‘De mensen **om ons heen**’

WOONWIJZE JAARVERSLAG 2017

Verantwoording
Digitaal of toch in een boekje? We hebben er goed over nagedacht wat de beste verschijningsvorm is van ons jaarverslag. Uiteindelijk kozen we toch voor een gedrukte vorm. De reden is dat we hopen dat we hiermee meer bewoners en belanghouders kunnen bereiken. **De verhalen van 'de mensen om ons heen' verdienen dat!**

Uiteraard hebben we ons uiterste best gedaan om het boekje zo milieuvriendelijk mogelijk te maken. Het is daarom gedrukt op Cradle to Cradle papier.

Inhoud

Voorwoord Charlotte Beukeboom 6

Raad van Commissarissen 10

Interview Wally van der Werff 16

Samen maken we het verschil 22

Samenwerking en lokale verankering 26

Interview Toon van der Heuvel 30

Bewonersparticipatie en leefbaarheid 36

Interview Jack Dikmans 56

Vastgoed 62

Interview Halim Al Shihabi 68

Kwaliteit en onderhoud 74

Vraag en aanbod woningen 82

Interview Caroline Douwes 88

Financieel 94

‘De mensen **om ons heen**’

CHARLOTTE BEUKEBOOM

‘Alleen ga je sneller, **samen kom je verder**’

Koersbepaling en heroriëntatie. Dat was 2017 voor ons. Woonwijze wil samen het verschil maken, dus we hebben de richting die we in willen slaan bepaald met de mensen om ons heen. Voor ons nieuwe ondernemingsplan zijn we daarom in gesprek gegaan met onze huurders, medewerkers, de gemeente en alle andere partijen waarmee we samenwerken.

Prachtig initiatief
Tijdens die gesprekken werd mij weer eens duidelijk hoe belangrijk het is om als corporatie continu in verbinding te staan met mensen om je heen. Met elkaar heb je veel meer wijsheid. ‘Alleen ga je sneller, samen kom je verder.’ Dit Afrikaanse gezegde inspireerde ons niet alleen om onze koers te bepalen, maar ook voor dit jaarverslag. Hierin leest u de verhalen van een aantal mensen om ons heen. Hoe zij – met en zonder ons, soms voor hun werk en soms privé – het verschil maken.

Neem **Wally van der Werff**. Met zijn Woonomgevingsploeg (WOP) zet hij zich dag in dag uit in voor een prettige woonomgeving én geeft hij mensen met een achterstand op de arbeidsmarkt een nieuwe kans. Een prachtig initiatief dat al op verschillende plekken is geprobeerd, maar juist in Vught van de grond kwam. Waarom lukt het Wally? Zelf denkt hij dat dit komt omdat hij een andere kijk heeft dan de meeste mensen. Hij werkt vanuit zijn hart. En laat dat nu ook precies zijn wat wij als Woonwijze willen. Wij willen er zijn voor de mensen die ons écht nodig hebben. Hopelijk inspireren en raken de openhartige verhalen van Wally, Jack, Toon, Halim en Caroline u net zozeer als ons.

Wally van der Werff werkt vanuit zijn hart. Hij zet zich dag in dag uit in voor een prettige woonomgeving.

> LEES VERDER OP PAG. 16

De ondertekening van de prestatieafspraken. Een mooie basis om samen het verschil te kunnen maken.

> LEES VERDER OP PAG. 36

Bijzonder werk
Een van de hoogtepunten voor Woonwijze dit jaar was de **ondertekening van de prestatieafspraken** met onze Huurders Belangenvereniging (HBV) en de gemeente Vught. Hierin staat heel duidelijk wat we het komende jaar van elkaar kunnen verwachten. Een mooie basis om samen het verschil te kunnen maken.

Voor mij persoonlijk was 2017 ook een bijzonder jaar. De Raad van Commissarissen vroeg mij om te solliciteren als directeur-bestuurder. Ik vervulde die functie al op interimbasis, maar dat is toch een ander uitgangspunt. Na intensieve gesprekken en vooral door het vertrouwen en de steun die ik kreeg, heb ik besloten om dit te gaan doen. Met het team van alle Woonwijzers zijn we voortvarend aan de slag gegaan met de uitvoering van ons nieuwe ondernemingsplan. Want ook hier geldt: samen kom je verder. En samen maak je het verschil.

Hartelijke groet,
Charlotte Beukeboom

Raad van Commissarissen

Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op het bestuur, beleid en algemene zaken bij Woonwijze.

Leden
Het afgelopen jaar was er geen verandering in de samenstelling van de RvC. De leden zijn vier jaar lid en kunnen daarna voor vier jaar worden herbenoemd. Het afgelopen jaar zijn mevrouw Huskens en de heer Huibers na het positief doorlopen van de fit- en propertoets herbenoemd. De leden zijn:

de heer H. Haarhuis (voorzitter)	benoemd in 2012
de heer P. Krumm	benoemd in 2012
mevrouw F. van Dedem	benoemd in 2010
mevrouw D. Huskens	benoemd in 2013
de heer T. Huibers	benoemd in 2013
mevrouw F. Crutzen	benoemd in 2014

Afscheid directeur-bestuurder
In 2017 heeft de RvC afscheid moeten nemen van de directeur-bestuurder. De reden hiervoor was de verslechterde relatie met de gemeente Vught. Dit belemmerde de organisatie zo dat de RvC besloot afscheid te nemen van de directeur-bestuurder. Helaas was hiervoor een gang naar de rechter nodig. Uiteindelijk is het ontslag in juli 2017 in hoger beroep bevestigd en gaat het in per juni 2018.

Charlotte Beukeboom werd op 1 januari 2017 benoemd als interimbestuurder van Woonwijze. Daarvoor nam zij al drie maanden deze functie bij afwezigheid van de vorige directeur-bestuurder waar.

Presentatie van het ‘Bod op de woonvisie’

Als interimbestuurder heeft Charlotte Beukeboom gezorgd voor het goed verlopen van de dagelijkse gang van zaken bij Woonwijze.

Uitgangspunt hierbij was de kerntaak van woningcorporaties: het huisvesten en daarbij ondersteunen van mensen die dit echt nodig hebben. Ze legde daarvoor de nadruk op de volgende drie taken:

- Continuïteit en stabiliteit van de organisatie
- Verbeteren van de relatie met de gemeente Vught
- Nieuwe koers uitzetten met het ondernemingsplan 2017-2021

Per 1 januari 2018 werd Charlotte Beukeboom benoemd tot de nieuwe directeur-bestuurder. Ze heeft hiervoor een uitgebreid assessment gedaan op 17 oktober 2017. De fit- en propertoets van de Autoriteit Woningcorporaties doorliep ze op 27 december 2017 met goed gevolg.

De beloning van de directeur-bestuurder is vastgesteld binnen de kaders van de Wet normering topinkomens (WNT). De directeur-bestuurder a.i. ontving een toeslag van 10% conform de CAO Woningcorporaties op haar salaris als manager Front office en valt hiermee binnen de WNT-norm.

Besluiten
De RvC heeft in 2017 negen keer regulier vergaderd.
Over de volgende onderwerpen zijn beslissingen genomen:

- Benoeming Charlotte Beukeboom als directeur-bestuurder ad interim
- Sancta Monica
- Overname woningen Stadhouderspark van Vestia
- Herstructurering Grote Zeeheldenbuurt
- Huurverhoging 2017
- Samenstelling RvC
- Aantrekken van leningen voor (her)financieringen
- Ondernemingsplan 2017-2021
- Bod op de Woonvisie
- Benoeming externe controller
- Prestatieafspraken gemeente Vught
- Keuze accountant controle jaarrekening 2017
- Definitief scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB
- Fusie Woonvennootschap en BV's en bijbehorende statutenwijziging
- Vaststellen financieel reglement naar aanleiding van de Veegwet wonen
- Vastgoedtransacties

Andere onderwerpen die tijdens de RvC-vergadering werden besproken zijn: vastgoedontwikkeling en voortgang onderhoudsprojecten, huisvesting vergunninghouders, businessrisks WSW en de stand van zaken met betrekking tot de relatie met de gemeente Vught.

Woningwet
Net als vorig jaar was er ook in 2017 veel aandacht voor de uitvoering van de Woningwet. Hiervoor moesten nieuwe procedures worden opgesteld en statuten worden aangepast. De RvC stelde zelf drie commissies in voor advies aan de Raad.

Dit zijn: de remuneratiecommissie (over o.a. beoordeling en beloning directeur-bestuurder en RvC zelf), auditcommissie (over financiële taak en voorbereiding besluitvorming) en vastgoedcommissie (over investeringsproces, vastgoedsturing en investeringsprojecten).

Aan iedere commissie zijn minimaal twee leden van de RvC verbonden, waarvan één lid voorzitter is. In lijn met de Woningwet is de voorzitter van de RvC geen voorzitter van een commissie.

WALLY VAN DER WERFF

‘Ik zeg nooit wat mensen moeten doen, **ik vraag het**’

Wally van der Werff (53 jaar) is de drijvende kracht van de Woonomgevingsploeg (WOP). Een mooi initiatief dat acht jaar geleden begon om mensen met een achterstand tot de arbeidsmarkt een kans te geven weer in het werkritme te komen en tegelijkertijd de woonomgeving 'schoon, heel en veilig' te houden.

De Woonomgevingsploeg, **een 'klussenbus' voor woningcorporaties**

Wally's Opruimploeg, zo wordt de WOP ook wel genoemd. Niet zo gek, want Wally geeft zich voor de volle 100 procent voor zijn ploeg, die de handen uit de mouwen steekt in Boxtel en Vught. En met succes. Waar het WOP-project in andere gemeenten sneuvelde, is het hier juist een mooi voorbeeld van hoe je samen het verschil kunt maken.

