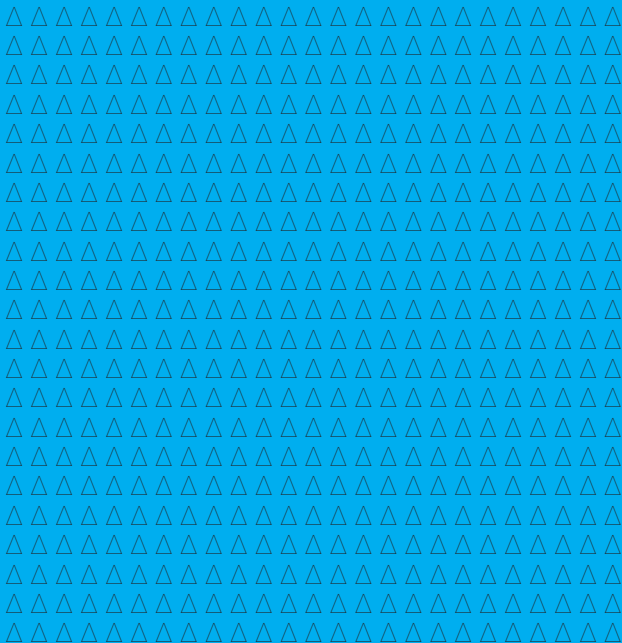


THE TIMES THEY ARE A-CHANGIN'

Bob Dylan 1964

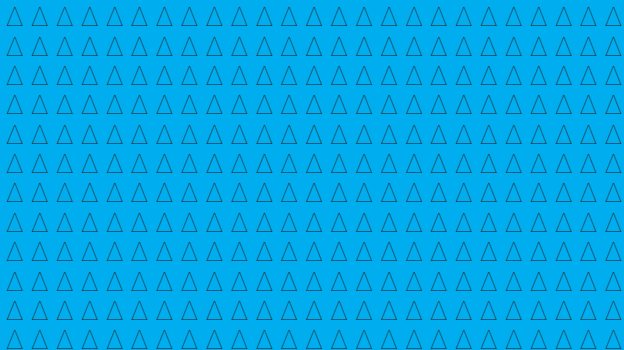
Amerikaans musicus



**HET ZIJN NIET DE
STERKSTEN DIE OVER-
LEVEN, NOCH DE MEEST
INTELLIGENTE, MAAR
DEGENEN DIE HET
MEEST INSPELEN OP
DE VERANDERINGEN.**

Charles Darwin 1809-1882

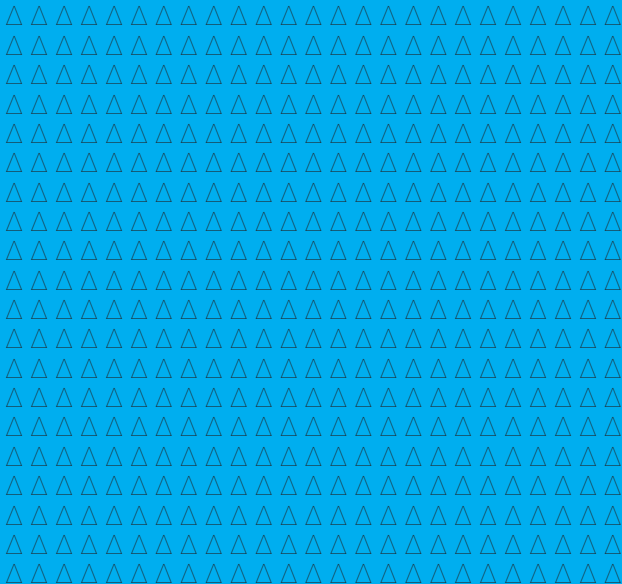
Engels historicus en biologie



WEES DE VERANDERING DIE JE IN DE WERELD WILT ZIEN.

Mahatma Gandhi 1869-1948

Indiaas politicus



**MEN ZEGT ALTIJD DAT
DE TIJD DE DINGEN
VERANDERT, MAAR
FEITELIJK MOET JE ZE
ZELF VERANDEREN.**

Andy Warhol 1928-1987

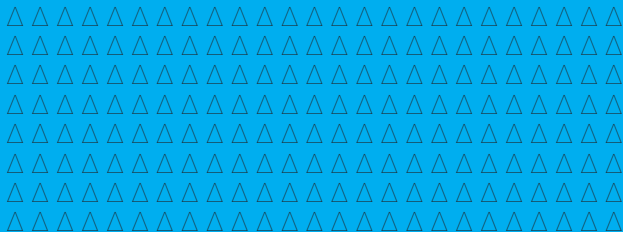
Amerikaans kunstenaar, cineast en publicist



**EN DEZE KINDEREN
WAAROP JE SPUIWT,
TERWIJL ZE HUN
WERELD PROBEREN
TE VERANDEREN, ZIJN
IMMUUN VOOR JE
ADVIES. ZE ZIJN ZICH
HEEL BEWUST VAN WAT
ZE DOORMAKEN.**

David Bowie 1947

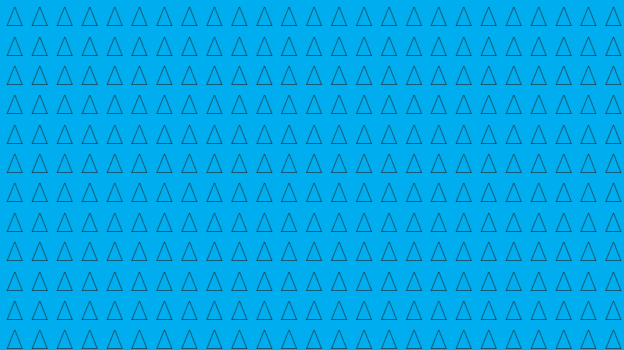
Brits musicus



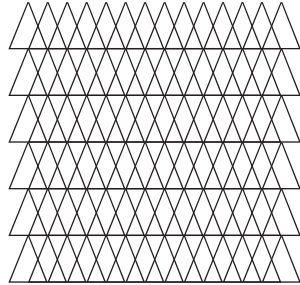
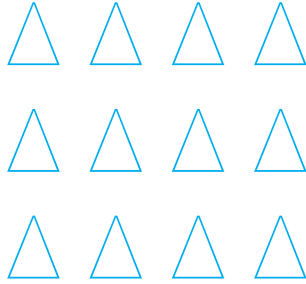
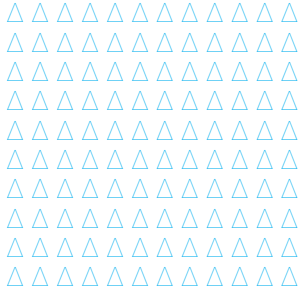
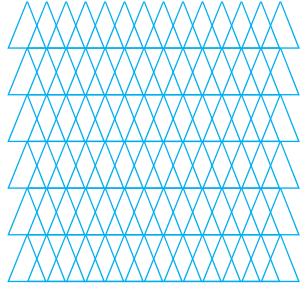
HET BESTE WAT JE KUNT
DOEN IS HET GOEDE.
HET EEN NA BESTE WAT
JE KUNT DOEN IS HET
VERKEERDE. HET ERGST
WAT JE KUNT DOEN, IS
NIETS DOEN.

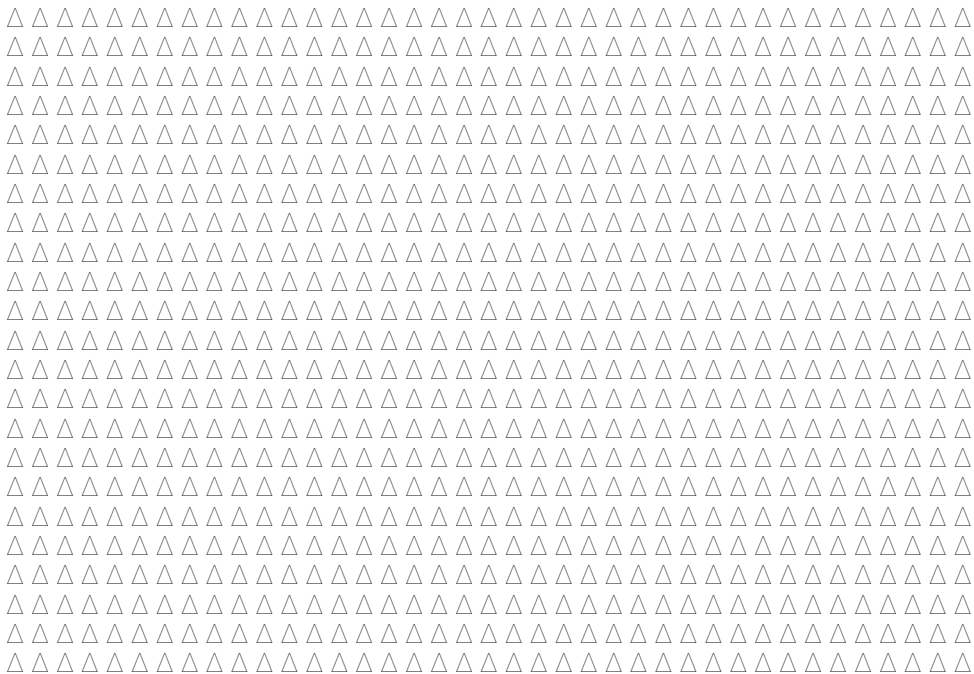
Theodore Roosevelt 1858-1919

President van de Verenigde Staten



GOVERNANCE





Focus op effectieve en efficiënte realisatie van de doelstellingen en op de transparante wijze van verantwoorden.

Good Governance heeft betrekking op het stelsel van besturen, beheersen, verantwoorden en toezicht houden. De focus daarbij ligt op een effectieve en efficiënte realisatie van de doelstellingen en op de transparante wijze van verantwoorden.

De verantwoordelijkheid voor de organisatie en de ontwikkeling daarvan ligt bij het bestuur. Dit geldt ook voor de strategie, het beleid en de daaruit voortvloeiende resultaten. De Raad van Toezicht adviseert het bestuur gevraagd en ongevraagd en houdt toezicht op het bestuur en op de gang zaken van de stichting.

Samenstelling van de Raad van Toezicht

Conform de herziene governancecode van 2011 heeft de Raad van Toezicht haar reglement en rooster van aftreden aangepast naar maximaal één herbenoeming per lid.

Op basis van dit herziene principe heeft één lid, mevrouw Van Roosmalen, momenteel een te lange zittingsperiode. Haar termijn eindigt nu in 2014.

De overgangsregeling in de herziene code heeft in deze situatie voorzien. In het kader van continuïteit vindt de Raad een eerder aftreden niet verstandig omdat in 2012 ook twee andere leden aftredend zijn. De Raad van Toezicht past in dit geval de overgangsregeling toe. Tevens heeft de Raad naar aanleiding van de herziene governancecode stilgestaan bij de mate van diversiteit binnen de Raad en geconcludeerd dat deze voldoende en evenwichtig van aard is. In 2011 hebben geen herbenoemingen of benoemingen van nieuwe leden plaatsgevonden. Wel is de werving- en selectieprocedure van twee nieuwe leden (waaronder een nieuwe voorzitter) in 2011 opgestart. De samenstelling van de Raad zal in 2012 veranderen door de komst van twee nieuwe leden. Hierbij en bij aanname van nieuwe leden in 2013 zal de samenstelling van de Raad de volle aandacht houden.

De samenstelling van de Raad van Toezicht is per 31 december:

naam	functie	benoemd	aftredend	hernoeembaar
De heer ir. T. Sijmons	Voorzitter	2008	2012	nee
Mevrouw drs. E.H.H.M. van Roosmalen RE	Lid, zetel op voordracht van de huurders	2010	2014	nee
De heer drs. R.J.J.M. Stouthart	Lid	2006	2012	nee
De heer L. van Eeten	Lid, zetel op voordracht van de huurders	2005	2013	ja
De heer mr. dr. R.W.F. Hendriks	Lid	2005	2013	ja
Mevrouw F.C. van Dedem	Lid	2010	2014	ja

Inhoud toezicht

De Raad van Toezicht heeft in 2011 vijf keer vergaderd. Bij deze vergaderingen was de directeur/bestuurder aanwezig. Er is uitgebreid gesproken over de financiële continuïteit, integriteit, de volkshuisvestelijke opgave, de maatschappelijke rolinvulling door Woonwijze, de interne informatievoorziening en de kwaliteit van de risicobeheersing.

Positieve beoordeling visitatie

In 2010 hebben we opdracht gegeven aan Ecorys om de maatschappelijke prestaties over de periode 2006-2009 door middel van een visitatie in kaart te brengen. De voorbereidingen, inventarisatie van documenten en gesprekken met stakeholders hebben grotendeels in 2010 plaatsgevonden. Begin 2011 is het definitieve rapport ontvangen en gepubliceerd. Conclusie is dat Woonwijze ruim voldoende tot goed presteert op alle vijf de prestatievelden die in de maatschappelijk visitatie aan bod komen. Woonwijze wordt omschreven als een eigenzinnige, dynamische en pro-actieve corporatie die zich sterk maakt voor de samenleving in Vught. De Raad van Toezicht heeft het rapport besproken en vindt de goede beoordeling een bevestiging van het gevoerde beleid.

Besluitvorming

Over de volgende onderwerpen heeft de Raad van Toezicht een besluit genomen:

- △ Accountantsverslag en volkshuisvestings- en jaarverslag 2010
- △ Begroting 2012
- △ Kwartaalcijfers
- △ Huurverhoging 2011
- △ Strategisch voorraadbeleid
- △ Kopen naar Wens
- △ Financieringsoverzicht
- △ Herziene governancecode, reglement en benoemingsprocedure Raad van Toezicht
- △ Benoeming manager Back Office
- △ Ruiling appartementencomplex Molenstraat
- △ Projectontwikkeling
- △ Reglement en benoemingsprocedure Raad van Toezicht
- △ Functioneren van de Raad van Toezicht en de directeur/bestuurder

Met betrekking tot projectontwikkeling zijn in 2011 de volgende zaken ter kennisname en besluitvorming besproken:

△ Plan Emmasingel te Vught

△ Woningen in Biezenmortel

Overleg

Jaarlijks maakt de Raad van Toezicht ruimte om te spreken met de personeelsvertegenwoordiging en de huurdersvertegenwoordiging van Woonwijze.

Op 21 april 2011 heeft de Raad van Toezicht een open kennismaking gehad met de personeelsvertegenwoordiging van Woonwijze. Een gesprek met de bewonersvertegenwoordiging heeft in 2011 niet plaatsgevonden wegens omstandigheden binnen de bewonersvertegenwoordiging.

Het volledige verslag van de Raad van Toezicht is terug te vinden in het Volkshuisvestelijk Jaarverslag van Woonwijze.

Personeelsvertegenwoordiging

In 2010 is de Ondernemingsraad opgeheven. Omdat overleg met de medewerkers belangrijk is voor zowel werkgever als werknemer, is in 2011 een Personeelsvertegenwoordiging opgericht. Drie collega's vertegenwoordigen hierin het personeel van Woonwijze. Zij bevorderen hiermee de kwaliteit en het draagvlak van de besluitvorming en dragen bij aan de binding van het personeel met de organisatie. In 2011 heeft de PVT drie keer overleg gevoerd met de directeur/bestuurder en de medewerker Personeel en Organisatie. De volgende onderwerpen zijn besproken: flexibel werken en beëindiging urenregistratie, de personeelsgids, project Kopen naar Wens en de pilot Het Nieuwe Werken.

