overige lasten 3% bedraagt. Uit deze analyse blijkt dat dit een negatief effect heeft op de bedrijfswaarde van € 5,7 miljoen.
Er is een gevoeligheidsanalyse gemaakt waarbij wordt uitgegaan dat er geen woningen verkocht worden. Uit deze analyse blijkt dat dit een negatief effect heeft op de bedrijfswaarde van € 2,7 miljoen. Er is een gevoeligheidsanalyse gemaakt waarbij de alle woningen worden afgetopt tot de de liberalisatiegrens van € 710,68.
Uit deze analyse blijkt dat dit een negatief effect heeft op de bedrijfswaarde van € 0,2 miljoen.

Tussen de bedrijfswaarde zoals deze gepresenteerd wordt in de jaarrekening en de bedrijfswaarde zoals deze in de DVI 2015 moet worden verantwoordt ontstaat een waardeverschil.
Dit verschil wordt veroorzaakt door:
In de rijksbegroting loopt de stijging van de verhuurdersheffing voor de corporaties evenredig met het gebruik van de huurtoeslag. In de bedrijfswaarde 2015 is rekening gehouden met een stijging van de verhuurdersheffing vanaf 2018. Dit heeft een negatief effect van € 4,2 miljoen ten opzichte van

de DVI 2015.
In de bedrijfswaarde 2015 is geen rekening gehouden met de bijdrage aan de Autoriteit Woningcorporaties en de Saneringsheffing. Dit heeft een positief effect van respectievelijk € 0,4 en € 0,6 miljoen ten opzichte van de DVI 2015.
Het totale verschil tussen de bedrijfswaarde (sociaal en commercieel vastgoed) in de jaarrekening en de DVI 2015 bedraagt € 3,2 miljoen.

Bedrijfswaarde Jaaarrekening 2015 sociaal vastgoed	175.951.848
Bedrijfswaarde Jaaarrekening 2015 commercieel vastgoed	16.934.243
	192.886.091
Bedrijfswaarde DVI 2015	196.077.780
	3.191.689-

Effect Verhuurdersheffing	4.211.047-
Effect Bijdrage Autoriteit Woningcorporaties	379.512
Effect bijdrage Saneringsheffing	639.846
	3.191.689-

8. ENKELVOUDIGE BALANS

ACTIVA

OMSCHRIJVING		2015	2014
		€	€
VASTE ACTIVA			
Materiële vaste activa			
Sociaal vastgoed in exploitatie	10.1.1	173.163.222	176.868.797
Sociaal vastgoed in ontwikkeling	10.1.2	8.584.940	3.869.971
Onroerende en roerende goederen tdv de exploitatie		4.644.361	4.782.227
		186.392.523	185.520.995
Vastgoedbelegging			
Commercieel vastgoed in exploitatie		21.056.169	19.300.023
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		9.776.119	9.433.870
Totaal materiële vaste activa / vastgoedbelegging		30.832.288	28.733.893
Financiële vaste activa			
Beleggingen lange(re) termijn		0	259.357
Te vorderen Kopen naar Wens		7.013.497	4.964.008
Latente belastingvordering		793.587	864.294
Deelneming Woonvennootschap B.V.		201.551	0
Totaal financiële vaste activa		8.008.635	6.087.659
TOTAAL VASTE ACTIVA		225.233.446	220.342.547
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorderingen			
Intercompany groepsmaatschappijen	10.3	6.581.250	11.400.002
Huurdebiteuren		144.724	137.915
Debiteuren gemeente		22.385	20.542
Overige vorderingen	10.4	85.975	145.290
Overlopende activa	10.5	86.927	191.057
Totaal vorderingen		6.921.261	11.894.806
Liquide middelen	10.5	4.620	740.474
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA		6.925.881	12.635.280
TOTAAL GENERAAL ACTIVA		232.159.327	232.977.827