Zo is er die jongen met een crimineel verleden. "Hij bleek ook nog een taakstraf en een korte detentie voor de boeg te hebben. Eigenlijk moest ik iedere week zijn uren ophogen, maar ik merkte dat hij daar op dat moment nog geen ruimte voor had. Ik zei: 'Ik geef jou nu die tijd, maar daarna moet je vol aan de bak.'

Dat moest hij helemaal toen ik geregeld had dat hij – met extra uren - zijn taakstraf bij de WOP mocht uitvoeren. Dat was voor hem een dubbele motivatie." Het werkte: "Vanaf maandag heeft hij een proefcontract bij de groenvoorziening. Zijn nieuwe leidinggevende heb ik gesproken. Het liefst had ik hem nog even bij me gehouden, tot hij wat stabieler is. Maar mensen mogen tegenwoordig maximaal een halfjaar bij de WOP blijven."

Moeite met autoriteit
Deze jongen is een van de honderden voorbeelden – zo'n veertig per jaar – die hij voorbij heeft zien komen de afgelopen acht jaar. "Drugs, scheidingen, psychische problemen. Er zijn allerlei redenen waarom mensen een grote afstand tot de arbeidsmarkt krijgen. Vaak kunnen ze totaal niet tegen autoriteit. Daar heb ik geen last van. Ik zeg nooit tegen mensen wat ze moeten doen, ik vraag het en help zelf mee."

Aan de basis van de WOP stonden verschillende partijen: de gemeenten Boxtel en Vught leveren de mensen, woningcorporaties St. Joseph en Woonwijze de werkzaamheden en de WSD zorgt voor gereedschap en de leidinggevende. Dat is nu nog steeds zo. Maar er is wel veel veranderd, want alleen zwerfvuil oprapen, dat ging 'm niet worden. "Mensen haken dan heel snel af." Langzaam is het project gegroeid tot een soort klussenbus voor de woning-corporaties. "Losse stoeptegels, bomen uit tuinen verwijderen, achterstallig snoeiwerk in tuinen, schilderwerkzaamheden. Eigenlijk alle voorkomende werkzaamheden. Juist die grote diversiteit houdt het leuk. Hierdoor kan ik ook beter het niveau inschatten: wie heeft meer in zijn mars?"

Laatste strohalm
Vader, moeder, maatschappelijk werker, vriend, opleider. Wally is het allemaal. Werken bij de WOP is vaak een laatste strohalm als opstap naar regulier werk. Dat lukt niet altijd. "Maar bij tachtig tot

Vader, moeder, maatschappelijk werker, vriend, opleider.
Wally is het allemaal.

negentig procent wel. Inzicht geven en ervaring opdoen, dat is het eigenlijk. Inzicht in hoe je iets moet opbouwen. Dat je onderaan moet beginnen. De ervaring zit 'm in zaken als: hoe ga je met collega's en materialen om? Hoe werk je samen? Echt de basis."
2017 was voor de WOP een goed jaar. "In de crisis was het onzeker of de WOP kon blijven bestaan. Er waren dit jaar ook meer kansen voor mensen die verder van de arbeidsmarkt staan. Dat maakt mijn werk meteen leuker."

Hand geven
Zijn baan is Wally op het lijf geschreven. "Ik heb zelf ook het een en ander meegemaakt, dus ik kan me goed inleven." Het geheim van het succes? "Je moet net iets extra's geven." Dat doet hij voor zijn medewerkers en dat doet de WOP zelf ook. "Als we ergens een struikje moeten weghalen, dan maken we meteen het hele tuintje in orde. We zijn er toch. Mensen waarderen dat. Ze geven een kopje koffie of een bedankje. Of ze komen naar ons toe als we ergens bezig zijn om te zeggen dat ze blij zijn dat er iets gebeurt.
De jongens vinden het vaak lastig om daarmee om te gaan, maar je ziet ze groeien."
'Samen het verschil maken' is wat de WOP de hele dag doet. "Jong, oud, laaggeschoold, hooggeschoold, met een beperking, zonder een beperking. Bij ons is het altijd gezellig." Iedere dag begint en eindigt met het geven van een hand aan elkaar. "Uit respect."

Anders kijken
Over de vraag of hij anders naar dingen is gaan kijken door dit werk, hoeft hij niet lang na te denken: "Juist doordat ik al anders keek, ben ik degene die zo goed op deze plek past."

Samen maken we het verschil

Samen maken we het verschil

In 2017 maakten we ons nieuwe ondernemingsplan: **'Samen het verschil maken 2017-2021'**. Dit deden we door goed te luisteren naar onze huurders, belanghouders en partners. In ons ondernemingsplan stellen we onszelf een heldere maatschappelijke opdracht:

'Met een duidelijke focus op Vught bieden we mensen die op ons zijn aangewezen een betaalbare, goed onderhouden en energiezuinige woning in een leefbare woonomgeving. We maken het verschil voor onze (toekomstige) huurders door te luisteren en samen te zoeken naar oplossingen.'

Uitgangspunten hierbij zijn
- We gaan voor de dialoog
- We zijn menselijk
- We stellen ons actief op
- We zijn duurzaam
- We maken het verschil

'Met een duidelijke focus op Vught bieden we mensen die op ons zijn aangewezen **een betaalbare, goed onderhouden en energiezuinige woning in een leefbare woonomgeving.'**

De thema's waarvoor we ons hard maken zijn
- Huurders en woningzoekenden staan voorop
- Betaalbaar wonen
- Voldoende beschikbare en passende woningen
- Investeren in duurzaamheid
- Samen werken aan een leefbare woonomgeving

Deze vijf thema's worden door de medewerkers van Woonwijze uitgewerkt en op de kaart gezet in projectgroepen. Zo zorgen we ervoor dat ze daadwerkelijk tot leven komen.

Organisatie
Woonwijze heeft 33 medewerkers in dienst (29,97 fte). Oktober 2017 zijn er twee nieuwe medewerkers in dienst gekomen, een in de functie manager Front office en een in de functie vastgoedspecialist. Het ziekteverzuim exclusief zwangerschapsverlof was in 2017 8,73%. Dit is een sterke stijging ten opzichte van 2016. De reden hiervoor is het (middel)langdurig ziekteverzuim van drie medewerkers.

Klachtencommissie
In 2017 heeft de klachtencommissie één klacht ontvangen. Het betrof een klacht van een huurder over het feit dat Woonwijze toestond dat een huiseigenaar op een toerit naar een binnenterrein van Woonwijze zogenaamde verkeersmaatjes en andere mogelijke obstakels mocht zetten. De huurder heeft op het binnenterrein een garage. De commissie stelde de klager in het gelijk en Woonwijze heeft het advies overgenomen.

Urgentiecommissie
Dit jaar zijn er 49 adviesgesprekken gevoerd door Woonwijze over urgentiemogelijkheden. Uiteindelijk besloten 19 woningzoekenden om hun urgentie voor te leggen aan de urgentiecommissie. Voor acht dossiers heeft de commissie urgentie toegekend. Alle personen die urgentie hebben gekregen, zijn dit jaar voorzien van een passende woning.

Samenwerking en **lokale verankering**

‘Samenwerken aan
een leefbaar Vught’

Samenwerking en lokale verankering

Gemeente Vught
We werken intensief en goed samen met de gemeente Vught op het gebied van vastgoed, huisvesting van statushouders en het sociale domein. De prestatieafspraken zijn gemaakt in goed overleg tussen de Huurders Belangenvereniging (HBV), gemeente en Woonwijze. Op 11 december 2017 was de ondertekening. We zijn blij met de heldere afspraken die we hebben gemaakt over: betaalbaarheid en beschikbaarheid, duurzaamheid, wonen en zorg, leefbaarheid en participatie en de huisvesting van bijzondere doelgroepen.

Samen Sterk in de Wijk
‘Samen Sterk in de Wijk’ is door de gemeente opgericht samen met partners in welzijn en zorg. Het doel is om samen (kwetsbare) burgers te ondersteunen. Ook wij helpen graag mee. We doen dit omdat we het belangrijk vinden dat onze bewoners meedoen met activiteiten en in contact met elkaar komen. Een voorbeeld hiervan is de ‘Dag van de gastvrijheid’ in de wijk De Baarzen.

Regiegroep Armoede
Uit onderzoek van de gemeente blijkt dat in Vught tussen de 300 en 400 kinderen in armoede opgroeien. De regiegroep Armoede wil hier iets aan doen. Ons is gevraagd mee te helpen. Op 11 december 2017 was de eerste bijeenkomst. Onderwerp was de ontwikkeling van een financieel paspoort dat mensen inzicht geeft in hun financiële situatie. Ook wordt het eenvoudiger om aanvragen voor regelingen te doen.

TOON VAN DER HEUVEL

‘Ik woon hierboven, dus **ik ben toch in de buurt**’

Toon van der Heuvel (83) behoort tot de eerste bewoners van het appartementencomplex aan de Molenstraat. Samen met zijn vrouw heeft hij er helemaal zijn draai gevonden. Voor de ontmoetingsruimte De Molenhoek zet hij zich voor de volle honderd procent in. “Stilzitten is niks voor mij.”

Vrijwilliger met hart en ziel voor De Molenhoek

Dinsdagavond en zaterdagochtend zijn de vaste dagen van Toon achter de koffiebar van De Molenhoek. “Tussendoor word ik ook nog wel eens gebeld. Dan kom ik natuurlijk. Ik woon hierboven, dus ik ben toch in de buurt.”