Huurders BelangenVereniging Woonwijze

Eind 2010 is het bestuur van de Huurders BelangenVereniging Woonwijze afgetreden. Er hebben zich in de tussentijd geen nieuwe kandidaten gemeld. De partijen hebben afgesproken dat zij zich gaan beraden op andere en aanvullende vormen van participatie. Woonwijze heeft de HBV ondersteuning geboden door vanuit de Woonbond een coördinator aan te stellen. Deze coördinator zorgt ervoor dat de belangenbehartiging van onze huurders gewaarborgd blijft. De HBV is in 2011 bij elkaar gekomen om de volgende adviesaanvragen te behandelen:

- △ Jaarplan 2011
- △ ZAV-beleid
- △ Huurverhoging 2011
- △ Koopconstructie Kopen naar Wens
- △ Actualisatie Strategisch voorraadbeleid

In 2011 heeft geen plenair overleg plaatsgevonden tussen de HBV en Woonwijze.

Extern toezicht

Naast het interne toezicht is er het toezicht door de accountant. Deze wordt benoemd door de Raad van Toezicht en het Centraal Fonds Volkshuisvesting in opdracht van de voor volkshuisvesting verantwoordelijke Minister. Daarbij is de aandacht gericht op 'rechtmatigheid' en 'doelmatigheid' en de financiële continuïteit. Het meest recente oordeel eind 2011 is positief voor Woonwijze. De continuïteit is naar het oordeel van het CFV voldoende gewaarborgd.

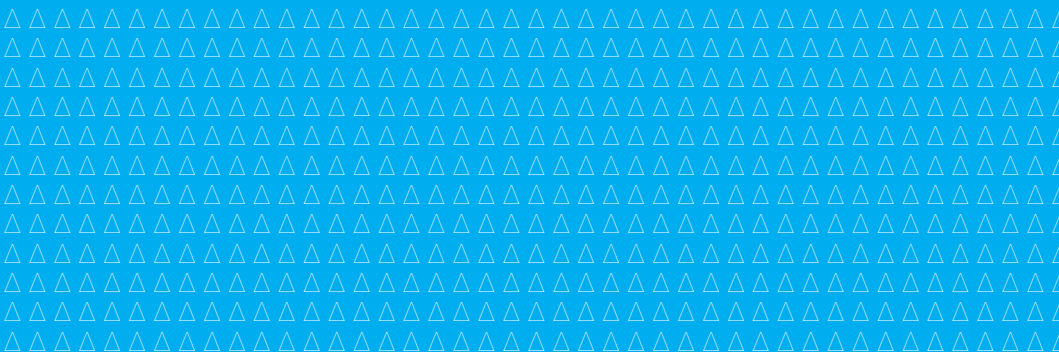
Klachtencommissie

Binnen Woonwijze is een klachtencommissie actief. Deze commissie is er voor klachten waarbij de klant geen overeenstemming met Woonwijze kan bereiken. Deze onafhankelijke commissie bestaat uit de volgende personen:

naam	functie	namens	lid sinds	aftredend
De heer G.M. van Waveren	Voorzitter	Woonwijze	2006	2012
De heer A. Udo	Lid	Onafhankelijk	2005	2014
De heer C.A. Maas	Lid	HBV	2005	2012
De heer P. van Bakel	Plaatsvervanger	HBV	2005	2014
De heer R. Oomens	Plaatsvervanger	Woonwijze	2006	2013
De heer M.A.L.M Aangenendt	Plaatsvervanger	Onafhankelijk	2007	2013

In 2011 zijn zes klachten bij de klachtencommissie ingediend. Eén van deze klachten had betrekking op ons beleid. Omdat de klachtencommissie geen uitspraak doet over het beleid van Woonwijze is deze klacht afgewezen. Voor de overige vijf klachten is de klachtenprocedure bij Woonwijze doorlopen. Deze klachten zijn door de klachtencommissie behandeld en er is een uitspraak gedaan. De aard van deze klachten was divers: overlastsituaties, vergoeding stormschade, kostenverdeling bij latere woningoplevering en kostenverdeling bij een aanpassing van een zelf aangebrachte verandering.

De klachten zijn in zittingen van de klachtencommissie uitgebreid besproken en door betrokkenen zijn tijdens deze zittingen de zienswijzen toegelicht. De commissie is tot de volgende uitspraken gekomen: voor de klachten over overlastsituaties, heeft de commissie aan Woonwijze geadviseerd om deze actief te blijven volgen en waar mogelijk juridische vervolgstappen te ondernemen. In enkele situaties zijn bewoners gewezen op hun benodigde bijdrage om tot een oplossing te komen. Over de twee andere klachten heeft de commissie geoordeeld dat Woonwijze voldoende heeft gedaan om de klacht te voorkomen of de huurder voldoende tegemoet is gekomen. Alle behandelde klachten zijn in de klachtencommissie afgehandeld en er zijn geen verdere procedures opgestart.



COLOFON
VOORWOORD

GOVERNANCE

- 03 ORGANISATIE
- 05 VERHUUR
- 07 VERKOOP
- 09 BETAALBAARHEID
- 10 JONGEREN
- 11 SENIOREN
- 13 LEEFBAARHEID
- 19 MAATSCHAPPELIJKE BETROKKENHEID
- 21 ONDERHOUD
- 25 DUURZAAM
- 27 PROJECTONTWIKKELING
- 31 RISICOBEBEER

FINANCIËN
BALANS
WINST- & VERLIESREKENING
KERNCIJFERS

VERKLARINGEN

INHOUD

COLOFON

UITGAVE

Woonwijze

Secretaris van Rooijstraat 17

5261 EP Vught

CONCEPT & VORMGEVING

FoURPAcK ontwerpers, 's-Hertogenbosch

www.fourpack.nl

DRUKWERK

Drukkerij Tielen, Boxtel

BINDWERK

Handboekbinderij Geertsen, Nijmegen

PAPIER

Binnenwerk: Olin Regular, Absolute White, 100 grams

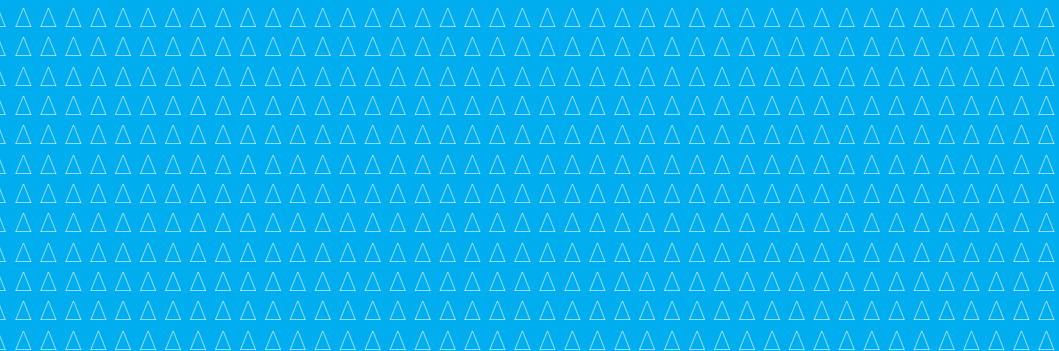
Foudraal: Olin Regular, Absolute White, 400 grams



'The times they are a-changin', zong Bob Dylan al in 1964, 'Yeah, the times they are a-changin'.

VOORWOORD

In de achter ons liggende jaren hebben wij, Woonwijze, stevig geïnvesteerd in ons woningbezit en de woonomgeving. Ruim 80 miljoen euro, zonder deze investeringen in de huur door te berekenen. Omgerekend komt dit neer op gemiddeld 10 miljoen euro per jaar. Daarbij zijn de investeringen in leefbaarheid niet meegenomen. Als eerste licentiehouders van de koopformule 'Kopen naar Wens' bieden wij onze huurders onze goed onderhouden woningen onder uitstekende voorwaarden aan. De visitatie, een externe beoordeling, leverde begin 2011 een uitmuntend rapport op. Met de Gemeente Vught hebben wij een overeenkomst gesloten om de 'prestatieafspraken' vast te leggen. Wij hebben echter te verstaan gekregen dat de Gemeente Vught deze overeenkomst om uiteenlopende redenen niet kan nakomen. In het licht van de huidige tijd waarin juist deze afspraken van groot belang zijn, is dit een enorme teleurstelling.

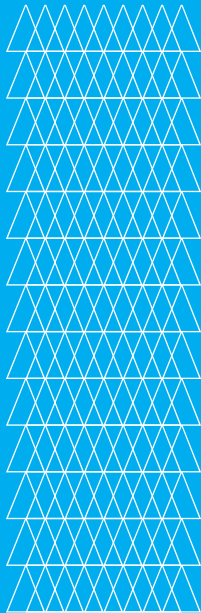


VOORWOORD

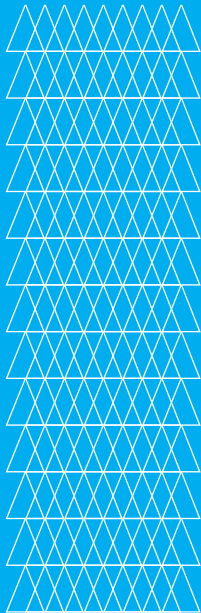
Even ter herinnering. In de jaren 90 van de vorige eeuw heeft de overheid zich teruggetrokken als financier en subsidiënt van de sociale (huur-)sector. Woningcorporaties en huurders moesten zich zelf maar bedruipen. Daar bleef het niet bij, zie kader hiernaast.

Ja, in de corporatiesector is sprake van een aantal 'weeffouten'. Trefwoorden als toezicht, prestaties, integriteit, verwachtingen en deskundigheid zijn aan de orde van de dag. Natuurlijk, in een wereld vol media en sociale media blijft niets verborgen. Iedereen heeft overal een mening over. Als we dat al zouden willen, dat is niet te stoppen. Er zit niets anders op dan er naar handelen, alsof het licht is aangegaan in het eens zo veilige glazen huisje. Wij ervaren de huidige tijd als weerbarstig. Veel van wat in ruim honderd jaar is opgebouwd, dreigt verloren te gaan. Jarenlang hebben wij ons als niet winstbeogende instelling, zoals zoveel woningcorporaties, ingezet voor onze primaire maatschappelijke taak. Die taak is het zo goed mogelijk huisvesten van mensen met een laag inkomen voor een redelijke prijs. Een taak waar ons hart ligt en waar wij ons al die jaren met verve voor hebben ingezet, ook in 2011. Wij zijn trots op die prestaties, waarvan wij hier verslag doen. Met enige zorg maar vol vertrouwen kijken wij vooruit. Ons realiserend dat 'Yeah, the times they are a-changin'.

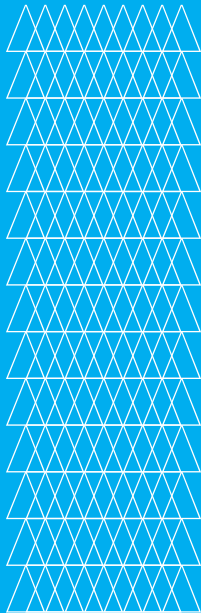
- 1 Een paar jaar geleden is besloten woningcorporaties te beschouwen als commerciële ondernemingen. Dat betekent dat wij 'belastingplichtig' worden voor vennootschapsbelasting. Dat kost geld, volkshuisvestingsgeld. Met als gevolg dat dit rechtstreeks ten koste gaat van investeringen voor de doelgroep.
- 2 Met 'Europa' als excuus is bepaald dat mensen met een inkomen hoger dan € 33.614 geen beroep meer kunnen doen op een van onze woningen. Die behoren niet meer tot de 'doelgroep' en wonen 'scheef'. Met als verklaring: 'scheefwonen' is profiteren en daarom onjuist.
- 3 De huurtoeslag (mensen die de huur niet kunnen betalen krijgen daarvoor een toeslag) moet ten koste van de woningcorporaties komen. Woonwijze kost dat een miljoen euro per jaar, een bedrag dat wij niet meer kunnen investeren in nieuwe en bestaande woningen en de woonomgeving. Dit betekent dat ons investeringsvolume met circa twintig miljoen euro afneemt.
- 4 Het meest recente voorstel om corporaties te verplichten om 75 procent van het woningbezit aan te bieden aan bewoners leidt tot een versnipperd bezit, waardoor wij niet meer kunnen sturen op beheer en strategisch voorraadbeleid. Dat heeft weer invloed heeft op de waarde van onze vastgoedportefeuille. Bovendien kan er een overaanbod ontstaan op de Vughtse woningmarkt.



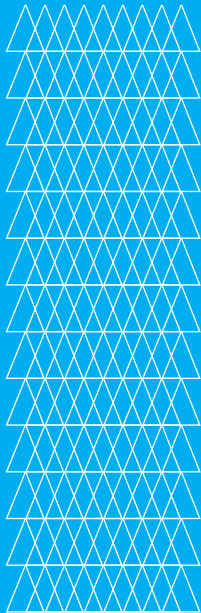
Uitreiking van 'de Groene Handdruk' voor
#Woonwijze door de wethouder omdat wij
een duurzame corporatie zijn



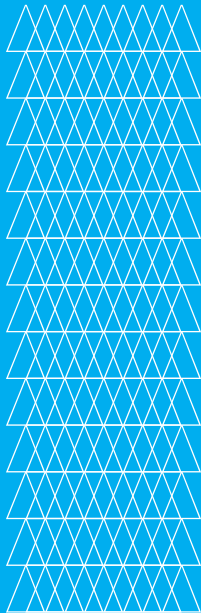
Aanbesteding voor ons 'Binnen Onderhoud op Maat' was zojuist naar tevredenheid. Wordt weer een mooi onderhoudsproject van [#Woonwijze](#) [#Vught](#)



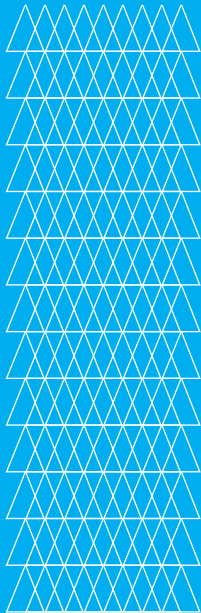
Bij het overleg met projectontwikkeling van **#Woonwijze** valt op dat er nog volop vraaggestuurde kansen in de regio zijn