woonwijze uw manier van wonen

PER 31 DECEMBER 2015

PASSIVA

OMSCHRIJVING		2015	2014
		€	€
EIGEN VERMOGEN			
Overige reserves		118.092.414	115.863.603
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		118.092.414	115.863.603
VOORZIENINGEN			
Voorziening latente belastingverplichting		1.338.711	1.291.333
Voorziening deelnemingen	10.7	0	2.840.074
TOTAAL VOORZIENING		1.338.711	4.131.407
LANGLOPENDE SCHULDEN			
Leningen kredietinstellingen		99.903.433	101.104.004
Overige leningen o/g		10.000	10.000
Terugkoopverpl. Won. verkocht onder voorwaarden		8.184.506	8.328.122
TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN		108.097.939	109.442.126
KORTLOPENDE SCHULDEN			
Onderhanden werk		0	186.649
Schulden aan kredietinstellingen	10.8	1.479.309	0
Schulden aan leveranciers	10.9	830.704	415.919
Schulden aan gemeenten		131.709	325.444
Belastingen, S.V. premies en pensioenen		280.448	248.068
Niet ger. Gecum. Intercompanyresultaten	10.10	0	303.014
Overlopende passiva	10.11	1.908.093	2.061.597
TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN		4.630.263	3.540.691
TOTAAL GENERAAL PASSIVA		232.159.327	232.977.827

woonwijze uw manier van wonen

9. ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING OVER VERSLAGJAAR 2015

(Waarderingsgrondslag BEDRIJFSWAARDE)

OMSCHRIJVING		BOEKJAAR 2015	BOEKJAAR 2014
		€	€
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
Huren	11.1	18.181.822	17.553.785
Vergoedingen		568.704	575.350
Opbrengst verkopen woningen	11.2	1.669.297	486.836
Overige bedrijfsopbrengsten		208.731	297.671
TOTAAL BEDRIJFSOPBRENGSTEN		20.628.554	18.913.642
BEDRIJFSLASTEN			
Afschrijvingen op vaste activa		8.392.617	9.133.976
Waardeveranderingen MVA	11.4	1.412.912	4.858.251
Lonen en salarissen		1.296.180	1.342.613
Sociale lasten		221.727	233.758
Pensioen / VUT-lasten		259.574	287.870
Lasten onderhoud	11.5	3.586.894	2.875.641
Overige bedrijfslasten	11.6	5.303.880	5.818.856
TOTAAL BEDRIJFSLASTEN		20.473.784	24.550.965
EXPLOITATIERESULTAAT		154.770	-5.637.323
Niet gerealiseerde herwaardering vastgoedbeleggingen		1.343.746	-709.313
Vrijval ongerealiseerde reserve		7.421.763	9.035.002
Waardeverandering Financiele vaste activa		63.199	-358.870
BEDRIJFSRESULTAAT		8.983.478	2.329.496
Rentebaten	11.7	402.935	477.937
Rentelasten	11.8	3.611.836	3.845.605
Renteresultaat		-3.208.901	-3.367.668
Resultaat deelnemingen	11.9	-758.375	-1.906.269
Resultaat voor belastingen		5.016.202	-2.944.441
Belastingen		118.087	427.037
JAARRESULTAAT		4.898.115	-3.371.478

10. TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS

MATERIËLE VASTE ACTIVA

10.1 MATERIELE VASTE ACTIVA

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

Sociaal vastgoed	10.1.1 in exploitatie 2015	10.1.2 In ontwikkeling 2015	TOTAAL 2015
	€	€	€
Stand 1 januari:			
Bedrijfswaarde / aanschafwaarde	176.868.797	3.869.971	180.738.768
Mutaties:			
Overboeking	1.007.425	-1.007.425	0
Overboeking naar TI	2.301.085	0	2.301.085
Investeringen	0	6.887.667	6.887.667
Desinvesteringen	-2.570.709	0	-2.570.709
Desinvesteringen sloop via EV	-587.540	0	-587.540
Desinvesteringen sloop via resultaat	-1.039	0	-1.039
Herclassificatie	2.158.253	-841.683	1.316.570
Afwaarderingen	0	0	0
Herwaardering (+/-) via EV	3.582.374	0	3.582.374
Herwaardering (+/-) via resultaat	-1.392.336	-323.590	-1.715.926
Correctie afschrijvingen voorgaande jaren	0	0	0
Afschrijvingen boekjaar	-8.203.088	0	-8.203.088
Totaal van de mutaties	-3.705.575	4.714.969	1.009.394
Stand 31 december:			
Bedrijfswaarde / aanschafwaarde	173.163.222	8.584.940	181.748.162

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

	31-12-2015	31-12-2014
	€	€

10.2 DEELNEMING WOONVENNOOTSCHAP BV

Woonwijze heeft in juni 2015 de Woonvennootschap B.V. opgericht.
Deze deelneming is in de jaarrekening geconsolideerd.