Beroepsmilitair

Koffie schenken, in de keuken staan, de kassa bijvullen, versieringen ophangen. Alles wat je maar kunt verzinnen wat er nodig is voor De Molenhoek, Toon draait er zijn hand niet voor om. Vroeger gaf hij als beroepsmilitair rijlessen. Nu is hij hier in zijn element. “Je bent onder de mensen en ik vind het leuk werk.

Ik moet toch altijd iets doen, maakt me niet uit wat. Als ik maar niet stil hoef te zitten. Dat heb ik altijd al gehad. Ik vind het gewoon prettig om bezig te zijn voor anderen."
Biljarten doet Toon graag. "Je hebt hier twee groepen. Op dinsdag zorg ik dat alles goed verloopt voor de anderen en op donderdag biljart ik zelf." Vroeger woonde hij met zijn vrouw en drie kinderen aan de Theresialaan. Daar hadden ze het naar hun zin en dat geldt nu aan de Molenstraat. Als er activiteiten zijn zoals een opvoering of gezamenlijke maaltijd, dan doen ze altijd mee. "Het is altijd gezellig hier."

Steentje bijdragen
Arno van der Lee is beheerder van De Molenhoek voor Woonwijze. Sinds hij dat doet, is er meer rust, merkt Toon. "Als we iets vragen, wordt het altijd geregeld. We hebben nog nooit nul op het rekest gehad." Zo'n goede samenwerking is volgens hem het geheim van het succes. "Iedereen draagt zijn steentje bij. Als we hulp nodig hebben, dan krijgen we die. Dat is niet overal zo, maar hier gelukkig wel."

Iedereen draagt zijn steentje bij.
Als we hulp nodig hebben, dan krijgen we die.

Bewoners-participatie en leefbaarheid

Bewonersparticipatie en leefbaarheid

De Woningwet die in 2015 van kracht werd is helder over de rol van corporaties bij leefbaarheidsvraagstukken. De wet schrijft voor dat corporaties zich moeten richten op leefbaarheid in de buurten waar de corporatie woningen heeft en de directe woonomgeving. Wij kunnen dit doen dankzij vele vrijwilligers. Onze insteek is om met beperkte uitgaven veel te doen op het gebied van leefbaarheid en bewonersparticipatie. Dit sluit aan bij wat bewoners willen. In 2017 hebben we minder uitgegeven dan de vastgestelde maximaal € 125 per woning, namelijk een bedrag van circa € 70 per sociale huurwoning. Verderop in dit hoofdstuk is te lezen waar we dit grotendeels aan uitgegeven hebben.

Huurdersvertegenwoordiging
Onze huurders worden vertegenwoordigd door de Huurders Belangenvereniging (HBV). In 2017 hadden we vier keer een overleg met het bestuur. De vergaderingen zijn open, constructief en respectvol. Ons gezamenlijke doel is duidelijk: het prettig wonen van bewoners.

Ons gezamenlijke doel is duidelijk:
het prettig wonen van bewoners.

De bewonersraad is een afvaardiging van de bewonerscommissies in de HBV. Ook zij kwamen vier keer bij elkaar. Tijdens de overleggen ging het onder andere over:

- adviesaanvraag huurverhoging 2017
- voorbereiding driepartijenoverleg
- voortgang (herstructurering) Grote Zeeheldenbuurt
- Oog voor elkaar-fonds
- bijpraten spoorontwikkelingen
- voorbereiding bod op woonvisie
- brainstorm doorstroombeleid
- bijpraten Versterhof
- bijdrage vanuit HBV aan bewonerscommissies en niet georganiseerde buurtinitiatieven
- jaarrekening en jaarverslag
- bijpraten stand van zaken hoger beroep directeur-bestuurder
- voorbereiding prestatieafspraken
- programma kennissessie De Proeverij 26 oktober
- adviesaanvraag sloopreglement
- voorbereiding brainstorm urgentiebeleid
- prestatieafspraken
- vergoeding HBV
- bestuurlijke route Control
- begroting 2018
- verloedering van wijken (zo genoemd op agenda Bewonersraad)
- initiatieven buurtactiviteiten
- aanpak en ondersteuning bij huurbetaling/incasso
- adviesaanvraag voorstel zonnepanelen
- financieel overzicht HBV
- participatiekalender

Driepartijenoverleg
De HBV, gemeente Vught en Woonwijze hielden in 2017 voor het eerst een driepartijenoverleg. Dit is ook verplicht vanuit de Woningwet. Er waren verschillende bijeenkomsten als voorbereiding op het bod op de woonvisie en het maken van de prestatieafspraken. Thema's waarover werd gesproken zijn: betaalbaarheid en beschikbaarheid, duurzaamheid, wonen en zorg, leefbaarheid en participatie.

Op 8 juni 2017 werd het conceptbod op de woonvisie met de HBV besproken. De opmerkingen van de HBV werden hierin verwerkt. Op 19 juni 2017 gaf de bewonersraad een positief advies. Wij hebben daarna ons bod voor 1 juli 2017 overhandigd aan de betreffende wethouders. De prestatieafspraken werden door de vertegenwoordigers van de drie partijen getekend op 11 december. We kijken terug op een positief, constructief en daadkrachtig overleg.

Kennissessie
Op initiatief van de HBV, samen met Woonwijze, werd op 26 oktober 2017 een kennissessie gehouden. De volgende sprekers werden uitgenodigd voor deze 'proeverij':

- Anja Muller seniorenmakelaar
- Martijn Boer en Marjorie Heethaar Voorzieningenwijzer
- Ruud Rutten energiecoach IWOON Amsterdam

Op uitnodiging van de HBV namen ook deel: een afvaardiging van de RvC, het managementteam, een aantal medewerkers van Woonwijze en een beleidsmedewerker van de gemeente Vught. De aanwezigen gaven aan de avond inspirerend en geslaagd te vinden.

Tips die werden gegeven waren o.a. om verder te kijken dan woonlasten alleen en ook bijvoorbeeld naar (zorg)verzekeringen te kijken. Werken met senioren vergt echt maatwerk, zo moet je hen vaak bij de hand nemen om te wennen in een nieuwe buurt.

Overleg en dialoog met bewonerscommissies
Als dank en waardering voor hun bijdrage hielden we voor onze twaalf bewonerscommissies en ruim vijftig betrokken buurtbewoners een bijeenkomst op 11 juli 2017. Deze stond in het teken van het delen van verhalen en muziek. We nodigden hiervoor ook de bewoners van de Van Sasse van Ysseltstraat/Hertoglaan uit, omdat we hen als nieuwe Vughtse inwoners – statushouders – meer in contact wilden brengen met buurtbewoners. Het was een bijzondere avond waar we met veel plezier op terugkijken.

Aftersalesgesprekken
Onze woonconsulenten bezoeken nieuwe huurders na een week of acht om te kijken of ze hun weg hebben gevonden. Dit geeft ons ook de gelegenheid eventuele beginnende problemen vroegtijdig te signaleren. Waar nodig kunnen we hulp bieden of ingrijpen. We merken dat in de praktijk dit eerste contact vooral waardevol is om mensen een beetje te leren kennen. Het verlaagt de drempel om eens terug te komen of na een poosje te informeren hoe het gaat. In 2017 waren er 70 van dit soort huisbezoeken.

De Rode Rik
De Rode Rik is voor veel bewoners en bezoekers een echt thuis geworden. Voor het contact met buurtgenoten, een praatje, het meedoen aan de vele activiteiten of samen eten. Er is een groep van 55 vrijwilligers aan verbonden.

Op 1 juni 2017 vierden we het eerste lustrum van de Rode Rik met een feestelijk programma

Op 1 juni 2017 vierden we het eerste lustrum van de Rode Rik met een feestelijk programma dat we samen met buurtbewoners, vrijwilligers en de Programmaraad en de buurtbasisscholen maakten. We kijken terug op een bijzondere dag waarbij ook burgemeester Van de Mortel en wethouder Heijboer aanwezig waren.

Op 23 september 2017 werd ook dit jaar weer de Burendag gevierd in onder andere de Rode Rik. Hiervoor werd in samenwerking met de bewonerscommissie, Cello en vrijwilligers het programma gemaakt. Bij de evaluatie kwam naar voren dat het programma wat actiever mag en dat we bezoekers gunnen om (nog) meer contact te maken en verhalen met elkaar te delen. Hier ontstond het voorstel om 2018 tot Verhalenjaar uit te roepen.

Op 19 oktober 2017 hielden we een informatiemiddag over dementie. Irene Smoor, psychogerontoloog en bestuurslid van Stichting Alzheimer Nederland, gaf uitleg en informatie en ging in op vragen van de aanwezige bewoners.

In 2017 kreeg de warme lunch op dinsdagmiddag een echte plek in het wekelijkse programma van de Rode Rik. Door een bijdrage van een betrokken Vughtse organisatie en Miles of Pleasure konden we de wekelijkse maaltijden op dinsdag en donderdag in 2017 tegen een lagere prijs aanbieden.

Dit jaar kreeg ook het breiproject echt vorm. Een grote groep mensen breiden 391 sjaals voor Vincentiusvereniging Vught. Zij reikten deze sjaals – samen met de kerstpakketten – uit aan Vughtse inwoners die extra warmte en steun kunnen gebruiken. Voor dit project ontving De Rode Rik van veel mensen wol en van de gemeente een projectsubsidie van € 1.000. De helft hiervan werd gebruik. De groep wil graag verder breien voor Vincentiusvereniging en de kringloopwinkel. Hiervoor wordt in 2018 – met goedkeuring van de gemeente – het overige deel van de subsidie gebruikt.

