





JAARVERSLAG WOONWIJZE 2012





INHOUD

4	BEELDVERSLAG
35	VOORWOORD
36	FEITELIJK JAARVERSLAG
50	FINANCIËLE VERANTWOORDING

BIJ VEEL VAN ONZE ACTIVITEITEN MAKEN WE FOTO'S. WE SCHRIJVEN ER STUKJES OVER, PERSBERICHTEN, ARTIKELEN VOOR ONS BEWONERSBLAD (HET WOONJOURNAAL), VOOR DE WEBSITE ENZOVOORT.

DE FOTO'S BIJ DEZE ACTIVITEITEN VORMEN DE BASIS VOOR DE TEKENINGEN IN HET JAARVERSLAG. DEZE TEKENINGEN ZIJN EEN GEHEEL EIGEN INTERPRETATIE VAN DE FOTO'S; TOCH ZIJN SITUATIES EN SOMS OOK PERSONEN HERKENBAAR.

MET DEZE WETENSCHAP IN HET ACHTERHOOFD KIJK U WELLICHT MET EEN ANDERE BLIK NAAR DE ILLUSTRATIES. IN DE TEKST KOMT U DE VERANTWOORDING TEGEN.





IK ZAL HET KORT HOUDEN

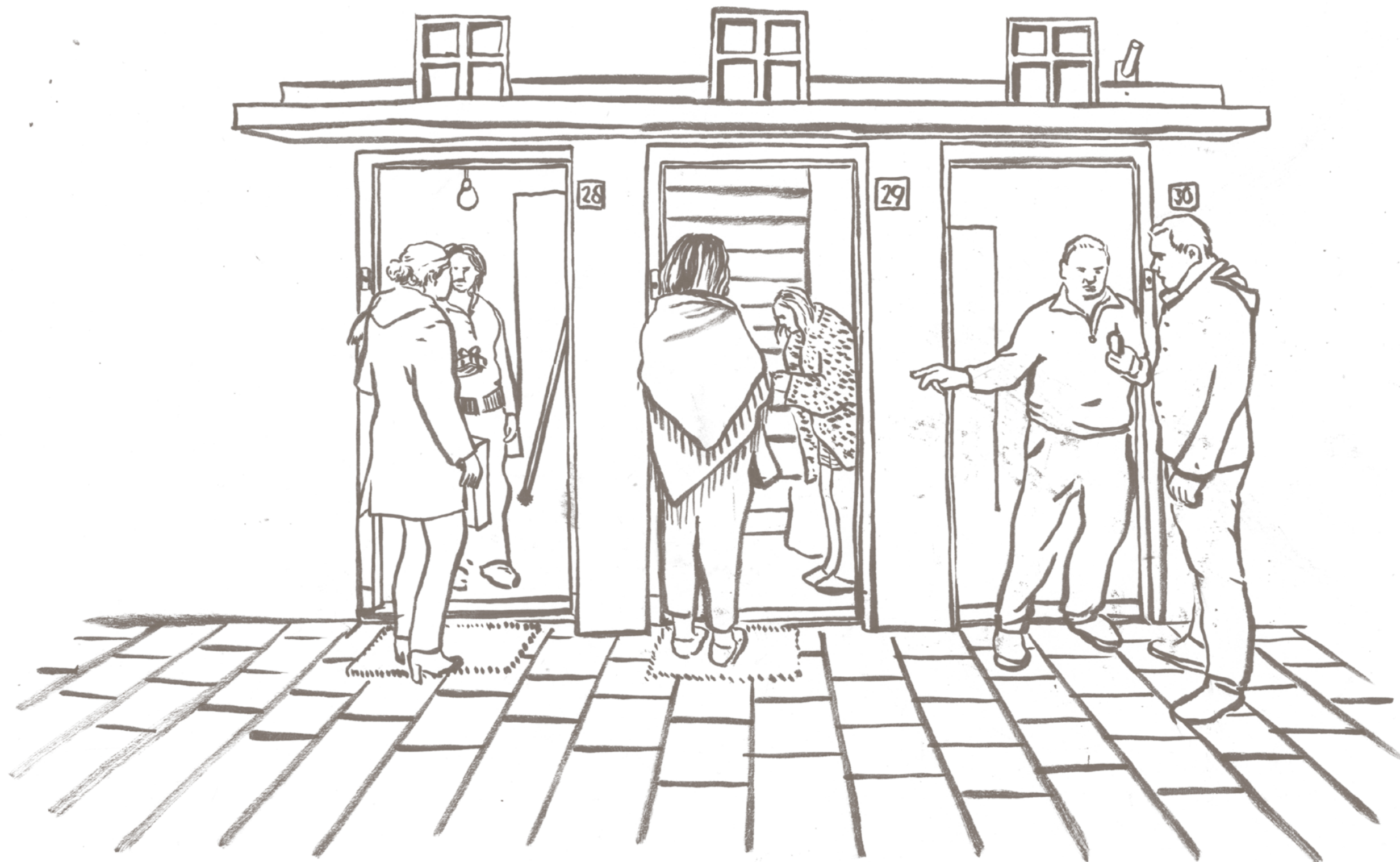




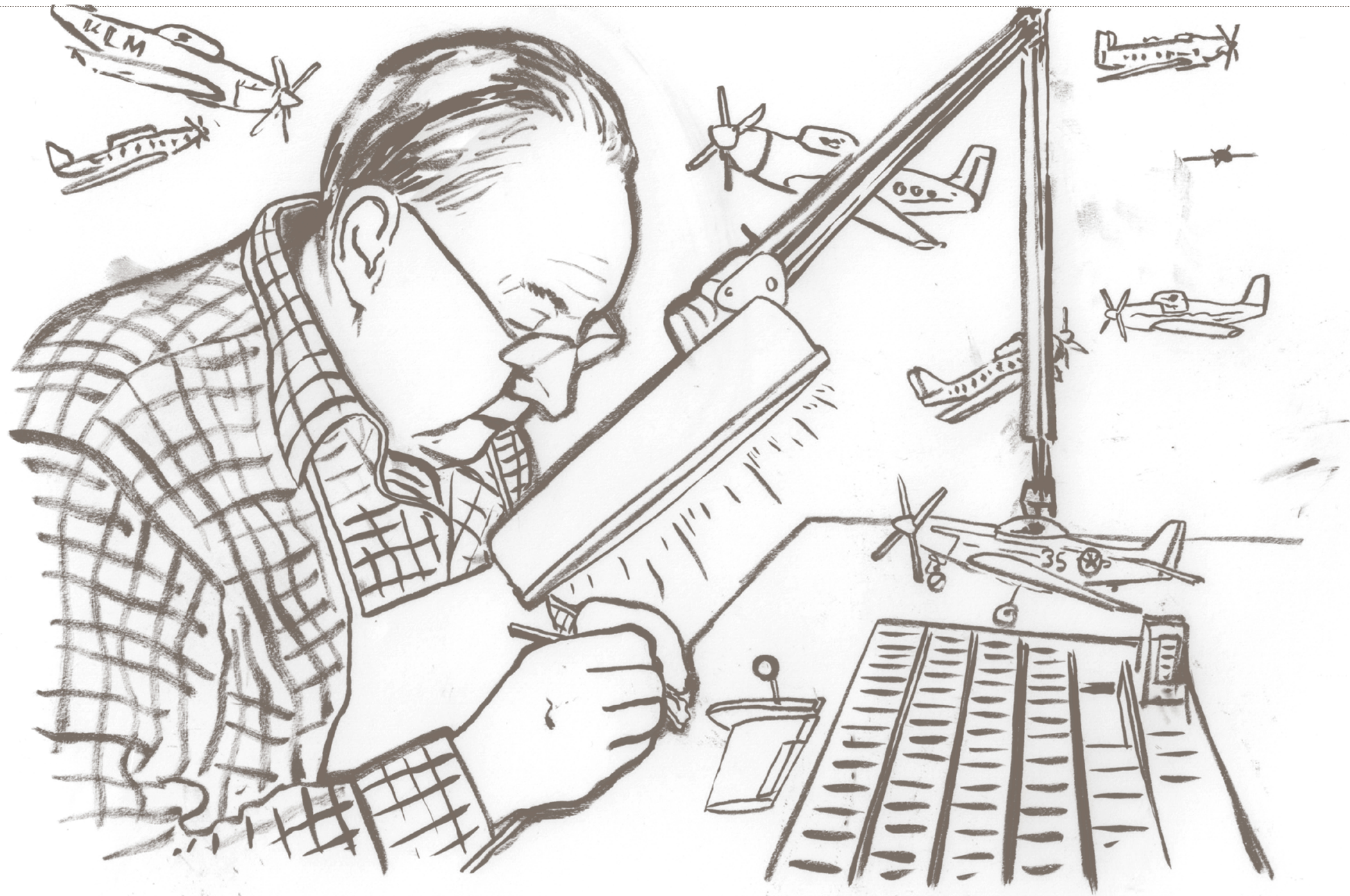
NEE, IK LIEVER THEE













DAT HADDEN JULLIE ECHT NIET HOEVEN DOEN, HOOR.