Woonvennootschap Woonwijze BV		
Netto vermogenswaarde deelneming begin boekjaar	0	
Storting oprichting 4 BV's	800.000	
Aandeel Woonvennootschap BV	159.926	
Netto vermogenswaarde deelneming opening	959.926	
Resultaat boekjaar	758.375	
TOTAAL DEELNEMING WOONVENNOOTSCHAP BV	201.551	0

VLOTTENDE ACTIVA

	31-12-2015	31-12-2014
	€	€
10.3 INTERCOMPANY GROEPSMAATSCHAPPIJEN		
Woonwijze Woonvennootschap	4.424	0
Woonwijze ontwikkelingsmaatschappij	6.572.894	11.400.002
Woonwijze Project I	1.321	0
Woonwijze Project II	1.321	0
Woonwijze Project III	1.290	0
Saldo per 31 december	6.581.250	11.400.002
10.4 OVERIGE VORDERINGEN		
Specificatie overige debiteuren:		
Gemeente diverse	22.385	20.542
Gemeente - ruiling grond	0	0
Totaal gemeente	22.385	20.542
Debiteuren koopwoningen	60.515	93.702
WIF	20.000	0
Overige debiteuren	5.460	51.588
Totaal overige	85.975	145.290
Totaal overige vorderingen	108.360	165.832
10.5 OVERLOPENDE ACTIVA		
Overige overlopende activa	86.927	191.057
TOTAAL VERLOPENDE ACTIVA	86.927	191.057
10.6 LIQUIDE MIDDELEN		
Direct opvraagbaar:		
Kas	4.450	2.980
Banken	170	737.494
TOTAAL LIQUIDE MIDDELEN	4.620	740.474

VOORZIENINGEN	31-12-2015 €	31-12-2014 €

10.7 VOORZIENINGEN DEELNEMINGEN

Woonwijze heeft in oktober 2004 de Ontwikkelingsmaatschappij Ons Bezit B.V. opgericht.
In 2008 is de naam gewijzigd in Ontwikkelingsmaatschappij Woonwijze BV.
Deze deelneming is in de jaarrekening geconsolideerd.

Netto vermogenswaarde deelneming begin boekjaar	3.825.874	1.919.603
Resultaat boekjaar	0	1.906.271
Omzetting lening naar Agioreserve	3.000.000	0
Netto vermogenswaarde deelneming einde boekjaar	825.874	3.825.874
Agio Ontwikkelingsmaatschappij Woonwijze B.V.	985.800	985.800
	159.926	
Aandeel Woonvennootschap BV	-159.926	
Totaal Woonwijze ontwikkelmaatschappij	0	985.800
TOTAAL VOORZIENINGEN DEELNEMINGEN	0	2.840.074

Door omzetting van de lening van € 3 miljoen naar agioreserve is er geen negatief eigen vermogen meer waardoor er geen voorziening opgenomen is.

K O R T L O P E N D E S C H U L D E N

10.8 SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN

Banken	1.479.309	0

10.9 SCHULDEN LEVERANCIERS-GEMEENTE-BELASTING

Leveranciers Woonwijze	830.704	415.919
Gemeente	131.709	325.444
Belastingen, SV-premies en pensioenen	280.448	248.068
TOTAAL SCHULDEN LEVERANCIERS-GEMEENTE-BELASTING	1.242.861	989.431

10.10 NIET GEREALISEERD GECUMULEERDE INTERCOMPANY RESULTATEN

Intercompanyresultaat Lakeview	0	303.014

10.11 OVERLOPENDE PASSIVA

Niet vervallen rente	1.259.827	1.456.014
Vooruitontvangen huur	192.527	204.584
Diversen	455.739	400.999
TOTAAL OVERLOPENDE PASSIVA	1.908.093	2.061.597

11. TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

11.1 HUREN

	BOEKJAAR 2015	BOEKJAAR 2014
	€	€
Woningen en woongebouwen	17.896.029	17.377.629
Onroerende goederen niet zijnde woningen	407.675	444.535
Totaal	18.303.704	17.822.164
Huurderving wegens leegstand	121.882	268.379
TOTAAL HUREN	18.181.822	17.553.785