Door drie Vughtse organisaties is in 2017 een gezamenlijke subsidieaanvraag gedaan voor een bijdrage van het project 'Samen Ouder' bij het Oranje Fonds. Ouderen Samen was een van deze organisaties en diende namens de Rode Rik een aanvraag in voor het opzetten van dansactiviteiten en zinvolle dagbesteding voor ouderen, waaronder samen eten. Er werd € 5.000 toegezegd voor de komende drie jaar. De voorbereidingen voor het programma lopen. Daarnaast kreeg de Rode Rik – onverwacht – van Miles of Pleasure € 1.500. Dit wordt gebruikt voor het vormgeven van het Verhalenjaar in 2018 en het opzetten van een wekelijkse lunch op maandag. Van de gemeente was er een subsidiebijdrage van € 15.000.

De Molenhoek

De bewoners van de 78 appartementen aan de Molenstraat en de passiefhuizen kunnen dagelijks gebruikmaken van de mogelijkheden van de ontmoetingsruimte in de Molenstraat. Samen met de beheerder zorgt de activiteitencommissie (bestaande uit bewoners en vrijwilligers) elke maand voor een afwisselend programma met creatieve middagen, muziek en samen eten. Net als bij de Rode Rik is ook in de Molenhoek een informatiemiddag over dementie gehouden. Gemiddeld worden de activiteiten door 15 tot 30 bewoners bezocht.

‘De vrijwilligers van de Molenhoek **waarderen we onder andere met een jaarlijks uitje.’**

Ook in 2017 bood de Molenhoek de mogelijkheid aan bewoners om een vers gemaakte warme maaltijd te gebruiken. Dankzij de bijdrage van een betrokken Vughtse organisatie kon dit jaar de maaltijd wederom tegen een lagere prijs worden aangeboden: € 4,25 inclusief nagerecht. Gemiddeld maken 12 tot 14 bewoners hiervan gebruik.

In samenwerking met de activiteitencommissie, Cello en een actieve buurtbewoner kreeg Burendag in de Molenhoek vorm. Ruim 100 (buurt)bewoners brachten een bezoek aan o.a. de kraampjes.

Op 20 november 2017 vond de jaarlijkse bewonersvergadering plaats. Agendapunten waren: het beheer van de ontmoetingsruimte, de financiële verantwoording, terugkoppeling eerder verstuurde vragenlijst, het activiteitenprogramma, de wensen en behoeften van bewoners en het afleggen van financiële verantwoording over de in- en uitgaven van de Molenhoek. Bewoners gaven aan erg tevreden te zijn over het activiteitenprogramma en het beheer van de ruimte.

De vrijwilligers van de Molenhoek waarderen we onder andere met een jaarlijks uitje, tussentijds een aardigheidje en het jaarlijkse voortgangsgesprek. Hierin staan we stil bij het vrijwilligerswerk, de omgang met andere vrijwilligers en beheerder, de persoonlijke wensen en behoeften. In het najaar 2017 hadden we met alle vijftien vrijwilligers voor de tweede keer dit voortgangsgesprek. Dit werd erg gewaardeerd en gaf handvatten voor de onderlinge samenwerking.

Huiskamer Helvoirtseweg
In het woongebouw aan de Helvoirtseweg zijn de bewoners gemiddeld 75 tot 80 jaar en ouder. Zij wonen veelal alleen. Met vrijwilligers is in 2014 een Huiskamer gemaakt in de berging achter het woongebouw. Bewoners drinken er maandelijks samen koffie op maandagochtend en lunchen op donderdagmiddag. Gemiddeld nemen 20 bewoners hieraan deel.

De Huiskamer, Marktveldpassage
Samen met Centrum Management Vught, Welzijn Vught en Reinier van Arkel werden eind 2017 de krachten gebundeld om tijdelijk een Huiskamer te realiseren in een leegstaand pand in de Marktveldpassage. Hier zat een grand café en na sluiting werd een plek om te ontmoeten gemist. Dit bleek uit de signalen die wij en de andere organisaties van de initiatiefgroep ontvingen. We besloten de handen ineen te slaan. In korte tijd werd snel geschakeld; de ruimte werd ingericht en vrijwilligers werden geworven. Op 16 januari 2018 opende De Huiskamer. Bezoekers kunnen er voor een klein bedrag terecht voor koffie of thee van dinsdag tot en met vrijdag. Ook is er gelegenheid tot het lezen van een krant of tijdschrift of om te wachten op de taxi of seniorenbus.

Versterhof
In het eerste kwartaal van 2017 vond een uitgebreide verkenning plaats van de mogelijkheden voor een invulling van de buurtkamer aan de Versterhof. We onderzochten verschillende scenario’s: een ontmoetingsruimte voor ouderen, een fysiek punt voor het netwerk van Samen Sterk in de Wijk en het ombouwen van de ruimte tot een sociale huurwoning. Een combinatie van de eerste twee scenario’s had de voorkeur.

Op 6 juli 2017 was er een brainstormbijeenkomst. Buurtbewoners uitten hier hun zorgen over de parkeerdruk en verkeersstromen. Op 22 augustus 2017 spraken we hierover met de gemeente.

Op 21 november 2017 was er opnieuw een bijeenkomst. Hieruit bleek dat een ontmoetingsruimte zoals in eerste instantie het plan was, niet haalbaar is. In goed overleg met de buurtbewoners en de gemeente hebben we een verzoek ingediend voor twee seniorenwoningen. De initiatieffase hiervoor wordt opgestart zodra we volledig groen licht hebben van de gemeente.

Herstructurering Grote Zeeheldenbuurt
Bewoners van de 98 woningen in de Grote Zeeheldenbuurt werden door ons in 2013 geïnformeerd over onze plannen voor de toekomst: de komende jaren worden de woningen vervangen door nieuwbouw. Het contact met de bewonerswerkgroep is goed, er is constructief en regelmatig overleg. Vaste punten voor dit overleg zijn: stand van zaken planontwikkeling, leefbaarheid in de buurt en bewonersparticipatie.

Met de bewoners die nog in de wijk wonen zochten we regelmatig actief persoonlijk contact. In oktober 2017 brachten we alle 12 huishoudens die nog in de wijk wonen met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd een bezoek om hen persoonlijk te informeren dat zij en de statushouders (3 gezinnen en 6 alleenstaanden) met ingang van 1 november 2017 urgentie ontvangen. In de huis-bezoeken kwam ook de sloop van de woningen ter sprake; die zal in 2018 plaatsvinden. In 2017 zijn twaalf huishoudens uit deze buurt al verhuisd naar een andere woning. Bewoners gaven in de aftersalesgesprekken aan zich goed thuis te voelen in de nieuwe woning en buurt.

Inmiddels zijn in het gebied 80 woningen leeggekomen. Leegstandsbeheerder GAPPH zorgt voor de tijdelijke bewoning en onderhoudt met de bewoners intensief contact. In samenwerking met de Woonomgevingsploeg (WOP) en de gemeente zorgen we dat de buurt er netjes uit blijft zien.

In 2017 is hard gewerkt aan de planontwikkeling van de Grote Zeeheldenbuurt. Op 16 februari was de architectenselectie. Twee bureaus presenteerden zich aan de bewonerswerkgroep, HBV en gemeente. Besloten werd om Mulleners & Mulleners Architecten de opdracht toe te kennen. Op 2 maart 2017 gingen zij met de bewonerswerkgroep en de HBV verder in gesprek over de wensen, verwachtingen en ideeën voor de nieuwe buurt.

Op 13 april 2017 informeerden we bewoners en omwonenden over de stand van zaken. Ook is er met de gemeente overleg geweest. Zij hebben ingestemd met het voorlopige plan en besloten om extra woningcontingent toe te kennen aan de Grote Zeeheldenbuurt. Hierdoor is het mogelijk om 163 woningen in deze buurt terug te bouwen. Op 12 juli 2017 hebben we de bewoners en omwonenden hierover geïnformeerd. Dit is goed ontvangen.

Op 13 december 2017 vond overleg plaats met de bewoners-werkgroep. Architectenbureau Mulleners & Mulleners en Buro Lubbers (landschapsarchitect) presenteerden aan hen het eerste plan. We willen de buurt samen met de toekomstige bewoners vormgeven. Deze 'community'-werkvorm verkennen we door bij een andere corporatie te kijken hoe het daar gewerkt heeft.

In 2017 is hard gewerkt aan **de planontwikkeling van de Grote Zeeheldenbuurt.**

Vijverhof
Op initiatief van de bewonerscommissie en wijkondersteuner was er op 20 mei 2017 een opschoondag voor de bewoners van Vijverhof. Helaas gingen slechts vier bewoners in op de uitnodiging. Gezien de magere belangstelling gaf de bewoners-commissie aan zich liever te richten op het verwelkomen van nieuwe bewoners in de buurt en de deelname aan de bewonersraad.

Van Sasse van Ysseltstraat/Hertoglaan
In september 2015 boden we vijf gezinnen en zeven alleen-staanden tijdelijk woonruimte in het woongebouw op de hoek van de Hertoglaan en Van Sasse van Ysseltstraat.
Vanaf die tijd onderhielden we intensief contact met deze vergunninghouders. Uit de gesprekken kwam nadrukkelijk naar voren dat het gebouw niet erg geschikt is voor langdurige bewoning. In goed overleg met de gemeente is besloten om deze bewoners voorrang te geven bij het aanbieden van een andere zelfstandige woonruimte binnen Vught.
Wij spanden ons in om in 2017 zoveel mogelijk bewoners te herhuisvesten. We hebben vier gezinnen en vier alleenstaande bewoners andere zelfstandige woonruimte kunnen aanbieden. De Woonomgevingsploeg (WOP) hielp mee met de verhuizing. De overige bewoners van het pand ontvangen in 2018 een woningaanbod van ons. Vanwege de grote vraag naar huisvesting van vergunninghouders waren we genoodzaakt om de vrijkomende woonruimte in dit woongebouw opnieuw aan te bieden aan twee gezinnen en drie alleenstaande bewoners.