JA, VEEL BETER

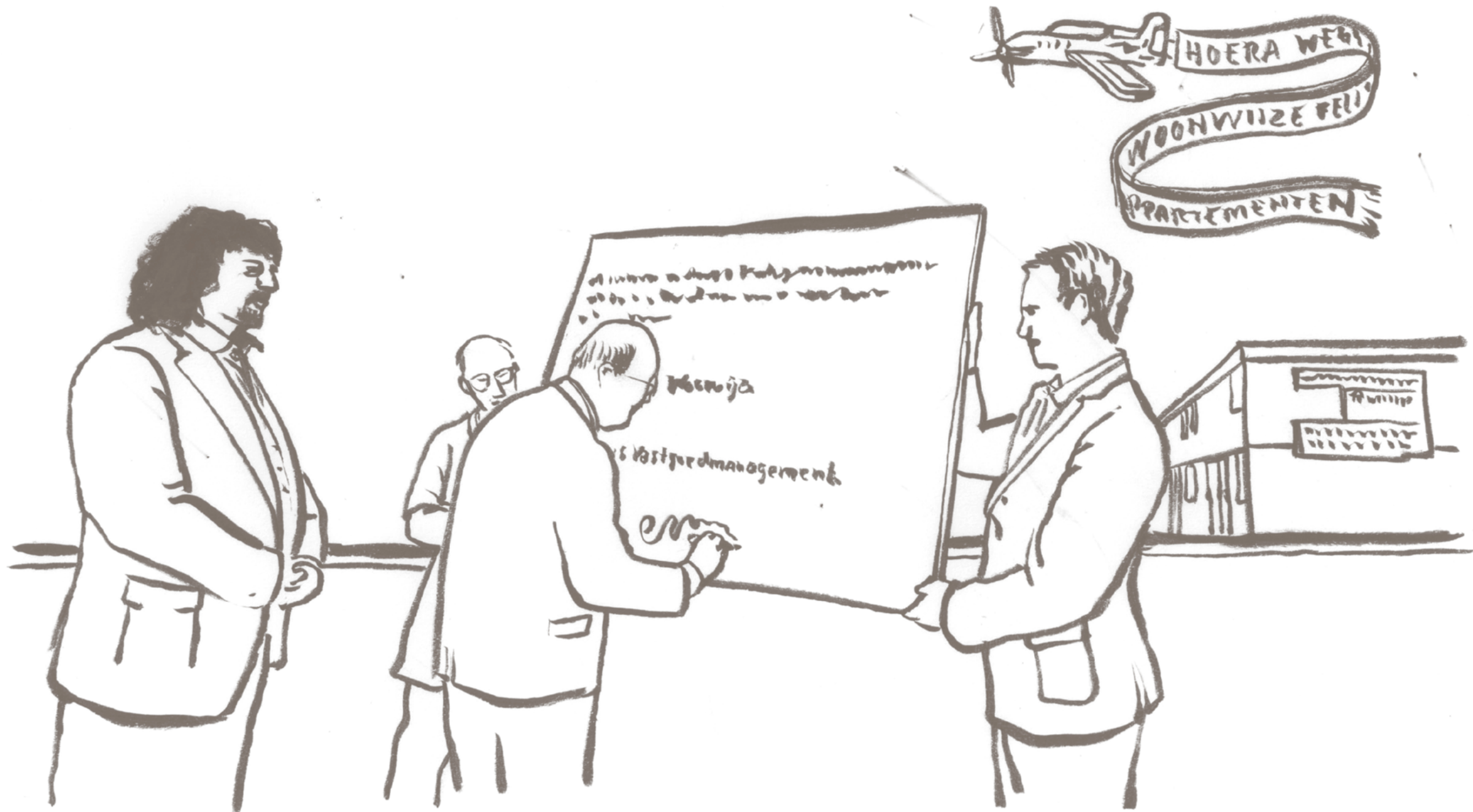




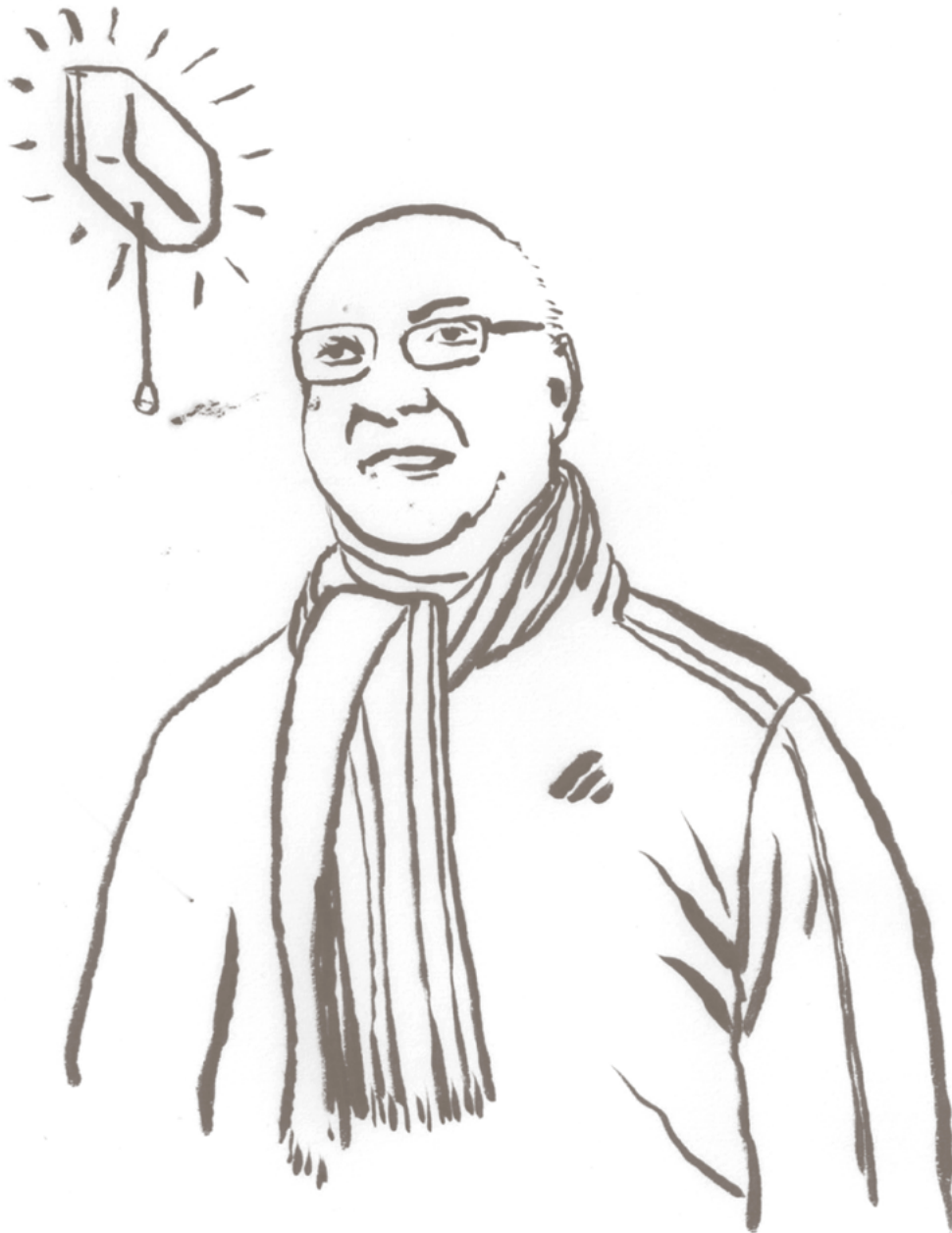


HMMM



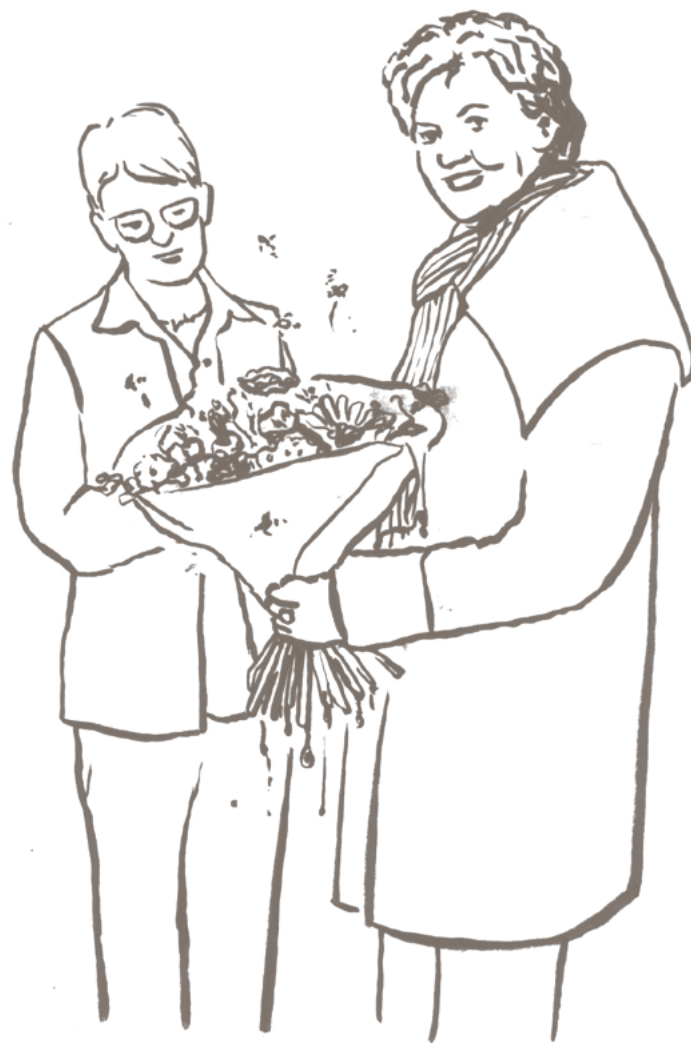


MAG IK NOU



NEE JOH, GEKKERD





EH, BEDANKT

VOORWOORD

We kijken terug op een roerig jaar, 2012. Er is veel waar we als corporatie apetrots op zijn: de presentatie van ons ondernemingsplan, de activiteiten op het gebied van participatie, de realisatie van een aantal onderhoudsprojecten, het geringe aantal uitzettingen, ons lage ziekteverzuim en de kwaliteit van onze medewerkers, de start van de bouw passiefhuis, de afronding van de fusie met Eigen Bezit et cetera.

Maar 2012 heeft ook pijnlijk duidelijk gemaakt dat we zware tijden tegemoet gaan. Het is bepaald niet zo dat we door de overheid gestimuleerd worden om te doen waar we voor bestaan: investeren, woningen bouwen voor onze doelgroep en woningen onderhouden. Alsof we gedwongen worden tegen de stroom op te roeien.