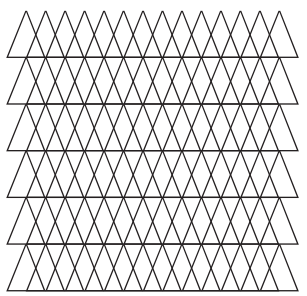
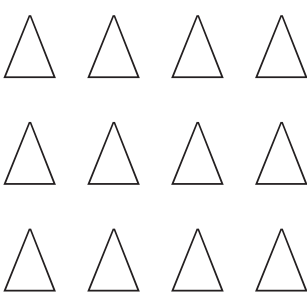
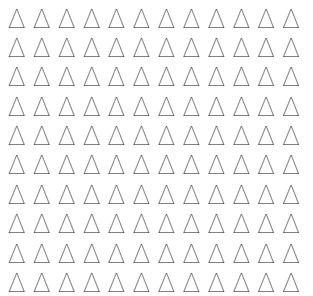
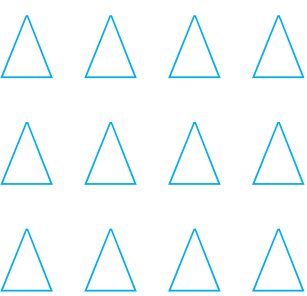
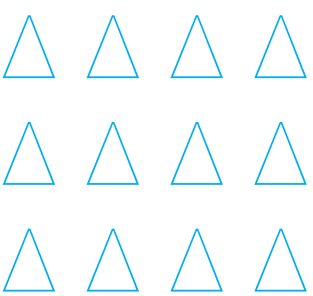
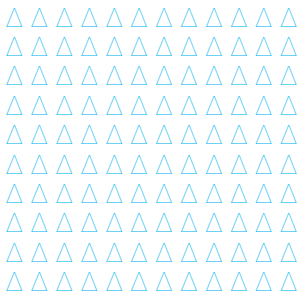
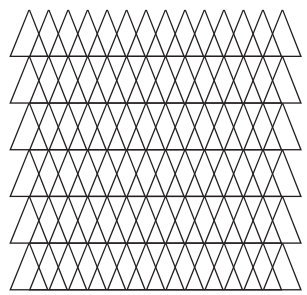
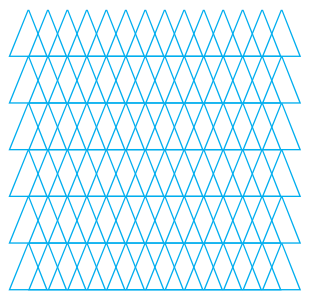
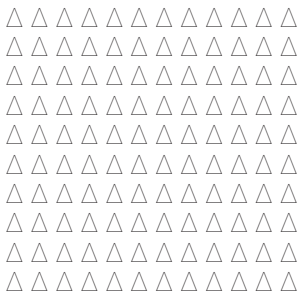
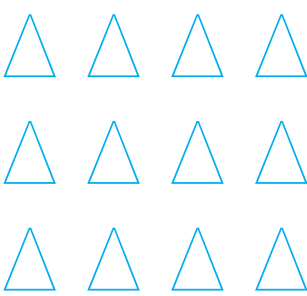
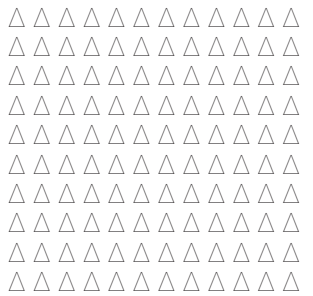
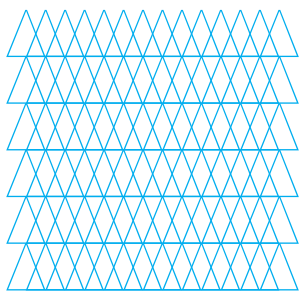
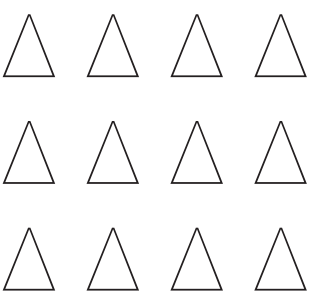
Met aanzienlijk deel van onze belanghou-
ders overleg nieuwe ondernemingsplan
van **#Woonwijze** in de ontmoetingsruimte
van de Molenstraat

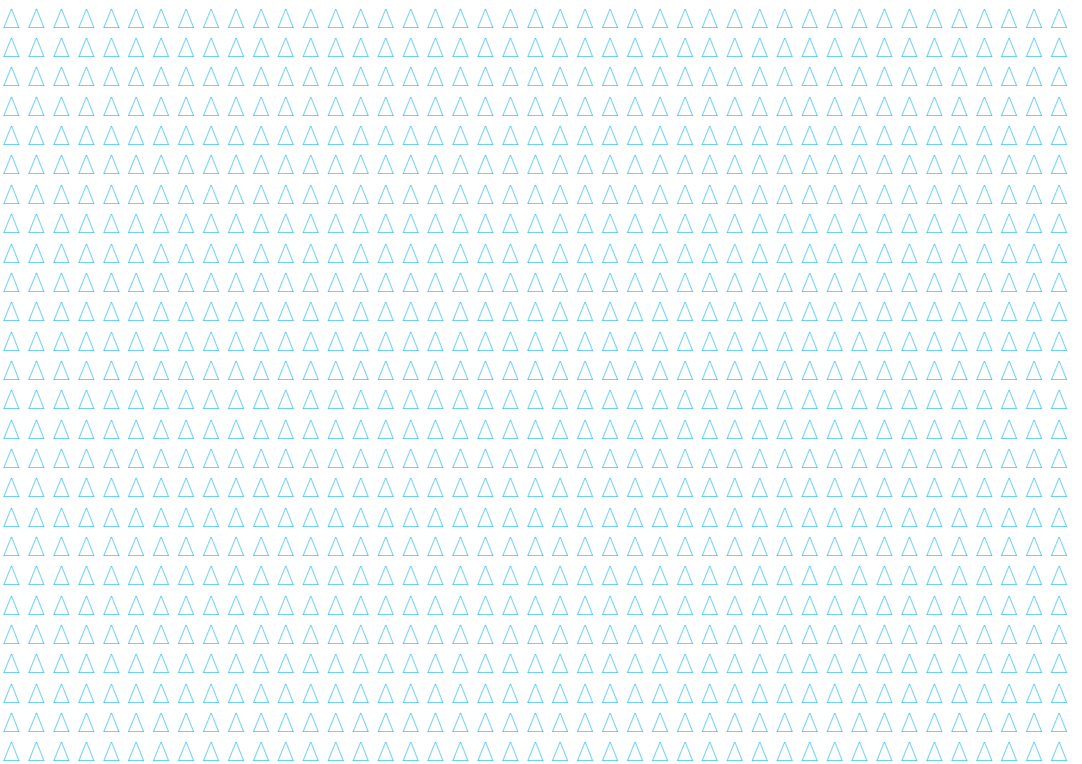
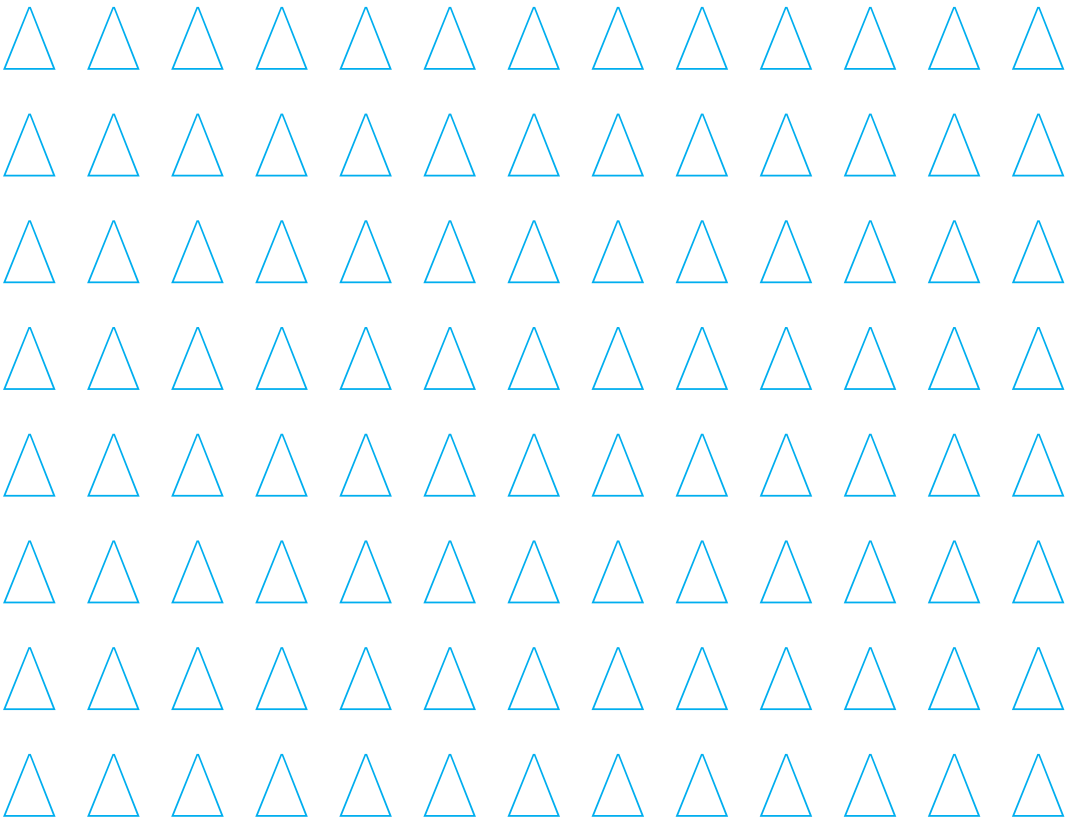


#Woonwijze is gelukkig weer op sterkte, er is geen enkele onvervulde vacature meer. Solide en enthousiaste club mensen



Druk vandaag: Feest (huurachterstand
gedaald tot 0,34%), 17 woningen
Centrumplan #Vught, Rode Rik 2.0,
Management Team en Raad van Toezicht





Woonwijze. Efficiënt en energiek. Klein en krachtig.

ORGANISATIE

Onze organisatie is efficiënt ingericht met een afdeling Front Office waar de directe klantcontacten plaatsvinden via verhuur, verkoop, beheer en onderhoud. Daarnaast de afdeling Back Office waar onze financiën en vastgoedprojecten zijn geborgd. Projectontwikkeling functioneert onder directe aansturing van de directie, net als personeelszaken, beleid en strategie en communicatie. Woonwijze telt op 31 december 2011, 32 medewerkers, 29,06 fte's, een Directeur/bestuurder en zes leden van de Raad van Toezicht. Dit valt volgens het landelijke gemiddelde, (een medewerker op 100 woningen) binnen de benchmark.

'Lerende organisatie' is een thema uit het ondernemingsplan. Hiermee bedoelen we dat we steeds blijven werken aan loopbaanontwikkeling en opleidingsmogelijkheden. Een lerende organisatie betekent dat door kennisverrijking medewerkers naar een hoger niveau gaan. Het feit dat in 2011 drie medewerkers intern zijn doorgestroomd naar een andere functie illustreert dit effect. Aan kennisverrijking besteden we veel aandacht. Medewerkers hebben een eigen loopbaanbudget waaruit opleidingen die bijdragen aan kennisverbreding kunnen worden gefinancierd. Het afgelopen jaar hebben twee medewerkers hiervan gebruik gemaakt.

In 2011 hebben we een aantal nieuwe medewerkers mogen verwelkomen. Voor het project 'Kopen naar Wens' zijn er twee tijdelijke medewerkers aangetrokken om dit project te ondersteunen. Op de afdeling Front Office is begin 2011 een nieuwe medewerker

04

aangenomen. In 2011 zijn er drie medewerkers in dienst gekomen, drie medewerkers doorgestroomd en twee medewerkers uit dienst getreden.

Het ziekteverzuim exclusief zwangerschapsverlof was in 2011 2,57%. En inclusief zwangerschap 4,25%. Dit is 2,73% boven het verzuim van het afgelopen jaar en iets boven het landelijk gemiddelde van 4,1%. De hoge verzuimcijfers zijn toe te schrijven aan een langdurige zieke en een medewerker die vanwege een operatie twee maanden is uitgevallen. Onze voornemens zijn uiteraard om dit percentage in 2012 weer terug te dringen.

Wij vinden het vanzelfsprekend om studenten een stage- of andere werkervaringsplaats te bieden in onze organisatie. Daarom heeft Woonwijze in 2011 wederom het keurmerk als 'erkend leerbedrijf' ontvangen. In 2011 waren er drie HBO-stagiaires bij Woonwijze actief. Ook in 2012 hebben we tijd en ruimte gereserveerd voor een aantal stagiaires.

Woonwijze heeft in 2011 100% van de woningen toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen tot 33.614 euro.

Onze focus bij de verhuur van een kleine 2.900 wooneenheden is vooral gericht op mensen met een jaarinkomen tot circa € 34.000. En nog meer dan voorheen hebben we in 2011 bij het verhuren van woningen onze doelstelling gevolgd: onze sociale huurwoningen laten toekomen aan mensen waarvoor deze bedoeld zijn.



In het afgelopen jaar hebben we minder woningen verhuurd. In 2011 zijn wij 154 huurcontracten aangegaan. Dit waren er 172 in 2010. De gemiddelde mutatiegraad van de drie afgelopen jaren is 5,9%.

Op dit moment zijn er 336 woningen geschikt voor senioren en minder validen. Daarnaast zijn er 27 woningen die vanwege woningaanpassingen op de WMO-lijst staan. Deze woningen worden via Loket Wegwijs van de Gemeente Vught toegewezen. In 2011 kwamen elf woningen vrij voor senioren waarvan vijf woningen werden toegewezen op basis van het WMO-convenant.

Verder zijn er in 2011 dertien woningen verhuurd op basis van de taakstelling huisvesting vergunninghouders. Hiermee is de taakstelling niet volbracht. We verwachten dat we de taakstelling in 2012 zullen inlopen.

Op basis van een urgentie zijn in 2011 twintig woningen verhuurd. In 2011 werden 38 dossiers voorgelegd aan de urgentiecommissie. Dat waren allemaal sociale indicaties.

06

We hebben een gemengde woningportefeuille met in alle sociale huurprijsklassen een aantal woningen. Uit de tabel blijkt dat een heel groot deel van onze woningen een betaalbare huurprijs heeft. Slechts 6% van ons bezit heeft een dure of geliberaliseerde huurprijs.

	huurprijs	aantal woningen
goedkoop	< € 361,66	616
betaalbaar	> € 361,66 - € 554,76	2.076
duur	> € 554,76 - € 652,52	146
geliberaliseerd	> € 652,52	41
totaal		2.879

VERHUUR

Algemene tendens: koopmarkt op slot. Woonwijze biedt juist in deze moeilijke tijden de mogelijkheid om een woning te kopen.

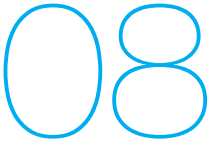
VERKOOP AANKOOP WEN

Met de jaarlijkse verkoop van bestaande huurwoningen beogen wij de realisatie van weer nieuwe betaalbare woningen en/of maatschappelijk vastgoed te kunnen financieren. Tegelijkertijd dragen wij bij aan de bevordering van het eigen woningbezit en waarborgen wij de financiële continuïteit van Woonwijze.

De verkoop in 2011 van negentien bestaande huurwoningen is voor Woonwijze gezien de huidige woningmarkt een reëel resultaat. Bijna twintig huurders waren op 31 december serieus bezig met het kopen van hun huurwoning.

In 2011 hebben wij tijdens een feestelijke startbijeenkomst Kopen naar Wens aangeboden aan onze zittende huurders. Kopen naar Wens is een koopformule die starters en middeninkomens in staat stelt om toch een eigen woning te bekostigen. Kopen naar Wens geeft de koper de mogelijkheid slechts een deel van de aankoop prijs te betalen. Het resterende bedrag wordt betaald bij doorverkoop. Dit betekent lagere woonlasten én het zorgt voor doorstroming op de woningmarkt. Kopen naar Wens biedt kopers de mogelijkheid tussentijds een deel van de aankoop prijs af te lossen.

Kopen naar Wens stelt corporaties in staat woningen tegen marktwaarde te verkopen en daarmee toch doelgroepen zoals starters te bereiken. Kopen naar Wens werkt 'off balance'. Er staat dus geen verplichting voor terugkoop op de balans. Daarom past het goed bij



onze investeringsstrategie omdat de verkoopopbrengst, net als bij vrije verkoop, volledig kan worden geherinvesteerd. De aanbieder is de woning echt kwijt, omdat de koper volledig eigenaar wordt en er geen terugkooprecht of terugkoopplicht is. Daarmee is Kopen naar Wens een goede aanvulling op of alternatief voor bestaande koopformules.