Thuis voor vergunninghouders
De afgelopen twee jaren was er een verhoogde instroom van vergunninghouders. Het is een opgave om iedereen op een juiste manier te huisvesten en ondersteunen. We hebben met VluchtelingenWerk en de gemeente Vught gesproken over een gezamenlijke aanpak en uitgangspunten als het gaat om integratie en participatie. Een van de belangrijkste speerpunten van deze partijen is, naast het meedoen in de maatschappij, het voorkomen van armoede en schulden. De aanpak is erop gericht dat de gemeente Vught, Woonwijze en VluchtelingenWerk samen de nieuwkomers 'bij de hand nemen' om hen zo te helpen zich thuis te gaan voelen. Nadat de woning is ingericht in samenwerking met VluchtelingenWerk volgt na een week of 7 tot 10 een gesprek met de bewoners, VluchtelingenWerk, gemeente en Woonwijze. Gekeken wordt wat nodig en wenselijk is om de integratie te bevorderen.

VluchtelingenWerk begeleidt nieuwe bewoners het eerste jaar, zowel maatschappelijk als met praktische vragen. Drie maanden voor afronding van dit traject volgt op initiatief van VluchtelingenWerk een gesprek met alle betrokkenen. Samen wordt beoordeeld of het traject afgerond kan worden en welke vervolgstappen nodig zijn. De werkwijze is sinds mei 2017 operationeel en is op 9 november geëvalueerd. De eerste ervaringen zijn positief, vooral over het snel schakelen tussen de organisaties en het maken van goede werkafspraken. Verdere uitwerking behoeft in 2018 aandacht.

Integratie begint met contact en het meedoen aan activiteiten. Om te verkennen wat hierin de wensen zijn, was er op 7 december 2017 een eerste brainstormsessie van ons samen met enkele bewoners, vrijwilligers-taalcoaches, gemeente Vught en Welzijn Vught. Een mooi begin voor laagdrempelige activiteiten en contacten.

Op 1 april 2017 sloten we een gebruiksovereenkomst af met Welzijn Vught voor het gebruik van een garage in de Van der Pollstraat. Welzijn Vught gebruikt deze voor het fietsproject dat ze begon voor nieuwkomers/vergunninghouders. Zo kunnen we, binnen de mogelijkheden die de Woningwet ons geeft, eraan bijdragen dat nieuwe Vughtse inwoners letterlijk en figuurlijk hun weg vinden in Vught.

Woongebouw Prins Frederikstraat/Sobriëtasstraat
Bewoners van het woongebouw aan de Prins Frederikstraat-Sobriëtasstraat vroegen of het mogelijk is om de twee metalen poorten te voorzien van een verfraaiing. Met de kunstenaar kwamen we er niet uit. Daarom is contact gezocht met de school SintLucas in Eindhoven. Leerlingen hebben ontwerpen gemaakt en bewoners maakten hieruit een keuze. Eind 2017 zochten we contact met een plaatselijke smid voor de realisatie.

Burendag
Ook in Zonneheuvel en de Vughtse Hoeve werd Burendag gevierd. Enkele betrokken bewoners namen hiervoor het voortouw. Deze Burendag bracht in beide buurten veel mensen met elkaar in contact. Ook wij waren van de partij; het is een mooie en natuurlijke manier om met veel bewoners contact te maken.

Buurtwandelingen
De buurt Repelweg viert in 2018 haar veertigjarig bestaan. Reden voor een betrokken bewoner om haar buurt en ons uit te nodigen om samen de buurt in het voorjaar 2018 op te knappen en deze dag feestelijk af te sluiten. Ter voorbereiding was er op 9 oktober 2017 een buurtwandeling. Samen met bewoners en de gemeente liepen we de buurt rond en brachten we de aandachtspunten voor de woonomgeving in beeld en maakten we afspraken over wie wat doet. In korte tijd werden de actiepunten opgepakt.

Ook in Zonneheuvel is op initiatief van de wijkondersteuners met bewoners en gemeente een dergelijke wandeling gemaakt. Hier werden ook de aandachtspunten genoteerd en opgepakt. Bewoners uit de wijk werden geïnformeerd door een gezamenlijke nieuwsbrief. De gemeente wil hier in 2018 met bewoners in gesprek over de inrichting van de openbare ruimte. Wij worden ook bij dit proces betrokken.

Een groep bewoners uit de Hofsteeg en omgeving maakte zelf een rondje door de buurt. Voor de bespreking van deze aandachtspunten hebben we contact gezocht met de gemeente. Samen met hen en bewoners pakken we dit verder op in 2018. Een betrokken bewoner uit Cromvoirt gaf aan ook in haar buurt een dergelijke wandeling te willen houden. Hiervoor is een afspraak gemaakt voor 13 maart 2018.

Jeu-de-boulesbaan Kempkeshoeve
Vanaf 2016 werd door een groep bewoners zeer intensief gebruikgemaakt van de aangelegde jeu–de-boulesbaan. De animo was zelfs zo groot dat verbreding van de baan zeer welkom was. De betrokken bewoner nam met ons contact op en gezamenlijk legden we de vraag voor aan de gemeente. Deze werkte graag mee, de verbreding was snel gerealiseerd.

Vanaf 2016 werd door een groep bewoners **zeer intensief gebruikgemaakt van de aangelegde jeu–de-boulesbaan.**

Woonomgevingsploeg (WOP)
De Woonomgevingsploeg (WOP) is een initiatief van de gemeente Vught en Woonwijze en biedt mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt de mogelijkheid om weer in het werkritme te komen en contacten te leggen. In 2017 zijn met de inzet van de WOP de volgende projecten gerealiseerd: een opruimdag in Woonoord Lunetten op 23 april 2017 en een voortuindag in Vughtse Hoeve op 27 mei 2017.

De WOP is voor veel bewoners en voor ons van grote toegevoegde waarde. Zo hielp de WOP mee om het braakliggend terrein in de Grote Zeeheldenbuurt zaaiklaar te maken en draagt de WOP bij – onder andere met het bijhouden van de achterpaden – aan de leefbaarheid van deze buurt. Sinds vorig jaar verzorgt de WOP de tuingereedschap-uitleenservice. Ze brengt het gereedschap naar bewoners, geeft uitleg aan bewoners en maakt afspraken om de spullen na gebruik weer op te halen. In 2017 maakten 11 bewoners gebruik van de tuingereedschap-uitleenservice.

Op 23 april werd er een **opruimdag in Woonoord Lunetten gehouden**

Oog voor Elkaar-fonds
In de oordeelsbrief die we in het najaar 2016 van de Inspectie Leefomgeving en Transport ontvingen werd aangegeven dat onze bijdragen aan het Oog voor Elkaar-fonds niet langer zijn toegestaan. Dit fonds sloot niet aan bij het wettelijk kader dat de Woningwet weergeeft. Op 23 februari 2017 droegen we het Oog voor Elkaar-fonds en de besluitvorming over de verstrekking van een bijdrage over aan de Huurders Belangenvereniging.

Facebook
Met berichten en foto's op onze Facebookpagina hebben we 1.198 personen aan ons weten te binden, waaronder 57 nieuwe 'vrienden' in 2017. Facebook wordt door een groep bewoners en vrijwilligers goed gevolgd en gelezen.

Woonwijze Voordeelpas
Met de Woonwijze Voordeelpas willen we bewoners iets extra's bieden. Met twintig ondernemers hebben we een overeenkomst afgesloten voor een periode van drie jaar, van 2016 tot 2019. In onze woningadvertenties vermelden we de deelnemers van de Woonwijze-voordeelpas. Alle nieuwe bewoners ontvangen direct bij de aanvang van de huurovereenkomst hun Voordeelpas.

Flexwijze
Flexwijze biedt ondernemers de mogelijkheid om een eigen werkplek te huren en samen met andere ondernemers gebruik te maken van een modern ingerichte vergaderruimte. Aan het begin van 2017 huurden drie ondernemers een werkplek bij Flexwijze. Eind december 2017 sloten we het jaar af met twee ondernemers.

JACK DIKMANS

‘Wij zijn er voor de burger, niet andersom’

Jack Dikmans (63) is al achttien jaar teamleider beheer openbare ruimte van de gemeente Vught. Wat hem opvalt is dat mensen een stuk mondiger en kritischer zijn geworden. “Daar hou ik wel van. Ik probeer altijd mee te denken en samen een oplossing te zoeken.”

Teamleider **beheer openbare ruimte** in Vught

Vught kent hij op zijn duimpje. Alle straten kan hij dromen en heel veel mensen weten wie hij is. Toch gaat om zes uur ’s ochtends de wekker van Jack Dikmans niet af in Vught, maar in Oosterhout. Een uurtje later stapt hij in zijn auto. “In mijn agenda staan afspraken en tussendoor komen allerlei andere zaken voorbij. Ik neem me vaak voor wat ik ga doen, maar vaak blijkt ’s avonds dat daar weinig van terecht is gekomen. Daarvoor is mijn werk te dynamisch. Dat vind ik er ook zo leuk aan. Mijn werk is echt mijn hobby. Ik kan moeilijk nee zeggen. Dat vind ik niet erg, ik heb de leukste baan van de gemeente.”

Bij **klachten over zwerfvuil** bijvoorbeeld delen we prikkers uit om het makkelijker op te kunnen ruimen met een groepje.