Bovendien bleek dat sommige bestuurders van collega-corporaties een ruime interpretatie hadden, in sommige gevallen misschien nog wel hebben, van wat we waarden en normen noemen. Dat deed en doet het vertrouwen in corporaties in zijn algemeenheid geen goed.

Het is niet onze bedoeling om hier en nu een klaagzang te verspreiden. Daarvoor doen we dit werk te graag. We leggen liever de nadruk op de mooie dingen die we doen. Maar we vinden het doodzonde als wordt afgebroken wat we hebben opgebouwd. Wij, van Woonwijze, wij beschouwen ons werk in deze sector als een ambacht. Met liefde, passie en inzet werken we er hard aan om onze huurders van dienst te zijn. Corporaties bezitten niet alleen

woningen. Het is de huisvesting van onze huurders. Corporaties hebben ook een brede maatschappelijke taak. We zijn trots op wat we in wijken doen.

Onze insteek is en blijft om intens en constructief samen te werken met de partijen in het veld: lokale overheid, welzijn, maatschappelijk werk, HuurdersBelangenVereniging: noem maar op. Samen komen tot het beste resultaat, waarbij we nimmer uit het oog verliezen voor wie we het doen: de bewoners.

INTEGRITEIT

Bij ons staat integriteit hoog in het vaandel. Daarom hanteren we enkele regels. We verwachten dat elke medewerker het goede voorbeeld geeft op het gebied van integriteit. Voorbeelden daarvan zijn de integriteitscode, de klokkenluidersregeling en diverse acties binnen de processen.

Eind oktober is er, onder leiding van twee specialisten van Ernst & Young, een workshop ‘Fraude en Integriteit’ gehouden voor onze medewerkers. Daarbij is de bewustwording van de medewerkers voor integriteit verhoogd, onder andere door enkele zogeheten dilemmasessies. Tegelijkertijd kon er een analyse gemaakt worden van het integriteitsbeleid. Met behulp van deze analyse kan het beleid, indien nodig en/of gewenst, aangepast worden.

SALARIS

Via de (social) media is met regelmaat de hoogte van de bezoldiging van de directeuren/bestuurders van corporaties aan de orde gesteld. Ook het salaris van de directeur/bestuurder van Woonwijze werd op diverse manieren veroordeeld. Het is prima dat in deze economisch barre tijden aandacht gevraagd wordt voor dergelijke kwesties. Dat dit af en toe gebeurde beneden de gordel nemen we voor lief. Wij vinden dat een integrale behandeling de voorkeur heeft. Woonwijze conformeert zich daarom graag aan de Wet Normering Topinkomens (WNT).

FUSIE MET EIGEN BEZIT

In september 2011 zijn Woonwijze en Eigen Bezit gestart met de voorbereidingen van een fusie. In 2012 hebben beide organisaties grote stappen gezet om de fusie per 31 december 2012 te laten plaatsvinden.

Eigen Bezit, een woningbouwvereniging in 's-Hertogenbosch, voorzag een aantal ontwikkelingen en veranderingen in de

volkshuisvesting. Daardoor verwachtte zij op termijn niet langer in staat te zijn om zelfstandig optimale dienstverlening aan haar klanten te bieden. Een juridische fusie met een stabiele partner bood de beste waarborg voor continuïteit. De zoektocht eindigde bij Woonwijze, omdat Woonwijze (in de ogen van Eigen Bezit):

- Een stabiele en financieel gezonde organisatie is;
- Een klantgerichte woningcorporatie is met een sociaal hart;
- Een gelijke visie op volkshuisvestelijke taken en verantwoordelijkheden heeft;
- Over een bij Eigen Bezit passende omvang en cultuur beschikt.

Ook voor Woonwijze kende de fusie met Eigen Bezit een aantal voordelen:

- Door de fusie realiseert Woonwijze een reductie in de bedrijfslasten. Woonwijze kan een lager kostenniveau per wooneenheid bereiken;
- Na de fusie kent Woonwijze een evenwichtiger opgebouwde vastgoedportefeuille, met een betere spreiding in prijs, locatie (stedelijke woonomgeving), woningtypen en bouwjaar;
- Woonwijze kan haar rol als maatschappelijke partner in 's-Hertogenbosch verder uitbouwen, zodat een solide basis voor woningzoekenden behouden blijft;
- De schaalvergroting biedt mogelijkheden om effectiever en efficiënter te opereren in de veranderende markt voor woningcorporaties.

Tijdens het fusieproces hebben we dankbaar gebruik gemaakt van de kennis en ervaring van diverse partijen op juridisch, fiscaal, financieel en organisatorische gebied.

Eigen Bezit was een vereniging, Woonwijze is een stichting. Om te kunnen fuseren moest de rechtsvorm van Eigen Bezit worden omgezet. Op de Algemene Ledenvergadering van 26 juni

2012 hebben de aanwezige leden unaniem ingestemd met de omzetting van vereniging naar stichting.

Op 27 april 2012 is een intentieovereenkomst over de voorgenomen fusie door beide partijen ondertekend. Vervolgens hebben de gemeenten 's-Hertogenbosch en de gemeente Vught schriftelijk aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de fusie. Natuurlijk is ook de HuurdersBelangen Vereniging meegenomen in het traject. Zij gaf een positief advies over de voorgenomen fusie. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) verklaarde dat aan de criteria voldaan is om gebruik te kunnen blijven maken van de borgstellingsfaciliteiten.

In september 2012 hebben we schriftelijk aan het ministerie van BZK goedkeuring gevraagd voor de voorgenomen fusie. Zonder aanvullende vragen hebben we de goedkeuring op 8 oktober 2012 schriftelijk ontvangen.

AMBITIES

(ONDERNEMINGSPLAN OP AMBACHTELIJKE WIJZE)

Eens in de vier jaar maken we een ondernemingsplan. Wat willen we de komende vier jaar bereiken? Hoe gaan we dat voor elkaar krijgen? In het ondernemingsplan staat de koers die we de komende jaren gaan varen. Onze ambities staan erin. Het ondernemingsplan verscheen medio 2012. Normaliter begeleidt een extern bureau dit soort processen. Op Ambachtelijke Woonwijze is gemaakt door de medewerkers van Woonwijze zelf. Een kernteam stuurde het proces aan. Medewerkers zijn op bezoek geweest bij een aantal bedrijven en hebben daar inspiratie opgedaan. Hoe steekt de klantbenadering bijvoorbeeld de Efteling in elkaar? Hoe kijkt een vormgever naar de wereld? En een architect? De opgedane indrukken zijn vertaald naar ons eigen werkveld. De kernwaarden ‘bewust’, ‘betrouwbaar’ en ‘betrokken’ vormen de basisprincipes en liggen ten grondslag aan de visie van Woonwijze.

Belangrijk in ons plan is dat we volkshuisvesting beschouwen als een vak, een ambacht. En niet als een geldmachine. We werken vanuit een bewuste, betrokken en betrouwbare basis. Zo willen we het wonen betaalbaar houden voor degenen die hier afhankelijk van zijn.

In het kader van het ondernemingsplan organiseerde Woonwijze een drietal bijeenkomsten in het voorjaar. Met belanghouders, respectievelijk op het gebied van Wonen, Zorg en Welzijn, Financiën en Vastgoed ging Woonwijze de dialoog aan over de voorgenomen strategische keuzes.

ONZE DOELEN UIT HET ONDERNEMINGSPLAN ZIJN:

- Maatwerk aanbieden in het woningaanbod, passend bij de wensen en mogelijkheden van onze doelgroepen;
- Investeringsafstemmen op de financiële ruimte die we hebben;
- Woningen technisch en functioneel klaar maken en houden voor de toekomst;
- Klantvriendelijk en efficiënt blijven werken, met inzet van actuele middelen;
- Contact houden, geïnformeerd blijven en de dialoog voeren met belanghouders in ons werkgebied.

KLACHTENCOMMISSIE WOONWIJZE

Natuurlijk is het onze insteek om huurders altijd naar tevredenheid te helpen. Soms lukt dat niet; dan kan er een beroep gedaan worden op de onafhankelijke Klachtencommissie. Woonwijze heeft een onafhankelijke Klachtencommissie. Deze commissie behandelt klachten waar de klant met Woonwijze niet uitkomt.

De Klachtencommissie werkt aan de hand van een reglement. De Klachtencommissie bestaat uit drie leden die elk een eigen vervanger hebben.

DE LEDEN VAN DE KLACHTENCOMMISSIE ZIJN:

NAAM	FUNCTIE	NAMENS	LID SINDS	AFTREDEND
De heer G.M. van Waveren	Voorzitter	Woonwijze	2006	2015
De heer A. Udo	Lid	Onafhankelijk	2005	2014
De heer C.A. Maas	Lid	HBV	2005	2015
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

Elke zes weken is een vergadering voor de Klachtencommissie gepland. De vergadering gaat echter alleen door als er nieuwe klachten ontvangen zijn. De eerste vergadering van het jaar gaat altijd door in verband met de bespreking van het jaarverslag. In 2012 heeft de Klachtencommissie twee keer vergaderd.

Er zijn twee klachten ingediend bij de Klachtencommissie. Eén daarvan was nog niet aan Woonwijze voorgelegd. De commissie heeft de indiener naar Woonwijze verwezen. De klacht is opgelost. De tweede klacht betrof de uitvoering van keuzeopties in een onderhoudsproject. De commissie vond de klacht niet gegrond. Woonwijze heeft voor het maken van de keuzes een zorgvuldige procedure doorlopen en conform de gemaakte keuzes gehandeld.

In de voorjaarseditie besteedde het Woonjournaal aandacht aan de Klachtencommissie. In een interview legden twee van de leden uit hoe de commissie werkt en wanneer men hier een beroep op kan doen.