11.2 OPBRENGST VERKOPEN WONINGEN

Bestaand bezit		
Opbrengst bestaand bezit	3.941.713	3.675.250
Af: Bedrijfswaarde bestaand bezit	2.570.709	3.506.456
Af: Verkoopkosten	114.104	99.859
TOTAAL VERKOOPOPBRENGST BESTAAND BEZIT	1.256.900	68.935
Koopwoningen		
Verkoop MGE	84.400	109.741
Verkoop Versterplein	327.997	0
Verkoop Moergestel	0	0
Verkoop Loverensestraat	0	308.160
TOTAAL VERKOOPOPBRENGST KOOPWONINGEN	412.397	417.901
TOTAAL OPBRENGST VERKOPEN WONINGEN	1.669.297	486.836

BEDRIJFSLASTEN

	BOEKJAAR 2015 €	BOEKJAAR 2014 €
11.3 AFSCHRIJVINGEN		
Sociaal vastgoed in exploitatie	8.203.088	8.954.938
Ten dienste van de exploitatie	189.529	179.038
TOTAAL WAARDEVERANDERING MAT. ACTIVA	8.392.617	9.133.976
11.4 WAARDEVERANDERINGEN MATERIËLE ACTIVA		
Sociaal vastgoed in exploitatie	1.089.322	7.024.782
Onrendabele investering	323.590	-2.166.531
TOTAAL WAARDEVERANDERING MAT. ACTIVA	1.412.912	4.858.251
Onrendabele investeringen huurwoningen:		
Waterhoef	0	-1.667.934
CP Vught West	0	-950.007
Grote Zeeheldenbuurt Fase 1	775.000	0
Terugname voorgaande jaren door	-451.410	451.410
Totaal	323.590	-2.166.531
11.5 LASTEN ONDERHOUD		
Reparatieonderhoud	459.738	519.968
Mutatieonderhoud	343.452	333.483
Contractonderhoud	436.592	348.585
Totaal dagelijks onderhoud	1.239.782	1.202.036
Overige kosten onderhoud	32.706	232.170
Projecten	2.314.406	1.441.435
TOTAAL LASTEN ONDERHOUD	3.586.894	2.875.641
11.6 OVERIGE BEDRIJFSLASTEN		
OVERIGE BEHEERKOSTEN	1.054.228	1.375.111
DIRECTE BEDRIJFSLASTEN	3.272.852	3.689.130
SERVICEKOSTEN	562.857	574.176
OVERIGE LASTEN	413.943	180.439
TOTAAL OVERIGE BEDRIJFSLASTEN	5.303.880	5.818.856

	BOEKJAAR 2015	BOEKJAAR 2014
OVERIGE BEHEERKOSTEN	€	€
Belastingen	86.846	101.775
Premie verzekeringen	196.389	208.134
Verhuurdersheffing	770.992	1.065.201
TOTAAL OVERIGE BEHEERKOSTEN	1.054.227	1.375.110
DIRECTE BEDRIJFSLASTEN		
Belastingen	784.743	775.473
Premie verzekeringen	94.850	96.597
Contributie landelijke federatie	24.561	24.437
Centraal fonds projectsteun	0	596.910
Leefbaarheid	231.686	249.579
Verhuurdersheffing	2.137.012	1.946.134
TOTAAL DIRECTE BEDRIJFSLASTEN	3.272.852	3.689.130
OVERIGE BEDRIJFSLASTEN		
Overige bedrijfslasten	230.423	137.475
Exploitatie de Rode Rik 2.0	127.856	42.963
Exploitatie de Rode Rik 2.0	55.664	42.963
TOTAAL OVERIGE BEDRIJFSLASTEN	413.943	223.401

RENTEOVERZICHT

	BOEKJAAR 2015 €	BOEKJAAR 2014 €
11.7 RENTEBATEN		
Onderhandse geldlening	13.711	38.807
Rekening courant	0	89
Deposito	0	0
Lening B.V.	382.737	429.204
Diversen	6.487	9.837
TOTAAL RENTEBATEN	402.935	477.937
11.8 RENTELASTEN		
Langlopende leningen	3.547.893	3.794.111
Afsluitprovisie lening	20.895	0
Rente lening Eickendonk	300	300
Rekening courant	19.040	28.596
Disagio WSW	23.708	22.273
Diversen	0	325
TOTAAL RENTELASTEN	3.611.836	3.845.605