Kopen naar Wens komt voort uit de koopvariant Sociale Koop. Durdok Wonen uit Hilversum, Volkshuisvesting uit Arnhem, Sité Woon- diensten uit Doetinchem en Havensteder uit Rotterdam hebben met de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) uitgebreid de mogelijkheden onderzocht en geëvalueerd die de koopformule biedt.

Woonwijze is de eerste corporatie in Nederland die de licentie voor Kopen naar Wens heeft aangekocht.

Om ervoor te zorgen dat huurders goed geïnformeerd worden over Kopen naar Wens hebben we veel zorg besteed aan de communicatie. Zo hebben we een beknopte flyer gemaakt en een uitgebreide brochure. Maar het belangrijkste is persoonlijke aandacht. Onze verkoopmakelaars gaan bij mensen thuis in gesprek. Samen wordt de persoonlijke situatie besproken en gekeken naar de voor de klant meest aantrekkelijke manier van kopen.

Aankopen

Net als in 2010 zijn we terughoudend geweest met het doen van aankopen. Slechts één woning werd aangekocht met het oog op een toekomstige herontwikkellocatie. Daarnaast werden twee woningen aangekocht op basis van de onderliggende MGE (maatschappelijk gebonden eigendom) constructie. Een woning hiervan werd direct doorverkocht.



BETAALBAARHEID

Huren moeten betaalbaar blijven, vindt Woonwijze.

Met de voortdurende focus op betaalbaarheid geven wij inhoud aan onze doelstelling en bereiken we dat mensen met een jaarinkomen tot € 33.614 aanspraak kunnen blijven maken op goede en betaalbare woonruimte. Dat betekent woningen beschikbaar stellen met een maandhuur tot maximaal het bedrag waarbij de huurder nog in aanmerking komt voor huurtoeslag. Meer dan 90% van onze woningen behoort tot dit segment.

In 2011 zijn al onze leegkomende huurwoningen verhuurd aan huishoudens met een bruto jaarinkomen tot € 33.614.

Net als voorgaande jaren was de inflatie in 2011 wettelijk leidend bij het vaststellen van de huurverhoging per 1 juli 2011. Dit betekent dat bijna al onze huurders een huurverhoging hebben gekregen van 1,3%. Uitgezonderd zijn woningen die op korte termijn herontwikkeld worden.

Het betalingsgedrag van onze huurders is over het algemeen zeer positief. Het gemiddelde percentage huurachterstand 2011 (0,43%) is ten opzichte van 2010 (0,55%) fors gedaald. In 2011 hebben wij 51 dossiers uit handen gegeven aan de gerechtsdeurwaarder. In 2011 is in vier gevallen wegens huurschuld de huurovereenkomst ontbonden en de woning ontruimd. Er heeft dit jaar geen ontruiming plaatsgevonden wegens overlast of hennep.

10

De jeugd heeft de toekomst.

Jongeren vormen een belangrijke doelgroep voor Vught én voor Woonwijze. Gebrek aan betaalbare woonruimte voor starters zorgt ervoor dat jongeren het dorp verlaten. Een beweging die wij willen tegengaan door jongeren betaalbare en aantrekkelijke woonruimte te bieden.

Al enkele jaren zijn we begonnen met het labelen van woningen in onze bestaande woningvoorraad speciaal voor deze doelgroep. Dit blijkt een succes. Veel jongeren hebben hierdoor een eigen stek.

In 2011 hebben we het eerste koopproject speciaal voor jongeren geïntroduceerd. Het project Zeeldraaierstraat bestaat uit acht woningen die casco werden opgeleverd. De buitengevels van de appartementen zijn geheel gerenoveerd en daardoor weer helemaal up-to-date. Aan de binnenzijde van de woningen hebben wij niets gedaan. Daardoor kunnen we de prijs laag houden en hebben jongeren alle ruimte en mogelijkheden om de woning naar eigen smaak in te delen en in te richten. Een succesproject. In no-time waren de woningen verkocht. Bij de eerste koper hebben we uitgebreid stilgestaan, geproost met een glaasje bubbels en een journalist van de regionale krant gesproken. Succes moet je immers vieren, vinden wij bij Woonwijze.

JONGEREN

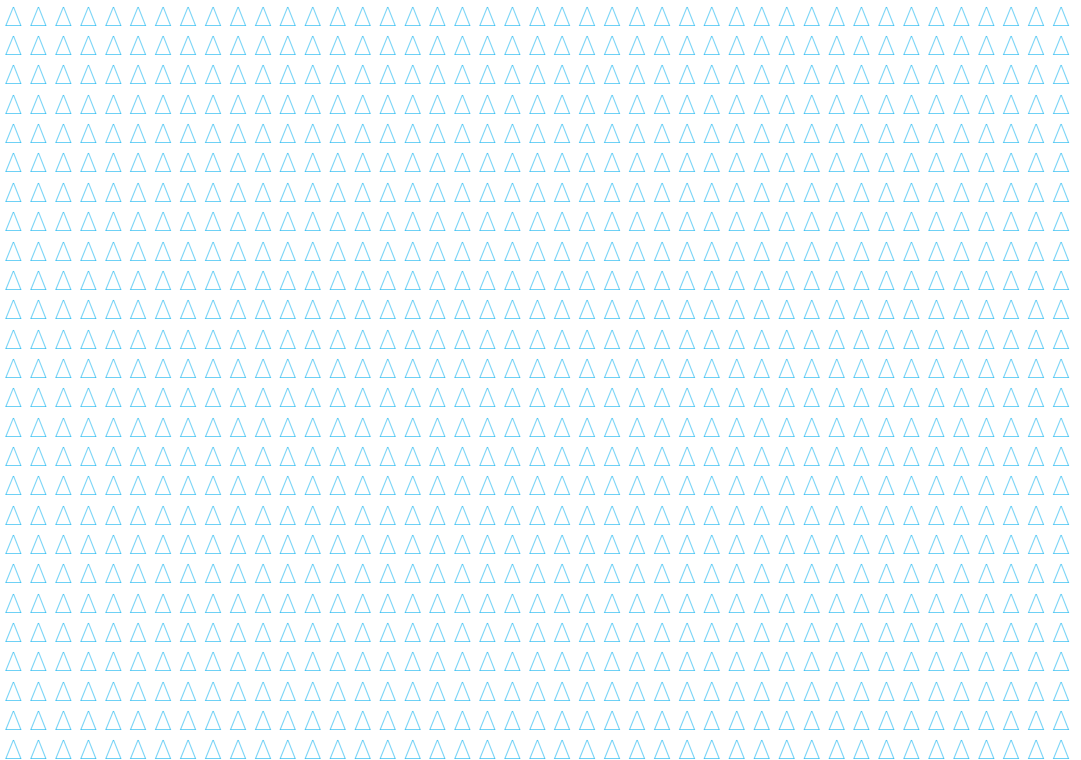
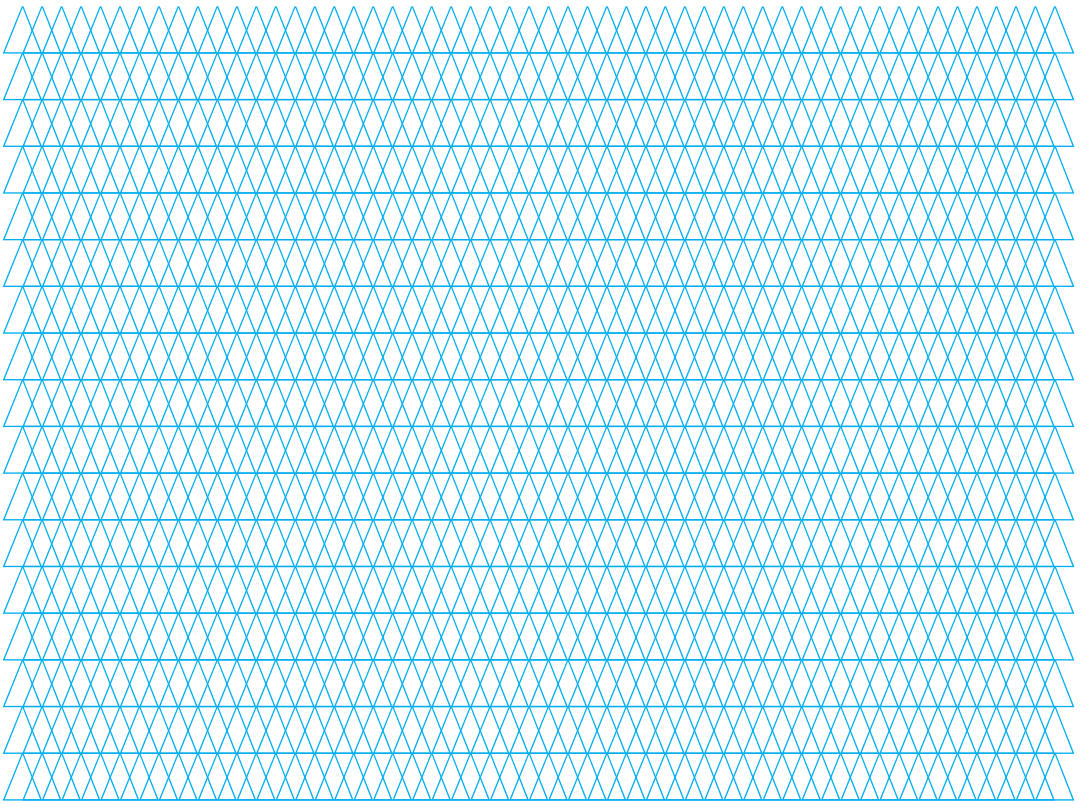
Zelfstandig wonen op hogere leeftijd is een groot goed, vinden wij.

Wij vinden goede seniorenhuisvesting van groot belang. Combineren van wonen, welzijn en zorg is een onderwerp dat hoog op de agenda staat bij Woonwijze. In de complexen Molenstraat en Baarzenflats kunnen senioren en ouderen langer, met plezier, zelfstandig blijven wonen. In een woonomgeving die inspireert en uitdaagt tot ontmoeten, ontspanning en activiteit.

Z
E
R
O
N
E
S

In 2011 zijn er geen nieuwbouwcomplexen voor senioren opgeleverd. Ook in 2012 worden er geen nieuwe seniorencomplexen gebouwd. Wel gaan we ons richten op het aanbieden van meer zorg voor senioren. Hiervoor zoeken we intensief de samenwerking op met lokale partijen. De eerste contacten hiervoor zijn al gelegd.

Naast de activiteiten die door en voor bewoners worden georganiseerd, spelen de eigentijdse ontmoetingsruimten een belangrijke rol. De vrijwilligers worden bij het organiseren van activiteiten ondersteund door onze woonconsulenten. We staan in open dialoog met alle vrijwilligers en denken in oplossingen. Een mooi voorbeeld hiervan is het meubilair in het complex Molenstraat. Bij de opening van de ontmoetingsruimte in dit complex kochten we een aantal prachtig ogende stoelen. Helaas bleken de stoelen onvoldoende steun te bieden aan de oudere mensen. Met elkaar zoeken we dan naar een oplossing. Een goede bestemming voor de oude stoelen vinden en de juiste verantwoorde investering doen voor nieuwe. Het resultaat? Tevreden bewoners en een tevreden verhuurder.



Fijn wonen gaat verder dan een mooi huis, vindt Woonwijze.
Daarom investeren wij flink in leefbaarheid en ontmoetingen.



Perspectief bieden op een inspirerende, duurzame en veilige woonbuurt, waar bewoners zich thuis voelen. Een wijk die hen trots maakt en zelfvertrouwen geeft. Dat is wat wij hopen te bereiken met onze investering in sociale en fysieke activiteiten.

Leefbaarheid heeft voor ons vele vormen. Een greep uit de talloze voorbeelden:

Veiligheid

De waardering van bewoners voor hun woonomgeving wordt mede bepaald door het gevoel van veiligheid. Onze complexbeheerder draagt op complexniveau bij aan dat gevoel. Hij loopt bijvoorbeeld met grote regelmaat zijn ronde in ons complex aan de Molenstraat en in de flats De Baarzen.

Controle op schoonmaak, zicht op veiligheid in liften en toegangsdeuren in onze gebouwen zijn duidelijke voorbeelden van ons streven naar verhoging van de veiligheid en service.

Ook heeft de complexbeheerder veel contact met bewoners. Tijdens het wekelijkse spreekuur in de complexen kunnen mensen terecht met vragen en/of klachten. Een service die door onze bewoners gewaardeerd wordt, zo blijkt uit navraag.

Sociale samenhang

Streven naar integratie en sociale samenhang vinden wij van belang. Bewoners betrekken wij actief bij de eigen woonomgeving. We faciliteren door ruimte te bieden voor ontmoeting en activiteiten. Ook is er veelvuldig contact met enthousiaste bewoners die vertegenwoordigd zijn in de bewonerscommissie. Bij onderhoudsprojecten richten we projectcommissies in. Betrokken bewoners denken mee met Woonwijze over de uitvoering van het onderhoud en zijn tijdens een roerige onderhoudsperiode klankbord voor andere bewoners.

De Rode Rik

In 2011 is helaas het doek gevallen voor De Rode Rik, het sociale eetcafé in de wijk De Baarzen dat wij drie jaar geleden openden in nauwe samenwerking met Cello, instelling voor mensen met een beperking. De Rode Rik bleek financieel niet haalbaar. Het was voor beide organisaties, Cello en Woonwijze, niet langer verantwoord om door te gaan. Alle medewerkers van De Rode Rik, cliënten en begeleiders van Cello, hebben voor de officiële sluiting in december 2011 een nieuwe plek gevonden. Met pijn in 't hart sloten we eind december de deuren van een prachtig initiatief.

Bewoners betrekken bij beheer en beleid

In 2011 waren twaalf bewonerscommissies actief, die bijna 2.900 verhuureenheden vertegenwoordigen. Op corporatieniveau vindt overleg plaats met vertegenwoordigers uit de Bewonerscommissies. In een combinatiecomplex van huur en koop zijn wij voorzitter van de Vereniging van Eigenaren (VvE). Met deze VvE is in 2011 tenminste een keer overleg gevoerd over zaken van beheer en beleid.





Woonwijze op bezoek

Een belangrijk project uit het ondernemingsplan is 'Woonwijze op bezoek'. Hierbij geven we onze contacten met huurders op gestructureerde wijze vorm. In 2009 is dit project gestart. In 2011 hebben we besloten om het gestructureerd bezoeken van huurders voort te zetten en te verankeren in ons dagelijks werk.

Zo hebben we dit jaar bewoners bezocht voor de opnames van woningen voor projecten in de Maarten Trompstraat, Molenstraat, Driesedam, Kalverdam, Dovenetelstraat, Madeliefstraat en Walstrostraat.

Ook bezochten we 27 huurders die in 2011 hun woning 25 jaar huurden. Een feestelijke mijlpaal zo vinden wij. Daarom verrassen we onze trouwe huurders met een bos bloemen en een cadeaubon. Dit gebaar wordt enorm gewaardeerd door huurders. Voor ons is het een moment om echt in gesprek te gaan met onze huurders. Prachtige verhalen zijn vaak het resultaat van een gezellig kopje koffie.

