

Woningstichting
de Zaligheden

Jaarverslag 2014

Bezoekadres:
Dijk 16
5521 AX Eersel

Postadres:
Postbus 161
5520 AD Eersel

T: (0497) 517 835
F: (0497) 518 282
E: wsz@wsz.nl
I: www.wsz.nl

INHOUDSOPGAVE

PROFIEL	5
VOORWOORD	7
JAARVERSLAG	
2. VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG	9
2.1. Het verhuren van de woningen	9
2.2. Het betrekken van bewoners bij beleid en beheer	15
2.3. Woningbezit WSZ	17
2.4. Maatschappelijk vastgoed	19
2.5. Overige vastgoedbezit	20
2.6. Nieuwbouw huurwoningen	21
2.7. Nieuwbouw maatschappelijk vastgoed	22
2.8. Nieuwbouw koopwoningen	22
2.9. Kwaliteit van de woningen	22
2.10. Overige ontwikkelingen in de volkshuisvesting	24
2.11. Verplichte meldingen BBSH	26
3. ORGANISATIE	27
3.1. Bestuurlijke organisatie	27
3.2. Werkorganisatie	27
4. FINANCIËN	31
4.1. De balans	31
4.2. De winst- en verliesrekening	31
4.3. Financieel resultaat	31
4.4. Financiering	33
4.5. Beleggingen	33
4.6. Eigen vermogen en maatschappelijk rendement	33
4.7. Financiële continuïteit	34
4.8. Algemene uitgangspunten bij de huurverhoging van juli 2014	35
5. VERKLARING VAN HET BESTUUR	36
6. VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN	37
6.1. Bestuur	37
6.2. Raad van Commissarissen	39
6.3. Toezicht	43
7. KENGETALLEN	45

JAARREKENING

8.	BALANS PER 31 DECEMBER 2014 NA RESULTAATBESTEMMING	50
9.	WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2014	52
10.	KASTROOMOVERZICHT 2014	53
11.	GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING	54
12.	TOELICHTING OP BALANS PER 31 DECEMBER 2014	69
13.	TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING	87
OVERIGE GEGEVENS		
14.	OVERIGE GEGEVENS	98
	CONTROLEVERKLARING	99

PROFIEL

Woningstichting de Zaligheden (WSZ) verhuurt, onderhoudt, renoveert en ontwikkelt vastgoed in de Kempen. Met bijna 4.000 verhuureenheden, waarvan het grootste gedeelte woningen, is WSZ de grootste verhuurder in de regio. Het woningbestand en maatschappelijk vastgoed is verspreid over 19 dorpen in de gemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel, Reusel-De Mierden en Oirschot.

VOORWOORD

De woningcorporaties doen er toe. Er wordt veel over geschreven en nog meer over gesproken. Veel mensen en allerlei instanties hebben hun opvattingen klaar en dragen deze ook uit. Een belangstelling die ons niet verrast, wel verheugd. Voor ons is het opnieuw een bevestiging dat het belang van WSZ voor de Kempen nog altijd onverminderd hoog is.

Het heeft lang geduurd maar de kaarten zijn opnieuw geschud. Dat is goed. Het geeft duidelijkheid voor onze bewoners, onze omgeving en voor onszelf. De impact van de nieuwe regelingen is onmiskenbaar groot, zeker als we de lastenverzwaringen van de afgelopen jaren daar bij optellen. Binnen deze nieuwe context is maar één strategie denkbaar, terug naar de kerntaak. De zorg voor de onderkant van de woonmarkt. Niet meer, maar ook niet minder.

Nog niet zo lang geleden zouden we zo'n taakopvatting mager hebben gevonden. Een gebrek aan ambitie. Nu, met alle nieuwe regels in het verschiet, omarmen we deze taak van harte en we kunnen er al onze energie in kwijt. Het doet denken aan een ver verleden met de woningwetwoningen en het ondergestofte adagium 'sober en doelmatig'.

We moeten niet terug naar die tijd. Maar 'sober en doelmatig' binnen een hedendaagse context mag opnieuw het adagium zijn. Sterker, het moet, het is nu niet minder noodzakelijk dan in het grijze verleden.

De huidige tijd en regels hebben het er voor de individuele bewoner niet gemakkelijker op gemaakt. Met name de betaalbaarheid van het wonen is hét actuele zorgpunt geworden. Enkel daarom zijn wij het aan onze bewoners verplicht om al het mogelijke te doen wat bijdraagt aan het beperken van de woonlasten. Tegelijk moeten we breder kijken. We moeten ook zorgen voor voldoende woningen en ze moeten er goed bij staan.

We mogen ons ook niet beperken tot onze huidige bewoners. We hebben ook oog voor al die mensen die in de toekomst een steuntje in de rug nodig hebben om fatsoenlijk te kunnen wonen.

Geen gebrek aan uitdagingen. Het team van WSZ werkt dan ook als vanouds met een niet aflatend enthousiasme aan het wonen in de Kempen. We hebben vertrouwen in de toekomst, wetende dat we kunnen rekenen op samenwerking met onze maatschappelijke partners, de Huurdersraad en de Kempengemeenten voorop. Samenwerking is en blijft de manier om tot resultaten te komen en samen zullen we een passend antwoord geven op de volkshuisvestelijke uitdagingen die voor ons liggen.

20 mei 2015
Gerrit van der Weijst
directeur - bestuurder

2. VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

2.1. Het verhuren van de woningen

Eind 2014 had WSZ 3.449 voor verhuur geschikte woningen in bezit, stonden er 7.366 woningzoekenden ingeschreven en bedroeg de gemiddelde wachttijd voor een huurwoning 62 maanden. In totaal zijn er 291 woningen verhuurd. In 28 gevallen betrof het nieuwbouwwoningen. Van de 291 verhuringen ging het in 275 gevallen om woningen onder de Huurtoeslaggrens. Maar liefst 96% van de sociale huurwoningen is toegewezen aan huishoudens uit de primaire doelgroep. WSZ voldoet daarmee ruimschoots aan de eisen van de rijksoverheid om minimaal 90% van de sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een bruto jaarinkomen onder € 34.678,-.

Woningzoekenden

Ultimo 2014 staan er bij WSZ 7.366 woningzoekenden ingeschreven. Dit zijn er bijna 500 meer dan het jaar daarvoor. Circa tweederde daarvan is alleenstaand en 40% van de inschrijvers is ouder dan 55 jaar.

Gezien de inkomensvoorwaarden bij de woningtoewijzing, is het aantal woningzoekenden uitgesplitst op basis van de hoogte van het opgegeven bruto maandinkomen. Een bescheiden inkomen betreft een gezinsinkomen van maximaal € 2.675,- bruto per maand. Wanneer men minder dan dit bedrag aan inkomen heeft komt men qua inkomensnormen voor een sociale huurwoning in aanmerking, tenzij men over dermate veel vermogen beschikt dat het bruto belastbaar jaarinkomen daardoor hoger is dan € 34.678,-.

Een ruim inkomen betreft een bruto gezinsinkomen van € 2.675,- of hoger. Woningzoekenden met een ruim inkomen komen in principe niet in aanmerking voor een sociale huurwoning, tenzij het om een woningtoewijzing gaat in het kader van de 10%-overschrijdingsnorm. In maximaal 10% van alle toewijzingen van sociale huurwoningen in een jaar mag WSZ immers afwijken van de maximale inkomensnorm. WSZ gebruikt deze ruimte voor het huisvesten van urgenten en woningzoekenden met een indicatie voor een servicewoning die boven de inkomensnorm zitten. Ook vult WSZ de 10%-marge op met woningtoewijzingen bij sociale huurwoningen waarbij huurderiving dreigt wanneer WSZ strikte inkomensgrenzen zou hanteren. Vooral bij de duurdere appartementen is dat de laatste jaren het geval.

Eind 2014 staan er bij WSZ 1.355 woningzoekenden ingeschreven die op basis van hun belastbaar inkomen in principe niet voor een sociale huurwoning in aanmerking komen. Dit betreft bijna een vijfde van het aantal geregistreerde woningzoekenden.

Woningzoekendenbestand per 31 december 2014*

Eenpersoonshuishoudens	Inkomen**	Aantal
< 23 jaar	Bescheiden	405
	Ruim	4
23-55 jaar	Bescheiden	2.726
	Ruim	199
> 55 jaar	Bescheiden	1.377
	Ruim	149
Subtotaal		4.860
Tweepersoonshuishoudens		
< 23 jaar	Bescheiden	24
	Ruim	2
23-55 jaar	Bescheiden	350
	Ruim	329
> 55 jaar	Bescheiden	869
	Ruim	621
Subtotaal		2.195

3 of meer persoonshuishoudens		
< 23 jaar	Bescheiden	2
	Ruim	0
23-55 jaar	Bescheiden	131
	Ruim	36
> 55 jaar	Bescheiden	43
	Ruim	15
Subtotaal		227
Totaal		7.282

* Van 7.282 van de 7.366 woningzoekenden zijn zowel de leeftijd als het inkomen bekend.

** Bescheiden = < € 2.675,- bruto per maand

Ruim = ≥ € 2.675,- bruto per maand

Woningmutaties

In 2014 zijn er 263 vrijgekomen woningen opnieuw verhuurd. Dat zijn er 24 minder dan in 2013. De mutatiegraad van de woningvoorraad van WSZ ligt in 2014 op 7%. Dat is in lijn met voorgaande jaren. Dat er desondanks wat minder woningen opnieuw zijn verhuurd, is het gevolg van het verkoopbeleid van WSZ.

In 16 van de 263 gevallen betrof het woningen boven de Huurtoeslaggrens (€ 699,48). Het gaat daarbij om woningen die niet tot de 'Diensten van Algemeen Economisch Belang' (DAEB) horen en waarvoor de inkomensgrens van € 34.678,- niet geldt.

De overige 247 woningen hadden een huurprijs lager dan € 699,48. Van deze DAEB-woningen zijn er 11 toegewezen aan huishoudens met een bruto belastbaar jaarinkomen boven € 34.678,-. Ofwel, 4% van de DAEB-woningen bij mutatie is toegewezen aan personen die niet tot de primaire doelgroep behoren. Daarnaast hebben er 10 overige huurderwisselingen plaatsgevonden. Het gaat daarbij om verhuringen van maatschappelijk vastgoed, bedrijfsruimten, garages en een woonwagenstandplaats.

Mutatiegraad woningen per gemeente

Gemeente	%	Aantal
Bergeijk	7	19
Bladel	7	77
Eersel	9	136
Reusel-De Mierden	5	31
Totaal	7	263

Overige mutaties (geen reguliere woonruimte)

Garage	2
Bedrijfsruimte	3
Standplaats	1
Maatschappelijk vastgoed	4
Totaal	10

Reacties

In 2014 komt het gemiddeld aantal reacties op een vrijkomende woning overeen met dat in het voorgaande jaar. Gemiddeld reageerden er 26 woningzoekenden op een advertentie.

Gemiddeld aantal reacties per geadverteerde woning in 2014

Gemeente	Gemiddeld aantal reacties
Bergeijk	19
Bladel	32
Eersel	23
Reusel-De Mierden	29
Gehele werkgebied WSZ	26

De woningtoewijzing via rangordecriteria

Criteria	Aantal toewijzingen	%
1. Inschrijftijd	190	72,2
2. Urgentie	17	6,4
3. Toewijzing indicatie servicewoning	27	10,3
4. Toewijzing statushouders	21	8,0
5. Herstructurering	1	0,4
6. Bijzondere toewijzing	7	2,7
Totaal	263	100,0

Woningtoewijzingen

Het merendeel van de woningen is toegewezen op basis van de inschrijftijd van woningzoekenden. Conform het standaardbeleid van WSZ gaat de woning naar de kandidaat die aan de voor de betreffende woning geldende eisen voldoet en over de langste inschrijftijd beschikt. In 17 gevallen is een woning verhuurd aan een woningzoekende met een urgentiestatus. Voor personen die zorg nodig hebben, lichamelijke beperkingen hebben of redenen hebben om beschermt te wonen (bijvoorbeeld omdat ze met onveiligheidsgevoelens kampen), heeft WSZ servicewoningen en -appartementen in haar bezit. Het gaat daarbij om verschillende typen woonruimten. Voorbeelden daarvan zijn steunpuntwoningen of aanleunwoningen bij een verzorgingshuis. Ook heeft de woningstichting een aantal complexen waarin woon-, zorg- en welzijnsfuncties zijn ondergebracht. Servicewoningen en -appartementen worden toegewezen op basis van een geïntegreerde woon-, zorg- en welzijnsindicatie. In 2014 zijn 27 woningen bij mutatie toegewezen op basis van een dergelijke indicatie.

Daarnaast zijn 21 woningen verhuurd aan gemeenten in het werkgebied van WSZ in verband met de gemeentelijke taakstelling betreffende het huisvesten van statushouders/asielzoekers.

Eén woning is in 2014 toegewezen aan een persoon die vanwege de herstructurering van zijn woning dringend andere woonruimte nodig had.

Tot slot hebben er zeven bijzondere woningtoewijzingen plaatsgevonden. Daarvan is sprake wanneer een woning niet via het aanbodmodel wordt verhuurd en ook niet wordt ingezet i.v.m. de gemeentelijke taakstelling voor huisvesting van statushouders. Dergelijke woningen worden niet geadverteerd en woningzoekenden kunnen dan ook niet op de betreffende woning reageren. In 2014 betrof het één cliënt van de Geïntegreerde Geestelijke Gezondheidszorg Eindhoven en de Kempen (GGzE). De overige zes woningen zijn verhuurd aan cliënten van het Regionaal Autisme Centrum.

Urgenties

In 2014 zijn 27 sociale urgentieaanvragen door de urgentiecommissie behandeld. In 11 gevallen is de aanvraag voor urgentie afgewezen. De overige 16 aanvragen zijn door de urgentiecommissie gehonoreerd. Naast sociale urgentieaanvragen zijn er drie medische aanvragen in behandeling genomen. In alle drie gevallen zijn de aanvragers urgent verklaard.

In totaal zijn er 17 woningen in 2014 verhuurd aan woningzoekenden met een sociale en/of medische urgentie. Het gaat daarbij om 6% van de verhuringen van mutatiewoningen.

In veel urgentiegevallen ging het om echtscheidingen waarbij minderjarige kinderen waren betrokken. Als gevolg daarvan is het aantal gezinswoningen dat aan urgenten is toegewezen relatief groot.

Urgentie toewijzingen per woningtype

Woningtype	Verhuringen	Met urgentie toegewezen
Kleine woning	36	1
Gezinswoning	91	11
Seniorenwoning	38	2
Flat/appartement	35	2
Servicewoning	63	1
Totaal	263	17

Nieuwbouw

Naast 263 vrijgekomen huurwoningen, zijn er 28 nieuwbouwwoningen opgeleverd in 2014:

- 8 woningen aan de Koemeersdijk in Wintelre;
- 12 woningen in De Tamboer in Oirschot;
- 8 woningen in de Valeriaan in Bladel.

Alle opgeleverde woningen zijn grondgebonden gezinswoningen met een huurprijs onder de Huurtoeslaggrens. Al deze DAEB-woningen zijn toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de toewijzingsnorm. Ofwel, alle nieuwbouwwoningen zijn toegewezen aan personen die tot de primaire doelgroep behoren.

Inkomenseisen woningtoewijzing

Wat de rijksmaatregel betreffende de inkomenseisen betreft, wordt opgemerkt dat corporaties in 2014 de taak hadden om 90% van hun sociale huurwoningen (woningen met een huur onder € 699,48) toe te wijzen aan huishoudens met een bruto belastbaar inkomen onder € 34.678,-. Maximaal 10% van de sociale huurwoningen mocht worden toegewezen aan huishoudens die meer verdienen. Ofwel, huishoudens die niet tot de primaire doelgroep behoren.

In 2014 heeft WSZ 263 mutatiewoningen verhuurd en 28 nieuwbouwwoningen. In totaal gaat het om 291 woningverhuringen. In 16 gevallen ging het daarbij om woningen met een huurprijs boven de Huurtoeslaggrens. De andere 275 verhuringen betroffen DAEB-woningen. In 11 van deze 275 gevallen is de woning verhuurd aan een huishouden met een bruto verzamelinkomen boven de toewijzingsnorm. Het gaat daarbij om 4% van de toewijzingen. WSZ voldoet daarmee ruimschoots aan de eisen van de Rijksoverheid.

Gemiddelde wachttijd

De wachttijd voor een huurwoning van WSZ bedroeg in 2014 gemiddeld 62 maanden. Dit is een stijging van zeven maanden ten opzichte van het jaar daarvoor.

Er dient te worden opgemerkt dat het hier om een gemiddelde gaat gebaseerd op een relatief klein aantal woningverhuringen. Uitzonderingen beïnvloeden dit gemiddelde sterk. Daarnaast wordt opgemerkt dat bij de berekening ervan de verhuringen aan bijzondere doelgroepen, urgenten en statushouders buiten beschouwing zijn gelaten.

Vooral de laatstgenoemde categorie heeft grote invloed op de gemiddelde wachttijd. Het aantal statushouders dat moet worden gehuisvest is in 2014 sterk toegenomen. Deze personen hebben geen wachttijd. Wanneer zij wel in de berekening zouden worden meegenomen zou de gemiddelde wachttijd dalen, hetgeen een vertekend beeld geeft. Immers, door de toename van het aantal statushouders daalt het aantal sociale huurwoningen dat voor reguliere woningzoekenden beschikbaar komt. Omdat de vraag naar deze woningen niet afneemt, betekent dit betekent per definitie een stijging van de gemiddelde wachttijd voor reguliere woningzoekenden.

Tot slot wordt opgemerkt dat bij het berekenen van de gemiddelde wachttijd ook de verhuringen van niet-DAEB woningen buiten beschouwing zijn gelaten. WSZ heeft immers moeite met de verhuur van haar duurdere woningen en appartementen. Bij enkele daarvan was er in 2014 geen wachttijd nodig om voor de huur ervan in aanmerking te komen.

Dagelijks onderhoud en mutatieonderhoud

Naast planmatig onderhoud (hoofdstuk 2.9.) maakt WSZ onderscheid in dagelijks onderhoud (reparatieverzoeken van huurders, gebruikers en scholen) en mutatieonderhoud (reparaties in woningen bij huurderwisselingen).

Vrijwel iedere werkdag ontvangt WSZ tijdens kantooruren telefonische reparatieverzoeken van huurders. Ook kunnen klanten per post, e-mail of aan de balie van het kantoor een reparatieverzoek melden. De opzichter die de meldingen in behandeling neemt beoordeelt iedere aanvraag en schakelt zo nodig de eigen servicedienst van WSZ of een externe partij in. Een van de eigen servicemedewerkers of een extern bedrijf ontvangt daartoe een werkbbon met daarop instructies. Iedere bon wordt administratief geregistreerd als een afzonderlijk reparatieverzoek, ongeacht of de werkbbon één of meerdere reparaties bevat. Wanneer een servicemedewerker van WSZ een opdrachtbon ontvangt met daarop de instructie om zowel een kraan als een wandcontactdoos te vervangen, betreft het hier in de administratie één reparatieverzoek. Wanneer een van beide klussen door een extern bedrijf wordt uitgevoerd, wordt het administratief verwerkt als twee afzonderlijke reparatieverzoeken.

In 2014 heeft WSZ 2.813 reparatieverzoeken in behandeling genomen, 335 minder dan het jaar daarvoor. Dit aantal is exclusief de reparatieverzoeken van de scholen en de algemene ruimtes in de wooncomplexen van WSZ.

Bij 1.834 van de 2.813 reparatieverzoeken die in behandeling zijn genomen, is het probleem door de eigen servicedienst opgelost. In 979 gevallen is er een extern bedrijf ingeschakeld, 260 keer minder dan het jaar daarvoor.

In 2014 zijn de dakgoten van servicewoningen weer door de eigen servicedienst schoongemaakt. Het gaat daarbij om circa 500 servicewoningen. Ook bij ruim 25 woon- en HAT-complexen zijn de platte daken en dakgoten gecontroleerd en schoongemaakt.

Al met al zorgt dit niet alleen voor een verhoging van de dienstverlening aan huurders, maar eveneens voor een besparing op onderhoudskosten.

Dagelijks onderhoud scholen

Sinds 2009 is WSZ verantwoordelijk voor het dagelijks onderhoud van de scholen van Onderwijsstichting KempenKind. In 2014 is er 128 maal een reparatieverzoek in behandeling genomen (12 minder dan het jaar daarvoor). In 74 gevallen is de reparatie uitgevoerd door de eigen servicedienst. In 54 gevallen is het werk uitbesteed aan derden. In sommige gevallen gebeurde dit in combinatie met werkzaamheden van de eigen servicedienst van WSZ.

Woningaanpassingen

In 2014 zijn er in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) 12 aanvragen binnengekomen voor een woningaanpassing (20 minder dan het jaar daarvoor). Gedurende het jaar zijn alle 12 aanpassingen voltooid.

Alle woningaanpassingen samen kostten € 15.556,-. Dit is bijna de helft minder dan in 2013 toen ging het om een bedrag van € 28.370,-

De daling van het aantal Wmo aanvragen wordt veroorzaakt door het versomberde Wmo beleid van de gemeenten (minder zaken komen voor een vergoeding in aanmerking) en het gegeven dat trapliften, anders dan voorheen, voortaan door de gemeenten bij de leveranciers worden geleased waardoor de aanvraag en uitvoering niet meer via de woningstichting verloopt.

Met ingang van 1 januari 2015 wordt artikel 16 van de Woningwet vervangen door artikel 2.3.7 van de Wmo 2015. Door de invoering hiervan is de gemeente/cliënt bevoegd om zonder toestemming van de eigenaar van het pand een woningaanpassing te realiseren.

De verwachting is dat hierdoor het aantal aanvragen verder zal afnemen aangezien tussenkomst van de woningstichting niet meer is vereist.

Overlastpreventie en -bestrijding

Ten aanzien van leefbaarheidvraagstukken blijft de aanpak van overlast de hoogste prioriteit houden. Daarnaast wordt veel aandacht besteed aan preventie en vroegtijdige signalering van problemen. WSZ heeft daarbij ook in 2014 intensief samengewerkt met gemeenten, buurtcoördinatoren, Politie de Kempen en welzijns- en zorginstanties.

In 2014 zijn er 79 overlastklachten door WSZ in behandeling genomen. In het merendeel van de gevallen (41 maal) ging het om verwaarlozing en vervuiling van woningen en/of tuinen. In bijna de helft van deze gevallen was hierbij ook sprake van psychische problematiek. WSZ constateert dat dit de laatste jaren toeneemt als gevolg van extramuralisering in de geestelijke gezondheidszorg. Personen die voorheen in begeleid wonen projecten zaten dienen met ambulante begeleiding zelfstandig te wonen. In de praktijk levert dit met enige regelmaat problemen op. Naast voornoemde klachten kwamen geluid- en stankoverlast vaak voor (30 maal). Enkele malen was er sprake van illegale onderhuur, druggerelateerde problemen of erfafscheidingskwesties. In circa driekwart van de gevallen kon de klacht middels een huisbezoek, telefonisch contact of een brief worden opgelost. De overige gevallen behoeften een intensievere aanpak, vaak in samenwerking met de voornoemde partners.

Huurbeleid

Alle woningen van WSZ met een huurprijs onder de Huurtoeslaggrens behoren tot de kernvoorraad. Het bestand van niet-DAEB woningen wordt aangemerkt als het bestand 'markt woningen'. Voor markt woningen geldt in principe een 'markttoeslag' op de basisprijs (sociale prijs). De hoogte van de opslag wordt per complex bepaald.

Voor alle woningen van WSZ wordt een streefhuur bepaald. Dit is de door WSZ gewenste huur. Zowel bij huurharmonisatie als bij de jaarlijkse huurverhogingsronden op 1 juli gebruikt WSZ de wettelijke mogelijkheden om de huren richting de streefhuren op te trekken.

Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:

- Indien de huur hoger of gelijk is aan de streefhuur, volgt bevrozing van de huurprijs;
- Indien bij toepassing van de volle wettelijke huurverhogingsruimte de nieuwe huur hoger zou worden dan de streefhuur, volgt aftopping van de huurverhoging tot op het niveau waarbij de nieuwe huur en de streefhuur gelijk zijn.

Reguliere huurverhoging 1 juli 2014

De door de Rijksoverheid vastgestelde basishuurverhoging op 1 juli 2014 bedroeg 4% (inflatie van 2,5% + 1,5% extra). Huishoudens met een inkomen boven € 34.085,- (peiljaar 2012) konden een inkomensafhankelijke huurverhoging krijgen. Lag het huishoudinkomen tussen € 34.085,- en € 43.602,- was een huurverhoging van 4,5% mogelijk. Bedroeg het inkomen meer dan € 43.602,- kon men een huurverhoging krijgen van 6,5%.

Na overleg met Stichting Huurdersraad de Kempen heeft WSZ besloten om alleen bij de hoogste inkomensklasse een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. Alle personen met een bruto huishoudinkomen onder € 43.602,- konden maximaal een huurverhoging van 4% krijgen. Bij personen met een inkomen boven de genoemde grens kon de huur met maximaal 6,5% worden verhoogd.

Welke huurverhoging huishoudens daadwerkelijk kregen hing af van de hoogte van de streefhuur van hun woning. WSZ gebruikt immers de huurverhogingsmogelijkheden bij zowel de jaarlijkse huurverhogingsronde, als bij woningmutaties, om de huur richting de streefhuur te trekken.

Wanneer het verschil tussen de huur en de streefhuur bijvoorbeeld 3% was, kreeg men een huurverhoging van 3%.

Huurincasso

Van alle huurders heeft 84% een machtiging getekend voor automatische incasso. Het aantal 'slepers' (huurders met één maand huurachterstand) is in 2014 gestegen ten opzichte van het voorgaande jaar. Maandelijks hadden gemiddeld 112 huurders een huurachterstand van één maand (in 2013 waren dit er 86).

In 2014 zijn 17 vorderingen uit handen gegeven aan de deurwaarder, negen minder dan het jaar daarvoor. Van deze 17 vorderingen betrof het 15 vorderingen van zittende huurders en twee van vertrokken huurders bij wie de betaalachterstand na versturing van de afwikkelnota onbetaald bleef. Van de zaken die in 2014 bij de deurwaarder in behandeling waren zijn er zeven afgesloten: drie na volledige betaling van de vordering en vier vanwege het gegeven dat er onvoldoende of geen verhaalsmogelijkheden waren. Bij een van de laatstgenoemde zaken is de schuld door inspanningen van WSZ later in het jaar alsnog volledig door de ex huurder betaald.

Op 31 december 2014 waren er 54 zaken in behandeling bij de deurwaarder. Het betreft hier 21 zittende huurders en 33 vertrokken huurders.

In 2014 heeft de rechter in 17 zaken een vonnis uitgesproken. In twee gevallen ging het om een betaalvonnis. In de overige 15 gevallen werd een vonnis tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning uitgesproken. In 12 gevallen is de ontruiming ook daadwerkelijk aangezegd. Bij drie casussen was dat niet nodig. In één geval omdat de huur alsnog werd betaald en bij twee casussen werd de huur door de huurders zelf tijdig opgezegd.