Genoeg te doen
Gebouwen, groen, verkeer, riolering, afval, milieustraat, het beheer van de Martinihal. Voor zijn team van 27 mensen is genoeg te doen. “We hebben echt goede medewerkers, heel verantwoordelijk. Eigenlijk is het beheer openbare ruimte een soort aannemer van de gemeente. Vught is ook écht een groene gemeente.
Het gemeentebestuur gaat al jaren voor kwaliteit, dat zie je terug. Daarmee onderscheiden we ons.”
Iedere drie weken heeft Jack een afspraak met Woonwijze. “Tussendoor is er ook regelmatig contact.” Zo zijn er buurtwandelingen waarbij we samen met buurtbewoners en Woonwijze door de wijk gelopen. “Afgelopen jaar deden we dat bijvoorbeeld in Zonneheuvel. Veel van de klachten en verbeterpunten die toen werden genoemd, hebben we op kunnen lossen.” Jack is absoluut van het aanpakken. “Zo wilden bewoners graag een zandbak hebben, die hebben we binnen drie weken geplaatst.” Ook de bladcontainers kwamen snel en de kapotte trottoirs werden meteen hersteld.

Handen uit de mouwen
Leefbaarheid is zowel voor Woonwijze als voor Vught een belangrijk punt. “De bewoners op de Kempkeshoeve wilden graag een jeu-de-boulesbaan. Woonwijze heeft geholpen met de aanvraag. Toen bleek dat er voldoende draagvlak was in de buurt, hebben we die aan kunnen leggen. Het geld kwam van het potje dat we hebben van de opbrengsten van reclame op rotondes.”

Ook kleine zaken, zoals het verplaatsen van een hondentoilet, worden samen opgelost. “Vaak geven jullie het signaal en gaan wij op locatie kijken.” Dat mensen mondiger zijn geworden, stoort hem niet. “Het is goed dat ze voor zichzelf opkomen. Wij zijn er voor de burger, niet andersom.”

Pizzaoverleg
Hoewel Jack en zijn medewerkers graag hun handen uit de mouwen steken, verwachten ze vaak wel iets terug. “Bij klachten over zwerfvuil bijvoorbeeld delen we prikkers uit om het makkelijker op te kunnen ruimen met een groepje. Je kunt alles wel bij de gemeente neerleggen, maar als je het samen doet, krijg je meer betrokkenheid.”
Zo werkte het ook bij de jeu-de-boulesbaan. “Wij leggen hem aan, de mensen die hem gebruiken doen het onderhoud. Het voelt dan ook als hun baan. Dat staat of valt wel met mensen die zich daarvoor in willen zetten.” Ook bij jongeren gaat het zo. “Vaak hebben we eerst een ‘pizzaoverleg’. Dan laten we pizza’s komen en kijken we samen hoe we het kunnen regelen. Op het veldje bij Ouwerkerk wilden jongeren bijvoorbeeld ballenvangers. Die hebben ze zelf gelast. Een maand later stonden ze er al.”
Het resultaat van dit soort afspraken is dat het regelmatig voorkomt dat hij pas om elf uur ’s avonds de deur weer opent in Oosterhout. “Toch ben ik bewust niet in Vught gaan wonen. Ik ben hier verantwoordelijk voor de buitenruimte en wil ook nog een beetje privé hebben. Ik vind het ook wel fijn om in de auto zaken te overdenken, daarna kan ik makkelijker afstand nemen. Dat neemt niet weg dat Vught een schitterende gemeente is. Ik ben er in al die jaren nog geen dag met tegenzin naartoe gegaan.”

De Grote Zeeheldenbuurt
Een binnenstedelijke herontwikkeling
Woonwijze

Vastgoed

Vastgoed

De woningvoorraad verandert in de loop van het jaar continu. Door aankoop, verkoop, herontwikkeling en nieuwbouw is de voorraad in beweging. In 2017 hebben de volgende wijzigingen plaatsgevonden:

- Verkoop van 21 woningen
- Aankoop van 1 woning
- Opzegging en uit exploitatie halen kantoor Taxandriaplein Den Bosch

Aan het eind van 2017 bestond de verhuurportefeuille van Woonwijze in totaal uit 3.133 eenheden, waarvan 2.954 woningen, 159 garages/parkeerplaatsen en 20 overige eenheden.
Per gemeente ziet onze portefeuille er als volgt uit:

Gemeente	Aantal woningen	Garageboxen en parkeer-plaatsen	Overige eenheden	Totaal aantal verhuur-eenheden
Vught	2.752	117	18	2.887
's-Hertogenbosch	146	42		188
Oisterwijk	56			56
Haaren			2	2
Totaal	**2.954**	**159**	**20**	**3.133**

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

	Huurprijs	Aantal woningen
Goedkoop	< € 414,02	517
Betaalbaar	€ 414,02 - € 635,05	2.077
Duur	€ 635,05 - € 710,68	244
Boven liberalisatiegrens	> € 710,68	116
Totaal		**2.954**

Bouwen en ontwikkelen
In 2017 zijn er geen nieuwe woningen opgeleverd. De ontwikkel-portefeuille is afgestemd op de woonvisie van de gemeente Vught. Hierin is weliswaar opgenomen dat er een tekort is van 300 sociale huurwoningen, maar in het uitvoeringsprogramma wordt hier geen volledige invulling aan gegeven. Op de korte en middellange termijn (t/m 2024) wordt voorzien in de nieuwbouw van 167 sociale woningen.

Uit onderzoek is gebleken dat de ontwikkeling van een aantal locaties (o.a. Molenven, Mariaplein en De Wieken) op korte termijn niet haalbaar is voor ons. Voor de herontwikkeling van de Grote Zeeheldenbuurt is een nieuwe opzet van het project gemaakt. Het plan is niet langer in fases geknipt, maar zal als één ontwikkeling worden uitgevoerd. Totaal gaan er 152 woningen gebouwd worden. Ten opzichte van het oorspronkelijke aantal woningen in de wijk betekent dit een uitbreiding met 65 woningen. De voorbereidingen zijn in volle gang.

Eind 2017 is Woonwijze met woningcorporatie Vestia overeengekomen om 65 woningen in het Stadhouderspark over te nemen. De daadwerkelijke overdracht is gepand op 1 juni 2018.

Verkopen Kopen naar Wens
Dit jaar hebben we 21 huurwoningen verkocht. Hierbij is gebruikgemaakt van de constructie Kopen naar Wens. Afhankelijk van het inkomen van de koper kan er een uitgestelde betaling toegekend worden die pas verschuldigd is op het moment dat de woning opnieuw wordt verkocht. In de loop van 2017 hebben we besloten niet langer vrijkomende woningen te verkopen, gezien de opgave met betrekking tot vergunninghouders en oplopende wachtlijsten.

Koopgarant
Voor woningen die in het verleden met de Koopgarant-regeling zijn verkocht geldt een terugkoopplicht. Eind 2016 waren er 51 woningen waarvoor dit van toepassing was. Dit jaar hebben we zeven woningen teruggekocht, waardoor de terugkoopplicht is afgenomen naar 44. Totaal hebben we in 2017 11 woningen verkocht die eerder teruggekocht waren. Eind 2017 hebben we twee teruggekochte woningen in portefeuille die nog niet opnieuw verkocht zijn.

Aankopen
In 2017 is een eerder verkochte woning aan de Pieter Breugellaan teruggekocht in verband met de aanleg van het nieuwe spoor ter plaatse. We hebben in 2017 geen grond aangekocht.

HALIM AL SHIHABI

‘**Taal** is de sleutel’

Halim Al Shihabi (32) kwam in november 2014 naar Nederland. Hij vluchtte uit Syrië. Twee jaar woont hij nu met zijn gezin aan de Michiel de Ruyterweg in Vught. Een tijdelijke oplossing, omdat de woning gesloopt wordt voor de herontwikkeling van de Grote Zeeheldenbuurt. “Gelukkig hebben we net een nieuw huis gevonden.”

Halim Al Shihabi kwam hier als vluchteling en **helpt nu anderen**

Bumba en Ernie liggen in de box in het midden van de gezellige woonkamer. Buiten is het ijskoud. Halim Al Shihabi doet snel de voordeur dicht. “In Damascus is het ook wel koud, maar nooit zo lang achter elkaar.”
Aan het klimaat mag Halim nog niet helemaal gewend zijn, verder weet hij zich prima te redden aan de Michiel de Ruyterweg. Hij kiest zijn woorden voorzichtig. Praat dan in duidelijk Nederlands. “Taal is de sleutel. Als je die beheerst, kun je je leven opbouwen.”

Talenknobbel
Voor VluchtelingenWerk en Welzijn Vught helpt Halim mede-statushouders. “Ik ben taalcoach en vertaal af en toe.
In Den Bosch geef ik ook nog Arabische les aan kinderen.”

Of hij een talenknobbel heeft, weet hij niet. “Je leert een taal pas echt in de praktijk. Op het Willem I College kreeg ik de basis, de grammatica. Daarna moet je het gewoon doen. Je moet durven praten.”
Halim vindt het logisch om voor anderen het verschil te maken. “Met mijn vrijwilligerswerk kan ik iets teruggeven. Toen ik naar Vught kwam, had ik ook hulp nodig. Toen hebben anderen mij geholpen, nu kan ik iets terugdoen. Ik weet hoe lastig het is. Er zijn veel regeltjes.”