HUREN

In 2012 hebben we een nieuw huurbeleid vastgesteld. Daarbij hebben we de veranderingen in de woningwaardering betrokken. Een van de wijzigingen was de toevoeging van schaarstepunten aan de woningwaardering: een huurwoning in een gemeente met een woning-

tekort kan meer punten krijgen en wordt zo meer waard. Schaarstepunten zijn ook in Vught van toepassing. Dat betekent dat de maximaal toegestane huur verhoogd is. Daarnaast hebben we ook de punten voor energielabels van de woning opgenomen. Deze hebben minder effect op de maximale huurprijs omdat ze grotendeels overeenkomen met de punten van energetische maatregelen. In het nieuwe huurbeleid wordt bij verhuur nog steeds 70% van de maximaal toegestane huur gevraagd. Maar het bedrag waarover dit berekend wordt, is door de nieuwe woningwaardering gewijzigd.

HUURVERHOGING

Om de doorstroming onder huurders te stimuleren wilde de overheid in 2012 de inkomensafhankelijke huurverhoging invoeren. Daarnaast was de extra huuropbrengst bedoeld om de heffingen voor corporaties mede te financieren. De wet om dat mogelijk te maken, is gestrand. De privacywet stond niet toe dat de belastingdienst inkomensgegevens aan corporaties verstrekke. Daarom werd, net als voorgaande jaren, de huur verhoogd met de inflatie. Uitzondering hierop waren onder andere de woningen die op korte termijn herontwikkeld worden.

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. De huurtoeslag kan óf direct verrekend worden met de huur (via de corporatie) óf overgemaakt worden aan de huurders. Wij hebben alleen inzage in het aantal en de hoogte van de huurtoeslagen die via de huur verrekend worden.

In december 2012 waren er 453 actieve aanvragen voor huurtoeslag met een gemiddeld bedrag van € 174,65 per maand. Dit betreft alleen de geclusterde betalingen die wij via de Belastingdienst ontvangen en die wij dus direct in mindering brengen op de te betalen huur.

HUURACHTERSTANDEN

We doen er veel aan om de huurachterstanden van huurders te beperken. Er zijn legio redenen waarom een achterstand ontstaat, maar het verlies van een baan is, zeker in het afgelopen jaar, één van de meest genoemde oorzaken. Als huishoudens in de knel komen, vinden wij van Woonwijze het onze taak om zo snel mogelijk actie te ondernemen en te voorkomen dat de huurschuld verder toeneemt. Uiteraard stimuleren we huurders om vooral zelf aan de bel te trekken zodat we samen naar een oplossing kunnen zoeken.

In 2012 is een nieuwe incassowet ingegaan. Deze wet verplicht ons sneller herinneringen en aanmaningen te verzenden. We hebben hierop zowel positieve als negatieve reacties ontvangen. Waarschijnlijk door deze extra brieven zien we een toename van het aantal betalingsregelingen. We verwachten dat in de loop van 2013 de huurachterstanden dalen. Per 31 december 2012 hadden 155 zittende huurders een huurachterstand van totaal € 83.159,27. De totale huurachterstand (inclusief de achterstand van vertrokken huurders) bedroeg € 109.288,01. Dit is een stijging van maar liefst 14% ten opzichte van eind 2011.

Op 31 december 2012 liepen er 35 deurwaarderszaken voor een bedrag van € 50.950,09. Het bedrag dat openstaat aan deurwaardersza-

ken is meer dan verdubbeld. Dit is zorgwekkend en heeft onze aandacht. In totaal zijn er in 2012 48 dossiers uit handen gegeven aan de gerechtsdeurwaarder. Vanwege een huurschuld is in 2012 in drie situaties de huurovereenkomst ontbonden en de woning ontruimd.

WONEN (PORTEFEUILLE, HUUR ETC.)

Vrijkomende woningen worden via advertenties in het Klaverblad en op onze website aangeboden. Woningzoekenden kunnen hierop reageren. 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 minder dan € 664,66 per maand. Minimaal 90% van deze woningen moeten we verhuren aan woningzoekenden met een inkomen van maximaal € 34.085 per jaar. In 2012 hebben we bepaald dat we de ‘overige’ 10% toewijzen aan de doelgroep met een inkomen van meer dan € 34.085.

Het aantal ingeschreven woningzoekenden blijft toenemen. Eind 2012 staan 3.694 woningzoekenden bij ons ingeschreven. In 2012 zijn 481 nieuwe inschrijvingen toegevoegd. Het aantal woningzoekenden dat in 2012 heeft gereageerd op een woning is afgenomen. Van deze woningzoekenden hebben er 105 in 2012 een woning geaccepteerd.

VERKOPEN

Vrijwel alle woningen die voor verkoop in aanmerking komen, worden met de constructie Kopen naar Wens aangeboden. In eerste instantie kregen in 2011 en 2012 de huidige huurders een aanbieding. Bij mutatie worden de woningen op de markt met Kopen naar Wens aangeboden.

De verkoopresultaten van 2012 via deze constructie zijn succesvol te noemen. Er werden

in totaal 47 woningen verkocht waarvan 33 volgens Kopen naar Wens. Daarvan werden er 22 verkocht aan de zittende huurders. Veertien woningen werden op de vrije markt te koop aangeboden.

Wij zetten Kopen naar Wens in 2013 verder in.

AANKOPEN

Evenals in voorgaande jaren blijven we terughoudend met het aankopen van panden. Er werden geen woningen aangekocht in verband met een toekomstige herontwikkellocatie. Wel kochten we kort na de oplevering twee woningen terug vanuit het klooster Sancta Monica in Esch. Dit op basis van de onderliggende MGE (maatschappelijk gebonden eigendom) constructie.

MARKTONTWIKKELINGEN

Op verzoek van de gemeente Vught en Woonwijze heeft Companen, een onafhankelijk deskundig onderzoeksbureau, een analyse gemaakt van de woningmarkt in Vught.

Companen schetste een drietal toekomst-scenario's: afname van de inkomens, nulgroei en groeiende inkomens. Op grond daarvan is berekend hoeveel woningen van bepaalde types er in de (nabije) toekomst nodig zijn. Tevens is gekeken naar de ontwikkeling van de bevolking, zoals de groei van het aantal senioren. Uit de gegevens en het meest reële scenario is er in Vught naar verwachting een aanvullende behoefte aan zo'n 200 tot 250 sociale huurwoningen.

Op donderdag 10 mei 2012 heeft Woonwijze de uitkomst van het onderzoek aan de Vughtse gemeenteraadsleden gepresenteerd. Tijdens een commissievergadering, in september 2012, stond het woningmarktonderzoek op de agenda. Op deze bijeenkomst heeft Woonwijze de verder uitgewerkte resultaten toegelicht.

ONDERHOUD

GROOT EN PLANMATIG ONDERHOUD

In 2012 is tijdens diverse projecten in groot en planmatig onderhoud geïnvesteerd in ons bezit. Deze projecten hielden binnenonderhoud, buitenonderhoud of een combinatie daarvan in. We investeren in onze woningen om ze op lange termijn te kunnen blijven verhuren en de huurders een kwalitatief goede woning te bieden.

In 2012 zijn de volgende projecten in uitvoering genomen:

MAARTEN TROMPSTRAAT EN MOLENSTRAAT (17 WONINGEN)

De werkzaamheden bestonden uit het vervangen van raam- en deurkozijnen en dubbelglas. Het project is doorgeschoven vanuit 2011 in verband met de weersomstandigheden. Het project is afgerond in september 2012.

STEENWEG (32 WONINGEN)

De werkzaamheden bestonden uit het vervangen van de dakramen, glas, golfplaten van de bergingen, hemelwaterafvoeren en buitenschil-derwerk. Daarnaast zijn de keukens, badkamers, toiletten, hang- en sluitwerk en groepen-kasten vervangen. Verder is de mechanische ventilatie gereinigd en zijn in de woningen rookmelders aangebracht. In juli is een proef-woning gerealiseerd. Het onderhoud is gestart in augustus; de werkzaamheden zijn afgerond in oktober.

VAN RIJCKEVORSELSTRAAT EN KAREL DOORMANSTRAAT (22 WONINGEN)

Uit inventarisatie bleek de noodzaak om eerder dan oorspronkelijk gepland onderhoud aan de woningen uit te voeren. Keukens, badkamers en toiletten zijn vervangen en er is dubbelglas aangebracht. Aan de buitenzijde is geschilderd. De werkzaamheden zijn eind 2012 afgerond.

KLAPROOSSTRAAT EN SCHEERLINGSTRAAT (23 WONINGEN)

De werkzaamheden zijn begin november 2012 afgerond. De badkamers, keukens en toiletten zijn binnen aangepakt. De veiligheid is verbeterd, onder andere door groepenkasten te vervangen en rookmelders te plaatsen. Buiten zijn alle woningen voorzien van dubbelglas en roosters en is schilderwerk uitgevoerd.

BINNENONDERHOUD OP MAAT 3 (84 WONINGEN)

Deze woningen hebben het label 'Kopen naar Wens'. Ze liggen verspreid in Vught. Niet alle huurders hebben hun woning gekocht; zij kunnen dus voor onbepaalde tijd blijven huren. Er moest onderhoud plaatsvinden om de huurders te laten wonen in een woning die in een goede technische staat verkeert. In deze woningen zijn de keukens, badkamers en toiletten ver-vangen en is dubbelglas aangebracht. Voor de veiligheid is het hang- en sluitwerk vervangen. Het project is eind 2012 afgerond.

PLANMATIG ONDERHOUD

Planmatig onderhoud is het vervangen of vernieuwen van onderdelen van de woning. Aan 369 woningen is planmatig onderhoud uitgevoerd. De werkzaamheden omvatten schil-derwerk en overig herstelonderhoud. In 138 woningen de cv-ketel vervangen. Dit maakte on-derdeel uit van de in 2010 aanbestede ketelver-vanging voor in totaal 435 woningen. Wanneer we de ketel vervangen, wordt per verdieping een rookmelder geplaatst.