Van de 12 aangezegde ontruiming in 2014 zijn er acht daadwerkelijk uitgevoerd in dat jaar. Dit betreft een verdubbeling van het aantal ontruiming t.o.v. het voorgaande jaar. Eén ontruiming is in 2015 uitgevoerd en drie aangezegde ontruiming zijn geannuleerd omdat er alsnog een traject schuldhulpverlening is gestart (in twee gevallen) óf omdat de huurder de totale openstaande vordering heeft betaald.

Ten gevolge van het vertrek van huurders met een nog openstaande schuld heeft WSZ in 2014 een bedrag van ruim € 77.000,- aan huursaldo moeten afboeken. Daarnaast is een bedrag van bijna € 43.000,- afgeboekt aan mutatiekosten om de woning weer in verhuurbare staat te brengen. De dossiers van vertrokken huurders met openstaande schulden die WSZ heeft afgeboekt zijn ondergebracht bij de deurwaarder. WSZ verwacht een deel van deze afgeboekte kosten in de toekomst alsnog te innen. De kosten die de gerechtsdeurwaarder in deze dossiers reeds heeft gemaakt bedragen ruim € 29.000,-. Ook deze kosten worden teruggevorderd op vertrokken huurders.

2.2. Het betrekken van bewoners bij beleid en beheer

Huurdersparticipatie

Stichting Huurdersraad de Kempen (Huurdersraad) en het bestuur van WSZ hebben in 2014 drie overlegvergaderingen gehad.

Onderwerpen van gesprek:

- Beleid en begroting 2014;
- Kwartaalrapportages;
- Jaarverslag 2013;
- Beleid van de rijksoverheid;
- Huurbeleid.

Daarnaast heeft WSZ regelmatig overleg gehad met leden van de Huurdersraad om onderdelen van het beleid toe te lichten en vragen te beantwoorden.

De samenstelling van de Huurdersraad is per 31 december 2014 als volgt:

Naam	Woonplaats	Functie
dhr. W.J. Spijker	Bladel	voorzitter
mevr. G. Popken	Hapert	secretaris
dhr. J.G. Schoormans	Reusel	penningmeester
dhr. T. Adams	Eersel	lid
dhr. P. Borchers	Bladel	lid
mevr. M. Kerbusch	Bergeijk	lid

In 2014 heeft WSZ de Huurdersraad een subsidie verstrekt van € 12.570,-. Dit is voornamelijk besteed aan vergader- en contributiekosten.

Bewonersbijeenkomsten complexen WSZ

Gedurende het jaar zijn in de meeste complexen van WSZ bewonersbijeenkomsten georganiseerd. Daarnaast zijn er bijeenkomsten geweest van de mandelige zaak van de Kloostertuin in Reusel. Bij de mandeligheid gaat het om het gezamenlijke beheer van het binnenterrein van het genoemde complex. Er is daartoe een mandelige zaak opgericht omdat het complex uit zowel koop- als huurwoningen bestaat. Het beheer van de mandeligheid wordt uitgevoerd door WSZ. De kosten worden naar rato verdeeld over de individuele eigenaren en WSZ.

Eenmaal per jaar legt WSZ verantwoording af voor het in het voorgaande jaar uitgevoerde beheer. Daarnaast zijn er gedurende het jaar op ad hoc-basis verscheidene contacten geweest met vertegenwoordigers van zowel de huurders als kopers om lopende zaken te bespreken.

Klachtenadviescommissie

WSZ heeft een Klachtenadviescommissie die klachten van huurders behandelt die betrekking hebben op het functioneren van de woningstichting. In 2014 is er geen klacht in behandeling genomen.

De Klachtenadviescommissie bestond in 2014 uit de volgende leden:

Naam	Woonplaats	Functie
dhr. mr. H.I.B.M. Arends	Riethoven	voorzitter
mevr. drs. J.M.J. Hagens-Heemskerk	Eersel	lid
dhr. ing. P. Becx	Vessem	lid

Bezwaar- en Beroepscommissie Urgentieverlening (BBCU)

Woningzoekenden die door persoonlijke omstandigheden op zeer korte termijn een woning nodig hebben en daarbij zijn aangewezen op het woningaanbod van WSZ, kunnen in bepaalde gevallen urgentie aanvragen.

Wanneer het om een aanvraag op medische gronden gaat, wordt de GGD Zuidoost-Brabant om advies gevraagd. In de regel volgt WSZ het advies van de GGD op.

Urgentieaanvragen op sociale gronden worden beoordeeld door de urgentiecommissie van WSZ.

Als een aanvraag naar de mening van de aanvrager onterecht door de urgentiecommissie wordt afgewezen, kan men zich wenden tot de BBCU. Dit is een onafhankelijke commissie die tot taak heeft bij te dragen aan een adequate behandeling van urgentieverzoeken.

In 2014 is één bezwaar tegen het niet-verlenen van urgentie ingediend. De BBCU heeft geadviseerd het bezwaarschrift gedeeltelijk gegrond te verklaren. De afwijzing van de urgentieaanvraag door WSZ kon naar het oordeel van de BBCU in stand worden gelaten; de reden van de afwijzing diende daarentegen beter te worden gemotiveerd.

De BBCU bestaat per 31 december 2014 uit de volgende leden:

Naam	Woonplaats	Functie
mevr. drs. J.M.J. Hagenaars-Heemskerk	Eersel	voorzitter
mevr. J. Stevens	Riethoven	lid
dhr. mr. H.I.B.M. Arends	Riethoven	lid

Huurcommissie

In 2014 is er door één huurder van WSZ bij de Huurcommissie een bezwaar ingediend tegen de huurverhoging van 1 juli. De Huurcommissie heeft dit bezwaar niet-ontvankelijk verklaard.

2.3. Woningbezit WSZ

Eind 2014 bezit WSZ 3.449 voor reguliere verhuur beschikbare woningen en appartementen. Het bezit is verspreid over 19 kerkdorpen in de gemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel-De Mierden. Daarnaast bezit WSZ 12 huurwoningen in Oirschot.

Ruim 97% van de woningen heeft een huurprijs lager dan € 699,48. Ofwel, een huurprijs onder de Huurtoeslaggrens.

	Huur tot 389,05	Huur tot 556,82	Huur tot 596,75	Huur tot 699,48	Huur hoger dan 699,48	Eind totaal
Gemeente Bergeijk						
Bergeijk		4	14	18	1	37
Appartementen		4	6	15		25
Grondgebonden woningen			8	3	1	12
Luykgestel	3	7		12		22
Grondgebonden woningen	3	7		12		22
Riethoven	1	85	8	5	1	100
Grondgebonden woningen	1	85	8	5	1	100
Westerhoven	13	75	11	8	1	108
Appartementen	4	7	6	4	1	22
Grondgebonden woningen	9	68	5	4		86
Totaal Bergeijk	17	171	33	43	3	267

	Huur tot 389,05	Huur tot 556,82	Huur tot 596,75	Huur tot 699,48	Huur hoger dan 699,48	Eind totaal
Gemeente Bladel						
Bladel	56	313	60	113	33	575
Appartementen	43	108	16	19	24	210
Grondgebonden woningen	13	205	44	94	9	365
Casteren	6	10	3	3		22
Grondgebonden woningen	6	10	3	3		22
Hapert	55	218	61	70	9	413
Appartementen	41	21	24	15	1	102
Grondgebonden woningen	14	197	37	55	8	311
Hoogeloon	6	83	22	3		114
Appartementen	2	4	13	1		20
Grondgebonden woningen	4	79	9	2		94
Netersel	3	18	5	1	1	28
Grondgebonden woningen	3	18	5	1	1	28
Totaal Bladel	126	642	151	190	43	1.152

	Huur tot 389,05	Huur tot 556,82	Huur tot 596,75	Huur tot 699,48	Huur hoger dan 699,48	Eind totaal
Gemeente Eersel						
Duizel	33	42	7	3		85
Appartementen	4					4
Grondgebonden woningen	29	42	7	3		81
Eersel	121	583	91	228	42	1.065
Appartementen	97	107	27	91	38	360
Grondgebonden woningen	24	476	64	137	4	705
Knegsel	13	26	5	2		46
Appartementen	12	2	1			15
Grondgebonden woningen	1	24	4	2		31
Steensel	8	37	16	4		65
Appartementen	2	3	8			13
Grondgebonden woningen	6	34	8	4		52
Vessem	26	49	10	7		92
Appartementen	13	12	2	3		30
Grondgebonden woningen	13	37	8	4		62
Wintelre	28	37	3	8		76
Appartementen	25	9				34
Grondgebonden woningen	3	28	3	8		42
Totaal Eersel	229	774	132	252	42	1.429

	Huur tot 389,05	Huur tot 556,82	Huur tot 596,75	Huur tot 699,48	Huur hoger dan 699,48	Eind totaal
Gemeente Reusel- De Mierden						
Hooge Mierde	4	47	19	19		89
Grondgebonden woningen	4	47	19	19		89
Hulsel		10	8	2		20
Grondgebonden woningen		10	8	2		20
Lage Mierde	13	26	21	19		79
Appartementen	9					9
Grondgebonden woningen	4	26	21	19		70
Reusel	31	225	73	68	4	401
Appartementen	22	16	17	19	3	77
Grondgebonden woningen	9	209	56	49	1	324
Totaal Reusel- De Mierden	48	308	121	108	4	589

	Huur tot 389,05	Huur tot 556,82	Huur tot 596,75	Huur tot 699,48	Huur hoger dan 699,48	Eind totaal
Gemeente Oirschot						
Oirschot			12			12
Grondgebonden woningen			12			12
Totaal Oirschot			12			12
Eindtotaal WSZ	420	1895	449	593	92	3449

Woonwagens en standplaatsen

WSZ verhuurt 34 standplaatsen voor woonwagens: vier in Bladel, vijf in Eersel, vier in Hapert, 17 in Reusel en vier in Westerhoven.

Op twee van deze standplaatsen (in Reusel) staat een woonwagen die door WSZ wordt verhuurd.

2.4. Maatschappelijk vastgoed

- Een centrum met dagbestedingsruimte voor cliënten met een verstandelijke beperking voor Lunetzorg en een welzijnsaccommodatie in de wijk Kerkebogten in Eersel;
- Een woning aan de Kerkstraat in Hapert die wordt verhuurd aan Stichting de Kloostertuin (klussendienst Hapert);
- Een woning aan de Voortseweg in Eersel die wordt verhuurd aan Stichting de Boei die het gebruikt als ontmoetingscentrum voor mensen met een psychiatrische achtergrond;
- Gemeenschapshuis Den Aord in Casteren;
- Brede school, locatie Kerkstraat in Casteren;
- Ontmoetingsruimte De Eikenburg in Eersel;
- Steunpunt Den Bogerd in Hoogeloon;
- Verpleegcentrum in Eersel (Kerkebogten) met 45 plaatsen voor dementerenden verdeeld over zes groepswoningen ter vervanging van het voormalige zorgcomplex De Wiekenborg;
- Gebouw Forum in Eersel (Kerkebogten) met een kapsalon en een fysiotherapie;
- Welzijnsruimte in servicewoningcomplex De Stern in Steensel;
- Welzijnsruimte in steunpunt Kempkeshof in Wintelre;
- Welzijnsruimte in servicewoningcomplex De Koperwiek in Eersel;

- Welzijnsruimte in servicewoningencomplex 't Pleintje in Hapert;
- Welzijnsruimte in servicewoningencomplex De Buinder in Bergeijk;
- Welzijnsruimte in servicewoningencomplex Den Hofpad in Vessem;
- Twee woonzorggebouwen met 14 plaatsen voor dementerenden en personen met een verstandelijke beperking in Hoogeloon;
- Wooncentrum de Koperwiek in Eersel met 17 appartementen voor personen met een verstandelijke beperking;
- Wooncentrum in Eersel (Kerkebogten) met 24 plaatsen voor meervoudig complex gehandicapten;
- Wooncentrum Genestetlaan/Doolandweg in Bladel met één zespersoonsgroepswoning en vijf zelfstandige appartementen voor personen met een verstandelijke beperking;
- Wooncentrum Hofdreef/Torendreef in Bladel met 16 zelfstandige appartementen voor personen met een verstandelijke beperking;
- Wooncentrum Voortseweg in Eersel met 13 appartementen voor personen met een verstandelijke beperking;
- Wooncentrum de Toekomst in Reusel voor vijf personen met een meervoudig complexe handicap;
- Een verpleeggebouw met 28 intramurale plaatsen op de locatie Kerkebogten in Eersel (het betreft hier 4 groepswoningen voor RSZK met in iedere groepswoning ruimte voor 7 cliënten);
- Een ontmoetingsruimte voor ouderinitiatief Stichting Wonen in Hapert;
- Een ontmoetingsruimte voor ouderinitiatief Content Wonen in de Eerselse wijk Kerkebogten;
- Een ontmoetingsruimte voor ouderinitiatief S.t.ap. aan de Dijk in Eersel;
- Een Flexlogiesgebouw voor circa 80 arbeidsmigranten op locatie Eersel-West.

2.5. Overig vastgoedbezit

Commerciële panden:

- Een pand aan de Standerdmolen in Bergeijk;
- Een kinderdagverblijf in Bladel;
- Een kinderdagverblijf in Hapert;
- Gebouw Dolium in Eersel (Kerkebogten) met een gezondheidscentrum;
- Gebouw Forum in Eersel (Kerkebogten) met o.a. een kinderdagverblijf;
- Uitvaartcentrum in Eersel;
- Gezondheidscentrum in Reusel;
- Gezondheidscentrum in Lage Mierde;
- Het voormalig klooster in Bladel.

In erfpacht uitgegeven gronden

Grond waarop woningen zijn gebouwd onder de Koopgarantregeling. WSZ heeft van deze kavels het blote eigendom.

Eind 2014 waren 186 grondkavels in erfpacht uitgegeven:

- 6 woningen aan de Bilderdijklaan in Bladel;
- 7 woningen aan de Buterswal in Vessem;
- 7 woningen aan de Brouwerstraat in Hoogeloon;
- 32 woningen aan de Durkijk in Casteren;
- 5 woningen aan de Flinkert in Vessem;
- 17 woningen aan de Genderdreef in Steensel;
- 10 woningen aan de Hoolstraat in Eersel;
- 7 woningen aan de Lange Akkers/Van Tuijlhof in Duizel;
- 5 woningen aan Den Alleman in Knegsel;
- 14 woningen aan de Maalderij in Hoogeloon;
- 1 woning aan de Pimpernel in Bladel;
- 21 woningen aan de Poten in Eersel;
- 5 woningen aan de Schutsboom en Tollande in Hoogeloon;
- 7 woningen aan het Carolus Simplexplein en de Smis in Netersel;
- 12 woningen aan het Distelveld in Wintelre;
- 10 woningen aan Het Kaar in Hapert;

- 7 woningen in Hemelrijk in Vessem;
- 2 woningen in Het Ronsel in Hapert;
- 11 woningen in Koemeerskuil in Wintelre.

WSZ heeft een terugkoopplicht voor de Koopgarantwoningen. De terugkoopprijs wordt bepaald aan de hand van een vaststaande formule en een onafhankelijke taxatie op het moment van terugkoop.

Mutaties in 2014:

- 12 woningen zijn teruggekocht en 10 daarvan weer doorverkocht met Koopgarant. Eén woning stond eind 2014 te koop met Koopgarant en één woning stond te koop zonder Koopgarantvoorwaarden (vrije sector). Daarnaast zijn er 11 Koopgarantwoningen nieuw opgeleverd aan de Koemeersdijk in Wintelre.

Hieronder is een overzicht opgenomen van de woningen die onder de Koopgarantvoorwaarden vallen.

Aantal maal verkocht	Aantal woningen	Uitgifteprijs	Taxatiewaarde	
			Bij uitgifte	
Eerste koper	118	€ 18.238.396,-	€	24.714.100,-
Tweede koper	59	€ 10.265.890,-	€	13.568.500,-
Derde koper	9	€ 1.543.005,-	€	2.070.000,-
Totaal	186	€ 30.047.291,-	€	40.352.600,-

Overige gronden nog niet in ontwikkeling:

- In 2004 is in Bladel een perceel aangekocht van 1,2 ha. voor 0,8 miljoen euro;
- In 2005 is in Bladel een perceel aangekocht van 1,9 ha. voor 1,3 miljoen euro;
- In 2007 is in Duizel een perceel aangekocht van 0,6 ha. voor 0,4 miljoen euro;
- In 2007 is in Eersel een perceel aangekocht van 2,5 ha. voor 4,3 miljoen euro. Hierop is in 2013 een Flexlogiesgebouw gerealiseerd. De onbebouwde uitgeefbare oppervlakte bedraagt 17.182 m².

Grondaankopen

WSZ heeft in 2014 de volgende gronden verworven:

Omschrijving	Oppervlakte	Prijs
Plan De Biezen-Noord in Bladel	1.020 m ²	€ 339.405,-

2.6. Nieuwbouw huurwoningen

In 2014 heeft WSZ 28 huurwoningen opgeleverd:

- 8 woningen aan de Valeriaan in Bladel;
- 12 woningen aan de Tamboer in Oirschot;
- 8 huurwoningen aan de Koemeersdijk in Wintelre.

In voorbereiding:

- 3 huurwoningen in Casteren;
- Herstructurering Fratershuis in Reusel;
- Ouderinitiatief Bij Ons in Reusel;
- 7 huurwoningen in Westerhoven.

Daarnaast werkt WSZ nog aan meerdere initiatieven waarvan realisatie op dit moment dermate onzeker is dat deze nog niet in detail kunnen worden weergegeven.

2.7. Nieuwbouw maatschappelijk vastgoed

Opgeleverd in 2014:

- Een ontmoetingsruimte in gebouw Forum in Eersel voor het Regionaal Autisme Centrum.

2.8. Nieuwbouw koopwoningen

Opgeleverd in 2014:

- 2 reguliere koopwoningen aan Koemeerskuil in Wintelre, een CPO plan van WSZ;
- 2 reguliere koopwoningen aan De Mulder in Hapert, waarvan er één pas in 2015 is geleverd.

2.9. Kwaliteit van de woningen

Onderhoudsbeleid

De huidige tijdgeest brengt met zich mee dat er bezuinigd moet worden om de bedrijfslasten verder te verlagen. Dat maakt het noodzakelijk om het onderhoudsbeleid te actualiseren en in lijn te brengen met de verandering die WSZ ondergaat van een ontwikkelcorporatie naar een beheercorporatie. In 2014 is een gewijzigd onderhoudsbeleid ingegaan dat medio 2014 op een aantal punten is gemodificeerd.

Essentie van het nieuwe beleid is dat er structureel minder geld aan onderhoud wordt uitgegeven. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen veiligheid, bouwtechnische basiskwaliteit van het casco, esthetische kwaliteit van het casco én de kwaliteit van het interieur van de woning. Uiteraard worden er ten aanzien van het aspect veiligheid geen concessies gedaan. Voor het casco geldt dat alle werkzaamheden ingepland en uitgevoerd worden die noodzakelijk zijn om een woning zonder noemenswaardige problemen door te kunnen exploiteren tot de volgende schildercyclus. De werkzaamheden aan het interieur zullen worden afgestemd op het vanuit het strategisch voorraadbeleid vastgestelde kwaliteitsniveau. Bovendien zal de tendens zijn dat het onderhoud aan het interieur van een woning meer individueel uitgevoerd zal worden en dan vooral op het moment van mutatie.

De werkvoorbereiding van het planmatig onderhoud zal voor het grootste deel in eigen beheer worden uitgevoerd.

In het onderhoudsbeleid van WSZ ligt de focus op realisatie van een optimale prijs/kwaliteitverhouding. Om dit te kunnen bereiken worden op complexniveau de werkzaamheden aan de schil van de woning zoveel mogelijk geclusterd en planmatig uitgevoerd conform een objectgerichte en geografische benadering.

Het jaar voorafgaand aan de geplande uitvoering wordt een complex gecontroleerd. Daarna wordt besloten of de geplande werkzaamheden noodzakelijkerwijs uitgevoerd moeten worden of dat het mogelijk is om werkzaamheden een cyclus uit te stellen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen het casco van de woning en het interieur.

WSZ heeft relatief veel en kleine complexen waardoor vanwege efficiency gekozen is om de inspraak van huurders te concentreren op het interieur van de woning. De huurders krijgen daarbij de mogelijkheid te kiezen uit diverse kleuren keukens, aanrechtbladen en wand- en vloertegels zodat de keuken, badkamer en toilet naar eigen smaak kunnen worden ingericht. De kleur van het buitenschilderwerk wordt door WSZ bepaald conform onderhoudsklasse I en II opgesteld door Stichting Garantiefonds voor Timmerwerk. Verzoeken tot kleurwijziging worden op complexniveau gehonoreerd, vooropgesteld dat dit technisch, esthetisch en financieel binnen de mogelijkheden hoort.

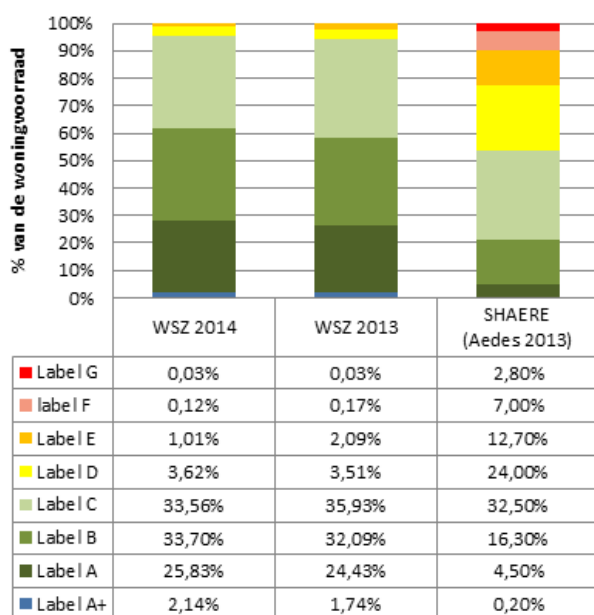
Energiebeleid

Energetisch heeft WSZ haar woningbezit goed op orde. Conform de benchmark uitgevoerd door Shaere behoort WSZ in dat opzicht tot de beste corporaties van het land.

WSZ oriënteert zich continue op de vervangingsmarkt voor verwarmings- en ventilatieproducten op nieuwe technieken om optimaal te kunnen profiteren van de effecten die deze producten hebben op het energielabel van een woning. De verwachting dat op termijn de EPC nog verder aangescherpt zal worden maakt het dwingend noodzakelijk de huidige bouwsystemen en installatietechnieken kritisch te blijven volgen.

WSZ heeft in 2014 circa 170 cv-(combi-)ketels vervangen door HR-combiketels.

Benchmark energielabels



In bovenstaande tabel zijn de energielabels van WSZ afgezet tegen de gegevens van het voorgaande jaar en tegen de gegevens van SHAERE (een initiatief van Aedes waaraan ultimo 2013 192 corporaties deelnemen die totaal ruim 1.4 miljoen huurwoningen vertegenwoordigen - het betreft hier de meest recente landelijke gegevens).

De nieuwbouw in 2014 en het uitgevoerde onderhoud in 2014 heeft bij WSZ geresulteerd in een gemiddeld energielabel B. Ten opzichte van 2013 is de gemiddelde energie-index een fractie verbeterd van 1.24 naar 1.22. Bij WSZ bevindt zich 95,2% van de woningen in de groene labels A+, A, B, of C. In 2013 betrof dit nog 94,2%.

Per 1 januari 2015 is het Nader Voorschrift ingevoerd. Daardoor wordt er niet meer gewerkt met een energielabel maar met een energie-index. Bovendien geldt er vanaf 1 januari 2015 een afwijkende energie-index voor de tot op heden bekende energielabel klassen. Het gevolg is dat waarschijnlijk de energieprestatie over de volle breedte van het corporatiebezit in 2015 lager zal zijn dan in 2014 en voorgaande jaren.

WSZ heeft het belang van energiezuinigheid in het verleden al onderkend en reeds veel maatregelen getroffen. Opgemerkt moet worden dat WSZ landelijk gezien hoge ogen gooit op energiebesparings- en duurzaamheidsgebied. Zo is landelijk de ambitie uitgesproken dat de gemiddelde energie-index van corporaties in 2020 op 1.25 moet liggen. WSZ voldeed ultimo 2012 al aan de beoogde doelstelling. Zoals gezegd wordt dit resultaat vanwege het Nader Voorschrift dat per 1 januari 2015 is ingegaan negatief beïnvloed. De effecten daarvan zullen in het jaarverslag 2015 toegelicht worden.

Planmatig onderhoud

In 2014 is aan 869 woningen planmatig onderhoud uitgevoerd. Het bouwkundige werk en het schilderwerk werd voor het grootste deel uitgevoerd door bedrijven waarmee een raamovereenkomst is afgesloten.

Eind 2014 is gestart met de voorbereidingswerkzaamheden voor planmatig onderhoud aan 859 woningen uit te voeren in de loop van 2015.

Onderhoudsinvesteringen

De totale onderhoudskosten voor 2014 bedroegen € 2.635.000,- en kunnen als volgt worden gespecificeerd:

Groot/planmatig onderhoud	€	842.000
Dagelijks onderhoud en mutatieonderhoud, derden	€	460.000
Kosten werkorganisatie/eigen servicedienst	€	1.018.000
Onderhoudscontract cv-installaties	€	315.000
Totaal onderhoud 2014	€	2.635.000

De meerjaren onderhoudsbegroting is in 2014 geactualiseerd en vormt de basis voor de begroting van 2015 en meerjarenbegroting tot en met 2024.

Overige activiteiten

Vastgoedbeheer scholen Stichting Kempenkind

Stichting Kempenkind (voorheen SKPOK) en WSZ hebben in februari 2009 een overeenkomst ondertekend. Daarin is vastgelegd dat WSZ voor de bij Stichting Kempenkind aangesloten scholen het vastgoedbeheer zal verzorgen. Het betreft het dagelijks onderhoud (zie 'Dagelijks onderhoud scholen' in paragraaf 2.1), de meerjarenonderhoudsplanning, het jaarplan onderhoud en zo mogelijk het projectmanagement van verbouwingen en nieuwbouwwitbreidingen. De werkzaamheden van WSZ worden afgerekend op basis van bestede tijd en afgesproken uurtarieven, volledig gerelateerd aan de kostprijs.

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft geconstateerd dat de werkzaamheden die WSZ voor Stichting Kempenkind uitvoert mogelijk niet voldoen aan de MG circulaire 2001-06. Om elk risico uit te sluiten heeft WSZ in goed overleg met Stichting Kempenkind afgesproken dat de dienstverlening van WSZ stopt per 1 januari 2015.

VvE-beheer

Eind 2014 heeft WSZ bezittingen in vier complexen waarin een Vereniging van eigenaren (VvE) actief is. Dit betreft het Marktstaete in Bladel, het gezondheidscentrum in Reusel en de complexen Dolium en Eresloo in Eersel. Bij de laatste drie genoemde complexen voert WSZ ook het beheer van deze verenigingen.