OVERIGE

11.9 RESULTAAT DEELNEMINGEN		
Resultaat boekjaar	-758.375	-1.906.270
TOTAAL RESULTAAT DEELNEMINGEN	-758.375	-1.906.270

12. BEZOLDIGING VAN (EX-)BESTUURDERS EN (EX-)COMMISSARISSEN

12.1 BEZOLDIGING VAN (EX-)BESTUURDERS

De bezoldiging van de huidige en gewezen bestuurders bestaat uit periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij ziekte en vakantie, sociale premies, presentiegelden, kostenvergoedingen en ter beschikking stelling van een auto), beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioen-lasten, sabbaticalleave, jubileumuitkeringen, VUT- en prepensioenuitkeringen), uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband en bonusbetalingen.

De bezoldiging van de bestuurders die in het boekjaar ten laste van Woonwijze zijn gekomen bedragen € 195.217,04 (2014: € 202.324,84) en is als volgt gespecificeerd:

Naam:	G.H.L. Velthuizen
Functie:	Directeur Bestuurder
Individueel WNT-maximum	Klasse E: € 130.600

	Boekjaar 2015	Boekjaar 2014	Boekjaar 2013 Gecorrigeerd	Boekjaar 2013 Oorspronkelijk
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1	1	1	1
Gewezen topfunctionaris	Nee	Nee	Nee	Nee
(Fictieve) dienstbetrekking	Nee	Nee	Nee	Nee
Zo niet, langer dan 6 maanden binnen 18 maanden werkzaam?	Ja	Ja	Ja	Ja
Beloning	166.313	163.190	165.281	163.396
Belastbare onkostenvergoedingen	4.850	4.850	4.850	4.850
Beloningen betaalbaar op termijn	24.055	34.286	33.486	29.026
Uitkering bij einde dienstverband	-	-	-	-
Crisisheffing	-	-	-	4.059
Totaal bezoldiging	195.217	202.325	203.617	201.330

Toelichting:
In 2015 is geconstateerd dat door onduidelijkheden ten aanzien van loonbegrippen bij de invoering van de WNT, de verantwoording over 2013 gecorrigeerd moet worden. Bovenstaand is naast de verantwoording over 2014 en 2015 tevens de oorspronkelijke en gecorrigeerde verantwoording over 2013 opgenomen. Na correctie is de bezoldiging wederom getoetst aan de vereist en zoals opgenomen in de Wet Normering Topinkomens. De herziening leidt niet tot onverschuldigde betalingen over 2013, 2014 of 2015.

12.2 BEZOLDIGING VAN (EX-)COMMISSARISSEN

De bezoldiging van huidige en gewezen commissarissen die in het boekjaar ten laste van Woonwijze ne haar dochter- en groepsmaatschappijen zijn gekomen bedragen € 60.667,- (2014: € 58.020,-) en is naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd:

Naam	F. van Dedem	E. v.Roosmalen	H. Haarhuis	P. Krumm
Functie(s)	Lid RVC	Lid RVC	Voorzitter RVC	Lid RVC
Gegevens 2015				
Duur dienstverband	1/1 - 31/12		1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Toepasselijk WNT-maximum	13.060		19.590	13.060
Bezoldiging				
Beloning	9.333		14.000	9.333
Belastbare onkostenvergoedingen	0		0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0		0	0
Totaal bezoldiging	9.333		14.000	9.333
Gegevens 2014				
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 16/3	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1	1	1	1
Bezoldiging 2014				
Beloning	9.333	2.333	14.000	9.333
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0
Totaal bezoldiging	9.333	2.333	14.000	9.333

Naam	D. Huskens	T. Huibers	F. Crutzen	
Functie(s)	Lid RVC	Lid RVC	Lid RVC	
				TOTAAL
Gegevens 2015				
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	
Toepasselijk WNT-maximum	13.060	13.060	13.060	84.890
Bezoldiging				
Beloning	9.333	9.333	9.333	60.667
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0
Totaal bezoldiging	9.333	9.333	9.333	60.667
Gegevens 2014				
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	6/5 - 31/12	
Omvang dienstverband (in fte)	1	1	1	
Bezoldiging 2014				
Beloning	9.333	9.333	4.353	58.020
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0
Totaal bezoldiging	9.333	9.333	4.353	58.020