Knuffels
De box staat niet voor niets in de woonkamer. Hier kan de pasgeboren zoon Mohammad spelen met zijn knuffels. Zijn grote broers van 9 en 6 jaar gaan ondertussen naar basisschool De Piramide. “Het nieuwe huis staat aan de Kempenlandstraat. Dat is wat verder weg, maar ze willen per se op dezelfde school blijven.”
In Syrië was Halim apothekersassistent. Het is lastig om dit beroep in Nederland op te pakken, omdat hij andere diploma’s en niet de gezochte ervaring heeft. “Ik loop nu stage bij een apotheek hier in de buurt. Het gaat niet zo snel, maar het zou heel mooi zijn als ik mijn oude beroep weer op kan pakken.”

Veilig
De ervaringen van het gezin met Woonwijze zijn goed. “Als ik een vraag of een probleem heb, dan kan ik ze gewoon bellen. Dat gaat heel gemakkelijk.” 2017 was het jaar waarin ze langzamerhand tot rust kwamen. Of ze in Vught blijven, weet Halim niet. “Ik woon hier graag. Het is hier veilig, de mensen zijn aardig en de kinderen krijgen goed onderwijs.”
Wat het lastig maakt is dat zijn ouders nog in Syrië zijn. “Ze zijn te oud en niet sterk genoeg om te vluchten. Ik maak me veel zorgen over hen.” Zo goed en zo kwaad als het gaat, gaat hij onverminderd door met het opbouwen van zijn leven. Hij haalde zijn rijbewijs en de kinderen doen niets liever dan fietsen. “Het is fijn dat we straks een huis voor langere tijd hebben met voor de kinderen een eigen kamer.”

Dankbaar
Dat zal wel wennen zijn, want al generaties lang moest zijn familie steeds weer op zoek naar een nieuwe veilige plek. “Mijn opa woonde in Palestina. Toen mijn vader klein was vluchtten zij naar Damascus en later trokken ze verder naar het zuiden van Syrië. Zelf zijn we eerst naar Jordanië gevlucht. Daar hebben we twee jaar gewoond. Onze zoon van 6 jaar heeft al in vijf huizen gewoond. Hij vroeg zich al af wanneer we weer gaan verhuizen. Zo lang als nu heeft hij nog nooit op dezelfde plek gewoond.”
Als laatste komt de vraag of er iets niet aan bod is gekomen, of Halim nog iets wil toevoegen. “Ja, ik wil de mensen hier bedanken. Ze hebben veel voor ons gedaan. Ik ben blij dat we hier mochten komen.”

Halim vindt het logisch om voor anderen het verschil te maken.
“Toen ik naar Vught kwam, had ik ook hulp nodig. Toen hebben anderen mij geholpen, nu kan ik iets terugdoen.”

Kwaliteit en onderhoud

Kwaliteit en onderhoud

Het woningbezit van Woonwijze voldoet nagenoeg volledig aan de door ons vastgestelde basiskwaliteit. De afgelopen jaren is hier grootschalig in geïnvesteerd. Wanneer een woning opnieuw wordt verhuurd, voeren we ook de benodigde werkzaamheden uit om de woning naar het door ons gewenste kwaliteitsniveau te brengen.

Reparatieonderhoud

Reparatieverzoeken	2017	2016	2015	2014
Aantal afgehandelde opdrachten	3.149	3.146	2.937	2.917
Bedrag totaal x € 1.000	526	519	460	520
Bedrag per reparatieverzoek x € 1	167	165	157	178
Aantal vhe's woningen	2.954	2.973	2.983	3.003
Aantal reparatieverzoeken per vhe woning	1,07	1,06	0,98	0,97

Het hele proces rondom het dagelijks onderhoud wordt uitgevoerd door onze vaste aannemer Janssen Huybregts.

Mutatieonderhoud

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

In 2017 zijn er 173 huuropzeggingen geweest. De totale kosten aan mutatieonderhoud zijn € 369.000.

Mutatieonderhoud	2017	2016	2015	2014
Aantal mutaties	173	186	173	192
Bedrag totaal x € 1.000	369	400	347	333
Bedrag per mutatie x € 1	2.133	2.151	2.005	1.734
Aantal vhe's (woningen)	2.954	2.973	2.983	3.003
Bedrag per vhe (woning)	125	126	107	111

Onderhoud
In 2017 hebben de volgende groot-onderhoudprojecten plaatsgevonden:

- Installaties zoals cv-ketels, mechanische ventilatie en meterkasten
- Schilderwerk
- Daken en goten
- Groot onderhoud Druivenkas
- Groot onderhoud Wolfsmelkstraat
- Groot onderhoud Lunetten
- Uitgesteld planmatig onderhoud
- Energiemaatregelen (zonnepanelen collectieve complexen)

Alle groot-onderhoudsprojecten die voor 2017 gepland waren zijn afgerond. De gemaakte kosten lagen dicht bij de begroting.

Lunetten
We voerden in 2017 binnenonderhoud uit aan de 107 woningen van Woonoord Lunetten: vervanging van de badkamer, het toilet en in een aantal woningen ook de keuken. Ter voorbereiding vormden we in samenwerking met de bewonerscommissie een project-commissie. Samen stelden we een plan van aanpak op. Doorgaans beperken de contacten in deze Molukse buurt zich tot het verhuren van de woningen en individuele woonvragen. Om die reden brachten we alle bewoners eerst een huisbezoek om het onderhoudsproject door te spreken, de woning te bekijken en de wensen en behoeften te peilen. Dit werd gewaardeerd. Door enkele bewoners is de wens geuit voor enkele zorgwoningen op het Woonoord en activiteiten voor oudere bewoners. Mensen wonen vaak hun hele leven op het Woonoord en willen dat dit mogelijk blijft. Op 20 juni 2017 was er een interne organisatiebrede brainstormbijeenkomst als voorbereiding op een visievorming over de toekomst van het Woonoord.

Op 29 april 2017 was er in samenwerking met de bewoners- en projectcommissie een opruimdag. Voor bewoners is dit een moment om makkelijk spullen op te ruimen en ons helpt het om ruim baan in de woningen te creëren voor de aannemer die het onderhoud uitvoert. De dag is door bewoners goed ontvangen en er is veel gebruik van gemaakt. Naast een aantal collega's van Woonwijze waren ook de WOP en Vincentiusvereniging Vught aanwezig.

Door de bewonerscommissie is de wens geuit voor een buurtwandeling om de aandachtspunten voor de woonomgeving in kaart te brengen en samen op te pakken. De gemeente Vught en Woonwijze werken hier graag aan mee. De wandeling staat gepland voor voorjaar 2018.

Onderhoudsproject Kalverdam
De grote voortuinen bij het gebouw Kalverdam 2 t/m 24 maakten regelmatig een onverzorgde indruk. We hebben gesprekken gevoerd met alle bewoners van de benedenwoningen, met het voorstel om de tuinen gezamenlijk op te ruimen en daarna opnieuw in te richten. Alle bewoners stemden in. De tuinen zijn in het voorjaar 2017 opnieuw ingericht door onze tuinman. De bewoners zijn de verplichting aangegaan om voortaan de tuinen bij te houden.

De tuinen zijn in het voorjaar 2017 **opnieuw ingericht door onze tuinman.**

Onderhoudsproject Druivenkas
In de woningen aan de Druivenkas vervingen we de badkamers en een aantal keukens. Om de tocht- en vochtproblemen op te lossen hebben we de aluminium kozijnen vervangen door houten kozijnen. Vanuit de projectcommissie kwam het signaal dat veel bewoners een voorkeur hebben voor een kozijn tot aan de grond. We hebben dit als optie aangeboden met een radiator tegen de muur aan de wand, zoals in de bestaande situatie. Dit geeft wel een verbetering in de situatie, maar niet de meest optimale. Een groot aantal bewoners koos voor deze optie.

Onderhoudsproject Wolfsmelkstraat
In deze appartementen vervingen we de douche, het toilet en de keuken. Daarnaast kreeg het trappenhuis een opfrisbeurt en vervingen we de bekleding van de lift, postkasten en brachten we een videobelplateau aan.

Duurzaamheid
Met een energie-index van 1,49 scoort Woonwijze al in de hoogste regionen op het gebied van duurzaamheid in de Aedes-benchmark voor 2017. Dit betekent echter niet dat we stilzitten. In 2017 hebben we op 8 verschillende locaties zonnepanelen geplaatst op collectieve complexen. Voor 67 woningen hebben we daardoor de servicekosten voor de collectieve voorzieningen kunnen verlagen met € 50.

In ons nieuwe ondernemingsplan is duurzaamheid een van de thema's die wij van groot belang achten. We streven ernaar dat onze woningen in 2050 energieneutraal zijn en gemiddeld label B hebben in 2020. Om dit te kunnen bereiken zijn we in 2017 gestart met het maken van plannen om deze doelen te kunnen bereiken. Zo is het onze ambitie om van de Grote Zeeheldenbuurt een aardgasloze wijk te maken.

'In ons nieuwe ondernemingsplan **is duurzaamheid een van de thema's die wij van groot belang achten.'**

Vraag en aanbod woningen

Vraag en aanbod woningen

Het aantal ingeschreven woningzoekenden is in 2017 weer toegenomen. Eind 2017 stonden er 4.473 woningzoekenden bij ons ingeschreven. Het aantal actief woningzoekenden is ten opzichte van vorig jaar ook iets toegenomen.

Woningzoekenden	2017	2016	2015	2014
Aantal woningzoekenden	4.473	4.390	4.241	3.988
Aantal actief woningzoekenden	648	624	626	543
% actief woningzoekenden	14,5%	14,2%	14,8%	13,6%
Beëindigde contracten	173	186	173	192
Nieuwe contracten	163	155	171	201
Aantal advertenties	97	117	131	133
Gemiddeld aantal reacties	36	34	29	17

De aantallen opzeggingen en nieuwe verhuringen zijn nauwelijks gewijzigd ten opzichte van vorig jaar. Vorig jaar waren er iets meer opzeggingen in de Grote Zeeheldenbuurt; deze huizen worden niet opnieuw verhuurd als gevolg van herstructurering.