2.10. Overige ontwikkelingen in de volkshuisvesting

Wonen, zorg en welzijn

Participeren in vernieuwing van wonen, zorg en welzijn is een belangrijk taakveld van WSZ. Het is tevens één van de beleidsvelden waarbij samenwerking met partners in het maatschappelijk middenveld, gemeenten én bewoners optimaal inhoud krijgt. Samen met deze partners zijn nieuwe woon/zorg concepten uitgewerkt waarbij de positie van de bewoners en cliënten centraal staat. Kleinschaligheid, zorg op maat, keuzevrijheid en scheiding van wonen, zorg en welzijn zijn elementen uit het nieuwe beleid.

Als gevolg van het voornoemde, is er grote vraag naar nieuwe woon-, welzijn- en zorgvoorzieningen. Het bouwen van deze voorzieningen rekent WSZ nadrukkelijk tot haar taken.

Huisvesting van arbeidsmigranten

In de Kempen heeft het laatste decennium een grote instroom van arbeidsmigranten plaatsgevonden. Deze migranten, veelal afkomstig uit Midden- en Centraal Europa, worden voornamelijk te werk gesteld in de bouw en de agrarische- en industriële sector. Met de komst van grote groepen migranten komt ook de huisvesting van hen aan de orde. De praktijk laat helaas zien dat dit vraagstuk niet altijd adequaat wordt opgelost met slechte woonsituaties en leefbaarheidsproblemen tot gevolg.

WSZ voelt zich als sociale volkshuisvestingsinstantie geroepen om ook voor de huisvesting van arbeidsmigranten aandacht te hebben. In overleg met de gemeente Eersel en detachingsbedrijf Metaalflex heeft WSZ daartoe in Eersel-West huisvesting gerealiseerd voor circa 80 arbeidsmigranten. In april 2013 is dit complex opgeleverd. In 2014 heeft WSZ enkele malen overleg gevoerd met gemeenten om te bekijken of er elders in het werkgebied van WSZ een vergelijkbaar initiatief kan worden gerealiseerd. Vooralsnog heeft dit niet tot concrete resultaten geleid.

Prestatieafspraken met gemeenten

De vijf Kempengemeenten (de vier gemeenten in het werkgebied van WSZ en de gemeente Oirschot) zijn het laatste decennium op uiteenlopende beleidsterreinen intensiever gaan samenwerken. De vorming van ISD de Kempen is daarvan een goed voorbeeld. Ook op het gebied van de volkshuisvesting bestond lange tijd de behoefte aan intensievere samenwerking. WSZ heeft in het verleden met de afzonderlijke gemeenten uit het werkgebied prestatieafspraken gemaakt. Vanwege de uitgesproken wens van de gemeenten in het werkgebied van WSZ om Kempenbrede prestatieafspraken te maken, zijn er het laatste decennium geen bilaterale prestatieafspraken meer gemaakt.

In 2014 is het evenwel duidelijk geworden dat enkele gemeenten toch weer opteren voor dergelijke prestatieafspraken. Dit heeft in 2014 geleid tot concrete prestatieafspraken tussen WSZ en de gemeente Bergeijk. Met de gemeente Reusel-De Mierden zijn principe afspraken gemaakt die in 2015 tot het ondertekenen van prestatieafspraken moeten leiden.

WSZ verwacht in 2015 ook met de gemeenten Bladel en Eersel tot prestatieafspraken te komen. Aanleiding is de verwachte invoering van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting in 2015. In deze wet wordt de rol van corporaties bij de uitvoering van de woonopgave van gemeenten op het terrein van de sociale huursector en maatschappelijk vastgoed onderstreept. Waarde wordt gehecht aan concrete afspraken hierover tussen gemeenten en corporaties.

Het ontbreken van algemene prestatieafspraken heeft tot op heden nimmer tot problemen geleid. Op ad hoc en projectbasis wordt intensief samengewerkt met afzonderlijke gemeenten. Daarnaast heeft de directie frequent formeel en informeel overleg met de colleges van de gemeenten in haar werkgebied.

Niet alleen bij nieuwbouw- en herstructureringsprojecten wordt met gemeenten samengewerkt, maar ook bij andere taakvelden. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om de huisvesting van statushouders en de samenwerking tussen WSZ en de Lokale Loketten.

Daarnaast heeft WSZ frequent met ISD de Kempen overleg over zaken op het gebied van woningaanpassingen en schuldhulpverlening. Dit laatste met het doel in een vroege fase grip te krijgen op inwoners met schuldproblemen.

Leefbaarheid

Nagenoeg alle werkzaamheden en investeringen van WSZ houden verband met de leefbaarheid in haar werkgebied. Zo wordt bij projectontwikkeling bijvoorbeeld niet primair gekozen voor economische winst, maar voor maatschappelijk renderende ontwikkelingen. Hierbij valt te denken aan de bouw van parkeerkelders, de aanleg van groenvoorzieningen en investeringen in welzijnsruimten in nieuwbouwcomplexen.

Maar ook op andere terreinen zijn leefbaarheidprojecten te noemen. Voorbeelden zijn woningaanpassingen in het kader van de Wmo, het aanbrengen van achterpadverlichting en het ondersteunen van starters bij het realiseren van woningbouw.

De preventie en bestrijding van overlast dient ook nadrukkelijk te worden genoemd. WSZ steekt daar veel energie in. Zo participeert WSZ in Kempische woonoverlastbestrijdingsteams: multidisciplinaire overlegstructuren tussen WSZ, gemeenten, maatschappelijk werk, Politie de Kempen, GGzE en andere zorginstellingen. Het doel van deze teams is te komen tot onderlinge afstemming, samenspraak en coördinatie betreffende de aanpak van problemen. Ook participeert WSZ in zorgoverleggen. Dit zijn eveneens multidisciplinaire overlegstructuren

waarbij in de regel de behandeling van personen centraal staan bij wie sprake is van meervoudige problemen. Doorgaans betreft het personen die niet of onvoldoende voor zichzelf kunnen zorgen en zichzelf en/of hun omgeving direct dan wel indirect schade berokkenen.

WSZ streeft ernaar dat senioren zo lang mogelijk in hun huurwoning kunnen blijven wonen. In, of in de nabijheid van, senioren- en servicecomplexen probeert WSZ dan ook voorzieningen te treffen, dan wel mede te ondersteunen, die dit mogelijk maken. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om het maken van afspraken met zorg- en welzijnsinstanties. Ook de ondersteuning van klussendiensten valt daaronder. Het gaat daarbij om initiatieven van vrijwilligers die voor senioren, zieken en gehandicapten eenvoudige klussen verrichten. Deze initiatieven juicht WSZ van harte toe. Het bevordert immers het zelfstandig wonen van senioren en minder valide inwoners. Vandaar dat WSZ de klussendiensten jaarlijks een financiële bijdrage geeft. In ruil daarvoor kunnen de huurders van senioren- en servicewoningen van WSZ gratis van deze diensten gebruik maken.

Samenwerking

WSZ richt haar energie volledig op de volkshuisvestelijke opgave in de Kempen. WSZ staat daarbij open voor samenwerking met bedrijven, instellingen en overheden die zich eveneens voor deze opgave inzetten.

Zoals uit de voorgaande paragrafen blijkt, gaat het daarbij om de woonopgave in brede zin. Met andere woorden: niet alleen bij herstructurerings- en nieuwbouwprojecten werkt WSZ nauw samen met andere partijen, maar eveneens bij leefbaarheidsprojecten en projecten in het kader van de dienstverlening aan woningzoekenden en huurders.

2.11. Verplichte meldingen BBSH

WSZ is als woningcorporatie cq. toegelaten instelling gebonden aan wet- en regelgeving die onder meer vastligt in het Besluit beheer sociale-huursector (BBSH). In dit kader worden de volgende meldingen gedaan:

- WSZ heeft in 2014 geen financiële ondersteuning gegeven aan buitenlandse instellingen;
- WSZ heeft in 2014 geen sponsoractiviteiten uitgevoerd.

3. ORGANISATIE

3.1. Bestuurlijke organisatie

Algemeen

WSZ is een toegelaten instelling bij Koninklijk Besluit van 27 mei 1964, onder nummer 35. Verlenging heeft plaatsgevonden op 3 juli 1982, onder nummer 64. WSZ is op 26 augustus 1963 ingeschreven in het Handelsregister bij de Kamer van Koophandel in Eindhoven onder nummer 170.60.165. WSZ is gevestigd in Eersel aan de Dijk 16. WSZ is lid van Aedes, een vereniging van woningcorporaties.

Bestuurlijke structuur

WSZ kent een tweelaagse bestuursstructuur met een Raad van Commissarissen (RvC) en een directeur-bestuurder: dhr. G.T.A.M. van der Weijst.

Governancecode

WSZ onderschrijft de in de AEDES-code en de governancecode vastgelegde bevindingen. De governancecode wordt gehanteerd voor het inrichten van de bestuurlijke organisatie. Een onderdeel van de governancecode is de integriteitscode. In deze code staat wat WSZ van haar medewerkers verlangt. Op de website van WSZ wordt van de aanwezigheid van de governance- en integriteitscode van WSZ melding gemaakt en wordt aangegeven hoe geïnteresseerden daarover meer informatie kunnen ontvangen.

3.2. Werkorganisatie

Personeelsbestand

Aantal medewerkers met vast dienstverband begin 2014	37
Beëindiging dienstverband 2014	4
Nieuwe medewerkers 2014	1
Aantal medewerkers eind 2014	34
Aantal fte begin 2014	32,5
Aantal fte eind 2014	29,7

De dagelijkse leiding is in handen van het managementteam.

Ultimo 2014 is de bezetting van het managementteam als volgt:

Naam	Woonplaats	Functie
dhr. G.T.A.M. van der Weijst	Eersel	directeur-bestuurder
dhr. drs. W.J. Timmermans	Eersel	hoofd Woondiensten
dhr. K.J.H.P. Burgmans	Bergeijk	hoofd Vastgoed

De personeelsbezetting over de afdelingen eind 2014 is als volgt:

Directeur-bestuurder	1,0 fte
Financieel Economische Zaken	4,8 fte
Secretariaat	2,7 fte
Vastgoedontwikkeling	2,0 fte
Front Office	7,2 fte
Back Office	<u>12,0 fte</u>
Totaal	29,7 fte

Interne risicobeheersings- en controlesystemen

Naast governancezaken en integriteitsbeleid, is risicomanagement een aspect dat continu aandacht krijgt binnen WSZ. Als maatschappelijk vastgoedondernemer neemt WSZ - in het belang van de volkshuisvesting in de Kempen - voortdurend besluiten die direct dan wel indirect een financieel risico in zich dragen. De omvang van de risico's zijn zeer divers. Soms gaat het om ondergeschikte besluiten op klant- of pandniveau waarbij het risico zich beperkt tot geringe financiële- dan wel imagoschade. Vaak gaat het echter om nieuwbouwinvesteringen en/of om groot- en planmatig onderhoud waarbij grote(re) financiële belangen spelen met evenredige risico's.

Deze risico's liggen op verschillende vlakken en kennen verschillende achtergronden. Soms speelt overmacht een rol maar vaak houdt beheersing verband met de mate van professionaliteit. Integriteit is een ander aspect dat nadrukkelijk aandacht behoeft. Afhankelijk van de aard worden risico's door mitigerende maatregelen teruggedrongen of geëlimineerd.

De afgelopen jaren is de visie op vastgoedontwikkeling aanmerkelijk veranderd. Tot voor enige jaren terug was de realisatie van de corporatiedoelstellingen zonder proactief handelen op de vastgoedmarkt nagenoeg onmogelijk. Het is evident dat dit gepaard was aan een verhoogd risico dat derhalve ook werd geaccepteerd.

In de huidige tijd is zowel de mate van pro activiteit bij vastgoedverwervingen als het aantal vastgoedprojecten sterk teruggebracht. Nieuwe projecten worden alleen geïnitieerd als de risico's in voldoende mate zijn verkend en acceptabel c.q. beheersbaar worden geacht. Concreet betekent dit dat WSZ zich in voldoende mate heeft verzekerd van een afzetmarkt, de stichtingskosten onder controle heeft en er gelet op de procedurele stand van zaken geen planologische tegenvallers zijn te verwachten. Daarnaast moet de financiering verzekerd zijn.

Een gedegen planning en begroting met betrekking tot planmatig- en groot onderhoud alsmede een helder aanbestedingsbeleid dragen er toe bij dat de risico's ten aanzien van dit aspect beheersbaar blijven.

Naast het voornoemde draagt de inrichting van de werkprocessen (AO en Interne Controle), de automatisering en de procuratieregeling bij aan het verder terugdringen van risico's.

Het voorgaande betekent niet dat er geen enkel risico resteert. Een aantal aspecten zoals marktcondities en politieke opvattingen, ligt immers buiten de directe invloedssfeer van WSZ en is daardoor niet of slechts beperkt te managen. Uitgangspunt is echter dat het gekwantificeerde restrisico acceptabel is en nimmer een bedreiging vormt voor de continuïteit van de bedrijfsvoering. Het risicomanagement van WSZ is dan ook gericht op het vinden van de balans tussen risico's nemen en risico's beheersen, in relatie tot de maatschappelijke meerwaarde van het onderhavige besluit. WSZ is dan ook voortdurend alert - bijvoorbeeld in de kwartaalrapportages - op het monitoren en inzichtelijk maken van de risico's die van invloed zijn op het behalen van de organisatiedoelstellingen. Dit inzicht stelt de organisatie in staat keuzes te maken. Daarnaast maakt actief risicomanagement zichtbaar welke processen in de organisatie extra aandacht behoeven.

In 2014 is de risicoanalyse integraal geactualiseerd met als uitkomst een geprioriteerde opsomming van afzonderlijke risicofactoren waaraan gekoppeld beleidskeuzes van strategische- en proces-technische aard, gericht op voorkoming dan wel mitigatie.

Een specifiek onderdeel uit de risicoanalyse zijn frauderisico's. De organisatiestructuur is zodanig vormgegeven dat risico's op dit vlak tot een aanvaardbaar minimum zijn gereduceerd.

In 2012 is het interne controleplan geactualiseerd. In 2014 is een vernieuwd 'Audit- en Interne Controleplan' opgesteld met als doel verdere verbeteringen door te voeren. De focus lag in het verslagjaar op:

- Het juist gebruik van gedelegeerde bevoegdheden;
- Het naleven van wet- en regelgeving, voorschriften, instructies en procedures;
- Betrouwbaarheid;
- Rechtmatigheid van transacties en informatievoorziening.

De interne controle hangt nauw samen met de administratieve organisatie (AO). Een goede AO beperkt de risico's van de bedrijfsvoering. Wanneer adequate controles zijn opgenomen in de

processen zelf, kan de interne controle zich primair richten op de werking van de controles. Verder is het interne controleplan erop gericht om optimale aansluiting te vinden met de door de accountant te verrichten externe controle.

WSZ heeft enige jaren terug het klassieke handboek AO omgezet in een geautomatiseerd systeem. De automatiseringsmodule stelt WSZ in staat om al haar processen op eenvoudige en eenduidige wijze te beschrijven en te publiceren. Ook is het mogelijk om de bedrijfsprocessen in relatie te brengen met risico's en ondersteuning te bieden bij risicomangement.

Bij de inrichting van de ERP-software is door het gebruik van werkstromen nadrukkelijk aansluiting gezocht op de beschreven werkprocessen. Jaarlijks monitort WSZ de beschreven processen en worden deze aangepast naar aanleiding van beleidswijzigingen of procedure wijzigingen.

Klokkenluidersregeling

Als aanvulling op haar integriteitsbeleid heeft WSZ enige jaren geleden een klokkenluidersregeling opgesteld. Met deze regeling wil de woningstichting de gewenste transparantie en integriteit van zowel medewerkers als de organisatie in zijn geheel bevorderen. De regeling maakt duidelijk dat meldingen serieus en volgens een vaste procedure worden opgepakt. Voorts maakt de regeling duidelijk dat medewerkers die de klok luiden, er zeker van zijn dat zij hier geen negatieve gevolgen van ondervinden. In 2012 is de regeling in het kader van de vernieuwing van de governancecode nog eens kritisch tegen het licht gehouden. Aanpassingen bleken evenwel niet nodig te zijn. In 2014 is er van de regeling geen gebruik gemaakt.

Opleidingen medewerkers

WSZ vindt het belangrijk dat medewerkers blijven investeren in hun ontwikkeling en kennisniveau. Daarom heeft een aantal medewerkers in 2014 deelgenomen aan een training en/of opleiding. In totaal ging het om 20 cursusdagen. Dit aantal is exclusief schriftelijke cursussen en opleidingen in eigen tijd. In 2014 heeft WSZ ruim € 15.000,- besteed aan opleidingskosten. Naast de trainingen en opleidingen zijn enkele themabijeenkomsten bezocht en is deelgenomen aan zogeheten functionarissenkringen.

Arbo

WSZ heeft een contract afgesloten met Interpolis. In dit contract wordt de ziekteverzekering inclusief arbozaken geregeld. De arbodienst die aan dit contract is gekoppeld is Arbo Vitale.

Op het Arbo-vlak is in 2014 het volgende gebeurd:

- Er wordt een registratie bijgehouden van voorvallen waarbij verbale en non-verbale agressie tegen medewerkers plaatsvindt. In 2014 is er geen melding van een dergelijke voorval gedaan.
- Er wordt een registratie bijgehouden van ongevallen. Het betreft hier ongevallen die niet ernstig zijn en waarvoor geen meldingsplicht bij de arbeidsinspectie geldt. WSZ hecht er desondanks waarde aan deze kleine ongevallen te registreren. Dit met het oog op preventie van ziekteverzuim. In 2014 is er geen ongeval geregistreerd;
- Ter preventie van ziekteverzuim kent WSZ het beleid dat alle medewerkers éénmaal in de vijf jaar verplicht en éénmaal in de drie jaar vrijwillig deelnemen aan een Periodiek Arbeids- en Geneeskundig Onderzoek (PAGO) door Arbo Vitale;
- Op 11 juni 2014 zijn de twee bedrijfshulpverleners op herhalingscursus geweest.

Ziekteverzuim

In 2014 betrof het ziekteverzuim 2,35%. Het percentage is sterk gedaald ten opzichte van het jaar daarvoor waarin dit 5,47% betrof. Het grootste deel van het ziekteverzuim werd veroorzaakt door langdurig ziekteverzuim (meer dan 10% van de rooster uren verzuimd), te weten 1,69% toegeschreven aan vier medewerkers. De resterende 0,66% is toe te schrijven aan 'kortdurend' verzuim. Het korte ziekteverzuim is daarmee iets lager dan 2013 waarin het 0,69% bedroeg.

In 2014 is de re-integratie van één medewerker succesvol afgerond. Voor een tweede medewerker is besloten om het dienstverband bij WSZ te beëindigen in de loop van 2015 middels een vaststellingsovereenkomst.

In het laatste kwartaal 2014 zaten twee medewerkers in een re-integratietraject.

Het ziekteverzuimbeleid richt zich op een directe begeleiding door de coördinatoren en afdelingshoofden in samenwerking met de preventiemedewerker van WSZ en Arbo Vitale. Het betreft hier een intensief proces vanaf het moment van ziekmelding tot aan het herstel van de medewerker.

4. FINANCIËN

4.1. De balans (x € 1.000,-)

Activa	31-12-2014	31-12-2013	Passiva	31-12-2014	31-12-2013
Materiële vaste activa	305.072	305.069	Eigen vermogen	130.077	119.611
Vastgoedbeleggingen	52.769	49.135	Egalisatierekening	0	6
			Voorzieningen	13	0
Financiële vaste activa	16.102	2.741	Langlopende schulden	251.389	244.614
Vlottende activa	13.027	16.364	Kortlopende schulden	5.491	9.078
Totaal	386.970	373.309	Totaal	386.970	373.309

4.2. De winst- en verliesrekening (x € 1.000,-)

Omschrijving	Boekjaar 2014	Boekjaar 2013
Bedrijfsopbrengsten	27.808	24.773
Bedrijfslasten	<u>-20.679</u>	<u>-32.333</u>
	7.129	-7.560
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	1.170	-3.049
Gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	<u>6.869</u>	<u>6.850</u>
	15.168	-3.759
Rente-resultaat	<u>-20.447</u>	<u>-8.321</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting	-5.279	-12.080
Vennootschapsbelasting	13.414	-129
Resultaat uit deelneming	<u>-60</u>	<u>-10</u>
Jaarresultaat	8.075	-12.219

4.3. Financieel resultaat

Het boekjaar is afgesloten met een positief jaarresultaat van 8,1 miljoen euro. In 2013 bedroeg het resultaat 12,2 miljoen euro negatief. Het verschil van 20,3 miljoen euro tussen deze jaren wordt als volgt verklaard:

Opbrengsten:	
Hogere huren	€ 1.531.000
Hogere opbrengsten servicecontracten	€ 2.000
Lagere overheidsbijdragen	€ -9.000
Hogere winst op verkoop vastgoedportefeuille	€ 2.061.000
Lagere opbrengst projecten in opdracht van derden	€ -355.000
Lagere activering productie eigen bedrijf	€ -165.000
Lagere overige bedrijfsopbrengsten	€ -29.000

Bedrijfslasten:	
Lagere kosten uitbesteed werk en andere externe kosten	€ 355.000
Lagere afschrijvingen	€ 820.000
Lagere overige waardeveranderingen materiële vaste activa	€ 11.568.000
Lagere lasten salarissen	€ 10.000
Lagere sociale lasten en pensioenpremies	€ 13.000
Meer uitgaven voor leefbaarheid	€ 13.000
Lagere kosten voor onderhoud	€ 978.000
Hoger saldo servicecontracten	€ 31.000
Hogere overige bedrijfslasten	€ -2.134.000
Hogere niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	€ 4.218.000
Hogere gerealiseerde waardeveranderingen materieel vastgoed in exploitatie	€ 19.000
Renteresultaat:	
Lagere rentelasten door aflossingen	€ 205.000
Hogere waardeveranderingen derivaten	€ -12.331.000
Vennootschapsbelasting:	
Vorming latente belastingvordering i.v.m. verliesverrekening	€ 13.543.000
Hoger negatief aandeel in resultaat van deelnemingen	€ -50.000
Totaal	€ 20.294.000

In het oog springend zijn de volgende ontwikkelingen:

In operationele sfeer:

- De opleveringen (laat in 2013 en in 2014) genereren in 2014 meer huren. Daarnaast past WSZ een inkomensafhankelijk huurbeleid toe. Ten opzichte van 2013 is er € 1,5 miljoen meer huur ontvangen;
- Er is in 2014 € 2,1 miljoen meer verhuurdersheffing afgedragen ten opzichte van 2013;
- Door intensivering van het verkoopbeleid zijn in 2014 22 huurwoningen meer verkocht dan in 2013. Dit resulteert in een hogere winst op verkoop vastgoedportefeuille van € 2,1 miljoen;
- Door een kleiner onderhoudsprogramma zijn de onderhoudskosten met € 978.000,- gedaald.

Als gevolg van aangepaste waarderingsgrondslagen/accountantsrichtlijnen:

- Als gevolg van een wijziging van de richtlijnen voor de verslaglegging dienen derivaten apart gewaardeerd te worden. WSZ heeft leningcontracten waarin zogenaamde 'embedded derivaten' zijn opgenomen. Als de waarde van deze derivaten wijzigt, resulteert dit in een administratieve afwaardering en dus in een bedrijfslast. In 2014 bedroeg deze afwaardering ruim € 12 miljoen.
- Doordat in 2014 meer zekerheid is gekregen dat het in 2012 ontstane fiscale verlies (VPB) ook daadwerkelijk verrekend kan worden, is hiervoor in 2014 een latente gevormd van ruim € 13 miljoen.

Waardeveranderingen vastgoed

- Hogere waardering van de vastgoedbeleggingen in 2014 van € 1,2 miljoen. In 2013 was er nog een daling van € 3 miljoen;
- Er is in 2014 sprake van een waardeverandering MVA van € 1,9 miljoen negatief. In 2013 was er nog sprake van een afwaardering van ruim € 13,4 miljoen.

Gedetailleerdere verklaringen van deze verschillen zijn opgenomen in hoofdstuk 13.

4.4. Financieringen

Het financieringsbeleid is gericht op het structureel voorzien in financiële middelen waarbij de continuïteit van operationele activiteiten wordt gewaarborgd en voorgenomen investeringen worden gegarandeerd. Het gevoerde financieringsbeleid in 2014 is volledig uitgevoerd binnen de kaders van het in 2014 vastgesteld Treasurystatuut.

Naast het Treasurystatuut wordt er jaarlijks een Treasury-jaarplan opgesteld met o.a. de verwachte financieringsactiviteiten, eventuele (tijdelijke) beleggingen en rentevisie.

Er zijn in 2014 geen externe financieringen aangetrokken. Er is wel € 10 miljoen afgelost.

Samenvattend is de financiering als volgt:

- Interne financiering. De operationele kasstroom bedroeg € 6,8 miljoen;
- Externe kortlopende financiering (geldmarkt; < twee jaar). In 2014 bestond deze financiering uit een rekening-courantfaciliteit van maximaal 4,0 miljoen euro. Begin 2014 was hiervan 1,8 miljoen euro opgenomen. Eind 2014 bedroeg het tegoed op deze rekening € 3 miljoen. De rente wordt berekend naar de 1-maands Euribor met een opslag van 0,75%.

4.5. Beleggingen

In beginsel worden beschikbare eigen middelen ingezet voor interne financiering van vastgoed en/of bedrijfsactiviteiten. Indien dat niet direct mogelijk is worden eigen middelen belegd totdat zich de gelegenheid voordoet om ze in te zetten voor nieuwe interne financiering dan wel voor aflossing van vreemd vermogen.

Naast liquiditeit uit operationele kasstromen kan het voorkomen dat WSZ tijdelijk overliquiditeit heeft als gevolg van de overbrugging van het moment van storting van een lening en het daadwerkelijk inzetten van een lening voor projectfinanciering of aflossing.

WSZ trekt geen vreemd vermogen aan uitsluitend met het doel om deze te beleggen. Beleggingen vinden plaats binnen de kaders van het treasurystatuut. Maximalisering van de renteopbrengsten binnen de geformuleerde voorwaarden en risicokaders is daarbij leidend. In de praktijk betreft het kortlopende deposito's bij Nederlandse bankinstellingen.

Begin 2014 bedroegen deze posities € 6,2 miljoen. Eind 2014 bedroeg het saldo ruim € 1,1 miljoen.

4.6. Eigen vermogen en maatschappelijk rendement

Het eigen vermogen ontwikkelt zich volgens de begroting 2015-2024 tot en met 2019 positief. De verhouding van het eigen vermogen ten opzichte van het totale vermogen bedraagt eind 2014 33,6%. Eind 2019 ligt deze verhouding naar verwachting op 46,4%.

Een sterk eigen vermogen is nodig om de financiële continuïteit te waarborgen.

