2015 Jaarrapport

"Behoud de kern & stimuleer vooruitgang"

WONINGSTICHTING WOENSDRECHT

Algemene gegevens

Naam van de toegelaten instelling
Woningstichting Woensdrecht

Gemeente waar de instelling haar woonplaats heeft
Woensdrecht

Adres
Jan van der Heijdenstraat 14
4631 NH Hoogerheide

Postadres
Postbus 54
4630 AB Hoogerheide

Telefoonnummer
0164 - 613313

Faxnummer
0164 - 612116

Website
www.wswoensdrecht.nl

E-mail
info@wswoensdrecht.nl

Werkgebied
De gemeenten Woensdrecht, Bergen op Zoom, Halderberge, Roosendaal, Rucphen, Steenbergen, Moerdijk

Datum oprichting
25 juni 1968

Datum en nummer van het koninklijk besluit, waarbij de instelling is toegelaten
16 december 1969 nr. 25

Datum en nummer inschrijving Handelsregister
21 maart 1988
nr. 20054748 te Breda

Samenstelling Raad van Toezicht
Dhr. J.J.M. Plasmans - voorzitter
Dhr. Ir. J.B.M.H. Gremmen - lid
Mevr. R.C. Kappetein - lid
Dhr. Mr. B.B.C. Melis - lid
Mevr. Ing. W.E. Wouda - van der Giessen - lid

Samenstelling Bestuur
Dhr. C.A.M.J. Mol AA bc.

Samenstelling Huurdersbelangenvereniging Woningstichting Woensdrecht
Dhr. D. van Kempen - voorzitter/penningmeester
Dhr. A. Suijkerbuijk - secretaris
Dhr. J.P. de Koning - lid
Dhr. M. Matthijssen - lid

Samenstelling Werkorganisatie
Mevr. M.S.J. Bartsch
Dhr. J.T.M. Beekmans
Mevr. L. van Broekhoven
Mevr. A.R.E.M. Burgers
Dhr. J.C.M. van Geel
Dhr. K. van Haaren
Dhr. J.H. Kramer
Dhr. P.J.M. Lameir
Dhr. C.A.M.J. Mol
Mevr. C.W. van Poppelen
Mevr. S.A. Rommens
Dhr. M.A. Schillemans
Dhr. R.J.L. Schuurbiers

Colofon

Vastgesteld op 24 mei 2016

Tekst
Woningstichting Woensdrecht

Foto's en illustraties
Woningstichting Woensdrecht

Begeleiding
Stefan Cloudt – The Clou

Inhoud

JAARVERSLAG

1. WOORD VOORAF 5

Leeswijzer 6

2. BESTUURSVERSLAG 7

Inleiding 7

Terugblik op het jaar 2015 8

Ondernemingsplan en strategie 10

Bestuursgegevens 21

3. WONEN IN WOENSDRECHT 24

Het werkgebied van de woningstichting 24

Landelijke ontwikkelingen op het gebied van wonen 24

Regionale ontwikkelingen op het gebied van wonen en werken 25

Lokale opgave en prestatieafspraken 28

Samenwerking met belanghouders 30

4. WONINGSTICHTING WOENSDRECHT 32

Missie 32

Visie 32

Kernwaarden: klantgericht, ondernemend en duurzaam 32

Afwegingskader 35

Kenmerken van het woningbezit 36

Maatschappelijke inbedding 36

Structuur van de organisatie: dochterondernemingen 37

5. KLANTGERICHT 40

Belangrijkste activiteiten en prestaties in 2015 40

Plannen voor 2016 41

Verhuren 41

Overige dienstverlening 44

6. ONDERNEMEND 47

Belangrijkste activiteiten en prestaties in 2015 47

Plannen voor 2016 47

Ketensamenwerking wonen-zorg-welzijn 47

Financiën en financieel beleid 48
Organisatieontwikkeling 58
Governance 63
7. DUURZAAM 67
Belangrijkste activiteiten en prestaties in 2015 67
Plannen voor 2016 67
Goede woningen in gewilde buurten en wijken 68
Vastgoedontwikkeling en strategisch voorraadbeleid 68
Duurzaamheid en milieu 71
8. MAATSCHAPPELIJKE EFFECTEN 72
Regionale voorrangsregeling voor cliënten van zorgorganisaties 72
Aanpassen woningbezit voor ouderen 74
Extra aandacht voor betaalbaarheid 76
9. VERSLAG RAAD VAN TOEZICHT 79
Taak van de Raad van Toezicht 79
Intern toezicht 88
Externe legitimatie 92
Samenvattend oordeel 93
10. VERKLARINGEN EN RAPPORTEN 96
Financiële beoordeling 96
Oordeelsbrief ministerie van Wonen en Rijksdienst (Inspectie Leefomgeving en Transport) en Assurance-rapport accountant 97
Beoordeling borgbaarheid 97
Governancecode Woningcorporaties 97
Vaststelling van het jaarverslag 99

JAARREKENING

11. JAARREKENING 100
Geconsolideerde balans per 31 december 2015. 100
Geconsolideerde winst- en verliesrekening 2015 102
Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2015 103
Toelichting waarderingsgrondslagen geconsolideerd 104
Toelichting op de geconsolideerde balans 115

Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening.....128

Enkelvoudige balans per 31 december 2015.....134

Enkelvoudige winst- en verliesrekening 2015..... 136

Toelichting waarderingsgrondslagen enkelvoudig 137

Toelichting op de enkelvoudige balans 147

Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening.....160

Vaststelling van de jaarrekening 164

OVERIGE GEGEVENS

12. OVERIGE GEGEVENS.....165

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....165

Gebeurtenissen na balansdatum 167

Bestemming van het resultaat 167

Bradfordstraat 59 te Putte

1. WOORD VOORAF

Met het voor u liggende jaarrapport 2015 leggen we met genoegen verantwoording af aan de samenleving over de activiteiten, inzet van middelen en gerealiseerde prestaties van Woningstichting Woensdrecht. Andere tijden breken aan maar we blijven gefocust op onze kerntaken en stimuleren de vooruitgang.

Als we over tien jaar terugkijken dan zullen we zien dat 2015 een keerpunt is in de geschiedenis van woningcorporaties. De recente ontwikkelingen zorgen ervoor dat corporaties teruggaan naar hun kernactiviteiten. Risico's moeten worden beheerst, de financiële positie moet goed bewaakt worden, wij moeten zorgen voor de juiste kwaliteit woningen, de betaalbaarheid en het overleg met de bewoners komt politiek gezien nadrukkelijk op de agenda. Bij ons is dat overleg altijd al een belangrijk onderdeel van de samenwerking met o.a. de huurdersbelangenvereniging HBWW geweest.

Logisch zult u misschien denken, maar niets is vanzelfsprekend. Minder risico nemen betekent dat we inventiever moeten worden om toch de gewenste volkshuisvestelijke prestaties te leveren. Maar het ondernemerschap zit de corporaties niet in de genen. Het huishoudboekje van corporaties is veelal onvoldoende op orde om voldoende ruimte te hebben voor betaalbaarheid voor de huurders. Natuurlijk komt dit mede door de verhuurdersheffing maar het is te gemakkelijk om dit alleen hieraan toe te schrijven. Met de hoge maatschappelijke uitgaven in de afgelopen decennia zijn vele maatschappelijke opgaven volbracht, maar er is te weinig aandacht of corporaties dit kunnen blijven volhouden.

De zekerheden die corporaties hadden, vallen langzamerhand weg. Zo kunnen ze niet altijd meer geld lenen, staan woningen soms leeg en zijn de nadelen van onderling garant staan zichtbaar geworden bij Vestia. De noodzaak ontstaat dat corporaties zichzelf opnieuw uitvinden. Krampachtig vasthouden aan het bestaande systeem zal ons niet verder brengen.
Onze visie is dat wij als corporatie zelf de vooruitgang stimuleren en corporaties de ruimte verdienen om zich te ontwikkelen als een klantgerichte onderneming met een duurzaam verdienmodel die continu op zoek is naar de maatschappelijke behoefte en bij voorkeur met voldoende marktwerking.

Wij zijn ons er terdege van bewust dat er andere tijden aanbreken, dat wij de kern(taken) moeten behouden en de voortgang moeten stimuleren. Woningstichting Woensdrecht is kleinschalig en trouw gebleven aan haar thuismarkt: de gemeente Woensdrecht en haar huurders. Vanuit planmatig onderhoud werken we structureel aan het verbeteren van onze woningen. Daarnaast is er in 2015 een start gemaakt met de herstructurering van het bestaand bezit. En hebben we het restant van de nieuwbouwopgave opgepakt. Hiermee wordt ingespeeld op de toenemende vraag naar nultredenwoningen en naar levensloopbestendige woningen. De vergrijzing en scheiding tussen wonen en zorg vraagt immers om een aanpassing in de samenstelling van ons woningbezit.

Het KWH-huurlabel is in 2015 wederom behaald en verlengd. Door de verbetering van onze klachtgerichtheid staan wij bij de metingen van het KWH-huurlabel inmiddels in de top vijf van corporaties in Nederland.

Wij blijven investeren in netwerken en overleg met onze belanghouders waarvan de huurders zonder meer de belangrijkste zijn. De informatie die hieruit wordt verkregen is van essentieel belang.

In de Aedes benchmark, een vergelijking tussen corporaties, behaalden wij de hoogst mogelijke score (AA) voor zowel de klanttevredenheid als voor de bedrijfsvoering. Dat wij goed op de winkel passen, bent u van ons gewend. U leest hier alles over in het jaarrapport 2015.

Evenals voorgaande jaren is dit jaarrapport modulair opgebouwd. U kunt met behulp van onderstaand overzicht eenvoudig kiezen wat u leest. In het laatste hoofdstuk worden de geconsolideerde balans en de winst en verliesrekening gepresenteerd met toelichting.

Leeswijzer

Samenvatting	2.Bestuursverslag		
Profiel	3.Wonen in Woensdrecht	4.Woningstichting Woensdrecht	
Kernwaarden	5.Klantgericht	6.Ondernemend	7.Duurzaam
Effect	8.Maatschappelijke effecten		
Intern toezicht	9.Verslag Raad van Toezicht		
Extern toezicht	10.Verklaringen en rapporten		

- Wilt u zich snel een algemeen beeld vormen dan kunt u het bestuursverslag lezen, eventueel aangevuld met het hoofdstuk over maatschappelijke effecten.
- Bent u bekend met het werkgebied en Woningstichting Woensdrecht en vooral geïnteresseerd in de activiteiten en prestaties in 2015, lees dan de hoofdstukken klantgericht, ondernemend en duurzaam. Eventueel aangevuld met het hoofdstuk over maatschappelijke effecten.
- Bent u onbekend met de corporatie en haar werkgebied, lees dan eerst het hoofdstuk over wonen in Woensdrecht en Woningstichting Woensdrecht.
- Wilt u een volledig inzicht in de plannen, activiteiten, prestaties, effecten en het bestuur en toezicht van Woningstichting Woensdrecht, dan kunt u het gehele jaarrapport lezen.

Wij zijn trots op de inzet en prestaties die wij in dit afgelopen jaar hebben laten zien. Zoals de vernieuwing van het woningbezit waaraan een nieuwe impuls is gegeven, onze inzet om de woningen goed te blijven onderhouden, maar bovenal de goede beoordeling door de klant over de kwaliteit van de dienstverlening. Een ieder die daaraan heeft bijgedragen wil ik bedanken voor de inzet.

C.A.M.J. Mol,
directeur-bestuurder

2. BESTUURSVERSLAG

Inleiding

In het verslagjaar 2015 is sprake van een ommekeer in de corporatiesector door de snelle invoering van de nieuwe Woningwet. In de samenleving maken zorgpartijen een terugtrekkende beweging en neemt door de vluchtelingencrisis de druk op de sociale woningvoorraad toe.

We kijken terug op het jaar 2015, waarin ondanks deze lastige omstandigheden Woningstichting Woensdrecht de belangrijkste ondernemingsdoelstellingen wist te behalen. Ten opzichte van de omvang van de corporatie heeft de woningstichting nog een ambitieus herstructurerings-programma voor de komende jaren. Onze financiële meerjarenprognoses laten zien dat wij onze doelstellingen kunnen blijven realiseren.

Middels onze beleidscyclus wordt een gedegen toekomstverwachting opgebouwd en wordt er een heldere toekomstbestendige koers uitgezet. Waar mogelijk zullen we anticiperen op veranderende omstandigheden en rekening houden met exogene risicofactoren die de gewenste uitkomst van het beleid kunnen verstoren. Het beleidsuitgangspunt is dat er voldoende financiële ruimte aangehouden dient te worden, een onafhankelijke positie en voldoende keuzemogelijkheden behouden dienen te blijven. Dit zijn belangrijke voorwaarden om te kunnen anticiperen op onverwachte zaken en het beleid bij te kunnen stellen.

Onze organisatie: behoud de kern & stimuleer vooruitgang

Klantgerichtheid, ondernemerschap en bijzondere aandacht voor duurzaamheid zijn de kernwaarden voor onze organisatie. We blijven dicht bij de reden van ons bestaan en concentreren ons op de kernactiviteiten en op onze lokale inbedding; op de thuismarkt de gemeente Woensdrecht. De veranderende omstandigheden zorgen ervoor dat het moeilijker wordt om onze volkshuisvestelijke prestaties te leveren. Uit het wegvallen van bestaande zekerheden en structureren komt onze drijfveer vandaan om met behoud van de kern vooruitgang te stimuleren. Zowel in onze eigen organisatie als in onze volkshuisvestelijke prestaties voor de gemeente Woensdrecht en haar huurders. Zonder in te leveren op onze klantgerichtheid; we blijven dicht bij onze klanten staan. De organisatie wordt bestuurd door de directeur-bestuurder en bestaat uit 13 medewerkers, waarvan 3 allround onderhoudsmedewerkers. Het interne toezicht wordt gevormd door de Raad van Toezicht. In het verslagjaar zijn drie medewerkers in dienst getreden en is er één medewerker met pensioen gegaan. Buiten de hierboven genoemde aantallen was er één medewerker werkzaam vanuit een detacheringsbureau, waarvan het contract in oktober 2015 is omgezet in een vast dienstverband.

Onze thuismarkt

Ons woningbezit bevindt zich volledig in de gemeente Woensdrecht. De gemeente bestaat uit vijf kernen Hoogerheide, Woensdrecht, Ossendrecht, Huijbergen en Putte. Woningstichting Woensdrecht is een kleine woningcorporatie met circa 1.100 huurwoningen, 6.300 m^2 bedrijfsruimte en 100 parkeerplaatsen in haar bezit. Daarmee zijn wij marktleider in onze thuismarkt de gemeente Woensdrecht.
Dit is een groene gemeente op de Brabantse Wal waar bijna 22.000 mensen in circa 9.400 huishoudens wonen.

De dorpen kenmerken zich door een hoge mate van vergrijzing en een hoog aandeel koopwoningen: slechts 28% van de huishoudens woont in een huurwoning (19% sociale huur). Onze inzet is gericht op het bieden van ruimte en mogelijkheden voor woningzoekenden om dé woning te kiezen die past bij de behoefte van dat moment, vooral voor diegenen die vanuit financiële of sociale omstandigheden hier niet zelf in kunnen voorzien.

Maatschappelijke verantwoording

Met dit jaarrapport willen we maatschappelijke verantwoording afleggen aan de belanghouders. Vanaf 2010 hebben we veel energie gestoken in het verbeteren van het jaarrapport. We verbeterden de doorwerking van de geleverde prestaties op de samenleving (zie hoofdstuk 8 Maatschappelijke effecten), het inzicht in de financiële resultaten (zie hoofdstuk 6 en de jaarrekening in hoofdstuk 11), de communicatiewaarde van het rapport en de uitleg over onze overwegingen, prestaties en plannen voor de toekomst. De Raad heeft vanaf 2012 de structuur van haar jaarverslag aangepast en sluit aan op de Governancecode, de methodiek die bij visitaties wordt gebruikt en op de nieuwe inzichten uit onder andere "Toezicht met Bite". De gerealiseerde verbeteringen heeft zij ook in dit jaarrapport opgenomen in hoofdstuk 9.

Terugblik op het jaar 2015

Landelijke ontwikkelingen

Het politieke en economische klimaat in ons land staat onder druk door de ontwikkelingen in Europees verband. De samenwerking tussen landen wordt op de proef gesteld door onder andere de crisis in Griekenland en de toestroom van vluchtelingen. De economische omstandigheden in ons land zijn zorgelijk. De matige economische groei in combinatie met de lage inflatie zorgen voor een zwakke uitgangspositie van de woningmarkt. Het vertrouwen van de consument blijft laag en de doorstroming op de woningmarkt is nog altijd beperkt. De hervormingen op de woningmarkt blijven uit. Er zijn beleidsveranderingen in andere sectoren die gevolgen hebben voor corporaties. De decentralisaties in combinatie met bezuinigingen zorgen voor andere manieren van samenwerking met gemeente, zorg- en welzijnspartners. Hetzelfde geldt voor de scheiding van wonen en zorg en het afbouwen van intramurale voorzieningen. Corporaties bezinnen zich op hun rol in het netwerk van samenwerkende organisaties en trekken zich vaak terug op hun kernactiviteit. De overheid continueert het beleid om geld bij de corporaties op te halen. De verhuurdersheffing liep verder op naar 1,5 maal de maandhuur van een corporatie. Ook is er een nieuwe heffing voor bekostigen van de Autoriteit woningcorporaties opgelegd aan de corporaties in 2015. In de nieuwe Woningwet is een volgende heffing opgenomen de zogenaamde overcompensatie. Indien een corporatie een bovengemiddeld rendement behaalt dan dient zij hiervan een deel af te dragen aan de overheid.

School te Woensdrecht

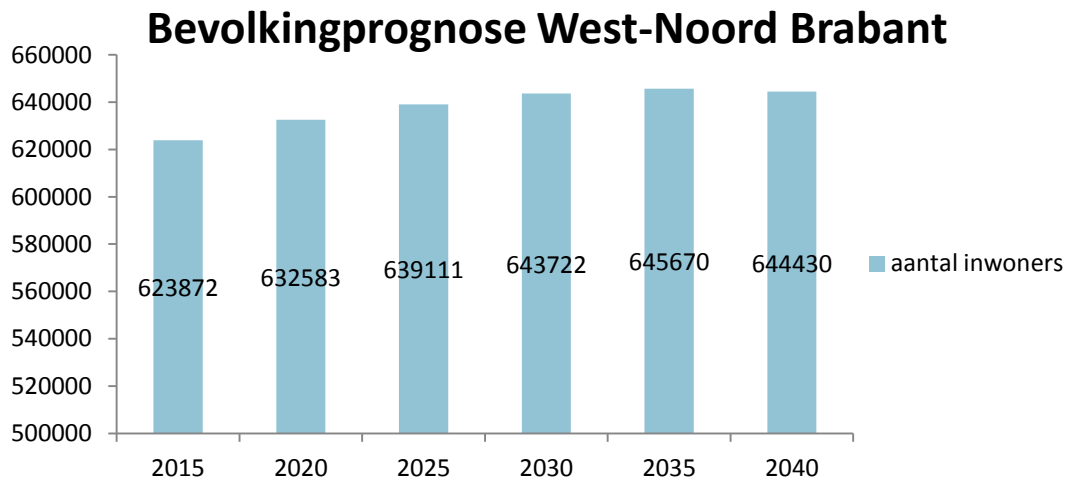
De Woningwet 2015

Op 1 juli 2015 trad de nieuwe Woningwet in werking. Deze brengt diverse veranderingen met zich mee zoals in de statuten, prestatieafspraken, passend toewijzen, waarderen op marktwaarde, opstellen financieel reglement, de indeling in woningmarktregio's en de voorbereiding van scheidings- en splitsingsvoorstellen. Een uitgebreide beschrijving van de veranderingen hebben we opgenomen in hoofdstuk 6 bij het onderdeel 'governance'. Hier behandelen we kort de impact van de veranderingen voor onze woningstichting. Aan een aantal regels voldeden we al: ons woningbezit is al gescheiden in DAEB en niet-DAEB. Aan de gemeente hebben wij onze visie op de woningmarktregio's kenbaar gemaakt. Aan de implementatie van andere regels werken we nog in 2016. We hebben anderhalf jaar de tijd om onze organisatie en statuten aan te passen, een financieel reglement op te stellen in het bezit op marktwaarde te waarderen. Dit is echter een kort tijdsbestek in relatie tot de omvang van de werkzaamheden en de veranderingen die dit van de organisatie vergt. De nieuwe Woningwet zal in 2016 ook verder worden verwerkt in het huurbeleid en de samenwerking met de HBWW.

Regionale ontwikkelingen

In de regio West-Brabant en Tholen werken de corporaties en gemeenten samen aan afstemming van beleid. In regionaal verband is door corporaties en gemeenten besloten deel te nemen aan WoON 2015 en een LEMON-onderzoek zodat er een goede analyse ligt voor de discussie over woonbehoefte, woon- en leefbaarheidskwaliteit in de regio c.q. gemeenten. Ook werd er gezamenlijk onderzoek uitgevoerd naar de betaalbaarheid en regionale afstemming in huurprijsbeleid. De Regionale Voorrangsregeling, waarbij huisvesting wordt geboden aan cliënten van zorginstellingen, is in 2015 verder uitgewerkt en geformaliseerd. En er werd gestart met het proces om tot regionale prestatieafspraken te komen waarbij ook een duidelijke rol is weggelegd voor de huurdersorganisaties (conform de nieuwe Woningwet).

Omdat in West-Brabant en Tholen krimp wordt voorzien is het belangrijk om de ontwikkelingen van de woningmarkt vooral regionaal te benaderen. Door de hogere levensverwachting en de grotere instroom van migranten, geven de laatste bevolkingsprognoses een gunstiger beeld. De verwachting is dat in westelijk Noord-Brabant de bevolking pas na 2035 afneemt. De woningmarktonderzoeken geven aan dat het vooral zal gaan om een kwaliteitsvraag: zorggeschikte woningen.



We zijn ervan overtuigd dat regionale samenwerking met andere corporaties nodig is om de maximale kwaliteit te kunnen halen. Dit heeft ertoe geleid dat er door de corporaties in de regio en met ondersteuning van RIGO meermalen een woningmarktonderzoek "Visie op wonen en leven in West-Brabant en Tholen" is opgesteld waarin verwachte ontwikkelingen in de regio en op kernniveau zijn beschreven. Door het formuleren van een visie en daaraan gekoppelde beleidsstrategieën op regionaal niveau hopen de gezamenlijke woningcorporaties een grotere invloed uit te kunnen oefenen op de diverse bestuurlijke agenda's en daarmee ook op de regionale woningmarktontwikkelingen. De onderzoeken en kernvisies zijn te vinden op *www.visiewoningmarkt2030.nl.*

Ondernemingsplan en strategie

Nieuw ondernemingsplan

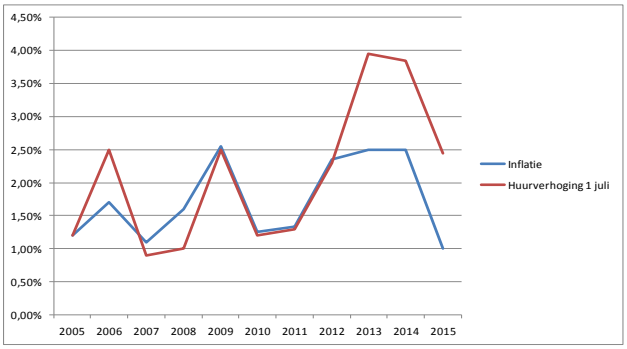
In 2015 is de basis gelegd voor ons nieuwe ondernemingsplan 2016-2019. De evaluatie van het vorige ondernemingsplan en de verzamelde informatie en inzichten leidden tot de selectie van zeven strategische thema's: woningbezit, huisvesting van doelgroepen, maatschappelijke rol, betaalbaarheid, verdienmodel, legitimatie en organisatie. De richting zoals die bepaald is in ons strategisch voorraad beleid is nog valide en geeft aan dat wij ons dienen in te zetten op kwaliteit van het woningbezit. Woningen die voldoen aan de wensen van de (toekomstige) klant: voldoende ruimte, goede nuttige indeling, goed onderhouden zowel binnen als buiten, meer woningen geschikt voor een-/tweepersoons huishoudens en meer woningen die geschikt zijn voor ouderen (met een zorgvraag).

Realisatie van onze doelstellingen

In de afgelopen periode zijn wij erin geslaagd ons ondernemingsplan uit te voeren en daarbij behorende maatschappelijke prestaties te leveren. In 2015 is gestart met de bouw van 25 nultreden appartementen in Putte en van 23 levensloopbestendige woningen in Hoogerheide. Deze nieuwbouwwoningen zijn voor meerdere doelgroepen geschikt maar zullen in eerste instantie ingezet worden voor ouderen en mensen met een zorgvraag. Hiermee wordt het aandeel voor deze doelgroep vergroot.

We verbeteren de kwaliteit van ons woningbezit niet alleen door nieuwbouw. Ook in het groot onderhoud is het nodige gepresteerd. Zo is circa € 1,1 miljoen uitgegeven aan onderhoud en verbetering van de woningen. Naast de energiebesparende maatregelen en het regulier onderhoud zoals schilderwerk en herstelwerkzaamheden worden onze woningen zowel aan de buitenzijde als aan de binnenkant goed onderhouden. De gemiddeld energie-index voor ons woningbezit is inmiddels meer dan 20% gedaald. Hierdoor heeft 77% van onze woningen inmiddels een groen energielabel waarvan 44,8% zelfs een A- of B-label. Natuurlijk gaan wij door met de energetische maatregelen en streven wij ernaar om alle woningen die wij doorexploiteren naar een groen energielabel te brengen.

In onze meerjarenplannen gaan wij uit van een inflatievolgend (2%) huurbeleid. In 2015 hebben wij gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een hogere huurverhoging door te voeren. Vanaf 2013 is besloten om gedurende een aantal jaren meer huurverhoging te vragen om met name de verhuurdersheffing te compenseren. Wij verwachten daarbij binnen vijf jaar weer terug te keren naar inflatievolgend huurbeleid



Grafiek gemiddelde huurverhoging per 1 juli

Ook in 2015 hebben wij ons volledig ingezet voor de uitvoering van ons ondernemingsplan. Al onze medewerkers hebben hiermee te maken in hun dagelijkse werk en dat vraagt aanpassing in gedrag, taken en processen. De organisatieontwikkeling is hierop gericht. Op sommige terreinen zijn flinke stappen gezet, zoals: het vergroten van onze klantgerichtheid aan de hand van de richtlijnen van het KWH-huurlabel, het groot onderhoud en energiebesparende maatregelen. U kunt meer lezen over deze activiteiten en prestaties in de hoofdstukken 5, 6 en 7.

Belangrijkste bestuursbesluiten in 2015

In 2015 zijn bestuursbesluiten genomen over onderwerpen als: investeringsbeslissingen voor groot onderhoud projecten, nieuwbouwprojecten en het aanbrengen van energiemaatregelen. Besluiten die de Raad van Toezicht moet goedkeuren zijn in de statuten en in de Woningwet vastgelegd.

Belangrijkste genomen besluiten in 2015:

- opdrachtverlening voor groot onderhoud projecten;
- aanbesteding nieuwbouwproject Mgr. Poelsstraat/Aalbersestraat;
- investeringsbeslissing van 25 appartementen aan het Tervoplein in Putte en het aangaan van de turnkey-koopovereenkomst voor het verwerven van deze nultreden woningen;
- vaststelling jaarverslag 2014, jaarrekening 2014 en diverse rapportages;
- vaststellen van de jaarbegroting 2016;
- vaststelling van de geactualiseerde meerjarenbegroting 2015-2025;
- verkoop twee huurwoningen bij mutatie;
- vaststellen huurbeleid 2015;
- vaststellen aangepast treasurystatuut;
- vaststellen strategienotitie 2015-2019, onderdeel van het ondernemingsplan;
- beëindiging van een langlopend juridische geschil door het treffen van een schikking tussen partijen;
- vaststellingsovereenkomst Wooninvesteringsfonds inzake de aflossing van de certificaten;
- Aangaan van een samenwerkingsverband van ZuidWestWonen waardoor aansluiting bij een regionaal woonruimtebemiddelingssysteem mogelijk wordt;
- Aangaan Convenant Regionale Voorrangsregeling gericht op het huisvesten en begeleiden van cliënten die komen vanuit een zorginstelling.

Nieuwbouw Tervoplein te Putte

Governance structuur

De voorschriften waaraan het bestuur en Raad van Toezicht zich dienen te houden is wettelijk vastgelegd in boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Voor een toegelaten instelling gelden echter nog nadere voorschriften zoals die thans opgenomen zijn in de nieuwe Woningwet 2015. In de statuten en het reglement van bestuur en toezicht worden voor onze organisatie de voorschriften vastgelegd om te borgen dat de woningstichting goed bestuurt wordt en hierop toezicht gehouden wordt.

Bij de inrichting van onze (bestuurlijke) werkwijze hebben wij de Governancecode Woningcorporaties 2011 als uitgangspunt genomen. Uit de visitatie blijkt dat de prestaties van Woningstichting Woensdrecht op het gebied van Governance ruim voldoende zijn. De Raad van Toezicht voldoet aan de normen die de Governance stelt en de visitatiecommissie stelt dat de prestaties van de Governance van Woningstichting Woensdrecht ruim voldoende zijn. Voor de vertaling van de principes uit de Governancecode zijn de volgende interne documenten opgesteld:

- Reglement Toezicht en Bestuur;
- Profielschets van de Raad van Toezicht;
- Integriteitscode met klokkenluidersregeling.

In overleg met de Raad zijn de belangrijkste belanghouders benoemd. Met hen vindt regelmatig overleg plaats, passend bij de aard van de relatie. In 2015 zijn er geen wijzigingen aangebracht in de Governance structuur van de woningcorporatie. Gewacht is tot 2016 om daarin alle wijzigingen door te voeren als gevolg van de nieuwe Woningwet.

Integriteit

De integriteit van woningcorporaties staat volop in de belangstelling door incidenten: fraude, verkeerde investeringen en financieel wanbeheer. Echter de meeste corporaties in Nederland werken met veel toewijding aan hun kerntaken om mensen met een laag inkomen een goede huisvesting te bieden.

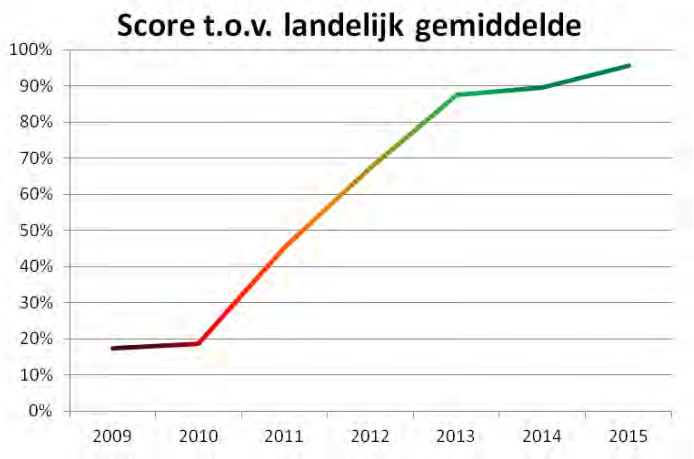
Aan het opstellen van regels en voorschriften op het gebied van toezicht heeft de branche hard gewerkt. Ook Woningstichting Woensdrecht heeft een integriteitbeleid en een klokkenluidersregeling welke op onze website www.wswoensdrecht.nl terug te vinden zijn. Verder kent de organisatie de heer Stroop als vertrouwenspersoon. In 2015 heeft niemand contact gezocht met deze vertrouwenspersoon.

Tegenstrijdige belangen
Voor bestuurders en leden van de Raad van Toezicht zijn regels opgesteld voor situaties die onverenigbaar zijn met het uitoefenen van hun functie. Belangenverstrengeling tussen personen, organisaties, bestuurders en Raad van Toezicht moet vermeden worden.
Nevenactiviteiten van bestuurders worden getoetst aan de wetgeving, statuten en reglementen en dienen goed bevonden te worden door de Raad van Toezicht. Besluiten tot het aangaan van transacties waarbij tegenstrijdige belangen van de bestuurder spelen die van materiële betekenis zijn voor de organisatie of de bestuurder, behoeven de goedkeuring van de Raad van Toezicht. In 2015 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de directeur-bestuurder, zoals bedoeld in principe II.3 van de Governancecode Woningcorporaties.

Nevenstructuur: juridische splitsing.
Naast de kerntaak op het gebied van de volkshuisvesting zijn in het verleden voorzieningen gerealiseerd in de kleine kernen, commerciële ruimten in de woonkern Hoogerheide en enkele middeldure huurwoningen. Deze (markt)activiteiten zijn ondergebracht bij 100% dochteronderneming WSWoensdrecht Vastgoed B.V.
De bestuurlijke organisatie van deze nevenstructuur is zodanig ingericht dat er sprake is van een bestuurlijke unie zodat de zeggenschap en het hierboven beschreven bestuurlijke kader eveneens wordt toegepast binnen de groepsmaatschappijen.

Klantgerichtheid
Dicht bij de klant staan behoort tot onze kernwaarden en daarom laten wij de klanttevredenheid door een onafhankelijke instantie meten.
We zijn sinds 2009 lid van Kwaliteitscentrum voor Woningcorporaties in de Huursector (KWH). In 2010 behaalden we voor het eerst het keurmerk KWH-huurlabel en dat hebben we de jaren daarna behouden. Het label is voor ons een middel waarmee we onze dienstverlening toetsen en inzicht krijgen in de mate van tevredenheid van onze bewoners.

De gemiddelde score van Woningstichting Woensdrecht ligt 0,4 punten boven het landelijk gemiddelde.
Sinds onze start met het KWH-label hebben we onze prestaties fors verbeterd en inmiddels hebben wij een top 5 notering in Nederland.



Figuur: Score KWH-label Woningstichting Woensdrecht t.o.v. landelijk gemiddelde (bron: Prestatie-index KWH Huurlabel 2009 t/m 2015)

Wij zien de goede waardering terug in de Aedes benchmark waarbij wij voor zowel onze klanttevredenheid als onze bedrijfsvoering een A-score laten noteren. Met deze best mogelijke AA-score behoren wij bij de groep van koplopers bestaande uit 26 corporaties.

Meerdimensionale benchmarkpositie	Klasse huurdersoordeel en bedrijfslasten	Aantal corporaties	Percentage
Kopgroep	AA	26	9,6%
Achter de kopgroep	AB of BA	81	29,9%
Middengroep	BB, AC of CA	80	29,5%
Voor de staartgroep	BC of CB	73	26,9%
Staartgroep	CC	11	4,1%
Totaal		**271**	**100%**

Verdeling corporaties over meerdimensionale benchmarkposities 2015 (bron Aedes-benchmark 2015)

Bewonersparticipatie

Woningstichting Woensdrecht stelt de betrokkenheid van haar huurders zeer op prijs. Wij voeren regelmatig overleg met onze huurdersorganisatie, de Huurders Belangenvereniging Woningstichting Woensdrecht (verder genoemd HBWW), en bewonerscommissies die in een aantal complexen actief zijn. Ook betrekken wij onze klanten zo vroeg mogelijk bij groot onderhoud- en isolatieprojecten. Hierdoor zijn de bewonerswensen in een vroegtijdig stadium bekend en kunnen deze worden meegenomen in de uitwerking van de maatregelen.

Contact met belanghouders en relaties

De woningstichting heeft de volgende belanghouders benoemd met betrekking tot de maatschappelijke en volkshuisvestelijke missie en doelstellingen:

- bewoners en hun vertegenwoordigers;
- relevante overheden en hun instellingen op gemeentelijk en regionaal niveau;
- maatschappelijke organisaties op het terrein van zorg, welzijn en veiligheid;
- collega-corporaties voornamelijk verbonden via regionaal directeurenoverleg, Aedes en platform voor Midden en Kleine Woningcorporaties (MKW).

De communicatie heeft vooral plaatsgevonden met de vertegenwoordigers van bewoners (HBWW), vertegenwoordigers van de gemeente Woensdrecht en de Brede Welzijninstelling (BWI) door middel van regulier en ad hoc overleg. Daarnaast vindt incidenteel overleg plaats met zorgaanbieders zoals Thuiszorg West Brabant, tanteLouise-Vivensis en Buurtzorg. Tweemaal per jaar wordt een woonbulletin met de diverse ontwikkelingen binnen de woningstichting opgesteld en verstuurd aan bewoners en belanghouders. Tevens is er een website met veel informatie over de woningstichting en haar diensten.

Risicobeheersing

Wij maken een inschatting van de kans dat een risico zich voordoet en een inschatting van de financiële impact die dit met zich meebrengt. Vervolgens nemen wij maatregelen om de risico's binnen de aanvaardbare grenzen te houden. Continu monitoren we risico's die de woningstichting loopt.

Een uitgebreide weergave daarvan behandelen we in hoofdstuk 6. Hieronder worden de belangrijkste risico's benoemd en de beheersingsmaatregelen kort toegelicht.

Financiële risico van	**Beheersing**	**Effect van de beheersingsmaatregel**	
		voor / zonder	na
Niet-DAEB activiteiten	• De juridische splitsing zorgt ervoor dat de DAEB activiteiten beschermd worden voor de risico's van de niet-DAEB activiteiten. Met de belangrijkste huurders zijn langlopende huurcontracten afgesloten.	• risico middel -/+	• risico laag -/-
De effecten van de veranderende wetgeving op de exploitatie	• Niet te beïnvloeden door de woningcorporatie, worden wel op de voet gevolgd, zoals door de Eerste Kamer op 17 maart 2015 aangenomen wetsvoorstellen inzake de herziening van de Woningwet. Risico van harder stijgende exploitatielasten - door verhuurdersheffing en saneringssteun - dan de stijging van huurinkomsten kan compenseren. Deels beheersbaar door inkomensgerelateerde huurverhoging maximaal te benutten. Zorgvuldige eigen beleidscyclus, anticiperen op ontwikkelingen en gedegen financiële positie waarborgen de continuïteit.	• risico hoog +/+	• risico middel +/-
Beperkte omvang van de organisatie	• Kwetsbaarheid van een kleine organisatie, door uitbesteding van specialismen beheersbaar. Contacten met detacheringsbureau voor (tijdelijke) vervanging personeel.	• risico middel +/-	• risico laag -/-
Grondposities	• Er zijn twee grondposities, die worden ingezet om nieuwbouwambities te realiseren maar de waarde hiervan is minder dan 1% van de balanswaarde. Verplichtingen aangaan onder ontbindende voorwaarde of alleen wanneer er zekerheid is omtrent realisatie.	• risico hoog +/+	• risico laag -/-
Nieuwbouw- en groot onderhoudsprojecten	• Projectrisico's zijn het grootst bij nieuwbouw en groot onderhoud met verbetering. Voortgang van projecten en besluitvorming wordt gevolgd met periodieke rapportages. Ontwikkelingrisico's beperken. Verkooprisico is nihil omdat er geen verkoopwoningen worden gerealiseerd. Door beheersmaatregelen, waaronder een effectieve aanbesteding, zijn er geen budgetoverschrijdingen op de projecten.	• risico hoog +/+	• risico laag -/-
Faillissement aannemers	• Is een reëel risico dat beheersbaar is door periodieke toetsing van kredietwaardigheid van aannemers, termijnfacturen en (bank)garanties	• risico middel -/+	• risico laag -/-

Fraude	• Beheersbaar door pasbaar stelsel van regels en kaders: aanbestedingsbeleid, de integriteitregeling, het treasurystatuut, procuratieregeling en klokkenluidersregeling. Het bestuur hanteert een inrichting van administratieve organisatie en interne controle.	• risico hoog +/+	• risico middel -/+
Rente-wijzigingen	• Rentestijgingen worden beheersbaar door optimale vervalkalender gericht op minimalisatie financieringskosten. Geen sprake van renteconversies of derivaten.	• risico middel +/-	• risico laag -/-
Beschikbaar-heid van geld(leningen)	• Financiële meerjarenbegroting plannen van kasstromen, interne financiering en rc-krediet faciliteit. Zorgen dat de financiële ratio's en zekerheden op orde zijn.	• risico middel -/+	• risico laag -/-

Exogene risico's

Naast de hierboven beschreven risico's zijn er van buitenaf komende invloeden. Macro-economisch is de aanhoudend lage inflatie, tot beneden 1%, een ongewenste ontwikkeling en er is een dreigend tekort aan gekwalificeerd personeel in de bouw en zorg. Internationaal lijkt er een volksverhuizing op gang te zijn gekomen met een groot huisvestingsvraagstuk tot gevolg. De Woningwet 2015 kent verder aangescherpte regels die de mogelijkheden bijvoorbeeld in de toegestane activiteiten beperken. Zo zijn bijvoorbeeld leefbaarheidsuitgaven zeer beperkt mogelijk en is alleen permanente huisvesting nog toegestaan. De beperkte ruimte die er in het toewijzings- en huurbeleid overblijft, vormt een bedreiging voor het te voeren beleid en beperkt de keuzevrijheid van de klant.

Verder worden we als corporatie geconfronteerd met toenemende heffingen in de vorm van overcompensatie, terugbetalen van de genoten staatssteun van bijvoorbeeld het op geborgde financiering genoten rentevoordeel en de blijvende verhoging van de verhuurdersheffing, aldus het kabinetsvoornemen. Ook is het onzeker of we in de toekomst nog geborgde (goedkopere) leningen kunnen aangaan.

Financiële resultaten

Jaarresultaat

Het verslagjaar 2015 van WSWoensdrecht Groep sluiten wij af met een positief saldo van € 1,9 miljoen (2014 is € 2,8 miljoen). Het jaarresultaat over 2015 is circa € 0,7 miljoen hoger dan het begrote resultaat en dit komt vooral door de lagere afschrijvingen, onderhoudslasten en rentelasten.

Het bedrijfsresultaat ad € 2,8 miljoen resulteert in een keurig rendement op de het geïnvesteerde vermogen in sociaal vastgoed en vastgoedbeleggingen van 6,1%.

Bedrijfsopbrengsten

De bedrijfsopbrengsten zijn nagenoeg gelijk aan de begroting. Door de extra huurverhoging, nodig om de overheidsmaatregelen te compenseren, zijn de huuropbrengsten iets hoger dan begroot. Ook de verkoop van huurwoningen is voordelig uitgekomen.

Bedrijfslasten
De bedrijfslasten zijn per saldo € 0,5 miljoen lager dan begroot. De onrendabele investering in nieuwbouw heeft met name gezorgd voor een beperkte afwaardering van € 0,15 miljoen ten laste van het resultaat, hiervoor was niets begroot. De bijdrageheffing voor het saneringsfonds is voor 2015 achterwege gebleven. Met name door gunstige aanbestedingen zijn de onderhoudskosten € 0,3 miljoen lager dan begroot. De berekende afschrijvingen laten eveneens een voordelig verschil zien van € 0,25 miljoen.

Rentelasten
Doordat er geen nieuwe geldleningen zijn aangetrokken en wij optimaal gebruik maken van onze interne financieringsmogelijkheden blijven onze rentelasten bijzonder laag.

Wooninvesteringsfonds (WIF)
Het WIF verschaft liquiditeiten aan corporaties met een urgente behoefte. Woningstichting Woensdrecht is één van de deelnemers in dit fonds dat corporatiewoningen opkoopt om zo de verkopende corporatie te helpen. Woningstichting Woensdrecht heeft drie certificaten van elk € 500.000 (achtergestelde lening) vanaf 5 januari 2006 in haar bezit. We hebben dus geld geleend aan het WIF zodat zij andere corporaties kan helpen. Door tegenvallende verkoopcijfers is de huidige businesscase niet meer houdbaar en blijkt dat dit systeem niet meer naar behoren werkt.

Het bestuur van het Wooninvesteringsfonds werkt momenteel aan de liquidatie en opheffing van Stichting Wooninvesteringsfonds. Door de verkoop van het gehele bezit aan een partij, Roundhill Capital, moeten de deelnemers een behoorlijk verlies incasseren. Woningstichting Woensdrecht heeft in 2013 reeds een voorziening opgenomen voor de mogelijke oninbaarheid van de waarde van de certificaten voor een bedrag van € 1.039.867. In december is een voorschotbedrag uitbetaald op de aflossing en rente van de certificaten van € 617.672. Op de balans resteert eind 2015 nog een boekwaarde van € 128.672 die naar onze verwachting ongeveer overeen zal komen met de slotuitkering.

Belastinglatenties
De aangiften vennootschapsbelasting over 2012 en volgende jaren zijn gunstiger dan begroot omdat Woningstichting Woensdrecht gebruik maakt van de bepalingen genoemd in de met de belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2). Als gevolg van de duurzame waardedaling van het onroerend goed ontstaat een fiscaal verlies dat de komende jaren verrekend wordt met de fiscale winsten.

Prestaties 2015
Woningstichting Woensdrecht heeft in 2015 wederom haar beste beentje voorgezet. Onze doelstelling was om juist in deze moeilijke tijden zo veel mogelijk de ambities te realiseren en de kansen die er zijn te benutten.

Onze volkshuisvestelijke ambities zijn voor een belangrijk deel waargemaakt, zoals dit jaarrapport laat zien. De financiële meerjarendoelstellingen zijn op orde om te streven naar een duurzaam verdienmodel zodat wij ambities op het huidige niveau kunnen blijven realiseren.

Het ondernemingsplan gaat uit van acht resultaatgebieden waarop vooruitgang geboekt wordt (een toelichting op deze gebieden vindt u in hoofdstuk 4). De prestaties die bereikt zijn in 2015 worden in onderstaand overzicht benoemd. De resultaatgebieden komen in de hoofdstukken 5, 6 en 7 uitgebreid aan de orde.

Resultaatgebied	**Prestatie 2015**
Klantgerichtheid	• KWH-huurlabel; gemiddelde score boven landelijk én regionaal gemiddelde • Vernieuwen website (technisch) en actualiseren (tekstueel)
Ketensamenwerking wonen-zorg-welzijn	• Alle nultredenwoningen zijn voorzien van elektronische ontgrendeling van de deuren (zowel hoofddeuren als individuele voordeuren) • Gesprekken met diverse zorgaanbieders over visie op (thuis)zorg en langer zelfstandig wonen • Brede Welzijns Instelling betrokken bij Dorpspunt Woensdrecht en diverse andere (leefbaarheids)projecten
Financiën	• Solide financiële positie • Optimaliseren financieringsstructuur • Adequaat borgingsplafond voor het aantrekken van geldleningen • Belastingdruk minimaliseren door toepassing duurzame waardevermindering huurwoningen • Aandeel blijven leveren waar het gaat om investeren in volkshuisvesting door vastgoed(voorraad) geschikt te maken voor de toekomstige doelgroepen
Organisatieontwikkeling	• Voorbereiding op implementatie Woningwet 2015 • Ontwikkelen nieuw ondernemingsplan 2016-2019 inclusief medewerkersbijeenkomst • Wisseling directeur-bestuurder Woningstichting Woensdrecht
Governance	• Werken aan lokale inbedding door onder andere bijwonen bijeenkomsten van dorpsplatforms in de kernen van de gemeente Woensdrecht waar onze huurwoningen staan • Samenwerking met HBWW o.a. door aanwezigheid bij maandelijkse bestuursvergaderingen • Jaarlijkse rapportage aan de RvT over de bereikte resultaten in 2015
Goede woningen in gewilde wijken	• Nieuwbouw Mgr. Poelsstraat/Aalbersestraat gestart • Woningverbetering bij 57 woningen in 2015 (kozijnvervanging, vernieuwing keukens/badkamers)
Vastgoedontwikkeling	• Uitbreiding: bouw van 4 levensloopbestendige woningen aan de Matthias Wolffstraat te Hoogerheide • Uitbreiding: bouw van 25 nultreden appartementen in Putte en van 23 levensloopbestendige woningen in Hoogerheide • Herstructurering: sloop van 18 woningen aan de Mgr. Poelsstraat/Aalbersestraat en aanvang bouw 19 levensloopbestendige woningen aan de Mgr. Poelsstraat/Aalbersestraat • Uitbreiding: turn-key overeenkomst afgesloten voor de afname van 25 appartementen (nultreden) aan het Tervoplein in Putte; met de herontwikkeling van het Tervoplein is in 2015 een aanvang gemaakt • Zo is circa € 1 miljoen uitgegeven aan onderhoud en verbetering van de woningen. Naast de energiebesparende maatregelen en het regulier onderhoud zoals schilderwerk en herstelwerkzaamheden worden onze woningen zowel aan de buitenzijde als aan de binnenkant goed onderhouden. In 2015 bestonden de energetische maatregelen uit spouwmuurisolatie, isolerende beglazing en vervanging van cv-ketels. Aan de buitenzijde van de woningen werden voegwerken vervangen en kozijnen vervangen voor kunststof exemplaren. De binnenverbetering bestond voornamelijk uit het vervangen van badkamers, toiletten en keukens. Geriefverbetering bij 41 woningen, volledig voorzien van nieuwe kunststof kozijnen met HR++ beglazing en enkele oudere cv-ketels vervangen door HR-ketels.

Duurzaamheid en milieu	• De gemiddeld energie-index voor ons woningbezit is inmiddels meer dan 20% gedaald. Hierdoor heeft 77% van onze woningen inmiddels een groen energielabel waarvan 44,8% zelfs een A- of B-label. Natuurlijk gaan wij door met de energetische maatregelen en streven wij ernaar om alle woningen die wij doorexploiteren naar een groen energielabel te brengen. Gemiddelde energieprestatie woningbezit verbeterd van 1,46 naar 1,42 (C-label), programma wordt ook na behalen oorspronkelijke doelstelling doorgezet • Gebruik van duurzame materialen bij nieuwbouw • Deelname aan Woonenergie. Behalve dat deze energieleverancier alleen groene stroom levert, biedt Woonenergie alle aangesloten huurders een eigen bespaarplan, wat online kan worden opgesteld, gevolgd en aangepast. Dit vergroot de bewustwording en verlaagt het energieverbruik.

Naast een overzicht van de belangrijkste prestaties per resultaatgebied, geeft onderstaand overzicht van kengetallen inzicht in de stand van zaken op het gebied van het bezit en de financiële positie van onze woningstichting.

	2015	2014	2013
Gegevens woningbezit:			
Aantal verhuureenheden in exploitatie:			
- Woning/woongebouwen	1110	1.112	1.113
- Bedrijfsruimten (niet woningen)	25	24	24
- Parking	98	98	98
Gemiddelde WOZ waarde per verhuureenheid	138.000	142.000	142.000
Mutaties woningbezit:			
- Aantal opgeleverd	0	0	65
- Aantal aangekocht	0	0	0
- Aantal verkocht	2	1	1
- Aantal gesloopt / uit exploitatie	0	0	18
Aantal woningen naar huurprijsklasse:			
DAEB sociale woningen			
- Laag	93	98	103
- Betaalbaar	695	708	753
- Duur	268	252	203
Niet DAEB woningen	54	54	54
Kwaliteit:			
- Aantal reparatieverzoeken per 100 woningen	77	69	72
- Aantal gevallen mutatieonderhoud per 100 woningen	6,2	6,7	5,8
- Kosten niet-planmatig onderhoud per woning	380	308	363
- Kosten planmatig onderhoud per woning	961	1.235	1.303
- Totaalkosten onderhoud per woning	1.341	1.543	1.665

Prijs-kwaliteitverhouding DAEB sociale woningen:			
- Gemiddeld aantal punten WWS	157,1	149,3	147,8
- Gemiddelde netto-huurprijs/woning	6.549	6.338	5.999
- Kale huurprijs t.o.v. max. redelijke huurprijs in %	71,8	70,4	68,7
Het verhuren van woningen:			
- Percentage mutatiegraad	6,22	6,65	5,84
- Percentage acceptatiegraad	62,73	46,84	53,72
- Huurachterstand in % jaarhuur	1,42	1,44	2,12
- Huurderving in % jaarhuur	0,52	0,93	1,72
Financiële continuïteit:			
- Solvabiliteit %	78,4	73,9	72,1
- Liquiditeit	2,3	2,0	0,7
- Rentabiliteit in % eigen vermogen	4,1	6,5	7,7
- Rentabiliteit in % vreemd vermogen	3,4	2,7	3,3
- Rentabiliteit in % totaal vermogen	5,6	3,1	3,8
- Renteresultaat in % eigen vermogen	4,3	4,8	5,2
- Interne financiering per woning	37.830	37.072	38.028
- Cash-flow per woning	3.943	3.468	3.630
Balans en winst- en verliesrekening:			
- Eigen vermogen per woning	40.861	39.120	36.543
- Voorzieningen per woning	888	920	31
- Totaal opbrengsten per woning	7.656	7.254	6.468
- Kapitaalslasten per woning	-3.720	-4.703	-4.385
- Overige bedrijfslasten per woning	-3.155	-3.189	-2.517
- Renteresultaat per woning	-1.747	1.878	1.882
- Belastingen per woning	-858	1.304	1.354
- Resultaat deelnemingen per woning	0	0	0
- Saldo buitengewone baten en lasten per woning	0	0	0
- Resultaat per woning	1.670	2.544	2.802
Personeelsbezetting in FTE einde boekjaar:			
A. onderhoudsdienst (uitvoerend)	3,0	3,0	3,0
B. beheerorganisatie	8,7	7,0	7,0

Financiële vooruitblik

De financiële positie van Woningstichting Woensdrecht is gezond. Het belang is op basis van een duurzaam verdienmodel te werken zodat wij de huidige maatschappelijke prestaties ook in de toekomst kunnen blijven leveren. Het is daarbij een bewuste keuze om de mate van financiering met vreemd vermogen laag te houden en niet afhankelijk te zijn van verkoopopbrengsten van woningen. De financiële meerjarenbegroting laat zien dat wij over voldoende middelen beschikken om onze volkshuisvestelijke opgave uit te voeren. Wij beschikken over een gezonde basis om te investeren in de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en vervangende nieuwbouw. Dit alles draagt er aan bij dat de bestaande woningvoorraad tijdig wordt aangepast aan de toekomstige doelgroepen.

Autoriteit woningcorporaties ondergebracht bij de Inspectie voor Leefomgeving en Transport
Het bij Woningstichting Woensdrecht uitgevoerde bureauonderzoek geeft de Autoriteit woningcorporaties geen aanleiding tot het doen van interventies. Voor meer informatie over deze beoordelingen verwijzen we naar hoofdstuk 6 (financiën) en hoofdstuk 10 (verklaringen).

Beoordeling WSW
Het WSW verklaarde in 2015 dat Woningstichting Woensdrecht voldoet aan de eisen die WSW stelt en heeft een borgingsplafond afgegeven. Dit borgingsplafond is vastgesteld op basis van onze financieringsbehoefte, zoals deze blijkt uit onze investerings- en herfinancieringsprognose. Dit alles betekent dat we in financiële zin een stabiele basis hebben om daarmee onze ambities waar te maken en onze plannen te realiseren. We verwijzen ook hier voor meer informatie naar hoofdstuk 6 en 10.