Het normenkader rondom de ''Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen Publieke en Semipublieke Sector (hierna :WNT is bekrachtigd in het Besluit van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 26 februari 2014, nr. 2014-0000106049 en de Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 26 februari 2014, nr. 2014-0000 104920. De Aanpassingswet WNT is als onderdeel van dit normenkader nog niet formeel aangenomen door de Eerste Kamer. Voor het opmaken van de jaarrekening is in lijn met de mededeling van de minister van BZK d.d. 12 februari 2014, gepubliceerd in de Staatscourant d.d. 18 februari 2014, de Aanpassingswet WNT wel als onderdeel van het normenkader gehanteerd.

Ten aanzien van interim-functionarissen die geen topfunctie vervullen hebben we gebruik gemaakt van de mogelijkheid die paragraaf 6 van de Beleidsregels toepassing WNT biedt inzake de volledige openbaarmaking van deze functionarissen. Op basis van de Beleidsregels toepassing WNT (inclusief de wijziging van paragraaf 6 volgens besluit van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 12 maart 2014, nr. 2014-0000142706 en gepubliceerd in de Staatscourant d.d. 18 maart 2014) kán en hoeft Woonwijze niet volledig te voldoen aan de verplichting voor openbaar-making van deze interim-functionarissen zoals voorgeschreven in artikel 4.2 lid 2c van de WNT (inclusief verwerking Aanpassingswet WNT).

De directeur – bestuurder heeft een full time dienstverband voor onbepaalde tijd. Vanaf 2014 geldt in het kader van de WNT een bezoldigingsmaximum waarbij de corporatie wordt ingedeeld in klassen. Deze klassen zijn gebaseerd op het aantal verhuureenheden van de corporatie en het aantal inwoners van de gemeente waarin de corporatie actief is. Voor Woonwijze betekent dit een bezoldigingsmaximum van € 130.600. De bezoldiging van de directeur-bestuurder over 2014 is hoger dan dit bezoldigingsmaximum. De afspraken over salariëring van de directeur - bestuurder zijn gemaakt voor 6 december 2011 en vallen daarmee onder de overgangsregeling. Hiermee wordt voldaan aan de WNT. Het overgangsrecht is tevens van toepassing voor de leden van de Raad van Toezicht.

13. OVERIGE SPECIFIEKE INFORMATIE

WERKNEMERS

Gedurende het jaar 2015 had de corporatie gemiddeld 16 werknemers in dienst op basis van een fulltime contract, terwijl in die periode gemiddeld 14 parttime medewerkers in dienst waren.
Het gemiddeld aantal fte's in 2015 was 27,2.
Per 31 december 2015 zijn er 30 werknemers in dienst (27,08 fte) verdeeld over drie afdelingen.
Per 31 december 2015 zijn door de werknemers 1009 verlofuren overgeschreven naar het nieuwe jaar.
De kosten zijn opgenomen onder de overige personeelskosten.

ACCOUNTANTSHONORARIA

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat (overige beheerkosten) gebracht.

	BOEKJAAR 2015 €	BOEKJAAR 2014 €
Controle van de jaarrekening	45.665	40.475
Andere controlewerkzaamheden	13.361	15.561
Meerwerk voorgaand jaar	4.052	12.774
TOTAAL ACCOUNTANTSHONORARIA	63.078	68.810

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij de Stichting en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisatie EY Accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties).

TOEREKENING JAARRESULTAAT

Het totale jaarresultaat ad € 4.898.115 is toegevoegd aan de overige reserve.
De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door deRaad van Toezicht reeds in de jaarrekening verwerkt.