Het overheidsbeleid van de afgelopen jaren leidt op korte en zeker op (middel) lange termijn tot substantieel meer lasten voor corporaties. Het gaat nu nog alleen om de verhuurdersheffing maar op middellange termijn ook om de Vennootschapsbelasting. Om de continuïteit te waarborgen is het huurbeleid de afgelopen jaren eveneens aangepast en is ook een intensiever verkoopbeleid gevoerd. Op deze manier blijven de kasstromen toereikend om te blijven voldoen aan de eisen die de externe toezichthouders hieraan stellen. Het belang van een positieve ontwikkeling van de kasstroom is dat met borging van het WSW financiële partijen bereid zijn om onder gunstige condities financieringen te verstrekken. Dit verlaagt de financieringskosten van WSZ en dit voordeel wordt ingezet om de huren betaalbaar te houden.

WSZ handhaaft verder de doelstelling om haar vermogen op de volgende terreinen in te zetten:

- Nieuwbouw sociale huurwoningen. WSZ zet haar vermogen in om exploitatieverliezen op nieuwbouw van sociale huurwoningen op te vangen. In 2014 zijn 28 woningen opgeleverd en waren er ultimo dat jaar nog vier projecten in voorbereiding (zie paragraaf 2.6.);
- Bevorderen leefbaarheid in en rond het WSZ-vastgoed;

- Maatschappelijk vastgoed. Het ontwikkelen van activiteiten op het vlak van maatschappelijk vastgoed rekent WSZ nadrukkelijk tot haar taak. Zeker als het gaat om non-profit vastgoed. Ieder mogelijk project wordt op zijn bijdrage aan de doelstellingen van WSZ beoordeeld en getoetst op het maatschappelijke rendement. Het uitgangspunt voor de verhuur van maatschappelijk vastgoed is een kostendekkende huuropbrengst. Als het maatschappelijke belang een bijzondere dimensie kent, wordt soms een financieel verliesgevende exploitatie geaccepteerd;
- Koopstarters. WSZ zet haar vermogen ook in voor de starters op de koopmarkt. WSZ hanteert daarbij het Koopgarantconcept. Eind 2014 waren 185 woningen met een korting op de taxatieprijs verkocht om ze betaalbaar te maken voor de doelgroep. De korting kan echter door de bewoner niet te gelde worden gemaakt en blijft bij eventuele doorverkoop in principe gehandhaafd voor de opvolgende koper en vloeit op het eind van de keten terug naar WSZ.

Voor alle bovenstaande taakvelden geldt wel dat deze alleen nog zullen worden uitgevoerd voor zover deze passen binnen de nieuwe Woningwet. Woningcorporaties moeten zich conform die wet primair richten op sociale huurwoningen en het daaraan verbonden maatschappelijke vastgoed.

4.7. Financiële continuïteit

Het WSW heeft een nieuw toezicht kader ontwikkeld, waarbij onderstaande kengetallen een belangrijke rol spelen. In deze paragraaf zijn de belangrijkste financiële kengetallen opgenomen voor 2014 en de verwachtingen tot en met 2019, waarbij rekening is gehouden met de herstructurerings- en nieuwbouwplannen, zoals geschetst in hoofdstuk twee. Voor zover er afboekingen nodig zijn op nieuwbouwprojecten, zijn deze in de onderstaande cijfers verwerkt. In de cijfers is eveneens rekening gehouden met een eventuele heffing van de vennootschapsbelasting en met sectorspecifieke heffingen welke oplopen tot bijna € 3,5 miljoen in 2019. Tot en met 2017 speelt de vennootschapsbelasting volgens de huidige inzichten geen grote rol omdat gebruik kan worden gemaakt van belastingfaciliteiten welke neerkomen op uitstel van belastingheffing. De conclusie is dat WSZ op ieder kengetal boven de norm scoort. Op grond van de financiële ratio's zijn derhalve geen negatieve gevolgen voor het borgingsplafond te verwachten.

Het sociale vastgoed is in onderstaande tabel gewaardeerd tegen bedrijfswaarde en het commerciële vastgoed tegen marktwaarde. Het commerciële vastgoed betreft woningen boven de huurtoeslaggrens alsmede het als zodanig aangemerkt vastgoed (beschikking Europese Commissie, 15 december 2009). Er is rekening gehouden met lineaire afschrijving op de bedrijfsmiddelen en een relatief intensief verkoopprogramma van woningen. Er is in de jaren 2015 tot en met 2019 rekening gehouden met de verkoop van 180 huurwoningen.

Ook de kasstroom volgens WSW-eisen is weergegeven. Omdat het WSW kasstromen uit verkoop van huurwoningen niet meeneemt, zijn deze geëlimineerd. Het WSW gaat ervan uit dat deze verkoopopbrengst aangewend wordt voor interne financiering van investeringen en/of aflossing van bestaande leningen.

Kengetallen	Norm	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Operationele kasstroom (in € milj.)		6.825	7.707	8.029	9.187	8.543	6.050
<i>Kasstromen korte termijn</i>							
Intrest coverage ratio	>1,40	1,85	1,99	2,07	2,27	2,22	1,88
Debt service coverage ratio	>1,00	1,05	1,1	1,19	1,26	1,21	1,06
<i>Kasstromen lange termijn</i>							
Loan to Value	<75%	68,66%	66,66%	63,16%	59,66%	56,16%	53,96%
Solvabiliteit	>20%	33,61%	35,91%	38,31%	41,41%	44,51%	46,41%
<i>Onderpand</i>							
Dekkingsratio	<50%	34,15%	33,75%	32,05%	30,25%	28,35%	27,05%
<i>Overig</i>							
Personeesleden (fte)		29,7	29,7	29,7	29,7	29,7	29,7
Investeringen (in € milj)		2.182	2.583	7.548	7.715	7.941	8.116

Intrest coverage ratio : Operationele kasstroom ten opzichte van rente-uitgaven.
Debt service coverage ratio : Operationele kasstroom ten opzichte van rente-uitgaven en aflossingsverplichtingen
Loan to Value : Bedrijfswaarde ten opzichte van het vreemd vermogen
Solvabiliteit : Eigen vermogen ten opzichte van het totaal vermogen
Dekkingsratio : Schuldrestant WSW leningen ten opzichte van WOZ-waarde onderpand.

4.8. Algemene uitgangspunten bij de huurverhoging van 1 juli 2014

Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 2.1.

5. VERKLARING VAN HET BESTUUR

Het bestuur van WSZ verklaart dat alle uitgaven in 2014 zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting.

Deloitte Accountants B.V. heeft de jaarrekening gecontroleerd. Zij geeft een goedkeurende controleverklaring af bij de jaarrekening.

Voorgaande verslaggeving is door de directeur-bestuurder vastgesteld overeenkomstig artikel 24 van de statuten, nadat de RvC kennis heeft genomen van de verslaglegging en van de bevindingen van de accountant.

dhr. G.T.A.M. van der Weijst
directeur-bestuurder

6. VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN

In dit verslag legt de Raad van Commissarissen (RvC), als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop zij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van haar taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar.

Governance Code

De RvC onderschrijft de Governance Code en de Aedes Bedrijfstakcode. Dit uit zich in het verwerken van de van belang zijnde onderwerpen en thema's in de statuten en diverse reglementen, zoals die op de internetsite zijn gepubliceerd. In het reglement Raad van Commissarissen zijn de taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC omschreven.

De code is gebaseerd op de Governancecode Woningcorporaties van Aedes (de vereniging van woningcorporaties). De door WSZ gevolgde normen zijn hierin expliciet vastgelegd. Het motto 'pas toe, of leg uit' is daarbij in acht genomen.

6.1. Bestuur

Taak en werkwijze

De directeur-bestuurder is belast met het bestuur. Dit met inachtneming van de wet, de stichtingsstatuten en het directiestatuut. Het bestuur is verantwoordelijk voor het formuleren van de doelstellingen en de strategie die moet leiden tot de realisering hiervan. De doelstellingen, strategie en de primaire taken liggen vast in het bedrijfsplan. Deze zijn gericht op het waarborgen van de ontwikkeling en continuïteit van WSZ.

Daarnaast bevat het bedrijfsplan de concrete bestuursvoornemens voor het eerstvolgende jaar en de financiële gevolgen daarvan. Voor de langere termijn (tot tien jaar) gaat het om de strategische hoofdlijnen en de daarbij behorende financiële prognoses.

Voorts geeft het bedrijfsplan de ontwikkelingen binnen de strategische beleidsvelden weer.

Aan de opstelling van het bedrijfsplan is een bespreking tussen RvC en bestuur vooraf gegaan waarin de te volgen strategie voor de komende jaren expliciet is besproken.

De bevoegdheid van de directeur-bestuurder met betrekking tot het nemen van besluiten, met of zonder voorafgaande goedkeuring door de RvC, is naast de expliciete bepalingen uit de voornoemde statuten, expliciet geregeld in de door de RvC goedgekeurde bestuursmandaten opgenomen in het bedrijfsplan. Door middel van kwartaalrapportages wordt de RvC geïnformeerd over de ontwikkelingen gedurende het verslagjaar. Het jaarverslag wordt binnen zes maanden na afloop van het boekjaar ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd.

Risicoanalyse

WSZ beschikt over een risicoanalyse. Naast bestuur en management heeft ook de RvC een bijdrage geleverd in de analyse. De uitkomsten zijn in een verslag weergegeven dat zowel door de directeur-bestuurder als de RvC is geaccordeerd.

In het verslagjaar is de risicoanalyse integraal geactualiseerd met als uitkomst een geprioriteerde opsomming van afzonderlijke risicofactoren waaraan gekoppeld beleidskeuzes van strategische- en proces-technische aard, gericht op voorkoming dan wel mitigatie.

Een specifiek onderdeel uit de risicoanalyse zijn frauderisico's. De organisatiestructuur is zodanig vormgegeven dat risico's op dit vlak tot een aanvaardbaar minimum zijn gereduceerd.

Beloning bestuur

Per 1 juli 2010 is een vernieuwde regeling opgesteld en bindend verklaard, bekend als 'Sectorbrede Beloningscode voor Bestuurders Woningcorporaties', opgesteld in samenspraak tussen de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) en Het Directeurencontact. Deze vernieuwde regeling is binnen WSZ vanaf 2010 van kracht.

De directeur-bestuurder is bij RvC besluit van 3 maart 2011 conform de voornoemde regeling ingeschaald in functiegroep E. De feitelijke bezoldiging sluit aan op deze functiegroep.

De bezoldiging lag onder de norm van de Wet Openbaarmaking uit Publieke middelen gefinancierde Topinkomens (WOPT).

Per 1 januari 2013 is de WOPT vervangen door de Wet normering bezoldiging topinkomens publieke en semipublieke sector (WNT). Tegelijk met de invoering van de WNT is een Sectorale bezoldigingsnorm vastgesteld voor woningcorporaties.

Op 22 november 2013 is deze sectorale norm buiten werking gesteld en vervangen door een vernieuwde regeling, te weten de 'Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014', ingaande per 1 januari 2014.

De nieuwe norm verdeelt corporaties in bezoldigingsklassen op basis van de omvang van het woningbezit (aantal verhuureenheden) en het inwoneraantal van de grootste gemeente waarin de corporatie werkzaam is. Voor WSZ komt dit uit op bezoldigingsklasse E. Omdat de vigerende bezoldigingsregeling overeengekomen is vóór 6 december 2011 is het overgangsrecht uit de WNT van toepassing. Het overgangsrecht is ingegaan per 1 januari 2014 en kent een termijn van vier jaar waarin de vigerende overeenkomst in acht wordt genomen gevolgd door een periode van drie jaar waarin de beloning wordt afgebouwd naar de norm.

Rechtspositie en beoordeling

Omdat WSZ groot belang hecht aan continuïteit is de directeur-bestuurder in mei 2000 benoemd voor onbepaalde tijd. Op dit punt worden de aanbevelingen uit de code, inhoudende een benoeming voor maximaal vier jaar, niet gevolgd.

De woningcorporatie verstrekt aan de directeur-bestuurder geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke.

Met de navolgende meldingen worden de wettelijke bepalingen met betrekking tot de publicatieplicht in het jaarverslag in acht genomen.

Naam: G.T.A.M. van der Weijst

Functie: directeur-bestuurder

Duur dienstverband in boekjaar: fulltime vanaf 1 januari tot en met 31 december 2014

Voor de daadwerkelijke beloning, het bruto jaarsalaris, de 25% bijtelling voor het gebruik van de bedrijfsauto en de bij bijdrage in pensioenvoorziening wordt verwezen naar het overzicht in het hoofdstuk 'Overige toelichting'.

De bezoldiging van de directeur-bestuurder kent geen bonusregeling. Naast de genoemde beloning heeft de directeur-bestuurder in november 2014 een gratificatie ontvangen op grond van zijn 25-jarige dienstbetrekking bij WSZ. De beloningsafspraken waaronder het recht op de gratificatie is vastgelegd in de arbeidsovereenkomst van 24 mei 2000 en de actualisatie van 3 maart 2011.

Binnen de RvC is in 2008 een remuneratiecommissie geformeerd die jaarlijks het functioneren van de bestuurder beoordeeld. In 2014 is het functioneren van de directie besproken aan de hand van geformuleerde werkdoelstellingen.

Klokkenluidersregeling

De bestuurder draagt er zorg voor dat werknemers zonder gevaar voor hun rechtspositie de mogelijkheid hebben te rapporteren over vermeende onregelmatigheden van algemene, operationele en financiële aard binnen de organisatie aan de directeur-bestuurder (of aan een door hem aangewezen functionaris). Vermeende onregelmatigheden die het functioneren van de directeur-bestuurder betreffen worden gerapporteerd aan de voorzitter van de RvC. In 2014 zijn er geen onregelmatigheden gemeld.

Integriteitscode

In deze code zijn de gewenste gedragingen tussen medewerkers onderling en de omgang met klanten vastgelegd. Tevens wordt helder gesteld dat WSZ de scheiding tussen werk en privé belangrijk vindt. Deze scheiding speelt o.a. een rol bij opdrachtverstrekking, het afnemen van privégoederen bij een leverancier van WSZ en bij nevenfuncties. Ook zijn regels gesteld met betrekking tot het aannemen van relatiegeschenken door medewerkers. Er wordt een register 'integriteitsmeldingen' bijgehouden.

In 2014 zijn geen verdere ontwikkelingen te melden.

Klachtenadviescommissie

In de interne Governance Code is een reglement Klachtenadviescommissie opgenomen. De directeur-bestuurder doet tenminste eenmaal per jaar verslag aan de RvC over werkzaamheden van de klachtencommissie in de zin van artikel 16 BBSH en maakt hiervan melding in het jaarverslag. De Klachtenadviescommissie heeft haar werkzaamheden over 2014 samengevat in het 'Jaarverslag 2014 Klachtenadviescommissie Woningstichting de Zaligheden'.

De commissie heeft in 2014 geen klachten ter behandeling ontvangen.

Tegenstrijdige belangen en nevenfuncties

De bepalingen van de Governance Code worden integraal onderschreven en nageleefd binnen WSZ.

De directeur-bestuurder van WSZ heeft geen relevante nevenfuncties.

6.2. Raad van Commissarissen

Taak en werkwijze

De taakverdeling en werkwijze van de RvC is neergelegd in een statuut. De omgang met de directeur-bestuurder en de Governance Code zijn hierin beschreven evenals het toezichtskader. Het taakveld van de RvC richt zich niet alleen op de rechtspersoon van de corporatie maar ook op de ondernemingsorganisatie. Daaruit vloeit voort dat de RvC de in aanmerking komende belangen van bij WSZ betrokken partijen afweegt. De RvC is verantwoordelijk voor haar eigen functioneren en ziet niet alleen toe op het goed functioneren van het bestuur maar staat tevens de directeur-bestuurder met raad ter zijde.

Het toezicht van de RvC op het bestuur richtte zich in 2014 op:

- De kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- De naleving van toepasselijke wet- en regelgeving;
- De opzet en de werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- De realisatie van de doelstellingen van WSZ, waaronder
 - Passend huisvesten van de doelgroep;
 - Kwalitatief in stand houden van het (woning)bezit;
 - Betrekken van bewoners bij beleid en beheer;
 - Bevorderen van de leefbaarheid in dorpen en buurten;
 - Aandacht voor wonen en zorg;
- De risico's verbonden aan de bedrijfsactiviteiten van WSZ;
- Frauderisico's in algemene zin;
- De strategie;
- Het waarborgen van de financiële continuïteit;
- Het financiële verslaggevingsproces;
- Het kwaliteitsbeleid.

Beleid en strategie

In het beleidsstuk 'Bedrijfsplan 2014 - 2023' heeft de directeur-bestuurder over de hierboven vermelde zaken aan de RvC de bestuursvoornemens voor 2014 met de bijbehorende financiële begroting voorgelegd, evenals de lange termijnvisie met de financiële prognoses en de verschillende beleidsvelden.

In de loop van 2014 heeft de directeur-bestuurder meerdere stukken verband houdend met het algemene beleid en strategie en risicobeheersing in het bijzonder voorgelegd aan de RvC. De belangrijkste stukken betreffen:

- Het 'Bedrijfsplan 2015-2024';
- De integrale vernieuwing van het Treasurystatuut, vastgesteld op 7 oktober 2014. Daarnaast is het Treasuryjaarplan besproken en vastgesteld op 10 december 2014. In de stukken is het Treasurybeleid beschreven waaronder het liquiditeitsbeheer, renterisicobeheer, financieringsbeleid en beleggingen (aanwending niet noodzakelijke middelen);
- Het Investeringsstatuut, vastgesteld op 7 oktober 2014. Daarnaast is het Investeringsjaarplan-Meerjareninvesteringsplan besproken en vastgesteld op 10 december 2014. De

investeringsplannen geven de stand van zaken weer met betrekking tot voorraadontwikkeling (nieuwbouw, verkoop, Koopgarant, onderhoud) en investeringen ten dienste van de bedrijfsvoering;

- Het Verbindingenstatuut, vastgesteld op 7 oktober 2014. Daarnaast is de stand van zaken met betrekking tot de verbinding Maatschap Kerkebogten voorgelegd aan de RvC en goedgekeurd op 10 december 2014;
- Investeringsjaarplan-Meerjareninvesteringsplan besproken en vastgesteld op 10 december 2014. De investeringsplannen geven de stand van zaken weer met betrekking tot voorraadontwikkeling (nieuwbouw, verkoop, Koopgarant, onderhoud) en de investeringen ten dienste van de bedrijfsvoering;
- Vooruitlopend op het Bedrijfsplan 2015-2024 is de Kernstrategie besproken met de RvC en op 7 oktober 2014 vastgesteld;
- De integrale vernieuwing van het Risicomanagement, besproken met management en RvC, vastgesteld op 1 november 2014. De bevindingen uit het Risicomanagement zijn als input verwerkt in de strategiekeuze en het Bedrijfsplan 2015-2024;
- De externe accountant heeft door middel van de managementletter het bestuur en de RvC geïnformeerd over het beleid en de organisatie van WSZ. De bevindingen zijn uitputtend besproken en hebben daar waar nodig geleid tot vervolgactie;
- In mei 2014 heeft WSZ een brede stakeholdersdag georganiseerd met een tweeledig doel. Ten eerste om een uiteenzetting te kunnen geven over de WSZ visie op de toekomstige ontwikkelingen en de strategische beleidskeuzes. Het tweede, niet minder belangrijke doel, was het bieden van een platform aan de stakeholders waarin men zijn zienswijze op de WSZ-taakopvatting en de WSZ-verantwoording kenbaar kan maken.

Rapportages

Tijdens het verslagjaar is de RvC met kwartaalrapportages geïnformeerd over de ontwikkelingen in het boekjaar. In deze rapportages worden o.a. de belangrijkste ontwikkelingen voor de projecten beschreven met eventueel benoeming van risico's. De RvC kan zichzelf hiermee een beeld vormen over de realisering van de doelstellingen en bestuursvoornemens uit de begroting. Ten slotte ontvangt de RvC, ter informatie en ter goedkeuring, het jaarverslag.

De RvC is van mening dat met deze stukken het toezicht op het bestuur van WSZ voldoende is gewaarborgd.

Onafhankelijkheid

De profielschetsen van de leden van de RvC zijn beschikbaar binnen de organisatie. De RvC is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, het bestuur en welk belang van WSZ dan ook, onafhankelijk en kritisch kunnen opereren.

In 2014 is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de RvC waren betrokken. Tevens vervult geen van de leden van de RvC een nevenfunctie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de RvC. Een overzicht van nevenfuncties van de leden van de RvC is hieronder opgenomen.

Evaluatie, integriteit en deskundigheid

De RvC waakt ervoor dat de meerderheid van haar leden onafhankelijk is in de zin van de Governance Code Woningcorporaties. De integriteitscode is ook op de leden van de RvC van toepassing. In het reglement van de RvC zijn regels opgenomen over integriteit en tegenstrijdige belangen. Een lid van de RvC treedt tussentijds af bij onvoldoende functioneren, structurele onverenigbaarheid van belangen of wanneer dit anderszins naar het oordeel van de RvC is geboden. In 2013 heeft de RvC haar eigen functioneren geëvalueerd. Van onvoldoende functioneren of van vermeende belangenverstrengeling is geen sprake geweest.

De RvC heeft een profielschets voor zijn omvang en samenstelling, rekening houdend met de aard van WSZ, haar activiteiten en de gewenste deskundigheid en achtergrond van de leden. De profielschets is opgenomen in het statuut van de RvC. Bij benoeming van nieuwe raadsleden worden de criteria waaraan het nieuwe lid zou moeten voldoen, afgeleid uit het statuut.

Minimaal één lid van de RvC heeft kennis van volkshuisvestingsaangelegenheden.

Minimaal één lid van de RvC is een financieel expert, hetgeen inhoudt dat deze persoon relevante kennis en ervaring heeft opgedaan in de financiële bedrijfsvoering bij naar omvang gelijkwaardige rechtspersonen.

De RvC heeft een rooster van aftreden om zoveel mogelijk te voorkomen dat veel leden tegelijk aftreden. De RvC ziet er op toe dat het rooster van aftreden wordt gevolgd. Het rooster staat op de website van WSZ.

Samenstelling RvC

Per 31 december 2014 bestaat de RvC uit de volgende personen:

1. Dhr S.P. Grem (29 september 1945), Bladel

Functie: voorzitter

Eerste benoeming: 4 maart 2009

Herbenoeming: 17 april 2013

Aftredend: 1 juli 2017

De heer Grem is Voorzitter Bezwaar Advies Commissie Nationale Commissie Brabant-Limburg-Zeeland.

Hij heeft voorts geen relevante nevenfuncties.

De heer Grem is gepensioneerd en was daarvoor burgemeester van de gemeente Bladel.

2. Dhr ing. J.A.H.M. Roijmans (27 januari 1961), Eersel

Functie: vice-voorzitter

Eerste benoeming: 2 juli 2008

Herbenoeming: 23 juni 2012

Aftredend: 2 juli 2016

De heer Roijmans heeft geen voor WSZ relevante nevenfuncties.

De heer Roijmans is Gebieds- & Programmamanager Centrum/Spoorzone Gemeente Eindhoven.

3. Dhr mr. J.G.H. Geelen MMO (24 december 1965), Eindhoven

Functie: lid

Eerste benoeming: 23 januari 2012

Aftredend: 2 juli 2016

De heer Geelen heeft geen voor WSZ relevante nevenfuncties.

De heer Geelen is juridisch adviseur bij Royal HaskoningDHV

4. Dhr A.W. van Gerven (1 december 1944), Valkenswaard

Functie: lid

Eerste benoeming: 23 januari 2012

Aftredend: 2 juli 2016

De heer van Gerven heeft geen voor WSZ relevante nevenfuncties

De heer van Gerven is gepensioneerd en was daarvoor Lid Raad van Bestuur van Vitalis Zorg Groep te Eindhoven.

5. Dhr J.H.J.M. ten Doeschate MPM (31 juli 1952), Eersel

Functie: lid

Eerste benoeming: 17 april 2013

Aftredend: 1 juli 2017

De heer ten Doeschate heeft geen voor WSZ relevante nevenfuncties.

De heer ten Doeschate is Manager Bestuurlijke Organisatie en Toezicht van de provincie Noord-Brabant.

De genoemde beloningen zijn exclusief BTW.

Vanaf 2004 heeft de Huurdersraad het recht om twee personen voor te dragen als lid van de RvC. De leden A.W. van Gerven en J.H.J.M. ten Doeschate zijn op voordracht van de Huurdersraad in de RvC benoemd.

In 2014 hebben zich geen mutaties voorgedaan binnen de samenstelling van de RvC.

Commissies

In 2014 zijn de volgende commissies actief:

Commissie	Bezetting	Taken 2014
Remuneratiecommissie:	dhr. S.P. Grem dhr. A.W. van Gerven	Functioneren directie
Selectiecommissie RvC-leden	Twee leden RvC Directie	Geen activiteiten in 2014
Auditcommissie financiën:	dhr. J.A.H.M. Roijmans dhr. J.G.H. Geelen	Managementletter Treasury Jaarrekening 2013 Bedrijfsplan 2015 Waarderingsgrondslagen 2014

Bezoldiging RvC

WSZ verstrekt aan de leden van de RvC geen persoonlijke leningen of garanties.

De individuele leden van de RvC ontvangen een vergoeding, passend bij het maatschappelijke karakter van WSZ.

Bij RvC besluit van 8 december 2010 heeft WSZ de sectorbreed vastgestelde regeling 'Honoreringcode Commissarissen' opgesteld door de VTW voor WSZ van toepassing verklaard, ingaande per 1 juli 2010. In dat besluit is bepaald dat WSZ ingedeeld dient te worden in 'zwaartegroep E' met daaraan verbonden een bandbreedte voor de RvC honorering. Binnen de toegestane bandbreedte heeft de RvC geopteerd voor de minimumhonorering. Op jaarbasis bedraagt de bruto vergoeding in beginsel € 7.000,- met een toeslag van € 3.000,- per jaar voor de voorzitter. Het betreft vaste bedragen die niet afhankelijk zijn van de resultaten van WSZ. De honorering is na juli 2010 éénmalig met 3,5% geïndexeerd., De Honoreringcode is later in 2012 aangepast, op grond waarvan de honoreringsbedragen vanaf 1 januari 2013 exclusief btw zijn.

Vervolgens is in november 2012 de Wet Normering Topinkomens (WNT) aangenomen. Tegelijk met de invoering van de WNT is een Sectorale bezoldigingsnorm vastgesteld voor woningcorporaties. De uitwerking van deze wet in combinatie met de 'Sectorale bezoldigingsnorm' is in de RvC vergadering van 16 mei 2013 vastgesteld. Geconstateerd werd dat de wet direct van toepassing was op de honorering van Dhr. Ten Doeschate en dat de andere leden onder het overgangsrecht vielen. Op 22 november 2013 is deze sectorale norm buiten werking gesteld en vervangen door een vernieuwde regeling, te weten de 'Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014', ingaande per 1 januari 2014.

De nieuwe norm verdeelt corporaties in bezoldigingsklassen op basis van de omvang van het woningbezit (aantal verhuureenheden) en het inwoneraantal van de grootste gemeente waarin de corporatie werkzaam is. Voor WSZ komt dit uit op bezoldigingsklasse E.