Treasury
In het treasurybeleid formuleren we uitgangspunten voor het beheer van onze leningenportefeuille. Zoals de meeste woningcorporaties richten we onze focus voorlopig op kasstromen, zodat we uitgaven voor investeringen, rente en aflossing van leningen in balans kunnen brengen met onze inkomsten. Bij lagere (huur)inkomsten of nieuwe uitgaven zoals de verhuurderheffing, zijn er gevolgen voor de investeringen die we kunnen doen in nieuwbouw of groot onderhoud met verbetering.

De toekomst
Woningstichting Woensdrecht is een gezonde, slagvaardige corporatie met mogelijkheden om aan haar taken en verplichtingen te voldoen. Ook komend jaar zetten wij ons stevig in voor de uitvoering van herstructurerings- projecten die in gang zijn gezet. Wij werken hierin samen met organisaties die bijdragen aan het welzijn van mensen, zoals zorginstellingen, maatschappelijk werk en welzijnsorganisaties. Woningstichting Woensdrecht wil daadwerkelijk die partij zijn die meerwaarde levert aan het wonen in Woensdrecht.

Bestuursgegevens
Voor de continuïteit van de organisatie is het bestuur verantwoordelijk. Dit betekent dat het bestuur er voor moet zorgen dat de missie, doelen, doelstellingen en resultaten uit het ondernemingsplan gerealiseerd worden. Verder is het bestuur belast met financiën, risicobeheer en het naleven van de wet- en regelgeving.

Het bestuur is in het verslagjaar gewijzigd. Per 1 juni 2015 ging de heer H.J. de Wolf met pensioen en werd opgevolgd door de heer C.A.M.J. Mol (45 jaar) als directeur-bestuurder van Woningstichting Woensdrecht.

De aan het werk gerelateerde nevenfuncties van de directeur-bestuurder zijn:
- Bestuurder VVE Ariës;
- Lid van Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties;
- Lid van MKW platform van woningcorporaties;
- Lid van de vereniging KWH.

Verder vertegenwoordigt de directeur-bestuurder Woningstichting Woensdrecht in de aan haar verbonden ondernemingen:

- Bestuurder WSWoensdrecht Holding B.V.;
- Bestuurder WSWoensdrecht Vastgoed B.V;.
- Stichting Woonwagenbeheer Zuidwest Nederland: lid Algemene Raad;
- Wooninvesteringsfonds: deelnemer en belegger, A-lid, lid van de algemene ledenraad.

De bestuurder heeft verder geen direct of indirect (aandelen)belang in die rechtspersonen of belangen bij transacties met de hierboven genoemde rechtspersonen.

Voor goed bestuur gebruikt Woningstichting Woensdrecht de Governance code woningcorporaties en de Aedescode. Meer over Governance vindt u in hoofdstuk 6 (resultaatgebied Governance) en in hoofdstuk 10 over de verklaringen en rapporten.

Het bestuur opereerde in 2015 conform de wetgeving het Burgerlijk Wetboek en de Woningwet, haar statuten,het reglement van toezicht en bestuur en de Governance code. Er is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen of (nieuwe) onverenigbare nevenfuncties.

De huidige directeur-bestuurder is voor onbepaalde tijd benoemd en valt niet onder de CAO Woondiensten.

Naam:	C.A.M.J. Mol AA bc.
Functie:	directeur-bestuurder
In dienst sinds:	1 december 2004
Directeur-bestuurder sinds:	1 juni 2015
Geboortedatum:	20 januari 1970
Permanente educatie (PE):	28 PE punten behaald als bestuurder (periode 2015 t/m 2017) 120 PE punten behaald voor de Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (periode 2013 t/m 2015)

Niet elke nevenfunctie is verenigbaar met die van bestuurder. De functies die onverenigbaar zijn staan beschreven in de statuten en in Woningwet 2015. Nieuwe nevenfuncties legt de bestuurder overeenkomstig de wetgeving voor aan de Raad van Toezicht om ervoor te zorgen dat geen belangenverstrengeling ontstaat.

Nevenfuncties van de heer C.A.M.J. Mol zijn:

- penningmeester van sportvereniging Kyoshi Domo;
- DGA van Wijo B.V.: eigenaar van een management en pensioen BV thans zonder activiteiten c.q. deelname aan het economische verkeer;
- als adviseur verbonden aan Mol Administratie & Advies.

Verklaring bestuur

De Raad van Toezicht en het bestuur onderschrijven het belang van een deugdelijk ondernemingsbestuur. Onderdelen daarvan zijn transparant handelen van de bestuurder en het afleggen van verantwoording over het gevoerde beleid en het toezicht daarop. De bestuurder levert alle benodigde informatie aan de Raad van Toezicht die hij nodig heeft om zijn rol als toezichthouder te kunnen vervullen.

Op 24 mei 2016 heeft het bestuur van Woningstichting Woensdrecht het door haar opgemaakte bestuursverslag, volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening over 2015 voorgelegd aan de Raad van Toezicht. Nadat de Raad kennis heeft genomen van de bevindingen van de accountant worden de jaarstukken door haar vastgesteld.

In overeenstemming met artikel 45 van de Woningwet 2015 verklaart ondergetekende dat Woningstichting Woensdrecht en de aan haar verbonden ondernemingen uitsluitend werkzaam zijn geweest op het gebied van de volkshuisvesting.

Hoogerheide, 24 mei 2016

C.A.M.J. Mol
directeur-bestuurder

Nieuwbouw Matthias Wolffstraat te Hoogerheide

3. WONEN IN WOENSDRECHT

Het werkgebied van de woningstichting

Het gehele woningbezit van Woningstichting Woensdrecht ligt in de gemeente Woensdrecht. Deze gemeente heeft vijf kernen: Hoogerheide, Woensdrecht, Ossendrecht, Huijbergen en Putte. Voor de vraagstukken die in regionaal verband opgelost dienen te worden werken wij samen met andere corporaties, gemeenten en zorgpartijen in Westelijk Noord-Brabant en Zeeland.

De belangrijkste kenmerken in relatie tot het wonen in de Gemeente Woensdrecht zijn in onderstaande tabel opgenomen en worden verder in dit hoofdstuk toegelicht.

<table>
<tr><th colspan="2">Wonen in de gemeente Woensdrecht</th></tr>
<tr><td>Het aantal inwoners blijft met 21.646 gelijk. Het sterfte-overschot is gelijk aan het positieve immigratiesaldo.
<table>
<tr><th colspan="3">Wijzig Bevolking - Woensdrecht</th></tr>
<tr><th></th><th>2014</th><th>2015</th></tr>
<tr><td>Inwoners begin periode [aantal]</td><td>21.621</td><td>21.644</td></tr>
<tr><td>Levendgeborenen [aantal]</td><td>157</td><td>163</td></tr>
<tr><td>Overledenen [aantal]</td><td>201</td><td>214</td></tr>
<tr><td>Vestiging totaal [aantal]</td><td>930</td><td>984</td></tr>
<tr><td>Vertrek totaal [aantal]</td><td>868</td><td>897</td></tr>
<tr><td>Inwoners eind periode [aantal]</td><td>21.657</td><td>21.646</td></tr>
<tr><td>Mutaties totaal [aantal]</td><td>18</td><td>7</td></tr>
<tr><td>Huishoudens totaal [huishoude...</td><td>9.318</td><td>9.374</td></tr>
</table>
Bron: gemeente Woensdrecht LISA2015.</td><td>Monitoren van het aantal inwoners in het licht van het strategische voorraadbeleid is noodzakelijk om de juiste woningtypes aan te bieden. De leeftijdsopbouw laat zien dat de vergrijzing een grote rol gaat spelen. Bij nieuwbouw en herstructurering ligt de nadruk op nultredenwoningen en levensloopbestendige woningen.</td></tr>
<tr><td>Een lichte stijging van het aantal huishoudens van 9.318 naar 9.374. Bij een gelijkblijvend aantal inwoners betekent dit dat huishoudens kleiner worden.</td><td>Op korte termijn een beperkte uitbreiding van de woningvoorraad maar op termijn rekening houden met krimp. In verband met de gezinsverdunning hebben wij meer woningen geschikt gemaakt voor kleinere huishoudens.</td></tr>
<tr><td>De werkeloosheid neemt toe. De werkeloosheid stijgt van 6,7% in 2014 naar 7,5% in 2015.</td><td>In de gemeente en in de regio dient ingezet te worden op het stimuleren van de werkgelegenheid.</td></tr>
<tr><td>Leefbaarheidsbarometer geeft een score: goed</td><td>Blijven participeren in de leefbaarheidsvraagstukken in de kernen, buurten en wijken.</td></tr>
<tr><td>Basisonderwijs blijft met 8 vestigingen gelijk maar het aantal leerlingen blijft afnemen.</td><td>Afnemend aantal leerlingen zal ertoe leiden dat deze onderwijsvorm zal inkrimpen.</td></tr>
<tr><td>Extramuralisering van de zorg, scheiding tussen wonen en zorg, vergroot de druk op de sociale woningvoorraad waar het gaat om (zorg)geschikte woningen.</td><td>Zelfstandig kunnen blijven wonen met zorgvoorzieningen.
Regionale samenwerking voor de afstemming tussen gemeente, zorgpartijen en corporaties om te sturen op de juiste kwaliteit woning en de beschikbaarheid van de vereiste extramurale zorgdiensten.</td></tr>
</table>

Landelijke ontwikkelingen op het gebied van wonen

De bevolking van Nederland blijft naar verwachting groeien maar het tempo waarin neemt langzaam af. Door de gezinsverdunning neemt het aantal huishoudens sneller toe maar na 2025 neemt het groeitempo af. Door de extramuralisering moeten mensen langer thuis blijven wonen nu ze niet meer, of pas veel later, een beroep kunnen doen op de verzorging en verpleeghuizen.

Nederland wordt geconfronteerd met een grote toestroom van vluchtelingen. De mensen die in ons land mogen blijven en een verblijfstatus krijgen dienen gehuisvest te worden. Aangezien de gemeenten hiervoor een beroep doen op de corporaties zet dit de sociale huurmarkt onder druk. Dit vraagt om ingrijpende maatregelen aangezien dit niet meer met de omvang van de bestaande woningvoorraad op te lossen is.

De economische groei is minimaal en het consumentenvertrouwen is laag. De huizenmarkt in het koopsegment doet een verdienstelijke poging om uit het dal te komen. De eerste tekenen van herstel zijn merkbaar. In de grensregio met België valt de toename van het aantal Belgen op dat een woning koopt in Nederland.
De doorstroming in de woningmarkt blijft echter beperkt waardoor bepaalde doelgroepen moeilijker aan een geschikte woning komen.

Er is momenteel veel aandacht voor de betaalbaarheid van het wonen. Economische en financiële crises leiden ertoe dat bedrijven failliet gaan, mensen werkloos worden, doorstroming op de woningmarkt stagneert en uiteindelijk ook de prijzen voor levensonderhoud en maatschappelijke voorzieningen (zorg bijvoorbeeld) stijgen. Wie neemt de verantwoordelijkheid voor betaalbaar wonen? Corporaties zijn door het Huurakkoord, de verhuurdersheffing en bijdragen aan saneringssteun steeds minder als enige aanspreekbaar op betaalbaar wonen. Tegelijkertijd heeft minister Blok het wel tot één van de vier prioriteiten in de volkshuisvesting benoemd.

Het landelijk beleid van de overheid stuurt aan op het inkrimpen van de sector, meer bemoeienis vanuit de overheid, meer wet- en regelgeving en oplopende heffingen en belastingen.
De sector woningcorporaties staat al jarenlang in de belangstelling van beleidsmakers en politiek. Minister Blok kwam in 2015 met de nieuwe Woningwet die ertoe moet leiden dat de governance van de corporaties (interne bedrijfsvoering, bestuur, intern toezicht en extern toezicht) verbetert en de sector voldoet aan de eisen die door de Europese Commissie worden gesteld. Het gaat dan om: staatssteun alleen voor de (sociale) doelgroep gebruiken en alleen voor de zogenaamde DAEB-activiteiten (Diensten van Algemeen Economisch Belang) waarop het rendement niet hoger mag zijn dan marktconform (overcompensatie). De gevolgen van de nieuwe Woningwet zullen voor onze woningstichting vooral in 2016 merkbaar worden, wanneer we na voorbereiding in 2015 de nieuwe regels daadwerkelijk implementeren.

Regionale ontwikkelingen op het gebied van wonen en werken

West-Brabant bood veel werkgelegenheid in de logistiek en de industrie. Daarnaast is de ligging nabij de (haven) steden Antwerpen, Rotterdam, en industriegebied Moerdijk belangrijk voor de werkgelegenheid. De realisatie van de nieuwe snelwegverbinding tussen Bergen op Zoom en Dinteloord/Rotterdam zorgt voor nieuwe kansen. In de gemeente Woensdrecht zijn overheidsdiensten door de aanwezigheid van defensie sterk vertegenwoordigd. Door het verdwijnen van een aantal bedrijven, waaronder grote werkgevers zoals Philip Morris, zijn veel arbeidsplaatsen verloren gegaan en is de werkloosheid toegenomen. De aandacht voor het werven van nieuwe bedrijven en het creëren van arbeidsplaatsen is van vitaal belang voor de regio.

Van de werkende beroepsbevolking in de gemeente Woensdrecht (11.000 mensen) werkt een derde in Woensdrecht zelf, een kwart in Bergen op Zoom en 40% elders.

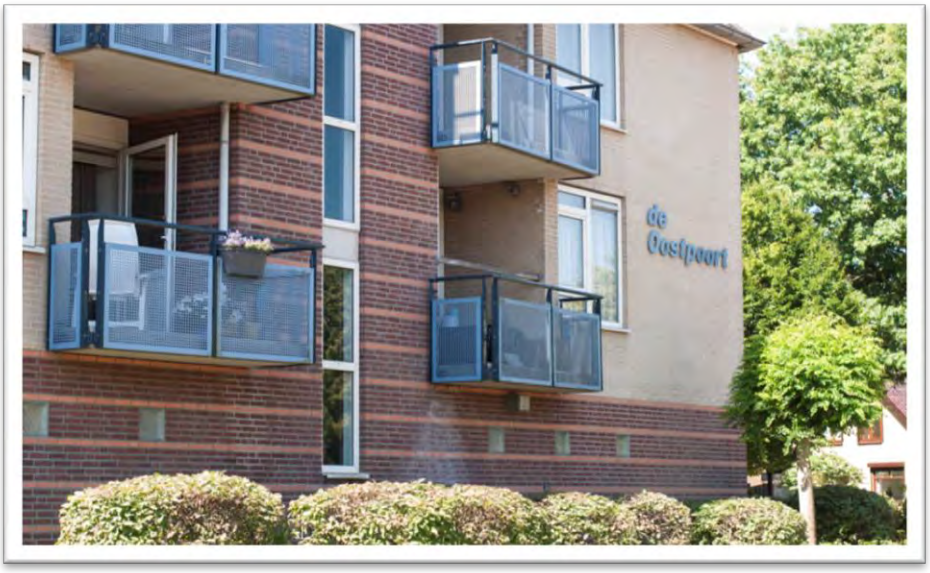
De gemeente Woensdrecht biedt zelf 9.260 arbeidsplaatsen op het inwonersaantal van 21.646. In de gemeente Woensdrecht is een groot aantal economische bedrijfstakken vertegenwoordigd. Het grootste deel van de werkgelegenheid bevindt zich in de sectoren industrie, openbaar bestuur en overheid, handel en reparatie. De agrarische sector, bouwnijverheid, horeca, vervoer, financiële instellingen, zakelijke dienstverlening, onderwijs en gezondheidszorg zijn vrij bescheiden werkgevers.

Ondanks het feit dat zich in 2015 meer nieuwe bedrijven hebben gevestigd in de gemeente Woensdrecht dan in de afgelopen drie jaren is het aantal banen gedaald met 1,8%. Voor het stimuleren van de werkgelegenheid heeft de gemeente met de vliegbasis Woensdrecht een belangrijke troef in handen. Het onderhoud van in ieder geval de F-35 (JSF) motoren uit Nederland en Italië gaat vanaf 2019 in onze gemeente plaatsvinden. Het gaat om een investering van maar liefst € 88 miljoen en vormt daarmee een aanjager van nieuwe investeringen. Het Logistiek Centrum Woensdrecht profiteert hiervan mee. Het luchtvaartcluster op en rondom de vliegbasis neemt zo steeds vastere vormen aan en er hebben zich op het Businesspark Aviolanda in 2015 wederom nieuwe bedrijven gevestigd. Naar verwachting van de gemeente levert dat vele banen op en enorme kansen voor het onderwijs.

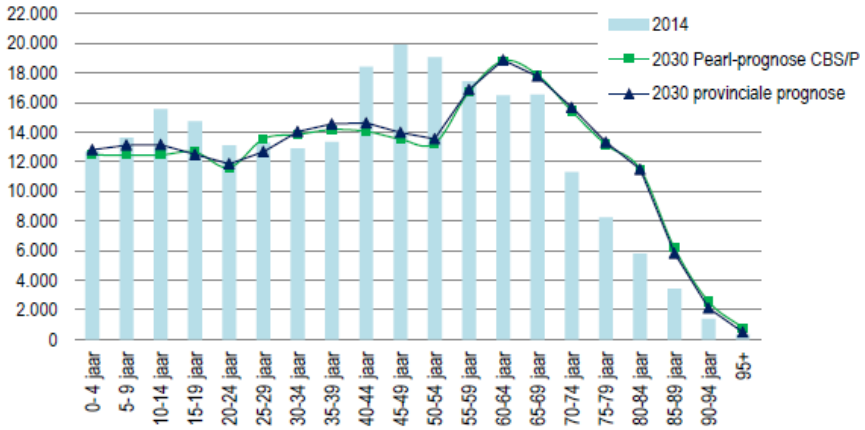
Voorraad en huishoudens regio Bergen op Zoom en omstreken

De gemeente Bergen op Zoom kent als provinciestad een sociale huurwoningvoorraad die met 33% groter is dan totaal in de regio (27%) en in Nederland (31%). In de landelijke gemeenten ligt het aandeel sociale huurwoningen met 25% lager en is de koopsector met 71% dominant. Ook de doelgroep van beleid is met 37% in de landelijke gemeenten kleiner dan in Bergen op Zoom (44%, Nederland 43%). De goedkope scheefheid in de sociale huurwoningen in de regio is met 29% wat hoger dan landelijk (circa 27%).

De regio is met 29% 65-plussers meer vergrijsd dan Nederland (26%), vooral in enkele landelijke gemeenten (Halderberge, Woensdrecht). De sociale huursector kent relatief veel ouderen en de komende jaren komen door sterfte veel woningen vrij voor nieuwe huurders. De aankomende generatie ouderen woont vooral in de koopsector en een groot deel zal hier ook in de toekomst willen blijven wonen.



Oostlaan te Hoogerheide



Bevolkingsopbouw in de regio, werkelijk in 2015 en prognose 2030 volgens twee prognosevarianten (bron: CBS, Pearl-prognose CBS/PBL 2013, prognoses provincie Noord-Brabant en Zeeland 2014)

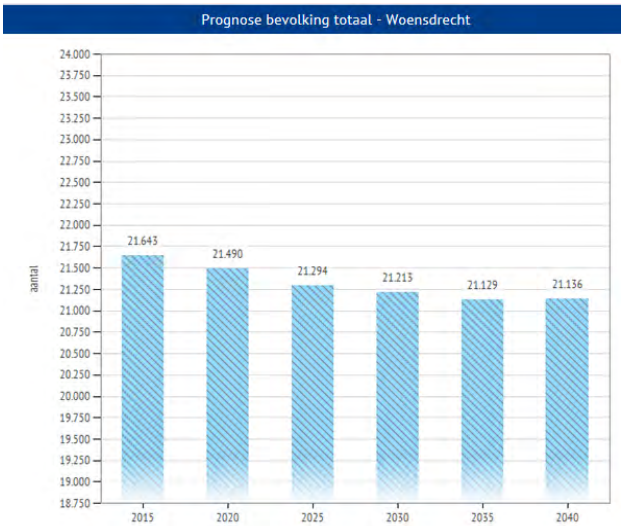
	corporatie huurvoorraad	koopwoning voorraad	65+	gezin	doelgroep van beleid	aandeel doelgroep in corporatie huurvoorraad	goedkope scheefheid in corporatie huurvoorraad
Bergen op Zoom	33%	59%	28%	34%	44%	52%	27%
Borsele	22%	74%	29%	37%	38%	41%	28%
Halderberge	31%	68%	31%	36%	38%	53%	34%
Moerdijk	28%	68%	29%	37%	35%	52%	34%
Reimerswaal	25%	70%	27%	40%	39%	45%	28%
Steenbergen	24%	71%	29%	35%	39%	42%	26%
Tholen	25%	72%	29%	40%	39%	45%	28%
Woensdrecht	19%	78%	32%	36%	35%	39%	29%
totaal regio	27%	68%	29%	36%	39%	48%	29%

Kenmerken voorraad- en huishoudsamenstelling in de gemeenten in de regio 2015 (Bronnen: CBS, corporaties in de regio, WoOn2012, woningmarktsimulatie RIGO)

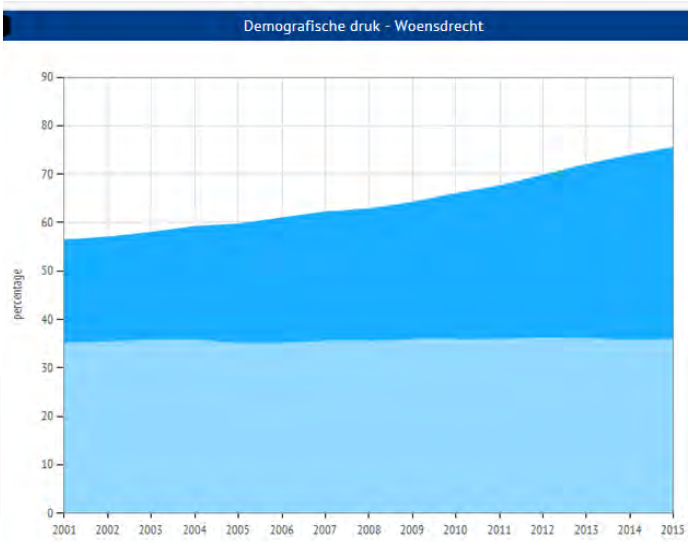
Gemeente Woensdrecht

De verwachting is dat het aantal inwoners licht gaat dalen, maar door kleiner wordende huishoudens de behoefte aan woningen voorlopig gelijk blijft.

De verwachting is dat gedurende de periode tot 2020 het aantal huishoudens met een inkomen tot de sociale huurgrens zal toenemen. De ouderen zullen als gevolg van de vergrijzing een steeds grotere groep van de doelgroep gaan uitmaken.



De demografische druk is in bijgaande grafiek in beeld gebracht. Een grote groep van deze ouderen woont in de koopsector en zal deels een beroep gaan doen op de huurmarkt. Hiervoor dienen geschikte woningen aanwezig te zijn.



Legenda
- Groene druk (-19 t.o.v. 20-64 jaar)
- Grijze druk (65+ t.o.v. 20-64 jaar)

Op de lokale woningmarkt bezitten de corporaties samen ongeveer een vijfde van de woningen in de gemeente Woensdrecht. De woningen zijn de belangrijkste producten die een corporatie heeft. In het Strategisch Voorraad Beleid (SVB) is uitgewerkt hoeveel woningen van welke kwaliteit nodig zijn voor de verschillende doelgroepen. De focus is de laatste jaren verschoven naar ouderen en kleinere gezinnen, de verwachting is dat deze trend voorlopig zal doorzetten. Het beschikbaar houden van voldoende, betaalbare, energiezuinige en geschikte woningen van goede kwaliteit is een uitdaging. Lokaal ligt deze uitdaging met name in renovatie, (uitbreidings-)nieuwbouw en herstructurering gericht op levensloopbestendige woningen.

De leefomgeving in de gemeente wordt als ruim voldoende tot goed ervaren zoals blijkt uit de "Leefbaarometer". Binnen de mogelijkheden die we hebben participeren wij zoveel mogelijk in de leefbaarheidsvraagstukken in de kernen, buurten en wijken. Onze activiteiten in 2015 op dit gebied worden behandeld in hoofdstuk 7.

Wijzig Totaalscore Leefbaarometer - Postcodes

	2012	2014
4631 Hoogerheide	goed	goed
4634 Woensdrec...	ruim voldoende	ruim voldoende
4635 Huijbergen	goed	goed
4641 Ossendrecht	goed	goed
4645 Putte	ruim voldoende	ruim voldoende

Lokale opgave en prestatieafspraken

De markt verandert. De woningmarkt in de gemeente Woensdrecht, bestaande uit 5 woonkernen met ieder hun eigen karakter, kenmerkt zich door een relatief hoog eigen woningbezit en weinig huurwoningen. Het is er rustig en goed wonen, al lopen de voorzieningen in de kleinere kernen de laatste jaren terug. Het terugbrengen van verloren voorzieningen of het behouden van wat er is, komt met name bij de bewoners zelf terecht. Er ontstaan initiatieven, worden verbindingen gezocht en er wordt gekeken naar mogelijkheden en oplossingen. Dat is de kracht van kleine kernen en van goede buren.

Als grootste verhuurder in de gemeente draagt Woningstichting Woensdrecht haar steentje bij als het gaat om het bieden van kwalitatief goede huisvesting voor mensen die dat nodig hebben.

Het overheidsbeleid maakt het steeds lastiger om dit te doen op een wijze die recht doet aan het dorpse karakter van de woonkernen en de persoonlijke benadering die ons als maatschappelijke onderneming voorstaat. Zo zijn wij door invoering van nieuwe wetgeving gedwongen om steun aan allerlei kleine lokale leefbaarheidinitiatieven te stoppen en wordt de groep woningzoekenden die wij kunnen helpen steeds verder gesegmenteerd en beperkt. Er dreigen groepen "buiten de boot" te vallen die op de huurmarkt niet meer aan bod komen maar voor wie de koopmarkt onbereikbaar is.

Jongeren trekken weg vanwege gebrek aan vervolgopleidingen, werkgelegenheid, openbaar vervoer en andere voorzieningen, in combinatie met beperkte mogelijkheden op de woningmarkt. Dit versnelt de vergrijzing die al jaren gaande is. Het langer zelfstandig wonen en de scheiding wonen en zorg zorgt ervoor dat zorgbehoevende oudere inwoners zorg aan huis nodig hebben, wat voor zorgpartijen een logistieke uitdaging vormt. Als verhuurder van onder meer enkele honderden "nultredenwoningen" zorgt Woningstichting Woensdrecht er sinds jaren voor dat het aanbod voor deze doelgroep groeit en de kwaliteit van het hele bezit verbetert.

Bij nieuwbouwprojecten worden levensloopbestendige woningen gebouwd, zodat deze op dit moment voor ouderen kunnen worden ingezet en in de toekomst voor jonge gezinnen. Alleen nultreden bouwen is niet meer voldoende, de huidige grote vraag naar ouderenhuisvesting zal geen 20 jaar meer aanhouden is de verwachting.

Voor eengezinswoningen is de vraag vooral veranderd van grote woningen naar kwalitatief hoogwaardige woningen, die best wat kleiner mogen zijn als de huurprijs laag genoeg is. Het in 2015 gepresenteerde behoeften- en betaalbaarheidsonderzoek, uitgevoerd door RIGO in opdracht van regionaal samenwerkende corporaties, laat duidelijk zien dat er over de hele linie slechts een kleine groep is voor wie de huur lastig op te brengen is. Toch is dit een groep die wij extra aandacht willen geven, omdat dit juist de groep woningzoekenden is waarvoor wij als corporatie bestaan. De recente wetgeving is hierin ook duidelijk: corporaties moeten "scheefwoners" zoveel mogelijk extra huurverhogingen laten betalen, zodat ze vanzelf de koopmarkt opzoeken. De lagere inkomens daarentegen moeten extra "beschermd" worden en daarvoor is in 2015 het "Passend toewijzen" bedacht. In ons huurbeleid 2015 sorteerden wij hier al op voor door voor een deel van de woningzoekenden de huurprijzen aan te passen, per 1 januari 2016 zal dit voor een nog groter deel van de woningzoekenden gelden.

De nieuwe Woningwet bepaalt ook dat huurders meer inspraak krijgen bij onder meer prestatieafspraken. De samenwerkende corporaties in West-Brabant zijn samen met de gemeenten Bergen op Zoom, Steenbergen, Woensdrecht en Tholen gestart met een traject om te komen tot regionale prestatieafspraken, waarbij ook een duidelijke rol is voor de huurdersorganisaties. Het jaar 2016 zal worden gebruikt om dit proces uit te werken en af te stemmen.

In onze regio die gekenmerkt wordt door plattelandsgemeenten, zoals de gemeente Woensdrecht, neemt de druk op de sociale woningvoorraad toe door de grote aantallen statushouders die gehuisvest dienen te worden. Het aandeel van de sociale woningen is in deze gemeenten klein en de mutatiegraad is laag. Hierdoor komen er te weinig woningen beschikbaar uit het reguliere aanbod. Corporaties bieden aan om de druk op de woningmarkt te verminderen door het bouwen van extra (tijdelijke) woningen.

Samenwerking met belanghouders

De huurdersbelangenvereniging HBWW vertegenwoordigt onze belangrijkste belanghouder: de huurders. Net als in voorgaande jaren is met de HBWW minimaal maandelijks overleg geweest. Zo houden wij hen op de hoogte van de ontwikkelingen en kunnen zij gemakkelijk vragen of opmerkingen over lopende zaken bespreken. Door regelmatig contact te houden en ons laagdrempelig op te stellen, willen wij de huurdersvertegenwoordiging in staat stellen haar taken goed uit te voeren. In 2015 is onder meer overleg geweest over de herstructurering van twee straten in Hoogerheide en uiteraard de nieuwe wetgeving. In een extra bijeenkomst is toelichting gegeven op de nieuwe Woningwet en wat dit betekent voor de samenwerking tussen Woningstichting Woensdrecht en de HBWW.

Naast de HBWW werken we voor het realiseren van onze doelstellingen ook veelvuldig samen met andere lokale of regionale partners. In het overzicht hieronder is kort weergegeven welke partners dit betreft en over welke vorm van samenwerking het gaat of welke resultaten de samenwerking in 2015 heeft opgeleverd. Delen hiervan overlappen voorgaande jaren omdat de onderwerpen doorlopend aandacht vragen.

Belanghouder	Resultaat van samenwerking
Gemeente Woensdrecht	Samenwerking op het gebied van leefbaarheid (wijkschouw, Dorpsplatforms en iDOPs) en welzijn (buurtsportcoach en huiskamerprojecten), huisvesting statushouders, informatiemarkten over veiligheid en woningaanpassing en schuldhulpverlening.
Stichting Titurel	Woningstichting Woensdrecht heeft aan Stichting Titurel enkele woningen verhuurd voor "begeleid zelfstandig wonen". Voor cliënten van Titurel is dit een opstapje naar volledig zelfstandig wonen en enkele cliënten zijn ook al doorgestroomd naar volledig zelfstandig wonen. In 2014 is enkele malen overleg geweest over mogelijkheden tot uitbreiding van dit project, maar er zijn geen geschikte woningen beschikbaar gekomen om hiervoor in te zetten. Wel wordt met enige regelmaat contact gehouden om te zien of we iets voor elkaar kunnen betekenen.
GGZ WNB	Met de GGZ werken we onder meer samen in het casuïstiek overleg (vroegtijdig signaleren van zorgwekkende situaties en de juiste instanties hierbij inschakelen), maar ook door woningen beschikbaar te stellen via de Regionale Voorrangsregeling.
GGD	Binnen het casuïstiekoverleg (geïnitieerd door GGZ WNB) is de GGD een van de partners. Hier worden signalen van zorgwekkende situaties besproken en wordt afgestemd welke organisatie hier het beste actie op kan ondernemen. Vanuit Woningstichting Woensdrecht worden met name signalen aangedragen over dreigende huisuitzetting, vervuiling of overlast.
Politie	Zowel bij het casuïstiekoverleg als bij de dorpsplatforms zijn de wijkagenten regelmatig aanwezig. Van de wijkagenten krijgen wij informatie wanneer zich iets voordoet in een van onze woningen waarbij actie van ons nodig is.
Gemeente Woensdrecht en diverse zorgpartijen	Om het sleutelbeheer van de zorgaanbieders te verbeteren zijn de hoofdtoegangsdeuren van alle bestaande appartementengebouwen (Lucashof, Duinenrij, Meulenberg, Blickvelt, Oostpoort, Ariës, Suijkerpoort en RaadhuisPassage) voorzien van elektronische ontgrendeling.

Belanghouder	Resultaat van samenwerking
	Over de toepassing in de praktijk (sleutelbeheer door zorgteams en levering van niet planbare zorg) vindt nog nadere afstemming plaats. Het systeem is ook toegepast in alle nieuwbouw (Dr. De Bruijnlaan, Bradfordstraat en RaadhuisPassage) zodat ook bij deze (nultreden)woningen gemakkelijk toegang kan worden verleend tot zowel het gebouw als individuele woningen aan zorginstellingen, mocht de bewoner daar behoefte aan hebben. Alle grondgebonden nultredenwoningen zijn ook voorzien van elektronische sloten.
tanteLouise-Vivensis	De Duinenrij is letterlijk en figuurlijk "verbonden" met zorgcentrum Heideduin van tanteLouise-Vivensis. De opvolging van personenalarmering wordt gedaan door tanteLouise-Vivensis en ook kunnen bewoners gebruik maken van enkele faciliteiten van het zorgcentrum. Om de samenwerking goed te laten verlopen is er regelmatig contact met management en teamleiding.
BWI welzijn	Voor de kern Woensdrecht loopt het huiskamerproject in Dorpspunt 't Blickvelt. In andere kernen ondersteunt Woningstichting Woensdrecht waar mogelijk initiatieven van de BWI, bijvoorbeeld door aanwezigheid op informatiemarkten over zelfstandig wonen en preventie/veiligheid.

Gezamenlijke maaltijd in Dorpspunt 't Blickvelt te Woensdrecht

4. WONINGSTICHTING WOENSDRECHT

Missie

Woningstichting Woensdrecht maakt zelfstandig wonen toegankelijk voor inwoners in haar thuismarkt, de gemeente Woensdrecht, in het bijzonder voor ouderen en mensen die zorg vragen. We staan dicht bij de praktijk, werken aan vertrouwen en draagvlak onder inwoners, woningzoekenden en andere belanghouders in de gemeente. We bieden bewoners woonkeuzes, handelen snel en doordacht bij het oplossen van woonvraagstukken. Samen met bewoners, de gemeente en andere belanghouders werken we aan duurzame woonkwaliteit in alle woonkernen in de gemeente. We ondersteunen lokale initiatieven, participeren waar mogelijk of dragen bij aan de uitvoering.

Het toegankelijk maken van woon- en zorgdiensten in de gemeente Woensdrecht, zoals in onze missie staat beschreven, is de laatste jaren aan meer regels en beperkingen gebonden. We mogen nog toewijzen aan bepaalde inkomensgroepen, maar een deel van de woningzoekenden moet buiten de sociale sector gaan zoeken. Ook daar spelen wij op in, een proces van jaren. Door in regionaal verband te onderzoeken hoe de woningmarkt ervoor staat en of het huidige aanbod aansluit op de huidige en toekomstige behoeften, sorteren wij voor op de ontwikkelingen en kunnen wij onze koers bijstellen waar nodig.

Visie

Woningstichting Woensdrecht spant zich samen met andere partijen in om bewoners en woningzoekenden in de gemeente Woensdrecht te laten beschikken over ruime mogelijkheden op het gebied van wonen, zorg en welzijn, waarbij wij kwaliteit van woningen en voorzieningen in wijken hoog in het vaandel hebben staan. Inwoners moeten binnen de gemeente wooncarrière kunnen maken. Duurzame kwaliteit is daarbij een belangrijk maatschappelijk thema alsmede betaalbaarheid van onze woningen. In samenwerking met belanghouders stemmen we onze plannen en strategie af om de juiste investeringen hiervoor te doen. Onze rol als maatschappelijke corporatie pakken we breed op door ondernemend te zijn. Er moeten in de gemeente voldoende mogelijkheden gecreëerd worden om te kunnen investeren in nieuwe voorzieningen op het gebied van wonen, zorg en welzijn.

Kernwaarden: klantgericht, ondernemend en duurzaam

Voor het realiseren van onze doelstellingen zijn wij ons er van bewust dat samenwerking van partijen een belangrijk middel is. Daarom hebben wij ons de laatste jaren ingezet om onze relatie met klanten en belanghouders te intensiveren en ons met hen te verbinden. Wij zijn in staat gebleken om met andere partijen samenwerking te zoeken en met elkaar resultaat te behalen ten dienste van de klant. Daarnaast richten wij ons sterk op de signalen die wij opvangen uit onze (werk)omgeving.

Woningstichting Woensdrecht is een betrouwbare dienstverlenende corporatie, die zich onderscheidt van andere aanbieders van (sociale) huurwoningen door klantgericht, ondernemend en duurzaam te werken.

Deze drie kernwaarden staan centraal in de dienstverlening van Woningstichting Woensdrecht, zowel waar het gaat om verhuren, onderhouden, inspraak gunnen, nieuwbouw ontwikkelen en zorgondersteuning faciliteren, als bij het onderhouden van contacten met huurders en andere relaties. Primair richten wij ons daarbij op onze thuismarkt, de vijf kernen van de gemeente Woensdrecht.

Resultaatgebieden

Het ondernemingsplan wordt in 2015/2016 herschreven. Het is tijd voor een update, wat niet wil zeggen dat de huidige koers achterhaald is.

We hebben de laatste jaren grote stappen gezet op onder meer duurzaamheid en klantgerichtheid. Op het gebied van nieuwbouw is ook veel gebeurd met de oplevering van drie nieuwbouwprojecten in 2013 en in 2015 wederom drie projecten in aanbouw.

Klantgerichtheid

Onze rol als maatschappelijke partner is de laatste jaren veranderd, beperkter geworden. Maar wij hebben in het verleden al duidelijke keuzes gemaakt, bijvoorbeeld waar het gaat om zorg en welzijn. Wij zijn een verhuurder van goede woningen en bieden ondersteuning op diverse gebieden, maar wij leveren geen zorg en bemiddelen hier ook niet in. Wij kennen ons werkgebied goed en weten welke partners hier werkzaam zijn en wat hun mogelijkheden en expertise zijn. Wij zijn gemakkelijk bereikbaar voor onze huurders en kunnen vragen die zij stellen waar nodig doorzetten naar onze partners in het werkgebied.

Ketensamenwerking

Door regelmatig overleg met de partners in de gemeente op het gebied van welzijn en zorg, zijn de lijnen onderling kort en kan er snel geschakeld worden wanneer nodig. Onze huurders kunnen hierdoor rekenen op de ondersteuning van de juiste professionals. Op het gebied van huurachterstanden is een goede samenwerking met de gemeente en met maatschappelijk werk van belang, voor zorgbehoevenden is de wijkzuster in de kernen actief en als het om welzijnsvragen gaat kan men bij de BWI terecht. Bij overlastzaken of burenruzies trekken we samen op met bijvoorbeeld de wijkagent en als er zorgen zijn over de gezondheid/hygiëne/leefomstandigheden kunnen we samen met bijvoorbeeld GGD langs gaan.

Verdere intensivering van de samenwerking en dan met name op beleidsniveau in plaats van operationeel zou kansen kunnen bieden voor betere toegankelijkheid van de woningen (elektronische ontgrendeling), levering van niet-planbare zorg, personenalarmering enzovoorts. Diensten op dit gebied zal Woningstichting Woensdrecht niet zelf gaan ontplooien, maar samen werken aan het faciliteren van deze dienstverlening is in het belang van onze bewoners en de partners

Financiën

Woningstichting Woensdrecht is een financieel solide woningcorporatie. Wij hebben een kostenbewuste opstelling die er toe heeft geleid dat onze bedrijfslasten ruim onder het landelijk gemiddelde blijven. Wij zorgen ervoor dat we volledig inzicht hebben in onze financiën, ontwikkelingen en risico’s goed monitoren en onze sociale- en marktactiviteiten splitsen. Voor de komende jaren beschikken wij over voldoende middelen om te investeren in de volkshuisvesting.

Maar we zien eveneens dat door veranderingen in het beleid van de Rijksoverheid, we steeds minder van die middelen daadwerkelijk in "wonen in de gemeente Woensdrecht" kunnen investeren.

Organisatieontwikkeling

Woningstichting Woensdrecht werkt voortdurend aan verbetering van haar dienstverlening en aan vergroting van kennis en professionaliteit van haar medewerkers.
Al onze medewerkers worden gestimuleerd om klantgericht, ondernemend en duurzaam aan wonen te werken door:

- gericht te zijn op signalen van klanten en belanghouders en in te spelen op hun vragen en behoeften. Dit vraagt van onze organisatie dat we interactie zoeken met klanten en informatie actief met hen uitwisselen (klantgericht);
- creëren en pakken van nieuwe kansen en mogelijkheden. Samenwerken met partners om doelen te bereiken. Maar ook intern zorgen voor een gezonde bedrijfsvoering, waardoor we er niet alleen nu, maar ook nog over tien jaar voor onze klanten kunnen zijn (ondernemend);
- investeren in relaties met anderen, betrouwbaar zijn en transparant over wat je doet. Wonen kost geld, meer dan alleen de huur. Energiekosten spelen in toenemende mate een rol bij de maandlasten van een gezin. Woningstichting Woensdrecht zet al sinds 2008 in op energiebesparing in de woningen, om de woonlasten voor de huurders te beperken (duurzaam).

Governance

Woningstichting Woensdrecht is lid van de brancheorganisatie Aedes. In de Aedescode, waaraan de leden zich verbonden hebben, zijn transparantie en governance belangrijke thema's. De transparantie in ons beleid en werk komt tot uiting in:

- een adequate controle en toezichtrelatie tussen de Raad van Toezicht (verantwoordelijk voor intern toezicht) en het Bestuur (verantwoordelijk voor beleidsvorming en uitvoering);
- afstemming van beleid en beheer met de huurdersbelangenvereniging HBWW;
- overleg met de gemeente Woensdrecht en organisaties die we in buurten en wijken ontmoeten over vraagstukken op het gebied van wonen, zorg en welzijn;
- activiteiten organiseren om input te krijgen en draagvlak te creëren voor onze plannen;
- uitvoering van visitatie om onze maatschappelijke prestaties tegen het licht te houden.

Goede woningen in gewilde wijken

Bij een "goede woning" heeft iedereen een ander beeld. Wij zorgen voor kwalitatief goede woningen, goed onderhoud en duurzame materialen. De buurt waarin iemand woont, ligt grotendeels buiten ons invloedssfeer. De afgelopen jaren hadden wij een budget waarmee we initiatieven uit de straten en buurten konden ondersteunen. Onder meer de jaarmarkt, ijsbaan, herdertjestocht en diverse buurt-/straatfeesten hebben wij op deze manier (mede) mogelijk gemaakt. Helaas heeft de overheid bepaald dat dit soort activiteiten niet meer door corporaties mogen worden ondersteund, wij zoeken naar andere mogelijkheden om de leefbaarheid in de buurten toch positief te kunnen beïnvloeden binnen de kaders die daaraan door de overheid worden gesteld.

Een buurt waarin mensen samen dingen ondernemen en samen optrekken om iets te bereiken en waar men bereid is elkaar te helpen als het nodig is, is over het algemeen een gezellige buurt waarin het veiligheidsgevoel hoger ligt dan elders. Behalve dat dit zorgt voor tevreden huurders zorgt dit indirect ook voor betere verhuurbaarheid van onze woningen.

Vastgoedontwikkeling

In 2013 werden 65 nieuwe woningen opgeleverd. In 2015 zijn nieuwe stappen gezet op het gebied van nieuwbouw en ontwikkeling. De herstructurering van de seniorenwoningen aan de Mgr. Poelsstraat/Aalbersestraat is in gang gezet met sloop van de oude woningen en een start met de nieuwbouw van 19 levensloopbestendige woningen. Met de herontwikkeling van het Tervoplein in Putte (waar een projectontwikkelaar de uitvoerende partij is) is ook een start gemaakt en in Hoogerheide bouwt een lokale aannemer een aantal levensloopbestendige woningen, waarvan er vier door Woningstichting Woensdrecht aangekocht en verhuurd zullen gaan worden.

Duurzaamheid en milieu

In 2008 is met de invoering van de energielabels gelijk een doel gesteld voor een besparing op "energie-index" die in 10 jaar behaald moest worden. Onze "nulmeting" gaf een gemiddelde energie-index van 1,78 aan en daar moest 20% van af. Een uitgebreid programma, gekoppeld aan het planmatig onderhoud, waarbij vooral naar (na)isolatie van de buitenschil van de woningen werd gekeken, heeft ervoor gezorgd dat dit doel al in 2014 is bereikt. In 2015 is echter de rekenmethodiek en het "label" zelf ingrijpend gewijzigd. Hierdoor is een vergelijking met voorgaande jaren maar beperkt mogelijk en kan dus moeilijk inzichtelijk worden gemaakt welke resultaten de inspanningen van de afgelopen 8 jaar hebben opgeleverd.

Afwegingskader

De basis voor de afwegingen die Woningstichting Woensdrecht maakt, ligt in de missie van de organisatie. De missie vormt het kader voor de resultaatgebieden waarop onze organisatie zich wil richten. Deze resultaatgebieden zijn hierboven beschreven en vormen de basis van ons ondernemingsplan. Jaarlijks maken we van het ondernemingsplan een afgeleide in de vorm van een jaarplan en de bijbehorende begroting. Hierin worden de voorgenomen activiteiten of projecten benoemd. Het uitgangspunt voor al onze werkzaamheden is dat ze binnen de missie en resultaatgebieden van Woningstichting Woensdrecht moeten passen. Daarnaast hebben onze afwegingen zowel een maatschappelijk als bedrijfsmatig karakter. Voor beide afwegingen geldt dat ze invloed hebben in de richting van de missie én ons dagelijks werk.

Figuur: Afwegingskader

Bij de maatschappelijke afwegingen gaat het over of het past binnen onze taakopvatting en onze strategische keuzes en wat de betekenis is voor ons imago. We kijken ook naar welke maatschappelijke effecten worden gerealiseerd. Zie ook hoofdstuk 8, waarin we de maatschappelijke effecten van een deel van ons werk uitwerken. Tot slot kijken we ook of we het alleen of in samenwerking met onze partners moeten oppakken.

De bedrijfsmatige overwegingen gaan over het risicoprofiel van de werkzaamheden, het te behalen rendement (zowel positief als negatief), de omvang van de investering (rendabel en onrendabel). We maken onderscheid in DAEB activiteiten en niet-DAEB activiteiten. De omvang en grootte van de specifieke parameters voor risico´s en rendementen leest u onder andere in de jaarrekening.

Kenmerken van het woningbezit

Woningstichting Woensdrecht heeft eind 2015 in totaal 1.056 woningen en WSWoensdrecht Vastgoed B.V. 54 woningen, die zich allemaal in de gemeente Woensdrecht bevinden. Driekwart van de woningen is gebouwd tussen 1958 en 1992. Ons woningbezit bestaat voor ruim 70% uit eengezinswoningen. Ruim 29% van ons woningbezit bestaat uit nultredenwoningen. Bij deze woningen zijn de primaire vertrekken (woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer) zonder trap lopen bereikbaar. Deze woningen zijn daardoor vaak ook geschikt voor bewoning door ouderen. Gezien de toekomstige vraag leggen we in onze nieuwbouw waar mogelijk ook de nadruk op dit type woningen. We bouwen levensloopbestendig en houden de aanpasbaarheid van woningen goed in de gaten. Door de vergrijzing dienen er relatief meer woningen voor ouderen en fysiek beperkten te zijn voor de langere termijn.

Het woningbezit van Woningstichting Woensdrecht is voor 74,5% verhuurd als bereikbare voorraad met een huurprijs beneden € 628 per maand. Hiervan heeft ongeveer 12% een huurprijs onder de € 409 en valt daardoor in de categorie goedkoop. Dit zijn met name de HAT-eenheden (jongerenwoningen).

Om onze woningvoorraad te vernieuwen naar de wensen van de klant voeren wij naast het planmatig onderhoud ook andere werkzaamheden uit. Na een verhuizing, bij nieuwbouw of groot-onderhoud met verbetering worden woningen bijvoorbeeld voorzien van hoogwaardig hang- en sluitwerk volgens de eisen van het politiekeurmerk "veilig wonen" . Deze aanpassingen worden meestal gecombineerd met het uit te voeren planmatig onderhoud, waarbij tevens wordt gekeken naar de kwaliteit van bijvoorbeeld keuken, sanitair maar ook naar energiebesparende maatregelen en isolatie. Het investeren in kwaliteit draagt bij aan het woonplezier en –comfort van de huurders, waardoor de woningen goed verhuurbaar blijven en de wijk aantrekkelijk is om in te wonen.

Maatschappelijke inbedding

Woningstichting Woensdrecht weet wat er leeft in de gemeente. Veel kennis komt van onze medewerkers die in de gemeente zelf wonen, maar wij leggen ons oor ook te luister bij anderen. Zo bezoekt Woningstichting Woensdrecht de openbare vergaderingen van de Dorpsplatforms en neemt zij deel aan de wijkschouw in de diverse kernen. Gedurende het hele jaar zijn er contacten met de verschillende bewonerscommissies van de appartementencomplexen en is er maandelijks overleg met de huurdersbelangenvereniging HBWW tijdens de bestuursvergaderingen.

Op beleidsniveau vindt afstemming plaats met de andere corporaties uit de regio en met de gemeente en andere maatschappelijke partners. Woningstichting Woensdrecht neemt deel aan het casuïstiekoverleg dat onderdeel is van het Maatschappelijk Steun Systeem (MaSS). Hieraan nemen behalve de woningcorporaties ook de gemeente, politie en diverse zorgpartijen deel, met als doel om signalen uit de samenleving over zorgwekkende situaties snel op te pakken en hier adequaat op in te spelen. Eind 2015 werd bekend dat dit overleg in de huidige vorm niet langer zal doorgaan, maar dat er een soortgelijk overleg voor in de plaats zal komen wat meer regionaal werkt en in plaats van structureel ingepland meer casusgericht zal worden vormgegeven. Met andere woorden: geen regulier zeswekelijks overleg, maar wanneer het nodig is worden de partijen bij elkaar geroepen om over een specifieke casus te praten. De verdere acties worden op dezelfde wijze gecoördineerd en uitgevoerd als momenteel met het MaSS-overleg.

Tenslotte zijn medewerkers van Woningstichting Woensdrecht aanwezig bij diverse evenementen in de gemeente om te spreken met bewoners, organisatoren en bezoekers.

Bij de Energiemarkt, een initiatief van de OmgevingsDienst West-Brabant in samenwerking met de gemeente Woensdrecht, was Woningstichting Woensdrecht aanwezig om het beleid en de werkzaamheden op het gebied van duurzaamheid en energiebesparing toe te lichten.

In de gemeente Woensdrecht worden door het jaar heen ook regelmatig activiteiten of evenementen georganiseerd waarbij wij onszelf als maatschappelijke organisatie laten zien. Hierbij valt te denken aan een bijeenkomst over preventie en veiligheid of een informatiemarkt over langer zelfstandig wonen voor ouderen.

Structuur van de organisatie: dochterondernemingen

De werkzaamheden van corporaties die niet tot de kerntaak behoren worden niet-DAEB activiteiten genoemd. DAEB staat voor Diensten van Algemeen Economisch Belang. Om de DAEB en niet-DAEB activiteiten op een heldere en transparante wijze te scheiden, worden de niet-DAEB activiteiten vanaf 2005 uitgevoerd door WSWoensdrecht Vastgoed B.V. Wij hebben derhalve gekozen voor een juridische splitsing. Een overzicht van de structuur is hieronder in een schema vermeld. Woningstichting Woensdrecht vormt de directie van de verbindingen die in het schema zijn opgenomen, terwijl de Raad van Toezicht ook het toezicht uitoefent op deze verbindingen.

Woningstichting Woensdrecht

De woningstichting verricht de DAEB activiteiten die horen bij haar status van Toegelaten Instelling Volkshuisvesting. In het bijzonder exploiteert zij de sociale huurwoningen (en tot en met 2014 ook maatschappelijk vastgoed) waarmee de primaire doelgroep en bijzondere aandachtsgroepen worden voorzien van passende huisvesting.

WSWoensdrecht Holding B.V.

Woningstichting Woensdrecht heeft een 100% deelneming in: WSWoensdrecht Holding B.V.
De statutaire doelstelling van de vennootschap betreft het beheren van en beschikken over registergoederen, het deelnemen in, het voeren van het management en het financieren of mede-financieren van andere ondernemingen, in het bijzonder van die waarmee de vennootschap in een groep is verbonden. In de praktijk is de Holding B.V. de bestuurder van de Vastgoed B.V.

WSWoensdrecht Vastgoed B.V.

De aandelen van deze B.V. zijn volledig in eigendom van WSWoensdrecht Holding B.V. die ook de bestuurder is.

Om wettelijke, markt- en fiscale redenen en vanuit het oogpunt van risicomanagement vinden de niet-DAEB activiteiten plaats in deze B.V. Niet-DAEB activiteiten worden uitsluitend nog voor rekening en risico van WSWoensdrecht Vastgoed B.V. uitgevoerd.