BESTUUR WOONWIJZE
VUGHT, APRIL 2016

G.H.L. VELTHUIZEN
DIRECTEUR / BESTUURDER

14. GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

Kengetallen over de afgelopen 5 jaar	2015	2014	2013	2012	2011
14.1 AANTAL VERHUUREENHEDEN IN BEHEER					
Woningen en woongebouwen in exploitatie	3.003	2.955	2.980	3.025	2.904
Mutatie boekjaar woningen in exploitatie	-20	48	-25	-45	-17
Totaal woningen *	2.983	3.003	2.955	2.980	2.887
Garages / overig bezit	178	173	173	173	116
TOTAAL VHE's	3.161	3.176	3.128	3.153	3.003
Woningen en woongebouwen in aanbouw	1	6	67	0	0
14.2.1 PERSONEELSBEZETTING (VOLTIJDS)					
AANTAL MEDEWERKERS					
Directie / staf / bedrijfsondersteuning	5	6	6	7	5
Front office	4	6	5	7	8
Back office	7	7	10	9	9
14.2.2 PERSONEELSBEZETTING (DEELTIJDS)					
AANTAL MEDEWERKERS					
Directie / staf / bedrijfsondersteuning	2	3	3	4	4
Front office	11	7	9	7	5
Back office	1	1	1	2	1
TOTAAL	30	30	34	32	32
14.3 VERHUURZAKEN					
WONINGTOEWIJZING					
Aantal woningzoekenden	4.241	3.988	3.751	3.694	3.635
Aantal toewijzingen (excl nieuwbouw)	171	201	155	122	164
Aantal leegstaande woningen > 3 maanden	70	66	37	17	16
VERDELING WONINGBEZIT:					
a. Goedkoop	515	438	466	541	616
b. Betaalbaar	2.053	2.084	2.087	2.138	2.076
c. Dure woningen	305	363	302	221	146
d. Geliberaliseerd	110	118	100	80	41
HUURINCASSO					
Totaal aantal huurmatigingen	0	0	428	453	445
Huurachterstand in %	0,79%	0,77%	0,88%	0,67%	0,65%
Huurderving in %	0,66%	1,50%	1,06%	0,92%	0,43%

14. GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

Kengetallen over de afgelopen 5 jaar	2015	2014	2013	2012	2011
14.4 FINANCIELE CONTINUITEIT					
VERHOUDINGSGETALLEN					
Liquiditeit	0,37	0,72	0,20	0,79	0,78
(Vlottende activa/kortlopende schulden)					
Solvabiliteit	50,9%	50,4%	54,1%	58,3%	51,2%
(Eigen vermogen / totaal vermogen)					
Rentabiliteit eigen vermogen	4,1%	-2,9%	-4,3%	9,3%	-10,4%
(Jaarresultaat / eigen vermogen)					
Rentabiliteit totale vermogen	3,7%	0,4%	-0,8%	7,0%	-5,8%
(Bedrijfsresultaat / balanstotaal)					
14.5 ONDERHOUD					
KOSTEN PER VHE (in euros)					
Dagelijks onderhoud	393	378	276	327	321
Planmatig / project onderhoud	746	527	810	1.068	1.254
14.6 BALANS EN WINST - EN VERLIESREKENING					
RESULTAAT PER VHE (in euros)					
1. Eigen vermogen	37.359	36.481	42.325	51.068	40.129
2. Directe bedrijfslasten	1.039	1.162	558	381	368
3. Personeelslasten	562	587	740	677	632
4. Andere bedrijfslasten	471	497	582	612	663
5. Exploitatieresultaat	-70	-2.240	-2.742	3.065	-4.367
6. Jaarresultaat	1.550	-1.062	-1.839	4.769	-4.192

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: Stichting Woonwijze

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de jaarrekening 2015 van Stichting Woonwijze te Vught gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2015 en de winst-en-verliesrekening over 2015 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

In artikel 127, tweede lid, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is bepaald dat het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) tot 1 januari van het eerstvolgende verslagjaar na inwerkingtreding van de Woningwet van toepassing blijft voor de jaarrekening, het jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag en het onderzoeken en beoordelen van die verslagen door de accountant. Dit betekent dat voor verslagjaar 2015 het Bbsh zijn kracht heeft behouden voor deze onderwerpen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. Het bestuur van de toegelaten instelling is voorts verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT, en het controleprotocol in rubriek A van bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden.
Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.

Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woonwijze per 31 december 2015 en van het resultaat over 2015 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, onderdeel b, van het Bbsh, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2: 392 lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391 lid 4 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Arnhem, 30 mei 2016

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. W. van Olst RA