Omdat de vigerende bezoldigingsregeling overeengekomen is vóór 6 december 2011, is het overgangsrecht uit de WNT van toepassing. Het overgangsrecht is ingegaan per 1 januari 2014 en kent een termijn van vier jaar waarin de vigerende overeenkomst in acht wordt genomen gevolgd door een periode van drie jaar waarin de beloning wordt afgebouwd naar de norm.

De verschoven ingangsdatum van het overgangsrecht van 1 januari 2013 naar 1 januari 2014 heeft als gevolg dat alle RvC leden van WSZ onder het overgangsrecht vallen. Als gevolg daarvan is een nabetaling gedaan aan de navolgende leden:

- Dhr. Grem. Zijn bezoldiging over 2013 is met een nabetaling in 2014 van € 175,- exclusief BTW gecorrigeerd;
- Dhr. Ten Doeschate. Zijn bezoldiging over 2013 is met een nabetaling in 2014 van € 748,75 exclusief BTW gecorrigeerd.

Het overgangsrecht voor de RvC leden eindigt bij aftreden of herbenoeming. Daarna wordt de bezoldiging afgestemd op de WNT inclusief de sectorale regeling.

Voor de feitelijke bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen wordt verwezen naar het overzicht aan het einde van hoofdstuk 3.

Verzekering

WSZ heeft ten behoeve van de bestuurder en toezichthouders een Bestuurders- en Toezichthouders Aansprakelijkheidsverzekering afgesloten. De dekking bedraagt € 2.500.000,- per aanspraak en per contractjaar. De verzekering is afgesloten bij Nassau verzekeringen via bemiddeling door Rabobank de Kempen-West.

6.3. Toezicht

Activiteiten van de RvC

In 2014 heeft de RvC achtmaal vergaderd. In de vergaderingen zijn de volgende zaken behandeld: Goedkeuring van besluiten:

- Goedkeuring ondergeschikte statutenwijziging (29 januari 2014);
- Goedkeuring aan een investeringswijziging waarbij een plan van 14 woningen in Bladel is teruggebracht tot een plan van 8 woningen (12 maart 2014);
- Goedkeuring grondtransactie gemeente Bladel waarin meerdere locaties zijn betrokken (17 april 2014);
- Goedkeuring Jaarverslag 2014 met bijlagen (26 juni 2014);
- Goedkeuring begroting 2015 (10 december 2014) waaronder begrepen;
 - Goedkeuring waarderingsgrondslag voor de jaarstukken 2014 en dPi-2015;
 - De missie en de kernstrategie voor zover betrekking hebbend op 2015;
 - De begroting 2015;
 - De bestuursmandaten uit de begroting 2015;
 - Het opnemen van de bedrijfsplandata in de op te maken dPi;
 - Het investeringsjaarplan met daarin opgenomen de status van afzonderlijke projecten en goedkeuring vastgoedvervreemdingen, inclusief groslijst woningverkopen;
 - Het (strategisch) voorraadbeheer 2015;
 - Het huurprijsbeleid 2015;
 - Het onderhoudsbeleid 2015;
 - De uitwerking/implementatie WNT in 2015;
 - Het plan van aanpak Audit- en Interne Controle;
 - Het treasury jaarplan;
 - De inrichting van de werkorganisatie 2015 en het personeelsbeleid;
 - Het automatiseringsjaarplan;
 - Het communicatiebeleidsjaarplan WSZ 2015;
 - De keuze fiscale optimalisatie VPB;
 - De waardering van grond en WIF-deelneming.

Naast de goedkeuring van bestuursbesluiten heeft de RvC verder aandacht besteed aan:

- Evaluatie van het eigen functioneren en het functioneren van het bestuur;
- De bespreking van het verslag van de remuneratiecommissie inzake het functioneren van de directeur-bestuurder;
- Bespreking van de managementletter van de accountant;
- Verkenning mogelijkheden overname van een deel van het woningbestand van Woningstichting de Kempen (heeft niet geleid tot overname);
- Bespreken van de kwartaalrapportages;
- Bespreken (politieke) ontwikkelingen van wet- en regelgeving;
- Bespreken integraal risicomanagement;
- Corporatie in perspectief (bedrijfsvergelijkingen corporaties);
- Bespreken prestatieafspraken in het algemeen en gemeente Bergeijk in het bijzonder;
- Bespreken aanbeveling VTW commissie Verbetering Kwaliteit Intern Toezicht;
- Overleg met Ondernemingsraad en Huurdersraad;
- Bespreken van een aantal zaken, mede in het kader van het bedrijfsplan 2015-2024;
 - Het langetermijn strategische beleid inclusief de kernstrategie;
 - De meerjaren financiële data 2016-2024 (balansen, kasstromen, winst/verliesrekeningen);

- De ontwikkeling van de financiële kengetallen en ratio's op lange termijn;
- Het meerjaren investeringsplan;
- De stand van zaken in de verbinding Maatschap Kerkebogten;
- Het (strategisch) voorraadbeheer, lange termijn huurprijsbeleid en lange termijn onderhoudsbeleid;
- De stand van zaken met betrekking tot de administratieve organisatie;
- Het lange termijn automatiseringsplan;
- Het lange termijn communicatiebeleidsplan WSZ.

Er zijn in 2014 volgens de aan de RvC ter beschikking staande informatie geen transacties of gespreksonderwerpen geweest waarbij sprake was van een tegenstrijdig belang.

Jaarlijks hebben twee leden van de RvC een functioneringsgesprek met de directeur-bestuurder. De gespreksonderwerpen van dit gesprek zijn de taakvelden en verantwoordelijkheden, vastgelegd in het directiestatuut van WSZ. Daarnaast kunnen per jaar aanvullende zaken op de agenda van het functioneringsgesprek komen, zoals aandachtsvelden voor het komende jaar, afgeleid uit het bedrijfsplan. In het directiestatuut liggen de bevoegdheden, verantwoordelijkheden en de wijze van vaststellen van de beloning van de directeur-bestuurder vast.

Twee RvC leden kunnen zitting hebben op voordracht van Stichting Huurdersraad de Kempen. Deze twee leden onderhouden naar eigen inzicht contact met de Huurdersraad. Eén van de leden neemt in beginsel deel aan de overlegvergaderingen tussen de Huurdersraad en het bestuur.

Goedkeuring RvC

De RvC heeft, ingevolge artikel 9 lid 1 van de statuten, de door het bestuur vastgestelde jaarverslaglegging over 2014 onderzocht.

Na kennis te hebben genomen van de door Deloitte afgegeven controleverklaring, die is opgenomen in dit jaarverslag, heeft de RvC deze stukken goedgekeurd.

Raad van Commissarissen

dhr. S.P. Grem
voorzitter

7. KENGETALLEN

Kengetallen	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Aantal verhuureenheden (1)						
Ultimo boekjaar:						
Zelfstandige woningen	3.449,0	3.490,0	3.349,0	3.302,0	3.235,0	3.127,0
Onzelfstandige groepswoningen	243,0	243,0	181,0	178,0	161,0	131,0
Woonwagens	2,0	3,0	3,0	4,0	4,0	7,0
Woonwagen- standplaatsen	34,0	34,0	34,0	34,0	34,0	34,0
Maatschappelijk vastgoed	76,0	86,4	15,0	9,0	11,0	0,0
Bedrijfsruimten	64,0	63,2	7,0	7,0	3,0	3,0
Garages	5,0	5,0	12,0	12,0	12,5	12,5
Parkeerplaatsen (in kelders)	<u>68,0</u>	<u>62,8</u>	<u>59,3</u>	<u>59,3</u>	<u>59,3</u>	<u>59,3</u>
Totaal	3.941,0	3.987,4	3.660,3	3.605,3	3.519,8	3.383,8
Mutaties boekjaar						
Gekocht	0	0	0	0	0	1,0
Opgeleverd (inclusief parkeren)	28,0	172,0	92,0	102,0	167,0	160,0
Verkocht	53,0	21,0	11,0	7,5	4,0	0,5
Uit exploitatie i.v.m. verkoop/sloop	11,0	18,0	22,0	14,0	7,0	1,0
Overige(2)	-10,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
In aanbouw	0,0	13,0	65,0	27,0	91,0	154,0
Totale personeelsbezetting (voltijds)						
a. Directie	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
b. Woondiensten	7,2	15,6	16,0	16,7	16,0	16,3
c. Facilitaire zaken	7,5	6,7	8,4	9,6	10,6	8,8
d. Vastgoedbeheer	12,0	6,4	6,4	6,3	6,3	6,4
e. Vastgoedontwikkeling	<u>2,0</u>	<u>2,8</u>	<u>2,8</u>	<u>3,8</u>	<u>3,8</u>	<u>5,2</u>
Totaal	29,7	32,5	34,6	37,4	37,7	37,7

Huisvesten	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Woningzoekenden	7.366	6.876	6.254	5.822	5.286	4.797
Verhuringen	291	288	208	250	287	268
Huursubsidie ⁽³⁾	0	555	591	680	680	708
Gemiddeld huursubsidiebedrag	0	178	181	185	175	175
Leegstaande woningen	6	13	7	3	4	9
Woningen naar huren ⁽⁴⁾						
huur < € 389,05	420	430	461	641	537	590
huur > € 389,05 en < € 596,75	2.344	2.439	2.471	2.424	2.527	2.359
huur > € 596,75	685	607	417	233	170	177
Huurachterstand	1,60%	1,15%	0,83%	0,49%	0,44%	0,49%
Huurderving	1,20%	0,96%	1,13%	0,61%	0,46%	0,24%
Gemiddelde huurverhoging	4,00%	3,80%	2,30%	1,30%	1,20%	2,50%
Gemiddelde wachttijd in maanden	62	55	53	55	45	46

Continuïteit (ultimo boekjaar)	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Liquiditeit: current ratio ⁽⁵⁾	2,37	1,8	1,26	0,76	1,34	1,22
Solvabiliteit ⁽⁶⁾	33,61%	32,04%	38,57%	34,03%	15,42%	18,10%
LTV ⁽⁶⁾	68,66%	64,47%	0%	0%	0%	0%
REV ⁽⁶⁾	6,75%	-10,21%	8,67%	2,32%	-7,86%	-2,82%
RTV ⁽⁶⁾	4,74%	-1,06%	5,36%	2,95%	1,51%	1,72%
RVV ⁽⁶⁾	3,64%	3,81%	3,96%	4,01%	4,09%	4,16%

Kwaliteit woningbezit (in € per VHE)	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Gewoon onderhoud per VE	197	298	311	269	336	322
Planmatig en groot onderhoud	214	353	601	340	465	806
Aantal reparatieverzoeken	2.813	3.148	3.029	2.823	3.258	3.213

Balans en winst- en verliesrekening (in € per VHE)	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Eigen vermogen	33.006	29.997	43.638	35.327	12.708	14.259
Voorzieningen	3	0	197	1.175	562	446
Afschrijvingslasten	2.536	2.713	2.878	2.671	1.568	1.447
Salarissen en sociale lasten	586	585	713	665	684	697
Overige bedrijfslasten	1.130	581	405	431	418	472
Renteresultaat	5.188	2.087	2.104	2.096	1.898	1.562
Vennootschapsbelasting	3.404	-32	-33	-806	350	333
Jaarresultaat	2.049	-306	373	819	-1.000	-403

(1) Toelichting aantal verhuureenheden

Het aantal verhuureenheden (VHE's) is in 2013 gewijzigd ten opzichte van 2012. Dit wordt voor een deel veroorzaakt door autonome voorraadontwikkelingen zoals nieuwbouw en verkoop. Voor een ander deel wordt het veroorzaakt door een gewijzigde VHE-wegingsfactor toe te kennen aan een deel van het vastgoed. De gekozen methodiek komt voort uit het streven om beter aansluiting te krijgen op de waarderingswijze van Copodata (dVi en dPi, conform "Handleiding voor de administratieve woningtelling", versie 2, CBS, 1992). De belangrijkste verschuivingen worden veroorzaakt door twee factoren. Binnen het segment "wonen", door in groepswoningen het aantal verhuurbare kamers als uitgangspunt te nemen en niet het gebouw c.q. de woning als zodanig. Binnen het segment "niet-wonen" door garages en parkeerkelders die verhuurtechnisch veelal gekoppeld zijn aan de woningen, op 0,2 VHE per garage respectievelijk per parkeerplaats te waarderen. De separaat verhuurde garages worden eveneens op 0,2 VHE per garage gewaardeerd in plaats van 0,5 VHE die weleer werd toegepast. Met de waardering van de garages en parkeerkelders wordt afgeweken van de Copodata toelichting die uitgaat van 1 VHE per garage. Daarnaast is een wegingsfactor toegekend aan maatschappelijk vastgoed en aan bedrijfstvastgoed, beide gerelateerd aan de bruto bebouwde vloeroppervlakte (BVO). In het verleden werd per bouwkundige eenheid gewaardeerd waardoor er sprake was van een waarderingsonbalans omdat het geen verschil maakte of een eenheid 10 m² of 1.000 m² groot was. Omdat maatschappelijk vastgoed gemiddeld gesproken van een hogere kwaliteit- en prijsklasse is, wordt deze klasse hoger genormeerd dan bedrijfstvastgoed.

Samenvattend is als volgt gewaardeerd:

Categorie "wonen":

1.	Zelfstandige woningen	DAEB/niet-DAEB	1 VHE per woning
2.	Onzelfstandige groepswoningen	DAEB	1 VHE per kamer
3.	Woonwagens	DAEB	1 VHE per woonwagen
4.	Woonwagenstandplaatsen	DAEB	1 VHE per standplaats

Categorie "niet-wonen":

5.	Maatschappelijke panden	DAEB	1 VHE per 100m ² BVO
6.	Bedrijfsruimten	niet-DAEB	1 VHE per 200m ² BVO
7.	Garages	DAEB/niet-DAEB	0,2 VHE per garage
8.	Parkeerplaatsen in kelders	DAEB/niet-DAEB	0,2 VHE per parkeerplaats

(2)

- Aanpassingen in de tellingmethodiek -5,8
- Aanpassing begintelling -3,0
- Herclassificatie -1,6

(3) Omdat de huurtoeslag vanaf 2014 rechtstreeks aan de huurder wordt uitbetaald, zijn deze gegevens niet meer bekend vanaf 2014.

(4) Conform Bbsh waren de kwaliteitskortingsgrens en hoge aftoppingsgrens in voorgaande jaren als volgt:

- 2009 € 357,- en € 548,-;
- 2010 € 357,- en € 548,-;
- 2011 € 362,- en € 555,-;
- 2012 € 366,- en € 562,-;
- 2013 € 374,- en € 574,-.

(5) Vanaf 2013 worden grondposities gepresenteerd onder voorraden. Voorheen werden deze opgenomen onder materiële vaste activa in ontwikkeling. Voor vergelijksoeinden zijn de cijfers 2012 aangepast. In de jaren voor 2012 is hiermee geen rekening gehouden.

(6) De cijfers van 2011, 2012, 2013 en 2014 zijn gebaseerd op de nieuwe Richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving (actuele waarde). De vergelijkende cijfers zijn gebaseerd op de oude Richtlijn 645 (waardering op historische kosten).

JAAARREKENING

8. BALANS PER 31 DECEMBER 2014 VOOR RESULTAATBESTEMMING

Nr.	Activa (in € 1.000,-)	31 december 2014	31 december 2013
VASTE ACTIVA			
Materiële vaste activa			
1	Sociaal vastgoed in exploitatie	302.758	300.535
2	Sociaal vastgoed in ontwikkeling	32	2.616
3	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>2.282</u>	<u>1.918</u>
	Totaal materiële vaste activa	305.072	305.069
Vastgoedbeleggingen			
4	Commercieel vastgoed in exploitatie	25.691	24.416
5	Commercieel vastgoed in ontwikkeling	0	0
6	Vastgoed verkocht onder voorwaarden (VOV)	27.078	24.685
7	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop VOV	<u>0</u>	<u>34</u>
	Totaal vastgoedbeleggingen	52.769	49.135
Financiële vaste activa			
8	Deelnemingen	0	47
9	Kredietfaciliteit maatschap Kerkebogten	900	900
10	Latente belastingvorderingen	15.002	1.588
11	Overige effecten	200	200
12	Te vorderen BWS-subsidies 1995	<u>0</u>	<u>6</u>
	Totaal financiële vaste activa	16.102	2.741
	Totaal vaste activa	373.943	356.945
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorraden			
13	Grondposities	3.931	4.296
14	Vastgoed bestemd voor verkoop	<u>1.435</u>	<u>2.484</u>
	Totaal voorraden	5.366	6.780
15	Onderhanden projecten	0	-8
Vorderingen			
16	Huurdebiteuren	392	341
17	Gemeenten	2.713	2.713
18	Overige vorderingen	330	9
19	Overlopende activa	<u>52</u>	<u>277</u>
	Totaal vorderingen	3.487	3.340
20	Liquide middelen	4.174	6.252
	Totaal vlottende activa	13.027	16.364
	TOTAAL	386.970	373.309

Nr.	Passiva (in € 1.000,-)	31 december 2014	31 december 2013
EIGEN VERMOGEN			
21	Overige reserves	122.002	131.830
22	Resultaat boekjaar	<u>8.075</u>	<u>-12.219</u>
	Totaal eigen vermogen	130.077	119.611
EGALISATIEREKENING			
23		0	6
VOORZIENINGEN			
24	Overige voorzieningen	<u>13</u>	<u>0</u>
	Totaal voorzieningen	13	0
LANGLOPENDE SCHULDEN			
25	Leningen kredietinstellingen	206.585	218.197
26	Langlopende verplichtingen derivaten	16.024	0
27	Terugkoopverplichtingen woningen VOV	27.659	25.319
28	Leningen Maatschap	<u>1.121</u>	<u>1.098</u>
	Totaal langlopende schulden	251.389	244.614
KORTLOPENDE SCHULDEN			
29	Schulden aan kredietinstellingen	0	1.837
30	Schulden aan leveranciers	703	1.650
31	Belastingen en premies sociale verzekering	464	555
32	Overige schulden	404	350
33	Overlopende passiva	<u>3.920</u>	<u>4.686</u>
	Totaal kortlopende schulden	5.491	9.078
TOTAAL		386.970	373.309

9. WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2014

(in duizenden euro's)		2014	2013
Bedrijfsopbrengsten			
1	Huuropbrengsten	23.484	21.953
2	Opbrengsten servicecontracten	402	400
3	Overheidsbijdragen	7	16
4	Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3.817	1.756
5	Opbrengst projecten in opdracht van derden	0	355
6	Wijziging in onderhanden werk	<u>0</u>	<u>0</u>
		0	355
7	Geactiveerde productie eigen bedrijf	51	216
8	Overige bedrijfsopbrengsten	<u>48</u>	<u>77</u>
	Totaal bedrijfsopbrengsten	27.808	24.773
Bedrijfslasten			
9	Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten	0	355
10	Afschrijvingen materiële vaste activa	9.995	10.815
11	Overige waardeveranderingen MVA	1.876	13.444
12	Lonen en salarissen	1.699	1.709
13	Sociale lasten	284	286
14	Pensioenlasten	325	336
15	Onderhoudslasten	1.617	2.595
16	Leefbaarheid	29	42
17	Lasten servicecontracten	402	433
18	Overige bedrijfslasten	<u>4.452</u>	<u>2.318</u>
	Totaal bedrijfslasten	<u>20.679</u>	<u>32.333</u>
		7.129	-7.560
19	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	1.170	-3.049
20	Gerealiseerde waardeveranderingen MVA	<u>6.869</u>	<u>6.850</u>
	Bedrijfsresultaat	15.168	-3.759
21	Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	-346
22	Opbrengst van effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	27	28
23	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	62	308
24	Amortisatie leningen	-200	0
25	Waardeveranderingen derivaten	-12.331	0
26	Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-8.005</u>	<u>-8.311</u>
	Saldo financiële baten en lasten	<u>-20.447</u>	<u>-8.321</u>
	Resultaat voor belastingen	-5.279	-12.080
27	Belastingen	<u>13.414</u>	<u>-129</u>
	Resultaat na belastingen	8.135	-12.209
28	Aandeel in resultaat van deelnemingen	<u>-60</u>	<u>-10</u>
	Resultaat na belastingen	8.075	-12.219

10. KASSTROOMOVERZICHT 2014 (INDIRECTE METHODE)

(in duizenden euro's)	2014	2013
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Bedrijfsresultaat	15.167	-3.759
Aanpassingen voor:		
Geactiveerde productie inzake projecten huurwoningen	-51	-216
Afschrijvingen materiële vaste activa	9.995	10.815
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen	1.876	13.444
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.170	3.049
Gerealiseerde waardeveranderingen materiële vaste activa	-6.869	-6.850
Veranderingen in werkkapitaal		
Toe/afname vorderingen	-147	532
Toename voorraden en onderhanden projecten	-364	186
Afname crediteuren	-947	-1.821
Afname belastingen en sociale premies	-91	-642
Toename overige schulden	54	139
Afname overlopende passiva	<u>-766</u>	-45
	<u>-2.261</u>	<u>-1.651</u>
Per saldo kasstroom uit bedrijfsoperaties	16.688	14.832
Ontvangen interest	38	307
Opbrengst vorderingen horend tot de FVA	27	0
Betaalde interest	-7.982	-8.312
	<u>-7.917</u>	<u>-8.005</u>
Per saldo kasstroom uit operationele activiteiten	8.771	6.827
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investerings in financiële vaste activa	0	-18
Investerings in materiële vaste activa	-2.176	-12.588
Desinvesterings in materiële vaste activa	4.207	1.671
Investerings roerende zaken t.d.v. eigen exploitatie	-709	-311
Desinvesterings roerende zaken t.d.v. eigen exploitatie	0	71
Investerings in vastgoedbeleggingen	-1.757	-4.403
Desinvesterings in vastgoedbeleggingen	<u>1.753</u>	<u>2.604</u>
Per saldo kasstroom uit investeringsactiviteiten	1.318	-12.974
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten uit langlopende schulden	0	14.000
Aflossingen langlopende schulden en bankkrediet	<u>-12.168</u>	<u>-6.617</u>
Per saldo kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>-12.168</u>	<u>7.383</u>
Mutatie geldmiddelen	-2.078	1.236
Liquide middelen per 31 december 2013		6.252
Af: mutatie geldmiddelen		<u>-2.078</u>
Stand liquide middelen 31 december 2014		4.174

11. GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

11.1. Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2014 tot en met 31 december 2014. Alle bedragen zijn in euro's, tenzij anders is vermeld.

Activiteiten

De activiteiten van WSZ, statutair gevestigd en kantoor houdende in Dijk 16, Eersel, zijn gericht op de sociale volkshuisvesting in de Kempen.

Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld met inachtneming van artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale huursector (Bbsh). Dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Verder zijn de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2011) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 24 juni 2015.

Lijst van kapitaalbelangen

Deelnemingen, gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde:

Maatschap Kerkebogten (31%), statutair gevestigd en kantoor houdend in Eersel. Haar activiteiten betreffen projectontwikkeling. Maatschap Kerkebogten wordt niet geconsolideerd, omdat er geen sprake is van overheersende zeggenschap.

Overige verbindingen

Naast maatschap Kerkebogten heeft WSZ geen overige verbindingen.

Oordelen en schattingen

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

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening van WSZ is opgesteld volgens de bepalingen van het Bbsh. In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad van Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten instellingen Volkshuisvesting.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen inzien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Vergelijkende cijfers

De in de jaarrekening opgenomen cijfers van het voorgaande boekjaar zijn niet aangepast.

Financiële instrumenten

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

In de toelichting op de verscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als deze afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in

de balans is opgenomen, wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

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

Financiële derivaten worden tegen reële waarde gewaardeerd. Financiële derivaten waarbij de onderliggende waarde niet beursgenoteerd is, worden tegen kostprijs opgenomen. Indien per balansdatum de reële waarde lager is dan de kostprijs, dan wel negatief is, wordt het derivaat ten laste van de winst- en verliesrekening afgewaardeerd naar de lagere reële waarde, tenzij kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast. Bij de bepaling van de lagere reële waarde wordt rekening gehouden met het effect van de lopende rente.

De winst of het verlies uit de herwaardering naar reële waarde per balansdatum wordt onmiddellijk in de winst- en verlies rekening verwerkt. Indien financiële derivaten echter voor hedge-accounting in aanmerking komen en de hedge-accounting wordt toegepast, is de verwerking van deze winst of dit verlies afhankelijk van de waarde van de afdekking.

WSZ past hedge-accounting toe op basis van generieke documentatie.

Kostprijs-hedge-accounting

Het effectieve deel van financiële derivaten die zijn toegewezen voor kostprijs-hedge-accounting, wordt tegen kostprijs gewaardeerd. Voor het ineffektieve deel wordt het verschil tussen de kostprijs en de lagere reële waarde in de winst- en-verliesrekening verwerkt.

Stelselwijzigingen

Vanaf het verslagjaar 2014 is de nieuwe Richtlijn 290 Financiële instrumenten (RJ 290) van toepassing. Deze richtlijn is voor Woningstichting De Zaligheden van belang omdat er een passage is opgenomen over de zogenaamde embedded derivaten die onderdeel uitmaken van de extendible leningen. Embedded derivaten zijn derivaten die besloten zijn in een ander basiscontract.

Volgens de RJ 290 dienen deze derivaten te worden gewaardeerd tegen marktwaarde en afzonderlijk op de balans te worden verantwoord. De jaarlijkse mutatie in de waarde wordt als rentelast in de winst- en verliesrekening meegenomen.

De effecten van de stelselwijziging zijn met terugwerkende kracht verwerkt in het beginvermogen. Het cumulatieve effect op het beginvermogen bedraagt € 2.212.000,-.

	2014
Eigen vermogen 1 januari	€ 119.611.000
Waardeveranderingen derivaten	€ 2.212.000
Herrekend eigen vermogen 1 januari	€ 117.399.000

Door de stelselwijziging is € 2.353.000 afgezonderd van de leningportefeuille en opgenomen als embedded derivaat onder de langlopende schulden.

Op grond van de in RJ 290 opgenomen overgangsbepalingen zijn de vergelijkende cijfers 2013 niet aangepast.

11.2. Balans

Materiële vaste activa

Sociaal vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie is op objectniveau geclassificeerd naar sociaal en commercieel vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het sociale vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens), het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en dat tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de beschikking Europese Commissie, 15 december 2009.

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

Waardering bij eerste verwerking

Bij eerste verwerking wordt het sociaal vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de hieraan direct toerekenbare overige kosten om het actief in operationele staat te brengen. Investeringsubsidies worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag.

Verder wordt rente tijdens de bouw op vreemd vermogen geactiveerd. Omdat per project geen specifieke leningen zijn aangetrokken, wordt de geactiveerde rente berekend op basis van de gewogen gemiddelde rente over de rentedragende schulden. De afschrijving vangt aan zodra het sociaal vastgoed beschikbaar is voor exploitatie.

Waardering na eerste verwerking

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

De waardevermindering van de kostprijs als gevolg van de afwaardering naar lagere bedrijfswaarde na eerste verwerking wordt bepaald op het niveau van de kasstroomgenererende eenheid. De waardevermindering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als "Overige waardeveranderingen materiële vaste activa".