Een ander contactmoment vindt plaats als een huurder een woning gaat verlaten. Op zo'n moment krijgen onze opzichters vaak veel informatie van een vertrekkende huurder. Informatie waar wij als organisatie weer van kunnen leren. In 2011 zijn 70 gesprekken met de vertrekkende huurders gevoerd.

We vinden het belangrijk dat nieuwe huurders zich welkom voelen bij Woonwijze. Daarom bellen we kort na de verhuizing even om te vragen hoe het gaat. In 2011 hebben we in dit kader 107 bewoners gesproken. Zij laten weten erg tevreden te zijn over de wijze waarop het verhuurproces is verlopen.

16

Wijkplannen

Om te zorgen dat de leefbaarheid in de verschillende Vughtse wijken goed is en goed blijft, maken we wijkplannen. Waar het project Woonwijze op bezoek echt gericht is op het individu, daar zijn de wijkplannen juist gericht op het collectief. Daarom spreken we bij het maken van wijkplannen ook met zoveel mogelijk mensen die of in de wijk wonen of actief zijn in een bepaalde wijk.

In 2011 hebben we gewerkt aan de volgende plannen:

Vijverhof

In Vijverhof is in 2009 het project Buren voor Buren gestart. Uit dit project zijn werkgroepen voortgekomen, bestaande uit vrijwilligers. Deze groepen zijn in de wijk actief geweest met de onderwerpen 'veiligheid', 'openbaar gebied en verkeer' en 'samenhang en activiteiten'. Een aantal van deze actieve en betrokken bewoners heeft zich inmiddels verenigd in de buurtvereniging Vijverhof Vught. In 2011 is op feestelijke wijze het manifest 'Buurtvereniging Vijverhof-Vught' door Woonwijze en de buurtvereniging ondertekend. Hierin is de doelstelling van de buurtvereniging vastgelegd en afgesproken dat Woonwijze de vereniging ondersteunt onder andere door een bijdrage in de vaste kosten. De buurtvereniging heeft al diverse activiteiten georganiseerd waaronder Koninginnedag, een collecte voor de Petrakerk, Burendag en het project 'samen tegen inbrekers'. Wij en de bewoners zijn trots dat we zover zijn gekomen. Buurtvereniging Vijverhof is een verrijking voor de wijk geworden. Een voorbeeld voor andere.

Lunetten

In samenwerking met Welzijn Vught, Gemeente Vught en stichting Palet werken we aan de wijk Lunetten. Op woonoord Lunetten wonen uitsluitend bewoners met een Molukse achtergrond.



In mei 2011 heeft een evaluatie plaatsgevonden. Uit deze evaluatie blijkt dat de eerste twee doelen ruimschoots behaald zijn. Het doel om meer bewoners uit de wijk erbij te betrekken is helaas onvoldoende uit de verf gekomen. Daarom is besloten om het project van de WOP voor een jaar te verlengen. Woonwijze zal haar maximale bijdrage leveren om deze derde doelstelling het komende jaar alsnog te behalen.

IDOP Cromvoirt

Waar staat de kleine kern Cromvoirt over tien of vijftien jaar? Wie wonen er en wat hebben we nodig aan voorzieningen, wegen en woningen? Wat moeten we behouden en wat kunnen we aanpassen? Om deze vragen te beantwoorden heeft de Gemeente Vught begin 2011 het initiatief genomen voor het maken van een Integraal Dorpsontwikkelingsplan (IDOP). Het IDOP is een plan voor de leefbaarheid van dorpen. Dit plan is samen met bewoners opgesteld en voorgelegd aan de Gemeente Vught. Er zijn diverse bijeenkomsten geweest voor de bewoners van Cromvoirt. Daarnaast hebben alle betrokken instanties, waaronder Woonwijze, een actieve bijdrage geleverd aan dit plan. Enkele conclusies waren:

- △ de wens voor een evenwichtige opbouw van de bevolking;
- △ een betere doorstroming op de woningmarkt;
- △ een levendig dorp waar wat te doen is;
- △ een modern aanbod van voorzieningen;
- △ behoud van de lintbebouwing;
- △ laagdrempelige mogelijkheden om elkaar te ontmoeten.

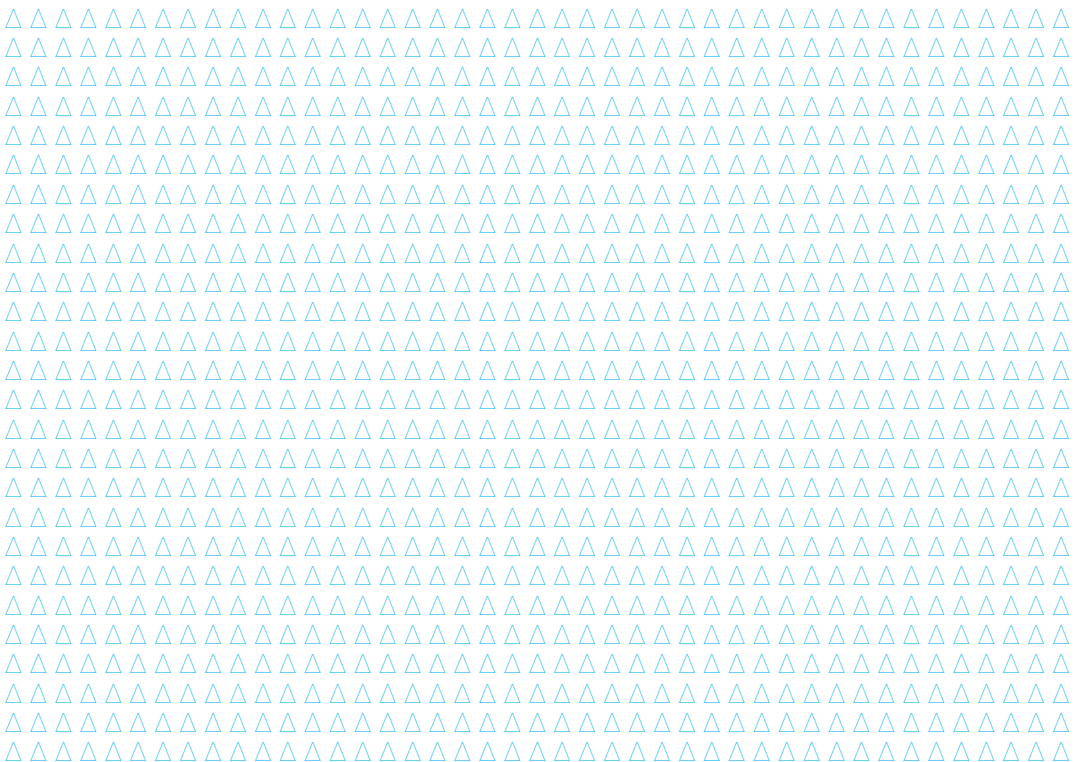
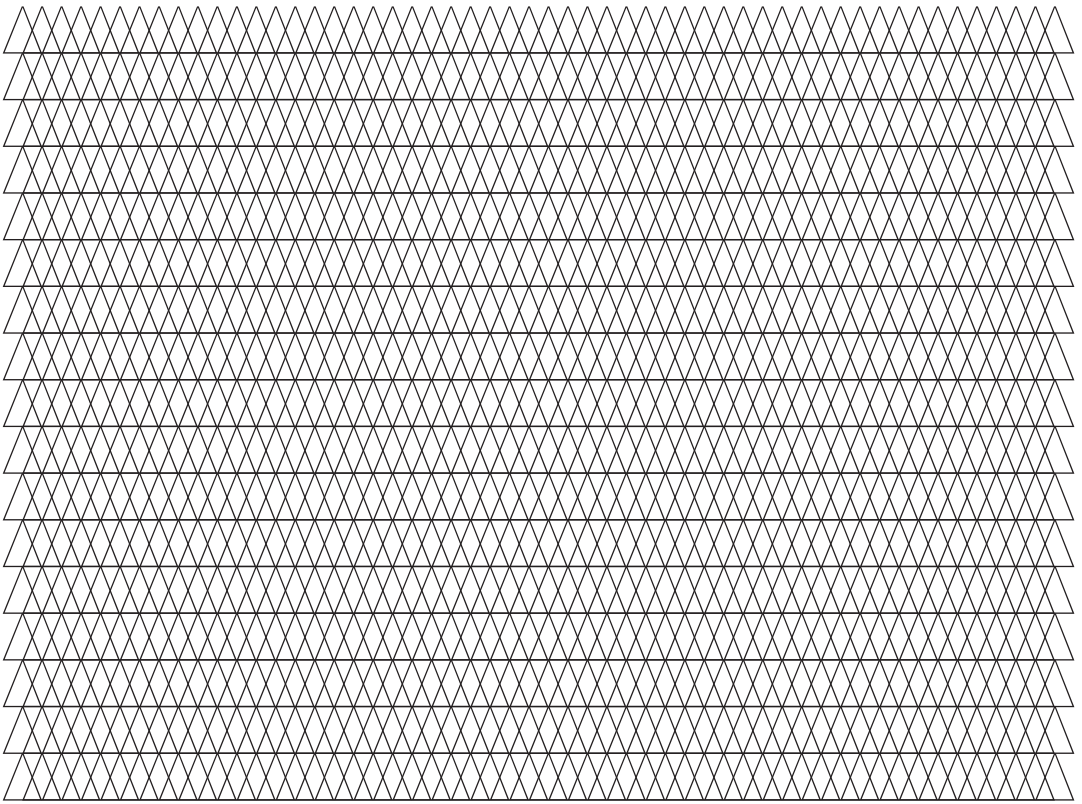
In oktober is het gehele plan door een bewoner aan de wethouder overhandigd. In 2012 gaan we met elkaar aan de slag om dit plan verder uit te werken en waar mogelijk handen en voeten te geven.



MAATSCHAPPELIJKE BETROKKENHEID

Maatschappelijk ondernemen met hart en ziel.

Goede wijken, buurten en dorpen, waar het fijn wonen is, kenmerken zich niet alleen door een veilige en schone woonomgeving, maar ook door maatschappelijke voorzieningen. Zoals scholen, gezondheidscentra, buurthuizen, groen, speelveldjes, ontmoetingsplekken, sportvoorzieningen etc. Op dit vlak is Woonwijze een investeerder. Een rol die Woonwijze in de toekomst nog veel actiever wil oppakken. De ontmoetingsruimte voor bewoners in het complex Molenstraat is hier het meest sprekende voorbeeld van. Een investering met een hoog maatschappelijk rendement, zo blijkt uit de veelvuldige deelname door bewoners aan de vele activiteiten die in de Molenstraat worden georganiseerd.



ONDERHOUD, GROOTTEN EN KLEIN

Woonwijze. Goed onderhouden woningen zijn een waarborg voor continuïteit.

Goed onderhoud is een waarborg voor continuïteit. Investeren in goede, veilige en betaalbare woningen. In woonbuurten waar het goed wonen en leven is. We hebben de afgelopen jaren zeer fors geïnvesteerd in onderhoud, bijna 80 miljoen euro in acht jaar. Ook in 2011 hebben we weer onderhoud aan onze woningen gepleegd.

Groot onderhoud

In 2011 hebben we € 3.176.000 uitgegeven aan groot onderhoud. Dit hebben we geïnvesteerd in woningen in de wijk Vijverhof, de Jan van Speijkstraat, Zeeldraaijerstraat, Maarten Trompstraat/Molenstraat, Driesedam e.o, Kalverdam, Walstrostraat en het Turfveld.

Planmatig onderhoud

Aan een aantal woningen of complexen hebben we planmatig onderhoud uitgevoerd, zowel aan de binnen- als aan de buitenkant van de woningen. Onder planmatig onderhoud verstaan we onder andere schilderwerk, het reinigen van gevels en klein herstelwerk. In 2011 zijn we weer verder gegaan met het vervangen van cv-ketels als onderdeel van een project waarbij we binnen drie jaar ongeveer 435 cv-ketels vervangen. Bij het vervangen van de ketel plaatsen we meteen op iedere verdieping een rookmelder. Wel zo veilig, vinden wij.

22

Mutatieonderhoud

Onderhoud als gevolg van een huuropzegging noemen we mutatieonderhoud. Voor 2011 was op basis van 144 huuropzeggingen een totaal bedrag van € 618.000 begroot. Werkelijk uitgegeven aan mutatieonderhoud is € 356.882 voor 168 mutaties. Doordat de afgelopen jaren veel woningen in onderhoudsprojecten en bij mutatie naar basiskwaliteit zijn gebracht, hebben we minder kosten bij mutatie. De kosten van het reguliere mutatieonderhoud dalen dus.

Reparatieonderhoud

Bewoners kunnen een reparatieverzoek indienen. De werkzaamheden die hieruit voort komen noemen we reparatieonderhoud. In 2011 hebben we € 574.100 uitgegeven aan 3.775 reparatieverzoeken.

Contractonderhoud

Onder contractonderhoud verstaan we onderhoudswerkzaamheden die volgens een afgesloten contract worden uitgevoerd. Voorbeelden hiervan zijn: onderhoud aan brandmeldinstallaties, onderhoud en keuringen van liften, schoonmaak van algemene ruimten en glasbewassing. In 2011 hebben we de contracten gecontroleerd en gecontinueerd als dit nodig was. Het liftonderhoud en de liftstoringen waren tot en met 2010 bij verschillende liftfabrikanten ondergebracht. Door dit opnieuw aan te besteden hebben we de zorg voor al onze liften ondergebracht bij één bedrijf voor de duur van vijf jaar. Hierbij zijn afspraken gemaakt over onderhoud ten opzichte van de prestatie (de hoogte van de storingsgraad). Dit contract is ingegaan per 1 januari 2011.