Totaal zijn er dus **150 sociale huurwoningen toegewezen.**

Huisvesting vergunninghouders
In 2017 hebben we 50 personen gehuisvest op basis van de taakstelling huisvesting vergunninghouders. Er zijn 22 woningen beschikbaar gesteld in Vught en 1 woning in Den Bosch.

Toewijzingen
In 2017 waren er totaal 163 woningtoewijzingen. Hiervan hadden 13 woningen een huurprijs boven de € 710,68. In totaal zijn er dus 150 sociale huurwoningen toegewezen. Daarvan gingen er negen huishoudens met een inkomen tussen € 36.135 en € 40.349 (6%) en drie aan huishoudens die vallen onder de vrije ruimte (2%). In totaal heeft 92% van de toewijzingen plaatsgevonden aan huishoudens met een inkomen dat lager is dan € 36.135. Hiermee blijven we ruim binnen de wettelijk gestelde norm van 80%.

Huurachterstanden
Als we de gemiddelde huurachterstand over 2017 vergelijken met het gemiddelde over 2016, dan zien we dat deze verder is gedaald. De gemiddelde huurachterstand in 2017 bedroeg namelijk 0,33%, terwijl die in 2016 nog 0,42% was. Helaas zien we wel dat het bedrag aan huurachterstand bij een aantal huurders groter is geworden. Ook wordt de problematiek van deze huurders meer divers. Zo blijft het niet alleen bij financiële problemen, maar speelt er op sociaal gebied ook het nodige. Het is daarom van belang goed samen te werken met verschillende betrokken partijen.

Het aantal ontruimingen in 2017 bedroeg één. Deze was gebaseerd op overlast. Er zijn dus geen ontruimingen geweest op basis van huurachterstand.

Het is daarom van belang goed samen te werken met verschillende betrokken partijen.

CAROLINE DOUWES

‘Geen beleidsplan, maar de **handen uit de mouwen**’

Caroline Douwes (55) is coördinator vrijwilligerswerk bij Reinier van Arkel en samen met een collega programmamanager van Samen Sterk in de Wijk. Ze gelooft in de kracht van informele ontmoetingen. “Je hoeft niet te netwerken, je moet er gewoon zijn. Vaak komen dan de mooiste dingen tot stand.”

De Huiskamer laat zien hoe je in korte tijd iets moois kunt opbouwen

We spreken af in De Huiskamer in de Marktveldpassage. Niet voor niets: Caroline Douwes van Reinier van Arkel stond mede aan de wieg van deze ontmoetingsruimte. “Het is een fijne plek voor iedereen. Hier kun je voor een klein bedrag een kopje koffie of thee drinken, een krant lezen, even kletsen of wachten op de seniorenbus of taxi.”
Deze middag helpt toevallig een vrijwilliger mee die via Reinier van Arkel met de Huiskamer in contact werd gebracht. Als er een bloempot omvalt, komt de jongeman er meteen aan met een stoffer en blik. “Op deze manier komt hij in contact met de andere vrijwilligers en maakt hij even een praatje. Er wordt op hem gerekend en hij wordt gewaardeerd. Dat zijn de dingen die je het zelfvertrouwen geven om je leven weer op de rit te krijgen.”

Gezellig
Samen met Welzijn Vught en Centrum Management hebben Reinier van Arkel en Woonwijze eind 2017 De Huiskamer op poten gezet. Het is een goed voorbeeld van hoe je in korte tijd iets kunt bereiken door je schouders er samen onder te zetten.
“De Huiskamer is ontstaan door signalen bij Reinier van Arkel en Woonwijze van mensen die grand café Chopin misten. We zijn met zijn vieren om de tafel gegaan. Het is toch zonde dat deze ruimte leegstaat, terwijl er wel behoefte is aan een gezellige ontmoetingsplek?”
In no time waren er voldoende vrijwilligers voor De Huiskamer. Bezoekers vonden hun weg ook al snel. “We hebben het heel praktisch opgepakt. Niet hele beleidsplannen geschreven, maar alle vier wat geld in een potje gedaan, een taak op ons genomen en de handen uit de mouwen gestoken.”

Buurvrouw
Als coördinator vrijwilligerswerk bij Reinier van Arkel en programmamanager van Samen Sterk in de Wijk is Caroline goed op de hoogte van de initiatieven in Vught. “Dat zijn er echt veel. Daardoor is het voor veel mensen lastig om door de bomen het bos nog te zien. Als ik merk dat er ergens behoefte aan is, ga ik niet meteen zelf iets organiseren. Ik kijk eerst naar wat er al is en of ik daarbij kan aansluiten.”
Ze vindt het belangrijk om wortels te hebben in je omgeving. “Het wordt pas echt je plek als je je buurvrouw kent en een goede dagbesteding hebt. Om dat op te bouwen, daar proberen we bij te helpen. Door vrijwilligerswerk te regelen bijvoorbeeld. Dat kan van alles zijn: een hond uitlaten, een kantoor schoonmaken. Dat is echt op maat.”

Toevallige ontmoetingen hebben soms grote gevolgen. “Daar geloof ik echt in. Je moet zorgen dat je er bent en van daaruit ontstaan er vaak dingen.”

Schaatsen
Toevallige ontmoetingen hebben soms grote gevolgen. “Daar geloof ik echt in. Je moet zorgen dat je er bent en van daaruit ontstaan er vaak dingen. Gewoon door hier in De Huiskamer koffie te drinken. Je moet dus wel een gelegenheid hebben om elkaar tegen te komen en erop vertrouwen dat het goed gaat.”
Dat ervaart ze zelf ook. “Met mijn man en vroeger ook onze dochters zijn we al jaren lid van een ijsclub. Daar maakt het niet uit wat voor werk je doet, je bent aan het schaatsen. Het is heel leuk om dat samen te delen. Ik ben echt een kruk, ik ga heel voorzichtig. Ook dat maakt niet uit. Je hebt gewoon lol met elkaar. Zo’n netwerk maakt je sterker.”

Financieel

Jaarresultaat	2017	2016	2015	2014
(x € 1.000)	marktwaarde	marktwaarde	bedrijfswaarde	bedrijfswaarde
Huren	18.806	18.829	18.301	17.599
Opbrengsten servicecontracten	627	599	569	575
Overige bedrijfsopbrengsten	-	-	-	292
Bedrijfsopbrengsten exclusief woningverkopen	**19.433**	**19.428**	**18.870**	**18.466**
Afschrijvingen tdv exploitatie	-	-	-	179
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	6.698	6.076	6.128	7.707
Lasten servicecontracten	627	599	569	-
Onderhoudsactiviteiten	3.860	3.488	3.600	2.876
Overige directe lasten exploitatiebezit	156	197	12	-
Overige organisatiekosten	2	57	11	-
Leefbaarheid	201	305	287	-
Totaal bedrijfskosten	**11.544**	**10.722**	**10.607**	**10.762**
Saldo bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten	**7.889**	**8.706**	**8.263**	**7.704**
Financiële baten en lasten	3.062-	3.460-	3.592-	3.797-
Resultaat bedrijfsvoering voor belastingen	**4.827**	**5.246**	**4.671**	**3.907**
Belastingen	2.371-	969	1.415-	-427
Resultaat bedrijfsvoering na belastingen	**2.456**	**6.215**	**3.256**	**3.480**
Waardeveranderingen van het vastgoed	**-**	**-**	**-**	**-**
Afschrijvingslasten mva in exploitatie	-	-	-	8.955-
Boekwinst verkoop onroerende goederen	1.711	1.629	1.832	175
Waardeveranderingen MVA	33.348	7.865	5.509-	6.038-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportf.	4	24	29	709-
Vrijval ongerealiseerde reserve	-	-	-	9.035
Totaal waardeveranderingen Vastgoed	**35.063**	**9.518**	**-3.648**	**-6.492**
Waardeverandering financiële vaste activa	924	306	63	-359
Jaarresultaat	**38.443**	**16.039**	**329-**	**3.371-**

Uit voorgaand overzicht valt af te leiden dat Woonwijze met een winst van € 38.443.000 een aanzienlijk hoger resultaat heeft behaald dan voorgaand jaar. Dit resultaat wordt echter voor het overgrote deel (€ 35.063.000) bepaald door de verandering van de waarde van onze woningen. Deze waardeverandering is afhankelijk van marktwaarderingen en kan elk jaar fluctueren. Wat betreft de bedrijfsvoering zien we dat het resultaat bedrijfsvoering met een bedrag van € 4.827.000 lagers is dan voorgaand jaar, toen het € 5.247.000 bedroeg. Enerzijds wordt dit veroorzaakt door een stijging van de bedrijfskosten van € 822.000, waarvan de stijging van de onderhoudslasten, de verhuurderheffing en de advieskosten de grootste veroorzakers zijn. Anderzijds wordt dit gecompenseerd door de lagere rentelasten die met € 398.000 zijn gedaald doordat we hebben kunnen herfinancieren tegen een lager rentepercentage. Tenslotte zien we dat de winstbelasting een negatief effect heeft op het resultaat van € 2.371.000 terwijl dit voorgaand jaar een positief effect had van € 969.000.

Uitgave
Woonwijze
Secretaris van Rooijstraat 17
5261 EP Vught
www.woonwijze.nl

Fotografie
Emmy de Graaf (interviews)
Wieneke Hofland
Laila Willems

Drukwerk
DekkersVanGerwen

Ontwerp
www.oranjeboven.nl

woonwijze
uw manier van wonen