Uitgaven na eerste verwerking

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

Herwaardering

Waardevermeerderingen als gevolg van verschillen tussen de boekwaarde op basis van de bedrijfswaarde en de boekwaarde op basis van historische kosten (herwaardering) worden rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt. Voor zover de waardevermeerdering een terugname is van een waardevermindering van hetzelfde actief, die voorheen als last in de winst- en verliesrekening was verwerkt, wordt de waardevermeerdering in de winst- en verliesrekening verwerkt. Waardeverminderingen als gevolg van een herwaardering worden ten laste van het eigen vermogen verwerkt tot het bedrag dat met betrekking tot het betreffende actief als

ongerealiseerde waardevermindering in het eigen vermogen is opgenomen. Voor het meerdere wordt de waardevermindering in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Realisatie van de herwaardering door afschrijvingen wordt voor het verschil tussen enerzijds de (hogere) afschrijving op basis van bedrijfswaarde en de afschrijving op basis van de historische kosten en anderzijds de (hogere) kostprijs van verkochte woningen op basis van bedrijfswaarde en de kostprijs van verkochte woningen op basis van historische kosten, ten gunste van de winst- en verliesrekening verantwoord.

Positieve verschillen tussen de boekwaarde op basis van de bedrijfswaarde en de boekwaarde op basis van historische kosten worden conform RJ Richtlijn 645 (herzien 2011) alinea 506 als ongerealiseerde waardevermindering toegelicht bij het eigen vermogen.

Kosten van groot onderhoud

Kosten voor periodiek groot onderhoud worden indien zij voldoen aan de algemene activeringscriteria geactiveerd op basis van historische kosten op het moment dat deze zich voordoen.

Buitengebruikstelling of afstoting

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

Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

Verder wordt rente tijdens de bouw op vreemd vermogen geactiveerd. Voor onroerende zaken wordt geen specifieke financiering aangetrokken. De geactiveerde rente wordt berekend op basis van de gewogen gemiddelde rente over de rentedragende schulden.

Bijzondere waardeverminderingen worden in de jaarrekening verantwoord bij het aangaan van feitelijke investeringsverplichtingen inzake het sociaal vastgoed. Hiervan is sprake zodra voldaan wordt aan de criteria “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Intern geformaliseerd: zodra de definitieve ontwerpfase is vastgesteld. Extern gecommuniceerd: zodra hierover uitingen zijn gedaan naar huurders, gemeenten en overige stakeholders.

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

Gecombineerde bouwprojecten (bouw van sociale huurwoningen en koopwoningen)

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

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere directe opbrengstwaarde.

Indien de verwachte opbrengstwaarde belangrijk hoger is dan de boekwaarde en besloten is tot verkoop, wordt overgegaan tot een incidentele herwaardering die verwerkt wordt als ongerealiseerde waardestijging in het eigen vermogen. Bij de realisatie van de waardestijging wordt deze als een afzonderlijke post in de winst- en verliesrekening verwerkt. De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

Vastgoedbeleggingen

Commercieel vastgoed in exploitatie

Classificatie

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

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking wordt het commercieel vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten.

Verder wordt rente tijdens de bouw op vreemd vermogen geactiveerd. Voor onroerende zaken wordt geen specifieke financiering is aangetrokken. De geactiveerde rente wordt berekend op basis van de gewogen gemiddelde rente over de rentedragende schulden.

Waardering na eerste verwerking

Het commercieel vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd op basis van actuele waarde. De actuele waarde wordt vastgesteld aan de hand van courante prijzen op een actieve markt voor gelijksoortige onroerende zaken op dezelfde locatie en in dezelfde staat. Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de actuele waarde van het commercieel vastgoed, worden verantwoord in de winst- en verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie "Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille". Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de Overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde positieve verschil tussen de actuele waarde en de historische kostprijs.

Uitgaven na eerste verwerking

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

Commercieel vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Dit betreft onroerende zaken in aanbouw of in ontwikkeling voor gebruik als vastgoedbelegging. De waardering bij eerste verwerking is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten. Verder wordt tijdens de ontwikkelingsperiode rente op vreemd vermogen geactiveerd. Voor onroerende zaken wordt geen specifieke financiering aangetrokken. De geactiveerde rente wordt berekend op basis van de gewogen gemiddelde rente over de rentedragende schulden. De waardering na eerste verwerking is tegen reële waarde. De reële waarde wordt bepaald door taxatie door een onafhankelijke en ter zake deskundig taxateur van het bedrag waartegen het object bij oplevering bestens kan worden verkocht onder aftrek van de nog te besteden kosten om het vastgoed te realiseren. Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere reële waarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd.

Vastgoed verkocht onder voorwaarden

Het vastgoed verkocht onder voorwaarden wordt op dat moment gewaardeerd op basis van het actuele waardemodel, zijnde de met de koper overeengekomen reële waarde onder aftrek van de contractuele korting. Het verschil tussen de boekwaarde van het sociaal vastgoed in exploitatie gewaardeerd volgens RJ 212 en de met de koper overeengekomen reële waarde onder aftrek van de contractuele korting wordt op dat moment rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt en toegelicht bij het eigen vermogen als ongerealiseerde waardestijging.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de marktwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting.

De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoopprijs dan de reële waarde op terugkoopmoment.

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

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop onder voorwaarden

Dit betreft onder Koopgarant-bepalingen aan derden verkochte, per balansdatum in ontwikkeling zijnde woningen waarbij de grond in eeuwigdurende erfpacht tegen betaling van een afkoopsom door de corporatie wordt uitgegeven. De onder de Koopgarant overeengekomen afgifteprijs van de opstal en de grond is gelijk aan respectievelijk de aanneemsom vermeerderd met de afkoopsom van de erfpachtcanon. Tussen de koper en de aannemer is een aannemingsovereenkomst gesloten voor de bouw van de woningen.

Aangezien de corporatie in belangrijke mate de economische voor- en nadelen ter zake van de waardeontwikkeling van de woningen behoudt, worden de woningen en de daarmee verband houdende terugkoopverplichting in de balans opgenomen. In de terugkoopverplichting is tevens de afkoopsom van de erfpachtcanon begrepen.

De waardering van het VOV-vastgoed in ontwikkeling bij eerste verwerking is op basis van de kosten van de verrichte prestaties (grondkosten en gefactureerde bouwtermijnen) inclusief transactiekosten. De waardering na eerste verwerking is tegen reële waarde bij oplevering onder

aftrek van de contractuele korting en de nog te besteden kosten om het vastgoed te realiseren. Hierbij is een afwaardering op de grond toegepast op basis van de lagere afkoopsom van de erfpachtcanon dan de verwervingskosten van de grond.

De terugkoopverplichting wordt in de ontwikkelfase van het vastgoed in de balans opgenomen voor de ontvangen afkoopsom van de erfpachtcanon, verhoogd met de VOV-uitgifteprijs van de opstal naar rato van de verrichte bouwprestaties per balansdatum.

Financiële vaste activa

Deelneming

De deelneming van WSZ waarin zij invloed van betekenis heeft wordt tegen de vermogensmutatiemethode gewaardeerd. Overeenkomstig deze methode, wordt genoemde deelneming in de balans opgenomen tegen het aandeel van WSZ in de nettovermogenswaarde vermeerderd c.q. verminderd met haar aandeel in de resultaten van de deelneming vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening. In de winst- en verliesrekening wordt het aandeel van WSZ in het resultaat van de deelneming opgenomen.

Indien en voor zover WSZ niet zonder beperking uitkering van de positieve resultaten aan haar kan bewerkstelligen, worden de resultaten in een wettelijke reserve opgenomen. Haar aandeel in de rechtstreekse vermogensvermeerderingen en -verminderingen van de deelneming wordt ook in de wettelijke reserve opgenomen met uitzondering van herwaarderingen van activa die als ongerealiseerde waardeestijging in het eigen vermogen worden verwerkt.

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

Een vervolgens verkregen aandeel in de winst van de deelneming wordt pas weer verwerkt indien en voor zover het cumulatief niet-verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen.

Overige financiële vaste activa

Bij de eerste verwerking van financiële vaste activa worden deze opgenomen tegen reële waarde vermeerderd met - behalve de tegen reële waarde met waardeveranderingen in de W&V-rekening verwerkte financiële vaste activa - de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten. Alle aan- en verkopen volgens standaard marktconventies van financiële vaste activa worden opgenomen per de transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop WSZ de bindende overeenkomst aangaat. De reële waarde is normaliter gelijk aan de kostprijs.

De waardering na eerste verwerking is hierna toegelicht onder de afzonderlijke posten van de overige financiële vaste activa. Er zijn geen financiële vaste activa gewaardeerd tegen een hoger bedrag dan de actuele waarde en waarbij geen afwaardering is toegepast (in het geval financiële vaste activa niet tegen actuele waarde wordt gewaardeerd conform art. 2:381b sub b BW).

Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

Op de balansdatum wordt beoordeeld of een (onderdeel van) financieel actief een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Voor alle categorieën financiële vaste activa die tegen (geamortiseerde) kostprijs worden gewaardeerd, wordt bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen, de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardevermindering bepaald en in de winst- en verliesrekening verwerkt. De omvang van dit verlies wordt bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief, en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument. Een voorheen opgenomen waarderingsverlies wordt teruggenomen, indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking, tot maximaal het bedrag dat benodigd is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs ten tijde van de terugname als geen

sprake zou zijn geweest van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies dient in de winst- en verliesrekening te worden verwerkt. De boekwaarde van de vorderingen wordt verlaagd met gebruikmaking van een voorziening wegens oninbaarheid.

Vorderingen: vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen, leningen u/g en overige vorderingen

Bij eerste verwerking worden de vorderingen gewaardeerd tegen de reële waarde, inclusief eventuele transactiekosten. Na eerste verwerking worden de vorderingen gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. In de berekening worden (dis)agio op het moment van verkrijging en transactiekosten en honoraria over de looptijd van de vorderingen ten gunste respectievelijk ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht als onderdeel van de effectieve rente.

De effectieve rente wordt in het resultaat verantwoord onder de post "Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten". Verliezen wegens bijzondere waardeverminderingen of oninbaarheid worden in het resultaat verantwoord onder de post "Waardeveranderingen van financiële vast activa en van effecten".

Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latentie is gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente en heeft overwegend een langlopend karakter. De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief van 25%. De nettorente bestaat uit de voor WSZ geldende rente voor langlopende leningen onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief, en is contant gemaakt tegen 2,75%. Daarnaast is er nog een actieve latentie voor het verschil in waardering van langlopende schulden vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief van 25%.

Te vorderen BWS-subsidies

Dit betreft de nog te ontvangen subsidies voor de in exploitatie zijnde materiële vaste activa welke gebouwd zijn onder de toepassing van de regeling Besluit Woninggebonden Subsidies.

De vordering is opgenomen tegen de contante waarde van de uit hoofde van de BWS toegezegde bedragen (subsidiebeschikkingen inzake de voorgecalculeerde jaarlijkse exploitatietekorten) en wordt jaarlijks verminderd met de door de budgetbeherende instanties beschikbaar gestelde bijdragen. De uitbetalingsperiode is afhankelijk gesteld van de disconteringsvoet en belooft vanaf de vaststelling van de subsidie maximaal 30 jaar. De uitbetaling loopt niet synchroon met de voorgecalculeerde jaarlijkse exploitatietekorten.

De te vorderen subsidies zijn op het moment waarop de aanspraak is ontstaan voor het volledige bedrag opgenomen, onder aftrek van de jaarlijks ontvangen termijnen en verhoogd met rente over het jaarlijks resterend saldo tegen het subsidierendement.

Saldering

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

Vorraden

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her) ontwikkeling van huur- en verkoopprojecten. De posities worden gewaardeerd tegen historische kostprijs en bijkomende kosten of lagere realiseerbare waarde. Rentetoerekening vindt eerst plaats nadat ontwikkelactiviteiten zijn gestart. Tijdelijke exploitatiekasstromen uit de opstallen worden in het resultaat verantwoord.

Onder de post voorraden zijn verder grondposities zonder concrete bouwbestemming opgenomen, waarvan besloten is tot afstoting. De waardering is tegen verkrijgingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere directe opbrengstwaarde.

Vastgoed bestemd voor verkoop

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Dit betreft vastgoed in aanbouw voor verkoop dat nog niet verkocht is (onderhanden werk). De waardering is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is gebaseerd op de verwachte verkoopprijs onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Onderhanden projecten

Onderhanden projecten in opdracht van derden (hierna: onderhanden projecten) worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst en verminderd met verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen. Het nettobedrag per onderhanden project wordt verwerkt als actief of als schuld, indien het saldo van het onderhanden project een debet- respectievelijk creditstand vertoont.

De projectopbrengsten en -kosten uit hoofde van het onderhanden project worden als opbrengsten en kosten in de winst- en verliesrekening naar rato van de verrichte prestatie per balansdatum verwerkt, indien het resultaat van een onderhanden project op betrouwbare wijze kan worden ingeschat ("percentage of completion"- methode).

Als het resultaat van een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, worden de opbrengsten alleen verwerkt in de winst- en verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten dat waarschijnlijk kan worden verhaald en worden de projectkosten in de winst- en verliesrekening verwerkt in de periode waarin ze zijn gemaakt ("percentage of completion with zero profit"-methode). Als er geen onzekerheden meer bestaan ten aanzien van het op betrouwbare wijze kunnen inschatten van het resultaat van een onderhanden project, worden de cumulatieve projectopbrengsten verwerkt in de winst- en verliesrekening op basis van de mate van verrichte prestaties op het moment van het niet meer bestaan van onzekerheden. Als het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten zullen overschrijden, worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst- en verliesrekening verwerkt.

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

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

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde, welke in een zakelijke transactie gelijk is aan de kostprijs. Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de geamortiseerde kostprijs onder aftrek van voorzieningen voor oninbaarheid.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, bank- en girotegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

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

Egalisatierekening

Subsidie BWS

De egalisatierekening subsidie Besluit Woninggebonden Subsidies (BWS) betreft de contante waarde van de toegezegde exploitatiesubsidies op basis van de voorcalculatorisch bepaalde jaarlijkse exploitatietekorten en is in het jaar waarop de aanspraak is ontstaan voor het totale bedrag opgenomen.

De egalisatierekening betreft het nog niet aan het resultaat toegerekende deel van de toegekende exploitatiesubsidies. Aan de egalisatierekening wordt jaarlijks rente op basis van het subsidierement toegevoegd. De bijdragen worden jaarlijks ten gunste van de post "Overheidsbijdragen" in het resultaat verantwoord, overeenkomstig de jaarlijkse voorgerekenende tekorten van de betreffende exploitaties.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd voor verplichtingen waarvan het waarschijnlijk is dat zij zullen moeten worden afgewikkeld door uitstroom van middelen en waarvan de omvang redelijkerwijs is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Voorzieningen worden gewaardeerd tegen nominale waarde, met uitzondering van de voorzieningen die tegen contante waarde worden gewaardeerd als het effect van de tijdswaarde materieel is.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen inzake de materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen in ontwikkeling worden op moment dat sprake is van een feitelijke verplichting (intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd) als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen en herstructureringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verliezen wordt in dit verband verstaan de nadelige verschillen tussen de uitgaven voor investeringen en herstructurering, en de aan deze uitgaven toe te rekenen bedrijfswaarde betreffende de materiële vaste activa) respectievelijk marktwaarde (betreffende vastgoedbeleggingen).

Daarnaast wordt deze voorziening gevormd voor bijzondere waardeveranderingen inzake nieuwbouwwoningen in ontwikkeling die bij oplevering aan derden worden overgedragen onder een "verkoop onder voorwaarden" regeling.

Langlopende en kortlopende schulden

Schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde verminderd met (in geval van een financiële verplichting die niet tegen reële waarde, met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening, is opgenomen) de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve rentemethode. Indien er geen sprake is van agio of disagio of transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde van de schuld. Winst of verlies worden in de winst- en verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Onder de overige schulden zijn van huurders ontvangen waarborgsommen opgenomen, welke bij mutatie van de woning worden terugbetaald verhoogd met rente.

Voor de waarderingsgrondslag inzake terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie zijn overgedragen aan derden, wordt verwezen naar paragraaf “Vastgoed verkocht onder voorwaarden” van dit hoofdstuk.

Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en passiva

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

11.3. Grondslagen van resultaatbepaling

Algemeen

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

Bedrijfsopbrengsten

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

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten servicecontracten

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

Overheidsbijdragen

Hieronder worden bijdragen of subsidies van de overheid alsmede de toerekening van de BWS-subsidie vanuit de egalisatierekening BWS verantwoord.

Resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De verkoop van vastgoed is een regulier onderdeel van de bedrijfsactiviteiten en wordt derhalve als onderdeel van de omzet verantwoord.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn

overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van huurwoningen (sociaal vastgoed en commercieel vastgoed in exploitatie) onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord.

Verder is onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel de lagere opbrengstwaarde. Winsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

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

Opbrengst projecten in opdracht van derden, wijziging in onderhanden werk en kosten uitbesteed werk en andere externe kosten

Projectopbrengsten en projectkosten

Voor onderhanden projecten in opdracht van derden waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, wordt de omzetwaarde naar rato van de verrichte prestaties in het boekjaar, voor het verkochte deel van het project in de winst- en verliesrekening verantwoord op de post "Wijzigingen in onderhanden werk". De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. De kosten van de verrichte prestaties in het boekjaar worden verantwoord op de post "Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten".

In het boekjaar van oplevering wordt de gerealiseerde omzet op de post "Wijzigingen in onderhanden werk" van voorgaande jaren in mindering gebracht op de totale gerealiseerde omzet, zodat het saldo de omzetwaarde laat zien van de in het jaar van oplevering verrichte prestaties. De bij deze omzet behorende kosten van de in het jaar van oplevering verrichte prestaties worden verantwoord op de post "Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten".

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

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

Geactiveerde productie eigen bedrijf

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

Overige bedrijfsopbrengsten

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

Bedrijfslasten

Afschrijvingen op materiële vaste activa

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

Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardeveranderingen die ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering. Daarnaast worden hieronder de waardeverandering van het sociaal vastgoed in exploitatie, voorzover niet verwerkt in het eigen vermogen in een herwaarderingsreserve en waardeverandering voorraad grondposities verantwoord.

Pensioenlasten

WSZ heeft een pensioenregeling bij pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds).

De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst wordt beoordeeld of en zo ja welke verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie op balansdatum bestaan. Deze additionele verplichtingen, waaronder eventuele verplichtingen uit herstelplannen van de pensioenuitvoerder, leiden tot lasten voor WSZ en worden in de balans opgenomen in een voorziening. De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van rentetarieven van hoogwaardige ondernemingsobligaties.

Toevoegingen aan en vrijval van de verplichtingen komen ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening.

Een pensioenvordering wordt in de balans opgenomen wanneer WSZ beschikkingsmacht heeft over de pensioenvordering, wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die de pensioenvordering in zich bergt, zullen toekomen aan WSZ, en wanneer de pensioenvordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Ultimo 2014 (en 2013) waren er voor WSZ geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

Onderhoudslasten

Onder deze post worden de kosten van door derden verrichte onderhoudswerkzaamheden verantwoord, voor zover de werkzaamheden in het jaar hebben plaatsgevonden alsmede inkoop van onderhoudsmaterialen.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging maar instandhouding van het actief.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen.

De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals bijvoorbeeld een huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsanerings, tweede kansbeleid et cetera.

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen

Hieronder worden de jaarlijkse waardeveranderingen opgenomen van het tegen reële waarde (marktwaarde) gewaardeerde commercieel vastgoed in exploitatie en de woningen verkocht onder voorwaarden.

Verder worden hieronder eventuele afwaarderingsverliezen verantwoord voor in het boekjaar aangegane juridische en feitelijke investeringsverplichtingen inzake commercieel vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

De jaarlijkse waardeveranderingen van de vastgoedbeleggingen worden voor het ongerealiseerde deel bij het eigen vermogen toegelicht.

Gerealiseerde waardeveranderingen MVA

Hieronder wordt de realisatie van het ongerealiseerde deel van het eigen vermogen als gevolg van afschrijvingen en woningverkoop verantwoord.

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten

Hieronder worden de waardeveranderingen verantwoord van financiële vaste activa en effecten.

Opbrengsten van effecten en vorderingen behorend tot de financiële vaste activa

Hieronder worden de opbrengsten en rentebaten verantwoord van effecten en vorderingen behorend tot de financiële vaste activa.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst- en verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Activeren van rentelasten

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoop klaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en anders van de gewogen gemiddelde rentevoet van de rentedragende leningen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

Rentelasten worden uitsluitend toegerekend voor de activa die als zodanig kwalificeren en indien de aan die actiefpost verbonden toekomstige economische voordelen naar verwachting voldoende groot zijn om de boekwaarde van die post inclusief de toegerekende rente te dekken en deze economische voordelen voldoende betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst- en verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten.

Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en -schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.

De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst- en verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

Aandeel in resultaat van deelnemingen

Het aandeel in resultaat van deelnemingen gewaardeerd op nettovermogenswaarde is het resultaat van de deelnemingen bepaald op de waarderingsgrondslagen van WSZ.

Herwaardering en belastinglatenties

De herwaardering van het sociaal vastgoed gekwalificeerd als bedrijfsmiddel, als gevolg van de grondslagwijziging van historische kosten naar bedrijfswaarde leidt niet tot een hogere commerciële boekwaarde dan de fiscale boekwaarde. Bovendien ligt de fiscale boekwaarde onder de afschrijfbaar (WOZ) bodemwaarde. De fiscale boekwaarde gaat pas teniet indien in de toekomst eerst bij sloop de bouwbestemming zou komen te vervallen. Gezien de lange looptijd van het actief en de onzekerheid dat bij sloop in de toekomst de bouwbestemming vervalt, tendeert de actieve belastinglatentie over het verschil tussen de (geherwaardeerde) boekwaarde in de jaarrekening en de fiscale boekwaarde contant gemaakt derhalve naar nihil. Om die reden is bij deze herwaardering geen rekening gehouden met de invloed van latente belastingen op het vermogen en resultaat.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. Winstbelastingen, ontvangen interest, betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. De verkrijgingsprijs van verworven groepsmaatschappijen wordt opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geldmiddelen heeft plaatsgevonden. Hierbij worden geldmiddelen aanwezig in deze groepsmaatschappijen afgetrokken van de aankoopprijs. Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract wordt voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

12. TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2014

Materiële vaste activa		
(in duizenden euro's)	2014	2013
1. Sociaal vastgoed in exploitatie	302.758	300.535
2. Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	32	2.616
3. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>2.282</u>	<u>1.918</u>
	305.072	305.069

Verloop materiële vaste activa	1. Sociaal vastgoed in exploitatie	2. Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3. Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie
(in duizenden euro's)	2014	2014	2014
Stand 1 januari:			
Aanschafwaarde	307.576	4.730	3.556
Herwaarderingen	23.191	0	0
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-30.232	-2.113	-1.638
Boekwaarde vóór stelselwijziging	300.535	2.616	1.918
Stelselwijziging	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Boekwaarde	300.535	2.616	1.918
Mutaties:			
Opleveringen (stichtingskosten)	4.265	-4.242	0
Onrendabel deel opleveringen	-1.033	1.043	0
Onrendabele investering boekjaar	0	-735	0
Investeringen	0	2.201	734
Desinvesteringen	-2.450	0	0
Herclassificatie van activa verkocht onder voorwaarden	175	0	0
Herclassificatie van commercieel vastgoed in exploitatie	62	0	0
Herclassificatie naar commercieel vastgoed in exploitatie	-221	0	0
Herclassificatie van voorraad	194	0	0
Herclassificatie naar voorraad	-853	-2.539	0
Herclassificatie naar voorraad (afboeking)	0	1.688	0
Herwaardering (stijging/daling) via eigen vermogen	11.635	0	0
Herwaardering (stijging/daling) via resultaat	74	0	0
Afschrijvingen	<u>-9.625</u>	<u>0</u>	<u>-370</u>
Totaal van de mutaties	2.223	-2.584	364

Stand 31 december:			
Aanschafwaarde	308.748	150	4.290
Onrendabel deel	-1.033	-118	0
Herwaarderingen	34.900	0	0
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	<u>-39.857</u>	<u>0</u>	<u>-2.008</u>
Boekwaarde	302.758	32	2.282

1. Sociaal vastgoed in exploitatie

Afschrijvingen

De componentenbenadering wordt toegepast met gebruikmaking van de vrijstelling als gevolg van de 10% norm. De componenten die een afwijkende levensduur hebben dan het casco bedragen minder dan 10% van de stichtingskosten. Afzonderlijk afschrijven op deze componenten, rekening houdend met hun levensduur geeft geen materieel verschil vergeleken met de situatie waarin deze onderdelen onder het casco worden afgeschreven.

Daarom worden de verschillende componenten afgeschreven zoals het casco.

De afschrijvingen op sociaal vastgoed in exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode op basis van de volgende verwachte gebruiksduur:

- Grond: geen afschrijving;
- Casco: 50 jaar;
- Inrichting (keuken, badkamer/ toilet e.d.): conform casco;
- Installaties (lift, cv, elektra e.d.): conform casco;
- Woningverbetering: 30 jaar.

Verstreckte zekerheden

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering. Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de balans vermeld onder de 'Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa'.

Uitgangspunten bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende levensduur van de complexen. De complexen zijn ingericht op basis van gemeente, kerkdorp en technisch type.

De bedrijfswaarde is gebaseerd op doorexplotatie van het sociaal vastgoed totdat het vastgoed door sloop teniet gaat. Hierbij wordt een restwaarde voor de grond ingerekend afgeleid van de huidige bestemming van het sociaal vastgoed (i.c. sociale huurwoning).

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van het bestuur weergeven van zijn beleid en de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende economische levensduur van het complex. Deze veronderstellingen zijn nader geconcretiseerd in de onderstaande uiteenzetting van de gehanteerde uitgangspunten.

De kasstroomprognoses zijn voor de eerste vijf jaar gebaseerd op de intern geformaliseerde meerjarenbegroting waarbij voor de verwachte kosten van contractueel aangegane

onderhoudsverplichtingen en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar de contractperiode is ingerekend. De kosten van planmatig en groot onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjarenonderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren worden de kasstroomprognoses geschat door extrapolatie van de meerjarenbegroting gebruikmakend van een vast groeipercentage voor inflatie en huurstijging.