GLASVEZELAANSLUITING IN AL ONZE WONINGEN

Woonwijze vindt het belangrijk dat in al haar woningen een glasvezelaansluiting aanwezig is. Glasvezel gaat naar verwachting op termijn in de (digitale) communicatie een belangrijke rol spelen. Reggefiber legde gratis het netwerk in

Vught en Cromvoirt aan. Daarom heeft Woonwijze diverse acties ondernomen, voorlich-tingsavonden gehouden en mailings verstuurd om glasvezel aan te sluiten in haar woningen. Daarvoor was de medewerking van de bewo-ners nodig. We zijn tevreden over het resultaat. De meeste huurders hebben een glasvezelaan-sluiting in de meterkast. Voor aansluiting na vertrek van de aannemer moet betaald worden. Het stond bewoners uiteraard vrij om de aan-sluiting te activeren via een abonnement bij een van de providers. Met een tweetal leveranciers heeft Woonwijze een mooie aanbieding kunnen afspreken voor de bewoners.

DUURZAAMHEID

Ook in 2012 was er bij Woonwijze veel aan-dacht voor duurzaamheid. Het terugdringen van de CO2-uitstoot en het beperken van de woonlasten van onze huurder loopt als een rode draad door ons beleid.

We werken op verschillende niveaus aan duurzaamheid. Aan de ene kant loopt een traject dat geheel op de interne organisatie gericht is. Dit traject wordt gedragen door het Greenteam. De achterliggende gedachte is dat je de duurzaamheidsboodschap beter kunt uitdragen als je zelf weet wat duurzaamheid inhoudt. Met behulp van verschillende items brengen we een bewustwordingsproces op gang. Dit proces begint met het maken van een persoonlijke carbon footprint. Van daaruit worden verschillende onderwerpen uitgewerkt.

Ook in onze projecten willen we duurzaamheid een duidelijke rol laten spelen. Bovendien gaan we er meer mee naar buiten treden. Een prachtig voorbeeld hiervan komt tot uiting in de renovatie van acht bestaande apparte-menten tot passiehuizen. Het resultaat is een betaalbare woning met een energielast voor

verwarming en ventilatie van slechts dertig euro per maand.

Als vervolg op het Zonvast project (zonnepanelen) is Woonwijze een zonneboilerproject gestart. Dit doen we samen met Solesta uit Nijmegen. Van de vijfhonderd aangeschreven huurders maakte bijna tien procent gebruik van ons aanbod een zonneboiler te plaatsen. Nog eens ruim de helft van de deelnemende huurders profiteert van de mogelijkheid om twee pv-panelen te huren onder dezelfde voorwaarden. Uit het succes van deze acties blijkt dat huurders voldoende geïnteresseerd zijn.

EXPERTMEETING VOGELBESCHERMING

In september vond een expertmeeting plaats. Samen met de Vughtse afdeling van de Vogelbescherming Nederland organiseerden we deze middag, waarin de kwaliteit van de gebouwde omgeving en de invloed daarvan op de vogelhabitat op een bijzondere wijze werd besproken. Voor deze middag waren onze belanghouders en huurders uitgenodigd. Uitvloeisel is dat we bij nieuwbouw proberen om voorzieningen voor (stads)vogels in te bouwen. Op enkele plaatsen hebben we vogelkasten geplaatst.

Met onze vaste opdrachtnemers zijn we gaan nadenken over duurzaamheid in het aanbestedingsproces. Deze discussie loopt door in 2013. We streven naar een bedrijfsvoering waarin duurzaamheid geen ondergeschikte rol speelt.

Met andere Brabantse corporaties hebben we een netwerk opgezet, waarmee we in wisselen de samenstelling onderwerpen bespreken die betrekking hebben op onze vaste items: CO₂-reductie en woonlastenbeperking. De startbijeenkomst was in 2012, de volgende bijeenkomst voor 2013 is al gepland. Doel is uitwisseling en waar mogelijk en wenselijk samenwerking.

NIEUWBOUW PROJECT – ONTWIKKELING

BOUWEN EN ONTWIKKELEN

Ondanks het slechte economische tij investeren wij nog steeds in woningbouw en maatschappelijk vastgoed. In 2012 is in diverse projecten intensief samengewerkt met derden, zoals commerciële projectontwikkelaars en ontwikkelende bouwbedrijven. Hieronder volgt een overzicht van de projecten waar we in 2012 aan werkten.

MOERS MIDDEN (CENTRUMPLAN MOERGESTEL)

Woonwijze heeft in 2006 het AvanG-terrein aangekocht. Daar stond de voormalige schoenenfabriek van Van Gils. In 2008 werd om strategische redenen door Woonwijze het naastgelegen garagebedrijf Van Balkom gekocht. Het oorspronkelijke plan omvatte een grootschalige herontwikkeling van het hele centrum. Er kwam echter geen overeenstemming met andere grondeigenaren. Woonwijze besloot daarom zich te richten op de herontwikkeling van de eigen aangekochte kavels.

Eind 2012 is de aanvraag voor de bouwvergunning ingediend. Zodra de bouwvergunning onherroepelijk is, start Woonwijze met de bouw.

LAKEVIEW

In de loop van 2012 is de locatie hoek Hertoglaan - Sasse van Ysseltstraat te Vught (gelegen tegenover een grote vijver) in beeld geweest om er een eigen pand te bouwen voor MIK, centrum voor kunsteducatie. Het ontwerp van de architect kreeg al complimenten van de Welstandscommissie. Uiteindelijk heeft MIK

zich teruggetrokken, onder andere omdat de gemeente de subsidie afbouwt als MIK zich niet in het centrum van Vught vestigt.

De gemeente wil de Kwebben, naast Lakeview, betrekken in de ontwikkeling. We denken nu na om voor deze locatie(s) tot een planontwikkeling te komen.

VOIRTSE VELD (LOVERENSESTRAAT (ROMVOIRT))

Aan de Loverensestraat stonden zes twee-onder-een-kapwoningen die waren aangemerkt voor herontwikkeling. Begin september 2012 is een begin gemaakt met de sloop. Omni Architecten uit Veghel maakten een nieuw plan voor drie blokken van vier woningen. De twaalf woningen in boerderijstijl kunnen levensloopbestendig uitgevoerd worden, met een slaap- en badkamer op de begane grond. Alle woningen worden verkocht tegen een marktconforme prijs, die maximaal € 260.000,- bedraagt. Het bestemmingsplan is gewijzigd en de omgevingsvergunning is eind januari 2013 verleend. Het plan 'Voirtse Veld' is medio oktober in de verkoop gegaan; er zijn reeds elf woningen verkocht.

VAN VOORST TOT VOORSTSTRAAT

Woonwijze kocht in december 2010 de voormalige school 'De Groene Beuk' en de naastgelegen woning aan de Van Voorst tot Voorststraat 4 - 6. Omni Architecten maakte een plan voor elf grondgebonden woningen, bestemd voor starters en doorstromers. Dat ontwerp werd goed ontvangen door gemeente en omwonenden. Er waren enkele bezwaren:

- *behoud van twee monumentale bomen;*
- *rooilijn van de woningen aan de Versterstraat moest naar achter;*
- *parkeren moest meer op eigen terrein plaatsvinden.*

In een motie riep de gemeenteraad op om maximaal aan deze bezwaren tegemoet te komen. Dat kon enkel en alleen met een nieuw plan. In november 2012 is ons nieuwe plan gepresen-

teerd. De architectonische jaren dertig stijl bleef behouden. Belangrijkste wijziging is dat in plaats van woningen aan de Van Voorst tot Voorststraat een huisartsenpraktijk wordt gevestigd. Daarboven vier sociale huurwoningen voor senioren. Aan de Gogelstraat gaan we een maatschappelijke ruimte realiseren. Senioren uit het complex en uit de buurt hebben daar de gelegenheid om bij elkaar te komen. Er kunnen cursussen, een koffieochtend, verjaardagen en dergelijke worden gehouden.

In het ontwerp staan aan de Versterstraat zes grondgebonden koopwoningen gepland.

EMMASINGEL E.O.

Het plan voor zes twee-onder-een-kapwoningen is verkocht aan een ontwikkelend bouwbedrijf. Daarbij stelden wij als voorwaarde dat huurders en ingeschreven woningzoekenden van Woonwijze voorrang hebben op de aankoop van de woningen. Hiermee ving we het afzetrisico van de dalende koopmarkt op en boden we starters en doorstromers een kans op een kwalitatief mooi product. De zes woningen zijn inmiddels allemaal verkocht; de bouw is gestart. De woningen worden vóór de bouwvak van 2013 opgeleverd. Drie voormalige huurders van Woonwijze behoren tot de kopers.

SLIJKHOEF (BIEZENMORTEL)

In Biezenmortel wordt een rij van vier woningen gebouwd. De twee tussenwoningen zijn verkocht aan Woonwijze. De gemeente Haaren heeft ons verplicht om de woningen met MGE (Maatschappelijk Gebonden Eigendom) aan te bieden aan 'starters'. Woonwijze heeft de twee woningen inmiddels verkocht. De woningen zijn vóór maart 2013 opgeleverd.

WATERHOEF (OLISTERWIJK)

In 2010 werd ons gevraagd om een woonvorm te ontwikkelen voor het oudereninitiatief GOED Wonen (Gezamenlijk Onder Een Dak). De deelnemende ouders willen een woonaccommodatie in de vorm van zorgappartementen, waarin

hun kinderen een adequate huisvesting krijgen. GOED Wonen gaat negentien zorgappartementen van Woonwijze huren. Alle partijen zijn bijzonder gelukkig met het nieuwbouwplan aan de Schoolstraat, waar voorheen een school stond.