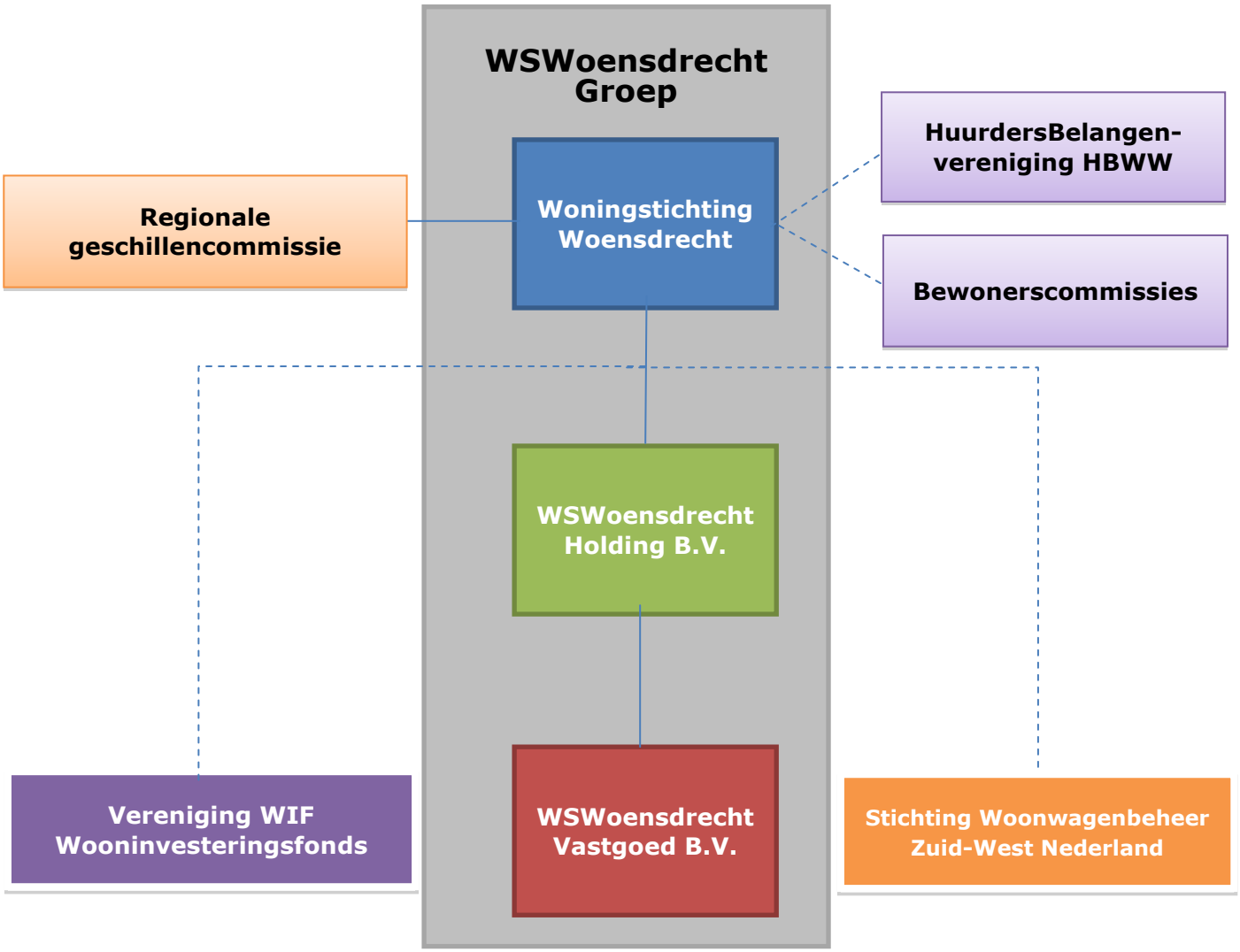
Wooninvesteringsfonds (WIF)

Het wooninvesteringsfonds had als missie de liquiditeit binnen de corporatiesector te vergroten. Dit deed het fonds door collegiale financiering en door complexgewijs woningen van woningcorporaties aan te kopen. Gebleken is dat deze vorm van collegiale financiering niet goed meer werkt. Het bestuur van het WIF werkt nu aan de uitwerking van liquidatie en opheffing van het fonds.

Stichting Woonwagenbeheer Zuid West Nederland

Doel van de stichting is bundeling van expertise en vergroting van het financieel draagvlak om woonwagenstandplaatsen te kunnen overnemen en beheren in het werkgebied van de aangesloten woningcorporaties. De stichting bestaat uit drie organen: De Algemene Raad, het bestuur en de directie.

Dr. De Bruijnlaan te Hoogerheide



Figuur: Overzicht van structuur van WSWoensdrecht Groep

5. KLANTGERICHT

De eerste kernwaarde van Woningstichting Woensdrecht is klantgericht werken. Met een persoonlijke manier van dienstverlening onderscheiden we ons van andere aanbieders. Wij kennen onze klanten, woningen, wijken en maatschappelijke partners en (minstens even belangrijk) zij kennen ons ook en weten wat zij op verschillende gebieden van ons kunnen verwachten.

Belangrijkste activiteiten en prestaties in 2015

Woningstichting Woensdrecht is op verschillende gebieden bezig met klantgericht werken en probeert partners te betrekken bij nieuwe initiatieven die ontstaan vanuit ideeën of wensen van bewoners. We geven enkele voorbeelden uit 2015.

Tevreden klanten

Hoe klanten over ons denken, weten we sinds jaren door de metingen van het KWH (Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector). Zij meten continu onze dienstverlening en vragen daarbij onze huurders naar hun mening op allerlei gebieden: algemene dienstverlening, bereikbaarheid, onderhoud en reparaties, nieuwe huurders wordt gevraagd hoe het zoeken en betrekken van de nieuwe woning ging en vertrokken huurders hoe de oplevering was geregeld.

In 2015 is opnieuw een zeer goed resultaat bereikt, waarbij Woningstichting Woensdrecht met de gemiddelde totaalscore zelfs in de top 5 van alle 114 deelnemende corporaties is gekomen. Op alle individuele onderdelen scoorden we boven de norm én boven het landelijk gemiddelde. Een prestatie waar wij als kleine corporatie trots op zijn en die wij te danken hebben aan de inzet van onze medewerkers en de waardering die onze huurders daaraan geven.

Vernieuwde website

De website van Woningstichting Woensdrecht is, zeker de laatste jaren, één van de belangrijkste communicatiemiddelen geworden voor het woningaanbod. We adverteren nog steeds in de lokale Woensdrechtse Bode, maar kandidaten reageren eigenlijk alleen nog via de website. Slechts een enkeling haalt nog een woonkeuzebon op bij ons kantoor om die met pen in te vullen.

De website was voor het laatst grondig vernieuwd in 2009, met name op het gebied van sociale media en online communicatie gaan de ontwikkelingen erg snel. Daarom was het hoog tijd om onze website nog eens onder de loep te nemen. We gingen op zoek naar diverse partijen die ons hierbij van dienst konden zijn. Landelijke websitebouwers, maar ook lokale partijen zijn hierbij betrokken. De wensen- en eisenlijst baseerden we op de meetsystematiek van KWH, de "Webmonitor". Hierbij wordt op vier aandachtgebieden (vindbaarheid, gebruiksvriendelijkheid, inhoud en functionaliteit) beschreven waaraan een website zou moeten voldoen. Het was geen doel op zich om de nieuwste technieken in de website te verwerken en ook de mogelijkheid van een "klantportaal" (waarbij huurders zelf kunnen inloggen en allerlei gegevens kunnen opvragen of aanpassen) is bewust niet in de nieuwe website opgenomen. Wel moet de nieuwe website goed te gebruiken zijn op computers, maar ook op tablets en telefoons. Dit was met de oude website niet het geval.

Na diverse gesprekken en vergelijking van offertes is ervoor gekozen met een bedrijf uit de regio de nieuwe website te ontwikkelen. Dit scheelde aanzienlijk in de kosten en bood ons bovendien de mogelijkheid om zelf veel invloed te hebben op de opzet, uitstraling en functionaliteit van de nieuwe website. Op 30 juni 2015 verving de nieuwe website definitief de oude. We hebben de nieuwe website vervolgens opnieuw laten beoordelen op basis van de webmonitor van het KWH en hieruit bleek dat de beoogde score van een 8,0 ruim werd gehaald. Enkele aanbevelingen die uit de webmonitor naar voren kwamen, konden bovendien direct worden verwerkt waardoor de website zoals deze nu is nog beter aansluit bij de wensen en behoeften van de klant.

Plannen voor 2016

Ook de komende jaren, in onze nieuw ondernemingsplan, willen we een klantgerichte corporatie blijven. Dat begint bij de communicatie met de klant. Na de website in 2015 wordt in 2016 het mutatieproces aangepast, er zal een proef worden gedaan met digitaal opnemen van woningmutaties via een Inspectie-app. Na het eerste kwartaal zal een evaluatie worden gedaan om te kijken of de verwachte tijdswinst en professionalisering worden gehaald.

Ook gaan we in 2016 nauwer samenwerken met de huurdersbelangenvereniging en gemeente in het kader van regionale prestatieafspraken. Hierbij is een grotere rol dan voorheen weggelegd voor de huurdersbelangenvereniging. In het najaar van 2015 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen Woningstichting Woensdrecht en HBWW om met de bestuursleden deze nieuwe rol en de veranderingen in de samenwerking te bespreken. Daarbij bleek dat de samenwerking zoals deze al jaren bestaat, slechts op een paar kleine punten wordt aangepast. De meeste zaken die nu wettelijk worden geregeld, waren al in onze samenwerkingsovereenkomst opgenomen.

Verhuren

Een belangrijk deel van de dienstverlening van Woningstichting Woensdrecht heeft te maken met het (opnieuw) verhuren van woningen. In 2015 werden in totaal 69 woningen (op)nieuw verhuurd (65 in 2013 en 69 in 2014). De mutatiegraad is met 6,6% gelijk aan vorig jaar. Hiervan waren 63 woningen in het sociale domein (DAEB) bij Woningstichting Woensdrecht en 6 in de duurdere huur (niet-DAEB) bij WSWoensdrecht Vastgoed B.V.

Om als woningzoekende geaccepteerd te worden moet men 18 jaar of ouder zijn en de Nederlandse nationaliteit of een verblijfsvergunning hebben. De woningzoekenden worden ingedeeld in drie categorieën: starters, doorstromers en urgent woningzoekenden. Daarnaast is nog een groep "bijzondere toewijzing", hieronder vallen statushouders en woningzoekenden die bijvoorbeeld via de Regionale Voorrangsregeling worden geplaatst. Wat aantallen en type woningen betreft zijn hierover vaste afspraken met gemeenten en (zorg)partijen gemaakt, wat het aanbod reguleert en transparant houdt naar andere woningzoekenden toe.

Starters

Samen met gemeente en collega-corporatie Stadlander, spant Woningstichting Woensdrecht zich in om de kansen van starters op de woningmarkt te vergroten. Om de leefbaarheid in stand te houden is het van belang dat jonge mensen niet wegtrekken uit de kernen.

Bij de toewijzing van vrijgekomen woningen heeft deze doelgroep onze aandacht.

In 2015 werd 43% van de vrijkomende woningen van Woningstichting Woensdrecht aan starters toegewezen, het gaat in totaal om 30 woningen, waarvan bijna de helft (13 woningen) is toegewezen aan woningzoekenden tot 35 jaar.

Doorstromers

Onder doorstroming op de woningmarkt verstaan we het verhuizen van de ene woning naar de andere; de verlaten (koop- of huur)woning komt hiermee beschikbaar voor anderen. In 2015 zijn 31 woningen toegewezen aan doorstromers (44% van alle toewijzingen). Hiervan was het merendeel (22 woningen) bestemd voor senioren (60+). Het aantal mutaties (verhuizingen) is van groot belang voor de doorstroming op de woningmarkt. Als mensen hun huurwoning verruilen voor een andere (huur- of koop)woning, biedt dit kansen voor woningzoekenden en voor mensen die hun eigen woning te koop hebben staan. Deze doorstroming is nodig om de problemen op de woningmarkt op te lossen. Op kleine schaal wordt doorstroming zichtbaar bij verhuizingen van jongerenwoningen naar eengezinswoningen en bij ouderen die van gezinswoningen naar nultredenwoningen verhuizen (wooncarrière).

Urgent woningzoekenden

In 2015 zijn van in totaal 69 woningen die opnieuw werden verhuurd 3 woningen toegewezen aan mensen die urgent op zoek waren naar een woning. De eerste urgente heeft 166 dagen ingeschreven gestaan, de tweede urgente 128 dagen en de derde urgente 60 dagen. Eind 2015 waren nog 6 mensen urgent op zoek naar een woning, de langst ingeschrevene op dat moment was 3 maanden ingeschreven. Gedurende het jaar hebben nog 6 personen als urgent ingeschreven gestaan, die op andere wijze huisvesting vonden.

Woningzoekenden buiten het woonruimteverdelingsysteem

De huisvesting van statushouders is een taak van de gemeente. In de werkafspraken en voorheen in de prestatieafspraken, werd vastgelegd op welke manier de corporaties de gemeente helpen bij de invulling van de taakstelling. Door het beschikbaar stellen van vijf woningen zijn in 2015 in totaal dertien personen (twee alleenstaanden, twee gezinnen en een alleenstaande moeder) gehuisvest die meetellen voor de taakstelling. De taakstelling wordt opgelegd in aantal personen in plaats van aantal beschikbaar te stellen woningen, waardoor het met name voor de gemeente Woensdrecht (waar relatief zeer weinig woningen voor alleenstaanden zijn) van belang is gezinnen te huisvesten.

In 2015 was de mutatiegraad met 69 nieuwe verhuringen bij Woningstichting Woensdrecht ongeveer 6,6%. Daar bovenop was er opnieuw een groeiende vraag van de gemeente naar huisvesting voor statushouders vanwege een achterstand bij het invullen van de taakstelling. Wij hebben in 2015 met vijf woningen voor statushouders aan de met de gemeente overeengekomen inspanningsverplichting voldaan. Voor 2016 is met de gemeente afgesproken dat wij ongeveer 10% van de vrijkomende woningen beschikbaar zullen stellen voor statushouders, om hiermee de gemeente extra te helpen bij het invullen van de taakstelling en het wegwerken van de achterstand.

Overigens is het bij deze toewijzingen de gemeente die bepaalt welke statushouder in aanmerking komt voor de woning.

Wij bieden de woning aan de gemeente aan en geven daarbij aan voor welke doelgroep (alleenstaande of gezin) de woning geschikt is. De gemeente selecteert vervolgens de statushouder(s) voor de woning.

Voor ons als woningcorporatie blijft het een uitdaging te zoeken naar mogelijkheden om de gemeente te ondersteunen om aan de taakstelling te voldoen. Bovendien ligt onze eigen verantwoordelijkheid in eerste instantie bij de reguliere en urgent woningzoekenden, dat is primair een taak en verantwoordelijkheid van Woningstichting Woensdrecht. Zoals eerder aangegeven bieden Woningstichting Woensdrecht en andere corporaties aan om de druk op de woningmarkt te verminderen door het bouwen van extra (tijdelijke) woningen. Hierover worden in 2016 nadere gesprekken gevoerd met de gemeente.
Het aantal statushouders dat wordt toegewezen aan de gemeente, wordt gerelateerd aan het totaal aantal inwoners van de hele gemeente, kopers én huurders. Er is de afgelopen jaren regelmatig overleg geweest met de gemeente waarbij ook is aangegeven dat binnen het woningbezit van de corporaties (circa 20% van het totaal aantal woningen in de gemeente Woensdrecht) niet 100% van de statushouders gehuisvest kan worden en dat er ook moet worden gekeken naar alternatieve mogelijkheden.

Toewijzing woonruimte
Woningen die vrijkomen voor verhuur worden verdeeld op basis van een aanbodmodel, waarmee de woningzoekende zelf bepaalt wanneer en voor welke woning hij of zij in aanmerking wil komen. Het belangrijkste criterium bij toewijzing van een woning is voor starters de leeftijd en voor doorstromers de woonduur. Bij de woningen met een zorggarantie geldt een zorgindicatie als toewijscriterium.

Tweewekelijks adverteert Woningstichting Woensdrecht de vrijgekomen woningen op haar website. Hier staat minimaal 1 foto van de woning, informatie over de ruimten en oppervlakten, CV-installatie, energielabel of –index, huurprijs, doelgroep en toelatingscriteria (inkomen of evt. zorgindicatie of andere voorwaarden). Via de website kan direct worden gereageerd op de woningen. Daarnaast adverteren we ook tweewekelijks in een huis-aan-huisblad. Van de te huur aangeboden woningen wordt een foto en beknopte informatie in de krantenadvertentie vermeld.

Op het moment dat de huurovereenkomst is ondertekend, verantwoorden wij de toewijzing van de woning op de aanbodpagina van onze website. Alle woningzoekenden hebben op deze manier inzicht in de wachttijden voor bepaalde woningtypen en kunnen nagaan of de toewijzing op een juiste wijze heeft plaatsgevonden.

Om het toewijzingsbeleid inzichtelijker te maken, is dit begin 2015 uitgeschreven en o.a. via de website gepubliceerd. In het document wordt uitleg gegeven over alle criteria, definities en voorwaarden.

Passend toewijzen
Vooruitlopend op het "Passend toewijzen" wat in de nieuwe woningwet is vastgelegd, heeft Woningstichting Woensdrecht in het huurbeleid 2015 al een deel van de woningen aangewezen voor een specifieke doelgroep.

Uit het behoefte- en betaalbaarheidsonderzoek wat door RIGO is uitgevoerd bleek dat met name alleenstaanden met een laag inkomen het risico hebben dat de woonlasten relatief te hoog zijn. Wij hebben daarom specifiek die groep geselecteerd voor aftopping van de huur op de huurtoeslaggrens.

Acceptatiegraad

Woningstichting Woensdrecht verricht ook de werkzaamheden voor het verhuren van de (geliberaliseerde en duurdere) huurwoningen van WSWoensdrecht Vastgoed B.V. In totaal heeft Woningstichting Woensdrecht in 110 aanbiedingen de 69 woningen (inclusief WSWoensdrecht Vastgoed B.V.) verhuurd. Bij ruim een vijfde van de kandidaat huurders (22,7%) bleken de gegevens (doelgroep/inkomen) onjuist of niet compleet, waardoor toewijzing niet kon plaatsvinden. Wanneer we de situaties met onjuiste gegevens niet meetellen, bedraagt de acceptatiegraad 77,3%. Vorig jaar was dit 59,7%, in 2013 72% en in 2012 62,5%. Bij de weigeringen door kandidaat huurders was in 9 van de 16 gevallen de reden dat men al een woning had gevonden, of "persoonlijke redenen" waaronder: geen mogelijkheid langs te komen voor toetsingsgesprek, ondanks reactie toch geen interesse in tijdelijk huurcontract of geen reactie op de uitnodiging voor een toetsing.

Betalingsregelingen en huurachterstand

De daling die we gedurende 2014 zagen in de huurachterstand, heeft niet doorgezet in 2015. Aan het einde van het jaar komen de absolute bedragen hoger uit dan aan het begin en ook het aantal huurders met een achterstand is gedurende het jaar opgelopen. Enkele schommelingen (piek in augustus en daling in september) daargelaten is het beeld over het hele jaar vrij gelijkmatig.

De gemeente Woensdrecht heeft in 2015 een preventiemedewerker aangesteld, die samen met maatschappelijke partners (waaronder de corporaties), moet zorgen voor het terugdringen van betalingsproblemen, huisuitzettingen en andere ongewenste situaties. Vroegtijdige signalering en koppeling van verschillende signalen om een beter totaalbeeld te krijgen moeten ervoor zorgen dat probleemsituaties sneller bekend zijn waardoor in een vroeg stadium hulp kan worden geboden of soms misschien zelfs (zover mogelijk) dwingend kan worden opgelegd.

In 2015 zijn er bij Woningstichting Woensdrecht geen ontruimingen geweest op basis van huurachterstand. De twee ontruimingen die er waren betroffen beide hennepgerelateerde zaken. Het lijkt vaker te lukken om, eventueel samen met maatschappelijk werk, met huurders in contact te komen. Dit is voor ons de belangrijkste voorwaarde om een betalingsregeling te kunnen aanbieden.

Overige dienstverlening

Onderstaande tabel is een overzicht van de overige dienstverlening van Woningstichting Woensdrecht aan haar huurders in 2015.

Mooiland	Woningstichting Woensdrecht verzorgt voor Mooiland, een landelijk werkende woningcorporatie die zich in Woensdrecht richt op senioren, de aanbieding van woonruimte en selectie van woningaanvragers in ons werkgebied. Wij hanteren hiervoor hetzelfde aanbodmodel dat wij voor ons eigen woningbezit hanteren.
VvE beheer	Door de verkoop van appartementen aan de Bradfordstraat in Putte hebben wij een Vereniging van Eigenaren opgericht. Hierdoor kunnen wij betrokken blijven bij het beheer en zorg dragen voor goed onderhoud.
Bemiddeling naar zorgwoningen	Door de vergrijzing ontstaat er een tekort aan geschikte woningen om zelfstandig te blijven wonen. Toewijzing van nultreden of aangepaste woningen wordt door ons gedaan, maar wel in nauwe samenwerking met de gemeente en het WMO-loket.
Domotica	Domotica omvat alle elektronische toepassingen in de woning om functies te besturen (verwarmen, ventileren, verlichten, etc.) en diensten uit de woonomgeving te gebruiken (alarmeren, telefoneren, televisie kijken, etc.). Wij vinden toepassing van domotica in onze (zorg)appartementen vanzelfsprekend.
Serviceabonnement huurderonderhoud	Tegen een maandelijkse vergoeding van € 8,65 (incl. btw) kan de huurder zich verzekeren van vakkundige reparatie en onderhoud aan de woning. Vooral huurders die niet aan hun verplichtingen ten opzichte van onderhoud aan hun woning kunnen of willen voldoen, maken graag gebruik van deze service. Sinds juli 2012 is ook de glasverzekering in het serviceabonnement opgenomen.

Communicatie met huurders en woningzoekenden

Woningstichting Woensdrecht hecht veel waarde aan heldere communicatie met bewoners en woningzoekenden. Hiervoor gebruiken wij verschillende middelen. We hebben een bewonersblad "Woonbulletin" waarin wij aan onze bewoners informatie verstrekken over algemene zaken op volkshuisvestingsgebied. In het huis-aan-huisblad "De Woensdrechtse Bode" dat wekelijks wordt verspreid, worden om de week het woningaanbod en de verantwoording van de toegewezen woningen gepubliceerd. Verder communiceren wij via internet, persoonlijke gesprekken, brieven, informatiepakketten en artikelen in de regio-/weekbladen. Met name de persoonlijke communicatie in bewonersbijeenkomsten en huisbezoeken is de laatste jaren fors toegenomen, omdat gebleken is dat deze wijze van informeren (naast een uitgebreide schriftelijke documentatie over bijvoorbeeld een onderhoudsproject) door de bewoners het meest gewaardeerd wordt.

Persoonlijke benadering bij groot onderhoud

Voorafgaand aan het groot onderhoud gaan we eerst kijken naar de woning, daarbij proberen we alle huurders te bezoeken om een goed beeld van ieders afzonderlijke situatie te hebben. Hieruit blijkt soms dat voor individuele gevallen iets moet worden geregeld om reeds aanwezige (extra) voorzieningen van bijvoorbeeld WMO te behouden. Ook blijkt soms dat het voor de bewoner ondoenlijk is ten tijde van de verbouwing in de woning te verblijven. Alle gegevens worden verzameld en er wordt één totaalplan gemaakt om bij een of meerdere aannemers aan te bieden. De bewoners worden middels een uitgebreid informatiepakket voorzien van alle info, keuzes die zij kunnen maken en uitbreidingen die mogelijk zijn. Soms is die informatie voor elke woning verschillend en krijgt iedereen een eigen brief met daarin de werkzaamheden voor die bewuste woning. Afhankelijk van de behoefte wordt er een inloopmoment georganiseerd om individuele vragen te beantwoorden. Soms stuit een plan op weerstand of hebben bewoners zelf een beter idee, wanneer dat past binnen de intentie van de werkzaamheden en de toekomstvisie van de woning gaan we daarin mee.

Zo proberen we bewoners erbij te betrekken en de tevredenheid te vergroten. Het bewijs dat deze aanpak werkt vinden we in de hoge scores in de onderzoeken naar klanttevredenheid.

Social media

Steeds vaker zijn huurders en andere belanghouders actief op social media als Facebook, LinkedIn en Twitter. Als aanvulling op de bovengenoemde communicatiemiddelen hebben wij er in 2011 voor gekozen om ook via Twitter informatie te verspreiden. Onze "tweets" zijn te vinden via @WsWoensdrecht. Ook op de startpagina van onze website zijn de laatste tweets te lezen.

Het is ook van belang om te kunnen reageren als we genoemd worden in berichten. Via diverse "alerts" (waarbij we een melding krijgen als een van de zoektermen die we hebben opgegeven, ergens wordt genoemd), proberen wij de diverse communicatiekanalen te "monitoren" zodat we kunnen inspelen op situaties of vragen. Een enkele keer stelt een huurder of andere belanghebbende een vraag via een van de social media. Ondanks dat wij niet actief de interactie opzoeken via deze kanalen, reageren we wel op deze berichten. Hierbij gaan wij ervan uit dat wij reageren via het kanaal waarlangs de vraag is ontvangen, tenzij het om een persoonlijke vraag gaat. In dat geval nemen wij persoonlijk contact op en laten dit via de social media weten. We zien dat het gebruik van social media toeneemt, ook door onze belanghouders.

Basisschool De Poorte te Woensdrecht

6. ONDERNEMEND

Woningstichting Woensdrecht werkt samen met bewoners, gemeente Woensdrecht en andere belanghouders aan duurzame woonkwaliteit in Woensdrecht. We willen betrouwbaar en dienstverlenend zijn. Onze organisatie is erop gericht om de maatschappelijke doelen en de doelen die we als onderneming hebben gesteld, te realiseren. We zijn ondernemend op het gebied van wonen in de gemeente Woensdrecht, binnen de kaders die de overheid stelt en binnen onze (financiële en praktische) mogelijkheden.

Belangrijkste activiteiten en prestaties in 2015

In 2015 zijn de Algemene Huurvoorwaarden en de huurovereenkomsten aangepast. Uiteraard is deze wijziging afgestemd met de huurdersbelangenvereniging HBWW. De nieuwe voorwaarden sluiten beter aan bij de laatste ontwikkelingen en ook zijn recent gemaakte afspraken of convenanten (zoals het Hennep-convenant uit 2013) erin verwerkt. Ook is het Toewijzingsbeleid uitgewerkt en op de website geplaatst. Hiermee wordt het hele traject van woning zoeken, toetsen en toewijzen inzichtelijker voor kandidaat-huurders.
De financiering met vreemd vermogen is nog verder verlaagd. Voor 2015 is er een evenwicht bereikt tussen het bedrijfsresultaat en de maatschappelijke uitgaven.

Plannen voor 2016

Opnieuw zijn er wijzigingen in het maatschappelijk veld. Het casuïstiek-overleg (zeswekelijks overleg met maatschappelijke partners) stopt per 1 januari 2016 en het is nog onduidelijk wanneer er een vervangende overlegstructuur komt. De strategie van Woningstichting Woensdrecht is erop gericht om waar mogelijk aan lokale initiatieven deel te (blijven) nemen als er een direct belang of meerwaarde is voor de huurders. Doordat al jaren is ingezet op goede lokale samenwerking, zijn er goed functionerende bestaande structuren en zijn de lijnen kort. Dat willen wij uiteraard graag zo houden.
De nieuwe Woningwet 2015, zal in 2016 verder worden verwerkt in het beleid van Woningstichting Woensdrecht en dan met name in het huurbeleid en de samenwerking met de HBWW.

Ketensamenwerking wonen-zorg-welzijn

De mogelijkheden van (thuis)zorgpartijen om mee te gaan in de steeds veranderende regelgeving en verminderende middelen en tijd nemen elk jaar verder af. Voor ons als verhuurder heeft dit op zich geen ingrijpende gevolgen, maar voor onze huurders des te meer. Wij kunnen ervoor zorgen dat de woningen toegankelijk zijn, maar de reistijden en –afstanden waarmee de zorgverleners te maken hebben, kunnen wij niet oplossen. Clustering van cliënten is een wens vanuit de zorgpartijen maar dit staat haaks op het "langer zelfstandig blijven wonen" wat vanuit de overheid wordt opgelegd. Zorgcentra komen leeg te staan en de paar nog aanwezige ouderen moeten verhuizen naar andere locaties om de zorg te kunnen blijven ontvangen die ze nodig hebben.

Momenteel bouwen we uitsluitend levensloopbestendige woningen waar zorg geleverd kan worden, maar de locatie wordt belangrijker dan ooit. Dicht bij voorzieningen zoals openbaar vervoer en winkels, maar ook dicht bij locaties waar zorgpartijen aanwezig zijn.

Er zal op veel vlakken nadrukkelijker moeten worden samengewerkt om de huurders in staat te stellen zelfstandig te blijven wonen, met zorg en ondersteuning waar nodig en met de garantie dat men die zorg ook in de toekomst zal kunnen blijven krijgen. Hiervoor zijn behalve zorgpartijen en corporaties ook gemeenten en welzijnspartijen nodig.

Financiën en financieel beleid

De Nederlandse economie is in het vierde kwartaal van 2015 met 0,3% gegroeid ten opzichte van een kwartaal eerder, meldt het CBS. Dit is het zevende achtereenvolgende kwartaal met groei. De Nederlandse economie groeide in heel 2015 met 1,9%. Het CPB verwacht voor 2016 een economische groei van 2,1%. Voor het eerst sinds de uitbraak van de crisis komt de economische groei boven de 2%.

In West-Brabant komt de economische groei in 2015 en 2016 naar verwachting uit op 2,1% en 3,1%. De sluiting van de fabriek van Philip Morris drukt de regionale groei in 2015, in 2016 verdwijnt dit effect uit de cijfers. Over de gehele linie investeren bedrijven weer meer in uitbreiding en vervanging van productiecapaciteit, software en computers. Met name grotere en exporterende bedrijven zien hun winstgevendheid verbeteren. Daarnaast dragen ook steeds meer MKB-bedrijven bij aan de economische groei met hun activiteiten op de binnenlandse markt.

Financiële beleidswijzigingen

De (financiën van) corporaties staan al enkele jaren op de agenda van de politiek en rijksoverheid, waardoor verschillende financiële beleidswijzigingen elkaar opvolgen. We duiden hier op de hervorming van de woningmarkt in het algemeen en de herziening van de Woningwet in het bijzonder. Per 1 juli 2015 is de Woningwet 2015 een feit. De wet biedt spelregels voor sociale huisvesting en beperkt de financiële risico's. Woningcorporaties concentreren zich op hun kerntaak: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Samen met gemeenten en huurdersvertegenwoordigers maken zij prestatieafspraken over de lokale woonopgaven.

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) richt zich de komende jaren op 'integraal toezicht': zij behandelt alle aspecten van governance, integriteit, rechtmatigheid, financiële continuïteit en de bescherming van het maatschappelijk vermogen bij corporaties.

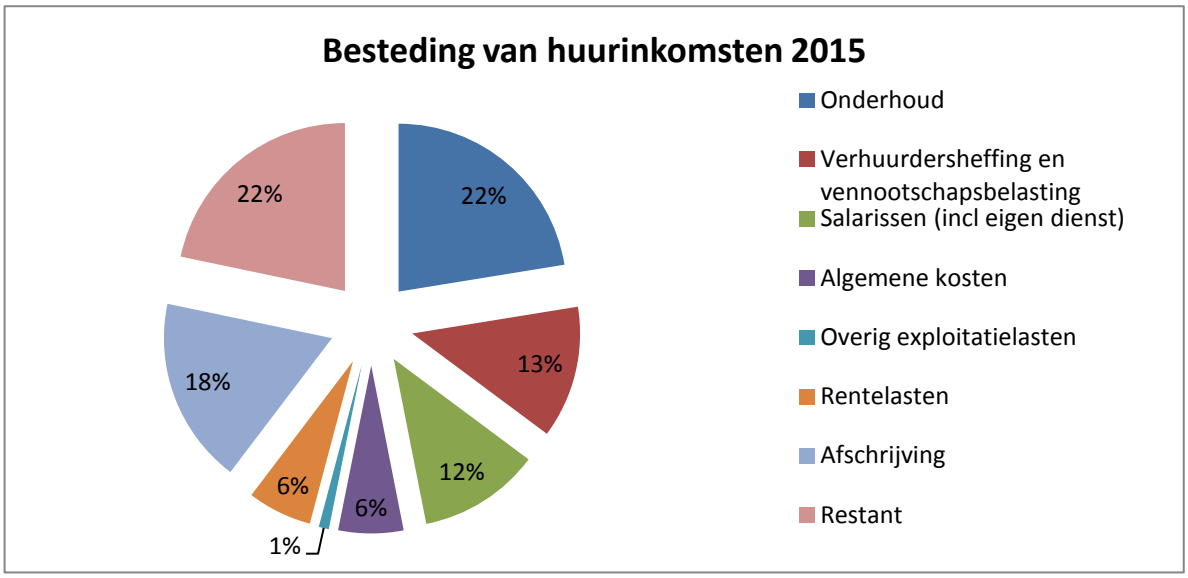
Als gevolg van de Woningwet 2015 wordt het werkdomein van woningcorporaties beperkt, is er een beperking in de doelgroepen die wij als corporatie (toegelaten instelling) kunnen huisvesten, worden verslaglegging en verantwoordingsvereisten aangepast, is een scheiding tussen DAEB en niet-DAEB verplicht en volgt er mogelijk een nieuwe heffing voor 'overcompensatie' indien wij efficiënt zijn en goede rendementen weten te behalen. Woningcorporaties hebben tot eind 2016 de tijd om hun organisatie en statuten aan te passen aan de herziene Woningwet.

Door de reeds bestaande juridische splitsing van DAEB en niet-DAEB activiteiten zorgen wij voor een heldere en transparante scheiding waarbij de staatssteun zichtbaar niet wordt ingezet voor niet-DAEB activiteiten.
De verhuurdersheffing is een belastingheffing over het woningbezit van alle verhuurders maar die in de praktijk hoofdzakelijk door corporaties wordt betaald.

De heffing is bedoeld om het begrotingstekort van de rijksoverheid te verkleinen, maar als alle macro economische effecten worden meegewogen is het de vraag of deze maatregel wel een positieve bijdrage oplevert. Voor Woningstichting Woensdrecht is echter duidelijk dat deze jaarlijkse verhuurdersheffing, oplopend naar meer dan € 0,85 miljoen in 2019, een negatief effect heeft op de kasstromen. Wij zullen keuzes moeten maken in de uitgaven, onze onderhoudsuitgaven, kwaliteitsverbeteringen en onrendabele investeringen in nieuwbouw. Met de oprichting van de Autoriteit woningcorporaties is er een nieuwe sectorspecifieke heffing geïntroduceerd: de bijdrageheffing Aw, De Woningwet 2015 bepaalt namelijk dat de toegelaten instellingen betalen voor de kosten van de Aw. Voor 2015 komt dit neer op een tarief van circa € 6,76 per verhuureenheid in eigendom van de corporatie en haar dochtermaatschappijen.

Huur

De huurinkomsten zijn de grootste inkomstenpost voor corporaties. Voor Woningstichting Woensdrecht bedroegen de huurinkomsten in 2015 € 6,8 miljoen. Voor de komende jaren is de jaarlijkse huurverhoging mogelijk hoger dan de inflatie door beleid van de rijksoverheid. Door de energetische kwaliteit van woningen te verbeteren proberen wij de stijging van de totale woonlasten te beperken. De huur stijgt dan wel, maar wordt gedeeltelijk gecompenseerd door lagere energielasten. Onderstaand taartdiagram geeft een indruk van de verhoudingen en bestedingen van de huurinkomsten 2015. Hierin is te zien dat wij voor onderhoud en energetische verbeteringen 22% van de huurinkomsten inzetten.



Figuur: Besteding huurinkomsten

In 2015 zien we dat na de aftrek van alle benoemde kosten die direct samenhangen met de exploitatie van onze woningen er 22% resteert. Dit is de ruimte die overblijft voor leefbaarheidsuitgaven en de maatschappelijke (onrendabele) investeringen. Omdat onze corporatie vanuit een financieel solide positie komt, kunnen we de uitdaging aan om deze investeringsruimte te optimaliseren voor onze activiteiten. We werken naar het op de langere termijn zeker stellen van onze investeringen, zodat we kunnen blijven werken aan kwaliteitsverbetering van onze woningen. Mede als gevolg van ons besluit dat wij vanaf 2013 gedurende een aantal jaren meer huurverhoging vragen, zien we dat de ruimte voor investeringen weer toeneemt.

Verkoop
In 2015 zijn twee woningen verkocht (2014: één). Dit is conform de begroting. Voor verkoop moeten er eerst binnen onze woningen die we hebben aangemerkt om te verkopen, ook daadwerkelijk woningen vrijkomen. De huurwoningen die in het nieuwe SVB zijn aangemerkt om te worden verkocht, kunnen bij mutatie of aan de zittende huurder worden verkocht.

Bedrijfsvoering
In de bedrijfsvoering van woningcorporaties wordt een aantal risico's beheersbaar gehouden. In deze paragraaf bespreken we het risicomanagement van Woningstichting Woensdrecht.

Juridische structuur
Door de juridische splitsing zijn alle niet-DAEB activiteiten ondergebracht in WSWoensdrecht Vastgoed B.V., een zelfstandig lichaam met eigen rechten en verplichtingen. Deze constructie zorgt ervoor dat de DAEB activiteiten beschermd worden voor de risico's van de niet-DAEB activiteiten.

Financiële risico's
Er zijn, met de huidige kennis, geen financiële risico's bekend die de continuïteit in gevaar brengen. Externe ontwikkelingen, waaronder de huursombenadering en verhuurdersheffing en de introductie van overcompensatie, kunnen wel de financiële positie beïnvloeden.

Maatschappelijke risico's
Op de grootste maatschappelijke risico's kan Woningstichting Woensdrecht geen invloed uitoefenen. Hierbij wordt vooral geduid op overheidsmaatregelen, renteontwikkelingen en economische ontwikkelingen.
Wij proberen zoveel mogelijk rekening te houden met de politieke ontwikkelingen. We onderzochten bijvoorbeeld de effecten van de herziene Woningwet voor onze deelnemingen, waardoor we konden anticiperen op de maximale overgangstermijn om maatregelen te kunnen nemen.

Organisatierisico's
De organisatie van Woningstichting Woensdrecht is in omvang beperkt wat veel voordelen heeft. Korte informatielijnen, slagvaardige besluitvorming en grote betrokkenheid kenmerken onze werkwijze. Een nadeel is de kwetsbaarheid van de organisatie. Om de ICT-ontwikkelingen goed te kunnen bijhouden is daarom de kantoorautomatisering uitbesteed aan NCCW Shared Services. Door het uitbesteden borgen wij de continuïteit en de kwaliteit. Verder is het risico op stilvallen van de organisatie door calamiteiten op deze wijze tot een minimum beperkt.

Bedrijfsprocessen
De interim-controle uitgevoerd door Deloitte was in 2015 gericht op het verkrijgen van inzicht in en het toetsen van de maatregelen van de administratieve organisatie en interne beheersing, voor zover deze relevant zijn voor de controle van de jaarrekening. Ook het bestuur heeft de nodige aandacht voor een goede interne controle en beheersing van processen, waarbij de adviezen van de accountant het uitgangspunt vormen.

Projectrisico's
Het grootste risico betreft het projectrisico bij nieuwbouw en groot-onderhoud. Dit wordt mede bepaald door de omvang en complexiteit van de projecten. Investeringscalculaties worden in de voorbereidingsfase opgesteld en ondersteund door bedrijfswaardeberekeningen.
Met periodieke rapportages wordt elk project gevolgd inclusief de risico's. De voortgang van het project en de besluitvorming zijn hiermee voldoende gewaarborgd. Omdat Woningstichting Woensdrecht geen woningen voor verkoop ontwikkelt is er geen verkooprisico.
Beheersmaatregelen hebben ertoe geleid dat projecten geen budgetoverschrijdingen kenden.

Woningstichting Woensdrecht heeft een beperkt aantal grondposities die tegen marktconforme prijzen zijn verworven. Daarmee zijn wij in staat om onze nieuwbouwambities te realiseren. Al het vastgoed - en dus ook het vastgoed van de corporaties - loopt het risico op waardedaling. Voor de woningen en de grond waarop deze zijn gebouwd, worden deze risico's gezien als ondernemingsrisico dat samenhangt met de normale uitoefening van een bedrijf waarbij wij ons vastgoed nadrukkelijk kwalificeren als bedrijfsmiddel. Voor nieuwbouwprojecten die nog niet in uitvoering zijn, zijn de risico's groter en bestaat de onzekerheid of deze projecten doorgaan. Woningstichting Woensdrecht heeft een aantal projecten waarbij deze onzekerheid geldt. In onderstaand overzicht wordt op projectniveau een beeld gegeven van de grondposities bij nieuwbouw of herstructurering.
Voor projecten die nog in een onderzoeksfase- of voorbereidingsfase zijn en waarvoor reeds kosten zijn gemaakt of verplichtingen zijn aangegaan, wordt in de tabel de status van de grondpositie aangegeven. Uit de overzichten blijkt dat de risico's die Woningstichting Woensdrecht als gevolg van de aangehouden grondposities loopt zeer beperkt zijn van omvang.

Projecten in onderzoek c.q. in voorbereiding	**Grondpositie (grond in eigendom)**	**Balanswaarde in € 1.000**	**WOZ-waarde In € 1.000**
Heistraat Hoogerheide	Heistraat 23, in eigendom 966 m^2, maar totale plangebied is groter		
Scheldeweg	Aangrenzend aan het project RaadhuisPassage waardoor een gedeelte van de grond in ons bezit is		
Anjerstraat in Putte	Grond is in eigendom, oppervlakte 26.600 m^2		
	Totaal	**195**	**554**
Projecten in onderzoek c.q. in voorbereiding	**Grondpositie (koopovereenkomst of –recht)**		
Geen			
Projecten in uitvoering c.q. in aanbouw	***Dit betreft geen grondpositie meer aangezien genoemde projecten gerealiseerd worden.***		**Aantal vhe**
Matthias Wolffstraat	Overeenkomst afgesloten voor de afname van 4 woningen na oplevering door aannemer		4
Tervoplein Putte	Overeenkomst voor de afname van 25 appartementen na oplevering door aannemer moet nog ondertekend worden. Projectontwikkelaar is inmiddels gestart met sloopwerkzaamheden		25
Herstructurering Mgr. Poelsstraat/Aalbersestraat	Sloop 18 bestaande woningen en bouw van 19 levensloopbestendige woningen		19
	Totaal	**768**	**48**

Faillissementsrisico aannemers
Faillissementen van aannemers zijn in de huidige tijd een reëel risico. Hoewel de gevolgen van faillissementen nooit geheel uit te sluiten zijn, worden nieuwe en bestaande aannemers periodiek getoetst op kredietwaardigheid. Risico's ten tijde van de uitvoering van projecten worden zoveel mogelijk beperkt door met aannemers overeengekomen termijnfacturering en bij nieuwbouw worden aanvullende zekerheden verlangd in de vorm van een (bank)garantie.

Voor het uitvoeren van het niet-planbaar onderhoud streven we naar bestendige doch zakelijke relaties met aannemers, waardoor het risico op niet deugdelijke nakoming wordt verkleind. Van de aannemers wordt verwacht dat zij regelmatig een verklaring van betalingsgedrag, afgegeven door de fiscus, overleggen. Verder wordt bij bijna alle onderhouds- en nieuwbouwwerken de btw verlegd en worden geblokkeerde bankrekeningen gebruikt. Hiermee wordt het risico verkleind dat de fiscus ons aanspreekt op door aannemers niet-afgedragen btw door heffingen en premies.

Frauderisico's
Om dit risico te beteugelen heeft Woningstichting Woensdrecht een passend stelsel van kaders en regels.
Het betreft het aanbestedingsbeleid, de integriteitregeling, het treasurystatuut, procuratieregeling en de klokkenluidersregeling:

- de toezichthoudende rol van de Raad van Toezicht bij de ontwikkeling van nieuwbouw;
- functiescheidingen en het twee-handtekeningen systeem in het betalingsproces;
- een controleerbaar besluitvormingsproces voor grote investeringen zoals nieuwbouw en onderhoud.

Exploitatierisico's
De jaarlijkse huurverhoging vormt een reëel en niet te onderschatten risico, waarvan de hoogte door het kabinet wordt vastgesteld. Door de invoering van de verhuurdersheffing en de saneringssteunbijdrage zien we dat de exploitatielasten harder stijgen dan de huurinkomsten. Zolang Woningstichting Woensdrecht de financiële uitgangspunten voor haar baten en lasten zoals opgenomen in de meerjarenbegroting kan realiseren (te weten inflatievolgend), zal er sprake zijn van een positieve exploitatie. Voor de exploitatierisico's van brand, storm en waterschade is een verzekering afgesloten.

Debiteurenrisico
De economische crisis, de lastenverzwaring, en daarmee de toename van het aantal huurders dat het in financieel opzicht niet gemakkelijk heeft, zijn belangrijke oorzaken van het toegenomen debiteurenrisico. Dalende koopkracht verslechtert het betaalgedrag van onze huurders. In nauwe samenwerking met diverse instanties zoals Kredietbank (voor schuldhulpverlening) en de deurwaarder proberen we de financiële gevolgen van wanbetaling te beheersen.

Financierings- en renterisico's
De financiering wordt jaarlijks beoordeeld en is gebaseerd op meerjarenbegroting van de kasstromen. De vervalkalender van de geldleningen wordt geoptimaliseerd. Het beleid is er op gericht de financieringskosten te minimaliseren. In het verslagjaar zijn geen nieuwe geldleningen afgesloten en is er één geldlening van € 2,5 miljoen volledig afgelost.

In 2016 dient er nogmaals een geldlening van € 2,5 miljoen volledig afgelost te worden. Belangrijker dan het renterisico is echter de beschikbaarheid van gelden.
Niet of niet tijdig kunnen beschikken over de benodigde financiering kan leiden tot verstoring van onze activiteiten. Bij de inrichting van de financiële structuur richten wij ons op het optimaliseren van de financieringsruimte en financieringsmogelijkheden.
Woningstichting Woensdrecht heeft voldoende ruimte in de operationele kasstromen om aan de aflossingsverplichtingen van de huidige leningenportefeuille te voldoen. Omdat onze leningen een vaste rente hebben tot het einde van de looptijd is er dus geen renterisico als gevolg van renteconversies. We hebben geen financiële producten zoals termijncontracten of derivaten (financiële instrumenten die hun bestaan ontlenen aan een bepaalde onderliggende waarde). De ontwikkeling van de marktrente is nog altijd gunstig waardoor de renterisico's laag zijn voor nieuwe leningen (voor nieuwbouwprojecten). De noodzaak van het afsluiten van nieuwe geldleningen is afhankelijk van de doorgang van herstructurering en nieuwbouwprojecten. Woningstichting Woensdrecht heeft het uitgangspunt om investeringen zoveel mogelijk met behulp van eigen vermogen te financieren.

Beleggingsrisico
Het beleggingsbeleid van Woningstichting Woensdrecht is geïntegreerd in het Treasurystatuut. Met ingang van 1 februari 2015 zijn de "Beleidsregels verantwoord beleggen" van toepassing verklaard door het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Het doel van deze beleidsregels is dat toegelaten instellingen hun middelen inzetten voor de volkshuisvesting en bewust omgaan met de mogelijke risico's die zij op (solide) beleggingen lopen. Als gevolg van deze Beleidsregels is een aantal aanpassingen in het Treasurystatuut noodzakelijk gebleken en doorgevoerd. Er zijn geen koersrisico's, derivaten, termijncontracten, renteruil of optierechten.

Verhuurrisico's
Onze opbrengsten zijn vooral huuropbrengsten. De risico's daarbij zijn leegstand en uitval van de vraag. We merken dat door de economische crisis het niet eenvoudig is huurders te vinden en te behouden voor het bedrijfsmatig onroerend goed. Als gevolg van de juridische splitsing van ons DAEB en niet-DAEB bezit, is het bedrijfsmatig onroerend goed ondergebracht in WSWoensdrecht Vastgoed B.V., waardoor deze leegstand niet drukt op financiën van Woningstichting Woensdrecht. Binnen WSWoensdrecht Vastgoed B.V. worden alleen voor verhuurd bedrijfsmatig onroerend goed huurinkomsten begroot.

Jaarresultaat
Het jaarresultaat is beter dan verwacht en heeft als belangrijke oorzaken lagere afschrijvings- en onderhoudskosten en lagere rentelasten dan begroot. In het bedrijfsresultaat is een waardevermindering van per saldo € 146.000 opgenomen omdat nieuwbouwactiviteiten niet volledig terugverdiend kunnen worden (onrendabel zijn) door ons systeem met lagere huurprijzen. Het boekjaar 2015 sluiten we af met een positief resultaat van € 1.853.931. De cash-flow uit operationele activiteiten blijft positief en wel zodanig dat er een direct rendement van 16,7% (en een rendement na afschrijving van 12,3%) wordt gehaald.

Het jaarresultaat is beter dan begroot door een goede financiële sturing. Verklaringen hiervoor liggen in intern financieren waardoor de rentelasten voordeliger uitkomen.

Door toepassing van verliesverrekening uit voorgaande jaren is minder vennootschapsbelasting verschuldigd. De uitvoering van het planmatig onderhoud ligt op koers en de aanbestedingen bleven binnen de begroting. De onderhoudskosten die uiteindelijk ten laste van het resultaat komen, zijn door de te activeren onderhoudskosten, aanzienlijk lager.

Beoordeling van de financiële gezondheid

Jaarlijks beoordelen het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV), het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (met ingang van 1 juli 2015 ondergebracht bij de Autoriteit woningcorporaties) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) onze financiële gezondheid.

Het WSW heeft de beoordeling op basis van de ingediende prognoses dPi2014 voorspoedig afgewikkeld. Het is voor ons geen verrassing dat wij in de nieuwe beoordeling als borgbaar worden gekwalificeerd. Immers staat het bewaken van de financiële positie nog altijd hoog in ons vaandel aangezien dit een absolute voorwaarde is voor het kunnen (blijven) investeren in kwaliteit van onderhoud, woningvoorraad en leefbaarheid. Het faciliteringsvolume is vervangen door een borgingsplafond dat per jaar aangeeft wat het maximale bedrag aan geborgde leningen is dat wij mogen aanhouden. Dit borgingsplafond is vastgesteld op basis van onze financieringsbehoefte, zoals deze blijkt uit onze investerings- en herfinancieringsprognose. De huidige restantschuld van de leningsportefeuille bedraagt € 10,9 miljoen en blijft beneden het borgingsplafond dat geldt voor 2015: € 12,6 miljoen.

Met ingang van 1 juli 2015 is het integraal toezicht op alle toegelaten instellingen (woningcorporaties) ondergebracht bij de Autoriteit woningcorporaties. Deze autoriteit is ondergebracht bij de Inspectie voor Leefomgeving en Transport (ILT). Het huidige volkshuisvestelijke toezicht van de ILT en het financiële toezicht van het CFV en de mensen die zich daarmee bezig houden zijn opgegaan op in de nieuwe Autoriteit woningcorporaties (Aw). Deze autoriteit beoordeelt het financiële en volkshuisvestelijke beleid, het beheer en de financiële situatie van de woningcorporatie en van haar dochtermaatschappijen. Ze doet dat niet alleen aan de hand van stukken die de woningcorporatie jaarlijks voor 1 juli moet toesturen maar ook door bezoeken aan woningcorporaties. Ook signalen die duiden op verhoogde risico's leiden tot intensiever toezicht. In 2015 stuurt de Autoriteit woningcorporaties de individuele woningcorporaties nog 2 oordeelsbrieven: de financiële toezichtbrief en de oordeelsbrief (over de rechtmatigheid, governance en integriteit). In de financiële toezichtbrief geeft de Autoriteit woningcorporaties aan dat het bij Woningstichting Woensdrecht uitgevoerde bureauonderzoek geen aanleiding geeft tot het doen van interventies.
In de oordeelsbrief is opgenomen dat de ILT/Aw uit de verantwoordingstukken over verslagjaar 2014 opmaakt dat de accountant de juistheid en volledigheid van onze opgave inzake de toewijzingsgegevens heeft kunnen vaststellen en dat onze toewijzingen van woongelegenheden met een maandhuur tot € 699,48 voor 90% of meer zijn gedaan aan huishoudens met een inkomen beneden de inkomensgrens van € 34.678. Hiermee voldoen wij aan de staatssteunregeling.

Uit onze verantwoordingstukken over het jaar 2014 maakt de ILT/Aw op dat bij onze instelling sprake was van één of meer overschrijdingen van de WNT-normen waarbij de externe accountant heeft geconstateerd dat het overgangsrecht van toepassing is.

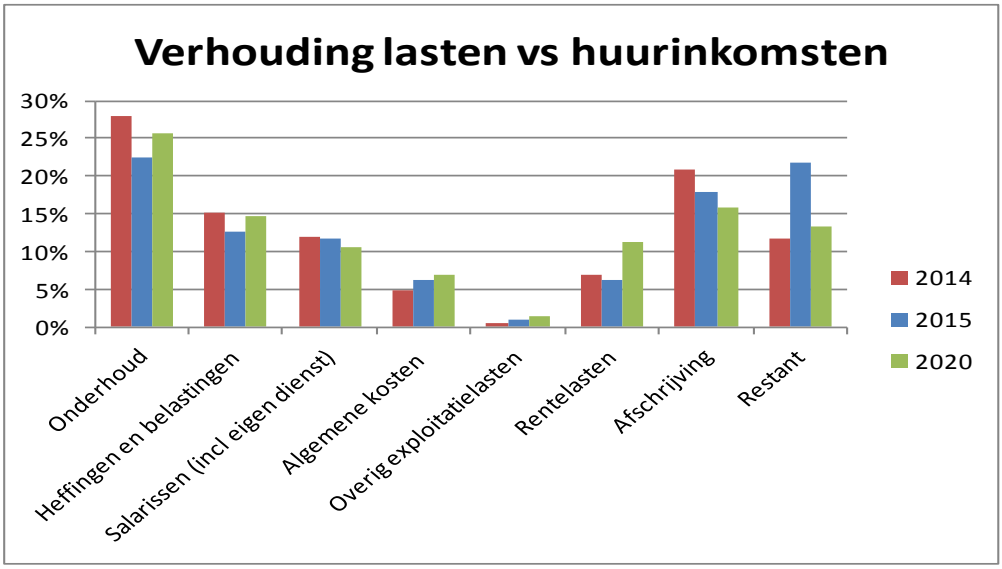
De accountant heeft ten aanzien van de toepassing van de WNT een goedkeurend oordeel gegeven. Op basis van de jaarstukken ziet het ILT/Aw geen aanleiding om tot een ander oordeel te komen.

Met ingang van 2016 ontvangen corporaties één integrale toezichtbrief. Alle brieven worden openbaar gemaakt.

Zie voor meer achtergrondinformatie bij deze beoordelingen hoofdstuk 10 Verklaringen en rapporten.

Doorkijk naar de toekomst

De financiële meerjarenprognose geeft inzicht in wat ons de komende jaren te wachten staat. We gaan uit van een beperkte stijging van de huurinkomsten; inflatievolgend met daarbij voor de eerstkomende vier jaren een stijging van huurinkomsten van 1,5% boven de inflatie. Vanaf 2013 besloot het bestuur om de komende jaren een hogere huurverhoging dan alleen de inflatie te vragen om met name de verhuurdersheffing te compenseren. Onderstaande staafdiagram laat zien dat door de investeringen in nieuwbouw en herstructurering de rentelasten in 2020 stijgen naar 11% van de huurinkomsten (in 2015: 6%), maar blijft bescheiden ten opzichte van de branche.