Bij de bedrijfswaardeberekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Stijgingsparameters:

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019 e.v.
Jaarlijkse huurverhoging	2,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Inkomensafhankelijke toeslag	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee
Jaarlijkse huurharmonisatie	0,63%	0,43%	0,38%	0,23%	0,19%	0,14%
Jaarlijkse huurderving	0,75%	0,75%	0,75%	0,75%	0,75%	0,75%
Jaarlijkse mutatiegraad	7,42%	7,42%	7,42%	7,42%	7,42%	7,42%
Jaarlijkse stijging prijspeil onderhoud	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Jaarlijkse stijging prijspeil overige exploitatie-uitgaven	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Jaarlijkse huurverhoging	2,75%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Inkomensafhankelijke toeslag	Ja	Ja	Ja	Nee	Nee	Nee
Jaarlijkse huurharmonisatie	0,44%	0,28%	0,30%	0,22%	0,22%	Nee
Jaarlijkse huurderving	0,50%	0,75%	0,75%	0,75%	0,75%	0,75%
Jaarlijkse mutatiegraad	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Jaarlijkse stijging prijspeil onderhoud	1,75%	2,13%	2,39%	2,57%	3,00%	3,00%
Jaarlijkse stijging prijspeil overige exploitatie-uitgaven	1,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Gemiddeld bedraagt de huurharmonisatie in de eerste vijf jaren 0,29 %. Vorig jaar bedroeg dit 0,37%.

Volumeparameters

- Klachten- en mutatieonderhouds uitgaven: € 193,- per verhuureenheid (2013:€ 167,-);
- Planmatig en groot onderhoud (uitsluitend instandhouding) per complex: conform meerjarenonderhoudsbegroting, na begrotingsperiode op basis van gemiddelden per complex;
- Directe overige exploitatie-uitgaven (belastingen, verzekering): € 219,- per verhuureenheid (voorgaand jaar: € 205,-);
- Overige indirecte exploitatie-uitgaven voor zover vastgoedgerelateerd (algemeen beheer): € 793,- per verhuureenheid (voorgaand jaar: € 941,-). De algemene vastgoedgerelateerde kosten zijn door middel van een kostenverdeelstaat toegerekend;
- Verhuurderheffing.

In 2014 ingerekend tot einde exploitatie op basis van een % x WOZ-waarde.

Ingerekende verhuurderheffing	2015	2016	2017	2018	2019	2020
% van WOZ	0,449%	0,491%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%
Nominaal bedrag	2.595.000	2.775.000	3.065.000	3.113.000	3.185.000	3.251.000

In 2013 is ingerekend:

Ingerekende verhuurderheffing	2014	2015	2016	2017	2018	2019
% van WOZ	0,381%	0,449%	0,491%	0,536%	0,536%	0,536%
Nominaal bedrag	2.590.000	2.970.000	3.155.000	3.339.000	3.433.000	3.523.000

De hogere verhuurderheffing in 2013 is te wijten aan een hoger ingeschtte WOZ-waarde.

Discontering

- Disconteringsvoet van 5,25% voor woningen (voorgaand jaar: 5,25%); disconteringsmoment: medionummerando;
- Contantmakingsperiode: geschatte resterende economische levensduur conform het strategisch voorraadbeleid van het complex met een minimum van 15 jaar voor complexen waarvoor geen concrete sloop-, renovatie- of verkoopplannen aanwezig zijn.

Overige aspecten

- Inrekenen restwaarde grond: € 46.540,- per grondgebonden woning en € 24.700,- per appartement, uitgaande van bouwrijpe grond met een sociale huurbestemming aan het eind van de economische levensduur, zijnde de huidige grondprijs geïndexeerd naar einde levensduur en gecorrigeerd voor toekomstig te maken kosten inzake uitplaatsing, sloop en opnieuw bouwrijp maken (samen € 12.500,-). In 2013 is € 47.060,- restwaarde grond aangehouden en € 12.500,- sloopkosten;
- Inrekenen woningverkopen: tegen de contante waarde van de verwachte opbrengstwaarde minus verkoopkosten voor maximaal de eerstkomende vijf jaar op basis van een geformaliseerd verkoopplan.
In 2013 36 woningen per jaar met een opbrengst van gemiddeld 82% van de WOZ-waarde.
In 2014 36 woningen per jaar met een opbrengst van gemiddeld 80% van de WOZ-waarde.

Schattingen

De schattingen met betrekking tot de bedrijfswaardebepaling welke inherent zijn aan deze waarderingsgrondslag, zijn van bijzonder belang door hun invloed op de jaarrekening en de waarschijnlijkheid dat toekomstige gebeurtenissen significant kunnen afwijken van de verwachtingen van het management zoals verwerkt in de bedrijfswaarde.

Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de balans vermeld onder de 'Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa'.

2. Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Bouwrente

Tijdens de bouw wordt rente op vreemd vermogen geactiveerd. Gedurende het boekjaar 2014 is hiervoor een bedrag van € 23.510,- geactiveerd. De hierbij gehanteerde rentevoet is 2,80%.

3. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode op basis van de volgende verwachte gebruiksduur:

- Bedrijfsterreinen: geen afschrijving;

- Automatisering: 5 jaar;
- Bedrijfsauto's: 5 jaar;
- Inventaris kantoor: 5 jaar.

Kantoorgebouw (componentenbenadering)

- Grond: geen afschrijving;
- Casco: 40 jaar;
- Verwarmingsinstallatie 10 jaar.

Vastgoedbeleggingen		
(in duizenden euro's)	2014	2013
4. Commercieel vastgoed in exploitatie	25.691	24.416
5. Commercieel vastgoed in ontwikkeling	0	0
6. Vastgoed verkocht onder voorwaarden	27.078	24.685
7. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	<u>0</u>	<u>34</u>
	52.769	49.135

Het verloop van deze posten is als volgt:

2014	4. Commercieel vastgoed in exploitatie	5. Commercieel vastgoed in ontwikkeling	6. Onroerende zaken VOV	7. Vastgoed in ontwikkeling voor VOV
Boekwaarde 1 januari	24.416	0	24.685	34
Opleveringen (aanschafwaarde)	0	0	1.879	0
Investeringen	0	0	1.732	-20
Onrendabel deel opleveringen/ investeringen	0	0	0	0
Desinvesteringen	0	0	-1.497	0
Herclassificatie van sociaal vastgoed in exploitatie	221	0	0	0
Herclassificatie naar sociaal vastgoed in exploitatie	-62	0	0	0
Herclassificatie naar voorraad	0	0	-161	
Waardeverandering via resultaat	<u>1.116</u>	<u>0</u>	<u>440</u>	<u>-14</u>
Boekwaarde 31 december	25.691	0	27.078	0

4. Commercieel vastgoed in exploitatie

De herclassificatie betreft woningen die op grond van de huurprijs in 2013 nog als sociaal vastgoed kwalificeerden. Doordat de huur in de loop van 2014 boven de huurtoeslaggrens is komen te liggen, valt dit in 2014 in het niet DAEB segment. De actuele waarde van commercieel vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake kundige taxateur. De waardering betreft de marktwaarde in verhuurde staat, rekening houdend met lopende

huurcontracten en verder alle relevante marktomstandigheden. Elk jaar wordt een deel van het commerciële vastgoed getaxeed. Het streven is om nagenoeg het gehele bezit na drie jaar op deze manier getaxeed te hebben. In 2014 zijn 19 woningen, twee kinderdagverblijven en twee gezondheidcentra getaxeed. Er is in 2014 nauwelijks beweging geweest in de waardeontwikkeling van het vastgoed.

Zekerheden en beperkingen

De vastgoedbeleggingen zijn niet hypothecair verbonden ten behoeve van kredietinstellingen.

Verder bestaan er geen beperkingen met betrekking tot de aanwendbaarheid van vastgoedbeleggingen of de inbaarheid van de huuropbrengsten en geen belangrijke contractuele verplichtingen tot aankoop, bouw of ontwikkeling van vastgoedbeleggingen of voor reparatie, onderhoud of verbeteringen ervan.

De herclassificatie betreft woningen die overgaan van vastgoedbelegging naar materieel vast actief of omgekeerd, samenhangend met de huurprijs. Wanneer woningen door de huurtoeslaggrens gaan, verandert de classificatie.

De bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2014 € 30.410.000,- (31 januari 2013 € 30.676.000,-).

5. Commercieel vastgoed in ontwikkeling

Ultimo 2014 is er geen commercieel vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie.

6. Vastgoed verkocht onder voorwaarden

Gedurende 2014 zijn 10 woningen (2013: 16 woningen) onder een VOV-regeling aan derden overgedragen. Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2014 185 (2014: 176).

Bij de contracten gebaseerd op het 'Koopgarant'-principe geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 13,12% en 40,75%. Daarnaast heeft WSZ een terugkoopverplichting. Het aandeel van WSZ in de waardeontwikkeling van de woning is 38,54% in 2014 en 39,71% in 2013.

De actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake kundige taxateur. Bij de bepaling van de actuele waarde zijn de volgende uitgangspunten toegepast:

De taxatiemethode is gebaseerd op objectvergelijking. De taxatie nam de waarde in het vrije economische verkeer, vrij en onbelast. De taxatie is verricht door een externe taxateur. 100% van het bezit is getaxeed.

7. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

WSZ heeft in 2014 11 woningen in het project Slikdijk/Koemeersdijk Wintelre onder Koopgarant opgeleverd, waarbij de grond in eeuwigdurende erfpacht is uitgegeven. Ultimo 2014 is er geen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop onder voorwaarden.

8. Deelnemingen

Het verloop van deze post is als volgt:

	Boekwaarde 1/1/2014	Aan- en verkoopen	Resultaat	Waarde- wijzigingen	Boekwaarde 31/12/2014
Maatschap Kerkebogten	47	0	-47	0	0

In 2005 is een publiek-private samenwerking tot stand gekomen (de maatschap Kerkebogten) tussen WSZ, de gemeente Eersel en vijf private ondernemingen.

Het samenwerkingsverband is gericht op de ontwikkeling van het plangebied Kerkebogten in Eersel.

De activiteiten van de maatschap bestaan uit de ontwikkeling en verkoop van woningen en grond.

De inbreng van WSZ bestaat uit 4,77 hectare grond, overeenkomend met een aandeel van 31%.

WSZ is voor dit percentage gerechtigd in de resultaten van de maatschap. Er is een exploitatiebegroting opgesteld voor de ontwikkeling van het gehele plangebied. Hieruit blijkt

voldoende perspectief op een winstgevende exploitatie op totaalniveau. Er heeft derhalve geen afboeking van voorraden of uitgekeerde voorschotten op de exploitatie plaatsgevonden. De omvang van het vermogen van maatschap Kerkebogten bedraagt negatief € 42.000,-. Het aandeel van WSZ hierin bedraagt negatief € 13.000,-. De omvang van het agio bedraagt € 0,-. Het balanstotaal bedraagt € 913.000,-. De jaarmzet bedroeg in 2013 € 0,-. Het jaarresultaat bedroeg in 2013 -€ 27.000,-. Er is geen rekening courant verbinding met maatschap Kerkebogten. Ook zijn er geen garanties verstrekt.

9. Kredietfaciliteit maatschap Kerkebogten

	Boekwaarde 1/1/2014	Nieuwe leningen	Aflossingen	Amortisatie	Waarde- wijzigingen	Boekwaarde 31/12/2014
Maatschap Kerkebogten	900	0	0	0	0	900

In 2006 heeft WSZ besloten een kredietfaciliteit te verstrekken van maximaal 2 miljoen euro ten behoeve van maatschap Kerkebogten. De kredietfaciliteit wordt door de maatschap gebruikt om opstalontwikkeling van het plangebied Kerkebogten te Eersel te financieren. WSZ ontvangt hiervoor een rente vergoeding van de maatschap van 3,0%. WSZ heeft grond als onderpand voor de kredietfaciliteit.

10. Latente belastingvordering(en)

WSZ kent ultimo 2014 latente belastingvorderingen uit hoofde van tijdelijke waarderingsverschillen voor leningen o/g en fiscaal verrekenbare verliezen uit het verleden (vennootschapsbelasting). Specificatie latente belastingvorderingen in verband met leningen o/g is als volgt:

(in duizenden euro's)	2014	2013
Boekwaarde 1 januari	1.588	1.717
Mutaties	-122	-129
Boekwaarde 31 december	1.466	1.588

De latente leningen o/g ontstaat doordat de waarde van de leningenportefeuille van WSZ op de fiscale openingsbalans anders is dan de nominale waarde van deze leningen. In de toekomst zal de latentie geleidelijk worden gerealiseerd door een hogere toerekening van financieringskosten aan het fiscale resultaat dan aan het commerciële resultaat.

In 2015 wordt naar verwachting € 117.750,- van de vordering afgewikkeld.

Specificatie latente belastingvorderingen in verband met verrekenbare verliezen is als volgt:

(in duizenden euro's)	2014	2013
Boekwaarde 1 januari	0	0
Vorming latentie	13.536	0
Boekwaarde 31 december	13.536	0

De latentie voor verrekenbare verliezen is in 2014 opgenomen omdat in 2014 zekerheid is verkregen omtrent het standpunt van de Belastingdienst betreffende het fiscale verlies wat in 2012 is ontstaan. Dit verlies kan verrekend worden met toekomstige fiscale winsten.

In 2015 wordt naar verwachting € 1.984.000 gerealiseerd.

11. Overige effecten

WSZ participeert met 1 certificaat van € 500.000,- in het Wooninvesteringsfonds (WIF).

De certificaten hebben een onbepaalde looptijd. Aflossing zal uitsluitend plaatsvinden als het fonds haar recht tot koop uitoefent. Het fonds heeft liquiditeitsproblemen en staat onder verscherpt toezicht van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV). Volgens WSZ is verkoop van de portefeuille het meest waarschijnlijke scenario. De verwachting is dat met de verkooptransactie de certificaatwaarde wordt afgewaardeerd tot 30% van de nominale waarde (€ 150.000,-) te vermeerderen met 100% van de uitstaande rentevordering (€ 67.500,-). Samen zou de waardering

uitkomen op € 217.500,-. In 2013 heeft WSZ al besloten om de effecten tot € 200.000,- af te waarderen. De waardering eind 2014 wordt gehandhaafd op het niveau van 2013.

Het verloop is als volgt:

(in duizenden euro's)	2014	2013
Stand 1 januari	200	522
Afwaardering	0	-322
Rentebijdriving	<u>0</u>	<u>0</u>
Stand 31 december	200	200

12. Te vorderen BWS-subsidies

Het verloop is als volgt:

(in duizenden euro's)	2014	2013
Stand 1 januari	6	22
Toevoeging rente	0	1
Ontvangen BWS-subsidies	-9	-20
Overige mutaties transitorisch	<u>3</u>	<u>3</u>
Stand 31 december	0	6

13. Voorraad grondposities

Het betreft potentiële ontwikkellocaties voor nieuwbouw waarvoor echter nog geen concrete bouw- of ontwikkelactiviteiten plaatsvinden. Het betreft de volgende locaties:

		31/12/2013	Her- classificatie	Afwaardering 2014	31/12/2014
Zwartakkers en De Biezen Bladel	31.315 m ²	1.377	0	0	1.377
De Vonder in Eersel	17.182 m ²	2.321	0	1.246	1.075
Dijk Eersel	1.037 m ²	239	0	0	239
Groenstraat Duizel	5.565 m ²	112	0	0	112
Hoefzicht Westerhoven	950 m ²	247	0	0	247
Fraterhuis Reusel	4.966 m ²	<u>0</u>	<u>851</u>	<u>-30</u>	<u>881</u>
Totaal		4.296	851	1.216	3.931

14. Vastgoed bestemd voor verkoop

Hierna wordt een specificatie gegeven van de boekwaarde en de verwachte opbrengstwaarde van het vastgoed bestemd voor verkoop.

(in duizenden euro's)	Boekwaarde	Verwachte opbrengst
Koopgarantwoning bestemd voor verkoop in Koopgarant	170	173
Koopgarantwoning bestemd voor vrije verkoop	194	200
Huurwoningen bestemd voor vrije verkoop	<u>1.071</u>	<u>1.753</u>
Totaal	1.435	2.126

Ultimo 2014 is er één Koopgarantwoning in bezit die in 2015 wordt doorverkocht in Koopgarant. Tevens is er één Koopgarantwoning uit Koopgarant gehaald die in 2015 op de vrije markt verkocht zal worden. Daarnaast zijn er 11 huurwoningen die ultimo 2014 uit exploitatie zijn gehaald en bestemd zijn voor de vrije verkoop.

15. Onderhanden projecten

(in duizenden euro's)	2014	2013
Bestede kosten	0	347
Gedeclareerde termijnen	0	355
	0	-8

Het CPO project Koemeersdijk in Wintelre en één woning aan Het Ronsel in Hapert zijn in 2014 opgeleverd. Voor het project CPO woningen Slikdijk Wintelre is een bedrag van € 13.448,- aan opbrengsten uit hoofde van onderhanden projecten over het boekjaar verantwoord in de winst- en verliesrekening. Voor de ene woning Stokekkers Hapert betreft dit een verlies van € 2.164,-. Ultimo 2014 zijn er geen onderhanden projecten.

Er zijn geen bedragen door de opdrachtgevers ingehouden op de termijnfacturen. Er zijn geen geactiveerde uitgaven voor nog niet verrichte prestaties gepresenteerd onder de 'Onderhanden projecten'.

Vorderingen

(in duizenden euro's)	2014	2013
16. Debiteuren	392	341
17. Gemeenten	2.713	2713
18. Overige vorderingen	330	9
19. Overlopende activa	52	277
	3.487	3.340

Van de vorderingen heeft de vordering op de gemeente € 2.713.000,- een looptijd langer dan één jaar.

16. Debiteuren

De vordering op debiteuren omvat naast de huren ook te vorderen herstelkosten en incassokosten. In de post overige debiteuren zit een bedrag van € 57.000,- van een oplevering van het project van Molenakkers in Bergeijk en een post van € 29.000,- verkoop units (betaald januari 2015). In de vordering op vertrokken huurders zijn tevens kosten van mutatieonderhoud voor rekening van de huurder begrepen. De stijging van het saldo van de Huurdebiteuren wordt grotendeels veroorzaakt door de aanhoudende crises en de stijging van de huurverhoging in 2014. Hierdoor zijn er in het afgelopen jaar aanzienlijk meer betalingsregelingen afgesloten en meer huurders opgenomen in het schuldsaneringstraject.

De vordering op huurdebiteuren is als volgt te specificeren:

(in duizenden euro's)	2014	2013
Zittende huurders	270	195
Betalingsregelingen	106	57
Vertrokken huurders	20	23
Overige debiteuren(koop)	132	149
	528	424
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-136	-83
	392	341

Het verloop van de voorziening dubieuze debiteuren is als volgt:

(in duizenden euro's)	2014	2013
Stand 1 januari	-83	-133
Dotatie	-53	0
Vrijval	0	50
Stand 31 december	-136	-83

Eind 2014 bedraagt de huurvordering op de zittende huurders 1,60% van de huuropbrengsten (eind 2013 1,15%).

17. Gemeenten

De grondverkoop plan Kerkebogten betreft 4,77 hectare grond in plangebied Kerkebogten. WSZ heeft in 2005 contractueel grond verkocht aan de Gemeente Eersel. Per m² ligt de kostprijs op ruim € 56,- per meter. De verkoopprijs is door partijen gesteld op € 62,50/meter vermeerderd of verminderd met een aandeel in de exploitatie van het plangebied. Aangezien de uiteindelijke opbrengst afhankelijk is van de exploitatie van het plangebied, zal WSZ periodiek de verwachte opbrengst monitoren.

18. Overige vorderingen

Het bedrag bestaat uit doorbelastingen van Wmo en een nog te ontvangen koopsom in verband met de verkoop van een woning.

19. Overlopende activa

In de overlopende activa is een credit bedrag van € 24.000,- opgenomen, dit betreft een vooruit ontvangen bedrag voor de verkoop van de units. De units worden begin 2015 geleverd aan de koper. De post bestaat verder voor € 56.138,- uit vooruitbetaalde kosten 2015. Verder bestaat deze post ook uit een bedrag van € 12.833,- voor het project KnoholEM. Het gaat hierbij om een Europese subsidie. WSZ participeert samen met twaalf andere Europese bedrijven in dit project. Het project wordt gesubsidieerd door de Europese commissie. De afkorting van KnoholEM staat voor Knowledge-based Holistic Energy Management. Het doel van het project is om een intelligente energie-management-oplossing uit te werken om het energiegebruik in gebouwen en vooral de openbare ruimten in gebouwen te beperken. De oplossing zal uitgetest worden in vijf bestaande gebouwen waaronder het Forum-gebouw van WSZ op de locatie Kerkebogten in Eersel. Uiteindelijk zal de oplossing ook bruikbaar zijn in het ontwerpstadium van nieuwe gebouwen. Het project zit in de afrondende fase. Er is ook nog een bedrag van € 2.356,- aan vrijval BWS 2014 opgenomen.

20. Liquide middelen

(in duizenden euro's)	2014	2013
Kas	5	7
Bank	4.169	6.245
	<u>4.174</u>	<u>6.252</u>

Omdat er geen belangrijke beperkingen zijn inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen staan deze ter vrije beschikking van de woningstichting.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

(in duizenden euro's)	2014	2013
21. Overige reserves	122.002	131.830
22. Resultaat boekjaar	8.075	-12.219
Totaal eigen vermogen	130.077	119.611

21. Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

(in duizenden euro's)	2014	2013
Stand 1 januari	119.611	157.633
Afsplitsing embedded derivaten (stelselwijziging)	-2.212	0
Herziende stand 1 januari	117.399	157.633
Waardeverandering via eigen vermogen		
Herwaardering materiële vaste activa	11.635	-18.953
Gerealiseerde herwaardering door afschrijving en desinvesteringen	-6.869	-6.850
Herwaardering voorraden	-163	0
Totaal waardeverandering via eigen vermogen	4.603	-25.803
Stand 31 december vóór toevoeging van het resultaat	122.002	131.830
Resultaat van het jaar	8.075	-12.219
Stand 31 december	130.077	119.611

De ongerealiseerde waardeinstijging is als volgt weer te geven:

(in duizenden euro's)	2014	2013
Ongerealiseerde waardeinstijging sociaal vastgoed in exploitatie	118.267	114.010
Ongerealiseerde waardeinstijging commercieel vastgoed	512	661
Ongerealiseerde waardeinstijging voorraden	729	1.655
Ongerealiseerde waardeinstijging wegens herclassificatie	119.508	116.326

De ongerealiseerde waardeinstijging sociaal vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de bedrijfswaarde en de boekwaarde op basis van de historische kosten ultimo boekjaar.

De ongerealiseerde waardeinstijging commercieel vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde van voor en na de herwaardering, zijnde de - per 1 januari 2012 gefixeerde - boekwaarde op basis van de historische kosten en de reële waarde ultimo boekjaar.

De ongerealiseerde waardeinstijging voorraden betreft het verschil tussen de waardering van de te verkopen huurwoningen en de boekwaarde.

Bij de bovengenoemde herwaarderingen is geen rekening gehouden met de invloed van belastingen op vermogen en resultaat door een voorziening belastinglatentie ten laste van de ongerealiseerde waardeinstijging te vormen. Hiervoor wordt verwezen naar de toelichting op de belastingen.

22. Resultaat boekjaar

(in duizenden euro's)	2014	2013
Resultaat van het jaar	8.075	-12.219

23. Egalisatierekening

Het verloop van deze post is als volgt:

(in duizenden euro's)	2014	2013
Stand 1 januari	6	22
Toekenningen/afkoop	0	0
Toegevoegde rente	3	4
Vrijval	-9	-20
Stand 31 december	0	6

Voorzieningen

(in duizenden euro's)	2014	2013
24. Overige voorzieningen	13	0
Stand 31 december	13	0

De voorziening betreft Maatschap Kerkebogten. Voor details wordt verwezen naar deel 8 'Deelnemingen'.

Langlopende schulden

(in duizenden euro's)	2014
25. Leningen kredietinstellingen	206.585
26. Langlopende verplichtingen derivaten	16.024
27. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	27.659
28. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	<u>1.121</u>
Totaal langlopende schulden	251.389

Langlopende schulden met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichtingen voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden met uitzondering van de langlopende schuld aan kredietinstellingen, aangezien de herfinanciering van deze schuld op lange termijnbasis reeds geformaliseerd is. Er zijn geen schulden die als gevolg van het zich voordoen van bepaalde omstandigheden direct of binnen een jaar opeisbaar worden.

De gemiddelde rentevoet van de leningen ultimo 2014 bedraagt 3,72%. Van het totaal van de langlopende schulden vervalt een bedrag van € 6.964.679,- in het volgend boekjaar. Van het totaal aan schulden heeft een bedrag van € 62.079.926,- een looptijd tussen één en vijf jaar en een bedrag van € 138.821.378,- een looptijd langer dan vijf jaar.

25. Leningen van kredietinstellingen

WSZ heeft in de leningenportefeuille vijf leningen waaraan afgeleide financiële producten gekoppeld zijn (derivaten). De derivaten bevatten geen bijstortingsclausules in geval van een negatieve waarde van de derivaten. In onderstaand overzicht is de waarde van de derivaten afgesplitst van de hoofdsom van de lening.

(in duizenden euro's)	2014
Stand 1 januari	218.197
AF: Afsplitsing reële waarde derivaten bij aangaan lening (stelselwijziging)	2.353
Af: Aflossingen	<u>10.331</u>
	205.513
Bij: Amortisatie tot 1 januari (stelselwijziging)	872
Bij: Amortisatie 2014	<u>200</u>
Stand 31 december	206.585

26. Langlopende verplichtingen derivaten

(in duizenden euro's)	2014
Waarde bij afsluiten van derivaat	2.353
Waarde ontwikkeling tot en met 1 januari	<u>1.340</u>
Waarde derivaat per 1 januari	3.693
Waardeverandering 2014	<u>12.331</u>
	16.024

Toelichting op derivaten

Financiële instrumenten - embedded derivaten

WSZ past vanaf boekjaar 2014 de wijzigingen in RJ 290 'Financiële instrumenten' toe. Hierdoor worden, conform de in hoofdstuk 11 beschreven grondslagen voor het afscheiden van derivaten, alle embedded derivaten die voldoen aan de voorwaarden voor afscheiding van het basiscontract, voortaan afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk als een derivaat verwerkt. Tot en met boekjaar 2013 werden embedded derivaten niet afgescheiden van het basiscontract, omdat dergelijke derivaten tegen kostprijs worden gewaardeerd.

Als gevolg van deze stelselwijziging zijn embedded derivaten ultimo 2014 afzonderlijk verwerkt in de balans ter hoogte van € 16.024.000,- credit, en is de waardering van de langlopende schulden € 290.000,- lager. Het vermogen ultimo 2014 (na belastingeffect) is hierdoor € 15.734.000,- lager. De financiële baten en lasten over 2014 zijn door de stelselwijziging € 12.331.000,- hoger. Het resultaat na belastingen over 2014 is hierdoor € 12.331.000,- lager.

Het cumulatieve effect van de stelselwijziging is verwerkt in het beginvermogen per 1 januari 2014. Op grond van de in RJ 290 opgenomen overgangsbepalingen zijn de vergelijkende cijfers over 2013 niet op het nieuwe stelsel aangepast.

De derivaten voldoen aan de kaders genoemd in het treasurystatuut. In het statuut is het gebruik van afgeschermd instrumenten toegestaan ter beheersing van de renterisico's op zekere kasstromen en de instrumenten zijn defensief van aard. De volgende eisen worden gesteld ten aanzien van het gebruik van derivaten:

- Maximaal 15% van de leningenportefeuille wordt ingezet voor afgeleide derivaten (embedded derivaten);
- Zuivere derivaten zijn niet toegestaan;
- Open posities zijn niet toegestaan.