Schades

Ook in 2011 zijn er schadegevallen gemeld. In totaal 32. Dit is een daling ten opzichte van 2010. Bijna alle schades ontstonden door

NOODTHERIE
ONDERHOUD
WERKZAAMHEDEN
GROE

WONINGAANPASSINGEN ZELF AANGEBRACHTE VOORZIENINGEN

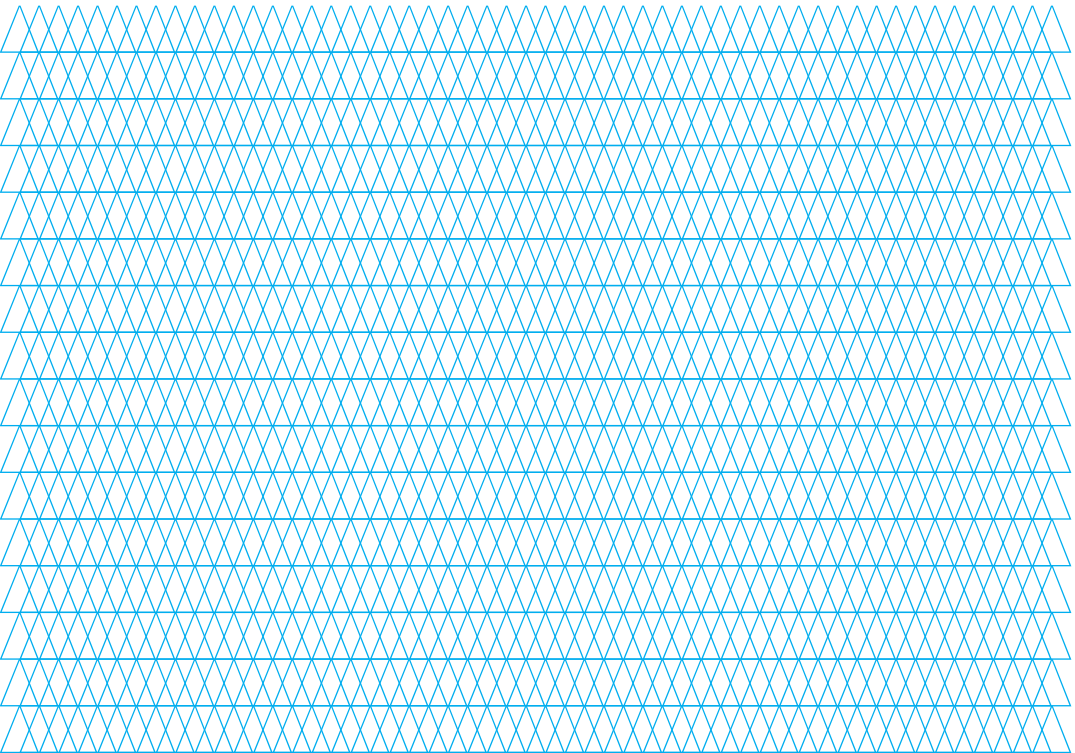
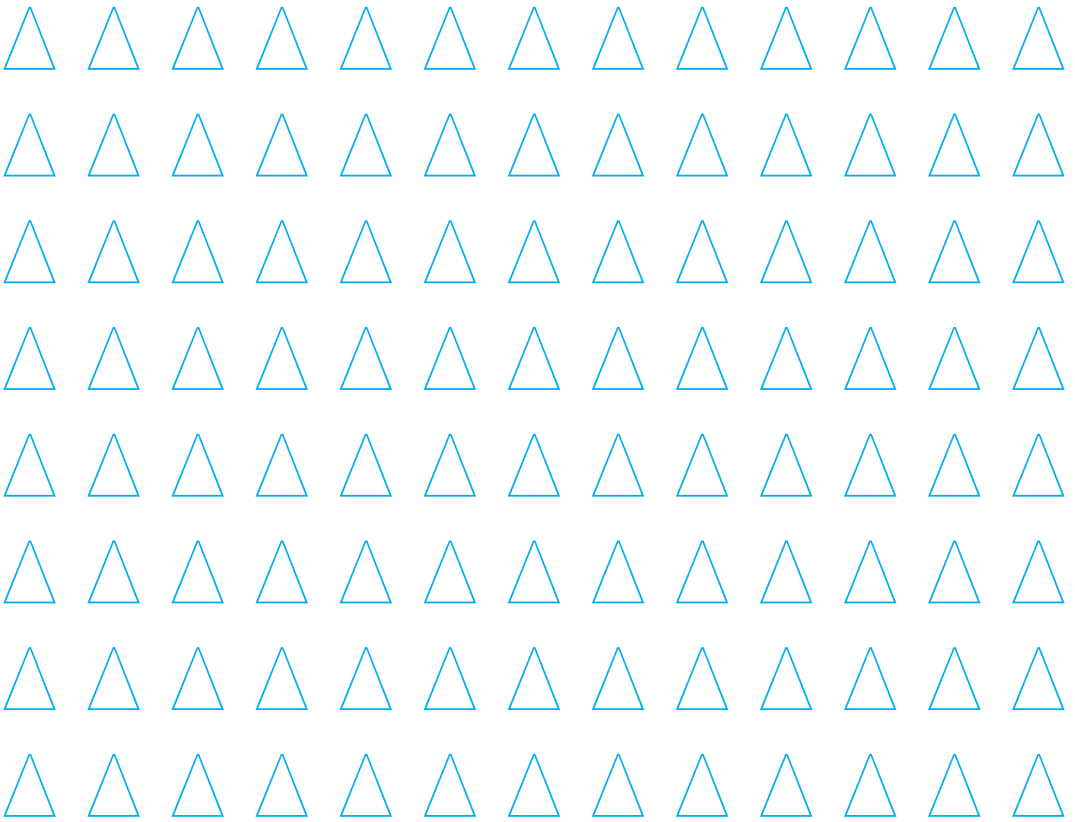
inbraak, waterschade of glasschade. Eén schade ontstond door brand. Daarnaast hebben we op 28 juni 2011 in Vught te maken gehad met een heftige storm. Naar aanleiding hiervan hebben we maar liefst 144 schademeldingen ontvangen. De schades varieerden van enkele kapotte dakpannen tot bomen op een woning/complex. Al met al bedroeg de totale (opstal)schade circa € 60.000.

Woningaanpassingen

Naast verzoeken voor het herstellen van schade kunnen bewoners ook verzoeken bij ons indienen voor woningaanpassing. Een deel van deze vragen heeft een medische achtergrond. In 2011 zijn 30 aanvragen met een medische aanleiding bij ons binnengekomen voor woningaanpassing(en). Bij elf van de totaal 30 aanvragen hebben we vooraf een offerte ter goedkeuring bij de gemeente aangeleverd. De overige aanvragen zijn afgewikkeld op basis van de Uitvoeringsovereenkomst Woonvoorzieningen Gehandicapten, gesloten tussen de Gemeente Vught en Woonwijze.

Zelf Aangebrachte Voorzieningen

Bewoners kunnen ook een verzoek doen voor een Zelf Aangebrachte Voorziening (ZAV). In 2011 zijn 59 (schriftelijke) ZAV-aanvragen gedaan voor het wijzigen van één of meerdere zaken in, aan of bij de woning. De meest aangevraagde veranderingen waren: uitbreiden of vervangen van het keukenblok, aanbrengen van een laminaat- of parketvloer, aanbrengen van rolluiken of schotelantennes en het aanbrengen van een overkapping of carport. Enkele aanvragen betroffen het aanbrengen van een vaste trap naar zolder. Bijna alle aanvragen zijn goedgekeurd. Slechts drie aanvragen zijn afgekeurd omdat de verandering de verhuurbaarheid schaadt, te ingrijpend is, of het gevelaanzicht aantast.



Maatschappelijk verantwoord ondernemen en duurzaamheid staan hoog in ons vaandel.

Het past bij ons als maatschappelijk verantwoord ondernemer om een bijdrage te leveren aan een duurzame samenleving en daarbij een balans te vinden tussen sociale belangen, financieel-economische resultaten en het milieu. Met de focus op duurzaamheid beogen we vooral buurten in stand te houden waar onze bewoners zich thuis voelen, waar het aangenaam wonen is. Buurten met kwalitatief goede woningen, een hoge ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en weinig storingen en technische problemen. Deze indicatoren dragen immers in hoge mate bij aan de tevredenheid en leefbaarheid in en reputatie van een wijk. Onze aandacht voor duurzaamheid richt zich met name op gebruik van FSC-hout, beperking van CO₂-uitstoot en verminderen van energieverbruik.

ZonVast

In 2011 zijn we met het ZonVast project gestart. Huurders die in een woning wonen die geschikt is voor het aanbrengen van zonnepanelen op het dak, zijn benaderd. Het aantal reacties op onze oproep om mee te doen aan een duurzaam Vught was overweldigend. Twee zeer druk bezochte informatiebijeenkomsten waren het resultaat. Inmiddels zijn de daken van negen woningen voorzien van zonnepanelen. Per woning wordt ongeveer 1.900 kWh stroom per jaar opgewekt (ongeveer 60% van een gemiddeld gezinsverbruik).



26

Energielabels

In 2011 hebben we bij verschillende woningen groot en planmatig onderhoud uitgevoerd. Onze algemene doelstelling is om de woningen op energetisch niveau te verbeteren. We streven er naar om de woningen na het onderhoud een energielabel B te geven. Op dit moment hebben we te maken met de overheid die nieuwe normen opstelt voor energielabels. In afwachting daarvan hebben we het afgelopen jaar niet alle woningen kunnen toetsen en kunnen labelen. Desondanks hebben we bij 85 woningen energieverbeteringen gerealiseerd.

DUURZAAM

PROJEKT- ONTWIKKELING

Ondanks het slechte economische tijdstip blijven wij investeren in nieuwbouw en maatschappelijk vastgoed.

Om financiële draagkracht en kansen te vergroten zoeken wij, waar het gaat om nieuwe ontwikkelingen, de samenwerking op met commerciële projectontwikkelaars en ontwikkelende bouwbedrijven. De projecten waar we in 2011 aan de slag zijn geweest zijn:

Projecten in Ontwikkelingsmaatschappij Woonwijze BV *Centrumplan Moergestel*

Door de gevolgen van de invoering van de Europese regelgeving ten aanzien van staatssteun en de gewijzigde marktomstandigheden hebben we aanpassingen gemaakt in het oorspronkelijke plan en samenwerking gezocht met een ontwikkelaar. Op deze manier worden risico's gespreid. Inmiddels is het plan uitgewerkt en informeel ter toetsing bij de Gemeente Oisterwijk voorgelegd. Streven is om medio 2012 te starten.

Het plan bestaat uit 81 woningen. Hiervan zijn achttien appartementen bestemd voor zorginstelling Amarant. Daarnaast zijn er 24 appartementen die eventueel ook verhuurd kunnen worden. De overige woningen zijn grondgebonden en bestemd voor verkoop.

Lopende projecten in de Toegelaten Instelling *Loverensestraat (Cromvoirt)*

In 2009 is een plan gemaakt voor de herontwikkeling van zes woningen aan de Loverensestraat in Cromvoirt. Er ligt nu een Definitief Ontwerp voor twaalf levensloopbestendige - of starterswoningen.

De uitgebreide omgevingsvergunning voor deze woningen is in januari van 2012 verleend.

Van Voorst tot Voorststraat

Woonwijze heeft in december 2010 de voormalige school 'De Groene Beuk' samen met de naastgelegen woning aan de Van Voorst tot Voorststraat 4-6 aangekocht. Een architect heeft voor de locatie een studie gemaakt waar uiteindelijk elf woningen in drie typen zijn uitgekomen. Het nieuwbouwplan bevindt zich inmiddels in de Definitief Ontwerpfase en is gereed om te worden voorgelegd aan de Gemeente Vught.

Emmasingel e.o.

Het plan voor de zes twee-onder-een-kapwoningen, ontwikkeld binnen de randvoorwaarden van het vigerende bestemmingsplan, is aan een ontwikkelend bouwbedrijf verkocht. Voorwaarde hierbij is geweest dat de huurders en ingeschrevenen van Woonwijze voorrang hadden op de aankoop van de woningen. Door de verkoop hebben we het afzetrisico van de dalende koopmarkt opgevangen en de beoogde doelgroep starters en doorstromers een kans geboden op een kwalitatief mooi product.

Slijkhoef (Biezenmortel)

In Biezenmortel hebben wij vier woningen gekocht die we weer te koop aanbieden aan starters. Dit volgens een afspraak met de Gemeente Haaren. Onder de doelgroep starters verstaan we mensen die niet eerder een koopwoning of kavel hebben aangekocht. Twee van deze woningen zijn inmiddels verkocht. In 2012 starten we met de bouw van deze rij van vier woningen.

Waterhoef (Oisterwijk)

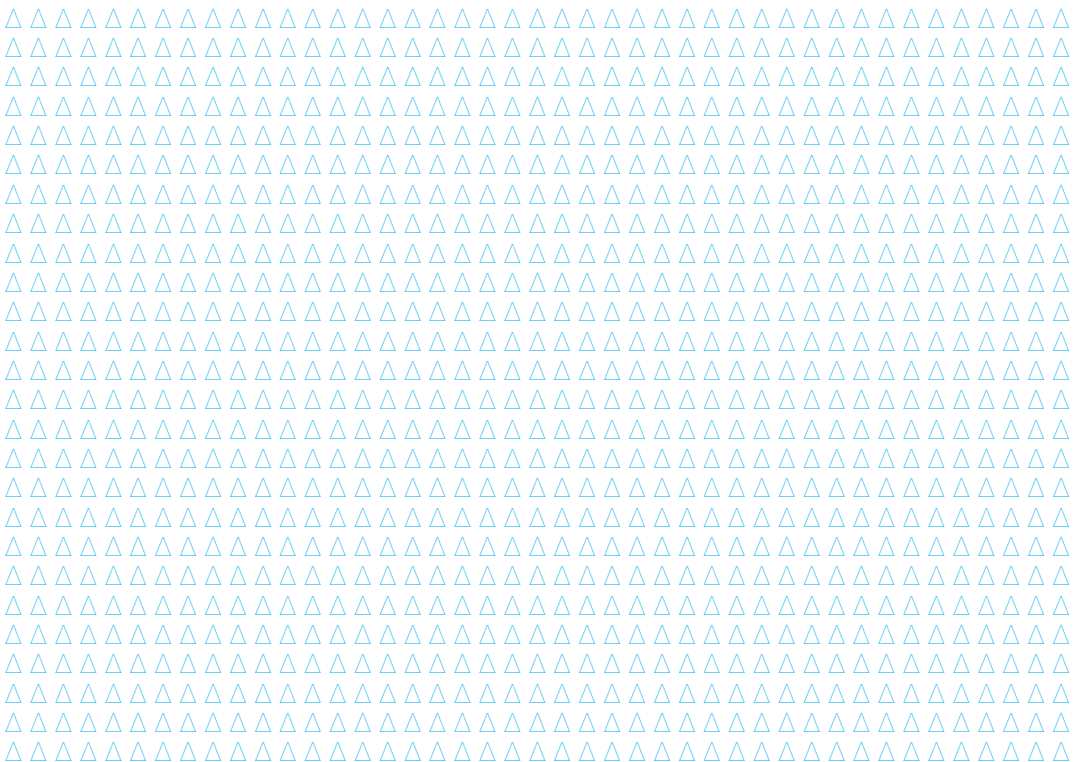
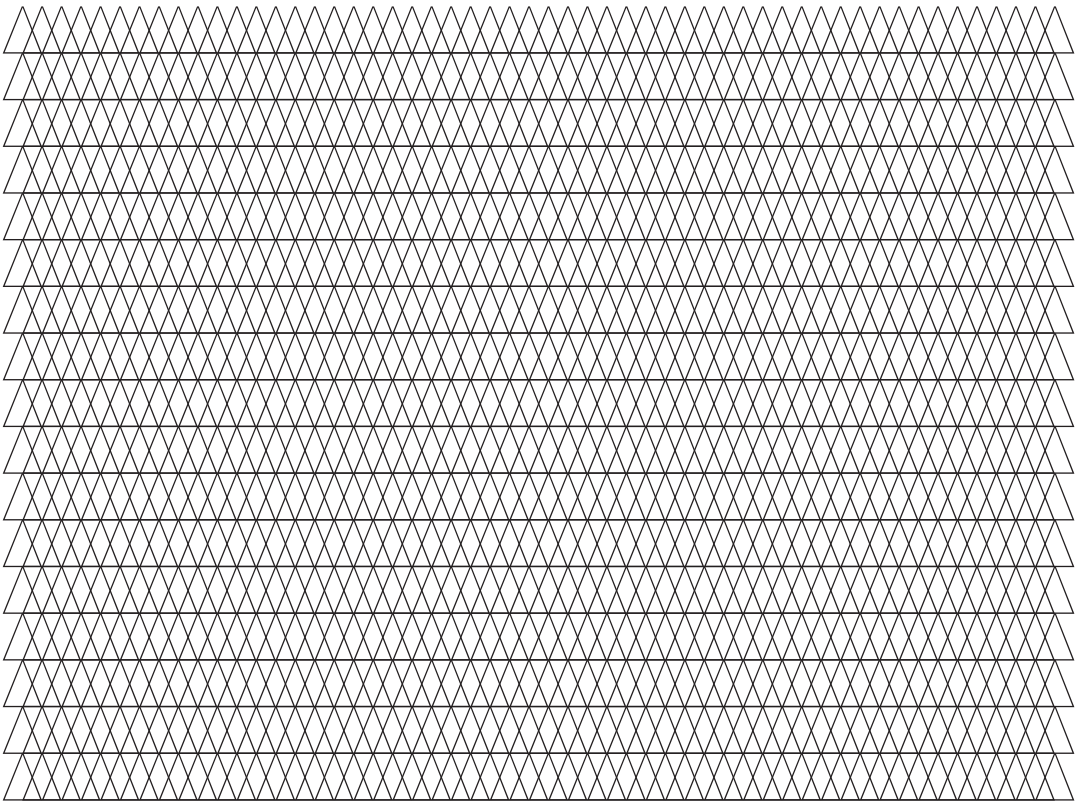
In 2010 zijn we gevraagd om een woonvorm te ontwikkelen voor het oudereninitiatief GOED Wonen (Gezamenlijk Onder Een Dak). Dit oudereninitiatief is samengesteld uit ouders van een kind met een verstandelijke en/of lichamelijke handicap. Inmiddels ligt er een plan voor negentien eenheden en is het bestemmingsplan gewijzigd. We werken nu aan een bouwaanvraag en streven ernaar om in 2012 te starten.