Figuur: Verhouding lasten versus huurinkomsten

De belastingdruk, saneringssteun (de bijdragen die wij (als sector) aan andere corporaties moeten betalen die in financiële nood verkeren), de verhuurdersheffing en de bijdrageheffing Aw gaan in 2020 15% van de huurinkomsten opeisen.

In 2015 zien we het effect van de financiële sturing die vanaf 2013 door de directie is ingezet. De effecten van de beheersing van de onderhoudskosten, salarissen en algemene kosten enerzijds en de huurverhoging anderzijds zien we terug in de hoogte van het restant. Dit restant is de ruimte die overblijft voor het in standhouden van het eigen vermogen en het woningbezit, alsmede voor het doen van maatschappelijke uitgaven zoals de uitgaven voor leefbaarheid en de maatschappelijke (onrendabele) investeringen in bijvoorbeeld nieuwbouw.

Op grond van de gezonde financiële positie kan Woningstichting Woensdrecht zich blijven inzetten voor kwaliteit van wonen en maatschappelijk investeren. De mogelijkheden hiervoor worden echter beperkt door het huidige kabinetsbeleid en de gewijzigde wet- en regelgeving.

Naast de ontwikkelingen in inkomsten en uitgaven kijken we ook naar de toekomstige ontwikkeling van het eigen vermogen en de in standhouding van de waarde van ons bezit. We verwachten in de periode 2015 tot en met 2020 circa 155 nieuwbouwwoningen te realiseren. De komende 20 jaar neemt het aantal huishoudens in de gemeente Woensdrecht nog toe en zal daarna, vanaf 2035, afnemen. Aangezien het hier gaat om een beperkte groei, zijn er circa 80 nieuwbouwwoningen die wij aan de voorraad toevoegen in de periode 2015-2020. De andere helft van nieuwbouwwoningen betreft herstructurering (sloop) van bestaand bezit. De focus van Woningstichting Woensdrecht komt hiermee te liggen op aanpassing en in standhouden van de bestaande voorraad, zodat zij blijft voldoen aan de wensen van de klant.
Bij de investeringen voor al deze nieuwbouwwoningen is rekening gehouden met een onrendabel deel van € 45.000 tot € 75.000 per woning. Dat is het deel van de investering dat we gedurende de levensduur van de woningen niet terug kunnen verdienen; onze maatschappelijke bijdrage. Het eigen vermogen komt naar verwachting eind 2020 uit op circa € 44 miljoen (2015: € 45 miljoen) en biedt daarmee voldoende waarborg voor de financiële continuïteit. Om ook in de toekomst de woningvoorraad te kunnen blijven vernieuwen streven wij naar een evenwicht tussen het rendement en de maatschappelijke investeringen. Een hoger rendement is nodig om (meer) maatschappelijke investeringen te kunnen doen.

Uit onze meerjarenbegroting blijkt dat het bedrijfsresultaat in de komende jaren fluctueert (zie tabel hieronder), een direct gevolg van onze inzet voor de kwaliteit van wonen en de (onrendabele) investeringen. Indien de omstandigheden niet wijzigen lijkt een evenwicht tussen rendement en de maatschappelijke investeringen een haalbare doelstelling. Nadrukkelijk wijzen wij erop dat hierbij wordt uitgegaan van het benutten van de ruimte voor huurverhogingen boven inflatie tot en met 2017.
Om een zuiver beeld te krijgen van de toekomstige financiële positie corrigeren we het bedrijfsresultaat voor de volgende zaken:

- verkoopopbrengsten van huurwoningen, twee woningen per jaar met een verwachte boekwinst van € 100.000 per woning;
- de afschrijvingen die geen uitgaven zijn;
- afwaardering van onrendabele investeringen in de nieuwbouw.

Na correctie houden we de kasstroom over die de exploitatie van onze woningen oplevert. Deze kasstroom is de komende jaren telkens positief (zie tabel). Deze dient om aan de rente- en aflossingsverplichtingen te voldoen en het eigen vermogen en het woningbezit in stand te houden.
Woningstichting Woensdrecht werkt met een rendementseis voor het beoordelen van de exploitatie, bedrijfswaarde en bij investeringsbeslissingen. Dit wordt de disconteringsvoet genoemd. Ons financieringsbeleid bekijken we vanuit de gehele organisatie en dus niet apart per project. Daarnaast gaan we uit van een gemiddelde financieringsgraad en gemiddelde financieringsvergoeding. De uitkomst van de investeringsbeslissing wordt daardoor niet afhankelijk van de kapitaalmarktrente op het moment van investeren.

Woningstichting Woensdrecht	Norm	Realisatie	Prognose				x € 1.000
(enkelvoudig)		**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**
Bedrijfsresultaat		+ 2.684	-18	817	2.956	-50	2.744
Verkoopopbrengst woningen		+ -229	-200	-200	-200	-200	-200
Afschrijving		+ 1.218	1.253	1.206	1.317	1.291	1.291
Afwaarderingen nieuwbouw		+ 146	2.715	1.600	0	2.880	0
Operationele kasstroom		**= 3.819**	**3.750**	**3.423**	**4.073**	**3.921**	**3.835**
Boekwaarde activa in exploitatie per 1 januari		: 27.635	27.822	29.073	35.641	37.413	36.091
Direct rendement op vastgoed	gem. 10,0	**13,8**	**13,4**	**11,7**	**11,4**	**10,4**	**10,6**
Rendement na afschrijving	gem. 5,0	**9,4**	**8,9**	**7,6**	**7,7**	**7,0**	**7,0**
Financieringslasten		421	358	638	662	628	923
Interest dekkingsgraad	≥1,5	**9,1**	**10,4**	**5,3**	**6,1**	**6,2**	**4,1**
Leningenportefeuille (per 1 jan.)		13.557	10.856	8.150	14.378	15.100	14.316
2% Fictieve aflossing		217	217	163	287	302	286
Dekkingsgraad interest en 2% fictieve aflossing	≥1	7,2	6,5	4,2	4,3	4,2	3,1
Solvabiliteit% (EV / TV)	min. 30	78	76	71	73	70	68
Liquiditeit (current ratio)	≥1	2,3	1,7	0,8	0,7	1,6	0,8

We monitoren de operationele kasstroom nauwgezet om te zien of het rendement ook daadwerkelijk wordt gehaald en of dit voldoende is om aan de financieringsverplichtingen te kunnen voldoen. Voor de komende jaren verwachten we dat we de normen voor het rendement halen en derhalve de verhuurdersheffing en saneringsteun kunnen opgevangen door het scherpere inkoopbeleid en de extra huurverhoging.

We monitoren ook de mate waarmee de rentevergoeding betaald kan worden uit de operationele kasstromen. De norm is dat de operationele kasstromen minimaal 1,5 maal de rentevergoeding bedragen. En op vergelijkbare wijze dat als we daar bovenop rekenen met een aflossing van 2% per jaar, de operationele kasstromen minimaal gelijk moeten zijn aan de rente- en aflossingsverplichting.
Onze solvabiliteit laat zien dat het eigen vermogen de komende jaren ruim boven de ondergrens van het CFV (met ingang van 1 juli 2015: Autoriteit woningcorporaties/Aw) ligt.

Deze ondergrens is volgens het CFV/Aw de laatste jaren gestegen naar een norm die wij reeds lange tijd hanteren, namelijk een solvabiliteit van 30%. Zo waarborgen wij een gezonde financiële positie waarbij de investeringen van de organisatie financierbaar blijven.
Onze liquiditeitsratio komt in de meerjarenbegroting in 2017, 2018 en 2020 onder de grenswaarde van 1. Dit wordt enerzijds veroorzaakt door het feit dat in de meerjarenbegroting uitgegaan wordt van maximale interne financiering. Hierdoor wordt tevens het bedrag aan overcompensatie zoveel als mogelijk beperkt. Anderzijds wordt in de berekening uitgegaan van de balanswaarden aan het einde van ieder boekjaar, waardoor dit een vertekend beeld geeft van de werkelijkheid gedurende het boekjaar. De liquiditeitsbegroting voor de komende jaren geeft ons het inzicht dat er van liquiditeitstekorten geen sprake zal zijn.

Financieringsstructuur
Zowel de woningstichting als de Vastgoed B.V. dienen te beschikken over een goede financiële positie, zodanig dat beide zelfstandig in staat zijn om vanuit deze vermogenspositie in de komende jaren leningen aan te gaan.

Optimalisatie van de financieringscapaciteit wordt thans verkregen door de DAEB activiteiten die zich in de woningstichting bevinden te financieren met door het WSW geborgde leningen en de niet-DAEB activiteiten in WSWoensdrecht Vastgoed B.V. te financieren op basis van de hypothecaire zekerheid. Er zijn geen garantiestellingen van de woningstichting afgegeven voor haar dochterondernemingen. Het risico van Woningstichting Woensdrecht is begrensd tot het ingebracht kapitaal. Hiermee voldoen we reeds aan de in de Woningwet 2015 gestelde vereisten.

Organisatieontwikkeling
Woningstichting Woensdrecht is in 1968 opgericht. Tot 1 juli 2015 handelen wij volgens het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH). Vanaf 1 juli is de nieuwe Woningwet 2015 in werking getreden met nieuwe voorschriften die bepalend zijn voor onze werkwijze. Aan deze Woningwet 2015 zijn gekoppeld het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 en een Ministeriële Regeling.

De huidige statuten zijn vastgesteld per notariële akte op 14 oktober 2003 en zullen aangepast worden aan de nieuwe voorschriften van de Woningwet 2015. De stichting is een toegelaten instelling die tezamen met haar verbonden ondernemingen uitsluitend werkzaam is op het gebied van de volkshuisvesting.

Woningstichting Woensdrecht geeft haar medewerkers eigen verantwoordelijkheid. Een goede samenwerking is belangrijk omdat de prestatie van het team bepalend is voor onze kwaliteit. De medewerkers dienen te beschikken over de ambitie zich te blijven ontwikkelen. Klantgerichtheid staat centraal in de bedrijfsvoering. Medewerkers moeten in staat zijn en de bereidheid hebben om met de omgeving en de organisatie mee te veranderen en worden in 2015 maar zeker ook het komende jaar op de proef gesteld.
De vele veranderingen die doorgevoerd worden als gevolg van de nieuwe Woningwet 2015 zijn omvangrijk en daarbij komt dat in 2016 tevens ons nieuwe ondernemingsplan in werking zal treden.

Resultaatgerichtheid verdient de komende periode aandacht. Want voor het slagen van onze missie, visie en strategie, is een optimale inzet en het boeken van de afgesproken resultaten cruciaal. In het managementteamoverleg wordt het strategisch beleid vormgegeven en inhoud gegeven aan de operationele processen. De medewerkers ervaren de woningstichting als een prettige organisatie om in te werken.

Bestuurlijke organisatie

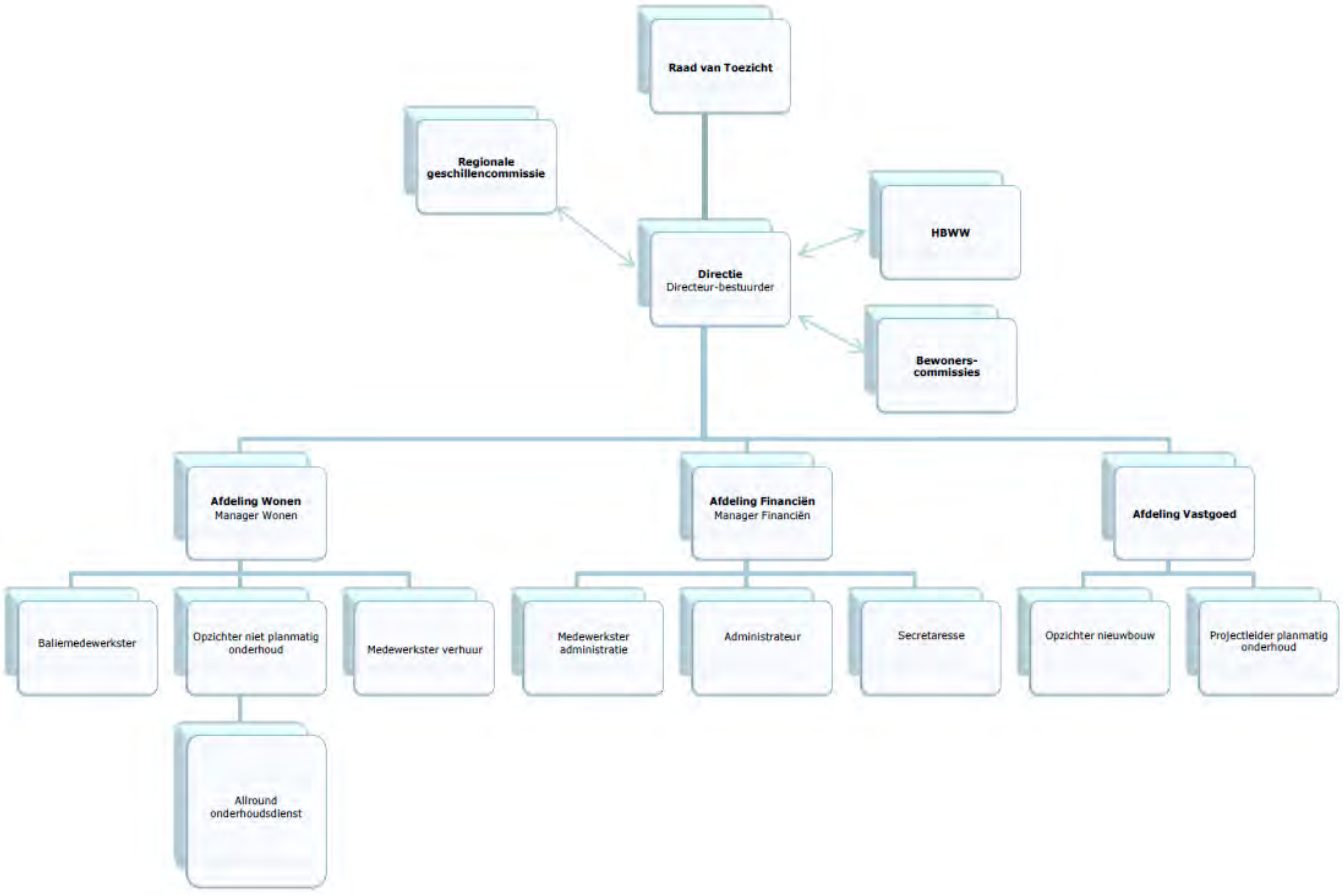
De bestuurlijke organisatie van Woningstichting Woensdrecht is ingericht volgens het zogenoemde tweelagenmodel, met een directeur-bestuurder en een Raad van Toezicht. De directeur-bestuurder, de heer C.A.M.J. Mol (1970), is sinds 1 december 2004 in dienst van Woningstichting Woensdrecht. De directeur-bestuurder van Woningstichting Woensdrecht draagt de algehele (eind)verantwoordelijkheid voor Woningstichting Woensdrecht en geeft leiding aan het managementteam.

Werkorganisatie

De werkorganisatie is verdeeld in de afdelingen Wonen, Financiën en Vastgoed. Ultimo 2015 werken er, inclusief de directeur-bestuurder, 13 personen (11,7 fulltime equivalenten (fte)) waarvan 3 allround vaklieden. Er zijn in het verslagjaar drie medewerkers in dienst gekomen, er is één medewerker met pensioen gegaan en voor één medewerker die werd ingehuurd is de detacheringsovereenkomst omgezet naar een vast dienstverband. De beheerorganisatie bestaat uit 8,7 fte en dit komt neer op 0,78 medewerkers per 100 woningen en 0,71 per 100 verhuureenheden. Het personeel heeft een gemiddelde leeftijd van 48 jaar en is gemiddeld bijna 12 jaar in dienst.

	totaal	**mannen**	**vrouwen**
20 t/m 30 jaar	1	0	1
31 t/m 40 jaar	2	2	0
41 t/m 50 jaar	5	2	3
51 t/m 60 jaar	4	3	1
61 jaar en ouder	1	1	0
totaal	**13**	**8**	**5**

Schematisch ziet onze organisatie er als volgt uit:



Figuur: Organigram Woningstichting Woensdrecht

CAO Woondiensten

Alle medewerkers behalve de directeur-bestuurder vallen onder de bepalingen van de CAO woondiensten. In september 2015 hebben werkgevers en werknemers elkaar gevonden in een onderhandelingsronde die daarop is uitgewerkt tot de CAO Woondiensten voor de periode van 1 januari 2014 tot en met 31 december 2016. De lonen zijn in 2015 conform de CAO verhoogd en medewerkers hebben een eenmalige uitkering ontvangen overeenkomstig de bepalingen in de CAO.

De pensioenvoorzieningen zijn ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Sinds 1 januari 2015 gelden nieuwe wettelijke regels voor pensioenfondsen: het nieuw Financieel Toetsingskader. Ze zijn gemaakt als gevolg van de financiële crisis en er vooral op gericht dat pensioenfondsen financiële tegenvallers beter kunnen opvangen. De nieuwe regels hebben gevolgen voor de verhoging of verlaging van het pensioen. Het bestuur van SPW heeft besloten om geen toeslag te verlenen (geen indexatie) per 1 januari 2015. Voor actieve deelnemers betekent dit dat het pensioen dat de medewerker bij SPW opbouwt niet wordt aangepast aan de stijging van de lonen.

Sinds 1 januari 2006 is er een levensloopregeling waaraan alle werknemers kunnen deelnemen. Met de levensloopregeling kunnen medewerkers sparen voor periodes van onbetaald verlof of om eerder te stoppen met werken. Per 1 januari 2012 mogen uitsluitend nog medewerkers met een tegoed van meer dan € 3.000 doorgaan met de levensloopregeling. Deelname aan de levensloopregeling bij de woningstichting is zeer beperkt.

Aandacht voor het personeel

2015 Is een bijzonder jaar voor ons geweest aangezien een medewerker zijn 25 jarig dienstverband heeft gevierd en een andere medeweker zelfs 40 jaar in dienst is bij de woningstichting. De directeur-bestuurder, H.J. de Wolf, die zich zo'n 38 jaar heeft ingezet voor de woningstichting heeft ervoor gekozen om te gaan genieten van zijn welverdiende pensioen. Wij besteden aandacht aan de werkomstandigheden, de ontwikkeling van de medewerkers en de samenhang in het team. Dit resulteert erin dat medewerkers voor langere periode goed kunnen functioneren en zich voor een langere periode wensen te binden.

Naast het reguliere werkoverleg met de leidinggevende is er in elk voor- en najaar een overleg met het voltallige personeel. Hiermee wordt de betrokkenheid van medewerkers bij andere zaken dan hun eigen werk vergroot. Tijdens dit overleg wordt gesproken over lopende zaken binnen de verschillende afdelingen en over nieuwe ontwikkelingen en projecten. Ook is er ruimte voor het aandragen van verbeteringen die de eigen afdeling overstijgen.

Opleiding en persoonlijke ontwikkeling

Met alle medewerkers wordt jaarlijks individueel overlegd over de opleidingswensen. Nagenoeg alle medewerkers hebben hier in 2015 gebruik van gemaakt en een of meerdere cursussen, seminars of opleidingen gevolgd. Hierdoor hebben deze medewerkers hun kennis vergroot en geactualiseerd op het gebied van de volkshuisvesting, wet- en regelgeving, financiën, bouwkunde en/of automatisering. In 2015 is circa € 10.300 besteed aan scholing en opleiding.

In de CAO Woondiensten is bepaald dat er per medewerker een budget is voor loopbaanontwikkeling of persoonlijke ontwikkeling. De hoogte van het budget hangt af van diensttermijn en dienstverband en varieert van minimaal € 450 tot maximaal € 4.500. Voorwaarde is dat het bijdraagt aan de eigen loopbaanontwikkeling. De medewerker mag dit bedrag naar eigen wens en inzicht invullen. Medewerkers die 55 jaar of ouder zijn, kunnen het budget ook inzetten voor extra verlof.

Personeelsvereniging

We hebben een actieve personeelsvereniging die ieder jaar een aantal activiteiten organiseert. Deze activiteiten worden betaald uit de contributie van het personeel en met financiële ondersteuning van de werkgever. Wij zien dat deze activiteiten de samenhang in team bevordert. Deze activiteiten worden zeer goed bezocht door de medewerkers en worden positief gewaardeerd.

Externe vertrouwenspersonen

Woningstichting Woensdrecht heeft een externe vertrouwenspersoon aangesteld zodat medewerkers zich in voorkomende gevallen anoniem kunnen wenden tot de heer Stroop MA van Stroop Mediation & Arbeidszaken. De externe vertrouwenspersoon voert jaarlijks een gesprek met de directeur-bestuurder. In 2015 heeft niemand contact gezocht met de vertrouwenspersoon.

Agressie
In het verslagjaar zijn geen meldingen van agressie geweest. Medewerkers van de afdeling Wonen zijn getraind in het omgaan met agressie.

Ziekteverzuim en Arbobeleid
Samen met de MKBasics voert Woningstichting Woensdrecht een actief en adequaat beleid om zieke medewerkers zo goed mogelijk te (laten) begeleiden en zo een voorspoedige terugkeer naar het arbeidsproces te bevorderen. Het ziekteverzuim was in het verslagjaar 7,7% en bedroeg 6,6% in 2014. De verhoging is voornamelijk veroorzaakt door een langdurig verzuim van één technische medewerker. In het tweede kwartaal van 2015 zijn door middel van een medische ingreep mogelijk de belemmeringen opgelost. Het percentage voor kort verzuim was 0,94% (0,98% in 2014) en middel verzuim 1,32% (2014: 0,0%). Gemiddeld is elke medewerker 1,5 keer per jaar ziek (2014: 1,3). Het ziekteverzuim is hoger dan wij de afgelopen jaren gewend waren. Deels is dit te verklaren doordat een langdurig ziektegeval op een relatief klein personeelsbestand van grote invloed is op dit percentage. Bedrijfsongevallen hebben niet plaatsgevonden.
Binnen de woningstichting is één medewerker belast met arbo-zaken en bedrijfshulpverlening en hebben drie medewerkers een EHBO-diploma. De medewerker belast met arbo-zaken steunt de werkgever bij het optimaliseren van de gezondheid en arbeidsomstandigheden bij de woningstichting. Medewerkers werken in een veilige en gezonde omgeving. Aandachtspunten van de risico-inventarisatie zijn uitgezet in een arbo-plan en geconcretiseerd. Ieder jaar worden de nodige keuringen van installaties, klimmateriaal, (elektrische) gereedschappen en brandblusapparatuur uitgevoerd door gecertificeerde bedrijven.

Alle technische medewerkers zijn in bezit van het VCA-certificaat. Met dit certificaat geeft de medewerker aan dat hij veilig kan werken en daarbij rekening houdt met het milieu en de gezondheid van hemzelf en anderen. Ook in 2015 hebben de medewerkers de nodige herhalingscursussen met goed gevolg afgesloten.

Werken en leren
Wij nemen deel aan de stuurgroep leerling bouwplaatsen. Bij grote projecten zoals nieuwbouw wordt er in samenwerking met het uitvoerend bouwbedrijf voor leerlingen in de bouw de kans gecreëerd om het vak te leren op een echte 'leerling' bouwplaats. Stimuleren van deze ontwikkeling is van belang omdat er door de huidige ontwikkeling een tekort dreigt te ontstaan aan vakmensen in de bouw.
Als erkend leerbedrijf kunnen wij leerlingen een stageplaats bieden die een administratieve opleiding volgen. Hierdoor wordt het mogelijk voor leerlingen om ervaring op te doen in de praktijk en aan de opleidingseisen te voldoen.
Woningcorporaties zoeken als maatschappelijke organisaties de verbinding met hun omgeving. Dat zijn partners op het gebied van bouw, zorg en welzijn, gemeenten maar ook op het gebied van onderwijs in de regio. De regionale corporaties, Bernardus Wonen, Brabantse Waard, Stadlander, Woningstichting Woensdrecht en Woningstichting Dinteloord, werken op verschillende gebieden samen en hebben de verbinding met het onderwijs formeel bekrachtigd.

Door het uitvoeren van opdrachten voor de corporaties krijgen leerlingen de kans zich te ontwikkelen en op jonge leeftijd affiniteit met hun woonomgeving en het werk van woningcorporaties.

Vereniging van Eigenaren

Op dit moment vervult Woningstichting Woensdrecht voor de Vereniging van Eigenaars Bradford te Putte de beheer- en bestuursfunctie. Hieronder wordt het volgende verstaan:

- bestuurlijke begeleiding (ledenvergaderingen);
- verzorgen financiële administratie (inclusief opmaken begroting en jaarrekening);
- technisch beheer (afhandeling onderhoudsverzoeken, toezicht planmatig onderhoud);
- het organiseren en controleren van servicediensten.

De bijdragen worden maandelijks geïncasseerd en verder worden bankafschriften verwerkt en facturen betaald. Voor onderhoud wordt op basis van de meerjarenbegroting een voorziening opgebouwd. Elk jaar voor 1 juli dient de Algemene Leden Vergadering de jaarrekening vast te stellen.

Overkoepelend orgaan Aedes

Woningstichting Woensdrecht is lid van Aedes, de brancheorganisatie van de woningcorporaties in Nederland. Als brancheorganisatie heeft Aedes de taak om onze belangen te vertegenwoordigen in het algemeen en richting de politiek in het bijzonder. Aan de landelijke en regionale bijeenkomsten en congressen wordt selectief deelgenomen als het op dat moment aansluit bij de thema's die spelen.

MKW platform voor woningcorporaties

Het MKW platform heeft binnen de vereniging van woningcorporaties (Aedes) de ambitie om een goede en effectieve belangenbehartiging van middelgrote en kleine woningcorporaties te waarborgen. Sinds de oprichting van het platform in 2000 is Woningstichting Woensdrecht lid van het Platform MKW. Wij bezoeken selectief de bijeenkomsten als deze aansluiten bij onze thema's.

Governance

Goed en transparant bestuur vindt Woningstichting Woensdrecht belangrijk. Met uitzondering van enkele onderdelen (genoemd in hoofdstuk 10) handelen wij naar de Governancecode Woningcorporaties. Vanaf 1 januari 2007 maakt deze Governancecode onderdeel uit van de Aedescode en verplicht de woningcorporaties om transparant te zijn in hun beleid en handelen en de verantwoording hierover.

Met het oog op de Governancecode hebben wij ons eerder laten visiteren door Raeflex, die als onafhankelijke partij onze prestaties tegen het licht heeft gehouden. De aanbevelingen die daaruit voortkwamen, hebben we opgevolgd. Met de komst van de nieuwe Woningwet is de visitatie wettelijk voorgeschreven en zullen wij onszelf in de komende jaren opnieuw laten visiteren overeenkomstig de wettelijke voorschriften.

Het bestuur van de onderneming is verantwoordelijk voor het formuleren en realiseren van de doelstellingen, de strategie en het beleid.

Het bestuur is ook verantwoordelijk voor de naleving van wet- en regelgeving en beheersing van de risico's. Bestuur en directie bestaan sinds 1994 uit één en dezelfde persoon. Beide functies worden tot 1 juni 2015 uitgeoefend door de heer H.J. de Wolf en vanaf 1 juni 2015 door de heer C.A.M.J. Mol die sinds 2004 werkzaam is bij de woningstichting.

De voorschriften waaraan het bestuur en Raad van Toezicht zich dienen te houden zijn wettelijk vastgelegd in boek 2 van het burgerlijk wetboek. Voor een toegelaten instelling gelden echter nog nadere voorschriften zoals die thans opgenomen zijn in de nieuwe Woningwet 2015. In de statuten en het reglement van bestuur en toezicht worden voor onze organisatie de voorschriften vastgelegd om te borgen dat de woningstichting goed bestuurd wordt en hierop toezicht gehouden wordt.

De Raad van Toezicht oefent het toezicht uit op het bestuur. Daarnaast vervult zij een aantal statutaire taken betreffende goedkeuring van de in de statuten genoemde bestuursbesluiten. Ook fungeert de Raad van Toezicht als klankbord voor de directeur-bestuurder. De Raad van Toezicht beschikt over een reglement waarin de uitvoeringszaken zijn geregeld. Informatie over het functioneren en de samenstelling van de Raad van Toezicht is opgenomen in het verslag van de Raad van Toezicht, hoofdstuk 9.

In operationele zin dragen de directeur en managers verantwoordelijkheid. Naast de directeur-bestuurder bestaat het managementteam uit: mevrouw M.S.J. Bartsch-Jongepier (manager financiën) en de heer K. van Haaren (manager wonen). De organisatiestructuur wordt bepaald door een klantgerichte bedrijfsorganisatie. De meningen van de andere medewerkers worden door de leden van het managementteam ingebracht.

De Woningwet 2015

In 2015 werd de nieuwe Woningwet van kracht. Deze brengt veel veranderingen met zich mee voor corporaties. De basis voor deze veranderingen ligt grotendeels in de governance, maar uitwerking is er ook op andere vlakken zoals financiën en betrokkenheid van huurders. Een overzicht van de belangrijkste wijzigingen:

Prestatieafspraken

De volledige cyclus voor prestatieafspraken start in 2016. De huurdersorganisatie is al vanaf 1 juli 2015 een volwaardige partner bij prestatieafspraken. Indien de gemeente een actuele woonvisie heeft, worden corporaties geacht voor 1 juli hun redelijke bijdrage aan het volkshuisvestingsbeleid (het bod) aan gemeente en huurdersbelangenvereniging kenbaar te maken. Hierna treden deze partijen met elkaar in overleg over het bod met als doel het sluiten van prestatieafspraken.

Passend toewijzen

Woningcorporaties verhuren per 1 januari 2016 aan ten minste 95% van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag woningen met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrens. Deze verplichting geldt voor nieuw te verhuren woningen per jaar. De resterende marge van 5% is bedoeld om woningcorporaties een beperkte ruimte te bieden om in uitzonderingssituaties toch een (iets) duurdere woning te kunnen toewijzen, bijvoorbeeld wanneer niet op korte termijn een kwalitatief passende woning met een meer betaalbare huurprijs beschikbaar is.

Een eenduidige en goed toetsbare norm zorgt ervoor dat de mensen met de laagste inkomens de woningen krijgen toegewezen met een voor hen betaalbare huur.

Waardering op basis van marktwaarde
Woningcorporaties moeten hun onroerende zaken voor 2016 op marktwaarde hebben gewaardeerd. Deze waardering wordt opgenomen in de jaarrekening van de corporatie. Bij de marktwaarde wordt de waarde van het vastgoed bepaald op grond van verwachte of veronderstelde opbrengsten die de woning kan genereren uit verhuur, verkoop of een combinatie van beide. Uitgangspunt voor de waardering is een marktconforme exploitatie van het vastgoed, rekening houdend met de contractuele verplichtingen ten opzichte van de zittende huurder.

Financieel reglement
Het financieel reglement beoogt dat het financieel beleid en beheer van de corporatie en de dochtermaatschappij dienstbaar is aan het bereiken van de volkshuisvestelijke doelstellingen en dat de financiële continuïteit geborgd is. Bovendien zorgt het financieel reglement voor het optimaal beheersen van financiële risico's en het voorkomen van misbruik en oneigenlijk gebruik van wettelijke voorschriften. Het reglement bepaalt de doelstellingen van het financiële beleid en beheer en de samenhang tussen die doelstellingen en de doelstellingen van de corporatie. Het treasurystatuut is een afgeleide van het financieel reglement en geeft voorschriften voor het aantrekken en uitzetten van leningen, beleggingen, derivaten en liquiditeiten en de bijbehorende organisatie.

Splitsing/scheiding van woningbezit
Op basis van de Woningwet scheiden corporaties hun bezit in kernvoorraad ten behoeve van de doelgroep (DAEB) en overige woningen (niet-DAEB). Voor 1 januari 2017 moeten zij hiervoor een ontwerpvoorstel indienen bij de Autoriteit woningcorporaties, voorzien van een zienswijze van gemeenten en huurdersorganisaties. Dit is een belangrijk moment: niet alleen bepaalt de scheiding de grootte van de kernvoorraad, maar ook van de huurwoningen in het middenhuursegment waar de niet-DAEB woningen toe behoren.

Indeling in woningmarktregio's
Vanaf 1 januari 2016 kunnen gemeenten gezamenlijk een voorstel voor een woningmarktregio indienen. Daarmee wordt het werkgebied van corporaties bepaald. Zij zullen binnen hun kernregio volledig actief mogen blijven, maar daarbuiten niet meer mogen uitbreiden door aankoop of nieuwbouw. De corporaties in westelijk Noord-Brabant hebben een gezamenlijke brief doen uitgaan waarin wij pleiten voor een ruime regio-indeling zodat gemeenten en corporaties minder belemmeringen ondervinden.

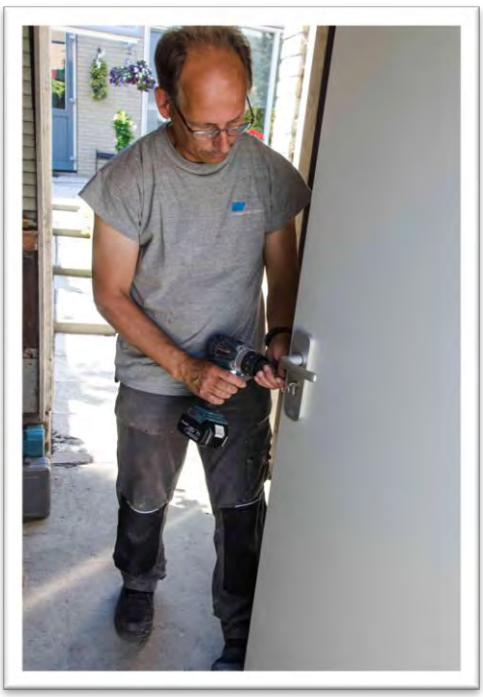
Maatschappelijke inbedding
Woningstichting Woensdrecht werkt hard aan het versterken van haar positie in de Woensdrechtse samenleving. Door lokale initiatieven en organisaties waar mogelijk te ondersteunen en door regelmatig aanwezig te zijn bij bijeenkomsten en evenementen, vergaderingen van Dorpsplatforms en andere activiteiten die van invloed zijn op het wonen en leven in de kernen van de gemeente, laten wij zien dat wij ons hiervoor willen zetten.

Hierdoor weten diverse organisaties binnen de gemeente Woensdrecht ons te vinden als zij iets willen organiseren wat raakvlakken heeft met onze activiteiten.

Regionale geschillencommissie
Eén onafhankelijke commissie voor meerdere corporaties. In het kader van een rechtvaardige en eenduidige aanpak en afhandeling van eventuele geschillen, heeft een aantal woningcorporaties uit West-Brabant en Tholen een gemeenschappelijke geschillencommissie opgezet. Deze onafhankelijke commissie beoordeelt of de ingediende verzoeken in behandeling genomen worden en ziet erop toe dat er binnen de gestelde termijnen adequaat wordt gereageerd op het geschil. De uiteindelijke beslissing van de geschillencommissie dient door zowel de woningcorporatie als de klant die het geschil heef ingediend te worden gerespecteerd.
De geschillencommissie wordt dus pas ingeschakeld als de woningcorporatie en klant er samen niet uitkomen, of als de woningcorporatie zich niet aan de vastgestelde behandeltermijnen houdt. Gelukkig komen beide partijen in veruit de meeste gevallen zonder tussenkomst van de geschillencommissie tot een oplossing. Voor Woningstichting Woensdrecht geldt dat zij hierin is geslaagd daar er in 2015 geen geschillen door de geschillencommissie zijn behandeld.

Bewonersparticipatie
Op drie niveaus nemen huurders deel in ons beheer en beleid: individueel, per complex/buurt in bewonerscommissies en op corporatieniveau door overleg met de Huurdersbelangenvereniging Woningstichting Woensdrecht (HBWW). De HBWW vertegenwoordigt de huurders in de gemeente Woensdrecht en is daardoor een zeer belangrijke gesprekspartner van de woningstichting. Tenminste één keer per maand praten wij de HBWW bij over de lopende zaken, beleidsbeslissingen en andere relevante zaken.

In appartementencomplexen worden de bewoners vertegenwoordigd door bewonerscommissies. Deze commissies vormen de schakel tussen de woningstichting en de individuele huurder. In 2015 is regelmatig overleg gevoerd met de bewonerscommissies van De Duinenrij, De Oostpoort, Lucashof, Suijkerpoort, RaadhuisPassage en ’t Blickvelt over de kwaliteit en kosten van servicediensten van derden.



7. DUURZAAM

Duurzaamheid is één van de kernwaarden van Woningstichting Woensdrecht. Duurzaam zijn onze relaties met klanten, belanghouders en partners, we willen naar hen graag transparant en betrouwbaar zijn. Daarnaast gaan we duurzaam om met natuurlijke hulpbronnen. We proberen minder gebruik te maken van deze bronnen en daarmee niet alleen uitstoot te verminderen maar ook de woonlasten acceptabel te houden. Ons streven is om goede woningen in gewilde buurten en wijken te bieden die duurzaam verhuurbaar zijn.

Belangrijkste activiteiten en prestaties in 2015

In 2015 is de methodiek voor de vaststellen van de energielabels (wederom) ingrijpend gewijzigd. Eigenlijk is het hele "energielabel" afgeschaft en is er een (voor consumenten veel minder begrijpelijke) "energie-index" voor in de plaats gekomen. Vergelijken van huidige resultaten met het uitgangspunt in 2008 is vrijwel onmogelijk geworden. We overleggen nog met experts over hoe we energieprestaties over jaren heen vergelijkbaar in kaart kunnen brengen voor onze woningen. Dit heeft echter niet geleid tot een wijziging in het beleid, wij blijven per project onderzoeken of er energiebesparende maatregelen (zowel technisch als economisch) mogelijk zijn en als dit het geval is, passen we deze toe. Hoe dit vervolgens in de energieprestatie terugkomt, moeten we nog bekijken, maar het comfort voor de huurders verbetert er in elk geval direct door.

Plannen voor 2016

Eind 2014 zijn we gestart met het ontwikkelen van een nieuwe strategie en die werken we momenteel uit in een nieuw ondernemingsplan. Dit plan wordt in 2016 van kracht en zal de koers aangeven voor de komende jaren.

Duidelijk is dat wij een uitdaging hebben op het gebied van beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen voor de verschillende doelgroepen. Zowel voor nu als in de toekomst moet de voorraad zijn afgestemd op de vraag en dat vereist flexibiliteit bij het onderhouden en herstructureren van de bestaande woningen of realiseren van nieuwbouw.

Onze ambities op het gebied van nieuwbouw zetten we door in 2016, waarin we verwachten 23 nieuwe woningen aan de voorraad te kunnen toevoegen (17 Woningstichting Woensdrecht en 6 WSWoensdrecht Vastgoed B.V.). Verder wordt een start gemaakt met de herstructurering van 14 woningen in Hoogerheide en gaat de nieuwbouw rond het Tervoplein (25 nultredenwoningen) in Putte van start.

Onze maatschappelijke taak wordt door de Woningwet 2015 fors beperkt. Sponsoring, leefbaarheid, ondersteunen van lokale initiatieven, er gaat vanuit de overheid een flinke streep doorheen. Wij betreuren dit en zien dat hierdoor sommige initiatieven niet meer mogelijk zijn. Dit heeft een negatief effect op de saamhorigheid in de buurten en de leefbaarheid in het algemeen. Wij zoeken nog naar mogelijkheden om op kleine schaal toch een bijdrage te kunnen leveren, in welke vorm dan ook, aan zulke initiatieven die voor en door huurders worden opgepakt om de buurten gezelliger en veiliger te maken.

Voor corporaties wordt maatschappelijk vastgoed niet meer gezien als kernactiviteit. Wij zijn van mening dat zolang maatschappelijk vastgoed door andere partners wordt uitgevoerd, wij hierin geen rol hoeven spelen.

Met de herziening van de woningwet worden de taken van corporaties terug gebracht tot het bouwen, verhuren en beheren van sociale woningen en het daaraan verbonden maatschappelijk vastgoed.

Goede woningen in gewilde buurten en wijken

Woningstichting Woensdrecht hecht waarde aan lokale initiatieven die huurders met elkaar in contact brengen en die ervoor zorgen dat het gezellig en leuk is om hier te wonen. Initiatieven zoals de ijsbaan in Hoogerheide, de jaarmarkt en herdertjestocht in Woensdrecht zijn door ons het afgelopen jaar ondersteund. Als gevolg van de nieuwe Woningwet is sponsoring niet langer toegestaan. De corporaties mogen uitsluitend nog financiële middelen ter beschikking stellen aan bewoners van haar woongelegenheden als tegemoetkoming in de kosten van de door de bewoners georganiseerde activiteiten in het belang van het behoud of verbetering van de woongelegenheden of de direct daaraan grenzende omgeving. Activiteiten voor een breder publiek -zoals hierboven genoemd- kan Woningstichting Woensdrecht daarom niet meer ondersteunen. Initiatieven van huurders ondersteunen wij nog steeds graag. Op deze manier willen wij onze (maatschappelijke) betrokkenheid laten zien en bieden we ondersteuning aan een leefbare samenleving. Wij richten ons op activiteiten waarbij het ontmoeten en samenwerken van mensen (huurders) centraal staat.

Vastgoedontwikkeling en strategisch voorraadbeleid

Woningstichting Woensdrecht wil kwalitatief goede en betaalbare woningen aanbieden met een hoog niveau van voorzieningen van woning en omgeving. Dit bereiken we enerzijds door nieuwe woningen en voorzieningen te bouwen en anderzijds door onze huidige woningvoorraad goed te onderhouden, geriefverbeteringen toe te passen en woningen die geen toegevoegde waarde hebben af te stoten. Alle nieuwbouwontwikkeling vindt plaats op herstructureringslocaties. Dit vergt een lange proceduretijd in verband met het herzien van de bestemmingsplannen.

Eind 2010 is het strategisch voorraadbeleid (SVB) herzien. Daarin is bepaald om de komende 10 tot 15 jaar te werken aan:

- het realiseren van nieuwbouwwoningen. In het SVB is in totaal ruimte voor nieuwbouw van circa 200 woningen, in ons ondernemingsplan 2009-2012 gingen we uit van 140 woningen. Hiervan zijn inmiddels tot en met 2015 65 woningen gerealiseerd. In de actuele plannen (concrete locaties) zijn 80 nieuwbouwwoningen voorzien, waarvan voor 29 woningen de omgevingsvergunning is verkregen en in aanbouw zijn;
- herstructurering van 123 bestaande woningen. De eerste locatie, bestaande uit 18 woningen, is reeds uit exploitatie en met de vervangende nieuwbouw van 19 woningen is in 2015 gestart;
- instandhouding met levensduurverlenging waarbij extra investeringen zijn voorzien. Deze investeringen in 88 woningen uit de 60-er jaren zijn in de afgelopen jaren allemaal uitgevoerd in combinatie met het groot onderhoud;
- verkoop van circa 60 huurwoningen. Van 2011 tot en met 2015 zijn 8 woningen verkocht, het doel was er 10 te verkopen. Momenteel zijn er nog 52 woningen met verkoopbestemming;

- herbestemmen van woningen: in de afgelopen jaren zijn circa 120 bestaande woningen herbestemd voor de (toekomstige) doelgroep. Aan 80% van deze woningen was hiervoor een bouwkundige ingreep vereist, die inmiddels overal uitgevoerd is. Bij de overige 20% wordt door middel van toewijzing de juiste doelgroep bediend.

In onderstaande tabel is zichtbaar welke acties wij daarnaast uitvoeren in het kader van het SVB:

Aandeel woningen	Werkzaamheden
25% van het woningbezit – dit betreft woningen jonger dan 25 jaar	Uitvoering van planmatig onderhoud
17% van het woningbezit worden volgens het strategisch voorraadbeleid afgestoten	11% hiervan wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw huurwoningen 6% wordt geleidelijk verkocht
36% van het woningbezit ouder dan 25 jaar	Groot onderhoud werd reeds uitgevoerd of is nog in uitvoering
22% van het woningbezit betreft overige woningen, voornamelijk uit de jaren '70 en '80	Uitvoering van het planmatige onderhoud Voorzien van na-isolatie

Inbreiding en herstructurering

Tervoplein, Putte

Het voornemen om het gebied Tervoplein te herstructureren is enige jaren geleden door de twee belangrijkste eigenaren in het gebied kenbaar gemaakt. De gemeente ondersteunt dit omdat het hart van Putte een impuls nodig heeft. Het plan omvat de sloop van de bestaande winkels aan de Antwerpsestraat en op het daarachter liggende terrein. De nieuwbouw omvat winkelruimte en op de 1e en 2e woonlaag 25 appartementen. Het nieuwbouwblok is loodrecht op de Antwerpsestraat geprojecteerd. Evenwijdig aan dit blok komt een (parkeer)plein dat van de Antwerpsestraat tot aan de Dionysiusstraat loopt. De winkels worden ten opzichte van nu veel beter zichtbaar vanaf de Antwerpsestraat en de pleinruimte maakt een meervoudig gebruik mogelijk. Het bouwinitiatief past binnen ons strategisch voorraadbeleid. Woningstichting Woensdrecht is met de projectontwikkelaar overeengekomen dat zij 25 appartementen (nultredenwoningen) afneemt, na oplevering van de appartementen. Eind augustus 2015 is gestart met de sloopwerkzaamheden. Oplevering van de appartementen staat gepland in het 4e kwartaal 2017.

Herstructurering Mgr. Poelsstraat/Aalbersestraat

In het strategisch voorraadbeleid komen deze 18 huurwoningen als eerste in aanmerking om als herstructureringslocatie van het bestaande woningbezit op te pakken. We realiseren hier grondgebonden levensloopbestendige woningen waarmee wij de eerste decennia de senioren en zorgbehoevenden kunnen bedienen. Het besluit om tot herstructurering over te gaan, en de exploitatie eind 2013 te beëindigen, is genomen. Met behulp van het vastgestelde sociaal plan zijn wij erin geslaagd om de huidige huurders op een passende wijze een nieuwe woning aan te bieden. Dit plan is een visie van Quadrant Architecten in de variant die niet (geheel) binnen het huidige bestemmingsplan past. Dit betekent dat er een uitgebreidere procedure gevolgd moet worden en er grond met de gemeente moet worden geruild. Voor de direct omwonenden is er een informatie-avond gehouden. Daarnaast is het plan ter beoordeling voorgelegd aan de VAC adviescommissie om met name de functionaliteit van de woningen te toetsen. Dit heeft geleid tot enkele opmerkingen die wij zullen meenemen in de uitwerking van het plan. De grondruil met de gemeente is in 2015 geëffectueerd.

Na afgifte van de benodigde vergunningen is in het 3e kwartaal 2015 gestart met de sloopwerkzaamheden. Oplevering van de woningen staat gepland voor de 2e helft van 2016. In dit verslagjaar is besloten dat de 6 grotere hoekwoningen verhuurd zullen gaan worden voor een huurprijs boven de huurtoeslaggrens (niet-DAEB). De overige 13 tussenwoningen zullen worden toegevoegd aan ons DAEB-bezit in de Woningstichting. De 6 hoekwoningen zullen door WSWoensdrecht Vastgoed B.V. gebouwd en verhuurd gaan worden. Hierdoor kunnen meerdere doelgroepen, dus ook ouderen met een middeninkomen, geholpen worden aan passende huisvesting. Door deze splitsing wordt de onrendabele top voor de sociale huurwoningen verkleind.

Matthias Wolffstraat, Hoogerheide
In het gebied achter het gemeentehuis is een "brede school" gerealiseerd. Dit houdt in dat in een nieuw gebouw drie, elders gehuisveste, scholen zijn ondergebracht. Eén van die scholen is de relatief dicht bij het centrum gelegen schoollocatie aan de Matthias Wolffstraat. Deze vrijgekomen schoollocatie is evenals de Dr. De Bruijnlaan getransformeerd tot woongebied.

De ontwikkeling is momenteel in handen van Aannemersbedrijf B. de Nijs-Soffers en aangeboden is hier een beperkt aantal woningen af te nemen mits deze geschikt zijn voor onze doelgroep (juiste woningtype) en voldoen aan de prijs/kwaliteitverhouding. Wij hebben BBC Bouwmanagement een bouwkostenbegroting laten maken zodat wij de te ontvangen aanbieding kunnen toetsen.

In 2014 is besloten om tot afname van vier woningen deel uitmakende van dit project over te gaan. Hierbij zijn de kaders vastgesteld en is een onrendabele investering voorzien. De aanvraag voor de omgevingsvergunning is door de ontwikkelaar in december 2014 ingediend en in dit verslagjaar verkregen. Er is in 2015 gestart met de bouwwerkzaamheden. De vier woningen, waarvan inmiddels bekend is dat deze als straatnaam Op d'Hei toegekend hebben gekregen, komen in het 2e kwartaal 2016 beschikbaar voor verhuur.

Reconstructie Scheldeweg deel Zuid, Hoogerheide
Het gebied rondom de Scheldeweg biedt momenteel een aantal kansen. Door de komst van de nieuwe rondweg ten oosten van Hoogerheide krijgt de Scheldeweg een aangepaste functie. Reeds eerder heeft de politiek besloten dat het viaduct weg mag en de natuurlijke kenmerken van het landschap van de Brabantse Wal hier tot uiting moeten komen.

Aanvankelijk is getracht om dit initiatief mogelijk te maken met behulp van de subsidie "Landschappen van Allure". Helaas heeft de gemeente deze bij de Provincie ingediende subsidie niet gekregen. De plannen zijn echter aangepast en opnieuw aan de gemeenteraad voorgelegd. Middels goedkeuring van het nieuwe voorstel wordt een aangepaste reconstructie van de Scheldeweg mogelijk gemaakt.

Van de grondeigenaren / ontwikkelaar hebben wij een voorstel tot verkaveling ontvangen. Wij hebben aangeboden om een aantal woningen af te nemen mits deze geschikt zijn voor onze doelgroep (juiste woningtype) en voldoen aan de grondexploitatie alsmede de totale stichtingskosten leiden tot een uitkomst die past binnen onze kaders van de sociale woningbouw.

Verwerven, vervreemden en slopen
Vanuit het strategisch voorraadbeleid zijn er woningen aangewezen die als ze vrijkomen op termijn worden verkocht.

Deze woningen kunnen worden verkocht aan de zittende huurder of als ze vrijkomen bij verhuizing. In de begroting is uitgegaan van de verkoop van twee huurwoningen per jaar. In 2015 zijn er 2 woningen verkocht en geleverd.

Levensloopbestendige woningen

Woningstichting Woensdrecht heeft zich als doel gesteld om meer levensloopbestendige woningen te ontwikkelen. Hiermee willen wij inspelen op de steeds verdergaande vergrijzing van de bevolking in ons werkgebied, de terugloop van het aantal wooneenheden en de afname van het bewonersaantal. Van belang is steeds dat de woning de mogelijkheid biedt om te kunnen voldoen aan de veranderende woonwensen van de bewoners, de bevolkingssamenstelling en dat de woningen nog betaalbaar blijven voor de doelgroep. Alle basisvoorzieningen zoals keuken, wonen, badkamer, toilet en ten minste één slaapkamer zijn bereikbaar zonder trap. Er zijn inmiddels 341 woningen (ofwel circa 30%) die aan dit kenmerk voldoen (inclusief de woningen van WSWoensdrecht Vastgoed B.V.).

Levensloopbestendige woningen zijn bedoeld voor iedereen, in elke fase van de levensloop. Van jong tot oud. Zowel gezinnen met jonge kinderen, rolstoelgebruikers als ouderen, kunnen profiteren van deze drempelloze woningen met ruim bemeten sanitair. Een levensloopbestendige woning stelt mensen in staat om tot op hoge leeftijd zelfstandig te blijven wonen. Ook de maatschappelijke integratie van gehandicapten is hiermee gediend: mensen met een handicap kunnen deze woningen zonder problemen bezoeken of bewonen.

Duurzaamheid en milieu

De grootste uitvoering van de veranderopgave en het nemen van energiebesparende maatregelen in het bestaand woningbezit heeft in de periode 2010-2014 plaatsgevonden. In 2015 is nog een aantal projecten voor energiebesparende maatregelen uitgevoerd, zoals het aanbrengen van isolerende beglazing (o.a. Huijgensstraat), het aanbrengen van spouwmuurisolatie (o.a. KLM-laan, Keesomstraat, K. Onnesstraat) en het plaatsen van rendement cv-ketels (Wouwbaan).

Onze ambities om de energieprestatie van de woningen gemiddeld met 20% te verbeteren (gemiddeld energielabel C) werd volledig gerealiseerd en zelfs al in 2014 in plaats van 2018. De ambitie is nu om alle woningen die we doorexploiteren te voorzien van een groen label: tenminste C, bij voorkeur B. Voor de toekomst willen we ons ook richten op het gedrag van de bewoners als het gaat om energie en op duurzame technieken zoals zonnepanelen. Ook beraden we ons over een manier om de energieprestaties van onze woningen te meten nu de energielabels zijn vervallen.

8. MAATSCHAPPELIJKE EFFECTEN

In dit hoofdstuk belichten wij de bijdrage van een aantal van onze werkzaamheden aan de lokale samenleving: de maatschappelijk effecten van onze inzet. Deze effecten zijn niet altijd direct zichtbaar, daarom proberen we ze in dit hoofdstuk te onderbouwen.

Het managementteam heeft uitgebreid de maatschappelijke effecten besproken van de activiteiten van Woningstichting Woensdrecht in 2015. Ook vroegen we aan relevante betrokkenen welke effecten in zijn of haar beleving tot stand zijn gebracht. Centrale vraag hierbij is: Welke relatie bestaat er tussen onze prestaties en de door de belanghouders gewenste verandering in de lokale samenleving? Aan de hand van drie voorbeelden geven wij inzicht in de maatschappelijke effecten van Woningstichting Woensdrecht.