PASSIEFHUISWONINGEN MOLENSTRAAT

De appartementen aan de Molenstraat voldeden wat betreft woonruimte en onderhoud niet meer aan de hedendaagse wooneisen. Vanaf 2007 zijn er bij mutaties geen nieuwe huurders meer gekomen; de woningen werden bewoond door de antikraakvereniging Camelot. Het complex kwam eigenlijk voor sloop in aanmerking. Een vrijwel identiek complex in Nieuwkuijk is door een aannemer naar passiefhuisniveau gebracht. Het voorbeeld in Nieuwkuijk bracht ons op het idee de acht woningen in te zetten als een pilotproject voor passiefhuiswoningen. Na een verkenning naar de haalbaarheid is begin 2012 overeenstemming bereikt over de uitwerking. Eind 2012 is de aannemer gestart met de renovatie van het complex naar passiefhuiswoningen. De woningen zijn inmiddels allemaal verhuurd. Op 1 mei 2013 ontvingen de nieuwe bewoners de sleutel.

CENTRUMPLAN VUGHT

De ontwikkeling van het Centrumplan West te Vught is een project van Fortress en Dura Vermeer. Er worden woningen en winkels gerealiseerd. Woonwijze heeft in 2012 met Dura Vermeer een realisatieovereenkomst voor de afname van zeventien sociale huurwoningen gesloten. De zeventien appartementen worden alle verhuurd. De oplevering van de woningen wordt in januari 2014 verwacht.

PARTICIPATIE

Participatie is binnen Woonwijze een belangrijk speerpunt. We zetten participatie in, zodat bewoners zich (meer) betrokken (gaan) voelen bij hun buurt en hun burens. Uiteindelijk gaat

het erom dat mensen op hun manier plezierig in hun huis, straat en buurt wonen. Het afgelopen jaar experimenteerden we met verschillende instrumenten om de leefbaarheid te vergroten en ervoor te zorgen dat onze bewoners betrokken zijn en blijven bij de samenleving. We hebben enkele kleine en grote participatieprojecten in gang gezet.

HUURDERSBELANGEN-VERENIGING

Naast het informele overleg via de participatieprojecten voeren we ook formeel overleg. Dat is het overleg dat we volgens de Overlegwet moeten voeren met onze HuurdersBelangenVereniging. In 2012 trad er een nieuw bestuur aan voor de HuurdersBelangenVereniging Woonwijze: drie betrokken huurders, die op regelmatige basis overleg met ons voeren. Eind 2012 vond het eerste overleg in de nieuwe setting plaats. We maakten (werk)afspraken voor een vruchtbare en constructieve samenwerking. Een van de afspraken was dat Woonwijze het bestuur een platform geeft. Zo kan het bestuur zich voorstellen aan alle huurders en aldus een representatieve achterban creëren. Communicatiemiddelen die we hiervoor kunnen inzetten, zijn onder andere het Woonjournaal en een introductie tijdens huurdersbijeenkomsten. Daarnaast stelden we een jaarkalender met (potentiële) agendapunten en beleidsthema's voor 2013 op. Het streven is om vanaf 2013 zes keer per jaar met elkaar te overleggen. Het nieuwe bestuur wordt begeleid door een adviseur van de Woonbond.

Ons belang is dat we direct van de bewoners horen wat zij vinden van onze plannen en acties. We zijn blij dat een groot aantal van onze huurders via de HuurdersBelangenVereniging de tijd en de moeite nemen om beleidsstukken te lezen en met ons hierover van gedachten te wisselen.

IN 2012 BEHANDELDEN WE ONDER ANDERE DE VOLGENDE THEMA'S:

- *jaarplan 2012*
- *de jaarlijkse huurverhoging*
- *doelgroepwijzigingen van bepaalde woongebouwen en wijken*
- *ministeriële regeling woonruimteverdeling (90% norm)*
- *ondernemingsplan 'Op ambachtelijke Woonwijze'*
- *onderzoeken mogelijkheden aansluiting bij regionaal woonruimteverdeelsysteem*
- *In september hielden we een bijeenkomst in de Rode Rik 2.0 met alle bewonerscommissies; 'Buurten over de buurt'.*

DE RODE RIK 2.0

Na de onfortuinlijke sluiting in 2011 zijn we op zoek gegaan naar een nieuwe bestemming voor De Rode Rik, het sociale eetcafé in de wijk De Baarzen. Na enige maanden van voorbereiding was het op 1 juni 2012 zover: De Rode Rik ging verder als De Rode Rik 2.0, ontmoetingsplek voor de buurt. Dat was het resultaat van een intensieve samenwerking tussen een afvaardiging van bewoners, Ouderen Samen, Welzijn Vught, Gezondheidscentrum Van Son, Vughterstede, de gemeente Vught én op initiatief van Woonwijze. De Rode Rik 2.0 maakt ontmoetingen en activiteiten voor buurtbewoners in Vught-Zuid makkelijk en mogelijk.

Woonwijze is vertegenwoordigd in de programmaraad. Vanuit onze verantwoordelijkheid gaat veel aandacht uit naar het betrekken van bewoners bij de activiteiten. Het begon schoorvoetend met twee koffieochtenden per week. Inmiddels biedt De Rode Rik 2.0 een zeer gevarieerd programma. Het aanbod groeit iedere maand. Het mooie is dat veel initiatieven door de bewoners worden geïnitieerd en vaste vorm krijgen. Een kleine greep daaruit:

- *de maandelijkse bingoavond*

- *de Lange Eettafel, waarbij bewoners voor drie tot vier euro een goed verzorgde middagmaaltijd wordt geboden*
- *optreden van groep 8 van basisschool De Baarzen met kerstliedjes tijdens een van de koffieochtenden*
- *spelletjesmiddagen*
- *buurtmoestuin*

De Rode Rik 2.0 wordt door bewoners goed bezocht. Mensen genieten van het praatje en de gezelligheid en er ontstaat sociale cohesie.

ONTMOETINGSRUIMTE IN DE MOLENSTRAAT

Het complex aan de Molenstraat heeft ook een ontmoetingsruimte. Het beheer is in handen van een commissie. In het najaar ontstond enige wrijving tussen commissieleden. Om rust te creëren hebben we de ontmoetingsruimte tijdelijk gesloten. Tijdens het onderzoek naar de problemen bleek al snel dat bemiddeling tussen de commissieleden geen bevredigend resultaat zou opleveren. We voerden persoonlijke gesprekken met bewoners en organiseerden enkele voorlichtingsbijeenkomsten. Duidelijk werd duidelijk dat een autonome beheercommissie voorlopig niet mogelijk is; inzet en betrokkenheid vanuit Woonwijze blijven noodzakelijk. Woonwijze levert een onafhankelijk (tijdelijk) voorzitter voor een nieuw bestuur. In december ging de ontmoetingsruimte open voor drie koffie-uurtjes per week. Na de nodige inspanningen sloten we het jaar positief af. Veertig bewoners namen deel aan een kerstlunch. Thans is de ontmoetingsruimte weer open dankzij de inzet van een nieuw bestuur, betrokken vrijwilligers uit het gebouw en een aantal mensen van Woonwijze.

WOONWIJZE VOORDEELPAS

Met de Woonwijze voordeelpas kunnen huurders van Woonwijze met korting aankopen doen bij Vughtse ondernemers. Inmiddels zijn meer dan 1.250 huurders in het bezit van deze voordeelpas. Daarmee kunnen ze bij 22 Vughtse

ondernemers terecht voor een aantrekkelijke aanbieding en/of korting. Via een (digitale) nieuwsbrief ontvingen alle bewoners met een voordeelpas de laatste aanbiedingen en (kerst) acties, zoals gratis schaatsen huren bij de Vughtse ijsbaan. Dit leverde ons veel positieve reacties op.

Via een persoonlijke brief en advertenties in weekblad Het Klaverblad hebben we bewoners geïnformeerd over de voordelen en mogelijkheden van de Woonwijze voordeelpas. Komend jaar (2013) gaan we evalueren en onderzoeken we verdere uitbreidingsmogelijkheden.

WOONOMGEVINGSPLOEG

De WoonOmgevingsPloeg (WOP) vervult taken die buiten het reguliere werk van de WSD vallen. Ze zorgen bijvoorbeeld voor opgeruimde speeltuintjes en brandgangen. Het project is opgezet door Welzijn Vught, Gemeente Vught, WSD groep Boxtel en Woonwijze. Bij de evaluatie in mei 2012 bleek dat een aantal belangrijke doelen is behaald: het hebben van een herkenbare en snel inzetbare WOP in wijken van Vught, het schoon, heel en veilig houden van de publieke ruimte, en het bieden van werkervaring en sociale activering van een groep mensen met een grote afstand tot de arbeidsmarkt. Een doelstelling die nog meer aandacht vraagt, is de inzet van bewoners bij de activiteiten van de WOP. Ook het planmatig organiseren van een activiteit per kwartaal waarbij buurtbewoners betrokken worden bij het werk van de WOP is een punt dat verder opgepakt moet worden. Dit gaat gebeuren in de periode juli 2012-juli 2013. Alle partijen hebben besloten de overeenkomst voor de WOP voort te zetten.

OPRUIMDAG VIJVERHOF

Bewonerscommissie Vijverhof kwam met het voorstel om een opruimdag te organiseren in de buurt. Samen met Woonwijze kreeg dit initiatief vorm. De opruimdag vond plaats op zaterdag 27 oktober. We sloten hierbij aan bij de gratis ophaaldag van snoeiafval van de gemeente.

Daarnaast konden bewoners oud ijzer, tuin- en bouwafval en gebruikte spullen aanleveren. De spullen werden door de medewerkers van de WoonOmgevingsPloeg en Vincentiusvereniging opgehaald en weggevoerd.

Ruim 35 buurtbewoners maakten van deze opruimdag gebruik. Ze waren enthousiast over het initiatief. Het opruimen van spullen veraangenaamt direct het wonen in de woning en de buurt.

VRIJWILLIGERSLUNCHES

In 2012 hebben we twee lunches georganiseerd, speciaal voor vrijwilligers. Als blijkt van waardering, maar ook om ervaringen uit te wisselen. Ook medewerkers van Woonwijze waren hierbij aanwezig. Als we elkaar beter kennen, kunnen we elkaar – professionals en vrijwilligers – in het werkveld makkelijker opzoeken en vinden. Gast-sprekers gaven de bijeenkomsten extra waarde.