Molenstraat Passiefhuiswoningen

In 2011 zijn we op zoek geweest naar nieuwe, duurzame methoden om bestaande woningen toekomstbestendig te maken. Deze zoektocht bracht ons bij het fenomeen passiefhuis. Een passiefhuis is een woning met een minimale energiebehoefte. De normen voor een passiefhuis zijn strenger dan de huidige nieuwbouwnormen. Zo hebben de woningen driedubbel glas en beschikken ze over een warmteterugwininstallatie (WTW).

Geïnspireerd door deze gedachte zijn we gaan kijken of we het concept passiefhuis toe kunnen passen in onze woningportefeuille. Dat bleek het geval. Ons wooncomplex aan de Molenstraat in Vught leent zich goed voor een transformatie tot passiefhuis. Dit complex staat al enige tijd op de nominatie voor herontwikkeling. Vanaf 2007 zijn er bij mutaties geen nieuwe huurders gekomen, tussentijds zijn de woningen bewoond door huurders van een anti-kraakvereniging.

We verwachten eind 2012 te starten met de herontwikkeling.



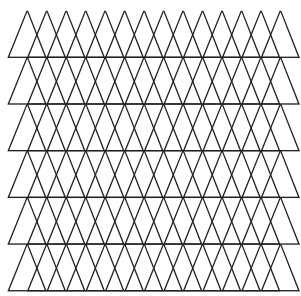
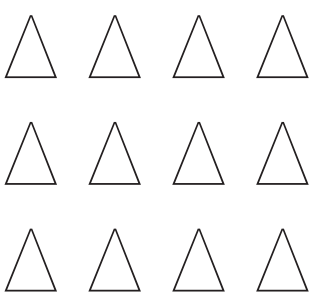
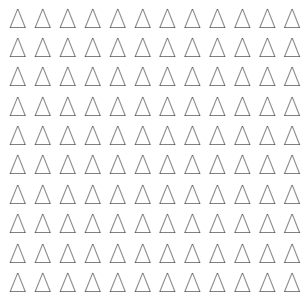
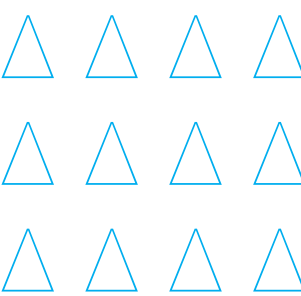
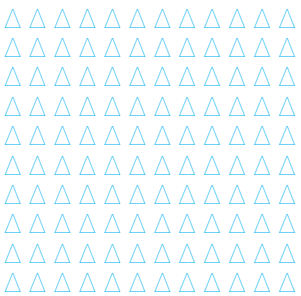
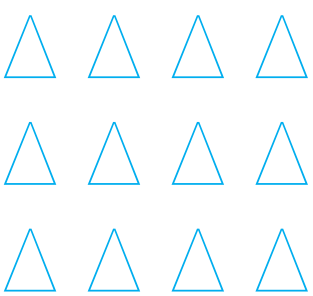
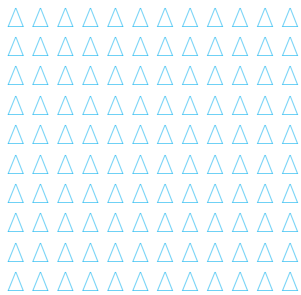
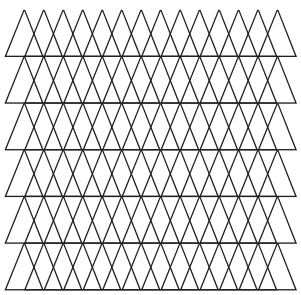
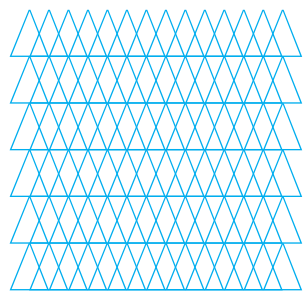
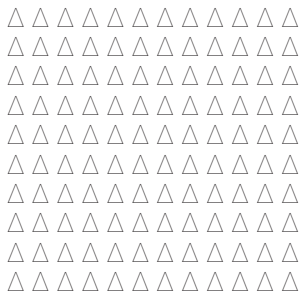
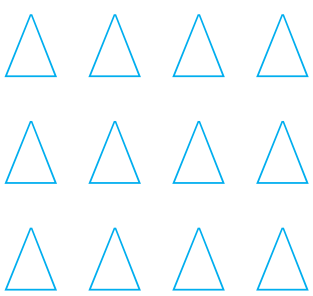
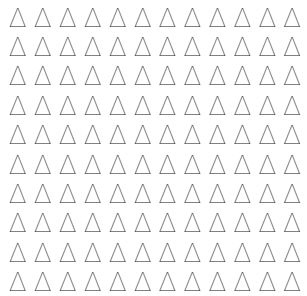
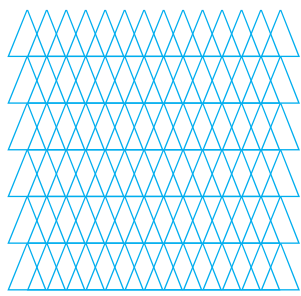
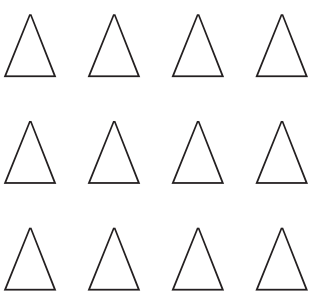
Hoge prioriteit bij Woonwijze. In control zijn door een goed systeem van risicobeheersing.

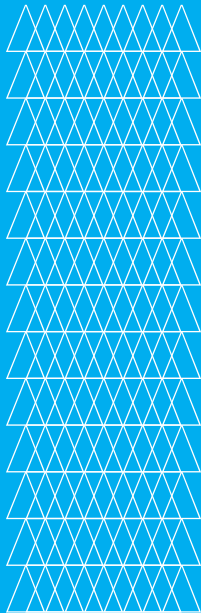
RISICO

Ons systeem van risicobeheersing geeft ons voldoende zekerheid over het 'in control' zijn van de organisatie, over het al dan niet realiseren van onze doelstellingen, over het concretiseren van vooraf geduide risico's en over de betrouwbaarheid van rapportages en investeringsvoorstellen.

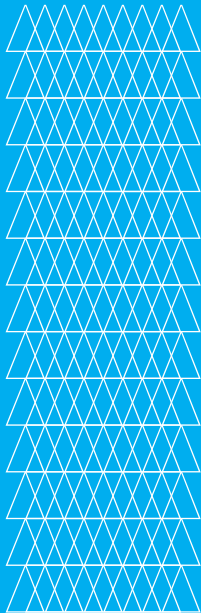
Woonwijze gaat actief om met het beheersen van risico's. Dit jaar is een toetsingskader opgesteld waarin beschreven wordt welke criteria worden gehanteerd bij het doen van investeringen. Dit toetsingskader is vastgesteld door de Raad van Toezicht. In het laatste kwartaal van 2011 zijn de voorbereidingen gestart voor een organisatie-brede risicoanalyse. Het doel hiervan is tweeledig. Enerzijds het risicobewustzijn van de medewerkers in de organisatie vergroten. Dit kan bereikt worden door de medewerkers intensief te betrekken in de totstandkoming van de risicoanalyse. Anderzijds kunnen we met de risicoanalyse de Raad van Toezicht meer inzicht geven in de risico's die Woonwijze als onderneming loopt en in hoeverre we op dit gebied in control zijn. Deze risicoanalyse wordt in het eerste kwartaal van 2012 afgerond.

WOONWIJZE JAARVERSLAG 2011

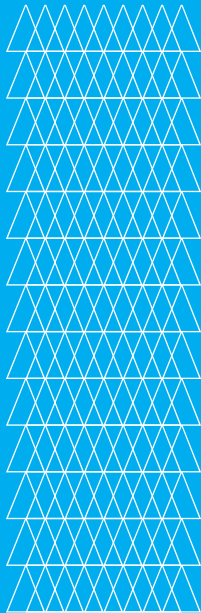




Informatiebijeenkomst @ #Woonwijze over
Kopen naar Wens, om de achtergronden
uit te leggen aan geïnteresseerde collega's
uit het land

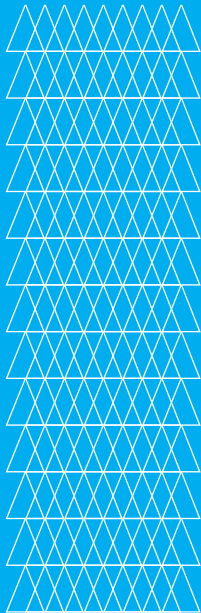


Strengere controles bij woningcorporaties
<http://goo.gl/O9REN> #gemeente #overheid

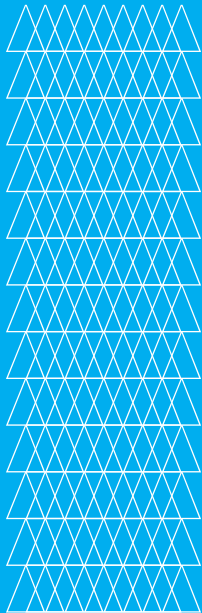


Wat is de plaats van de samenleving in
het bestuur van wooncorporaties?

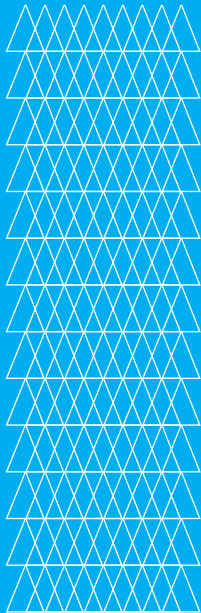
Besturen anno nu op bit.ly/sKmOFm



Parlementaire enquête #woningcorporaties, 'We' hebben het er zelf naar gemaakt. Met knikkers gespeeld, kwijtgeraakt, spelletje afgelopen



De Woonbond hoopt op socialer huurbeleid Spies



Maar geloof het of niet, ik ben nog steeds trots op mijn werk bij een #woningcorporatie en op #Woonwijze



Verklaring van het bestuur

VERKLARINGEN

Hierbij verklaart het bestuur van Woonwijze dat in het verslagjaar 2011 alle middelen uitsluitend zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Bestuur Woonwijze
Vught, mei 2012

G.H.L. Velthuizen



Accountantsverklaring

VERKLARINGEN

Deze beknopte vorm van het jaarverslag is ontleend aan het volledige verslagjaar 2011 van Woonwijze. Aan het volledige jaarverslag heeft Ernst & Young Accountants LLP een goedkeurende verklaring afgegeven.

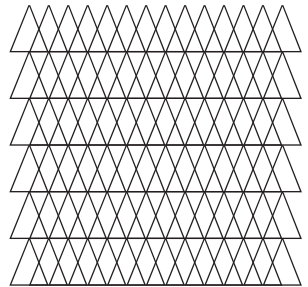
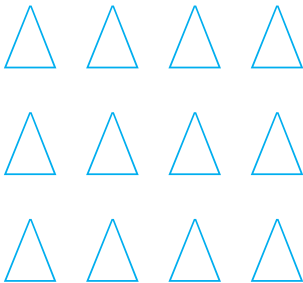


BOB DYLAN
THE TIMES THEY
ARE A-CHANGIN'

Come gather 'round people
Wherever you roam
And admit that the waters
Around you have grown
And accept it that soon
You'll be drenched to the bone
If your time to you
Is worth savin'
Then you better start swimmin'
Or you'll sink like a stone
For the times they are a-changin'.

Come writers and critics
Who prophesize with your pen
And keep your eyes wide
The chance won't come again
And don't speak too soon
For the wheel's still in spin
And there's no tellin' who
That it's namin'
For the loser now
Will be later to win
For the times they are a-changin'.

FINANCIËN



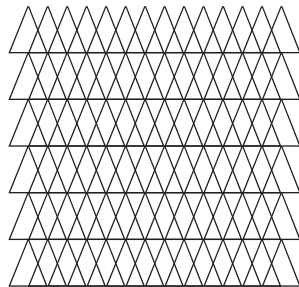
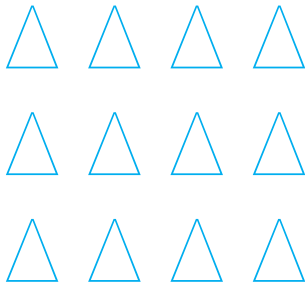
Woonwijze is een solide en financieel gezonde organisatie. We hebben voldoende financiële kracht om onze ambities waar te maken. Daarbij maken we voortdurend en heel bewust keuzes en afwegingen. Met steeds als drijfveer: het bieden van goed wonen voor onze huidige en potentiële klanten.

Dit jaar hebben we een positief jaarresultaat gerealiseerd van € 200.000. Dit is lager dan in voorgaande jaren en het gevolg van lagere verkoopopbrengsten, omdat we besloten om een eenmalige korting te geven als impuls voor de verkoop van 44 woningen die we in maatschappelijk gebonden eigendom verkochten.

Er zijn op dit moment enkele ontwikkelingen gaande die van grote invloed zijn op de corporatiesector. En dus ook op Woonwijze. Dit zijn: een terugtrekkende overheid, aangescherpte regelgeving bij woningtoewijzing door Europese wetgeving, intrede van vennootschapsbelasting voor corporaties en de overheveling van Huurtoeslag naar woningcorporaties. Hiermee komt het accent van woningcorporaties weer op de kerntaken te liggen: het bieden van goede en betaalbare woningen aan mensen die qua inkomen of maatschappelijke omstandigheden kwetsbaar zijn. Dit past bij onze visie en ambitie die we opnemen in het ondernemingsplan 2012 - 2016.

We kijken terug op een gezond, financieel jaar. En kijken vol vertrouwen naar de toekomst.