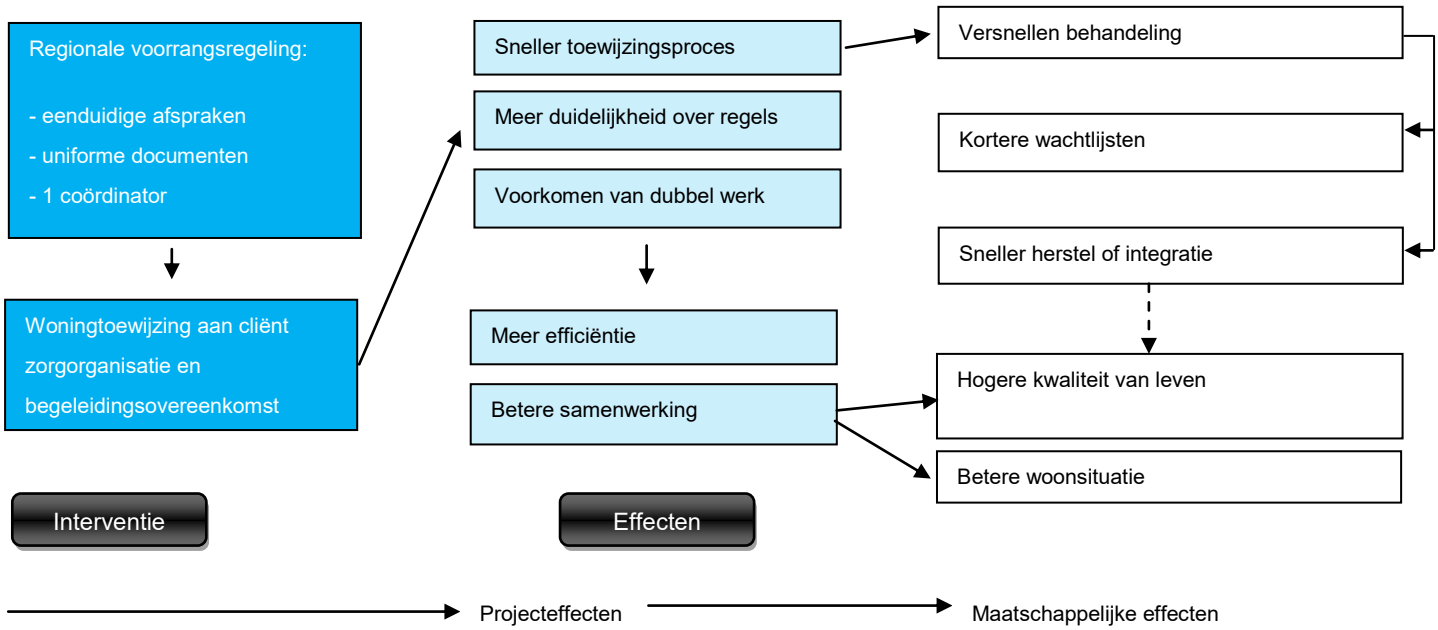
Regionale voorrangsregeling voor cliënten van zorgorganisaties

De rijksoverheid veranderde de regels voor wonen en zorg waardoor cliënten van zorginstellingen sneller zelfstandig moeten gaan wonen. De plaatsen in revalidatiecentra, verzorgingshuizen en andere zorginstellingen zijn voornamelijk voor tijdelijk gebruik bedoeld. Zodra het kan, wordt verwacht dat de cliënt (weer) zelfstandig gaat wonen en daarbij de nodige ambulante zorg en begeleiding ontvangt. Voor woningcorporaties betekent dit dat zij van de genoemde centra en instellingen aanvragen ontvangen voor het met voorrang huisvesten van bewoners die nog begeleid worden door deze organisaties. Vaak werden voor het huisvesten van één cliënt alle corporaties in de regio benaderd. Dit leverde veel dubbel werk op, zowel aan de kant van de zorgorganisatie die meerdere aanvragen in moest vullen, als aan de kant van de corporaties die onnodig veel aanvragen te verwerken kregen.

In 2015 werden regionale afspraken gemaakt over een voorrangsregeling voor de toewijzing van woningen aan cliënten van de aangesloten zorgorganisaties. Ook werden in dit kader afspraken gemaakt over de regels en begeleiding van deze bewoners. In de voorrangsregeling werken zes zorgorganisaties, zeven corporaties en de bijbehorende gemeenten samen. De nieuwe werkwijze betekent een efficiencywinst voor alle deelnemers. Namens de corporaties is er één coördinator en elke zorgorganisatie heeft één verantwoordelijke voor de aanvragen. Er wordt nu nog maar één aanvraag per cliënt gedaan en de corporaties regelen onderling wie de voorrang bij de toewijzing verleent. Ook zijn er uniforme documenten opgesteld. Hierdoor verloopt het proces sneller, zijn vraag en aanbod gecentraliseerd en is er meer duidelijkheid over de regels en voorwaarden bij alle betrokkenen.

Naast efficiencywinst voor de betrokken organisaties en een duidelijkere en betere samenwerking tussen de betrokken medewerkers, levert deze regionale voorrangsregeling ook nog effecten op voor de cliënt, de familie en de woonomgeving. Deze maatschappelijke effecten worden in onderstaande figuur weergegeven. Voor de cliënt betekent dit een snellere integratie in de maatschappij. Deze hoeft immers niet onnodig lang in de zorgorganisatie te verblijven. Bovendien blijft de zorg en begeleiding bestaan, maar dan thuis, met meer kwaliteit van leven en een betere woonsituatie. De zorgorganisatie kan door de vrijgekomen plaats weer een andere cliënt helpen en zo de behandeling versnellen en doorstroming verbeteren.

Voor de (woon)omgeving en familie van de cliënt betekent de begeleiding en ambulante zorg dat er minder aanspraak op mantelzorg gemaakt hoeft te worden. En dat de cliënt zoveel mogelijk in een normale en vertrouwde omgeving woont, met mogelijk een sneller herstel of integratie tot gevolg.



Gestippelde lijnen zijn (nog) niet aangetoond.

"Uiteindelijk gaat het om het goed en zorgvuldig huisvesten van de cliënt"

Coördinator Titia Vleesenbeek vertelt over de Regionale VoorrangsRegeling West-Brabant

Na een pilot in 2013-2014 is het jaar daarna een bestuurlijke samenwerkingsovereenkomst gesloten voor onbepaalde tijd en zijn aan bijbehorende documenten regionaal op elkaar afgestemd. Iedere deelnemende corporatie en zorgorganisatie is zeer tevreden over deze regionale aanpak waarin corporaties hun verantwoordelijkheid nemen om de zorgorganisaties te helpen met de extramuralisering en uitstroom van kwetsbare cliënten.

Het proces verloopt nu sneller dan voorheen, maar of dat voor de cliënt ook sneller tot een woning leidt, is de vraag. We blijven afhankelijk van het woningaanbod van de deelnemende corporaties. In ieder geval is er meer duidelijkheid en uniformiteit. De contactpersoon van de zorgorganisatie dient een aanvraag in bij mij. Ik beoordeel die op de gemaakte afspraken. Dat is per zorgorganisatie verschillend. Daarna stuur ik de aanvraag door naar de betreffende corporatie en voert die een gesprek met de cliënt en begeleider. Dan wordt een passende woning gezocht. Er wordt geen rekening gehouden met woonwensen van de cliënt: de voorwaarden met betrekking tot de voorrang op huisvesting zijn in de regeling vastgelegd. Toch treffen we tevreden cliënten: zij kunnen sneller een leven opbouwen buiten de zorginstelling en krijgen daarbij de voor hen noodzakelijke begeleiding.

Ik denk dat de grootste meerwaarde van de Regionale VoorrangsRegeling West-Brabant ligt bij de zorgorganisaties. De corporaties helpen hen namelijk bij de extramuralisatie en bij de uitstroom van cliënten. Ook hoeven de zorgorganisaties nu niet met cliënten meerdere corporaties te bezoeken die elk hun eigen voorrangsregels hanteerden.

Ook voor de corporaties is er een voordeel. Zij hoeven niet zelf alle kennis te vergaren om de aanvragen goed te kunnen beoordelen. Dat gebeurt nu centraal. Ook kun je een voordeel zien in de verplichte begeleiding die de cliënten ontvangen. Daarmee worden knelpunten zoals huurachterstanden en woonproblemen vaak in een vroeg stadium aangepakt of voorkomen. Corporaties houden actief contact met de cliënt en de begeleider en daarmee kunnen zij sneller reageren op mogelijke woonproblemen. De regeling maakt het eenvoudiger voor corporaties om de cliënten goed en zorgvuldig te huisvesten. Uiteindelijk gaat het daarom: het huisvesten van kwetsbare cliënten.

Het is een goede regeling, maar er zijn nog verbeteringen mogelijk. Zo onderzoeken we hoe we kunnen voorkomen dat gezinnen met kinderen in de maatschappelijke opvang belanden en ook zij voorrang kunnen krijgen. Ook zou ik nog een oplossing willen voor de privacy zodat we wat gemakkelijker als organisaties onderling kunnen praten over de sociaal maatschappelijke kant van de huisvesting en de begeleiding.

Aanpassen woningbezit voor ouderen

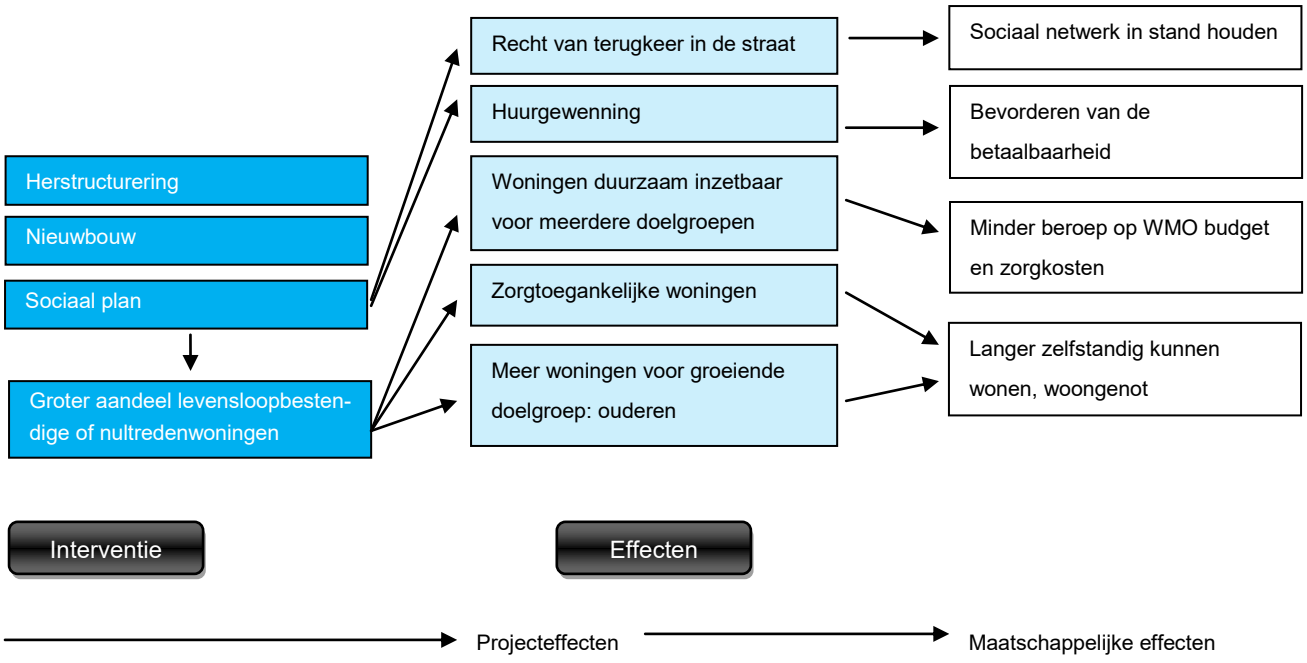
Veel ouderen moeten én willen langer thuis blijven wonen, maar lang niet genoeg huizen zijn seniorproof blijkt uit onderzoek in opdracht van ouderenbond ANBO. De conclusie is dat vooral in kleinere plaatsen het tekort groot is en juist in die plaatsen ook nog eens veel senioren (blijven) wonen. Ook zouden de gemeenten weinig geld beschikbaar stellen voor woningaanpassingen (uit de WMO) en lang niet alle ouderen zelf die aanpassingen kunnen betalen. Met een toenemend aantal ouderen (zie hoofdstuk 3 Wonen in Woensdrecht) treedt dit probleem ook op in het werkgebied van Woningstichting Woensdrecht.

Wij hebben dit probleem al eerder onderkend en in het strategisch voorraadbeleid vastgelegd hoeveel van onze huurwoningen al geschikt zijn voor senioren (en doelgroepen die bijvoorbeeld mindervalide zijn) en welke aanpassingen we in de bestaande woningen daarvoor kunnen doen. In onze nieuwbouwwoningen volgen we al jaren het uitgangspunt van nultredenwoningen: alle leefvertrekken (woonkamer, keuken, badkamer en slaapkamer) zijn dan zonder traptreden te bereiken. Ook bouwen we levensloopbestendige woningen, waarbij aanvullend op de genoemde kenmerken ook meerdere slaapkamers aanwezig zijn, maar dan op de verdieping. Momenteel is ongeveer 30% van onze woningen een nultredenwoning of levensloopbestendig. We hebben eind 2015 48 woningen in aanbouw, die allemaal nultreden zijn. Het aandeel nultreden of levensloopbestendige woningen willen we laten toenemen tot 37% in 2019. Hiervoor worden nieuwe woningen gebouwd en bestaande woningen gesloopt en vervangen door nieuwe nultreden of levensloopbestendige woningen. Voor deze herstructurering is een sociaal plan opgesteld waardoor bewoners terug kunnen naar een nieuwe woning in hun oude straat en er gebruik gemaakt kan worden van huurgewenning.

De levensloopbestendige of nultredenwoningen zijn inzetbaar voor meerdere doelgroepen: naast voor ouderen zijn deze woningen ook geschikt voor gezinnen en dus duurzaam inzetbaar.

Bovendien zijn deze woningen geschikt om zorg in te kunnen ontvangen (zie hierboven). En veiliger omdat gevaarlijke situaties op trappen en in badkamers zoveel mogelijk worden voorkomen. Door het sociaal plan kan het netwerk in stand worden gehouden voor de bewoners die terugkeren in dezelfde straat. Bovendien is er ook vanuit het punt van betaalbaarheid een en ander geregeld in het sociaal plan om de nieuwe woning niet ineens veel duurder te laten worden.

De levensloopbestendige of nultredenwoningen en het sociaal plan (bij herstructurering) brengen enkele maatschappelijke effecten met zich mee. Zo wordt er naar verwachting een minder groot beroep gedaan op de WMO budgetten bij de gemeenten. Woningstichting Woensdrecht betaalt nu de voorzieningen in de woningen en naderhand hoeft er weinig meer aangepast te worden. Voor de bewoners en hun leefomgeving zijn de maatschappelijke effecten het grootst: men kan langer zelfstandig blijven wonen. Thuis in een vertrouwde omgeving, zonder te ontwortelen en met een groter woongenot als gevolg.



"Ik kan bijna niet wachten tot we er wonen"

Mevrouw Withagen verhuisde van een eengezinswoning naar een levensloopbestendige woning

Enkele dagen geleden kregen we de sleutel van onze nieuwe woning. Nu gaan we nog een maand schilderen en verhuizen, waarbij onze kinderen ons goed helpen. Ik word dit jaar 70 en na 47 jaar in een eengezinswoning met slaapkamers op de eerste etage, vertrekken we nu naar een gelijkvloerse woning. Sinds ons huwelijk wonen mijn partner en ik in het huis. We kregen er onze kinderen, maar die zijn al lang het huis uit.

Het traplopen gaat wat moeilijker en ongeveer anderhalf jaar geleden besloten we te zoeken naar een andere woning met de slaapkamer beneden. We hebben al eens de Wouwbaan geprobeerd, maar dat is niet gelukt. Er waren toen ook geen andere gelijkvloerse woningen bij de woningstichting. Nu is het toch gelukt, nog sneller als we hadden verwacht. Overigens als het deze woning niet was geworden, hadden we de Putseweg geprobeerd. Er zijn naast onze nieuwe woning nog drie andere huurwoningen, daarin komen ook mensen van onze leeftijd. Dat is wel prettig.

De woning ligt een paar straten verder. We wilden niet perse in dezelfde buurt blijven, maar wel in het dorpscentrum. Zodat alle voorzieningen dichtbij zijn. Ook is het belangrijk dat we in de nieuwe woning zorg kunnen ontvangen. Zelfs de kleinkinderen kunnen nog blijven slapen, omdat we boven twee slaapkamers hebben en beneden één.

Woningstichting Woensdrecht heeft ons goed geholpen. We zijn naar het kantoor gegaan om te reageren op de advertentie in de Woensdrechtse Bode. De informatie was goed en de medewerkers vriendelijk en behulpzaam. Daar kan ik niks van zeggen. We hadden één papier niet bij voor te kunnen inschrijven, maar dat mochten we later nog brengen. Het is allemaal zeer netjes en vlot verlopen. Ik kan bijna niet wachten tot we er wonen.

Extra aandacht voor betaalbaarheid

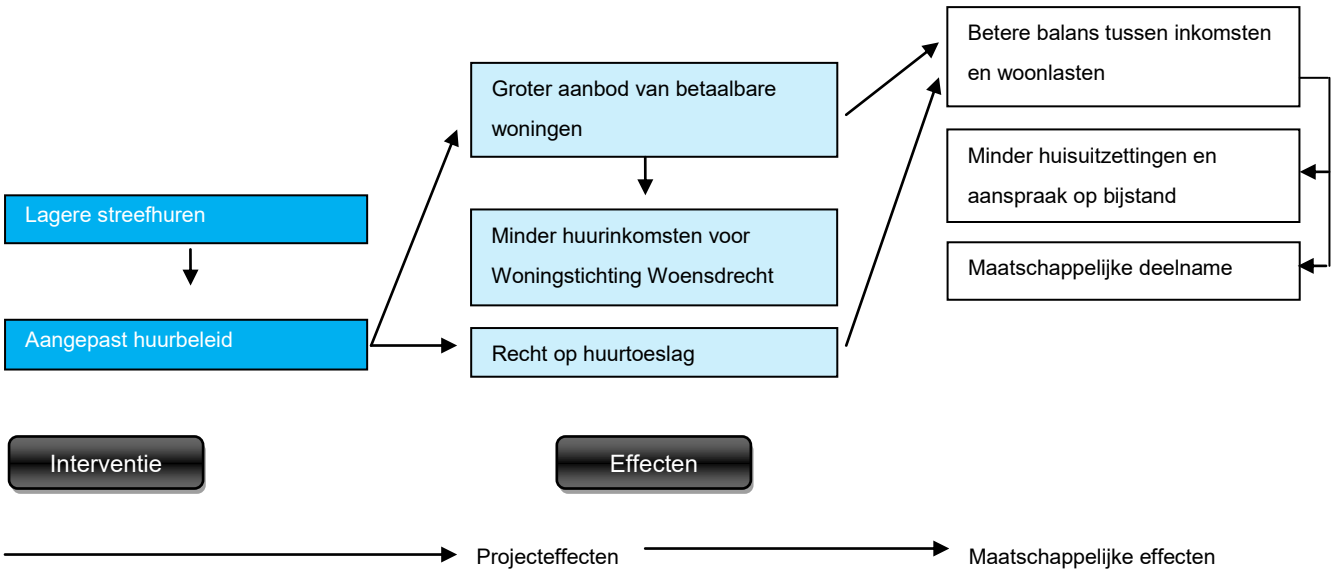
De betaalbaarheid van het wonen is één van de rijksprioriteiten die minister Blok aan de corporaties heeft meegegeven voor de komende jaren. In 2015 heeft Woningstichting Woensdrecht onder andere aan betaalbaarheid gewerkt door het huurbeleid aan te passen. Uit het regionaal betaalbaarheidsonderzoek uit 2015 bleek dat met name alleenstaanden (alleenstaande ouders met kinderen en alleenstaande senioren) het grootste risico hebben op betaalproblemen. Deze groepen kunnen het moeilijkst rondkomen. Corporaties zijn er voor de sociale doelgroep: huurders met een gezinsinkomen van maximaal ongeveer € 35.000 in 2015. Daarbinnen is de primaire doelgroep de groep huurders die in aanmerking komt voor de huurtoeslag. In 2015 is de inkomensgrens € 21.950 voor alleenstaanden en maximaal € 29.800 wanneer het om een alleenstaande ouder met kinderen gaat. Vooral onder deze groepen doet het risico op betaalproblemen zich in onze regio voor.

Daarom pasten we in 2015 ons huurbeleid aan vooruitlopend op de wetgeving over 'passend toewijzen'. In deze wetgeving betalen huurders met een hoog gezinsinkomen meer huur en worden lagere inkomens extra 'beschermd' tegen hoge woonlasten. In ons huurbeleid 2015 sorteerden wij hier al op voor door voor een deel van de woningzoekenden de huurprijzen aan te passen, per 1 januari 2016 zal dit voor een nog groter deel van de woningzoekenden gelden. In ons huurbeleid werken we nu met lagere streefhuren voor alleenstaanden en alleenstaande ouders met kinderen die recht hebben op huurtoeslag.

Na aanpassing van het huurbeleid heeft Woningstichting Woensdrecht een groter aanbod van betaalbare woningen. Ongeveer 12% van onze woningen hebben een huurprijs onder de € 403 en valt daardoor in de categorie goedkoop. Onze woningen zijn in totaal voor ongeveer 75% verhuurd als betaalbare voorraad met een huurprijs beneden € 618 per maand. Hierdoor hebben de bewoners recht op huurtoeslag, als hun inkomen dat toelaat. Wij hebben specifiek de groep alleenstaanden geselecteerd voor aftopping van de huur op de huurtoeslaggrens. Deze doelgroep betaalt in 2015 niet meer dan € 576 per maand of bij alleenstaande ouders met kinderen € 618.

Hierdoor nemen mogelijk ook de huurachterstanden af bij deze doelgroep. Tegelijkertijd zijn er ook minder huurinkomsten voor de woningstichting en moeten op andere vlakken kosten worden bespaard.

De maatschappelijke effecten liggen vooral bij bewoners, gemeente en overheid. Voor bewoners leidt de aanpassing van het huurbeleid tot lagere huurprijzen en daardoor ook een betere balans tussen woonlasten en inkomen. Hierdoor kan maatschappelijke deelname behouden blijven of zelfs toenemen. Contributie van sportclubs en culturele verenigingen zijn vaak het eerste waarop wordt bezuinigd: hoewel die van groot belang zijn voor participatie en (persoonlijke) ontwikkeling. Voor de gemeente levert ons aangepast huurbeleid mogelijk op dat er minder huisuitzettingen nodig zijn en mogelijk ook minder aanspraak op voorzieningen zoals bijstand worden gemaakt. Door een lagere huurprijs blijft meer inkomen beschikbaar voor maatschappelijke participatie.



"We wilden niet langer afwachten, elke maand is meegenomen"

Koen van Haaren, manager Wonen van Woningstichting Woensdrecht vertelt over het huurbeleid

We pasten, eerder dan wettelijk verplicht, ons huurbeleid in 2015 aan om voor bepaalde doelgroepen de woonlasten te verminderen. De meeste andere corporaties hebben gewacht tot in 2016 de regeling 'passend toewijzen' is gekomen. Voor ons waren echter de signalen uit het regionaal betaalbaarheidsonderzoek duidelijk: we wilden niet afwachten, elke maand is meegenomen.

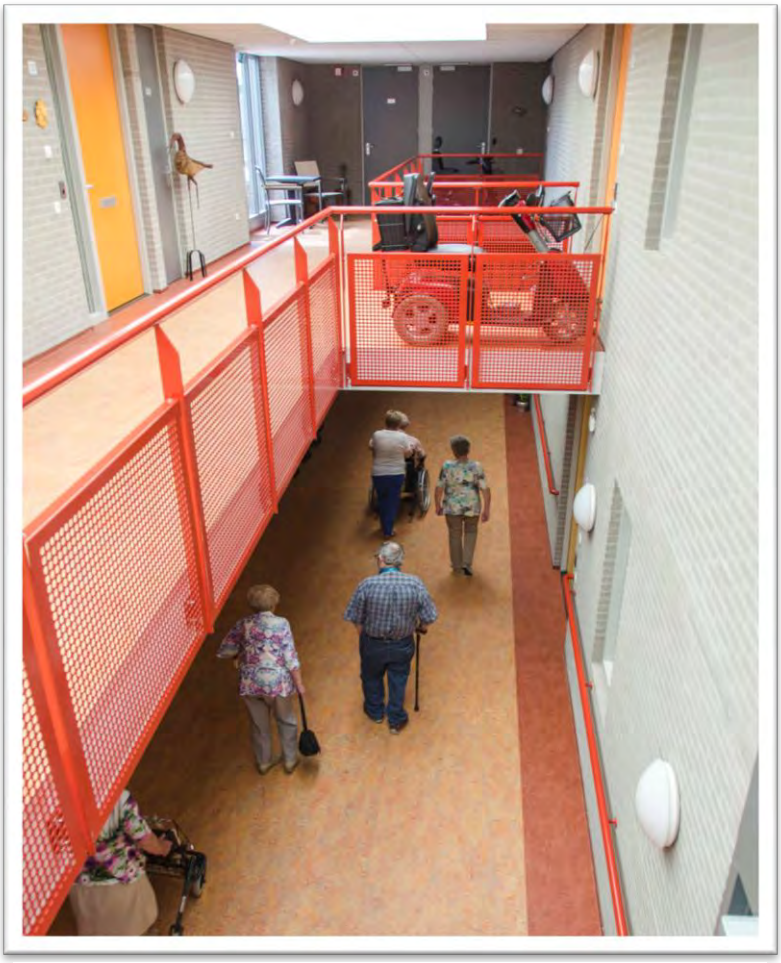
Ongeveer 8% van de huurders in de regio, zo blijkt uit het onderzoek, kan moeilijk de eindjes aan elkaar knopen. Het gaat dan over alleenstaanden in alle categorieën. Met of zonder kinderen, oud of jong, het maakt niet uit. Dat deze groep het moeilijk heeft, zagen we ook al in de huurachterstanden. Relatief vaak was daarbij een alleenstaande betrokken.

Voor hen zijn de woonlasten te hoog en blijft er te weinig over om deel te kunnen nemen aan de maatschappij. Lidmaatschap van een sportclub, een eigen auto of ander vervoersmiddel, betalen van de zorgkosten, dat is voor deze groep niet gemakkelijk. Zeker voor 65plussers. Hun premies en uitgaven voor de zorg stijgen, maar hun pensioen niet.

De effecten van ons aangepast huurbeleid zijn moeilijk in te schatten. Vanaf 2016 is het voor alle corporaties verplicht om een woning toe te wijzen waarvan de huurprijs past bij het inkomen van de bewoners. Vergelijkingen zijn daardoor niet goed mogelijk. Ook kan ik lastig inschatten of het een effect heeft op het aantal huisuitzettingen en het beroep op de bijstand. Over dat laatste krijgen we ook geen gegevens.

Wel weet ik dat nu we bijna een jaar dit aangepast huurbeleid volgen en er nog geen huurachterstanden zijn in de genoemde doelgroep. Of dat door de regeling komt of andere oorzaken heeft, is niet bekend. Ook zien we dat dezelfde mensen reageren op de woningen als voorheen, maar nu komen zij in aanmerking voor goedkopere huurwoningen. Maximaal hebben deze bewoners € 140 meer te besteden in de maand. Dat komt de maatschappelijke deelname ten goede.

Voor ons als corporatie leidt het tot lagere huurinkomsten. Omdat we de alleenstaanden ontzien, moeten we voor middeninkomens de huur extra verhogen om het totale verlies beperkt te houden. Daardoor proberen we onze maatschappelijke investeringen te kunnen blijven doen.



Appartementencomplex "de Duinenrij" te Hoogerheide

9. VERSLAG RAAD VAN TOEZICHT

In dit verslag legt de Raad van Toezicht (hierna Raad) publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop uitvoering van zijn taken en bevoegdheden heeft plaatsgevonden in 2015. Eerst wordt in dit verslag de rol van de Raad in de besturing van de woningcorporatie behandeld. De Raad is onafhankelijk en heeft tot taak toezicht te houden op het beleid en het bestuur van Woningstichting Woensdrecht en op de algemene gang van zaken van de woningstichting. Tevens adviseert de Raad de directeur-bestuurder. Vervolgens wordt in dit verslag verantwoording afgelegd over het functioneren van de Raad als interne toezichthouder. De Raad is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het eigen functioneren en hij beslist over benoeming, beoordeling, beloning, schorsing en ontslag van de bestuurder. Daarna wordt in dit verslag de externe legitimatie besproken. De Raad bespreekt hierop transparante wijze zijn oordeel over de in 2015 geleverde prestaties van de woningstichting en sluit dit verslag af met een samenvattend oordeel.

Taak van de Raad van Toezicht

De Raad heeft een rol en verantwoordelijkheid in de besturing van Woningstichting Woensdrecht door toezicht te houden op het beleid en de algemene gang van zaken. De Raad staat het bestuur met raad ter zijde.
Bij het vervullen van hun taak richten de commissarissen zich enerzijds op het belang van de toegelaten instelling en de door haar in stand gehouden ondernemingen. Anderzijds richten zij zich op het te behartigen maatschappelijke belang en naar het belang van de betrokken belanghebbenden.
Achtereenvolgens behandelen we hier de reikwijdte van de verantwoordelijkheden, het gehanteerde toezichtkader, de relevante ontwikkelingen, wijze van informatievoorziening, de bijeenkomsten en genomen besluiten, de rol als werkgever van de directeur-bestuurder, de risicobeheersing en de rol van de externe accountant.

Reikwijdte van de verantwoordelijkheden

Bij het toezicht let de Raad vooral op:

- realisatie van de doelstellingen van de woningstichting;
- realisering van de volkshuisvestelijke opgaven;
- strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de woningstichting;
- bewaking van de financiële continuïteit en risicobeheersing van de woningstichting;
- kwaliteitsbeleid;
- kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- het proces van financiële verslaggeving;
- naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.

De Raad houdt sinds de oprichting van de nevenstructuur toezicht op de activiteiten in de groepsmaatschappijen van Woningstichting Woensdrecht. Dit stemt overeen met artikel 31 van de nieuwe Woningwet 2015 die voorschrijft dat de Raad van Toezicht tot taak heeft toezicht te houden op het beleid en de algemene gang van zaken in de toegelaten instelling én de door haar in stand gehouden ondernemingen.

Zo zijn onder andere de jaarrekeningen van WSWoensdrecht Holding B.V. en WSWoensdrecht Vastgoed B.V. onderwerp van besprekingen in de Raad.
Bij de inrichting van de besloten vennootschappen is expliciet gekozen voor eenduidigheid in sturing en toezicht door:

- de benoeming van Woningstichting Woensdrecht tot bestuurder van WSWoensdrecht Holding B.V.;
- benoeming van WSWoensdrecht Holding B.V. tot bestuurder van de kleindochter van Woningstichting Woensdrecht te weten: WSWoensdrecht Vastgoed B.V.;
- toezicht van de Raad van Toezicht van Woningstichting Woensdrecht op de nevenstructuur;
- verantwoording over de entiteiten in financiële rapportages;
- consolidatie en accountantscontrole van alle afzonderlijke jaarstukken.

Toezichtkader

Als toezichtkader voor het uitoefenen van zijn toezichttaken hanteert de Raad naast hetgeen hierover is bepaald in het Burgerlijk Wetboek Boek 2:

- de Woningwet 2015;
- tot 1 juli 2015 het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH);
- vanaf 1 juli 2015 Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV);
- de ministeriële regeling (MR) uitgevaardigd door Minister voor Wonen en Rijksdienst;
- statuten van Woningstichting Woensdrecht;
- statuten van haar groepsmaatschappijen;
- het reglement van Toezicht en Bestuur;
- de profielschetsen Raad van Toezicht;
- het treasurystatuut;
- verbindingenstatuut;
- het ondernemingsplan;
- het strategisch voorraadbeleid (SVB);
- in de begroting opgenomen voornemens;
- huisvestingswet;
- de Governancecode Woningcorporaties;
- Aedes Code;
- klokkenluidersregeling;
- wet overleg huurders – verhuurder;
- artikel 26 BBSH en artikel 35 Woningwet 2015 in combinatie met BW Boek 2 titel 9 en de richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder RJ645;
- regels Waarborgfonds Sociale Woningbouw en ILT / Autoriteit woningcorporaties;
- vaststellingsovereenkomst VSO II met belastingdienst;
- de werk(prestatie)afspraken met gemeente Woensdrecht;
- de overeenkomst met Huurders Belangenvereniging Woningstichting Woensdrecht (HBWW);
- wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).

Dit toezichtkader is door de Raad in 2015 gebruikt bij het nemen van besluiten, het beoordelen van bestuursvoorstellen en de bewaking van de realisatie van de doelstellingen.

Ontwikkelingen in het verslagjaar

De Raad blijft op verschillende manieren op de hoogte van actuele ontwikkelingen op het gebied van zaken die belangrijk zijn voor het toezicht. De Raad heeft kennis genomen van recente onderzoeken naar de woningmarktontwikkeling in de regio. De Raad heeft in het verslagjaar de ontwikkelingen in de wetgeving en het overheidsbeleid op het gebied van de (sociale) volkshuisvesting in het algemeen en de huisvesting van ouderen met en zorgbehoefte in het bijzonder op de voet gevolgd. Bijvoorbeeld door de nieuwsvoorziening voor leden van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) over actuele ontwikkelingen op het gebied van corporaties, financiering, toezicht en praktijk. Bovendien zijn alle leden geabonneerd op Aedes Magazine en zijn de websites van VTW, Aedes en WoningmarktNL (Building Business) toegankelijk voor leden van de Raad. Er wordt deelgenomen aan de regionale netwerkbijeenkomsten voor toezichthouders. Informatie over de huurders verkrijgt de Raad onder andere door jaarlijks een gesprek te hebben met de Huurders Belangenvereniging Woningstichting Woensdrecht (HBWW) en het bijwonen van hun jaarvergadering door de voorzitter.

Door deze informatievoorziening kan de Raad de ontwikkelingen binnen de sector monitoren en afzetten tegen de ontwikkelingen binnen Woningstichting Woensdrecht. Daarnaast blijft de Raad op de hoogte van ontwikkelingen doordat leden bijeenkomsten, cursussen en seminars bijwonen ter ondersteuning van hun rol als toezichthouder. De commissarissen registreren hun PE-punten voor permanente educatie via het webportaal van de VTW.

Informatievoorziening

De Raad baseert zijn oordeel op informatie van de directeur-bestuurder, de externe accountant, het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV), de Autoriteit woningcorporaties (Aw), Inspectie Leefomgeving en Transport van het ministerie van Infrastructuur en Milieu (ILT) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Daarnaast onderhoudt de Raad daartoe contacten met huurdersbelangenvereniging (HBWW), adviseurs en neemt deel aan discussiegroepen en belanghoudersbijeenkomsten. De periodieke interne verslaggeving vindt in hoofdzaak plaats op basis van een cyclus van vier maanden en is gebaseerd op het bewaken van de begroting met opgenomen voornemens, de financiële meerjarenbegroting en de volkshuisvestelijke prestaties zoals vastgelegd in de begroting.

Door gesprekken met en rapporten van de accountant wordt ook toezicht gehouden op de interne gang van zaken binnen de woningstichting. Dit als aanvulling op de informatie die door de directeur-bestuurder wordt verstrekt via de periodieke rapportages, specifieke notities, genomen bestuursbesluiten en de daarop gegeven nadere, mondelinge toelichtingen tijdens de vergaderingen. Hierdoor beschikt de Raad ook over voldoende informatie om de voortgang te kunnen toetsen en te bevragen.

Vergaderingen en besluiten

In 2015 kwam de Raad zeven keer in vergadering bijeen met de directeur-bestuurder. Eén keer, bij de behandeling van de jaarstukken, waren hierbij ook de controller van de woningstichting, de externe accountant en zijn teamleider aanwezig. In de vergaderingen zijn de volgende besluiten genomen en is onder andere gesproken over de volgende onderwerpen:

- jaarlijks gesprek met HBWW en terugkoppeling daarvan in de raad;
- evaluatie van de informatievoorziening aan de Raad;
- herbenoeming lid van de Raad, de heer Ir. J.B.M.H. Gremmen;
- verlenen van eervol ontslag aan bestuurder de heer H.J. de Wolf in verband met zijn verzoek gebruik te maken van de pensioenregelingen;
- besluit tot benoeming van een nieuwe directeur-bestuurder de heer C.A.M.J. Mol AA bc.;
- afwikkeling van geschil met Rabobank inzake faillissement Bouwbedrijf Haast Steenbergen B.V. middels een vaststellingsovereenkomst en royement van de procedure bij de Raad van Arbitrage;
- strategienotitie 2015-2019 Woningstichting Woensdrecht;
- bedrijfsvergelijking & bedrijfstakinformatie waaronder Corporatie Benchmark Centrum (CBC);
- wisselingen in de samenstelling van het personeel;
- voortgang projecten, waaronder herstructureringsplan Mgr. Poelsstraat/Aalbersestraat, herstructureringsplan Matthias Wolffstraat en het gebied tussen Raadhuisstraat en Scheldeweg te Hoogerheide;
- goedkeuren van het besluit het project herstructurering Mgr. Poelsstraat/Aalbersestraat te splitsen in 6 niet-DAEB woningen en 13 DAEB woningen;
- voortgang en beëindiging van de procedures bij het gerechtshof en de hoge raad tussen WSWoensdrecht Vastgoed B.V. en huurder;
- waardering van de certificaten en uitgestelde rente van het Wooninvesteringsfonds;
- goedkeuren besluit tot het aangaan van de vaststellingsovereenkomst met de vereniging Wooninvesteringsfonds voor aflossing van de certificaten;
- beoordeling van de directeur-bestuurder;
- het eigen functioneren van de Raad (zelfevaluatie);
- honorering van bestuur en Raad van Toezicht;
- de resultaten van de interim-controle opgenomen in het controleverslag jaarrekening 2014;
- de bevindingen van Deloitte Accountants bij de jaarrekeningcontrole over 2014;
- goedkeuring jaarrekening en jaarrapport 2014 evenals die van de verbindingen; deze rekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans en winst- en verliesrekening over 2014;
- het verlenen van decharge over het jaar 2014 aan het bestuur en de Raad van Toezicht over het gehouden toezicht;
- bespreking en goedkeuring jaarrekening en jaarrapport 2014 inclusief decharge
- jaarverslag 2014 Stichting Woonwagenbeheer Zuid-West Nederland;
- oordeelsbrief Inspectie Leefomgeving en Transport van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu;
- toezichtbrief van het ILT/Autoriteit woningcorporaties financiële beoordeling en toezicht op deelactiviteiten;

- oordeelsbrief van het ILT/Autoriteit woningcorporaties inzake de naleving van de wet- en regelgeving;
- WSW borgbaarheidsverklaring en het vastgestelde borgingsplafond;
- aanbieden van al het onroerend goed in de woningstichting als onderpand voor WSW;
- opdrachtverstrekking aan de externe accountant (op basis van evaluatie);
- inwerkingtreding van de herziene woningwet per 1 juli 2015 en in het bijzonder de toets geschiktheid en betrouwbaarheid;
- goedkeuring financiële meerjarenraming 2015 – 2025;
- goedkeuring huurbeleid 2015;
- evaluatie en goedkeuring aanpassing reglement Toezicht en Bestuur met bijlagen;
- goedkeuring aanpassing treasurystatuut in gevolge de Beleidsregels verantwoord beleggen CFV;
- goedkeuring besluit tot aankoop 25 nieuwbouw appartementen aan het Tervoplein te Putte;
- goedkeuring jaarbegroting 2016, inclusief verkoop gelabelde woningen en financiering;
- convenant Regionale VoorrangsRegeling West-Brabant;
- samenwerking met ZuidWestWonen;
- mandaat directeur-bestuurder voor niet begrote investeringen en financiering 2016;
- managementrapportages;
- introductie- en opleidingsprogramma 2015;
- kennisname van landelijke ontwikkelingen in de volkshuisvesting, actualiteiten en de mogelijke consequenties voor de woningstichting.

Een aantal belangrijke bespreekpunten worden vervolgens nader toegelicht.

Strategienotitie Woningstichting Woensdrecht
Als basis voor het nieuwe ondernemingsplan 2016-2019 is een strategienotitie opgesteld.
De Raad stelt vast dat Woningstichting Woensdrecht een beleidscyclus volgt waarbij het ondernemingsplan steeds het begin van een nieuwe cyclus is. Het nieuwe ondernemingsplan, een toetsingskader van de Raad, bevat de doelstellingen voor de komende vier jaar, vormt de basis voor de beleidsplannen en activiteitenplannen.

Het ondernemingsplan komt tot stand in een proces waarin directie en managementteam strategische informatie over de eigen organisatie verzamelde en inzichten haalde uit: de regionale woonvisie, woononderzoek, het rapport over de parlementaire enquête woningcorporaties en diverse visiedocumenten uit de sector. Woningstichting Woensdrecht heeft ook haar vorig ondernemingsplan geëvalueerd en haar missie en visie opnieuw bekrachtigd.

De evaluatie van het vorige ondernemingsplan en de verzamelde informatie en inzichten leidden tot de selectie van zeven strategische thema's: woningbezit, huisvesting van doelgroepen, maatschappelijke rol, betaalbaarheid, verdienmodel, legitimatie en organisatie.

Woningstichting Woensdrecht werkte binnen de strategische thema's meerdere keuzeopties uit. De gemaakte keuzes en de strategische thema's werden aan belanghouders en medewerkers voorgelegd. Zij onderschreven de grote lijnen en leverden input voor de uitwerking van keuzes in doelen en activiteiten in een Ondernemingsplan voor de periode 2016-2019.

Nieuwe Woningwet

De nieuwe Woningwet heeft gevolgen voor de organisatie, haar beleid, financiële kaders en het toetsingskader van de Raad. De onderwerpen als prestatieafspraken, passend toewijzen, waarderen op marktwaarde, opstellen financieel reglement, woningmarktregio, splitsen DAEB en niet-DAEB, aanpassen van de statuten grijpen diep in op de bestaande werkwijze en leggen een grote druk op de organisatie.

De nieuwe Woningwet schrijft voor dat de Raad van Toezicht minimaal dient te bestaan uit drie commissarissen en waarvan ten minste eenderde op voordracht van de huurdersorganisatie is benoemd. In de wet is opgenomen dat de commissarissen voor maximaal twee maal vier jaar benoemd kunnen worden. De benoeming van nieuwe leden dient ter goedkering te worden voorgelegd aan de minister. Dit maakt de procedure veeleisender voor zowel de corporatie als de kandidaat.

Verder dienen in de statuten diverse bepalingen opgenomen te worden zoals de wijze waarop in geval van ontstentenis of belet van de commissarissen, voorlopig in de Raad van Toezicht wordt voorzien. De Raad heeft kennis genomen van hetgeen is bepaald omtrent de onverenigbare situaties. De zelfevaluatie dient eens in de twee jaar gehouden te worden onder begeleiding van een externe deskundige

Juridische splitsing

De Raad stelt vast dat door het herstructureringsproject van 19 levensloopbestendige woningen aan de Mgr. Poelsstraat/Aalbersestraat te splitsen in 6 niet-DAEB woningen en 13 DAEB woningen, invulling wordt gegeven aan het beleid om niet alleen de primaire en secundaire doelgroepen te huisvesten maar ook de middeninkomens passende woonruimte aan te bieden. Deze doelgroep komt niet in aanmerking voor een sociale huurwoning, heeft een te laag inkomen om te kopen of is niet (meer) bereid een woning te kopen. Ouderen die nu in een eengezinswoning wonen zijn vaker op zoek naar een geschikte huurwoning.

De 6 duurdere huurwoningen worden door WSWoensdrecht Vastgoed B.V. gerealiseerd en gefinancierd. De beleidsmatige keuze om DAEB en niet-DAEB juridisch van elkaar te scheiden en gescheiden te houden wordt hierbij door het bestuur consequent uitgevoerd. Er is een heldere en transparante scheiding van DAEB en niet-DAEB activiteiten.

Bestuur

Het bestuur is belast met het besturen van Woningstichting Woensdrecht, hetgeen onder meer inhoudt de realisatie van de doelstellingen van de stichting, realisatie van de strategie en het beleid en de daaruit voortvloeiende resultaatontwikkelingen. Voorts is het bestuur verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving, het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van Woningstichting Woensdrecht en voor de financiering van Woningstichting Woensdrecht. Het bestuur van deze maatschappelijke onderneming streeft naar een effectieve en expliciete verantwoording van bovenstaande zaken.

Het bestuur heeft ter goedkeuring aan de Raad van Toezicht voorgelegd, de operationele, volkshuisvestelijke en financiële doelstellingen van Woningstichting Woensdrecht als ook de strategie en de randvoorwaarden die bij de strategie worden gehanteerd. Voor het doen van investeringen en het vervreemden van onroerende zaken is goedkeuring vereist van de Raad. Naast bedragen genoemd in de begroting worden jaarlijks de normbedragen vastgesteld voor het doen van investeringen, geldleningen en het verkrijgen van registergoederen buiten de vastgestelde begroting. De bedragen die hierbij worden vastgesteld vallen ruimschoots binnen de wettelijke bepalingen van artikel 26 van de Woningwet. Hierin staat dat een besluit van het bestuur altijd is onderworpen aan de goedkeuring van de Raad als het een investering betreft van meer dan € 3 miljoen exclusief btw en als het gaat om het vervreemden van onroerende zaken ten bedrage van € 10 miljoen of meer.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur zijn omschreven in de statuten en reglement Toezicht en Bestuur. In de evaluatievergadering van de Raad van Toezicht is ook het functioneren van de directeur-bestuurder besproken.
Deze input is door een delegatie van de Raad bestaande uit de voorzitter en een jaarlijks wisselend lid gebruikt voor het functionerings- en beoordelingsgesprek 2015. Op basis van de gevoerde gesprekken en de mate waarin de doelstellingen werden gerealiseerd, is de Raad tot een beoordeling van het functioneren van de directeur-bestuurder gekomen. Hierbij is geconcludeerd dat de bestuurder naar tevredenheid heeft gefunctioneerd en dat de afgesproken prestaties voldoende zijn opgepakt en/of gerealiseerd. Er werd tevens vastgesteld dat er waardering is voor de betrokkenheid, deskundigheid, zorgvuldigheid, kostenbeheersing en organisatorische kwaliteiten in het werk van directeur-bestuurder.

Met de directeur-bestuurder H.J. de Wolf is in 1994 een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd gesloten. Hierin is vastgelegd dat er sprake is van een vast jaarsalaris gebaseerd op de CAO Woondiensten. Ingeschaald in schaal O van deze CAO. Voorts is vastgelegd dat het jaarsalaris periodiek wordt aangepast conform de trendmatige salarisaanpassing die ook geldt voor de medewerkers van Woningstichting Woensdrecht. Verder zijn de overige voorwaarden gebaseerd op de CAO Woondiensten. In 2015 bedroeg de totale bezoldiging van deze bestuurder conform de WNT-regels € 127.529 en valt onder het overgangsrecht van de WNT.

In de statuten van Woningstichting Woensdrecht is bepaald dat de bestuurder wordt benoemd en ontslagen door de Raad van Toezicht. De bestuurder, de heer H.J. de Wolf, heeft te kennen gegeven gebruik te willen maken van zijn flexpensioen. Hierop is door de Raad van Toezicht een sollicitatiecommissie samengesteld en is de ontstane vacature besproken. Op basis van kwaliteit en geschiktheid heeft de commissie een interne kandidaat voorgedragen aan de Raad van Toezicht. Deze voordracht is tijdens een gezamenlijk overleg van de Raad van Toezicht op 24 april 2015 besproken en de Raad is unaniem akkoord met de voorgedragen kandidaat. De Raad van Toezicht heeft derhalve de heer C.A.M.J. Mol benoemd tot statutair bestuurder van Woningstichting Woensdrecht.

Met de heer C.A.M.J. Mol is in 2015 een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd gesloten. Hierbij is vastgelegd dat er sprake is van een vast jaarsalaris en secundaire arbeidsvoorwaarden zodanig dat deze binnen de maximale honorering voor topfunctionarissen en de van toepassing zijnde bezoldigingsklasse B blijft. In 2015 bedroeg de totale bezoldiging van deze bestuurder volgens de WNT-regels € 54.228.
Voor de verantwoording in het kader van de WNT zie de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening.
De Raad van Toezicht is van oordeel dat deze beloningen passen bij de verantwoordelijkheden en zwaarte van de functie. Aan de leden van de Raad en directeur-bestuurder zijn geen leningen of garanties verstrekt.

Borging van continuïteit & risicobeheersing
Een belangrijk uitgangspunt bij het toezicht door de Raad is dat de continuïteit van Woningstichting Woensdrecht gewaarborgd dient te blijven. Dit wordt getoetst op twee punten:

- de corporatie voldoet ook voor de langere termijn aan de eisen die, gelet op het risicoprofiel van de woningstichting, gesteld kunnen worden aan de minimale financiële positie;
- de activiteiten van de woningstichting passen binnen de wettelijke kaders, in het bijzonder de Woningwet, het Besluit Toegelaten Instelling Volkshuisvesting (BTIV) en de Ministeriële Regeling (MR).

Vanuit haar volkshuisvestelijke opgave is er een kwalitatieve uitdaging in de bestaande voorraad en een beperkte uitbreiding van het woningbezit. De opgaven zoals de woningstichting deze ziet tot 2025 zijn vertaald in het strategisch voorraadbeleid (SVB). De financiële doorrekening, rekening houdende met de verhuurder- en saneringsheffing, geeft aan dat de woningstichting op basis van de huidige inzichten over voldoende mogelijkheden en middelen beschikt om de plannen uit het SVB zelfstandig uit te voeren. Door de grote opgave in de bestaande voorraad heeft de woningstichting enkele jaren wel een negatieve doch op een langere periode een positieve kasstroom. Deze keuze is bewust gemaakt om uiteindelijk volkshuisvestelijk en financieel een beter resultaat te bereiken.
De Raad heeft kennis genomen van een gewijzigde meerjarenbegroting met als doel inzicht te verkrijgen in de mogelijke financiële implicaties van het voorgestelde beleid. Hierbij is vastgesteld dat zowel DAEB (Woningstichting Woensdrecht) als niet-DAEB (WSWoensdrecht Vastgoed B.V.) ieder afzonderlijk beschikken over een financieel levensvatbare positie en zelfstandig financierbaar zijn.

Tevens is kennis genomen van het oordeel van het ILT / Autoriteit woningcorporaties over de financiële positie en dat de beoordeling geen aanleiding geeft tot het doen van interventies. Volgens de Raad weet de organisatie goed wat er speelt en waar de risico's liggen. Er is goed inzicht in de financiële situatie. De organisatie heeft een goed toekomstbeeld en inzicht in de verschillende scenario's. Als er zich een onverwachte situatie voordoet kan er een beredeneerde beslissing genomen worden. Op grond van deze informatie is de Raad van mening dat de woningstichting binnen de financiële kaders haar ambities zal kunnen realiseren, zonder dat de financiële continuïteit in het geding komt.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft een verklaring voor borgstelling afgegeven aan de Toegelaten Instelling (TI) Woningstichting Woensdrecht. Het borgingsplafond is vastgesteld op basis van onze financieringsbehoefte zoals deze blijkt uit de investerings- en herfinancieringsprognose over de jaren 2015 tot en met 2017. Het ziet er dus naar uit dat Woningstichting Woensdrecht haar activiteiten voor de komende jaren - bij ongewijzigde omstandigheden - kan financieren met door het WSW geborgde leningen.
De Raad ziet er op toe dat passende procedures en controlesystemen worden onderhouden voor de beheersing van de operationele en financiële risico's. In de klokkenluiderregeling staat hoe medewerkers of leden van de Raad op een adequate en veilige manier melding kunnen doen van eventuele vermoedens van misstanden binnen de organisatie, zonder dat ze daar zelf negatieve gevolgen van ondervinden. Als vertrouwenspersoon is een extern persoon aangesteld die geen enkele binding heeft met Woningstichting Woensdrecht. In 2015 heeft niemand contact gezocht met de vertrouwenspersoon.

Inspectie Leefomgeving en Transport ILT / Autoriteit woningcorporaties
Het ILT/Autoriteit woningcorporaties voert namens de Rijksoverheid het financieel toezicht uit op woningcorporaties en verricht daarvoor een onderzoek. Op basis van de financiële meerjarenbegroting en andere verantwoordingsstukken beoordeelt het ILT/Autoriteit woningcorporaties of de continuïteit voor de komende vijf jaren gewaarborgd is en of de woningstichting haar volkshuisvestelijk vermogen voldoende actief inzet. De financiële beoordeling richt zich op een zestal toezichtterreinen die van invloed kunnen zijn op de financiële continuïteit van een corporatie. In 2015 ontving de Raad van het ILT/Autoriteit woningcorporaties het bericht dat de beoordelingen geen aanleiding geven tot het doen van interventies. Dit betekent dat Woningstichting Woensdrecht haar vermogen voldoende maatschappelijk inzet, zonder de continuïteit van het bedrijf in gevaar te brengen.

Externe accountant
In overeenstemming met de statuten wordt de externe accountant benoemd door de Raad. De accountant heeft de opdracht om zowel de enkelvoudige als de geconsolideerde jaarrekening te controleren en enkele specifieke werkzaamheden uit te voeren. De contractperiode is telkens één jaar. Na afronding van de controle over het boekjaar 2014 is het functioneren van de accountant en zijn team geëvalueerd en beoordeeld. Geconcludeerd is dat er geen tegenstrijdige belangen zijn en de werkzaamheden naar tevredenheid van de Raad zijn verricht.
In oktober is - na evaluatie - besloten wederom opdracht aan Deloitte Accountants te verstrekken om het boekjaar 2015 te controleren en hiervan verslag uit te brengen. Voor adviesopdrachten op fiscaal gebied maakt de woningstichting gebruik van andere partijen dan de momenteel aangestelde externe accountant.

Het verslag van de externe accountant met betrekking tot de controle op de jaarstukken gaat vooral in op informatie over hoe de accountantscontrole heeft plaatsgevonden, analyses en informatie die nog niet in de te publiceren jaarcijfers werden opgenomen maar volgens de externe accountant daarvoor wel van belang is, de kwaliteit van prognoses en budgetten en de manier waarop een aantal bijzondere posten worden verwerkt, een beoordeling van de interne risicobeheersings- en controlesystemen en de kwaliteit van de interne informatievoorziening.

Conform het controleprotocol geeft de accountant de volgende producten af:

1. een controleverklaring bij de jaarrekening;
2. een Assurance-rapport inzake de naleving van specifieke wet- en regelgeving betreffende verkoop bezit, aanbesteding maatschappelijk vastgoed en naleving voorwaarden op grond van de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting;
3. een Assurance-rapport inzake de dVi over het verslagjaar inclusief verantwoording over de woningtoewijzingen.

De verantwoordelijke accountant en zijn teamleider woonden het gedeelte van de vergadering van de Raad bij waarin het accountantsverslag over het onderzoek van de jaarrekening werd besproken. Tijdens deze vergadering wordt de accountant en zo nodig de teamleider door de leden bevraagd over de reikwijdte, bevindingen, de gekozen uitgangspunten, de risico´s en het kwalitatief oordeel. Nadat kennis is genomen van de verklaring van de accountant die aan jaarrekening wordt toegevoegd, is de jaarrekening door de Raad vastgesteld.