Vrijwilligers vormen de motor achter het succes van De Rode Rik 2.0 door hun hartelijke, belangeloze inzet. Woonwijze en de Programmaraad vinden het belangrijk dat de zaken voor vrijwilligers goed geregeld zijn. Vandaar dat voor elke vrijwilliger een vrijwilligersovereenkomst werd opgesteld. De overeenkomsten zijn persoonlijk door Woonwijze aan de 23 vrijwilligers uitgereikt en ondertekend. Daarnaast ontving elke vrijwilliger een kleine symbolische attentie. De maandelijkse inzet van vrijwilligers is ruim 500 uur.

WOONWIJZE OP BEZOEK

Persoonlijk contact met onze huurders is erg belangrijk. Naast onze participatieprojecten kennen we de werkvorm ‘Woonwijze op bezoek’. Op verschillende momenten in de wooncarrière bevragen we huurders over hun contacten met Woonwijze. Dit zijn voor ons ook dé momenten om klanttevredenheid op een laagdrempelige manier te meten.

In 2012 hebben we in dit kader 288 mensen fysiek of telefonisch (aftersale) ‘bezocht’. Dit is tien procent van onze huurders.

Dit aantal is als volgt te verdelen:

- 29 exitgesprekken;
- 68 aftersalegesprekken;
- 28 bezoeken aan trouwe huurders (25 jaar aaneengesloten wonen in een huis van Woonwijze);
- 51 huisbezoeken in verband met overlast;
- 1 huisbezoek in verband met klachten na groot onderhoud;
- 111 huisbezoeken in verband met gepland onderhoud.

Over het algemeen zijn mensen zeer positief over hun nieuwe woning en de afhandeling rond het huurcontract. Ook zijn ze zeer tevreden over Woonwijze en de klantvriendelijkheid. Bij overlast gaan we veel meer op huisbezoek dan het jaar ervoor. In 49% van alle meldingen zijn we een huisbezoek gaan brengen. Vorig jaar deden we dit in 28% van de zaken.

Leuk om te vermelden is dat bij trouwe huurders de tevredenheid extreem hoog scoort. 100% geeft aan tevreden te zijn over de dienstverlening en over de contacten met Woonwijze.

WOONJOURNAAL

Het bewonersblad van Woonwijze, het Woonjournaal, is in 2012 vier keer verschenen. Los van praktische informatie, bijvoorbeeld over het bijvullen van de verwarmingsketel of het schoonmaken van doucheputje, biedt het Woonjournaal veel Human Interest. Inspirerende artikelen over de activiteiten van andere bewoners, acties om gratis naar een voorstelling in Theater de Speeldoo's te gaan completeren het beeld. Verder zijn er ondersteunende artikelen om het gebruik van de Woonwijze voordeelpas te stimuleren.

GOVERNANCE

(uit de Governancecode woningcorporaties)

Ieder lid van de Raad van Toezicht heeft de verantwoordelijkheid onafhankelijk en kritisch bij

te dragen aan de besluitvorming, zodanig dat de Raad van Toezicht de in aanmerking komende belangen op evenwichtige wijze kan afwegen.

De Raad is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, het bestuur en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen opereren.

ALGEMEEN

De Raad van Toezicht (RvT) oefent toezicht uit op het beleid van het bestuur en op de algemene zaken. De Raad van Toezicht adviseert het bestuur, gevraagd en ongevraagd, en laat zich regelmatig door het bestuur informeren. Hierbij is aandacht voor de continuïteit van Woonwijze, strategische keuzes, financiële risicobeheersing en realisering van maatschappelijke en volkshuisvestelijke taken.

INHOUD VAN HET TOEZICHT IN 2012

In 2012 heeft de RvT vijf keer regulier vergaderd. Geen van de leden van de RvT is frequent afwezig geweest bij vergaderingen. Bij deze vergaderingen was de directeur/bestuurder aanwezig. Ter voorbereiding op de vergaderingen van de RvT overlegt de voorzitter (al dan niet aangevuld met één of enkele leden van de RvT) met de bestuurder. Ook wordt gesproken over specifieke onderwerpen zoals projectontwikkeling en risicobeheersing.

Tijdens de vergaderingen krijgen de financiële continuïteit, integriteit, de volkshuisvestelijke opgave, de maatschappelijke rolinvulling van Woonwijze, de interne informatievoorziening en de kwaliteit van de risicobeheersing veel aandacht.

De samenstelling van de Raad van Toezicht voldoet aan de in de governancecode bepaalde criteria voor diversiteit en zittingsduur. In 2012 vonden enkele wijzigingen plaats in de Raad van Toezicht. De heer Sijmons is per 1 april 2012 afgetreden als voorzitter en opgevolgd door de heer Haarhuis. De heer Stouthart trad

DE SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN TOEZICHT IS PER 31 DECEMBER:

NAAM	FUNCTIE	BENOEMD	AFTREDEND	HERNOEMBAAR
De heer Mr. H.G. Haarhuis	Voorzitter	1 april 2012	1 april 2016	Ja
De heer L. van Eeten	Lid / Vice-voorzitter, zetel op voordracht van de huurders	23 juni 2005	23 juni 2013	Nee
Mevrouw drs. E.H.H.M. van Roosmalen RE	Lid, zetel op voordracht van de huurders	12 maart 2002	16 maart 2014 *	Nee
De heer dr. ir. P.J.M.M. Krumm	Lid	1 april 2012	1 april 2016	Ja
De heer mr. dr. R.W.F. Hendriks	Lid	22 november 2005	22 november 2013	Nee
Mevrouw drs. F.C. van Deden	Lid	30 november 2010	30 november 2014	Ja
* Op basis van de nieuwe governancecode (2011) heeft mevrouw Van Roosmalen momenteel een te lange zittingsperiode. De Raad maakt gebruik van de in de governancecode geboden overgangsregeling. Haar zittingstermijn eindigt nu in 2014.				

eveneens af per 1 april en is opgevolgd door de heer Krumm. Bij de selectie en benoeming is specifiek gelet op voldoende diversiteit in achtergrond, kennis en ervaring. De benoeming van nieuwe leden geldt voor een periode van vier jaar, met de mogelijkheid om de zittingstermijn eenmaal met vier jaar te verlengen.

BESLUITVORMING

De Raad van Toezicht heeft over de volgende onderwerpen een besluit genomen:

- Accountantsverslag en volkshuisvestings-en jaarverslag 2011
- Begroting 2013
- Meerjarenhuurbeleid
- Huurverhoging 2012
- Benoeming in de Raad van Toezicht van de heren Haarhuis en Krumm
- Benoeming manager front office
- Fusie Eigen Bezit
- Waarderingsgrondslag

- Financieringsoverzicht
- Splitsing bezit DAEB/niet-DAEB
- Functioneren van de Raad van Toezicht en de directeur/bestuurder

Over projectontwikkeling zijn de volgende zaken ter kennisname en besluitvorming besproken:

- Aankoop reststrook Moergestel
- Aankoop zeventien huurwoningen Centrumplan West Vught

Overige onderwerpen die tijdens de vergaderingen van de Raad van Toezicht aan de orde kwamen, zijn integriteit, ondernemingsplan, risicoanalyse, interne audits, continuïteitsoordeel Centraal Fonds Volkshuisvesting en de prestatieafspraken met de gemeente. De informatievoorziening tijdens deze verslagperiode vanuit het bestuur en management van Woonwijze naar de Raad is naar tevredenheid verlopen.

OVERLEG

Jaarlijks spreekt de Raad van Toezicht met de personeelsvertegenwoordiging en de huurders-vertegenwoordiging van Woonwijze. Op 14 mei 2012 vond het gesprek met de personeelsvertegenwoordiging plaats. Het gesprek met de bewonersvertegenwoordiging ging in 2012 niet door omdat er geen bestuur was binnen de bewonersvertegenwoordiging. Overigens heeft de HuurdersBelangenVereniging sinds eind 2012 een nieuw bestuur.

RAAD VAN TOEZICHT IN DE WERKGEVERSROL

De Raad van Toezicht fungeert ook als werkgever van de directeur/bestuurder. De Raad heeft de bestuurder voor onbepaalde tijd benoemd en evalueert periodiek het functioneren van de bestuurder. De Raad van Toezicht heeft zonder diens aanwezigheid voorafgaand aan de vergadering van 28 februari 2012 het functioneren van de directeur/bestuurder besproken. De beloning van de directeur/bestuurder is vastgesteld binnen de kaders van de Wet Normering Topinkomens. Het volledige verslag van de Raad van Toezicht staat in het Volkshuisvestelijk Jaarverslag van Woonwijze.

PERSONEELSAFVAARDIGING

Na een enquête onder de medewerkers is de OndernemingsRaad in 2010 opgeheven. Omdat regelmatig overleg tussen werkgever en werknemers belangrijk is, is er wel een Personeelsafvaardiging. Deze heeft drie leden. In 2012 heeft twee keer overleg plaatsgevonden tussen de PAV en de directeur/bestuurder. Onder andere de volgende onderwerpen kwamen tijdens deze bijeenkomsten aan bod: de fusie met Eigen Bezit, het Nieuwe Werken, (interne) communicatie en het Fietsenplan. Vanwege ziekte heeft de medewerker Personeel en Organisatie slechts een vergadering bij kunnen wonen.

PERSONEEL

Begin 2012 is de manager Front Office een andere uitdaging buiten Woonwijze begonnen. Ze is vervangen door een interne kandidaat, die tot dan toe werkzaam was als communicatieadviseur. Wegens ziekte van de personeelsadviseur worden de werkzaamheden zoveel mogelijk waargenomen door een van de directiesecretaresse en een medewerker van de financiële afdeling. Aan het eind van 2012 maakte de manager Back Office bekend zijn functie niet langer met plezier te vervullen. Vanaf 1 maart 2013 is zijn opvolger bij Woonwijze aan de slag. Er werken 36 mensen bij Woonwijze, van wie 13 in deeltijd.