BALANS



ACTIVA

	2011	2010
VASTE ACTIVA	x € 1.000,-	x € 1.000,-
Materiële vaste activa		
Onroerende goederen in exploitatie	95.851	95.942
Onroerende goederen in ontwikkeling	4.726	5.108
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	4.996	5.072
Overige goederen	99	108
Totaal materiële vaste activa	105.673	106.230
Materiële vaste activa		
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.680	3.405
Financiële vaste activa		
Beleggingen lange(re) termijn	1.674	1.684
Te vorderen Kopen naar Wens	56	0
Latente belastingvordering	2.794	1.503
Totaal financiële vaste activa	4.523	3.187
TOTAAL VASTE ACTIVA	114.876	112.822

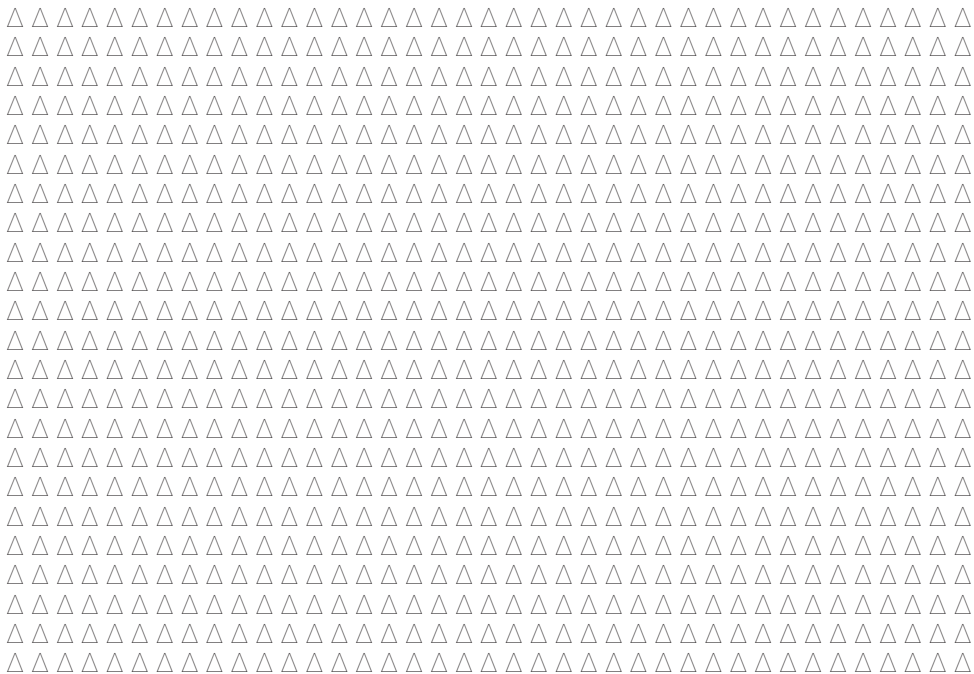
	2011	2010
VLOTTENDE ACTIVA	x € 1.000,-	x € 1.000,-
Onderhanden projecten		
Onderhanden projecten	204	1.782
Vorderingen		
Huurdebiteuren	99	111
Debiteuren gemeente	67	166
Overige vorderingen	385	142
Overlopende activa	890	269
Totaal vorderingen	1.441	688
Liquide middelen	871	88
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	2.516	2.558
TOTAAL GENERAAL ACTIVA	117.392	115.380

PASSIVA

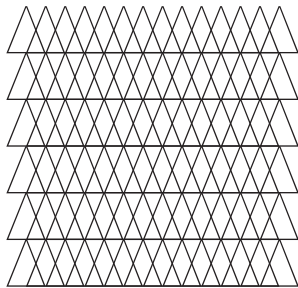
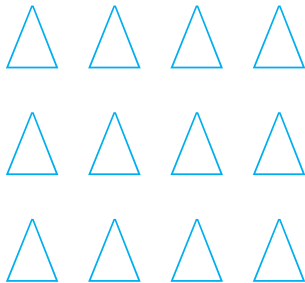
	2011	2010
EIGEN VERMOGEN	x € 1.000,-	x € 1.000,-
Overige reserves	7.571	7.383
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	7.571	7.383
LANGLOPENDE SCHULDEN	x € 1.000,-	x € 1.000,-
Voorziening onrendabele investering nieuwbouw	950	0
LANGLOPENDE SCHULDEN	x € 1.000,-	x € 1.000,-
Leningen kredietinstellingen	101.462	94.784
Overige leningen o/g	10	10
Terugkoopverpl. Won. verkocht onder voorwaarden	3.582	3.161
TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN	105.054	97.955

	2011	2010
KORTLOPENDE SCHULDEN	x € 1.000,-	x € 1.000,-
Schulden aan kredietinstellingen	0	6.367
Schulden aan leveranciers	419	1.272
Schulden aan gemeenten	5	6
Belastingen, S.V. premies en pensioenen	154	71
Aangegane verplichtingen	0	6
Overlopende passiva	3.239	2.320
TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN	3.817	10.042

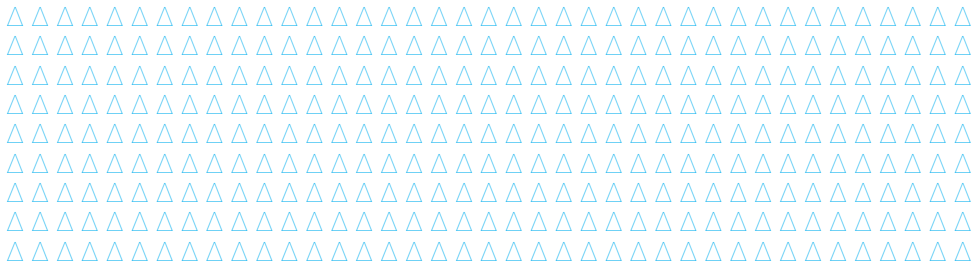
TOTAAL GENERAAL PASSIVA	117.392	115.380
--------------------------------	----------------	----------------



WINST- & VERLIES- REKENING



Waarderingsgrondslag Historische kostprijs	2011	2010
BEDRIJFSOPBRENGSTEN	x € 1.000,-	x € 1.000,-
Huren	15.191	14.685
Vergoedingen	522	614
Opbrengst verkopen woningen	806	3.005
Waardeveranderingen materiële vaste activa	1.488	1.872
Overige bedrijfsopbrengsten	294	127
TOTAAL BEDRIJFSOPBRENGSTEN	18.301	20.303



	2011	2010
BEDRIJFSLASTEN	x € 1.000,-	x € 1.000,-
Afschrijvingen op vaste activa	3.195	3.033
Waardeveranderingen materiële vaste activa	533	274
Lonen en salarissen	1.448	1.427
Sociale lasten	187	175
Pensioen / VUT-lasten	261	264
Lasten onderhoud	4.730	3.407
Onrendabele investering	1.588	490
Overige bedrijfslasten	3.387	4.008
TOTAAL BEDRIJFSLASTEN	15.329	13.078
EXPLOITATIERESULTAAT	2.972	7.225

	2011	2010
RENTE	<i>x € 1.000,-</i>	<i>x € 1.000,-</i>
Rentebaten	56	70
Rentelasten	4.131	4.083
RENTERESULTAAT	-4.075	-4.013
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-1.103	3.212
Belastingen	-1.291	271
JAARRESULTAAT	188	2.941

KERNCIJFERS

	2011	2010	2009	2008	2007
AANTAL VERHUURENHEDEN IN BEHEER					
Woningen en woongebouwen in exploitatie	2.904	2.876	2.782	2.794	2.800
Mutatie boekjaar woningen in exploitatie	-17	28	94	-12	-6
Totaal woningen*	2.887	2.904	2.876	2.782	2.794
Garages	116	123	123	123	126
Totaal VHE's	3.003	3.027	2.999	2.905	2.920
Woningen en woongebouwen in aanbouw	0	0	40	142	132

** inclusief vijf eenheden maatschappelijk vastgoed en drie eenheden commercieel*

PERSONEELSBEZETTING (VOLTIJDS)					
Aantal medewerkers					
Directie / staf / bedrijfsondersteuning	5	5	5	4	2
Front office	8	7	9	6	7
Back office	9	9	10	8	8
PERSONEELSBEZETTING (DEELTIJDS)					
Aantal medewerkers					
Directie / staf / bedrijfsondersteuning	4	4	4	3	6
Front office	5	6	6	8	4
Back office	1	1	1	0	2
Totaal	32	32	35	29	29

VERHUURZAKEN					
Woningtoewijzing					
Aantal woningzoekenden	3.635	3.547	3.297	2.915	2.929
Aantal toewijzingen (excl nieuwbouw)	164	172	191	216	137
Aantal leegstaande woningen > 3 maanden	16	28	27	58	55
Verdeling woningbezit					
a. Goedkoop < € 361,66	616	632	694	782	715
b. Betaalbaar > € 361,66 < € 554,76	2.076	2.108	2.051	1.946	2.034

c. Dure woningen > € 554,76 < € 652,52	146	119	64	39	43
d. Geliberaliseerd	41	37	24	13	43
Huurincasso					
Totaal aantal huurmatigingen	445	535	543	543	587
Huurachterstand in %	0,65%	0,75%	0,81%	0,77%	0,58%
Huurderving in %	0,43%	0,56%	2,26%	2,54%	1,31%

FINANCIËLE CONTINUÏTEIT					
Verhoudingsgetallen					
Liquiditeit (Vlottende activa / kortlopende schulden)	0,66	0,28	0,34	1,15	0,76
Solvabiliteit (Eigen vermogen / totaal vermogen)	6,45%	6,40%	4,06%	9,60%	15,80%
Rentabiliteit eigen vermogen (Jaarresultaat / eigen vermogen)	2,50%	39,8%	-114,2%	-49,6%	-69,4%
Rentabiliteit totale vermogen (Exploitatie-resultaat / balanstotaal)	2,53%	6,26%	-1,44%	-2,82%	-8,00%

ONDERHOUD					
Kosten per VHE (in euro's)					
Dagelijks onderhoud	321	389	541	616	303
Planmatig / project onderhoud	1.254	736	1.316	2.304	2.483
Niet activeerbare groot onderhoud	0	0	0	0	0

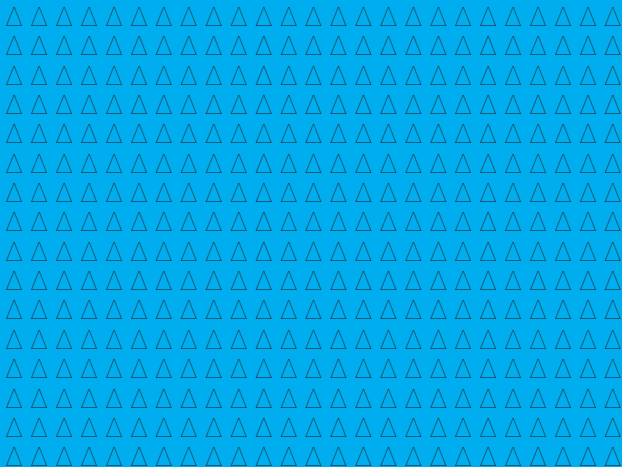
BALANS & WINST- EN VERLIESREKENING					
Resultaat per VHE (in euro's)					
1. Eigen vermogen	2.521	2.439	1.481	3.274	4.873
2. Directe bedrijfslasten	352	504	359	307	237
3. Personeelslasten	632	617	625	595	587
4. Andere bedrijfslasten	604	619	719	735	619
5. Bedrijfsresultaat	990	2.387	-524	-960	-2.468
6. Jaarresultaat	63	972	-1.691	-1.624	-3.383

VERZEKERDE WAARDE					
Totaal verzekerde waarde (x € 1 mln)	270	270	256	239	235

ONDERWIJS IS HET KRACHTIGSTE REMEDIE DAT JE KUNT GEBRUIKEN OM DE WERELD TE VERANDEREN.

Nelson Mandela 1918

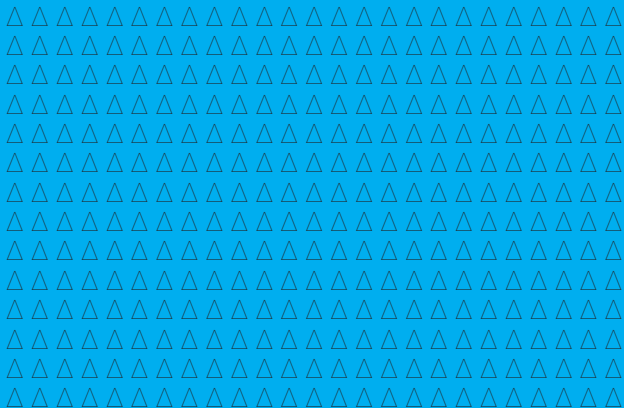
President van Zuid-Afrika



ER IS GEEN VERANDE- RING VAN DUISTERNIS NAAR LICHT, VAN STILSTAND NAAR BEWEGING, ZONDER EMOTIE.

Carl Gustav Jung 1875-1961

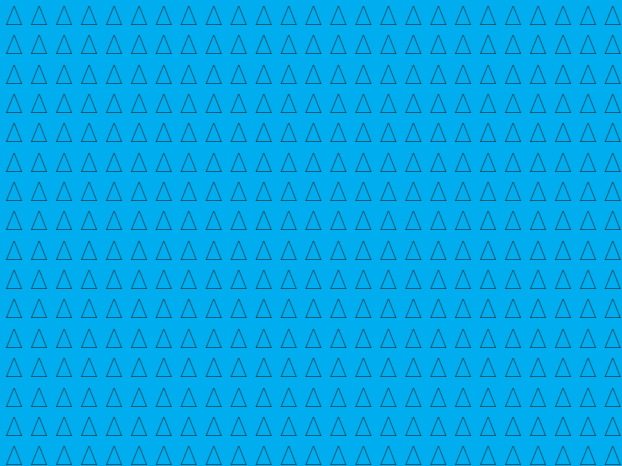
Zwitsers psychiater



DE ENE VERANDERING LEGT ALTIJD DE GRONDSLAG VOOR DE VERANDERING DIE EROP VOLGT.

Machiavelli 1469-1527

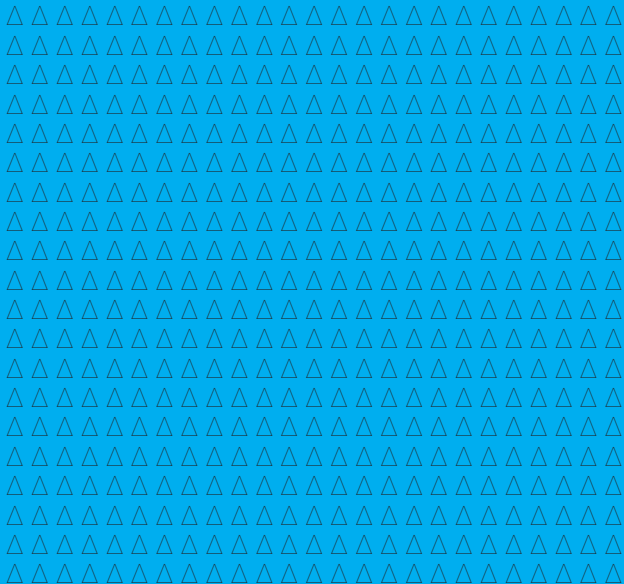
Florentijns staatsfilosoof



VERANDERING BETEKENT NIET ONTWIKKELING.

Pablo Picasso 1881-1973

Spaans kunstenaar



HET KOMT ER NIET OP AAN DE WERELD TE BEGRIJPEN, HET KOMT EROP AAN HAAR TE VERANDEREN.

Karl Marx 1818-1883

Duits econoom en staatsfilosoof



ALS DE THEORIE NIET KLOPT MET DE FEITEN, VERANDER DAN DE FEITEN.

Albert Einstein 1879-1955

Duits theoretisch natuurkundige en uitvinder