Intern toezicht

Naast zijn rol in de organisatiebesturing heeft de Raad ook de verantwoordelijkheid ten aanzien van zijn eigen functioneren. Onder deze noemer worden hier besproken de werkwijze, samenstelling van de Raad, de zelfevaluatie en het honorarium.

Werkwijze

Naast het voorzitten van de vergaderingen van de Raad van Toezicht is de voorzitter verantwoordelijk voor het bewaken van de goede gang van zaken in de Raad, met bijzondere aandacht voor het naleven van de governance. De voorzitter is voor de directeur-bestuurder aanspreekpunt voor majeure onderwerpen binnen de organisatie. Buiten de vergaderingen is er maandelijks informeel overleg, in ieder geval voorafgaand aan een vergadering, tussen de voorzitter en de directeur-bestuurder waarbij de gang van zaken en de agenda van de Raad wordt besproken.

Samenstelling

De Raad bestaat uit vijf leden en kent geen vaste commissies. De Raad werkt met een profielschets, gerelateerd aan de omvang, samenstelling en activiteiten, voor de gewenste deskundigheid en achtergrond van de leden. De leden in de Raad worden primair voor een periode van vier jaar benoemd en kunnen voor een volgende zittingstermijn van vier jaar worden herbenoemd.
In het verslagjaar was volgens het vastgestelde rooster de heer Ir. J.B.M.H. Gremmen aftredend en hij is in mei 2015 herbenoemd voor de periode van 4 jaar.

Ultimo 2015 is alle gewenste deskundigheid aanwezig en is de Raad van Toezicht als volgt samengesteld:

De heer J.J.M. Plasmans	Voorzitter
Woonplaats	Hoogerheide
Geboortejaar	1940
Beroep/hoofdfunctie	zelfstandig financieel- en bedrijfsadviseur en gepensioneerd (ACCON-AVM Accountants)
Nevenfuncties	-
Benoemd	2005, op voordracht van huurders
Herbenoemd	27 augustus 2012
Lopende termijn	2012 – 2016
Eindejaar:	2016
De heer Ir. J.B.M.H. Gremmen	lid (vice-voorzitter)
Woonplaats	Roosendaal
Geboortejaar	1945
Beroep/hoofdfunctie	gepensioneerd (architect)
Nevenfuncties	-
Benoemd	2011
Herbenoemd	27 mei 2015
Lopende termijn	2015 – 2019
Eindejaar	2019
Mevrouw R.C. Kappetein	lid
Woonplaats	Bergen op Zoom
Geboortejaar	1957
Beroep/hoofdfunctie	beëdigd makelaar/taxateur o.z. NVM/RMT
Nevenfuncties	vrijwilliger Mantelzorg Bergen op Zoom
Benoemd	2013
Herbenoemd	n.v.t.
Lopende termijn	2013-2017
Eindejaar	2021
De heer Mr. B.C.C. Melis	lid
Woonplaats	Huijbergen
Geboortejaar	1964
Beroep/hoofdfunctie	Ambtenaar gemeente Noord-Beveland
Nevenfuncties	-
Benoemd	2012
Herbenoemd	n.v.t.
Lopende termijn	2012 – 2016
Eindejaar	2020
Mevrouw Ing. W.E. Wouda-van der Giessen	lid
Woonplaats	Halsteren
Geboortejaar	1961
Beroep/hoofdfunctie	senior RO adviseur ingenieursbureau
Nevenfuncties	-
Benoemd	2009
Herbenoemd	1 augustus 2013
Lopende termijn	2013 - 2017
Eindejaar	2017

Onafhankelijkheid.
De samenstelling van de Raad is zodanig dat de leden ten opzichte van elkaar en het bestuur onafhankelijk opereren. De Raad waakt ervoor dat zijn leden onafhankelijk zijn en er geen onverenigbaarheden voorkomen zoals omschreven in de statuten en in artikel 30 van de Woningwet 2015.
Er hebben geen voormalige bestuursleden, leden van het college van B&W of van Provinciale Staten zitting in de Raad. In de statuten is opgenomen dat de HBWW twee leden van de Raad voordraagt. Einde verslagjaar hadden twee leden (de heer Plasmans en mevrouw Kappetein) zitting in de Raad op voordracht van de HBWW. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke bepaling van artikel 30 van de Woningwet.
Geen van de leden is of was in het verleden in dienst van Woningstichting Woensdrecht, dan wel onderhoudt een directe of indirecte band met toeleveranciers of afnemers van de woningstichting. Nevenfuncties van de leden van de Raad zijn / worden gemeld aan en goedgekeurd door de Raad. Terugkijkend is de Raad van oordeel dat elke toezichthouder zijn of haar functie in 2015 onafhankelijk heeft uitgeoefend.

In het verslagjaar hebben zich bij de besluitvorming door de Raad geen omstandigheden voorgedaan, noch hebben er transacties plaatsgevonden, waarbij sprake was of zou kunnen zijn van mogelijke tegenstrijdige belangen.

Zelfevaluatie
Elk jaar evalueert de Raad zijn eigen functioneren en de relatie met de directeur-bestuurder. Op 15 september is de Raad hiertoe bijeen geweest zonder het bestuur. De Raad heeft zijn eigen functioneren, inclusief het functioneren van de individuele leden van de Raad van Toezicht geëvalueerd. Tijdens deze bijeenkomst werden onder leiding van de voorzitter, volgens een vast stramien de individuele leden beoordeeld.

De volgende onderwerpen zijn hierbij besproken:
- de Raad als toezichthouder;
- de Raad als adviseur en kwaliteit van de verantwoording;
- de Raad als team en de positie van de individuele leden;
- de Raad als werkgever, de visie, missie en strategie;
- de rol van de voorzitter.

De Raad van Toezicht is van mening dat hij goed heeft gefunctioneerd en dat de samenstelling, anno 2015 voldoet aan de criteria en het profiel van de Raad. Door zijn veelzijdigheid kan de Raad voldoende verschillende invalshoeken aan de orde stellen en blijft hij scherp.

De leden zijn goed op elkaar ingespeeld, hebben respect voor elkaars visie en inbreng en zijn zeer betrokken bij de organisatie. De Raad heeft een open relatie met het bestuur en er is wederzijds respect.

Binnen de Raad van Toezicht wordt besproken of kennis nog toereikend is en wie naar welke cursus of bijeenkomst gaat aan de hand van het aanbod. Tijdens de zelfevaluatie is vastgesteld, dat:

- geen actiepunten open staan;
- de Raad voldoende divers is wat betreft expertise, inhoudelijkheid, deskundigheid, kennis van de sector, ervaring, achtergrond, leeftijd en persoonlijkheid;
- het niet noodzakelijk wordt geacht persoonlijke functioneringsgesprekken met leden van de Raad te voeren;
- bij nader inzien voor de zelfevaluatie 2015 geen gebruik is gemaakt van een externe partij;
- ieder lid zorg draagt dat jaarlijks voldoende kennis wordt vergaard en de nodige PE kennispunten behaald worden.

Ook heeft de Raad van Toezicht het besluit om wel of geen commissies in te stellen geëvalueerd. De Raad van Toezicht is van mening dat de open (financiële) discussie met de voltallige Raad zeer waardevol is voor de toezichthoudende rol van alle leden. De Raad van Toezicht is van mening dat, door in openheid vragen te stellen en verschillen van mening te bespreken, een betere besluitvorming wordt bereikt.

Daarnaast is ook de integriteitcode aan de orde geweest en vastgesteld dat de Raad van Toezicht en de directeur-bestuurder hieraan voldoen. Van deze evaluatie is een intern verslag opgemaakt.

Auditcommissie

De gehele Raad treedt op als auditcommissie en is daarmee belast met het toezicht op de werking van de interne risicobeheersing en controlesystemen, de financiële informatieverschaffing door Woningstichting Woensdrecht, de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de externe accountant en de relatie met de externe accountant.
De Raad is ervan overtuigd dat de vereiste ervaring in financiële en operationele controle, mede door de inbreng van de financiële deskundigen, is gewaarborgd.
De taakopdracht is erop toe te zien dat de woningcorporatie passende procedures en controlesystemen onderhoudt ter beheersing van de financiële en operationele risico's waaraan de woningcorporatie is blootgesteld, en ter controle van de juistheid en volledigheid van de financiële rapportage.

Honorering

Voor de bezoldiging van de toezichthouders bij woningcorporaties gelden maxima die in de Wet Normering Topinkomens (WNT) zijn gekoppeld aan de maxima voor bestuurders. De leden van de Raad ontvangen een vaste financiële vergoeding**.** Voor de bepaling van de hoogte van deze vergoeding wordt uitgegaan van de te verwachten tijdsbesteding en het passen bij de situatie van de woningstichting. Daarnaast is een evenwicht gezocht tussen de benodigde professionaliteit en wat maatschappelijk te verantwoorden is. De honorering in het verslagjaar bedroeg voor de leden € 4.000 excl. btw per jaar. De voorzitter ontvangt 150% van deze beloning, zijnde € 6.000. Ten opzichte van 2014 zijn de bedragen niet verhoogd en liggen onder het maximum van de in werking getreden WNT staffel. Vanwege de fiscale wetgeving zijn de leden gekwalificeerd als "fictieve werknemers". Dat betekent dat er loonheffing wordt ingehouden. Vergoeding van onkosten vindt plaats op basis van declaraties.

In het boekjaar is in totaal € 23.602 aan de toezichthouders betaalbaar gesteld. Daarnaast is er voor € 11.721 aan overige bestuurskosten gemaakt. Voor de verantwoording in het kader van de WNT zie de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening.

Externe legitimatie

De Raad legt in dit verslag publiek verantwoording af over de wijze waarop uitvoering aan zijn taken en verantwoordelijkheden werd gegeven. Daaronder wordt ook verstaan dat de Raad bijdraagt aan de externe legitimatie van Woningstichting Woensdrecht. Achtereenvolgens worden de toepassing van relevante governancecodes besproken, de manier waarop de woningstichting voeding houdt bij wat er in de lokale samenleving speelt en de oordelen die deze lokale samenleving heeft over de maatschappelijke prestaties van Woningstichting Woensdrecht.

Governancecode en Aedescode

Woningstichting Woensdrecht onderschrijft de in de Aedescode en Governancecode Woningcorporaties vastgestelde beginselen. De Govenancecode wordt gehanteerd voor het inrichten van de bestuurlijke organisatie. Daarmee onderschrijven we de wenselijkheid van transparantie in bestuur en toezicht en het afleggen van verantwoording daarover aan de leden en overige belanghouders.
Uitgangspunt van deze code is het principe "Pas toe of leg uit", hetgeen inhoudt dat als een corporatie in een bepaalde situatie de code niet volgt, zij dit in haar jaarrapport gemotiveerd zal moeten toelichten. Dat doet Woningstichting Woensdrecht in hoofdstuk 10: Verklaringen en rapporten".

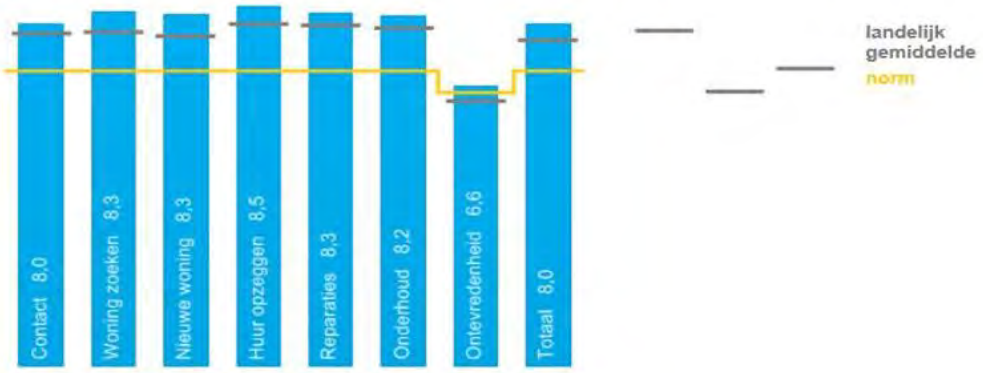
Samenleving

De Raad van Toezicht is vanuit eigen waarneming en door de informatie die zij van de directeur-bestuurder ontvangt van oordeel dat Woningstichting Woensdrecht voldoende inzicht heeft in de maatschappelijke ontwikkelingen die voor de korte en lange termijn bepalend zijn voor Woningstichting Woensdrecht. De netwerken waarin Woningstichting Woensdrecht participeert, waaronder de periodieke informatiebijeenkomsten met de HBWW, zijn voldoende geschikt om relevante ontwikkelingen tijdig te signaleren en het te voeren beleid hierop af te stemmen.

Oordeel van de maatschappij over de maatschappelijke prestaties

Om een beoordeling van de belanghouders over onze maatschappelijke prestaties te krijgen, heeft Woningstichting Woensdrecht zich in 2011 laten visiteren door een daartoe bevoegde onafhankelijke organisatie. Met het in werking treden van de nieuwe woningwet 2015 is een visitatieplicht in artikel 53a wettelijk verankerd en dient een maal per vier jaar, voor het eerst voor 1 juli 2019, uitgevoerd te worden.
De uitkomsten van de visitatie zijn openbaar en beschikbaar via de website van Woningstichting Woensdrecht. Sinds de vorige beoordeling zijn voor bewoners en belanghouders de maatschappelijke prestaties van Woningstichting Woensdrecht beter zichtbaar geworden. Na jaren van voorbereiding wordt er nu op grotere schaal nieuwbouw gerealiseerd, worden woningen kwalitatief verbeterd en werd gestart met de herstructurering van een deel van het bezit. Ook is de verantwoording van de maatschappelijke prestaties en de kwaliteit van de dienstverlening sterk verbeterd.

Op alle onderdelen van het KWH huurlabel wordt een score gehaald die boven de norm en boven het landelijk gemiddeld ligt. In de Aedes benchmark hebben wij een AA-score behaald en behoren daarmee tot de 26 koplopers, corporaties met de hoogst haalbare score.
Uit de contacten die medewerkers van Woningstichting Woensdrecht en de leden van de Raad van Toezicht hebben met belanghouders en relaties, blijkt een meer positief oordeel over de maatschappelijke prestaties ten opzichte van voorgaande jaren.



KWH huurlabel score per onderdeel 2015

Samenvattend oordeel

Woningstichting Woensdrecht neemt actief deel aan het realiseren en in stand houden van goede volkshuisvesting in de "thuismarkt" gemeente Woensdrecht. De corporatie gaat daarbij haar maatschappelijke verantwoordelijkheden niet uit de weg. In een steeds veranderende maatschappij wordt zorg geboden voor een goede huisvesting van bestaande en toekomstige huurders.
De Raad van Toezicht heeft geconstateerd dat het bestuur op basis van de vastgestelde resultaatgebieden in het ondernemingsplan en het strategisch voorraadbeleid bestuurt en dat de ambities behaald zijn. De opgave om het woningbezit te transformeren wordt voortvarend opgepakt. In 2013 is de woningvoorraad reeds uitgebreid met 24 nultreden huurwoningen, 26 levensloopbestendige huurwoningen en 15 zorgappartementen. En in 2015 is gestart met de vervangende nieuwbouw van 19 levensloopbestendige huurwoningen in het herstructureringsgebied Mgr. Poelsstraat / Aalbersestraat. Daarnaast is gestart met de bouwactiviteiten ven 4 levensloopbestendige huurwoningen in Hoogerheide en 25 nultreden huurwoningen in Putte. Bovenstaande betekent toevoeging van 10% van ons woningbezit en hiermee wordt ingespeeld op de vergrijzing en de toenemende vraag naar geschikte woningen voor ouderen en mensen met een zorgvraag.

Ook in 2015 heeft Woningstichting Woensdrecht laten zien een stichting te zijn die oog heeft voor de diverse belanghouders en zich bewust is van haar volkshuisvestelijke opgave. De belanghouders en ook medewerkers en de Raad zijn betrokken bij de totstandkoming van de strategienotitie 2015-2019 en de vertaling in een ondernemingsplan.
De Raad van Toezicht heeft waardering voor de inzet, werkwijze en resultaten en spreekt zijn dank uit aan alle betrokkenen bij de woningstichting die mee helpen aan het realiseren van voornoemde opdracht. Tevens bedankt hij de directeur-bestuurder en alle medewerkers voor de in 2015 betoonde inzet en behaalde resultaten en vertrouwt er op dat ook in 2016 gewerkt zal worden aan de gestelde volkshuisvestelijke doelstellingen.

Verklaring van de Raad van Toezicht

De omgeving waarin Woningstichting Woensdrecht werkzaam is, is aan verandering onderhevig. Er zijn invloeden van buitenaf die niet altijd te voorspellen zijn of vooraf goed in te schatten. In 2015 levert de rijksoverheid hierin een groot aandeel door middels diverse wet- en regelgeving in te grijpen in het beleid en processen van de corporaties.

Het bestuur en management werken vanuit hun ondernemingsplan en beleidscyclus. Juist doordat er een sterk eigen beleid is geformuleerd, zijn medewerkers gefocust op het bereiken van de doelstelling en wordt er een effectieve werkwijze gehanteerd. De organisatie is flexibel genoeg om in te spelen op de gewijzigde omstandigheden en het beleid bij te stellen indien de omstandigheden dit verlangen.

De verschillen tussen de begroting en het uiteindelijke resultaat zijn goed te verklaren. Het financiële resultaat, behaalde rendementen en de financiering zijn op orde. De voorgenomen activiteiten en investeringen worden ten uitvoering gebracht. De risico's in de bedrijfsvoering zijn inzichtelijk en er worden maatregelen genomen om de risico's te beheersen. Hierdoor is de kans klein dat zich het risico voordoet en/of is de omvang van het risico beperkt. Er zijn geen risico's bekend die een bedreiging vormen voor de continuïteit van de onderneming.

De Raad is van mening dat, ondanks de veranderende omgeving, de organisatie in voldoende mate "in control" is en de prestaties zijn geleverd die verwacht mochten worden.

De Raad stelt verder vast dat er in het verslagjaar geen aanleiding is geweest om besluiten van directeur- bestuurder te schorsen of ongedaan te maken.

De Raad van Toezicht heeft kennis genomen van het rapport van de woningstichting over het boekjaar 2015 en heeft de jaarrekening over 2015 overeenkomstig artikel 35 van de Woningwet vastgesteld nadat hij kennis heeft genomen van de verklaring en bevindingen van de controlerend accountant.

De opgemaakte jaarstukken over 2015 omvatten het jaarverslag, volkshuisvestingsverslag, de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2015 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2015 en de toelichting hierop. De jaarrekening is, in overeenstemming met de opdracht, zoals uiteengezet in de opdrachtbevestiging d.d. 22 december 2015, gecontroleerd en van een goedkeurende controleverklaring voorzien door Deloitte Accountants te Middelburg. Daarnaast heeft Deloitte Accountants het volkshuisvestingsverslag beoordeeld.

De Raad heeft kennis genomen van de goedkeurende controleverklaring bij de jaarrekening, het Assurance rapport bij het volkshuisvestingsverslag en het accountantsverslag van Deloitte, waarin bevindingen en aanbevelingen zijn geformuleerd naar aanleiding van deze jaarstukken. De jaarstukken, het accountantsverslag en de reactie van de directie op de in dit verslag benoemde actiepunten, zijn met de heer De Leeuw RA, partner van Deloitte, op 24 mei 2016 besproken.

In navolging op bovenstaande wordt overgegaan tot het verlenen van decharge van de bestuurder en de Raad van Toezicht voor het gehouden toezicht. Bij het vaststellen van de jaarrekening van de woningstichting over 2015 en de in de jaarrekening voorgestelde resultaatbestemming bedraagt het positieve jaarresultaat over het verslagjaar 2015 € 1.853.931 en bedraagt het geconsolideerd balanstotaal per 31 december 2015 € 57.855.477.

De Raad is trots op de constructieve wijze waarop het bestuur en medewerkers werken op basis van een klantgerichte aanpak, streven naar verbetering en tegelijkertijd zorg dragen voor een gezonde financiële basis. De Raad ziet de toekomst met vertrouwen tegemoet en spreekt de verwachting uit het belang van de volkshuisvesting te blijven dienen.

Hoogerheide, 24 mei 2016

De heer J.J.M. Plasmans, voorzitter

De heer Ir. J.B.M.H. Gremmen

Mevrouw R.C. Kappetein

De heer Mr. B.C.C. Melis

Mevrouw Ing. W.E. Wouda-van der Giessen

10. VERKLARINGEN EN RAPPORTEN

Met dit jaarrapport wil Woningstichting Woensdrecht inzicht geven in de activiteiten en prestaties van 2015 en daarover verantwoording afleggen. We zijn een betrouwbare woningcorporatie, die gezien kan worden als een private onderneming met een maatschappelijke missie. Onze verantwoording richt zich daardoor niet alleen op (lokale) belanghouders en samenwerkingspartners, maar ook op landelijke toezichthouders zoals het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de bevoegde inspectie (ILT/Aw). Hoe het interne toezicht binnen onze corporatie wordt uitgevoerd kunt u lezen in hoofdstuk 6 in de paragraaf "Governance" en in hoofdstuk 9 in het verslag van de Raad van Toezicht. Dit hoofdstuk behandelt in aanvulling daarop enkele verklaringen van de accountant, beoordelingen van het ministerie en toelichtingen zoals die in de Governancecode Woningcorporaties ofwel Aedes Code worden gevraagd.

Financiële beoordeling

Met ingang van 1 juli 2015 is het integraal toezicht op alle toegelaten instellingen (woningcorporaties) ondergebracht bij de Autoriteit woningcorporaties. Deze autoriteit is ondergebracht bij de Inspectie voor Leefomgeving en Transport. Dit draagt bij aan de onafhankelijkheid van het toezicht ten opzichte van de sector en van de politiek en bevordert de gewenste professionalisering van het toezicht. Het huidige volkshuisvestelijke toezicht van de ILT en het financiële toezicht van het CFV en de mensen die zich daarmee bezig houden zijn opgegaan in de nieuwe Autoriteit woningcorporaties. Deze autoriteit beoordeelt het financiële en volkshuisvestelijke beleid, het beheer en de financiële situatie van de woningcorporatie en van haar dochtermaatschappijen. Ze doet dat niet alleen aan de hand van stukken die de woningcorporatie jaarlijks voor 1 juli moet toesturen maar ook door bezoeken aan woningcorporaties. Ook signalen die duiden op verhoogde risico's bij woningcorporaties leiden tot intensiever toezicht. In 2015 stuurt de Autoriteit woningcorporaties de individuele woningcorporaties nog twee oordeelsbrieven: de financiële toezichtbrief en de oordeelsbrief (over de rechtmatigheid, governance en integriteit). Met ingang van 2016 ontvangen corporaties één integrale toezichtbrief. Alle oordeelsbrieven worden openbaar gemaakt.

Op grond van de ingediende verantwoordingsinformatie: prognosegegevens 2015-2019, de dVi over het verslagjaar 2014 en andere informatie verricht de Autoriteit woningcorporaties risicogericht onderzoek op een zestal toezichtterreinen die van invloed kunnen zijn op de financiële continuïteit van een corporatie. Die terreinen zijn: kwaliteit financiële verantwoording, behoud maatschappelijk gebonden vermogen, financieel risicobeheer, liquiditeit, solvabiliteit en draagkracht vermogen. De ontwikkeling van het volkshuisvestelijk vermogen blijft voor Woningstichting Woensdrecht voor verslagjaar 2015 en de prognosejaren boven de minimum noodzakelijk geachte vermogensbuffer van 30%.

Het onderzoek door de Autoriteit woningcorporaties op de zes toezichtterreinen vindt plaats aan de hand van signalen. Bij de beoordeling richt de Autoriteit woningcorporaties zich op de signalen die 'aanslaan', doordat een grenswaarde is overschreden. De beoordeling start met een bureauonderzoek waarin aan de hand van reeds beschikbare informatie of via een snelle afstemming met de corporatie een verklaring voor de eventuele overschrijding van de grenswaarden wordt gezocht.

Het nader onderzoek leidt tot een diepgaander onderzoek bij en contact met de corporatie. Het bij Woningstichting Woensdrecht uitgevoerde bureauonderzoek geeft de Autoriteit woningcorporaties geen aanleiding tot het doen van interventies.

Oordeelsbrief ministerie van Wonen en Rijksdienst (Inspectie Leefomgeving en Transport) en Assurance-rapport accountant

Zoals hierboven reeds vermeld, stuurt het ministerie van Wonen en Rijksdienst ons jaarlijks een brief, tegenwoordig afkomstig van de Inspectie Leefomgeving en Transport/Autoriteit woningcorporaties de ILT/Aw, waarin zij op grond van voorheen het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) en met ingang van 1 juli 2015 de Woningwet een oordeel geeft over onze werkzaamheden in het voorafgaande jaar. In deze brief wordt een oordeel gegeven over de mate waarin de individuele corporatie de wet- en regelgeving heeft nageleefd. Uit de verantwoordingstukken over verslagjaar 2014 maakt de ILT/Aw op dat de accountant de juistheid en volledigheid van onze opgave inzake de toewijzingsgegevens heeft kunnen vaststellen en dat onze toewijzingen van woongelegenheden met een maandhuur tot € 699,48 voor 90% of meer zijn gedaan aan huishoudens met een inkomen beneden de inkomensgrens van € 34.678. Hiermee voldoen wij aan de staatssteunregeling.

Uit onze verantwoordingstukken over het jaar 2014 maakt de ILT/Aw op dat bij onze instelling sprake was van één of meer overschrijdingen van de WNT-normen waarbij de externe accountant heeft geconstateerd dat het overgangsrecht van toepassing is. De accountant heeft ten aanzien van de toepassing van de WNT een goedkeurend oordeel gegeven. Op basis van de jaarstukken ziet het ILT/Aw geen aanleiding om tot een ander oordeel te komen.

Beoordeling borgbaarheid

De stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) rondde in juli 2015 het jaarlijks terugkerende onderzoek af en beoordeelde de financiële positie van onze corporatie integraal op basis van het jaarrapport en de prognosegegevens. Naar aanleiding hiervan verklaart WSW dat Woningstichting Woensdrecht voldoet aan de eisen die WSW stelt aan onze corporatie als deelnemer en dat wij borgbaar zijn.

Tegelijkertijd is er een borgingsplafond afgegeven. Het faciliteringsvolume is namelijk vervangen door een borgingsplafond dat per jaar aangeeft wat het maximale bedrag aan geborgde leningen is dat wij mogen aanhouden. Dit borgingsplafond is vastgesteld op basis van onze financieringsbehoefte, zoals deze blijkt uit onze investerings- en herfinancieringsprognose. Dit alles betekent dat we in financiële zin een stabiele basis hebben om daarmee onze ambities waar te maken en onze plannen te realiseren.

Governancecode Woningcorporaties

Per 1 mei 2015 is de vernieuwde Governancecode Woningcorporaties ingegaan. Met deze code wordt mede richting gegeven aan de wijze van besturen, beheersen, toezicht houden en verantwoording afleggen.
Voor het jaarrapport van Woningstichting Woensdrecht zijn de onderstaande bepalingen uit de code van belang. Per bepaling wordt aangegeven in welk hoofdstuk van het jaarrapport daar nader op wordt ingegaan.

Uitwerking Governancecode Woningcorporaties 2015	Vindplaats in het jaarrapport 2015
Principe 1: leden van bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht	Hoofdstuk 2 "Bestuursverslag" Hoofdstuk 6 "Ondernemend', paragraaf 'Governance" Hoofdstuk 9 "Verslag Raad van Toezicht"
Principe 2: bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af	Hoofdstuk 2 "Bestuursverslag" Hoofdstuk 9 "Verslag Raad van Toezicht" Hoofdstuk 10 "Verklaringen en rapporten"
Principe 3: bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak	Hoofdstuk 2 "Bestuursverslag" Hoofdstuk 9 "Verslag Raad van Toezicht"
Principe 4: bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen	Hoofdstuk 2 "Bestuursverslag" Hoofdstuk 9 "Verslag Raad van Toezicht"
Principe 5: bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan de activiteiten	Hoofdstuk 2 "Bestuursverslag" Hoofdstuk 9 "Verslag Raad van Toezicht"

De voornaamste punten waarin Woningstichting Woensdrecht afwijkt van de Governancecode Woningcorporaties 2015 zijn:

- de huidige bestuurder van Woningstichting Woensdrecht heeft een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd en is door de Raad als bestuurder voor onbepaalde tijd benoemd. Dit op grond van de overweging dat hiermee de continuïteit van de woningstichting het meest is gewaarborgd (principe 3.3).
- de PE-punten voor RVC leden worden vanaf het volgend boekjaar in het jaarverslag vermeld zodat deze vergeleken kunnen worden met de voor 2015 en 2016 gestelde norm (principe 1.8).
- er is geen apart beleggingsstatuut opgesteld aangezien de wijze waarop de organisatie omgaat met beleggingen is geïntegreerd in het, door de Raad goedgekeurde, treasurystatuut. Hierbij is tevens rekening gehouden met de *Beleidsregels Verantwoord Beleggen door Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting*, gepubliceerd door het ministerie van BZK op 30 januari 2015 (principe 5.3).
- wanneer de externe accountant wordt benoemd of herbenoemd bepaalt de Raad naar eigen inzicht, dit in tegenstelling tot de Governancecode Woningcorporaties. Bestuur en Raad evalueren jaarlijks de resultaten van de werkzaamheden. Gebruikelijk is dat de daadwerkelijke controle van administratie en jaarrekening om de paar jaar door nieuwe medewerkers van het accountantskantoor wordt uitgevoerd (principe 5.11).
- de aanbeveling om een auditcommissie aan te stellen wordt niet opgevolgd. Overleg met de externe accountant vindt eenmaal per jaar plaats met de voltallige Raad, directeur-bestuurder en manager financiën (principe 3.29).
- de aanbeveling om een selectie- en remuneratiecommissie aan te stellen wordt eveneens niet opgevolgd. Besluiten over beloning en benoeming van de leden van de Raad en beloning en benoeming van de directeur-bestuurder worden collectief genomen (principe 3.29). Het werving- en selectieproces is gedelegeerd aan een commissie bestaande uit de voorzitter en bij toerbeurt één lid van de Raad en directeur-bestuurder.
- de samenstelling van de Raad en de zittingsduur van één lid komt niet volledig overeen met de code welke uitgaat van een maximale zittingsperiode van 2 maal 4 jaar (principe 3.20). Deze afwijking wordt in 2016 opgelost omdat de heer Plasmans aan het eind van de lopende zittingsperiode niet herbenoembaar is. Bovendien geschiedde de herbenoeming van de heer Plasmans in de periode toen er nog sprake was van een maximale periode van 3 maal 4 jaar.

Vaststelling van het jaarverslag

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen heeft de directeur-bestuurder van Woningstichting Woensdrecht het jaarverslag 2015 opgemaakt en ter vaststelling voorgelegd aan de Raad van Toezicht.

De directeur-bestuurder heeft de stukken tijdens de vergadering van de Raad van Toezicht van 24 mei 2016 besproken, waarbij tevens kennis is genomen van de bevindingen en de uitgebrachte verklaringen van de onafhankelijke accountant: Deloitte Accountants te Middelburg.

Mede op grond van de bevindingen en verklaringen is de Raad van Toezicht overgegaan tot het vaststellen van het jaarverslag over 2015, bestaande uit het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en het verslag van de Raad van Toezicht.

In het kader van artikel 45 van de Woningwet 2015 verklaren wij dat de middelen uitsluitend zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting. De Raad is van mening dat door middel van dit verslag een getrouw beeld wordt gegeven van het functioneren en de financiële positie van Woningstichting Woensdrecht.

Opgesteld door het bestuur.

C.A.M.J. Mol AA bc.
directeur-bestuurder

Vastgesteld door de Raad van Toezicht de dato 24 mei 2016.

De heer J.J.M. Plasmans

De heer Ir. J.B.M.H. Gremmen

Mevrouw R.C. Kappetein

De heer Mr. B.C.C. Melis

Mevrouw Ing. W.E. Wouda-van der Giessen

11. JAARREKENING

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2015

(NA BESTEMMING VAN HET RESULTAAT)

ACTIVA	31 december 2015 €	€	31 december 2014 €	€
VASTE ACTIVA				
MATERIELE VASTE ACTIVA				
- Sociaal vastgoed in exploitatie	27.634.688		28.526.426	
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	302.586		2.661	
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	351.530		310.594	
Totaal materiële vaste activa		28.288.804		28.839.681
VASTGOEDBELEGGINGEN				
- Commercieel vastgoed in exploitatie	18.695.503		19.142.064	
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	473.919		195.000	
Totaal vastgoedbeleggingen		19.169.422		19.337.064
FINANCIELE VASTE ACTIVA				
- Latente belastingvorderingen	2.562.927		3.381.088	
- Te vorderen BWS-subsidies	18.262		86.893	
- Leningen u/g	128.672		460.133	
Totaal financiële vaste activa		2.709.861		3.928.114
Totaal vaste activa		50.168.087		52.104.859
VLOTTENDE ACTIVA				
Voorraden		48.785		58.111
Vorderingen				
- Huurdebiteuren	60.468		62.605	
- Gemeenten	4.230		1.749	
- Overige vorderingen	142.469		158.072	
- Overlopende activa	42.209		308.418	
Totaal vorderingen		249.376		530.844
Liquide middelen		7.389.229		6.167.138
Totaal vlottende activa		7.687.390		6.756.093
TOTAAL		57.855.477		58.860.952

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2015

(NA BESTEMMING VAN HET RESULTAAT)

PASSIVA	31 december 2015 €	€	31 december 2014 €	€
GROEPSVERMOGEN				
- Groepsvermogen	45.355.638		43.501.707	
- Aandeel van derden in het groepsvermogen	0		0	
Groepsvermogen		45.355.638		43.501.707
VOORZIENINGEN				
- Latente belastingverplichtingen	0		0	
- Onrendabele investeringen en herstructureringen	950.282		990.526	
- Overige voorzieningen	35.091		32.761	
Totaal voorzieningen		985.373		1.023.287
LANGLOPENDE SCHULDEN				
- Leningen kredietinstellingen	8.149.742		10.855.953	
- Waarborgsommen	24.978		14.420	
- Overige schulden	2.250		10.240	
Totaal langlopende schulden		8.176.970		10.880.613
KORTLOPENDE SCHULDEN				
- Schulden aan kredietinstellingen	2.706.211		2.700.662	
- Schulden aan leveranciers	101.142		160.475	
- Belastingen en premies sociale verzekering	242.919		108.603	
- Overige schulden	74.495		154.892	
- Overlopende passiva	212.729		330.713	
Totaal kortlopende schulden		3.337.496		3.455.345
TOTAAL		57.855.477		58.860.952

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2015

	Boekjaar 2015 €	Boekjaar 2014 €
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
- Huuropbrengsten	8.009.746	7.659.767
- Opbrengsten servicecontracten	217.911	225.545
- Overheidsbijdragen	0	0
- Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	229.160	106.857
- Overige bedrijfsopbrengsten	40.810	74.086
Som der bedrijfsopbrengsten	8.497.627	8.066.255
BEDRIJFSLASTEN		
- Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	1.666.206	1.623.495
- Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	146.131	1.222.538
- Lonen en salarissen	627.237	608.469
- Sociale lasten	77.284	72.539
- Pensioenlasten	91.142	99.861
- Onderhoudslasten	1.048.651	1.140.484
- Leefbaarheid	9.970	47.038
- Lasten servicecontracten	155.474	142.809
- Overige bedrijfslasten	1.492.137	1.434.753
Som der bedrijfslasten	5.314.232	6.391.986
BEDRIJFSRESULTAAT	3.183.395	1.674.269
FINANCIELE BATEN EN LASTEN		
- Waardeverandering financiële vaste activa en van effecten	0	0
- Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	1.947	120.177
- Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	42.272	5.952
- Rentelasten en soortgelijke kosten	-421.715	-421.305
SALDO FINANCIELE BATEN EN LASTEN	-377.496	-295.176
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	2.805.899	1.379.093
- Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-951.968	1.449.873
- Resultaat deelnemingen	0	0
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING NA BELASTINGEN	1.853.931	2.828.966
- Buitengewone baten en lasten	0	0
RESULTAAT NA BELASTING	1.853.931	2.828.966

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

		Boekjaar 2015 €		Boekjaar 2014 €
Saldo liquide middelen begin boekjaar		6.167.138		2.683.159
Saldo liquide middelen einde boekjaar		7.389.229		6.167.138
Toename/afname geldmiddelen		1.222.091		3.483.979
Kasstroom uit operationele activiteiten:				
. Ontvangsten van afnemers	8.281.179		8.000.941	
. Betalingen aan leveranciers en werknemers	-3.607.673		-3.625.944	
- kasstroom uit bedrijfsoperaties		4.673.506		4.374.997
. Opbrengsten van vorderingen die tot de				
. vaste activa behoren en van effecten	288.159		54.001	
. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-27.383		56.818	
. Betaalde rente en soortgelijke kosten	-430.658		-533.571	
. Betaalde / ontvangen winstbelasting	-99.795		-83.715	
		-269.677		-506.467
Totale kasstroom uit operationele activiteiten a		4.403.829		3.868.530
Kasstroom uit investeringsactiviteiten:				
. Investeringen materiële vaste activa	-899.854		-1.128.438	
. Desinvesteringen materiële vaste activa	288.636		133.897	
. Investeringen vastgoedbeleggingen	-280.509		-601.347	
. Desinvesteringen vastgoedbeleggingen	0		0	
. In- en desinvesteringen financiële vaste activa	400.092		1.565.245	
Totale kasstroom uit investeringsactiviteiten b		-491.635		-30.643
Kasstroom uit financieringsactiviteiten:				
. Ontvangsten uit langlopende schulden	10.558		2.609.050	
. Aflossing op langlopende schulden	-2.700.661		-2.962.958	
Totale kasstroom uit financieringsactiviteiten c		-2.690.103		-353.908
Toename/afname geldmiddelen a+b+c		1.222.091		3.483.979

TOELICHTING WAARDERINGSGRONDSLAGEN GECONSOLIDEERD

Algemeen

Woningstichting Woensdrecht is op 25 juni 1968 opgericht en houdt zich bezig met werkzaamheden op het gebied van volkshuisvesting, welzijn, zorg en dienstverlening en het (doen) realiseren van bouwwerken, exploitatie van onroerend goed, managementactiviteiten en het houden van deelnemingen die zich bezig houden met voornoemde werkgebieden. De onderneming is gevestigd te Hoogerheide aan de Jan van der Heijdenstraat 14 en staat aan het hoofd van de WSWoensdrecht Groep. Zij is ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 20054748.

Woningstichting Woensdrecht heeft haar niet-DAEB (Diensten van Algemeen Economisch Belang) activiteiten ondergebracht in WSWoensdrecht Holding B.V. en WSWoensdrecht Vastgoed B.V. Woningstichting Woensdrecht streeft ernaar om het verschil tussen sociale activiteiten (DAEB) en niet-DAEB activiteiten zo helder en transparant mogelijk te laten zijn.

Wettelijk kader en richtlijn voor de jaarverslaggeving

Per 1 juli 2015 zijn de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) en de daaraan gekoppelde Ministeriële Regeling in werking getreden. Omdat de nieuwe wet- en regelgeving halverwege het boekjaar in werking is getreden, is voor de verslaglegging over 2015 een overgangsmaatregel getroffen. In artikel 126 en 127 van het BTIV is bepaald dat voor het verslagjaar 2015 het BBSH (Besluit Beheer Sociale Huursector) nog van toepassing. Op grond van artikel BW 2:360, derde lid, is Woningstichting Woensdrecht verplicht tot het opstellen van een jaarrekening volgens BW 2 titel 9. Woningstichting Woensdrecht is op grond van artikel 26 van het BBSH (en met ingang van 2016 de artikelen 35, 36 en 36a van de Woningwet) eveneens verplicht om een jaarrekening op te maken volgens BW 2 titel 9. Deze jaarrekening is opgesteld met in achtneming van BW 2, titel 9 en de richtlijnen die de Raad voor de Jaarverslaggeving voorschrijft in het algemeen en richtlijn RJ645 voor de jaarverslaggeving door woningcorporaties in het bijzonder.

Consolidatie en kapitaalbelangen

Deze jaarrekening betreft een geconsolideerde jaarrekening van de WSWoensdrecht Groep.
De hierna vermelde vennootschappen maken deel uit van de economische eenheid de WSWoensdrecht Groep. Aan het hoofd van de groep staat Woningstichting Woensdrecht. Geconsolideerd worden de financiële gegevens van Woningstichting Woensdrecht en de zich conform het artikel BW 2:24a kwalificerende dochtermaatschappijen WSWoensdrecht Holding B.V. te Hoogerheide (100% belang) en WSWoensdrecht Vastgoed B.V. te Hoogerheide (100% belang). Consolidatie vindt plaats volgens de integrale methode. Intercompany-verhoudingen waaronder intercompany-winsten zijn in de geconsolideerde stukken geëlimineerd.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

In artikel 27 lid 1 BBSH (met ingang van 2016 in artikel 37 van de Woningwet) is opgenomen dat woningcorporaties accountantscontrole moeten laten verrichten op hun jaarverslaggeving. Deloitte Accountants B.V. heeft voor de jaarrekening over 2015 een controle uitgevoerd en haar oordeel in een controleverklaring weergegeven.

Ingevolge artikel 2:382a BW vermelden wij hier de honoraria van

Deloitte Accountants; betaald in de jaren	2015	2014	2013
onderzoek jaarrekening	27.503	32.151	23.280
andere controle-opdrachten	7.756	8.889	7.865
andere niet controlediensten	5.668	4.967	0
adviesdiensten fiscaal	0	0	0
Totaal betaald honoraria	40.927	46.007	35.309

Stelselwijzigingen en schattingswijzigingen

In 2015 heeft er geen stelsel- of schattingswijziging plaatsgevonden.

Waardering in het algemeen

De huidige wetgeving en richtlijnen voor de jaarverslaggeving bieden een keuzevrijheid in het waarderen van de activa en passiva tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Woningstichting Woensdrecht kiest voor de waardering van de activa en de passiva en de bepaling van het resultaat op de grondslag van verkrijging- of vervaardigingprijs of nominale waarde, tenzij hierna anders is vermeld. Woningstichting Woensdrecht hanteert de historische kostprijs als uitgangspunt voor de waardering van het sociaal en commercieel vastgoed en geeft in de toelichting middels de bedrijfswaardeberekening inzicht in de actuele waarde van de materiële vaste activa in exploitatie.

De baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Bij het samenstellen van de balans en de winst- en verliesrekening is zoveel mogelijk een bestendige gedragslijn aangehouden. Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2015 tot en met 31 december 2015 en alle hierin opgenomen bedragen luiden in euro's.

Classificatie van het vastgoed

De richtlijn RJ645 schrijft voor dat een toegelaten instelling aangaande de typologie van het vastgoed een onderverdeling dient te maken naar sociaal of naar commercieel vastgoed. Deze zogenaamde classificatie heeft een overeenstemming met de splitsing tussen (Diensten van Algemeen Economisch Belang) DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed. Woningstichting Woensdrecht heeft haar dure en middeldure huurwoningen reeds ondergebracht in WSWoensdrecht Vastgoed B.V. Hierdoor classificeren alle huurwoningen die thans in de woningstichting worden geëxploiteerd zich als sociaal vastgoed. Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens. De bedrijfsruimten worden geclassificeerd als commercieel vastgoed en bevinden zich in WSWoensdrecht Vastgoed B.V.

Balanswaardering

Materiële vaste activa

Sociaal vastgoed in exploitatie

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens (€ 710,68), het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Alle woningen die door Woningstichting Woensdrecht worden geëxploiteerd, worden derhalve geclassificeerd als sociaal vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Woningstichting Woensdrecht kwalificeert het sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel, aangezien het beleid gericht is op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Het volkshuisvestelijk beleid staat hierbij centraal. Het uitgangpunt van beleid is dat nagenoeg alle woningen in exploitatie blijven en benodigd zijn voor het huisvesten van onze doelgroepen.

Sociaal vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd op verkrijgingsprijs/vervaardigingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. Of sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt jaarlijks getoetst op basis van boekwaarde versus bedrijfswaarde. Een bijzonder waardeverminderingsverlies is het bedrag waarmee de boekwaarde de bedrijfswaarde duurzaam overschrijdt en wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt onder de post overige waardeverminderingen van materiële vaste activa.

De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, rekening houdend met een eventuele residuwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikname. Over de boekwaarde van grond wordt niet afgeschreven, aangezien hierbij geen sprake is van technische of economische slijtage.

De afschrijvingen worden berekend volgens de lineaire afschrijvingsmethode waarbij gerekend wordt met de onderstaande afschrijvingstermijnen voor de onderscheidende componenten:

- grond in erfpacht 50 jaar
- bouwkosten 50 jaar
- installaties 20 jaar
- inrichting 30 jaar
- warmte-isolatie/woningverbeteringen 25 jaar

of de restduur van het betreffende produktmarktcombinatie.

Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de onderhoudsuitgaven die betrekking hebben op componenten die worden vervangen niet ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht maar opnieuw geactiveerd onder de betreffende produktmarktcombinatie.

De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van het saldo van de geprognosticeerde kasstromen verbonden met de toekomstige inkomsten en uitgaven over de geschatte resterende economische levensduur van investeringen. Er wordt bij de bepaling van de bedrijfswaarde geen rekening gehouden met eventuele verkoop van woningen. Bij het bepalen van de restwaarde wordt een inschatting gemaakt van de restwaarde van de grond(kosten).

Clustering van kasstroomgenererende eenheden sluit aan bij het interne beleid en bedrijfsvoering. De clustering tot produktmarktcombinaties wordt gekozen op basis van de kenmerken: doelgroep, markt, wijk en leeftijd van woningen. Deze kenmerken dienen voor de te clusteren woningen overeen te komen als voorwaarde om tot dezelfde produktmarktcombinatie te behoren.

Betreffende de kenmerken doelgroep en markt worden de verschillende huishoudtypen aan de hand van hun woonwensen geclassificeerd naar woonvorm en aantal slaapkamers:

- eenpersoonshuishoudens (starters): gestapelde woningen met minimaal een slaapkamer;
- een-/tweepersoonshuishoudens: gestapelde of grondgebonden woningen met minimaal twee slaapkamers;
- gezinnen/meerpersoonshuishoudens: grondgebonden woningen met drie of meer slaapkamers;
- senioren: gestapelde (met lift) of grondgebonden woningen met minimaal twee slaapkamers; de primaire vertrekken zijn gelijkvloers;
- bijzondere doelgroepen: diverse (eventueel speciaal ontwikkelde) woonvormen.

Ten aanzien van de geografische ligging en clustering worden als afzonderlijke markten beschouwd de volgende kernen en wijken: Hoogerheide, Heiakkers, Woensdrecht, Huijbergen, Putte en Ossendrecht. Bij de clustering of toevoeging aan produktmarktcombinaties dienen complexen deel uit te maken van eenzelfde decennium.

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden verder de volgende uitgangspunten:

- een gemiddelde huurstijging van 3,5% in de jaren 2016 en 2017;
- vanaf het jaar 2018 een jaarlijkse huurverhoging van 2%;
- een huurderving van 0,5%;
- een stijging van de variabele lasten tot einde levensduur met 2%, waarbij de uitgaven voor het planmatig onderhoud gebaseerd zijn op de meerjarenbegroting;
- een disconteringsvoet van 5% (= de gemiddelde vermogenskostenvoet van eigen en vreemd vermogen);
- de verhuurderheffing is ingerekend tot einde levensduur op basis van de actuele WOZ-waarde met een tarief van 0,491% in 2016 en vanaf 2017 0,536%. De tarieven zijn overeenkomstig de door de regering vastgestelde tarieven en door het Ministerie vastgelegde uitgangspunten;
- een levensduur van 50 jaar tenzij in het strategisch voorraadbeleid anders is vastgesteld;
- een minimale restant levensduur van 5 jaar tenzij uit beleidsvoornemen een eerdere beëindiging van de exploitatie te voorzien is.
- er wordt geen rekening gehouden met opbrengsten vanuit verkopen. In de meerjarenbegroting met een tijdshorizon van 10 jaar zijn enkele te verkopen woning opgenomen. Het gaat echter maar om een beperkt aantal woningen die voor verkoop in aanmerking komen. Uit oogpunt van voorzichtigheid en gezien de huidige ontwikkelingen op de vastgoedmarkt, worden er geen verkoopopbrengsten huurwoningen ingerekend.

Vastgoed (sociaal vastgoed) in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie als sociaal vastgoed. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen de tot en met de balansdatum uitgegeven verkrijgingsprijs/vervaardigingsprijs onder aftrek van een bijzondere waardevermindering bestaande uit het onrendabele deel van de investering. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen verkrijgingsprijs en bijkomende kosten of lagere opbrengstwaarde. Er wordt geen rente toegerekend aan vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Afschrijving vindt eerst plaats nadat de betreffende complexen in exploitatie zijn genomen.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
Deze activa zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde, verminderd met afschrijvingen bepaald op basis van de verwachte economische levensduur. De afschrijvingen zijn berekend volgens het lineaire systeem. Over de boekwaarde van grond wordt niet afgeschreven, aangezien hierbij geen sprake is van technische of economische slijtage.

De afschrijvingstermijnen bedragen respectievelijk voor:

- gebouwen	50 jaar
- cv-installaties	20 jaar
- bestrating	25 jaar
- inventaris / automatisering	5 jaar
- vervoermiddelen	5 jaar

Vastgoedbeleggingen
Commercieel vastgoed (niet DAEB) in exploitatie
Het commercieel vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens (€ 710,68), het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed. Commercieel vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd op verkrijgingsprijs/vervaardigingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. Of sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt jaarlijks getoetst op basis van boekwaarde versus bedrijfswaarde. Voor de berekening van de bedrijfswaarde worden dezelfde uitgangspunten gehanteerd als vermeld onder sociaal vastgoed in exploitatie. Een bijzonder waardeverminderingsverlies is het bedrag waarmee de boekwaarde de bedrijfswaarde duurzaam overschrijdt en wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt onder de post overige waardeverminderingen van materiële vaste activa.

De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, rekening houdend met een eventuele residuwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikname. Over de boekwaarde van grond wordt niet afgeschreven, aangezien hierbij geen sprake is van technische of economische slijtage.

De afschrijvingen worden berekend volgens de lineaire afschrijvingsmethode waarbij gerekend wordt met de onderstaande afschrijvingstermijnen voor de onderscheidende componenten:

- bouwkosten	50 jaar
- installaties	20 jaar
- inrichting	30 jaar
- warmte-isolatie/woningverbeteringen	25 jaar

of de restduur van de betreffende produktmarktcombinatie.

Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de onderhoudsuitgaven die betrekking hebben op componenten die worden vervangen niet ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht maar opnieuw geactiveerd onder de betreffende produktmarktcombinatie.

Clustering van kasstroomgenererende eenheden sluit aan bij het interne beleid en bedrijfsvoering. De clustering tot produktmarktcombinaties is evenals voorgaande jaren gekozen op basis van doelgroep, markt, wijk en leeftijd van woningen.

De bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed wordt bepaald op basis van het beleidsuitgangspunt het onroerend goed gedurende de restant levensduur te exploiteren. Er worden derhalve geen verkoopopbrengsten ingerekend in de bedrijfswaarde. De verwachte uitgaande kasstromen worden mede bepaald aan de hand van de normen uit de exploitatiewijzer vastgoed van het Taxatie Management Instituut en de meerjarenbegroting planmatigonderhoud van het betreffende vastgoed. Op de huurcontracten wordt een correctie voor markttechnische ontwikkelingen toegepast om te komen tot de reële waardebepaling. Het beleid voor het vastgoed geeft aan dat het vastgoed de strategie van doorexploiteren heeft.

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden verder de volgende uitgangspunten:

- een gemiddelde huurstijging van 1,0% over 2016 ;
- een gemiddelde huurstijging van 1,5% vanaf 2017;
- een huurderving frictieleegstand van 0,5%;
- een stijging van de variabele lasten tot einde levensduur met 2%, waarbij de uitgaven voor het planmatig onderhoud gebaseerd zijn op de meerjarenbegroting onderhoud;
- een disconteringsvoet van 5% (= de gemiddelde vermogenskostenvoet van eigen en vreemd vermogen);
- een levensduur van 50 jaar tenzij in het strategisch voorraadbeleid anders is vastgesteld;

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
Er zijn geen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Vastgoed (niet-DAEB) in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie als vastgoedbelegging betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie als commercieel vastgoed. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen de tot en met de balansdatum uitgegeven verkrijgingsprijs/ vervaardigingsprijs onder aftrek van een bijzondere waardevermindering bestaande uit het onrendabele deel van de investering.
Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering aan de creditzijde van de balans opgenomen.
Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen verkrijgingsprijs en bijkomende kosten.
Er wordt geen rente toegerekend aan het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.
Afschrijving vindt eerst plaats nadat de betreffende complexen in exploitatie zijn genomen.

Financiële vaste activa
Latente belastingvorderingen
De latente belastingvorderingen uit hoofde van te verwachten verkoopopbrengsten en waarderingsverschillen geldleningen worden gewaardeerd aan de hand van het actuele belastingtarief van 25% vennootschapsbelasting en tegen contante waarde, teruggerekend vanaf de het moment dat het tijdelijke verschil tussen de commerciële en fiscale waardering naar verwachting in het resultaat tot uitdrukking komt.
De belastinglatentie die is gevormd als gevolg van fiscaal verrekenbare verliezen en het (af)waarderingsverschil betreffende het Wooninvesteringsfonds wordt gewaardeerd in nominale waarde tegen het actuele belastingtarief.

Te vorderen BWS-subsidies
Waardering van de te vorderen BWS-subsidies (Besluit Woninggebonden Subsidies) vindt plaats door aan de contante waarde van de subsidie bij aanvang van de exploitatie jaarlijks rente toe te rekenen tegen het subsidierendement onder aftrek van de ontvangen bijdrage.

Deelnemingen
De WSWoensdrecht Groep, bestaande uit Woningstichting Woensdrecht, WSWoensdrecht Holding B.V. en WSWoensdrecht Vastgoed B.V., heeft geen vennootschappen buiten de groep die zich kwalificeren als deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend. Wel zijn er zoals in het jaarverslag vermeld verbindingen en samenwerkingsverbanden met andere organisaties.