• VERKLARINGEN

• BALANS

• WINST- EN VERLIESREKENING

• KERNCIJFERS

FINANCIËN

De onafhankelijke kredietbeoordelaar Dun & Bradstreet heeft medio 2012 de financiële situatie van Woonwijze onderzocht. Ondanks de negatieve geluiden uit de corporatiesector komt Woonwijze zeer goed uit de bus. “Woonwijze heeft het goed voor elkaar”, aldus Dun & Bradstreet. Opvallend is, volgens D & B, dat Woonwijze de hoogst mogelijke faillissementsscore (100) heeft. Dat betekent dat de kans op een faillissement nihil is. Vergelijkbare organisaties in de omgeving hebben een gemiddelde score van 92. Over het algemeen hebben zij ook een lagere ‘pay-dex’: zij betalen hun leveranciers trager dan Woonwijze.

JAARVERSLAG CIJFERS

De oplettende lezer ziet dat er een groot verschil is met de cijfers die we in 2011 presenteerden. Dat heeft een aantal oorzaken.

- 1
- Ons vastgoed hebben we anders gewaardeerd. In plaats van de zogeheten ‘historische kostprijs’ hanteren we nu de grondslag ‘bedrijfswaarde’. Dit sluit beter aan bij hetgeen in de corporatiesector gebruikelijk is. Waarderen op bedrijfswaarde houdt in dat toekomstige inkomsten (zoals huren) en uitgaven (zoals onderhoud en personeelskosten) worden teruggerekend naar, in dit geval, eind 2012. Hierdoor is het eigen vermogen aanzienlijk hoger geworden. Ook gaan de jaarresultaten meer fluctueren, doordat kleine (permanente) wijzigingen in bijvoorbeeld huurstijging of kostenniveau doorwerken over de volle exploitatieduur van het bezit. De effecten hiervan worden deels verwerkt in het jaarresultaat.
- 2
- De fusie met Eigen Bezit heeft natuurlijk ook gevolgen voor de totale waarde van ons roerend goed.

ACTIVA

OMSCHRIJVING

VASTE ACTIVA

Materiële vaste activa

Sociaal vastgoed in exploitatie	229.054	201.450
Sociaal vastgoed in ontwikkeling	6.156	5.152
Onroerende en roerende goederen tdv de exploitatie	4.994	5.095

TOTAAL MATERIËLE VASTE ACTIVA

VASTGOEDBELEGGING

Commercieel vastgoed in exploitatie	15.825	13.557
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.375	4.309
Onroerende zaken verkoop in aanbouw	0	393

TOTAAL MATERIËLE VASTE ACTIVA

/ VASTGOEDBELEGGING

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Beleggingen lange(re) termijn	1.677	1.674
Te vorderen Kopen naar Wens	3.185	56

Totaal financiële vaste activa

TOTAAL VASTE ACTIVA

VLOTTENDE ACTIVA

Onderhanden projecten

Vorderingen

Huurdebiteuren	109	99
Debiteuren gemeente	12	67
Overige vorderingen	30	387
Overlopende activa	383	940

Totaal vorderingen

Liquide middelen

TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA

TOTAAL GENERAAL ACTIVA

GECONSOLIDEERDE BALANS

BOEKJAAR 2012 x € 1.000,00	BOEKJAAR 2011 x € 1.000,00
----------------------------------	----------------------------------

229.054	201.450
6.156	5.152
4.994	5.095

TOTAAL MATERIËLE VASTE ACTIVA

15.825	13.557
10.375	4.309
0	393

TOTAAL MATERIËLE VASTE ACTIVA

/ VASTGOEDBELEGGING

1.677	1.674
3.185	56

Totaal financiële vaste activa

TOTAAL VASTE ACTIVA

225	204
-----	-----

109	99
12	67
30	387
383	940

Totaal vorderingen

Liquide middelen

TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA

TOTAAL GENERAAL ACTIVA

BALANS 2012

OMSCHRIJVING	BOEKJAAR 2012 x € 1.000,00	BOEKJAAR 2011 x € 1.000,00
EIGEN VERMOGEN		
Overige reserves	160.251	120.506
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	160.251	120.506
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investering nieuwbouw	188	950
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Leningen kredietinstellingen	100.288	105.488
Overige leningen o/g	10	10
Terugkoopverpl. Woningen verkocht onder voorwaarden	9.535	3.673
TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN	109.833	109.171
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Derivaat Eigen Bezit	1.074	874
Schulden aan leveranciers	979	454
Schulden aan gemeenten	28	5
Belastingen, S.V. premies en pensioenen	303	154
Overlopende passiva	2.311	3.285
TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN	4.695	4.772
TOTAAL GENERAAL PASSIVA	274.967	235.399

WINST- EN VERLIESREKENING

(waarderingsgrondslag BEDRIJFSWAARDE)

OMSCHRIJVING	BOEKJAAR 2012 x € 1.000,00	BOEKJAAR 2011 x € 1.000,00
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
Huren	16.224	16.074
Vergoedingen	579	522
Opbrengst verkopen woningen	2.888	-2.348
Overige bedrijfsopbrengsten	275	298
TOTAAL BEDRIJFSOPBRENGSTEN	19.966	14.546
BEDRIJFSLASTEN		
Afschrijvingen op vaste activa	9.840	8.410
Waardeveranderingen MVA	-9.681	6.848
Lonen en salarissen	1.599	1.448
Sociale lasten	222	187
Pensioen / VUT-lasten	302	261
Lasten onderhoud	4.379	5.317
Overige bedrijfslasten	3.686	3.611
TOTAAL BEDRIJFSLASTEN	10.347	26.082
EXPLOTTATIERESULTAAT	9.619	-11.536
Niet gerealiseerde herwaardering vastgoedbeleggingen	1.311	368
Vrijval ongerealiseerde reserve	8.338	5.536
RENTE		
Rentebaten	127	116
Rentelasten	4.430	4.640
Renteresultaat	-4.303	-4.524
JAARRESULTAAT	14.965	-10.156
	14.965	10.156-

KERNCIJFERS

Kengetallen over de afgelopen vijf jaar	2012	2011	2010	2009	2008
AANTAL VERHUUREENHEDEN IN BEHEER					
Woningen en woongebouwen in exploitatie	3.025	2.904	2.876	2.782	2.794
Mutatie boekjaar woningen in exploitatie	-45	-17	28	94	-12
Totaal woningen *	2.980	2.887	2.904	2.876	2.782
Garages	158	116	123	123	123
TOTAAL VHE's	3.138	3.003	3.027	2.999	2.905
Woningen en woongebouwen in aanbouw	0	0	0	40	142
PERSONEELSBEZETTING (VOLTIJD)					
AANTAL MEDEWERKERS					
Directie / staf / bedrijfsondersteuning	7	5	5	5	4
Front office	7	8	7	9	6
Back office	9	9	9	10	8
PERSONEELSBEZETTING (DEELTIJD)					
AANTAL MEDEWERKERS					
Directie / staf / bedrijfsondersteuning	4	4	4	4	3
Front office	7	5	6	6	8
Back office	2	1	1	1	0
TOTAAL	36	32	32	35	29
VERHUURZAKEN					
WONINGTOEWIJZING					
Aantal woningzoekenden	3.694	3.635	3.547	3.297	2.915
Aantal toewijzingen (excl nieuwbouw)	122	164	172	191	216
Aantal leegstaande woningen > 3 maanden	17	16	28	27	58
VERDELING WONINGBEZIT:					
a. Goedkoop	541	616	632	694	782
b. Betaalbaar	2.138	2.076	2.108	2.051	1.946
c. Dure woningen	221	146	119	64	39
d. Geliberaliseerd	80	41	37	24	13

HUURINCASSO

Totaal aantal huurmatigingen	453	445	535	543	543
Huurachterstand in %	0,67%	0,65%	0,75%	0,81%	0,77%
Huurderving in %	0,92%	0,43%	0,56%	2,26%	2,54%

FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

VERHOUDINGSGETALLEN

Liquiditeit	0,79	0,78	0,29	0,34	1,15
(Vlottende activa/kortlopende schulden)					
Solvabiliteit	58,3%	51,2%	53,7%	4,1%	9,6%
(Eigen vermogen / totaal vermogen)					
Rentabiliteit eigen vermogen	9,3%	-10,4%	-16,2%	-114,2%	-49,6%
(Jaarresultaat / eigen vermogen)					
Rentabiliteit totale vermogen	3,5%	2,5%	-6,4%	-1,4%	-2,8%
(Exploitatieresultaat / balanstotaal)					

ONDERHOUD

KOSTEN PER VHE (in euros)

Dagelijks onderhoud	327	321	389	541	616
Planmatig / project onderhoud	1.068	1.254	736	1.316	2.304

BALANS EN WINST - EN VERLIESREKENING

RESULTAAT PER VHE (in euros)

1. Eigen vermogen	51.068	40.129	43.838	1.481	3.274
2. Directe bedrijfslasten	381	368	517	359	307
3. Personeelslasten	677	632	617	625	595
4. Andere bedrijfslasten	612	663	665	719	735
5. Bedrijfsresultaat	3.065	-4.367	-7.409	-524	-960
6. Jaarresultaat	4.769	-4.192	-7.093	-1.691	-1.624

VERZEKERDE WAARDE

TOTAAL VERZEKERDE WAARDE (x € 1 mln)	270	270	270	256	239
--------------------------------------	-----	-----	-----	-----	-----

COLOFON

UITGAVE

Woonwijze
Secretaris van Rooijstraat 17
5261EP Vught

TEKST

Erik Overman

ONTWERP & TEKENINGEN

studio Boot

DRUK

Almedeon

BINDWEERK

bindferij

PAPIER

FSC MIX

omslag: Eskabord grijs 4 mm.
binnenwerk: Fluweel velours 150 gr/m2