Leningen u/g
De overige vorderingen zijn gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel lagere opbrengstwaarde (marktwaarde) per balansdatum. Dientengevolge is er voor de achterstelde obligatielening uitgegeven aan het Wooninvesteringsfonds in 2013 een voorziening gevormd. Het onder verscherpt toezicht gestelde W.I.F. heeft een herstelplan gemaakt waaruit blijkt dat op middellange termijn de intrinsieke waarde van het garantievermogen ontoereikend is om de obligatielening volledig af te lossen. In 2015 heeft het W.I.F. haar vastgoedportefeuille verkocht en met haar individuele leden een vaststellingsovereenkomst ondertekend voor de terugbetaling van rente en aflossing. Het W.I.F. heeft in december 2015 een voorschot betaling gedaan en zal zich na de financiële afwikkeling richten op liquidatie en opheffing van de vereniging. De voorziening is in 2015 omgezet in een afwaardering.

Vlottende activa
Voorraden
De voorraad materialen, ten behoeve van de eigen onderhoudsdienst, zijn gewaardeerd tegen de laatst betaalde inkoopprijzen.

Vorderingen
De vorderingen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Op de (huur)debiteuren is een afwaardering voor mogelijke oninbaarheid in mindering gebracht.

Liquide middelen
De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

Voorzieningen
Latente belastingverplichtingen
De latente belastingverplichtingen worden gewaardeerd aan de hand van het actuele belastingtarief vennootschapsbelasting van 25 % en tegen contante waarde, teruggerekend vanaf het moment dat het tijdelijke verschil tussen de commerciële en fiscale waardering naar verwachting in het resultaat tot uitdrukking komt.

Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurering
Deze voorzieningen worden gevormd voor feitelijke verplichtingen en voorzienbare verliezen, waaronder onrendabele investeringen en herstructurering, die op de balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden ingeschat. Deze voorzieningen worden tegen nominale waarde opgenomen.

De verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd.

Overige voorzieningen
De overige voorzieningen worden tegen nominale waarde gewaardeerd.

Langlopende schulden
Leningen kredietinstellingen
De leningen worden afgelost op basis van annuïteiten of lineair of fixe of een combinatie van deze aflossingsvormen. De leningen zijn alle gegarandeerd door een borgstelling van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De aflossingsverplichting voor het komend jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Overige langlopende schulden
De overige langlopende schulden bestaan uit waarborgsommen. Er zijn geen woningen verkocht onder voorwaarden en er is derhalve geen sprake van een terugkoopverplichting. Er wordt geen gebruik gemaakt van derivaten, om het rente- en kasstroomrisico af te dekken, waardoor er geen verplichtingen zijn uit hoofde van derivaten.

Overige activa en passiva
Voor zover in het bovenstaande niet anders is aangegeven, worden activa en passiva gewaardeerd op nominale waarden. Hierbij wordt op vorderingen, indien noodzakelijk, een voorziening wegens mogelijke oninbaarheid in mindering gebracht.

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

Huuropbrengsten
De jaarlijkse huurverhoging is voor sociale huurwoningen van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2015 bedroeg dit maximumpercentage 2,5 tot 5,0% afhankelijk van het gezamenlijk inkomen. De overige verhuureenheden worden volgens de contractuele overeengekomen voorwaarden aangepast. Veelal wordt hierbij een indexering van de huurprijs afgesproken op basis van de consumenten prijsindex (CPI) die gepubliceerd wordt door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).
De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid.

Opbrengsten servicecontracten
De bijdrage en vergoedingen van huurders die zijn overeengekomen voor levering van goederen en diensten welke direct samenhangen met de huurovereenkomst.

Overheidsbijdragen
Dit betreft jaarlijkse overheidsbijdragen op grond van de regeling steun huisvesting gehandicapten.

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille
De opbrengst van verkochte onroerende goederen wordt, onder aftrek van de boekwaarde en verkoopkosten, verantwoord onder deze post. De winst van de verkochte onroerende goederen wordt verantwoord op het moment van juridische levering.

Overige bedrijfsopbrengsten
Onder de overige bedrijfsopbrengsten worden o.a. de vergoedingen voor verrichte diensten en omzet geleverde goederen en diensten verantwoord.

Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille
De afschrijving op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille is gebaseerd op basis van verkrijging- of vervaardigingprijs dan wel lagere bedrijfswaarde. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijvingen van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. Vanaf 2012 is tevens sprake van een verdergaande toepassing van de componentenbenadering. Indien belangrijke bestanddelen van een vast actief (bedrijfsmiddel of vastgoedbelegging) van elkaar te onderscheiden zijn en verschillen in gebruiksduur of verwachte gebruikspatronen, dienen deze afzonderlijk te worden afgeschreven. Vervanging van deze componenten betekent dat deze onderhoudswerkzaamheden geactiveerd dienen te worden. Als afzonderlijke componenten worden aangemerkt: grond, het casco, de installaties en inrichting.

Overige waardeveranderingen van materiële vaste activa en vastgoedportefeuille
Indien de bedrijfswaarde van een complex/produktmarktcombinatie lager is dan de historische kostprijs minus jaarlijkse afschrijvingen wordt het complex afgewaardeerd tot de lagere bedrijfswaarde.

Indien sociaal of commercieel vastgoed in ontwikkeling intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd zijn en de verplichtingen die hieruit voortvloeien kwantificeerbaar zijn, wordt een eventueel onrendabel deel van de investering afgewaardeerd. Indien de ontwikkeling van de bedrijfswaarde hiertoe aanleiding geeft, kunnen eerder genomen afwaarderingen teruggenomen worden rekeninghoudend met de afschrijvingen over de teruggenomen afwaarderingen.

Lonen , salarissen, sociale lasten en pensioenlasten
Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers. Voor een nadere uiteenzetting omtrent de pensioenlasten wordt verwezen naar de toelichting op de winst- en verliesrekening onder de post pensioenlasten.

Onderhoudslasten
Hieronder worden de kosten van het planmatig onderhoud, de kosten van service-abonnement huurdersonderhoud alsmede de kosten ten behoeve van het reparatie- en mutatieonderhoud verantwoord. Het reparatie- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden, van materiaalverbruik en van eigen dienst. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoorten lonen en salarissen, sociale lasten en overige bedrijfslasten.

Lasten servicecontracten
Kosten inzake levering van goederen en diensten aan huurders welke direct samenhangen met de huurovereenkomst.

Leefbaarheid
Uitgaven voor leefbaarheid voor zover niet opgenomen onder de onderhoudsuitgaven.

Overige bedrijfslasten
Hieronder worden de overige kosten verantwoord die zijn gemaakt in het kader van de gewone bedrijfsvoering zoals huisvestingskosten, kosten Raad van Toezicht, algemene kosten, overige personeelskosten, belastingen, verhuurdersheffing, verzekeringen, contributie Aedes, bijdrageheffing saneringsteun CFV et cetera.
De kosten met betrekking tot de eigen onderhoudsdienst worden in de winst- en verliesrekening op lasten onderhoud in mindering gebracht.

Opbrengsten van vorderingen, rentebaten en soortgelijke opbrengsten
Hieronder worden verantwoord de rentebaten van liquide middelen, vorderingen en in het kader van matching van taken middelen uitgeleende gelden.

Waardeverandering financiële vaste activa en effecten
Hieronder zijn de gerealiseerde waardeveranderingen opgenomen van de financiële vaste activa en effecten.

Rentelasten en soortgelijke kosten
Hieronder wordt verantwoord de betaalde rente wegens geldleningen van kredietinstellingen, rente over rekening-courant krediet en verwervingskosten van financieringen.

Buitengewone baten en lasten
Onder buitengewone baten en lasten worden die posten opgenomen die niet uit normale bedrijfsactiviteiten voortkomen en die dus niet in het normale bedrijfsresultaat worden verantwoord.

Vennootschapsbelasting
De vennootschapsbelasting wordt gebaseerd op het resultaat in de jaarrekening met inachtneming van de verschillen in grondslagen welke worden gehanteerd bij de winstberekening volgens de jaarrekening enerzijds en de fiscale winstberekening anderzijds. De berekening vindt plaats tegen het actuele belastingtarief.

Het verschil met de op basis van de fiscale winstberekening verschuldigde belasting komt tot uitdrukking in de voorziening voor latente belastingverplichtingen en/of een latente belastingvordering.
Ingevolge de invoering van de belastingplicht voor corporaties begin 2008 is er een tijdelijk verschil in commerciële en fiscale boekwaarde, deze belastinglatenties worden gewaardeerd in contante waarde tegen het actuele belastingtarief.

De belastinglatentie die is gevormd als gevolg van fiscaal verrekenbare verliezen en het (af)waarderingsverschil betreffende het Wooninvesteringsfonds wordt gewaardeerd in nominale waarde tegen het actuele belastingtarief.

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. Het kasstroomoverzicht geeft inzicht in de herkomst en besteding van geldmiddelen zijnde liquide middelen.

De betaalde winstbelastingen, betaalde interest, ontvangen interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Vaststellingsovereenkomst en verklaring derdenbeding

Woningstichting Woensdrecht heeft op 27 april 2009 met de inspecteur van de Belastingdienst de vaststellingsovereenkomst 2 d.d. 23 januari 2009 gesloten ter beëindiging van onzekerheid als gevolg van de invoering van de integrale belastingplicht op grond van artikel 2, lid 1, onderdeel d, Wet op de Vennootschapsbelasting 1969 per 1 januari 2008. WSWoensdrecht Holding B.V. en WSWoensdrecht Vastgoed B.V. hebben verklaard in een derdenbeding de rechten en verplichtingen te aanvaarden die voortvloeien uit de vaststellingsovereenkomst 2 d.d. 23 januari 2009.

Groepsverband en aansprakelijkheid

Het streven naar transparantie en een gelijkheid in concurrentiepositie houdt tevens in dat WSWoensdrecht Holding B.V. respectievelijk WSWoensdrecht Vastgoed B.V. van een gezonde vermogenspositie voorzien zijn, zodanig dat beide zowel DAEB als niet-DAEB financieel levensvatbaar zijn en zelfstandig kunnen voorzien in hun toekomstige financieringsbehoefte. Uiteraard zijn de besloten vennootschappen zelfstandige lichamen waarvan de aansprakelijkheid is begrensd tot het door de aandeelhouders ingebrachte kapitaal. Behoudends de verplichtingen die voortvloeien uit de fiscale wetgeving zijn er geen aansprakelijkheden of garanties afgegeven binnen het groepsverband.

Fiscale eenheid voor omzetbelasting

Woningstichting Woensdrecht maakt deel uit van de fiscale eenheid voor de omzetbelasting met WSWoensdrecht Holding B.V. en WSWoensdrecht Vastgoed B.V., op grond daarvan is de stichting hoofdelijk aansprakelijk voor de omzetbelastingschuld van de fiscale eenheid als geheel.

Fiscale eenheid voor vennootschapsbelasting

WSWoensdrecht Holding B.V. en WSWoensdrecht Vastgoed B.V. maken deel uit van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting, op grond daarvan zijn zij aansprakelijk voor de vennootschapsbelastingschuld van de fiscale eenheid als geheel.

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS

	31-12-2015	31-12-2014
	€	€

VASTE ACTIVA

MATERIELE VASTE ACTIVA

1. Sociaal vastgoed in exploitatie	27.634.688	28.526.426
2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	302.586	2.661
3. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	351.530	310.594
Totaal	28.288.804	28.839.681

1. Sociaal vastgoed in exploitatie

a. Woningen en woongebouwen	27.606.452	28.486.500
b. Overige zaken	28.236	39.926
Totaal onroerende en roerende zaken in exploitatie	27.634.688	28.526.426

a. Woningen en woongebouwen

Beginsaldo:		
- Aanschaffingswaarde	45.337.227	45.080.615
- Cumulatieve afschrijvingen	-16.850.727	-16.616.833
Boekwaarde	28.486.500	28.463.782
Mutaties in het boekjaar:		
- Geactiveerde en/of aangekochte investeringen	0	172.812
- Geactiveerd onderhoud geriefsverbeteringen	62.432	163.992
- Geactiveerd onderhoud vervanging componenten	284.455	299.766
- Overige investeringen	5.900	3.500
- Desinvesteringen	-96.048	-383.459
- Correcties cum.afschrijvingen i.v.m. desinvesteringen	36.572	347.671
- Afschrijvingen	-1.173.359	-1.134.565
- Waardeveranderingen, afwaarderingen	0	553.000
Saldo	-880.048	22.718
Eindsaldo:		
- Aanschaffingswaarde	45.593.966	45.337.227
- Cumulatieve afschrijvingen	-17.987.514	-16.850.727
Boekwaarde	27.606.452	28.486.500

Onder de geactiveerde (grond)kosten bevindt zich de afkoopsom van een erfpachtconstructie die over de looptijd lineair wordt afgeschreven; boekwaarde per 31-12-2015 bedraagt € 323.318.

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS

	31-12-2015 €	31-12-2014 €
b. Overige zaken		
Beginsaldo:		
- Aanschaffingswaarde	226.660	226.660
- Cumulatieve afschrijvingen	-186.734	-172.766
Boekwaarde	39.926	53.894
Mutaties in het boekjaar:		
- Investeringen	0	0
- Afschrijvingen	-11.690	-13.968
Saldo	-11.690	-13.968
Eindsaldo:		
- Aanschaffingswaarde	226.660	226.660
- Cumulatieve afschrijvingen	-198.424	-186.734
Boekwaarde	28.236	39.926

Bedrijfswaarde sociaal vastgoed

Bij het berekenen van de bedrijfswaarde zijn de volgende parameters gehanteerd:

Huurverhoging 2015	3,0%	3,0%
Huurverhoging vanaf 2016	3,5%	3,5%
Huurverhoging vanaf 2018	2,0%	2,0%
Huurderving	0,5%	0,5%
Lastenstijging	2,0%	2,0%
Verhuurderheffing 2016	0,491%	0,491%
Verhuurderheffing vanaf 2017	0,536%	0,536%
Disconteringspercentage	5,0%	5,0%
Verkoopopbrengsten woningen ingerekend	nee	nee

De opbouw van de bedrijfswaarde is als volgt te specificeren:

contante waarde huuropbrengsten	92.368.804	93.413.961
contante waarde huurderving	-461.844	-467.070
contante waarde restwaarde	5.847.917	5.505.564
saldo opbrengsten	97.754.877	98.452.455
contante waarde dagelijks onderhoud	4.869.243	5.012.029
contante waarde planmatig onderhoud	15.398.891	16.993.162
contante waarde verhuurdersheffing	8.099.819	8.414.668
contante waarde overige variabele lasten	11.582.695	11.917.492
saldo lasten	39.950.648	42.337.351
Bedrijfswaarde	57.804.229	56.115.104

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS

	31-12-2015 €	31-12-2014 €

WOZ-waarde
De waarde van de woningen en woongebouwen en overige zaken van Woningstichting Woensdrecht (sociaal vastgoed) bedroeg volgens WOZ-beschikking / OZB-belasting € 142 miljoen (2014 € 143 miljoen).

Verzekering
De onroerende en roerende zaken in exploitatie zijn verzekerd tegen het risico van brand-, storm- en waterschade. De opstalverzekeringen van de huurwoningen zijn verzekerd op basis van een vaste premie per verhuureenheid waarbij onderverzekering is uitgesloten.

Zekerheden
De materiële vaste activa zijn ingezet en gekoppeld aan de WSW-borgstelling.
De boekwaarde van deze activa die tot zekerheid strekt van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw bedraagt per 31-12-2015 € 28 miljoen.

Woningstichting Woensdrecht heeft al haar onroerende zaken die per 30-6-2015 in eigendom waren als onderpand aangeboden aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Totaal **sociaal vastgoed in ontwikkeling** voor eigen exploitatie	302.586	2.661
	==========	==========
Beginsaldo:	2.661	873.821
Mutaties in het boekjaar:		
. Investeringen	675.300	281.665
. Onrendabele investering nieuwbouw	-186.375	-539.232
. Ingebruikname sociaal vastgoed woningen en woongebouwen	0	-172.812
. Afwaardering grondpositie	0	-245.781
. Verkochte onroerende zaken	-189.000	-195.000
	---	---
Saldo mutaties in boekjaar	299.925	-871.160
	---	---
Eindsaldo **sociaal vastgoed in ontwikkeling**	302.586	2.661
	==========	==========

Voor zover uitgaven onder de vastgoed in ontwikkeling zijn gedaan, worden deze als afwaardering in mindering gebracht op de investering. Voor het overige deel van de afwaardering wordt een voorziening voor onrendabele nieuwbouw gevormd.

Aan de overige projecten die in voorbereiding zijn, kan gezien het stadium waarin deze zicht bevinden nog geen interne goedkeuring worden verleend. Eventuele afwaarderingen die hieruit kunnen voortvloeien, zijn derhalve niet in deze jaarrekening opgenomen.

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS

	31-12-2015 €	31-12-2014 €
3. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		
a. Kantoorgebouw	165.048	172.232
b. Werkplaats	95.710	99.213
c. Inventaris	33.994	38.399
d. Vervoermiddelen	56.778	750
Totaal	351.530	310.594
Beginsaldo:		
- Aanschaffingswaarde	832.006	829.936
- Cumulatieve afschrijvingen	-521.412	-490.859
Boekwaarde	310.594	339.076
Mutaties in het boekjaar:		
- Investeringen	73.942	2.070
- Desinvesteringen	-27.600	0
- Correcties afschrijvingen i.v.m. desinvesteringen	27.599	0
- Afschrijvingen	-33.005	-30.553
Saldo	40.936	-28.483
Eindsaldo:		
- Aanschaffingswaarde	878.348	832.006
- Cumulatieve afschrijvingen	-526.818	-521.412
Boekwaarde	351.530	310.594

VASTGOEDBELEGGINGEN

1. Commercieel vastgoed in exploitatie	18.695.503	19.142.064
2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	473.919	195.000
	19.169.422	19.337.064

1. Commercieel vastgoed in exploitatie

Beginsaldo - Aanschaffingswaarde	20.453.658	20.355.815
- Cumulatieve afschrijvingen	-1.311.594	-867.183
Boekwaarde	19.142.064	19.488.632
Mutaties in het boekjaar:		
- Investeringen	1.590	97.843
- Afschrijvingen	-448.151	-444.411
Saldo	-446.561	-346.568
Eindsaldo:		
- Aanschaffingswaarde	20.455.248	20.453.658
- Cumulatieve afschrijvingen incl. waardeveranderingen	-1.759.745	-1.311.594
Boekwaarde	18.695.503	19.142.064

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS

	31-12-2015 €	31-12-2014 €
Bedrijfswaarde commercieel vastgoed		
Huurverhoging 2016	1,0%	1,0%
Huurverhoging vanaf 2017	1,5%	1,5%
Huurderving (frictie leegstand)	0,5%	0,5%
Lastenstijging	2,0%	2,0%
Disconteringspercentage	5,0%	5,0%

De Bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed wordt bepaald op basis van het beleidsuitgangspunt het onroerend goed gedurende de restant levensduur te exploiteren. Er worden derhalve geen verkoopopbrengsten ingerekend in de bedrijfswaarde. De verwachte uitgaande kasstromen worden mede bepaald aan de hand van de normen uit de exploitatiewijzer vastgoed van het Taxatie Management Instituut en de meerjarenbegroting planmatigonderhoud van het betreffende vastgoed. Op de huurcontracten wordt een correctie voor markttechnische ontwikkelingen toegepast om te komen tot de reële waardebepaling. Het beleid voor het vastgoed geeft aan dat het vastgoed de strategie van doorexploiteren heeft.

De opbouw van de bedrijfswaarde is als volgt te specificeren:

contante waarde huuropbrengsten	27.877.382	27.796.371
contante waarde huurderving	-139.387	-138.982
contante waarde restwaarde	1.131.829	1.077.932
saldo opbrengsten	28.869.824	28.735.321
contante waarde dagelijks onderhoud	1.368.291	1.376.062
contante waarde planmatig onderhoud	3.495.047	3.397.970
contante waarde overige variabele lasten	1.887.969	1.878.837
saldo lasten	6.751.307	6.652.869
Bedrijfswaarde	22.118.517	22.082.452

WOZ-waarde
De waarde van het commercieel vastgoed in exploitatie bedroeg volgens WOZ-beschikking / OZB-belasting € 17 miljoen (2014: € 18 miljoen). Nog niet alle onderdelen van de van het onroerend goed zijn voorzien van een WOZ-taxatie.

Verzekering
Het commercieel vastgoed in exploitatie zijn verzekerd tegen het risico van brand-, storm- en waterschade. De opstalverzekeringen van de huurwoningen zijn verzekerd op basis van een vaste premie per verhuureenheid waarbij onderverzekering en de bedrijfsruimten op basis van de getaxeerde herbouwwaarde waarbij onderverzekering is uitgesloten.

2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Commercieel vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de exploitatie	473.919	195.000

a. Woningen en woongebouwen

Beginsaldo:	195.000	7.434
Mutaties in het boekjaar:		
. Investeringen en bijkomende kosten	278.919	285.439
. Ingebruikname commercieel vastgoed, na-investeringen	0	-97.873
Saldo mutaties in boekjaar	278.919	187.566
Eindsaldo **commercieel vastgoed in ontwikkeling**	473.919	195.000

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS

	31-12-2015	31-12-2014
	€	€
FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
1. Latente belastingvorderingen	2.562.927	3.381.088
2. Te vorderen BWS-subsidies	18.262	86.893
3. Overige	128.672	460.133
Totaal	2.709.861	3.928.114

1. Latente belastingvorderingen

Beginsaldo:	3.381.088	1.797.228
Mutaties in het boekjaar:		
- Afname inzake te verwachten verkoopopbrengsten	-11.168	-10.831
- Afname inzake waarderingsverschil Leningen o/g Zie de toelichting op het resultaat onder de post belastingen. Ingevolge de invoering van de belastingplicht voor corporaties is er een tijdelijk verschil in commerciële en fiscale boekwaarde, gewaardeerd tegen contante waarde en het actueel belastingtarief resulteert dit in een toekomstig belastingvoordeel.	-13.453	-13.594
- Vrijval/dotatie belastinglatentie i.v.m. verrekenbare fiscale verliezen gewaardeerd tegen nominale waarde en het actuele belastingtarief	-793.540	1.348.333
- Vormen belastinglatentie afwaardering Wooninvesteringsfonds gewaardeerd tegen nominale waarde en het actuele belastingtarief	0	259.952
Eindsaldo	2.562.927	3.381.088

Door het toepassing van de fiscale afwaardering tot en met 2015 ten bedrag van € 19 miljoen is er overeenkomstig artikel 2.2.8 lid 3 van de VSO II een verrekenbaar verlies ontstaan. Dit compensabele verlies kan in de komende jaren verrekend worden (carry-forward) met de belastbare bedragen waardoor minder vennootschapsbelasting wordt betaald. Voor dit belastingvoordeel is een actieve belastinglatentie gevormd gewaardeerd tegen nominale waarde.

Wanneer en in welke mate waardestijgingen in het woningbezit zich in de toekomst zullen voordoen is niet in voldoende mate van nauwkeurigheid te bepalen en pas relevant indien de waarde stijgt boven het niveau van de afwaardering en plaatsvinden binnen de restant exploitatieduur. Er wordt geen passieve belastinglatentie gevormd in verband met een mogelijke waardestijging van de afgewaardeerde woningen aangezien er sprake is van een duurzame waardedaling. De huidige waardedaling van ongeveer 17% wordt gezien als een gezonde en blijvende correctie op de marktwaarde van de woningen.

2. Te vorderen BWS-subsidies

Beginsaldo:	86.893	152.137
Mutaties in het boekjaar:		
- Rente	4.518	7.905
- Te ontvangen bijdragen	-73.149	-73.149
Saldo	-68.631	-65.244
Eindsaldo	18.262	86.893

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS

	31-12-2015	31-12-2014
	€	€
3. Overige		
a. Achtergestelde obligatie leningen u/g W.I.F.	128.672	1.500.000
Af: Voorziening Wif	0	-1.039.867
b. Geldleningen u/g Bank Nederlandse Gemeente via W.I.F.	0	0
Totaal	128.672	460.133

Overige vorderingen		
Beginsaldo	460.133	1.960.133
- Aflossing lening WIF/BNG	-331.461	-1.500.000
Eindsaldo	128.672	460.133

De onder (a.) vermelde geldlening aan het Wooninvesteringsfonds betreft een achtergestelde obligatielening zonder aflossingsverplichting van 3 certificaten ad. € 500.000 per certificaat tegen een rentevergoeding van 4,5% per jaar. Het onder verscherpt toezicht gestelde W.I.F. heeft een herstelplan gemaakt waaruit blijkt dat op middellange termijn de intrinsieke waarde van het garantievermogen ontoereikend is om de obligatielening volledig af te lossen. Het W.I.F. heeft in 2015 de gehele vastgoedportefeuille verkocht en met haar individuele leden een vaststellingsovereenkomst ondertekend voor aflossing van de certificaten. In december 2015 is een voorschotbedrag uitbetaald op de aflossing en rente van de certificaten, in totaal groot € 617.672. Op de balans resteert een boekwaarde van € 128.672 die naar verwachting ongeveer overeen zal komen met de slotuitkering. De voorziening is omgezet in een afwaardering. Na de financiële afwikkeling door het W.I.F. zal het bestuur van het W.I.F. overgaan tot liquidatie en opheffing van de vereniging.

VLOTTENDE ACTIVA

Voorraden

- Voorraad onderhoudsmaterialen	48.785	58.111
Totaal voorraden	48.785	58.111

Vorderingen

1. Huurdebiteuren	60.468	62.605
2. Gemeenten	4.230	1.749
3. Overige vorderingen	142.469	158.072
4. Overlopende activa	42.209	308.418
Totaal	249.376	530.844

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS

	31-12-2015	31-12-2014
	€	€
1. Huurdebiteuren		
Totale huurachterstand	113.947	111.311
Af: voorziening dubieuze huurdebiteuren	-53.479	-48.706
Saldo huurdebiteuren	60.468	62.605

De huurachterstanden op 31 december zijn als volgt:

Huurachterstand zittende huurders	32.782	34.344
Huurachterstand vertrokken huurders	80.821	68.926
Bedrijfspanden	344	8.041
Totale huurachterstand ultimo boekjaar	113.947	111.311

Voorziening voor dubieuze huurdebiteuren
Voor het risico van wanbetaling door huurdebiteuren is een voorziening getroffen. De voorziening voor dubieuze huurdebiteuren geeft het volgende verloop te zien:

Saldo per 1 januari	48.706	41.753
Toevoeging dotatie aan de voorziening	4.773	6.953
Saldo	4.773	6.953
Voorziening per 31 december	53.479	48.706

2. Gemeenten		
- te vorderen bijdragen woningaanpassingen	4.230	1.749
Totaal	4.230	1.749

3. Overige vorderingen		
a. Vertrokken bewoners	2.650	29.781
b. Overige debiteuren	6.178	2.743
c. Rekening-courant VvE Bradford	133.641	125.548
Totaal	142.469	158.072

<u>a. Vertrokken bewoners</u>		
Totaal vertrokken bewoners	55.285	66.089
Voorziening per 31 december	-52.635	-36.308
Eindsaldo	2.650	29.781

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS

	31-12-2015	31-12-2014
	€	€

Voorziening voor dubieuze debiteuren
Voor het risico van wanbetaling door vertrokken bewoners is een voorziening getroffen.
De voorziening voor vertrokken bewoners geeft het volgende verloop te zien:

Saldo per 1 januari	36.308	38.352
Vrijval wegens afgeboekte posten	-22.693	-2.044
Toevoeging dotatie aan de voorziening	39.020	0
Mutatie in het boekjaar	16.327	-2.044
Voorziening per 31 december	52.635	36.308
Totaal vertrokken bewoners	55.285	66.089
Voorziening per 31 december	-52.635	-36.308
Eindsaldo	2.650	29.781

b. Overige debiteuren
Dit betreft diverse vorderingen van o.a. declaratie van nota's en doorberekende kosten aan derden.

c. Rekening-courant V.v.E. Bradford
De rekening-courant met de Vereniging van Eigenaars Bradford te Putte bestaat uit een vordering als gevolg van de afrekening van servicekosten en het aandeel in het reservefonds van de V.v.E. (looptijd meer dan één jaar).

4. Overlopende activa

a. Niet vervallen (nog te ontvangen) rente	20.590	290.024
b. Overig	21.619	18.394
Totaal	42.209	308.418

LIQUIDE MIDDELEN

a. Direct opvraagbaar:		
- Banktegoeden	7.389.229	6.167.138
Totaal	7.389.229	6.167.138

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS

	31-12-2015	31-12-2014
	€	€

PASSIVA

EIGEN VERMOGEN

Groepsvermogen

1. Reserve inzake te vorderen belastinglatenties	2.562.927	3.381.088
2. Algemene bedrijfsreserve	42.792.711	40.120.619
Totaal	45.355.638	43.501.707

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

Beginsaldo	43.501.707	40.672.741
Jaarresultaat	1.853.931	2.828.966
Waarvan te vormen reserve inzake belastinglatenties	-2.562.927	-3.381.088
Eindsaldo	42.792.711	40.120.619

De reserve inzake belastinglatenties heeft betrekking op de ongerealiseerde waardevermeerdering als gevolg van de onder de financiële vaste activa en voorzieningen opgenomen latente belastingvordering.

VOORZIENINGEN

1. Onrendabele investeringen en herstructureringen	950.282	990.526
2. Overige voorzieningen	35.091	32.761
Totaal	985.373	1.023.287

1. Onrendabele investeringen en herstructureringen

Beginsaldo:	990.526	0
Mutaties in het boekjaar:		
- Dotatie aan de voorziening	950.282	990.526
- Vrijval ten gunste van het resultaat	-808.292	0
- Vrijval ten laste van activa in ontwikkeling	-182.234	0
Eindsaldo; vermoedelijke looptijd tussen de 1 en 5 jaar	950.282	990.526

2. Overige voorzieningen

Betreft een voorziening loopbaanontwikkelingsbudget

Beginsaldo:	32.761	34.946
- Opgenomen ten laste van het budget	-1.352	-4.435
- Dotatie aan de voorziening	3.682	2.250
Eindsaldo; vermoedelijke looptijd tussen de 1 en 5 jaar	35.091	32.761

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS

	31-12-2015	31-12-2014
	€	€
LANGLOPENDE SCHULDEN		
1. Leningen kredietinstellingen	8.149.742	10.855.953
2. Waarborgsommen	24.978	14.420
3. Overige schulden	2.250	10.240
Totaal, waarvan € 5.025.833 met een looptijd van meer dan 5 jaar	8.176.970	10.880.613

1. Leningen kredietinstellingen

Beginsaldo:	10.855.953	11.001.774
- Bij: 'Aflossing' 2015 (2014)	2.700.662	2.917.799
	13.556.615	13.919.573
Mutaties in het boekjaar:		
- Nieuwe leningen	0	2.600.000
- Aflossingen 2015 (2014)	-2.700.662	-2.962.958
- Aflossingen 2016 (2015)	-2.706.211	-2.700.662
Saldo	-5.406.873	-3.063.620
Eindsaldo	8.149.742	10.855.953

De leningen kredietinstellingen betreft uitsluitend opgenomen geldleningen onder WSW-borging.
De marktwaarde van de aangetrokken geldleningen bedraagt per 31-12-2015 € 12.024.341 (2014 € 15.063.684).

Zekerheden
Alle onroerende zaken van Woningstichting Woensdrecht zijn ingezet en gekoppeld aan de WSW-borgstelling.
De boekwaarde van deze activa die tot zekerheid strekt van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw bedraagt per 31-12-2015 € 28 miljoen en hebben een WOZ-waarde van € 142 miljoen.
Er zijn geen geldleningen met daaraan gekoppelde derivaten afgesloten.

Rentevoet vreemd vermogen
Het gewogen gemiddelde rente percentage van de uitstaande leningen kredietinstellingen bedraagt 3,30% (2014: 3,29%).

2. Waarborgsommen

Beginsaldo:	14.420	5.370
Mutaties in het boekjaar: - opgenomen	0	0
Mutaties in het boekjaar: - gestort	10.558	9.050
Saldo	10.558	9.050
Eindsaldo	24.978	14.420

3. Overige langlopende schulden

a. Lening o/g van Stichting beheer Lucashof	2.250	2.250
b. Afkoopregeling huur	0	7.990
Eindsaldo	2.250	10.240

Mutaties overige langlopende schulden

Beginsaldo	10.240	13.490
- Vrijval afkoopregeling huur	-7.990	-3.250
Eindsaldo	2.250	10.240

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS

	31-12-2015	31-12-2014
	€	€
KORTLOPENDE SCHULDEN		
1. Schulden aan kredietinstellingen	2.706.211	2.700.662
2. Schulden aan leveranciers	101.142	160.475
3. Belastingen en premies sociale verzekering	242.919	108.603
4. Overige schulden	74.495	154.892
5. Overlopende passiva	212.729	330.713
Totaal	3.337.496	3.455.345

1. Schulden aan kredietinstellingen

a. Aflossingen geldlening in 2015 (2014)	2.706.211	2.700.662
Totaal	2.706.211	2.700.662

2. Schulden aan leveranciers

Alle hieronder opgenomen schulden hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

3. Belastingen en premies sociale verzekering

a. Omzetbelasting	81.622	26.795
b. Loonbelasting	54.952	12.216
c. Sociale verzekeringen	7.342	6.196
d. Vennootschapsbelasting	97.408	63.396
e. Pensioenpremies	1.595	0
Totaal	242.919	108.603

4. Overige schulden

a. Nog af te wikkelen exploitatiesaldo levering goederen en diensten	31.002	20.284
b. Overige crediteuren	43.493	9.608
c. Verplichtingen opgeleverde projecten	0	125.000
Totaal	74.495	154.892

5. Overlopende passiva

a. Niet vervallen rente geldleningen	121.493	180.078
b. Vooruit ontvangen huur	64.591	61.484
c. Reservering vakantierechten	19.472	32.541
d. Overig	7.173	56.610
Totaal	212.729	330.713

NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

* De verplichting van de woningstichting om, indien nodig, in de toekomst aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw een bijdrage te leveren. Het waarborgfonds zal dit obligo aanspreken indien het garantievolume van het fonds beneden 0,25% van het risicovermogen daalt. Het obligo bedraagt per 31 december 2015 € 417.956 ofwel 3,85% over het schuldrestant van de geborgde geldleningen.
Indien het WSW dit obligo zou opeisen dient Woningstichting Woensdrecht dit bedrag binnen 30 dagen aan het WSW over te maken. Woningstichting Woensdrecht houdt hiermee in haar liquiditeitsplanning rekening en verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen.

* De verplichting van de woningstichting om voor onbepaalde tijd garant te staan voor een bijdrage in de exploitatie van Stichting Woonwagenbeheer Zuid-West Nederland.

* Inzake BWS subsidies is er een voorwaardelijke verplichting tot het terugbetalen van subsidie bij verkoop uit deze complexen. Dit betreft maximaal een bedrag van € 18.261.

* Per balansdatum is er sprake van aangegane verplichtingen met betrekking tot de bouw van sociale huurwoningen en
niet-DAEB woningen. Het restant van deze verplichting bedraagt € 5.931.492.

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING	Boekjaar 2015	Boekjaar 2014
	€	€

BEDRIJFSOPBRENGSTEN:

HUUROPBRENGSTEN

Woningen en woongebouwen	7.315.333	7.013.485
Onroerende zaken niet woningen	736.073	717.935
Te ontvangen netto-huur:	8.051.406	7.731.420
Af: huurderving:		
a. wegens leegstand	-34.467	-47.864
b. wegens overige redenen	-7.193	-23.789
Totaal	8.009.746	7.659.767

De huurderving bedraagt 0,55% (2014: 0,93%) van de te ontvangen huur.

OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN

Deze vergoedingen hebben betrekking op geleverde goederen, diensten en servicekosten die direct samenhangen met de huurovereenkomsten.

Te ontvangen vergoedingen:		
a. Overige zaken	115.386	114.095
b. Leveringen en diensten	103.812	113.172
Subtotaal	219.198	227.267
Af: Vergoedingsderving:		
wegens leegstand	-1.287	-1.722
Subtotaal	-1.287	-1.722
Totaal	217.911	225.545

De vergoedingsderving bedraagt 0,59% (2014: 0,76%) van de te ontvangen vergoedingen

NETTO VERKOOPRESULTAAT VASTGOEDPORTEFEUILLE

Boekwinst op de verkochte woningen	229.160	106.857

OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN

1. Vergoedingen voor verrichte diensten		
- Kostenvergoedingen, doorberekende beheerskosten	12.943	9.720
- Vergoeding kosten onderhoud	23.670	60.211
- Omzet geleverde goederen en diensten	2.715	716
2. Overige bedrijfsopbrengsten		
- Overige baten	1.482	3.439
Totaal	40.810	74.086

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING	Boekjaar 2015 €	Boekjaar 2014 €

BEDRIJFSLASTEN:

AFSCHRIJVINGEN (IM)MATERIELE VASTE ACTIVA EN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
a. Sociaal vastgoed en overige zaken in exploitatie	1.185.049	1.148.533
b. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	33.006	30.552
c. Commercieel vastgoed in exploitatie	448.151	444.410
Totaal	1.666.206	1.623.495

OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN (IM)MATERIELE VASTE ACTIVA EN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
- (Terugname) afwaardering onrendabele investering	-857.049	-553.000
- Afwaardering onrendabele investering activa in ontwikkeling	1.003.180	1.529.757
- Afwaardering grondpositie tegen lagere marktwaarde	0	245.781
Totaal	146.131	1.222.538

- (Terugname) afwaardering onrendabele investering heeft betrekking op het project Mgr Poelstraat/Aalbersestraat, waarvoor in 2014 een afwaardering voor het onrendabele deel heeft plaatsgevonden.
  In 2015 is besloten dat van de 19 te bouwen woningen, de 6 (grotere) hoekwoningen door de deelneming WSWoensdrecht Vastgoed B.V. gebouwd en verhuurd gaan worden. Mede hierdoor is een terugname van de afwaardering ontstaan.
- De afwaardering van activa in ontwikkeling heeft betrekking op de projecten Tervoplein te Putte en Matt. Wolffstraat. Voor het project Matt. Wolffstraat is een extra afwaardering noodzakelijk gebleken.
  Als gevolg van de gewijzigde wetgeving (Passend Toewijzen) wordt een lagere huuropbrengst verwacht dan aanvankelijk was begroot.

LONEN EN SALARISSEN		
- Bruto salarissen (incl. ziekengeld)	578.430	518.639
- Uitzendkrachten/stagiaires	48.807	89.830
Totaal	627.237	608.469

De personeelsbezetting bedraagt ultimo boekjaar 13 medewerkers in loondienst (2014: 11).
Het gemiddelde aantal fte's bedraagt daarmee ultimo 2015: 11,7 (2014: 9,99).

SOCIALE LASTEN EN PENSIOENLASTEN		
- Sociale lasten	77.284	72.539
- Pensioenlasten	91.142	99.861
Totaal	168.426	172.400

De pensioenregeling is geregeld in de CAO Woondiensten en ondergebracht bij SPW (Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties). De pensioenregeling is een zogenaamde salaris-diensttijdregeling (toegezegd pensioen). Voor Woningstichting Woensdrecht is er geen reglementaire of statutaire verplichting om eventuele tekorten van het pensioenfonds aan te zuiveren anders dan de verplichting tot het betalen van hogere toekomstige premies. Ook bestaat er geen aanspraak van aangesloten werkgevers op eventuele opgebouwde buffers.

Het eigen vermogen van het pensioenfonds is op 31 december 2015 lager dan het wettelijk minimaal vereist vermogen en is er dus een dekkingstekort. De vereiste dekkingsgraad ligt eind 2015 op circa 125%. De dekkingsgraad van het pensioenfonds bedroeg ultimo 2015: 109% (2014: 114%). Het fonds heeft dus een reservetekort. Eind juni heeft het SPW een herstelplan ingediend bij de toezichthouder waarmee wordt aangetoond dat het SPW binnen de geldende termijn uit het reservetekort kan komen.

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING	Boekjaar 2015	Boekjaar 2014
	€	€
ONDERHOUDSLASTEN		
Totaal onderhoudsuitgaven	1.595.844	1.843.603
Af: activering installatie en inrichting *	-284.455	-299.766
Af: activering geriefsverbeteringen	-62.432	-163.992
Totaal onderhoudsuitgaven	1.248.957	1.379.845
Af: onderhoudslasten werkapparaat	-200.306	-239.361
Totaal	1.048.651	1.140.484

* Als gevolg van de toepassing van de componentenbenadering worden onderhoudslasten deels toegevoegd aan de materiële vaste activa.

De totale onderhoudslasten zijn als volgt te specificeren:

Onderhoudsabonnement	71.347	67.574
Reparatieverzoeken	302.160	223.959
Mutatie onderhoud	119.207	118.479
Planmatig onderhoud	1.079.460	1.373.379
Doorberekend onderhoud	23.670	60.212
	1.595.844	1.843.603

LEEFBAARHEID		
- Kosten leefbaarheid	9.970	47.038
LASTEN SERVICECONTRACTEN		
- Lasten servicekosten	155.474	142.809
OVERIGE BEDRIJFSLASTEN		
1. Overige kostensoorten		
- Overige personeelskosten	68.217	24.565
- Huisvestingskosten	33.752	29.622
- Kosten Raad van Toezicht	35.323	34.129
- Algemene kosten	291.374	231.721
2. Zakelijke bedrijfslasten		
- Belastingen	249.629	237.929
- Verzekeringen	19.793	18.247
- Contributie landelijke federatie	9.343	9.114
- Heffing Autoriteit Wonngcorporaties	3.368	0
- Bijdrageheffing saneringssteun Centraal Fonds Volkshuisvesting	0	212.201
- Verhuurderheffing	647.537	554.009
- Overige exploitatielasten: invorderingskosten/afboeking oninbare vorderingen/storting voorziening dub. debiteuren	133.801	83.216
Totaal	1.492.137	1.434.753

FINANCIËLE BATEN EN LASTEN:

WAARDEVERANDERING FINANCIELE VASTE ACTIVA		
Waardeveranderingen financiële vaste activa	0	0
OPBRENGST VAN VORDERINGEN DIE TOT DE VASTE ACTIVA BEHOREN EN VAN EFFECTEN		
- Rente leningen u/g	0	114.715
- Rente BWS subsidie	1.947	5.462
Totaal	1.947	120.177

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING	Boekjaar 2015 €	Boekjaar 2014 €
ANDERE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN		
- Rente rekening-courant + deposito's bank	41.726	5.117
- Overige rentebaten	546	835
Totaal	42.272	5.952
RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN		
- Rente langlopende geldleningen kredietinstellingen	420.012	418.185
- Overige verschuldigde rente en soortgelijke kosten	1.703	3.120
Totaal	421.715	421.305
BELASTINGEN RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING		
- Te betalen vennootschapsbelasting	164.408	147.242
- Correcties vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-30.601	-13.254
- Mutatie latente belastingverplichtingen	0	0
- Mutatie latente belastingvorderingen	24.621	24.425
- Vennootschapsbelasting	158.428	158.413
- Vormen latente belastingvorderingen i.v.m. afwaardering wooninvesteringsfonds	0	-259.952
- Mutatie latente belastingvorderingen i.v.m. te verrekenen verliezen	793.540	-1.348.334
- Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	951.968	-1.449.873

Bij het bepalen van de verschuldigde vennootschapsbelasting is rekening gehouden met de gesloten vaststellingsovereenkomst d.d. 23 januari 2009. Als gevolg van het verschil in de gehanteerde waarderingsgrondslagen en in het bijzonder de invoering van de vennootschapsbelastingplicht zijn er aanzienlijke verschillen in de commerciële en fiscale boekwaarde. Voor de verschillen die van tijdelijke aard zijn, wordt een belastinglatenties opgenomen die worden bepaald aan de hand van het actuele belastingtarief en gewaardeerd tegen contante waarde.
Hierbij is het eigen vigerende beleid bepalend en wordt ervan uitgegaan dat de tijdshorizon waarover het huidige beleid regeert, in beginsel, vijf jaar bedraagt. Dit op basis van de beleidscyclus, mogelijke wijzigingen van beleid en onzekerheden betreffende wet- en regelgeving. Voor een groot deel van bezit is het beleid verhuren voor onbepaalde tijd eventueel gevolgd door herontwikkeling. Gezien de lange looptijd van deze investeringen en de veronderstelling dat deze niet verkocht zullen worden, is de belatinglatentie bij benadering nihil. Voor de delen van het bezit waar een afwijkend beleid geldt, zoals bij de verkoop van huurwoning voor de komende vijf jaar, is een een inschatting gemaakt van de latente belastingvordering gewaardeerd tegen contante waarde.

De belastingjaren tot en met 2012 zijn definitief vastgesteld conform de ingediende aangiften. Ten aanzien van de te betalen vennootschapbelasting over 2013, 2014 en 2015 verwachten wij dat deze voor Woningstichting Woensdrecht nihil bedraagt. Analyse van de waarde-ontwikkeling van onze huurwoningen laat over een reeks van jaren een daling zien. Gezien de huidige ontwikkeling van de financiële markten, de algemene economische ontwikkelen, de waardeontwikkeling van bestaande woningen en politieke besluitvorming concluderen wij dat de ontwikkelingen van structurele aard zijn en er sprake is van een duurzame waardedaling.

Door het toepassing van de fiscale afwaardering is er tot en met 2014 ten bedrag van € 19 miljoen, overeenkomstig artikel 2.2.8 lid 3 van de VSO II een verrekenbaar verlies ontstaan. Dit compensabele verlies kan in de komende jaren verrekend worden (carry-forward) met de belastbare bedragen waardoor minder vennootschapsbelasting wordt betaald. Voor dit belastingvoordeel is een actieve belastinglatentie gevormd gewaardeerd tegen nominale waarde.

€

De te betalen vennootschapsbelasting is lager dan op basis van het commerciële resultaat.

Over het boekjaar bedraagt het verschil tussen het commerciële en fiscale resultaat als volgt:

Commercieel resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		2.805.899
- Verschil in afschrijving over materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen	1.365.794	
- Verschil afwaardering onrendabele investeringen	146.131	
- Verschil in boekwinst verkochte woningen en herinvesteringreserve	-214.160	
- Duurzame waardeverandering huurwoningen	145.700	
- Activering onderhoud componenten, fiscaal geen verbetering	-284.455	
- Waarderingsverschil leningen u/g en o/g	-58.507	
- Fiscaal niet aftrekbare kosten	-3.609	
- Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	9.000	
- Te verrekenen negatief belastbaar resultaat Woningstichting Woensdrecht	-3.214.160	
Verschil tussen commercieel en fiscaal resultaat		-2.108.266
Belastbaar bedrag WSWoensdrecht Groep		697.633

Te betalen vennootschapsbelasting over 2015		
1e schijf 20% over € 200.000	40.000	
2e schijf 25% over € 497.633	124.408	
Totaal		164.408

ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2015

(NA BESTEMMING VAN HET RESULTAAT)

ACTIVA	31 december 2015 €	€	31 december 2014 €	€
VASTE ACTIVA				
MATERIELE VASTE ACTIVA				
- Sociaal vastgoed in exploitatie	27.634.688		28.526.426	
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	302.586		2.661	
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	351.530		310.594	
Totaal materiële vaste activa		28.288.804		28.839.681
VASTGOEDBELEGGINGEN				
- Commercieel vastgoed in exploitatie	0		0	
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0		0	
Totaal vastgoedbeleggingen		0		0
FINANCIELE VASTE ACTIVA				
- Latente belastingvorderingen	2.562.927		3.381.088	
- Te vorderen BWS-subsidies	18.262		86.893	
- Deelnemingen in groepsmaatschappijen	20.055.195		19.685.003	
- Leningen u/g	128.672		460.133	
Totaal financiële vaste activa		22.765.056		23.613.117
Totaal vaste activa		51.053.860		52.452.798
VLOTTENDE ACTIVA				
Voorraden		48.785		58.111
Vorderingen				
- Huurdebiteuren	45.106		47.103	
- Gemeenten	4.230		1.749	
- Vorderingen op groepsmaatschappijen	72.803		456.757	
- Overige vorderingen	141.925		158.072	
- Overlopende activa	38.476		307.871	
Totaal vorderingen		302.540		971.552
Liquide middelen		6.533.448		5.538.020
Totaal vlottende activa		6.884.773		6.567.683
TOTAAL		57.938.633		59.020.481

ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2015

(NA BESTEMMING VAN HET RESULTAAT)

PASSIVA	**31 december 2015**		**31 december 2014**	
	€	**€**	**€**	**€**
EIGEN VERMOGEN				
- Overige reserves	45.355.638		43.501.707	
Totaal eigen vermogen		45.355.638		43.501.707
VOORZIENINGEN				
- Latente belastingverplichtingen	0		0	
- Onrendabele investeringen en herstructureringen	950.282		990.526	
- Overige voorzieningen	35.091		32.760	
Totaal voorzieningen		985.373		1.023.286
LANGLOPENDE SCHULDEN				
- Leningen kredietinstellingen	8.149.742		10.855.953	
- Waarborgsommen	740		6.970	
- Overige schulden	2.250		2.250	
Totaal langlopende schulden		8.152.732		10.865.173
KORTLOPENDE SCHULDEN				
- Schulden aan kredietinstellingen	2.706.211		2.700.662	
- Schulden aan leveranciers	67.607		149.652	
- Belastingen en premies sociale verzekering	112.573		16.184	
- Overige schulden	58.017		148.561	
- Overlopende passiva	500.482		615.256	
Totaal kortlopende schulden		3.444.890		3.630.315
TOTAAL		57.938.633		59.020.481

ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2015

	Boekjaar 2015 €	Boekjaar 2014 €
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
- Huuropbrengsten	6.786.901	6.482.153
- Opbrengsten servicecontracten	185.998	185.731
- Overheidsbijdragen	0	0
- Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	229.160	106.857
- Overige bedrijfsopbrengsten	102.306	125.187
Som der bedrijfsopbrengsten	7.304.365	6.899.928
BEDRIJFSLASTEN		
- Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	1.218.055	1.181.904
- Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	146.131	1.222.538
- Lonen en salarissen	627.237	608.469
- Sociale lasten	77.284	72.539
- Pensioenlasten	91.142	99.861
- Onderhoudslasten	988.814	1.103.196
- Leefbaarheid	9.970	41.358
- Lasten servicecontracten	105.509	102.626
- Overige bedrijfslasten	1.356.578	1.336.757
Som der bedrijfslasten	4.620.720	5.769.248
BEDRIJFSRESULTAAT	2.683.645	1.130.680
FINANCIELE BATEN EN LASTEN		
- Waardeverandering financiële vaste activa en van effecten	0	0
- Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	1.947	120.177
- Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	37.783	46.090
- Rentelasten en soortgelijke kosten	-421.475	-421.305
SALDO FINANCIELE BATEN EN LASTEN	-381.745	-255.038
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	2.301.900	875.642
- Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-818.161	1.583.861
- Resultaat deelnemingen	370.192	369.463
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING NA BELASTINGEN	1.853.931	2.828.966
- Buitengewone baten en lasten	0	0
RESULTAAT NA BELASTING	1.853.931	2.828.966

Toelichting waarderingsgrondslagen enkelvoudig

Algemeen

Woningstichting Woensdrecht is op 25 juni 1968 opgericht en houdt zich bezig met werkzaamheden op het gebied van volkshuisvesting, welzijn, zorg en dienstverlening en het (doen) realiseren van bouwwerken, exploitatie van onroerend goed, managementactiviteiten en het houden van deelnemingen die zich bezig houden met voornoemde werkgebieden. De onderneming is gevestigd te Hoogerheide aan de Jan van der Heijdenstraat 14 en staat aan het hoofd van de WSWoensdrecht Groep. Zij is ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 20054748.

Woningstichting Woensdrecht heeft haar niet-DAEB (Diensten van Algemeen Economisch Belang) activiteiten ondergebracht in WSWoensdrecht Holding B.V. en WSWoensdrecht Vastgoed B.V. Woningstichting Woensdrecht streeft ernaar om het verschil tussen sociale activiteiten (DAEB) en niet-DAEB activiteiten zo helder en transparant mogelijk te laten zijn.

Wettelijk kader en richtlijn voor de jaarverslaggeving

Per 1 juli 2015 zijn de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) en de daaraan gekoppelde Ministeriële Regeling in werking getreden. Omdat de nieuwe wet- en regelgeving halverwege het boekjaar in werking is getreden, is voor de verslaglegging over 2015 een overgangsmaatregel getroffen. In artikel 126 en 127 van het BTIV is bepaald dat voor het verslagjaar 2015 het BBSH (Besluit Beheer Sociale Huursector) nog van toepassing. Op grond van artikel BW 2:360, derde lid, is Woningstichting Woensdrecht verplicht tot het opstellen van een jaarrekening volgens BW 2 titel 9. Woningstichting Woensdrecht is op grond van artikel 26 van het BBSH (en met ingang van 2016 de artikelen 35, 36 en 36a van de Woningwet) eveneens verplicht om een jaarrekening op te maken volgens BW 2 titel 9. Deze jaarrekening is opgesteld met in achtneming van BW 2, titel 9 en de richtlijnen die de Raad voor de Jaarverslaggeving voorschrijft in het algemeen en richtlijn RJ645 voor de jaarverslaggeving door woningcorporaties in het bijzonder.

Downstream sales

Betreffende het overgedragen onroerend goed vanuit Woningstichting Woensdrecht naar WSWoensdrecht Vastgoed B.V. wordt de RJ260 inzake downstream sale toegepast. De overgedragen onroerende zaken zijn tegen verkrijgingsprijs opgenomen en het hierbij nog niet buiten de groep gerealiseerd resultaat is opgenomen als passief post. Deze post wordt naar mate van realisatie (afschrijving van betreffende vastgoedbeleggingen) ten gunste van het resultaat gebracht.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

In artikel 27 lid 1 BBSH (met ingang van 2016 in artikel 37 van de Woningwet) is opgenomen dat woningcorporaties accountantscontrole moeten laten verrichten op hun jaarverslaggeving. Deloitte Accountants B.V. heeft voor de jaarrekening over 2015 een controle uitgevoerd en haar oordeel in een controleverklaring weergegeven.

Waardering in het algemeen

De huidige wetgeving en richtlijnen voor de jaarverslaggeving bieden een keuzevrijheid in het waarderen van de activa en passiva tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Woningstichting Woensdrecht kiest voor de waardering van de activa en de passiva en de bepaling van het resultaat op de grondslag van verkrijging- of vervaardigingprijs of nominale waarde, tenzij hierna anders is vermeld. Woningstichting Woensdrecht hanteert de historische kostprijs als uitgangspunt voor de waardering van zowel het sociaal vastgoed als het commercieel vastgoed. De baten en lasten worden toegerekend aan het

jaar waarop zij betrekking hebben. Bij het samenstellen van de balans en de winst- en verliesrekening is zoveel mogelijk een bestendige gedragslijn aangehouden. Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode van 1 januari 2015 tot en met 31 december 2015 en alle in dit verslag vermelde bedragen luiden in euro's.

Stelselwijzigingen en schattingswijzigingen
In 2015 heeft er geen stelsel- of schattingswijziging plaatsgevonden.

Classificatie van het vastgoed
De richtlijn RJ645 schrijft voor dat een toegelaten instelling aangaande de typologie van het vastgoed een onderverdeling dient te maken naar sociaal of naar commercieel vastgoed. Deze zogenaamde classificatie heeft een overeenstemming met de splitsing tussen (Diensten van Algemeen Economisch Belang) DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed. Woningstichting Woensdrecht heeft haar dure, middeldure huurwoningen en bedrijfsruimten reeds ondergebracht in WSWoensdrecht Vastgoed B.V. Hierdoor classificeren alle huurwoningen die thans in de woningstichting worden geëxploiteerd zich als sociaal vastgoed. Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens.

Balanswaardering

Materiële vaste activa
Sociaal vastgoed in exploitatie
Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Alle woningen die door Woningstichting Woensdrecht worden geëxploiteerd worden derhalve geclassificeerd als sociaal vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Woningstichting Woensdrecht kwalificeert het sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel, aangezien het beleid gericht is op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Het volkshuisvestelijk beleid staat hierbij centraal. Het uitgangpunt van beleid is dat nagenoeg alle woningen in exploitatie blijven en benodigd zijn voor het huisvesten van onze doelgroepen.

Sociaal vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd op verkrijgingsprijs/vervaardigingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. Of sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt jaarlijks getoetst op basis van boekwaarde versus bedrijfswaarde.

Een bijzonder waardeverminderingsverlies is het bedrag waarmee de boekwaarde de bedrijfswaarde duurzaam overschrijdt en wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt onder de post overige waardeverminderingen van materiële vaste activa.

De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, rekening houdend met een eventuele residuwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikname. Over de boekwaarde van grond wordt niet afgeschreven, aangezien hierbij geen sprake is van technische of economische slijtage.

De afschrijvingen worden berekend volgens de lineaire afschrijvingsmethode waarbij gerekend wordt met de onderstaande afschrijvingstermijnen voor de onderscheidende componenten:

- grond in erfpacht 50 jaar
- bouwkosten 50 jaar
- installaties 20 jaar
- inrichting 30 jaar
- warmte-isolatie/woningverbeteringen 25 jaar

of de restduur van het betreffende produktmarktcombinatie.

Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de onderhoudsuitgaven die betrekking hebben op componenten die worden vervangen niet ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht maar opnieuw geactiveerd onder de betreffende produktmarktcombinatie.
Clustering van kasstroomgenererende eenheden sluit aan bij het interne beleid en bedrijfsvoering. De clustering tot produktmarktcombinaties is evenals voorgaande jaren gekozen op basis van doelgroep, markt, wijk en leeftijd van woningen.

Vastgoed (sociaal vastgoed) in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie als sociaal vastgoed. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen de tot en met de balansdatum uitgegeven verkrijgingsprijs/vervaardigingsprijs onder aftrek van een bijzondere waardevermindering bestaande uit het onrendabele deel van de investering. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen verkrijgingsprijs en bijkomende kosten. Er wordt geen rente toegerekend aan de vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Afschrijving vindt eerst plaats nadat de betreffende complexen in exploitatie zijn genomen.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
Deze activa zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde verminderd met afschrijvingen bepaald op basis van de verwachte economische levensduur. De afschrijvingen zijn berekend volgens het lineaire systeem. Over de boekwaarde van grond wordt niet afgeschreven, aangezien hierbij geen sprake is van technische of economische slijtage.

De afschrijvingstermijnen bedragen respectievelijk voor:

- gebouwen 50 jaar
- cv-installaties 20 jaar
- bestrating 25 jaar
- inventaris / automatisering 5 jaar
- vervoermiddelen 5 jaar

Vastgoedbeleggingen
Commercieel vastgoed (niet DAEB) in exploitatie
Het commercieel vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed. Commercieel vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd op verkrijgingsprijs/vervaardigingsprijs, verminderd

met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. Of sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt jaarlijks getoetst op basis van boekwaarde versus bedrijfswaarde. Een bijzonder waardeverminderingsverlies is het bedrag waarmee de boekwaarde de bedrijfswaarde duurzaam overschrijdt en wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt onder de post overige waardeverminderingen van materiële vaste activa.
Commercieel vastgoed in exploitatie is per 31-12-2014 overgenomen door WsWoensdrecht Vastgoed B.V.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
Er zijn geen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Vastgoed (niet DAEB) in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie als vastgoedbelegging betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie als commercieel vastgoed. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen de tot en met de balansdatum uitgegeven verkrijgingsprijs/ vervaardigingsprijs onder aftrek van een bijzondere waardevermindering bestaande uit het onrendabele deel van de investering. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen verkrijgingsprijs en bijkomende kosten of lagere opbrengstwaarde. Er wordt geen rente toegerekend aan het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Afschrijving vindt eerst plaats nadat de betreffende complexen in exploitatie zijn genomen.

Financiële vaste activa
Latente belastingvorderingen
De latente belastingvorderingen uit hoofde van te verwachten verkoopopbrengsten en waarderingsverschillen geldleningen worden gewaardeerd aan de hand van het actuele belastingtarief van 25% vennootschapsbelasting en tegen contante waarde, teruggerekend vanaf de het moment dat het tijdelijke verschil tussen de commerciële en fiscale waardering naar verwachting in het resultaat tot uitdrukking komt.

Te vorderen BWS-subsidies
Waardering van de te vorderen BWS-subsidies (Besluit Woninggebonden Subsidies) vindt plaats door aan de contante waarde van de subsidie bij aanvang van de exploitatie jaarlijks rente toe te rekenen tegen het subsidierendement onder aftrek van de ontvangen bijdrage.

Deelnemingen in groepsmaatschappijen
Op 21 december 2005 is door Woningstichting Woensdrecht de deelneming WSWoensdrecht Holding B.V. opgericht waarin zij een 100% aandelen belang heeft. Tevens is op deze datum WSWoensdrecht Vastgoed B.V. opgericht waarin WSWoensdrecht Holding B.V. een 100% aandelen belang bezit.

De deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd volgens de netto-vermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze netto-vermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening.

Leningen u/g
De overige vorderingen zijn gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel lagere opbrengstwaarde (marktwaarde) per balansdatum. Dientengevolge is er voor de achterstelde obligatielening uitgegeven aan

het Wooninvesteringsfonds een voorziening gevormd. Het onder verscherpt toezicht gestelde W.I.F. heeft een herstelplan gemaakt waaruit blijkt dat op middellange termijn de intrinsieke waarde van het garantievermogen ontoereikend is om de obligatielening volledig af te lossen. In 2015 heeft het W.I.F. haar vastgoedportefeuille verkocht en met haar individuele leden een vaststellingsovereenkomst ondertekend voor de terugbetaling van rente en aflossing. Het W.I.F. heeft in december 2015 een voorschot betaling gedaan en zal zich na de financiële afwikkeling richten op liquidatie en opheffing van de vereniging. De voorziening is in 2015 omgezet in een afwaardering.

Vlottende activa

Voorraden

De voorraad materialen, ten behoeve van de eigen onderhoudsdienst, zijn gewaardeerd tegen de laatst betaalde inkoopprijzen.

Vorderingen

De vorderingen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Op de (huur)debiteuren is een afwaardering voor mogelijke oninbaarheid in mindering gebracht.

Liquide middelen

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

Voorzieningen

Latente belastingverplichtingen

De latente belastingverplichtingen worden gewaardeerd aan de hand van het actuele belastingtarief vennootschapsbelasting van 25 % en tegen contante waarde, teruggerekend vanaf het moment dat het tijdelijke verschil tussen de commerciële en fiscale waardering naar verwachting in het resultaat tot uitdrukking komt.

De belastinglatentie die is gevormd als gevolg van fiscaal verrekenbare verliezen en het (af)waarderingsverschil betreffende het Wooninvesteringsfonds wordt gewaardeerd in nominale waarde tegen het actuele belastingtarief.

Voorzieningen onrendabele investering en herstructurering

Deze voorzieningen worden gevormd voor feitelijke verplichtingen en voorzienbare verliezen, waaronder onrendabele investeringen en herstructurering, die op de balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden ingeschat. Deze voorzieningen worden tegen nominale waarde opgenomen.

De verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen worden tegen nominale waarde gewaardeerd.

Langlopende schulden

Leningen kredietinstellingen

De leningen worden afgelost op basis van annuïteiten of lineair of fixe of een combinatie van deze aflossingsvormen. De leningen zijn alle gegarandeerd door een borgstelling van het Waarborgfonds Sociale

Woningbouw. De aflossingsverplichting voor het komend jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Overige langlopende schulden
De overige langlopende schulden bestaan uit waarborgsommen. Er zijn geen woningen verkocht onder voorwaarden en er is derhalve geen sprake van een terugkoopverplichting. Er wordt geen gebruik gemaakt van derivaten, om het rente- en kasstroomrisico af te dekken, waardoor er geen verplichtingen zijn uit hoofde van derivaten.

Overige activa en passiva
Voor zover in het bovenstaande niet anders is aangegeven, worden activa en passiva gewaardeerd op nominale waarden. Hierbij wordt op vorderingen, indien noodzakelijk, een voorziening wegens mogelijke oninbaarheid in mindering gebracht.

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

Huuropbrengsten
De jaarlijkse huurverhoging is voor sociale huurwoningen van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2015 bedroeg dit maximumpercentage 2,5 tot 5,0% afhankelijk van het gezamenlijk inkomen. De overige verhuureenheden worden volgens de contractuele overeengekomen voorwaarden aangepast. Veelal wordt hierbij een indexering van de huurprijs afgesproken op basis van de consumenten prijsindex (CPI) die gepubliceerd wordt door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).
De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid.

Opbrengsten servicecontracten
De bijdrage en vergoedingen van huurders die zijn overeengekomen voor levering van goederen en diensten welke direct samenhangen met de huurovereenkomst.

Overheidsbijdragen
Dit betreft jaarlijkse overheidsbijdragen op grond van de regeling steun huisvesting gehandicapten.

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille
De opbrengst van verkochte onroerende goederen wordt, onder aftrek van de boekwaarde en verkoopkosten, verantwoord onder deze post. De winst van de verkochte onroerende goederen wordt verantwoord op het moment van juridische levering.

Overige bedrijfsopbrengsten
Onder de overige bedrijfsopbrengsten worden o.a. de vergoedingen voor verrichte diensten en omzet geleverde goederen en diensten verantwoordt.

Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille
De afschrijving op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille is gebaseerd op basis van verkrijging- of vervaardigingprijs dan wel lagere bedrijfswaarde. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijvingen van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt.

Overige waardeveranderingen van materiële vaste activa en vastgoedportefeuille
Indien de bedrijfswaarde van een complex / produktmarktcombinatie lager is dan de historische kostprijs minus jaarlijkse afschrijvingen wordt het complex afgewaardeerd tot de lagere bedrijfswaarde.

Indien sociaal of commercieel vastgoed in ontwikkeling intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd zijn en de verplichtingen die hieruit voortvloeien kwantificeerbaar zijn, wordt een eventueel onrendabel deel van de investering afgewaardeerd. Indien de ontwikkeling van de bedrijfswaarde hiertoe aanleiding geeft, worden eerder genomen afwaarderingen teruggenomen rekeninghoudend met de afschrijvingen over de teruggenomen afwaarderingen.

Clustering van kasstroomgenererende eenheden sluit aan bij het interne beleid en bedrijfsvoering. De clustering tot produkt-markt-combinaties is evenals voorgaande jaren gekozen op basis van doelgroep, markt, wijk en leeftijd van woningen.

Lonen , salarissen, sociale lasten en pensioenlasten
Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers. Voor een nadere uiteenzetting omtrent de pensioenlasten wordt verwezen naar de toelichting op de winst- en verliesrekening onder de post pensioenlasten.

Onderhoudslasten
Hieronder worden de kosten van het planmatig onderhoud, uitgaven aan leefbaarheidprojecten alsmede de kosten ten behoeve van het reparatie- en mutatieonderhoud verantwoord.

Het reparatie- en mutatieonderhoud bestaat uit de kosten van derden, van materiaalverbruik en van de eigen dienst. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoorten lonen en salarissen, sociale lasten en overige bedrijfslasten.

Lasten servicecontracten
Kosten inzake levering van goederen en diensten aan huurders welke direct samenhangen met de huurovereenkomst.

Leefbaarheid
Uitgaven voor leefbaarheid voor zover niet opgenomen onder de onderhoudsuitgaven.

Overige bedrijfslasten
Hieronder worden de overige kosten verantwoord die zijn gemaakt in het kader van de gewone bedrijfsvoering zoals huisvestingskosten, kosten Raad van Toezicht, algemene kosten, overige personeelskosten, belastingen, verhuurdersheffing, verzekeringen, contributie Aedes, bijdrageheffing saneringsteun CFV et cetera.
De kosten met betrekking tot de eigen onderhoudsdienst worden in de winst- en verliesrekening op lasten onderhoud in mindering gebracht.

Opbrengsten van vorderingen, rentebaten en soortgelijke opbrengsten
Hieronder wordt verantwoord de rentebaten van liquide middelen, vorderingen en, in het kader van matching van taken en middelen, uitgeleende gelden.

Waardeverandering financiële vaste activa en effecten
Hieronder zijn de gerealiseerde waardeveranderingen opgenomen van de financiële vaste activa en effecten.

Rentelasten en soortgelijke kosten
Hieronder wordt verantwoord de betaalde rente wegens geldleningen van kredietinstellingen, rente over rekening-courant krediet en verwervingskosten van financieringen.

Resultaat deelnemingen
Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Woningstichting Woensdrecht geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Buitengewone baten en lasten
Onder buitengewone baten en lasten worden die posten opgenomen die niet uit normale bedrijfsactiviteiten voortkomen en die dus niet in het normale bedrijfsresultaat worden verantwoord.

Vennootschapsbelasting
De vennootschapsbelasting wordt gebaseerd op het resultaat in de jaarrekening met inachtneming van de verschillen in grondslagen welke worden gehanteerd bij de winstberekening volgens de jaarrekening enerzijds en de fiscale winstberekening anderzijds. De berekening vindt plaats tegen het actuele belastingtarief.
Het verschil met de op basis van de fiscale winstberekening verschuldigde belasting komt tot uitdrukking in de voorziening voor latente belastingverplichtingen en/of een latente belastingvordering.
Ingevolge de invoering van de belastingplicht voor corporaties begin 2008 is er een tijdelijk verschil in commerciële en fiscale boekwaarde, deze belastinglatenties worden gewaardeerd in contante waarde tegen het actuele belastingtarief.
De belastinglatentie die is gevormd als gevolg van fiscaal verrekenbare verliezen en het (af)waarderingsverschil betreffende het Wooninvesteringsfonds wordt gewaardeerd in nominale waarde tegen het actuele belastingtarief.

Overige toelichtingen

Vaststellingsovereenkomst en derdenbeding

Woningstichting Woensdrecht heeft op 27 april 2009 met de inspecteur van de Belastingdienst de vaststellingsovereenkomst 2 d.d. 23 januari 2009 gesloten ter beëindiging van onzekerheid als gevolg van de invoering van de integrale belastingplicht op grond van artikel 2, lid 1, onderdeel d, Wet op de Vennootschapsbelasting 1969 per 1 januari 2008. WSWoensdrecht Holding B.V. en WSWoensdrecht Vastgoed B.V. hebben verklaard in een derdenbeding de rechten en verplichtingen te aanvaarden die voortvloeien uit de vaststellingsovereenkomst 2 d.d. 23 januari 2009.

Fiscale eenheid voor omzetbelasting

Woningstichting Woensdrecht maakt deel uit van de fiscale eenheid voor de omzetbelasting met WSWoensdrecht Holding B.V. en WSWoensdrecht Vastgoed B.V., op grond daarvan is de stichting hoofdelijk aansprakelijk voor de omzetbelastingschuld van de fiscale eenheid als geheel.

Groepsverband en aansprakelijkheid

Het streven naar transparantie en een gelijkheid in concurrentiepositie houdt tevens in dat WSWoensdrecht Holding B.V. respectievelijk WSWoensdrecht Vastgoed B.V. van een gezonde vermogenspositie voorzien zijn, zodanig dat beide zowel DAEB als niet-DAEB financieel levensvatbaar zijn en zelfstandig kunnen voorzien in hun toekomstige financieringsbehoefte. Uiteraard zijn de besloten vennootschappen zelfstandige lichamen waarvan de aansprakelijkheid is begrensd tot het door de aandeelhouders ingebrachte kapitaal. Behoudends de verplichtingen die voortvloeien uit de fiscale wetgeving zijn er geen aansprakelijkheden of garanties afgegeven binnen het groepsverband.

Wet normering bezoldiging topfunctionarissen (WNT)

De wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector geldt met ingang van 1 januari 2013. De WNT regelt de maximale honorering voor de topfunctionarissen en commissarissen.

Toezichthoudende topfunctionarissen in 2015:

Topfunctionarissen	de heer	de heer	mevrouw
Naam	**J.J.M. Plasmans**	**Ir. J.B.M.H. Gremmen**	**R.C. Kappetein**
Beloning	6.000	4.000	4.000
Belastbare onkosten-vergoeding	46	0	26
Voorzieningen betaalbaar op termijn	0	0	0
Totaal bezoldiging 2015	6.046	4.000	4.026
Totaal bezoldiging 2014	6.000	4.051	4.032
WNT-Norm 2015	*)	*)	9.300
Overgangsrecht	Ja	Ja	Nee
Duur en omvang	12 maanden	12 maanden	12 maanden
Functie	Voorzitter	Lid (vice-voorzitter)	Lid
	Raad van Toezicht	Raad van Toezicht	Raad van Toezicht

Topfunctionarissen	mevrouw	de heer
Naam	**Ing W.E. Wouda-van der Giessen**	**Mr. B.C.C. Melis**
Beloning	4.000	4.000
Belastbare onkosten-vergoeding	93	0
Voorzieningen betaalbaar op termijn	0	0
Totaal bezoldiging 2015	4.093	4.000
Totaal bezoldiging 2014	4.054	4.058
WNT-Norm 2015	*)	*)
Overgangsrecht	Ja	Ja
Duur en omvang	12 maanden	12 maanden
Functie	Lid	Lid
	Raad van Toezicht	Raad van Toezicht

*) Deze toezichthoudende topfunctionarissen vallen onder het overgangsrecht waarin is bepaald dat de overeengekomen bezoldiging is toegestaan voor vier jaar na inwerkingtreding van de WNT. Indien het overgangsrecht niet van toepassing zou zijn, geldt binnen de WNT voor deze topfunctionarissen een algemene maximale bezoldigingsnorm voor onze woningcorporatie rekening houdend met de bezoldigingsklasse B ten bedrage van € 13.950 voor voorzitter van de raad van toezicht en € 9.300 voor de overige leden van de raad van toezicht.

Als leidinggevende topfunctionarissen worden in 2015 aangemerkt:

Topfunctionarissen	de heer	de heer
Naam	**H.J. de Wolf**	**C.A.M.J. Mol AA bc**
Beloning	116.223	46.003
Belastbare onkosten-vergoeding	671	0
Voorzieningen betaalbaar op termijn	10.635	8.225
Totaal bezoldiging 2015	127.529	54.228
Totaal bezoldiging 2014	133.455	n.v.t.
WNT-Norm 2015	**)	54.526
Overgangsrecht	Ja	Nee
Duur en omvang	6 maanden, 1 fte, onbepaade tijd	7 maanden, 1 fte, onbepaade tijd
Functie	bestuurder/secretaris	directeur-bestuurder
	Bestuur	Bestuur

**) Deze directeur-bestuurder valt onder het overgangsrecht waarin is bepaald dat de overeengekomen bezoldiging is toegestaan voor vier jaar na inwerkingtreding van de WNT. Indien het overgangsrecht niet van toepassing zou zijn, geldt binnen de WNT voor deze topfunctionarissen een algemene maximale bezoldigingsnorm voor onze woningcorporatie rekening houdend met de bezoldigingsklasse B ten bedrage van € 93.000 op jaarbasis. In het verantwoorde bedrag van de beloning is een bedrag opgenomen aan vergoedingen bij beëindiging van het dienstverband ad € 56.889. Met deze topfunctionaris zijn geen nieuwe bezoldigingsafspraken gemaakt.

De bezoldigingen van de topfunctionarissen voldoen aan de eisen zoals neergelegd in de WNT. Er is derhalve geen vordering uit hoofde van onverschuldigde betalingen.

TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS

	31-12-2015	31-12-2014
	€	€

VASTE ACTIVA

MATERIELE VASTE ACTIVA

1. Sociaal vastgoed in exploitatie	27.634.688	28.526.426
2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	302.586	2.661
3. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	351.530	310.594
Totaal	28.288.804	28.839.681

1. Sociaal vastgoed in exploitatie

a. Woningen en woongebouwen	27.606.452	28.486.500
b. Overige zaken	28.236	39.926
Totaal onroerende en roerende zaken in exploitatie	27.634.688	28.526.426

a. Woningen en woongebouwen

Beginsaldo:		
- Aanschaffingswaarde	47.782.227	47.525.615
- Cumulatieve afschrijvingen	-19.295.727	-19.061.833
Boekwaarde	28.486.500	28.463.782
Mutaties in het boekjaar:		
- Geactiveerde en/of aangekochte investeringen	0	172.812
- Geactiveerd onderhoud geriefsverbeteringen	62.432	163.992
- Geactiveerd onderhoud vervanging componenten	284.455	299.766
- Overige investeringen	5.900	3.500
- Desinvesteringen	-96.048	-383.459
- Correcties cum.afschrijvingen i.v.m. desinvesteringen	36.572	347.671
- Afschrijvingen	-1.173.359	-1.134.565
- Waardeveranderingen, afwaarderingen	0	553.000
Saldo	-880.048	22.718
Eindsaldo:		
- Aanschaffingswaarde	48.038.966	47.782.227
- Cumulatieve afschrijvingen	-20.432.514	-19.295.727
Boekwaarde	27.606.452	28.486.500

Onder de geactiveerde (grond)kosten bevindt zich de afkoopsom van een erfpachtconstructie die over de looptijd lineair wordt afgeschreven; boekwaarde per 31-12-2015 bedraagt € 323.318.

TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS

	31-12-2015 €	31-12-2014 €
b. Overige zaken		
Beginsaldo:		
- Aanschaffingswaarde	226.660	226.660
- Cumulatieve afschrijvingen	-186.734	-172.766
Boekwaarde	39.926	53.894
Mutaties in het boekjaar:		
- Investeringen	0	0
- Afschrijvingen	-11.690	-13.968
Saldo	-11.690	-13.968
Eindsaldo:		
- Aanschaffingswaarde	226.660	226.660
- Cumulatieve afschrijvingen	-198.424	-186.734
Boekwaarde	28.236	39.926

Bedrijfswaarde sociaal vastgoed

Bij het berekenen van de bedrijfswaarde zijn de volgende parameters gehanteerd:

Huurverhoging 2015	3,0%	3,0%
Huurverhoging vanaf 2016	3,5%	3,5%
Huurverhoging vanaf 2018	2,0%	2,0%
Huurderving	0,5%	0,5%
Lastenstijging	2,0%	2,0%
Verhuurderheffing 2016	0,491%	n.v.t.
Verhuurderheffing vanaf 2017	0,536%	n.v.t.
Disconteringspercentage	5,0%	5,0%
Verkoopopbrengsten woningen ingerekend	nee	nee

De opbouw van de bedrijfswaarde is als volgt te specificeren:

contante waarde huuropbrengsten	92.368.804	93.413.961
contante waarde huurderving	-461.844	-467.070
contante waarde restwaarde	5.847.917	5.505.564
saldo opbrengsten	97.754.877	98.452.455
contante waarde dagelijks onderhoud	4.869.243	5.012.029
contante waarde planmatig onderhoud	15.398.891	16.993.162
contante waarde verhuurdersheffing	8.099.819	8.414.668
contante waarde overige variabele lasten	11.582.695	11.917.492
saldo lasten	39.950.648	42.337.351
Bedrijfswaarde	57.804.229	56.115.104

TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS

	31-12-2015 €	31-12-2014 €

WOZ-waarde
De waarde van de woningen en woongebouwen en overige zaken bedroeg volgens WOZ-beschikking / OZB-belasting € 142 miljoen (2014 € 143 miljoen)

Verzekering
De onroerende en roerende zaken in exploitatie zijn verzekerd tegen het risico van brand-, storm- en waterschade. De opstalverzekeringen van de huurwoningen zijn verzekerd op basis van een vaste premie per verhuureenheid waarbij onderverzekering is uitgesloten.

Zekerheden
De materiële vaste activa zijn ingezet en gekoppeld aan de WSW-borgstelling.
De boekwaarde van deze activa die tot zekerheid strekken van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw bedraagt per 31-12-2015 € 28 miljoen.

Woningstichting Woensdrecht heeft al haar onroerende zaken die per 30-6-2015 in eigendom waren als onderpand aangeboden aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Totaal **sociaal vastgoed in ontwikkeling** voor eigen exploitatie	302.586	2.661
	==========	==========
Beginsaldo:	2.661	873.821
Mutaties in het boekjaar:		
. Investeringen	675.300	281.665
. Onrendabele investering nieuwbouw	-186.375	-539.232
. Ingebruikname sociaal vastgoed woningen en woongebouwen	0	-172.812
. Afwaardering grondpositie	0	-245.781
. Verkochte onroerende zaken	-189.000	-195.000
	---	---
Saldo mutaties in boekjaar	299.925	-871.160
	---	---
Eindsaldo **sociaal vastgoed in ontwikkeling**	302.586	2.661
	==========	==========

Voor zover uitgaven onder de vastgoed in ontwikkeling zijn gedaan, worden deze als afwaardering in mindering gebracht op de investering. Voor het overige deel van de afwaardering wordt een voorziening voor onrendabele nieuwbouw gevormd.

Aan de overige projecten die in voorbereiding zijn, kan gezien het stadium waarin deze zicht bevinden nog geen interne goedkeuring worden verleend. Eventuele afwaarderingen die hieruit kunnen voortvloeien, zijn derhalve niet in deze jaarrekening opgenomen.

TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS

	31-12-2015 €	31-12-2014 €
3. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		
a. Kantoorgebouw	165.048	172.232
b. Werkplaats	95.710	99.213
c. Inventaris	33.994	38.399
d. Vervoermiddelen	56.778	750
Totaal	351.530	310.594
Beginsaldo:		
- Aanschaffingswaarde	832.006	829.936
- Cumulatieve afschrijvingen	-521.412	-490.859
Boekwaarde	310.594	339.077
Mutaties in het boekjaar:		
- Investeringen	73.942	2.070
- Desinvesteringen	-27.600	0
- Correcties afschrijvingen i.v.m. desinvesteringen	27.599	0
- Afschrijvingen	-33.005	-30.553
Saldo	40.936	-28.483
Eindsaldo:		
- Aanschaffingswaarde	878.348	832.006
- Cumulatieve afschrijvingen	-526.818	-521.412
Boekwaarde	351.530	310.594

VASTGOEDBELEGGINGEN

1. Commercieel vastgoed in exploitatie	0	0
2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0
	0	0

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

1. Latente belastingvorderingen	2.562.927	3.381.088
2. Te vorderen BWS-subsidies	18.262	86.893
3. Deelnemingen	20.055.195	19.685.003
4. Overige	128.672	460.133
Totaal	22.765.056	23.613.117

TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS

	31-12-2015	31-12-2014
	€	€
1. Latente belastingvorderingen		
Beginsaldo:	3.381.088	1.797.228
Mutaties in het boekjaar:		
- Afname inzake te verwachten verkoopopbrengsten	-11.168	-10.831
- Afname inzake waarderingsverschil Leningen o/g Zie de toelichting op het resultaat onder de post belastingen. Ingevolge de invoering van de belastingplicht voor corporaties is er een tijdelijk verschil in commerciële en fiscale boekwaarde, gewaardeerd tegen contante waarde en het actueel belastingtarief resulteert dit in een toekomstig belastingvoordeel.	-13.453	-13.594
- Vrijval/dotatie belastinglatentie i.v.m. verrekenbare fiscale verliezen gewaardeerd tegen nominale waarde en het actuele belastingtarief	-793.540	1.348.333
- Vormen belastinglatentie afwaardering Wooninvesteringsfonds gewaardeerd tegen nominale waarde en het actuele belastingtarief	0	259.952
Eindsaldo	2.562.927	3.381.088

Door het toepassing van de fiscale afwaardering tot en met 2015 ten bedrag van € 19 miljoen is er overeenkomstig artikel 2.2.8 lid 3 van de VSO II een verrekenbaar verlies ontstaan. Dit compensabele verlies kan in de komende jaren verrekend worden (carry-forward) met de belastbare bedragen waardoor minder vennootschapsbelasting wordt betaald. Voor dit belastingvoordeel is een actieve belastinglatentie gevormd gewaardeerd tegen nominale waarde.

Wanneer en in welke mate waardestijgingen in het woningbezit zich in de toekomst zullen voordoen is niet in voldoende mate van nauwkeurigheid te bepalen en pas relevant indien de waarde stijgt boven het niveau van de afwaardering en plaatsvinden binnen de restant exploitatieduur. Er wordt geen passieve belastinglatentie gevormd in verband met een mogelijke waardestijging van de afgewaardeerde woningen aangezien er sprake is van een duurzame waardedaling. De huidige waardedaling van ongeveer 17% wordt gezien als een gezonde en blijvende correctie op de marktwaarde van de woningen.

2. Te vorderen BWS-subsidies		
Beginsaldo:	86.893	152.137
Mutaties in het boekjaar:		
- Rente	4.518	7.905
- Te ontvangen bijdragen	-73.149	-73.149
Saldo	-68.631	-65.244
Eindsaldo	18.262	86.893

3. Deelnemingen in groepsmaatschappijen		
Beginsaldo:	19.685.003	13.315.539
Mutaties in het boekjaar:		
- Storting agio		6.000.000
- Resultaat deelnemingen	370.192	369.464
Eindsaldo	20.055.195	19.685.003

De deelneming betreft een 100% deelneming in WSWoensdrecht Holding B.V. gevestigd te Hoogerheide. WSWoensdrecht Holding B.V. heeft op haar beurt 100% van de aandelen van WSWoensdrecht Vastgoed B.V.

TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS

	31-12-2015	31-12-2014
	€	€
4. Overige		
a. Achtergestelde obligatie leningen u/g W.I.F.	128.672	1.500.000
Af: Voorziening Wif	0	-1.039.867
b. Geldleningen u/g Bank Nederlandse Gemeente via W.I.F.	0	0
Totaal	128.672	460.133

Overige vorderingen		
Beginsaldo	460.133	1.960.133
- Aflossing lening WIF/BNG	-331.461	-1.500.000
Eindsaldo	128.672	460.133

De onder (a.) vermelde geldlening aan het Wooninvesteringsfonds betreft een achtergestelde obligatielening zonder aflossingsverplichting van 3 certificaten ad. € 500.000 per certificaat tegen een rentevergoeding van 4,5% per jaar. Het onder verscherpt toezicht gestelde W.I.F. heeft een herstelplan gemaakt waaruit blijkt dat op middellange termijn de intrinsieke waarde van het garantievermogen ontoereikend is om de obligatielening volledig af te lossen. Het W.I.F. heeft in 2015 de gehele vastgoedportefeuille verkocht en met haar individuele leden een vaststellingsovereenkomst ondertekend voor aflossing van de certificaten. In december 2015 is een voorschotbedrag uitbetaald op de aflossing en rente van de certificaten, in totaal groot € 617.672. Op de balans resteert een boekwaarde van € 128.672 die naar verwachting ongeveer overeen zal komen met de slotuitkering. De voorziening is omgezet in een afwaardering. Na de financiële afwikkeling door het W.I.F. zal het bestuur van het W.I.F. overgaan tot liquidatie en opheffing van de vereniging.

VLOTTENDE ACTIVA

Voorraden

- Voorraad onderhoudsmaterialen	48.785	58.111
Totaal voorraden	48.785	58.111

Vorderingen

1. Huurdebiteuren	45.106	47.103
2. Gemeenten	4.230	1.749
3. Vorderingen op groepsmaatschappijen	72.803	456.757
4. Overige vorderingen	141.925	158.072
5. Overlopende activa	38.476	307.871
Totaal	302.540	971.552

TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS

	31-12-2015	31-12-2014
	€	€
1. Huurdebiteuren		
Totale huurachterstand	95.785	95.809
Af: voorziening dubieuze huurdebiteuren	-50.679	-48.706
Saldo huurdebiteuren	45.106	47.103

De huurachterstanden van de op 31 december zijn als volgt:

Huurachterstand zittende huurders	32.284	32.643
Huurachterstand vertrokken huurders	63.501	63.166
Bedrijfspanden	0	0
Totale huurachterstand ultimo boekjaar	95.785	95.809

Voorziening voor dubieuze huurdebiteuren
Voor het risico van wanbetaling door huurdebiteuren is een voorziening getroffen. De voorziening voor dubieuze huurdebiteuren geeft het volgende verloop te zien:

Saldo per 1 januari	48.706	41.753
Toevoeging dotatie aan de voorziening	1.973	6.953
Saldo	1.973	6.953
Voorziening per 31 december	50.679	48.706

2. Gemeenten		
- te vorderen bijdragen woningaanpassingen	4.230	1.749
Totaal	4.230	1.749
3. Vorderingen op groepsmaatschappijen		
a. Rekening-courant WSWoensdrecht Holding B.V.	5.291	373.681
b. Rekening-courant WSWoensdrecht Vastgoed B.V.	67.512	83.076
Totaal	72.803	456.757
4. Overige vorderingen		
a. Vertrokken bewoners	2.650	29.781
b. Overige debiteuren	5.634	2.743
c. Rekening-courant VvE Bradford	133.641	125.548
Totaal	141.925	158.072

a. Vertrokken bewoners		
Totaal vertrokken bewoners	55.285	66.089
Voorziening per 31 december	-52.635	-36.308
Eindsaldo	2.650	29.781

TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS

	31-12-2015	31-12-2014
	€	€

Voorziening voor dubieuze debiteuren
Voor het risico van wanbetaling door vertrokken bewoners is een voorziening getroffen.
De voorziening voor vertrokken bewoners geeft het volgende verloop te zien:

Saldo per 1 januari	36.308	38.352
Vrijval wegens afgeboekte posten	-22.693	-2.044
Toevoeging dotatie aan de voorziening	39.020	0
Mutatie in het boekjaar	16.327	-2.044
Voorziening per 31 december	52.635	36.308

Totaal vertrokken bewoners	55.285	66.089
Voorziening per 31 december	-52.635	-36.308
Eindsaldo	2.650	29.781

b. Overige debiteuren
Dit betreft diverse vorderingen van o.a. declaratie van nota's en doorberekende kosten aan derden.

c. Rekening-courant V.v.E. Bradford
De rekening-courant met de Vereniging van Eigenaars Bradford te Putte bestaat uit een vordering als gevolg van de afrekening van servicekosten en het aandeel in het reservefonds van de V.v.E. (looptijd meer dan één jaar).

5. Overlopende activa

a. Niet vervallen (nog te ontvangen) rente	16.857	289.476
b. Overig	21.619	18.395
Totaal	38.476	307.871

LIQUIDE MIDDELEN

a. Direct opvraagbaar:		
- Banktegoeden	6.533.448	5.538.020
Totaal	6.533.448	5.538.020

TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS

	31-12-2015	31-12-2014
	€	€

PASSIVA

EIGEN VERMOGEN

Overige reserves

1. Reserve inzake te vorderen belastinglatenties	2.562.927	3.381.088
2. Algemene bedrijfsreserve	42.792.711	40.120.619
Totaal	45.355.638	43.501.707

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

Beginsaldo	43.501.707	40.672.741
Agio storting		
Jaarresultaat	1.853.931	2.828.966
Waarvan te vormen reserve inzake belastinglatenties	-2.562.927	-3.381.088
Eindsaldo	42.792.711	40.120.619

De reserve inzake belastinglatenties heeft betrekking op de ongerealiseerde waardevermeerdering als gevolg van de onder de financiële vaste activa en voorzieningen opgenomen latente belastingvordering.

VOORZIENINGEN

1. Onrendabele investeringen en herstructureringen	950.282	990.526
2. Overige voorzieningen	35.091	32.760
Totaal	985.373	1.023.286

1. Onrendabele investeringen en herstructureringen

Beginsaldo:	990.526	0
Mutaties in het boekjaar:		
- Dotatie aan de voorziening	950.282	990.526
- Vrijval ten gunste van het resultaat	-808.292	0
- Vrijval ten laste van activa in ontwikkeling	-182.234	0
Eindsaldo; vermoedelijke looptijd tussen de 1 en 5 jaar	950.282	990.526

2. Overige voorzieningen

Betreft een voorziening loopbaanontwikkelingsbudget

Beginsaldo:	32.760	34.946
- Opgenomen ten laste van het budget	-1.351	-4.436
- Dotatie aan de voorziening	3.682	2.250
Eindsaldo; vermoedelijke looptijd tussen de 1 en 5 jaar	35.091	32.760

TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS

	31-12-2015	31-12-2014
	€	€
LANGLOPENDE SCHULDEN		
1. Leningen kredietinstellingen	8.149.742	10.855.953
2. Waarborgsommen	740	6.970
3. Overige schulden	2.250	2.250
Totaal, waarvan € 5.025.833 met een looptijd van meer dan 5 jaar	8.152.732	10.865.173

1. Leningen kredietinstellingen

Beginsaldo:	10.855.953	11.001.774
- Bij: 'Aflossing' 2015 (2014)	2.700.662	2.917.799
	13.556.615	13.919.573
Mutaties in het boekjaar:		
- Nieuwe leningen	0	2.600.000
- Aflossingen 2015 (2014)	-2.700.662	-2.962.958
- Aflossingen 2016 (2015)	-2.706.211	-2.700.662
Saldo	-5.406.873	-3.063.620
Eindsaldo	8.149.742	10.855.953

De leningen kredietinstellingen betreft uitsluitend opgenomen geldleningen onder WSW-borging.
De marktwaarde van de aangetrokken geldleningen bedraagt per 31-12-2015 € 12.024.341 (2014 € 15.063.684).

Zekerheden
Alle onroerende zaken zijn ingezet en gekoppeld aan de WSW-borgstelling.
De boekwaarde van deze activa die tot zekerheid strekt van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw bedraagt per 31-12-2015 € 28 miljoen en hebben een WOZ-waarde van € 142 miljoen.
Er zijn geen geldleningen met daaraan gekoppelde derivaten afgesloten.

Rentevoet vreemd vermogen
Het gewogen gemiddelde rente percentage van de uitstaande leningen kredietinstellingen bedraagt 3,30% (2014: 3,29%).

2. Waarborgsommen

Beginsaldo:	6.970	4.870
Mutaties in het boekjaar: - opgenomen	5.830	0
Mutaties in het boekjaar: - gestort	-400	2.100
Saldo	-400	2.100
Eindsaldo	740	6.970

3. Overige langlopende schulden

a. Lening o/g van Stichting beheer Lucashof	2.250	2.250
Eindsaldo	2.250	2.250

TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS

	31-12-2015	31-12-2014
	€	€
KORTLOPENDE SCHULDEN		
1. Schulden aan kredietinstellingen	2.706.211	2.700.662
2. Schulden aan leveranciers	67.607	149.652
3. Belastingen en premies sociale verzekering	112.573	16.184
4. Overige schulden	58.017	148.561
5. Overlopende passiva	500.482	615.256
Totaal	3.444.890	3.630.315

1. Schulden aan kredietinstellingen

a. Aflossingen geldlening in 2015 (2014)	2.706.211	2.700.662
Totaal	2.706.211	2.700.662

2. Schulden aan leveranciers

Alle hieronder opgenomen schulden hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

3. Belastingen en premies sociale verzekering

a. Omzetbelasting	48.684	-2.228
b. Loonbelasting	54.952	12.216
c. Sociale verzekeringen	7.342	6.196
d. Vennootschapsbelasting	0	0
e. Pensioenpremies	1.595	0
Totaal	112.573	16.184

4. Overige schulden

a. Nog af te wikkelen exploitatiesaldo levering goederen en diensten	21.377	15.805
b. Overige crediteuren	36.640	7.756
c. Verplichtingen opgeleverde projecten	0	125.000
Totaal	58.017	148.561

5. Overlopende passiva

a. Niet vervallen rente geldleningen	121.493	180.078
b. Vooruit ontvangen huur	30.800	26.776
c. Reservering vakantierechten	19.472	32.541
d. Overig	6.657	55.611
e. Downstream sales	322.060	320.250
Totaal	500.482	615.256

NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

* De verplichting van de woningstichting om, indien nodig, in de toekomst aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw een bijdrage te leveren. Het waarborgfonds zal dit obligo aanspreken indien het garantievolume van het fonds beneden 0,25% van het risicovermogen daalt. Het obligo bedraagt per 31 december 2015 € 417.956 ofwel 3,85% over het schuldrestant van de geborgde geldleningen.
Indien het WSW dit obligo zou opeisen dient Woningstichting Woensdrecht dit bedrag binnen 30 dagen aan het WSW over te maken. Woningstichting Woensdrecht houdt hiermee in haar liquiditeitsplanning rekening en verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen.

* De verplichting van de woningstichting om voor onbepaalde tijd garant te staan voor een bijdrage in de exploitatie van Stichting Woonwagenbeheer Zuid-West Nederland.

* Inzake BWS subsidies is er een voorwaardelijke verplichting tot het terugbetalen van subsidie bij verkoop uit deze complexen. Dit betreft maximaal een bedrag van € 18.261.

* Per balansdatum is er sprake van aangegane verplichtingen met betrekking tot de bouw van sociale huurwoningen. Het restant van deze verplichting bedraagt € 5.242.397.

TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING	Boekjaar 2015	Boekjaar 2014
	€	€

BEDRIJFSOPBRENGSTEN:

HUUROPBRENGSTEN

Woningen en woongebouwen	6.797.907	6.503.703
Onroerende zaken niet woningen	6.628	24.958
Te ontvangen netto-huur:	6.804.535	6.528.661
Af: huurderving:		
a. wegens leegstand	-15.661	-31.013
b. wegens overige redenen	-1.973	-15.495
Totaal	6.786.901	6.482.153

De huurderving bedraagt 0,26% (2014: 0,71%) van de te ontvangen huur.

OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN

Deze vergoedingen hebben betrekking op geleverde goederen, diensten en servicekosten die direct samenhangen met de huurovereenkomsten.

Te ontvangen vergoedingen:		
a. Overige zaken	111.868	110.915
b. Leveringen en diensten	74.710	75.416
Subtotaal	186.578	186.331
Af: Vergoedingsderving:		
wegens leegstand	-580	-600
Subtotaal	-580	-600
Totaal	185.998	185.731

De vergoedingsderving bedraagt 0,31% (2014: 0,32%) van de te ontvangen vergoedingen

NETTO VERKOOPRESULTAAT VASTGOEDPORTEFEUILLE

Boekwinst op de verkochte woningen	229.160	106.857

OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN

1. Vergoedingen voor verrichte diensten		
- Kostenvergoedingen, doorberekende beheerskosten	61.416	48.303
- Vergoeding kosten onderhoud	23.504	59.791
- Omzet geleverde goederen en diensten	2.715	716
2. Overige bedrijfsopbrengsten		
- Vrijval passief post downstream sales	13.189	12.938
- Overige baten	1.482	3.439
Totaal	102.306	125.187

TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING	Boekjaar 2015 €	Boekjaar 2014 €

BEDRIJFSLASTEN:

AFSCHRIJVINGEN (IM)MATERIELE VASTE ACTIVA EN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
a. Sociaal vastgoed en overige zaken in exploitatie	1.185.049	1.148.533
b. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	33.006	30.552
c. Commercieel vastgoed in exploitatie	0	2.819
Totaal	1.218.055	1.181.904

OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN (IM)MATERIELE VASTE ACTIVA EN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
- (Terugname) afwaardering onrendabele investering	-857.049	-553.000
- Afwaardering onrendabele investering activa in ontwikkeling	1.003.180	1.529.757
- Afwaardering grondpositie tegen lagere marktwaarde	0	245.781
Totaal	146.131	1.222.538

- (Terugname) afwaardering onrendabele investering heeft betrekking op het project Mgr Poelstraat/Aalbersestr, waarvoor in 2014 een afwaardering voor het onrendabele deel heeft plaatsgevonden. In 2015 is besloten dat van de 19 te bouwen woningen, de 6 (grotere) hoekwoningen door de deelneming WSWoensdrecht Vastgoed B.V. gebouwd en verhuurd gaan worden. Mede hierdoor is een terugname van de afwaardering ontstaan.
- De afwaardering van activa in ontwikkeling heeft betrekking op de projecten Tervoplein te Putte en Matt. Wolffstraat. Voor het project Matt. Wolffstraat is een extra afwaardering noodzakelijk gebleken.
  Als gevolg van de gewijzigde wetgeving (Passend Toewijzen) wordt een lagere huuropbrengst verwacht dan aanvankelijk was begroot.

LONEN EN SALARISSEN		
- Bruto salarissen (incl. ziekengeld)	578.430	518.639
- Uitzendkrachten/stagiaires	48.807	89.830
Totaal	627.237	608.469

De personeelsbezetting bedraagt ultimo boekjaar 13 medewerkers in loondienst (2014: 11).
Het gemiddelde aantal fte's bedraagt daarmee ultimo 2015: 11,7 (2014: 9,99).

SOCIALE LASTEN EN PENSIOENLASTEN		
- Sociale lasten	77.284	72.539
- Pensioenlasten	91.142	99.861
Totaal	168.426	172.400

De pensioenregeling is geregeld in de CAO Woondiensten en ondergebracht bij SPW (Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties). De pensioenregeling is een zogenaamde salaris-diensttijdregeling (toegezegd pensioen). Voor Woningstichting Woensdrecht is er geen reglementaire of statutaire verplichting om eventuele tekorten van het pensioenfonds aan te zuiveren anders dan de verplichting tot het betalen van hogere toekomstige premies. Ook bestaat er geen aanspraak van aangesloten werkgevers op eventuele opgebouwde buffers.

Het eigen vermogen van het pensioenfonds is op 31 december 2015 lager dan het wettelijk minimaal vereist vermogen en is er dus een dekkingstekort. De vereiste dekkingsgraad ligt eind 2015 op circa 125%. De dekkingsgraad van het pensioenfonds bedroeg ultimo 2015: 109% (2014: 114%). Het fonds heeft dus een reservetekort. Eind juni heeft het SPW een herstelplan ingediend bij de toezichthouder waarmee wordt aangetoond dat het SPW binnen de geldende termijn uit het reservetekort kan komen.

TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING	Boekjaar 2015	Boekjaar 2014
	€	€
ONDERHOUDSLASTEN		
Totaal onderhoudsuitgaven	1.536.007	1.806.315
Af: activering installatie en inrichting *	-284.455	-299.766
Af: activering geriefsverbeteringen	-62.432	-163.992
Totaal onderhoudsuitgaven	1.189.120	1.342.557
Af: onderhoudslasten werkapparaat	-200.306	-239.361
Totaal	988.814	1.103.196

* Als gevolg van de toepassing van de componentenbenadering worden onderhoudslasten deels toegevoegd aan de materiële vaste activa.

De totale onderhoudslasten zijn als volgt te specificeren:

Onderhoudsabonnement	66.620	63.583
Reparatieverzoeken	283.692	205.160
Mutatie onderhoud	112.830	116.650
Planmatig onderhoud	1.049.361	1.361.130
Doorberekend onderhoud	23.504	59.792
	1.536.007	1.806.315
LEEFBAARHEID		
- Kosten leefbaarheid	9.970	41.358
LASTEN SERVICECONTRACTEN		
- Lasten servicekosten	105.509	102.626
OVERIGE BEDRIJFSLASTEN		
1. Overige kostensoorten		
- Overige personeelskosten	68.217	24.565
- Huisvestingskosten	33.752	29.622
- Kosten Raad van Toezicht	35.323	34.129
- Algemene kosten	287.079	226.858
2. Zakelijke bedrijfslasten		
- Belastingen	215.224	211.727
- Verzekeringen	12.313	13.275
- Contributie landelijke federatie	9.343	9.114
- Heffing Autoriteit Woningcorporaties	3.189	0
- Bijdrageheffing saneringssteun Centraal Fonds Volkshuisvesting	0	212.201
- Verhuurderheffing	647.537	554.009
- Overige exploitatielasten: invorderingskosten/afboeking oninbare vorderingen/storting voorziening dub. debiteuren	44.601	21.257
Totaal	1.356.578	1.336.757
WAARDEVERANDERING FINANCIELE VASTE ACTIVA		
Waardeveranderingen financiële vaste activa	0	0
OPBRENGST VAN VORDERINGEN DIE TOT DE VASTE ACTIVA BEHOREN EN VAN EFFECTEN		
- Rente leningen u/g	0	114.715
- Rente BWS subsidie	1.947	5.462
Totaal	1.947	120.177

TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING	Boekjaar 2015 €	Boekjaar 2014 €
ANDERE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN		
- Rente rekening-courant + deposito's bank	37.237	45.255
- Overige rentebaten	546	835
Totaal	37.783	46.090
RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN		
- Rente langlopende geldleningen kredietinstellingen	420.012	418.185
- Overige verschuldigde rente en soortgelijke kosten	1.463	3.120
Totaal	421.475	421.305
BELASTINGEN RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING		
- Te betalen vennootschapsbelasting	0	0
- Mutatie latente belastingvorderingen	24.621	24.425
- Vormen latente belastingvorderingen i.v.m. afwaardering wooninvesteringsfonds	0	-259.952
- Mutatie latente belastingvorderingen i.v.m. te verrekenen verliezen	793.540	-1.348.334
- Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	818.161	-1.583.861

Bij het bepalen van de verschuldigde vennootschapsbelasting is rekening gehouden met de gesloten vaststellingsovereenkomst d.d. 23 januari 2009. Als gevolg van het verschil in de gehanteerde waarderingsgrondslagen en in het bijzonder de invoering van de vennootschapsbelastingplicht zijn er aanzienlijke verschillen in de commerciële en fiscale boekwaarde. Voor de verschillen die van tijdelijke aard zijn, wordt een belastinglatentie opgenomen die wordt bepaald aan de hand van het actuele belastingtarief en gewaardeerd tegen contante waarde.
Hierbij is het eigen vigerende beleid bepalend en wordt ervan uitgegaan dat de tijdshorizon waarover het huidige beleid regeert, in beginsel, vijf jaar bedraagt. Dit op basis van de beleidscyclus, mogelijke wijzigingen van beleid en onzekerheden betreffende wet- en regelgeving. Voor een groot deel van bezit is het beleid verhuren voor onbepaalde tijd eventueel gevolgd door herontwikkeling. Gezien de lange looptijd van deze investeringen en de veronderstelling dat deze niet verkocht zullen worden, is de belatinglatentie bij benadering nihil. Voor de delen van het bezit waar een afwijkend beleid geldt, zoals bij de verkoop van huurwoning voor de komende vijf jaar, is een een inschatting gemaakt van de latente belastingvordering gewaardeerd tegen contante waarde.

De belastingjaren tot en met 2012 zijn definitief vastgesteld conform de ingediende aangiften. Ten aanzien van de te betalen vennootschapbelasting over 2013, 2014 en 2015 verwachten wij dat deze voor Woningstichting Woensdrecht nihil bedraagt. Analyse van de waarde-ontwikkeling van onze huurwoningen laat over een reeks van jaren een daling zien. Gezien de huidige ontwikkeling van de financiële markten, de algemene economische ontwikkelen, de waardeontwikkeling van bestaande woningen en politieke besluitvorming concluderen wij dat de ontwikkelingen van structurele aard zijn en er sprake is van een duurzame waardedaling.

Door het toepassing van de fiscale afwaardering is er tot en met 2015 ten bedrag van € 19 miljoen, overeenkomstig artikel 2.2.8 lid 3 van de VSO II een verrekenbaar verlies ontstaan. Dit compensabele verlies kan in de komende jaren verrekend worden (carry-forward) met de belastbare bedragen waardoor minder vennootschapsbelasting wordt betaald. Voor dit belastingvoordeel is een actieve belastinglatentie gevormd gewaardeerd tegen nominale waarde.

RESULTAAT DEELNEMINGEN		
- Resultaat WSWoensdrecht Holding B.V.	370.192	369.463

In WSWoensdrecht Vastgoed B.V. en WSVastgoed Holding B.V. behaalde jaarresultaten zijn conform het besluit van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders toegevoegd aan de overige reserves van de betreffende vennootschap.

Vaststelling van de jaarrekening

De jaarrekening over 2015 is vastgesteld en goedgekeurd in de gezamenlijke vergadering van Bestuur en Raad van Toezicht gehouden op 24 mei 2016.

Opgesteld door het bestuur.

C.A.M.J. Mol AA. bc.
directeur-bestuurder

Vastgesteld door de Raad van Toezicht de dato 24 mei 2016.

De heer J.J.M. Plasmans

De heer Ir. J.B.M.H. Gremmen

Mevrouw R.C. Kappetein

De heer Mr. B.C.C. Melis

Mevrouw Ing. W.E. Wouda-van der Giessen

Deloitte.

Deloitte Accountants B.V.
Park Veldzigt 25
4336 DR Middelburg
Postbus 7056
4330 GB Middelburg
Nederland

Tel: 088 288 2888
Fax: 088 288 9895
www.deloitte.nl

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van toezicht van Woningstichting Woensdrecht

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in het jaarrapport opgenomen jaarrekening 2015 van Woningstichting Woensdrecht te Woensdrecht gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2015 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2015 met de toelichting, waarin opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

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

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en Richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Het bestuur van de toegelaten instelling is voorts verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

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

Deloitte Accountants B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Rotterdam onder nummer 24362853.

Member of
Deloitte Touche Tohmatsu Limited

3114119630/2016.053252/MC/1

Deloitte.

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

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

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

Oordeel

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

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

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

Middelburg, 24 mei 2016

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: W.A. de Leeuw MGA RA

3114119630/2016.053252/MC/2

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die van invloed zijn op de in deze jaarrekening gepresenteerde financiële positie en het inzicht dat wordt gegeven omtrent het vermogen en het resultaat over het verslagjaar.

Bestemming van het resultaat

In 2015 is een positief resultaat behaald van € 1.853.931 en dit winstsaldo is toegevoegd aan de overige reserves. Daarnaast is een bedrag groot € 818.161 inzake de belastinglatenties onttrokken van de reserve voor de te vorderen belastinglatenties, aangezien dit deel is gerealiseerd. De 'vrije' algemene bedrijfsreserve zal uitsluitend worden aangewend voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.

2015