Hedge-strategie

De hedge-strategie is het risico van wijzigingen in de rente afdekken met derivaten.

Type hedge

Kostprijs-hedge-accounting op basis van individuele leningen. Kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast op basis van de aansluiting van de kritische kenmerken van de instrumenten met de financieringen. Deze kenmerken zijn terug te vinden in de originele contracten.

Hedge-instrumenten

WSZ maakt gebruik van vijf embedded rentederivaten om toekomstige kasstromen gerelateerd aan rentebetalingen van huidige leningen af te dekken.

Lening 1: NWB Bank, contractnummer 1-26664

Dit betreft een extendible basisrentelening met een nominale waarde van € 10.000.000,-. In deze lening is een embedded derivaat opgenomen, het betreft een receiver swaption. Door de embedded derivaat heeft de geldgever op 1 oktober 2018 het recht de lening te continueren tegen een rente van 3% met een nader te bepalen kredietopslag voor een periode van 40 jaar. De marktwaarde van de embedded derivaat is per 31 december 2014 € 5.941.436 negatief (31-12-2013 € 1.303.422,- negatief).

Lening 2: NWB Bank, contractnummer 100-24610

Dit betreft een extendible fixe lening met een nominale waarde van € 6.000.000,-. In deze lening is een embedded derivaat opgenomen, het betreft een receiver swaption. Door het embedded derivaat heeft de geldgever op 1 juni 2022 het recht de lening te continueren tegen een vaste rente van 4,25% of 3-maands Euribor voor een periode van 15 jaar. De marktwaarde van het embedded derivaat is per 31 december 2014 € 1.981.978 negatief (31-12-2013 € 585.242,- negatief).

Lening 3: NWB Bank, contractnummer 100-24609

Dit betreft een extendible fixe lening met een nominale waarde van € 5.000.000,-. In deze lening is een embedded derivaat opgenomen, het betreft een receiver swaption. Door het embedded derivaat heeft de geldgever op 5 september 2022 het recht de lening te continueren tegen een vaste rente van 4,25% of 3-maands Euribor voor een periode van 15 jaar. De marktwaarde van het embedded derivaat is per 31 december 2014 € 1.633.146,- negatief (31-12-2013 € 489.230,- negatief).

Lening 4: ABN-AMRO Bank, contractnummer 24.02.65.351

Dit betreft een extendible fixe lening met een nominale waarde van € 9.500.000,-. In deze lening is een embedded derivaat opgenomen, het betreft een receiver swaption. Door het embedded derivaat heeft de geldgever op 3 januari 2028 het recht de lening te continueren tegen een vaste rente van 3,90% of 3-maands Euribor voor een periode van 20 jaar. De marktwaarde van het embedded derivaat is per 31 december 2014 € 2.999.743 negatief (31-12-2013 € 971.490,- negatief).

Lening 5: ABN-AMRO Bank, contractnummer 24.02.65.343

Dit betreft een extendible fixe lening met een nominale waarde van € 10.000.000,-. In deze lening is een embedded derivaat opgenomen, het betreft een combinatie van een gekochte cap en een collar. Door het embedded derivaat heeft de geldgever vanaf 4 januari 2008 tot 4 januari 2027 het recht de lening te continueren tegen de volgende condities: de geldnemer is over het schuldrestant een rente verschuldigd die gebaseerd is 3-maands Euribor vermeerderd met een opslag van 0,45% op jaarbasis, met dien verstande dat indien het 3-maands Euribor (exclusief de hiervoor vermelde opslag) aan het begin van een nieuwe renteperiode hoger is dan 3,90% op jaarbasis, dan bedraagt de rente 4,35%. Is de variabele rente lager of gelijk aan 2,24% op jaarbasis, dan bedraagt de rente 4,15%. De marktwaarde van het embedded derivaat is per 31 december 2014 € 3.467.737,- negatief (31-12-2013 € 343.543,- negatief).

Accounting

Het hedging-instrument en de hedged items onderliggend aan de af te dekken rentebetalingen worden tegen de actuele waarde op de balans opgenomen en gewaardeerd. Hedge-ineffectiviteit wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Zekerheden

Alle leningen zijn geborgd door het WSW. Voor de door het WSW geborgde leningen heeft WSZ zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet te doen.

Aan het WSW is een onherroepelijke volmacht gegeven om recht van hypotheek en pandrechten te vestigen op alle woningen die zijn ingezet als onderpand voor de borging door het WSW.

Aflossingssysteem

De leningen worden afgelost op basis van het lineaire, annuïtaire dan wel het fixe kostprijsstelsel.

27. Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Stand 1 januari	2014	2013
Verplichting	27.700	27.723
Waardeverminderingen/vermeerderingen	<u>-2.381</u>	<u>-754</u>
Boekwaarde	25.319	26.969
Mutaties		
Opleveringen	1.879	0
Herclassificaties	-322	0
Verkochte woningen	1.732	2.604
Teruggekochte woningen	-1.379	-2.627
Overige waardeveranderingen	<u>430</u>	<u>-1.627</u>
Totaal mutaties	2.340	-1.650
Stand 31 december		
Verplichting	29.610	27.700
Waardeverminderingen/vermeerderingen	<u>-1.951</u>	<u>-2.381</u>
	27.659	25.319

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 185 woningen (2013: 176).

28. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen

Het verloop is als volgt:

(in duizenden euro's)	2014	2013
Stand 1 januari	1.098	1.075
Afwaardering	0	23
Rentebijschrijving	<u>23</u>	<u>0</u>
Stand 31 december	1.121	1.098

WSZ neemt sinds 2005 deel in maatschap Kerkebogten. Dit is een publiek-private samenwerking gericht op de ontwikkeling en verkoop van woningen en grond in plangebied Kerkebogten Eersel. De schuld betreft een voorschot op de exploitatie-opbrengst van € 23,50 per m² die WSZ heeft ingebracht in het plan.

Kortlopende schulden

(in duizenden euro's)	2014	2013
29. Schulden aan kredietinstellingen	0	1.837
30. Schulden aan leveranciers	703	1.650
31. Belastingen en premies sociale verzekeringen	464	555
32. Overige schulden	404	350
33. Overlopende passiva	<u>3.920</u>	<u>4.686</u>
	5.491	9.078

29. Schulden aan kredietinstellingen

(in duizenden euro's)	2014	2013
Rekening-courantkrediet BNG	0	1.837

Door de huisbankier zijn kasgeld- en rekening-courantkredietfaciliteiten ter beschikking gesteld voor een totaalbedrag van € 4 miljoen.

De verschuldigde rente van deze faciliteiten bedraagt 1-mnd euribor% + 0,75%.

31. Belastingen en premies sociale verzekeringen

(in duizenden euro's)	2014	2013
Loonbelasting	61	64
Omzetbelasting aangiften boekjaar	584	842
Omzetbelasting suppletie boekjaar	-224	-394
Omzetbelasting suppletie voorgaand jaar	<u>43</u>	<u>43</u>
	464	555

32. Overige schulden

De post 'Overige schulden' is als volgt te specificeren:

	2014	2013
Te betalen accountants- en advieskosten	35	50
Nog te betalen onderhoud	93	220
Servicekosten	70	50
Waarborgsommen	141	0
Deurwaarderskosten	0	21
Pensioenpremies	36	0
Overige	<u>29</u>	<u>9</u>
	404	350

33. Overlopende passiva

Vooruit ontvangen huren	608	714
Nog te ontvangen facturen nieuwbouw	92	431
Saldo vakantie uren	65	75
Nog niet vervallen rente	3.107	3.400
Subsidiering kleinschalige woonvormen	47	62
Overige	<u>1</u>	<u>4</u>
	3.920	4.686

De post 'Subsidiering kleinschalige woonvormen' heeft betrekking op een ontvangen Provinciale subsidie ter bevordering van kleinschalige woonvormen.

WSZ heeft met de bewoners van een specifiek complex afgesproken dat de ontvangen subsidie zal worden doorgelegd aan de bewoners.

Van de vooruit ontvangen huren betreft € 375.153,- langer dan één jaar vooruit ontvangen huur.

Financiële risicobeheersing algemeen

De belangrijkste financiële risico's waaraan WSZ onderhevig is zijn het marktrisico, het renterisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico. Het financiële beleid van WSZ is erop gericht om op de korte termijn de effecten van renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de marktrentes te volgen. WSZ maakt gebruik van financiële derivaten om de financiële risico's die verbonden zijn aan bedrijfsactiviteiten te beheersen. WSZ neemt met financiële derivaten geen speculatieve posities in.

Marktrisico

WSZ beheerst het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille en limieten te stellen.

Renterisico

WSZ loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt WSZ risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt WSZ risico's over de marktwaarde.

Kredietrisico

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating). Dit is opgenomen in het treasurywet. De hoogte van het kredietrisico is afhankelijk van de grootte van het bedrag aan te ontvangen rente op de derivaten en de marktwaarde van de derivaten.

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van WSZ en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. WSZ heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

Voor herfinanciering heeft WSZ leningen aangetrokken op de kapitaalmarkt met borgstelling van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

WSZ heeft zich verplicht aan het WSW een obligo aan te houden van 3,85% van de te garanderen leningen. Deze obligo is een latente verplichting welke pas verschuldigd is nadat het vermogen van het WSW daalt onder een percentage van 0,25% van het gegarandeerde volume. In totaal heeft WSZ voor een bedrag van 208 miljoen euro aan geldleningen aangetrokken met borgstelling van het WSW. Het eerder genoemde obligo bedraagt per 31 december 2014 derhalve circa 8,0 miljoen euro.

WSZ heeft nog een leveringsplicht van 2,17 ha grond in plan Kerkebogten. De leveringsplicht ontstaat wanneer maatschap Kerkebogten de door WSZ verstrekte kredietfaciliteit aflost. Deze grond dient derhalve ter meerdere zekerheid voor terugbetaling van de kredietfaciliteit, die maximaal 2 miljoen euro is. Per 31 december 2014 bedroeg het krediet 0,9 miljoen euro.

Aangegane verplichtingen nieuwbouw

Ultimo 2014 bedragen de aangegane verplichtingen nieuwbouw € 154.000,-.

Vennootschapsbelastingplicht

De aangiftes tot en met 2013 zijn ingediend. De aangifte over 2014 was per 31 december 2014 nog niet ingediend.

Voor de jaren 2006 tot en met 2011 zijn de aanslagen definitief opgelegd.

Verplichtingen persoonsgebonden loopbaanbudget

In de Cao Woondiensten is een persoonsgebonden loopbaanbudget per medewerker afgesproken. Elke medewerker heeft recht, afhankelijk van indiensttreding, op een budget ten behoeve van zijn loopbaanontwikkeling. Ultimo 2014 bedraagt het budget € 90.911,- (ultimo 2013 was het € 89.878,-).

Terugkoopverplichtingen Koopgarant

De onder langlopende schulden opgenomen 'Terugkoopverplichting woningen VOV' heeft betrekking op 185 woningen die onder Koopgarantvoorwaarden zijn verkocht. Dit houdt onder meer een terugkoopverplichting in voor WSZ zodra de woning door de eigenaar te koop wordt aangeboden.

Maatschap Kerkebogten

WSZ neemt sinds 2005 deel in maatschap Kerkebogten. Dit is een publiek-private samenwerking gericht op de ontwikkeling en verkoop van woningen en grond. WSZ is hoofdelijk aansprakelijk voor de verbintenissen die de maatschap aangaat. De maatschapsleden zijn overeengekomen dat partijen slechts voor het deel van hun inbreng (31% voor WSZ) aansprakelijk gesteld kunnen worden.

Bouwclaims

In 2005 is in Bladel een perceel grond van ca. 19.334 m² verworven van een commerciële ontwikkelaar. Hierbij is overeengekomen dat de ontwikkelaar het recht krijgt op de bouwproductie door middel van een 'open begroting met concurrerende marktconforme prijzen'. Dit komt overeen met ongeveer 70 woningen. Ultimo 2014 is de bouwclaim voor 17 woningen ingelost.

Recht van hypotheek

In 2014 heeft WSZ een volmacht verstrekt aan het WSW. Het WSW heeft hiermee het recht hypotheek te vestigen op (een deel van) het DAEB bezit.

13. TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

Bedrijfsopbrengsten

1. Huuropbrengsten

(in duizenden euro's)	2014	2013
Woningen en woongebouwen DAEB	21.634	20.157
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	782	805
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	489	333
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	<u>919</u>	<u>819</u>
	23.824	22.114
Huurderving wegens leegstand	-173	-148
Huurderving wegens oninbaarheid	-114	-63
Dotatie / vrijval voorziening debiteuren	<u>-53</u>	<u>50</u>
	23.484	21.953

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2014 bedroeg 4,0% (1 juli 2013: 3,8%).

2. Opbrengsten servicecontracten

(in duizenden euro's)	2014	2013
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	407	405
Derving wegens oninbaarheid	<u>-5</u>	<u>-5</u>
	402	400

3. Overheidsbijdragen

(in duizenden euro's)	2014	2013
Vrijval egalisatierekening BWS-subsidies en WMO-bijdragen	7	16

In 2014 is nog voor vijf woningen een bijdrage ontvangen.

4. Resultaat verkoop vastgoedportefeuille

(in duizenden euro's)	2014	2013
Verkoop koopwoningen	45	24
Resultaat verkoop sociaal vastgoed in exploitatie	3.766	1.711
Verkoop teruggekochte woningen VOV	<u>6</u>	<u>21</u>
Totaal resultaat	3.817	1.756

Resultaat verkoop sociaal vastgoed in exploitatie

(in duizenden euro's)	2014	2013
Opbrengst verkopen bestaand bezit	8.097	3.505
Af: direct toerekenbare kosten	-124	-118
Af: boekwaarde	<u>-4.207</u>	<u>-1.676</u>
Verkoopresultaat sociaal vastgoed	3.766	1.711

Het resultaat op verkoop koopwoningen betreft één woning aan de Mulder in Hapert en twee in Wintelre. Het resultaat verkoop sociaal vastgoed betreft het resultaat uit verkopen van bestaand bezit sociaal vastgoed aan derden. Er zijn in 2014 53 huurwoningen en één woonwagen verkocht (2013: 21 huurwoningen en één garage). Aangezien de opbrengstwaarde reeds gedeeltelijk in de bedrijfswaarde is verdisconteerd, ontstaan er minder boekwinsten op deze verkopen. Deze zijn immers al gedeeltelijk in de herwaardering opgenomen. De door verkoop in 2014

gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de verkrijgingsprijs, begrepen in het eigen vermogen, bedraagt € 2.096.147,-. De realisering van de waardestijging wordt, voor zover deze niet onder deze post is verantwoord, verderop in deze toelichting opgenomen onder 'Gerealiseerde waardeveranderingen'.

Het resultaat op verkochte woningen VOV betreft het positieve verschil tussen doorverkoopprijs en aankoopprijs/taxatiekosten. In 2014 zijn 10 woningen na aankoop in 2014 ook weer doorverkocht (2013: 16 woningen).

5. Opbrengsten projecten in opdracht van derden

(in duizenden euro's)	2014	2013
Onderhanden projecten in opdracht van derden	0	355

7. Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

(in duizenden euro's)	2014	2013
Geactiveerde productie projecten sociaal vastgoed	46	205
Geactiveerde productie projecten vastgoedbeleggingen	5	11
	<u>51</u>	<u>216</u>

De geactiveerde productie vastgoedontwikkeling betreft de inzet van eigen medewerkers voor het ontwikkelen van sociaal vastgoed en vastgoedbeleggingen. De productie wordt bij dit vastgoed in de kostprijs opgenomen.

8. Overige bedrijfsopbrengsten

De overige bedrijfsopbrengsten zijn als volgt te specificeren:

(in duizenden euro's)	2014	2013
Vergoedingen voor beheer- en administratiekosten aan derden	19	17
Inschrijfgelden woningzoekenden	15	19
Europees project KnoHoEM	1	11
Overige bedrijfsopbrengsten	<u>13</u>	<u>30</u>
	<u>48</u>	<u>77</u>

De vergoedingen betreffen VVE Beheer voor complexen waarin WSZ mede-eigenaar is en daarnaast het voeren van de financiële administratie van de deelneming (Maatschap Kerkebogten).

De inschrijfgelden 2014 waren lager dan 2013 omdat WSZ is gestopt met het verlengen van inschrijvingen. Voorheen vroeg WSZ alle ingeschreven woningzoekenden eens in de paar jaar of ze ingeschreven wilden blijven staan. Was dat het geval, diende men herinschrijfgeld te betalen. Een andere oorzaak voor de daling van de inschrijfgelden is een daling van het aantal nieuwe inschrijvingen. Daar staat tegenover dat de kosten per nieuwe inschrijving zijn verhoogd naar € 25,-. De overige bedrijfsopbrengsten bestaan in 2014 voornamelijk uit vergoedingen voor WMO-aanpassingen.

9. Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten

(in duizenden euro's)	2014	2013
Opgeleverde projecten in opdracht van derden	0	355

10. Afschrijvingen materiële vaste activa

(in duizenden euro's)	2014	2013
Sociaal vastgoed in exploitatie	9.625	10.455
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>370</u>	<u>360</u>
	<u>9.995</u>	<u>10.815</u>

11. Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

(in duizenden euro's)	2014	2013
Waardevermindering sociaal vastgoed in ontwikkeling	463	2.125
Waardevermindering voorraad grondposities	1.216	807
Kosten vervallen projecten	271	65
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	<u>-74</u>	<u>10.447</u>
	1.876	13.444

De waardevermindering sociaal vastgoed in ontwikkeling betreft de afboeking op de volgende projecten:

- Biezen Bladel;
- Dorpstraat Casteren;
- Tamboer Oirschot;
- Slikdijk Wintelre.

De waardevermindering op grondposities wordt bepaald door de waardering te vergelijken met de huidige marktwaarde. Indien van toepassing wordt er afgewaardeerd naar marktwaarde.

Het betreft de volgende locaties:

- De Vonder Eersel;
- Fraterhuis Reusel.

Kosten vervallen projecten betreft gemaakte kosten voor projecten waarvoor in 2014 bekend is geworden dat deze geen doorgang zullen vinden.

Waardeverandering sociaal vastgoed in exploitatie doet zich voor bij vastgoed waarvan de bedrijfswaarde lager is dan de historische kosten. Wanneer in deze gevallen de bedrijfswaarde stijgt, wordt dit als positief resultaat verantwoord.

12. Lonen en salarissen

(in duizenden euro's)	2014	2013
Lonen en salarissen	1.716	1.744
Af: ontvangen ziekengeld/zwangerschapsuitkering	<u>-17</u>	<u>-35</u>
	1.699	1.709
Inhuur personeel	<u>0</u>	<u>0</u>
	1.699	1.709

In de lonen en salarissen is een bedrag van € 11.000,- begrepen inzake werkzaamheden ten dienste van bedrijfsopbrengsten. De opbrengst hiervan is in de winst- en verliesrekening verantwoord onder 'Overige bedrijfsopbrengsten'. De salarislasten 2014 zijn ten opzichte van 2013 gedaald door verlaging van het aantal fte's.

In 2014 waren gemiddeld 36 werknemers in dienst (2013: 38). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2014 gemiddeld 31,1 (2013: 33,1). De uitsplitsing naar organisatie-onderdeel is als volgt:

	2014 (FTE)	2013 (FTE)
Directeur-bestuurder	1	1
Financieel Economische Zaken	4,8	4,9
Secretariaat/ PO	2,4	1,9
Vastgoedontwikkeling	2,4	2,8
Front Office	7,5	8
Back Office	<u>13</u>	<u>14,5</u>
Totaal	31,1	33,1

13. Sociale lasten

(in duizenden euro's)	2014	2013
	284	286

14. Pensioenlasten

(in duizenden euro's)	2014	2013
CAO-pensioenpremie SPW	258	266
Bijdrage aanvullende opbouw	67	70
Totaal	325	336

De dekkingsgraad van het pensioenfonds voor woningcorporaties (SPW) bedroeg eind 2014 114%.

15. Onderhoudslasten

(in duizenden euro's)	2014	2013
Reparatie- en mutatieonderhoud	329	528
Contractonderhoud	122	326
Planmatig onderhoud	842	1.408
CV-onderhoud	315	326
Overig onderhoud	9	7
Totaal	1.617	2.595

Het reparatie- en mutatieonderhoud is met € 200.000,- gedaald. Dit wordt mede veroorzaakt doordat in 2013 een te hoog bedrag aan overloop van 2013 naar 2014 is opgenomen. Daarnaast is strakker gestuurd op handhaving van de wet kleine herstellingen en is naar aanleiding van de afhandeling van de brand aan de Kleine Hasselt 9 in Luijksgestel in 2012 een correctie doorgevoerd ten gunste van boekjaar 2014.

Het contractonderhoud is gedaald met € 200.000,-. Dit wordt veroorzaakt door een verschuiving van kosten van contractonderhoud naar planmatig onderhoud en reparatie-en mutatie-onderhoud.

Het planmatige onderhoud is met € 566.000,- gedaald vanwege een beperkter onderhoudsprogramma.

16. Leefbaarheid

(in duizenden euro's)	2014	2013
Leefbaarheidsuitgaven inzake fysieke activiteiten	29	42

17. Lasten servicecontracten

(in duizenden euro's)	2014	2013
Gas	34	52
Water	2	0
Electra	159	171
Groenvoorziening	2	2
Afvalverwerking	51	60
Glasfonds	0	0
Huismeester	20	24
Onderhoud (lift)	8	19
Schoonmaak	126	105
	402	433

18. Overige bedrijfslasten

(in duizenden euro's)	2014	2013
Beheerkosten		
Algemene beheer-en administratiekosten	229	206
Automatiseringskosten	121	124
Bestuurskosten	<u>70</u>	<u>66</u>
	420	396
Zakelijke lasten		
Belastingen	715	703
Verzekeringen	<u>61</u>	<u>57</u>
	776	760
Andere bedrijfslasten		
Overige personeelslasten	71	76
Huisvestingskosten	59	65
Heffing bijzondere projectsteun en saneringssteun CFV	733	778
Verhuurderheffing	2.232	84
Niet aftrekbare boete	3	3
Diverse overige bedrijfslasten	<u>158</u>	<u>156</u>
	3.256	1.162
Totaal algemeen	4.452	2.318

De belangrijkste oorzaak voor de toename van de overige bedrijfslasten is de verhuurderheffing. In 2014 werd 0,381% van de WOZ-waarde geheven. In 2013 was dit percentage nog 0,014%.

Honorarium externe accountant en de accountantsorganisatie

(bedragen zijn in €)			
2014	EY	Deloitte	Totaal
Controle van de jaarrekening 2014	0	37.079	37.079
Nagekomen kosten controle opdracht 2013	0	61.904	61.904
Fiscale adviesdiensten	10.316	24.562	34.878
Andere niet-controlediensten	<u>0</u>	<u>3.926</u>	<u>3.926</u>
	10.316	127.471	137.787
2013			
Controle van de jaarrekening	5.000	31.499	36.499
Andere controleopdrachten	13.335	5.000	18.335
Fiscale adviesdiensten	28.544	0	28.544
Andere niet-controlediensten	<u>13.756</u>	<u>0</u>	<u>13.756</u>
	60.635	36.499	97.134

19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen

(in duizenden euro's)	2014	2013
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	1.116	-3.767
Waardeveranderingen actiefpost woningen verkocht onder voorwaarden	0	-845
Waardeveranderingen terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden	<u>54</u>	<u>1.563</u>
	1.170	-3.049

20. Gerealiseerde waardeveranderingen MVA

(in duizenden euro's)	2014	2013
Door afschrijving op materieel vastgoed in exploitatie	4.773	5.665
Door verkoop materieel vastgoed in exploitatie	2.096	1.185
	6.869	6.850

21. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

(in duizenden euro's)	2014	2013
Afwaardering rente op WIF beleggingen	0	-23
Afwaardering WIF-belegging	0	-323
	0	-346

22. Opbrengst van effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren

(in duizenden euro's)	2014	2013
Rente op WIF beleggingen	0	0
Rente langlopende vorderingen op deelnemingen	27	27
Rente te vorderen BWS-subsidies	0	1
	27	28

WIF

WSZ participeert met één certificaat van € 500.000,- in het Wooninvesteringsfonds (WIF). De certificaten hebben een onbepaalde looptijd. Aflossing zal uitsluitend plaatsvinden als het fonds haar recht tot koop uitoefent. Het fonds heeft liquiditeitsproblemen en staat onder verscherpt toezicht van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV). Volgens WSZ is verkoop van de portefeuille het meest waarschijnlijke scenario. De verwachting is dat met de verkooptransactie de certificaatwaarde wordt afgewaardeerd tot 30% van de nominale waarde (€ 150.000,-) te vermeerderen met 100% van de uitstaande rentevordering (€ 67.500,-). Samen zou de waardering uitkomen op € 217.500,-. In 2013 heeft WSZ al besloten om de effecten tot € 200.000 af te waarderen. De waardering eind 2014 wordt gehandhaafd op het niveau van 2013.

23. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

(in duizenden euro's)	2014	2013
Rente op uitgezette middelen	38	48
Geactiveerde bouwrente	24	260
	62	308

Onderstaande posten 'amortisatie leningen' en 'waardeverandering derivaten' worden vanaf boekjaar 2014 in de jaarcijfers verwerkt. Dit conform de gewijzigde richtlijn 290. Voor toelichting hierop wordt verwezen naar hoofdstuk 12 onder 25. 'Leningen van kredietinstellingen'

24. Amortisatie leningen

(in duizenden euro's)	2014	2013
Amortisatie boekjaar	-200	0

Bij aanvang van het basiscontract wordt de (negatieve) waardering van het derivaat afgesplitst van de hoofdsom. De hoofdsom wordt dus met de waarde van het derivaat verminderd. Om te bereiken dat aan het einde van de looptijd de waardering weer gelijk moet is aan de hoofdsom wordt deze waardevermindering gedurende de looptijd ten laste gebracht van de winst- en verliesrekening.

25. Waardeverandering derivaten

(in duizenden euro's)	2014	2013
Waardeverandering boekjaar	12.331	0

De waardeverandering betreft de verandering van de negatieve marktwaarde van de financiële derivaten, inbegrepen in 5 leningen van kredietinstellingen. Omdat de marktwaarde op langlopende schulden in 2014 relatief hard is gedaald, is de waarde van het derivaat gedaald.

WSZ kan immers op de markt goedkopere financiering aantrekken. De kredietverschaffers kunnen deze negatieve waarde echter niet opeisen. Er zijn immers geen bijstortingsverplichtingen overeengekomen. Bij een gelijkblijvende toekomstige markttrente zal, door het afnemen van de looptijd van de lening, de waardeverandering weer positief worden. Analoog hieraan zal een oplopende markttrente op langlopende leningen de waarde eveneens positief beïnvloeden.

26. Rentelasten en soortgelijke kosten

(in duizenden euro's)	2014	2013
Rente egalisatierekening BWS-subsidies	0	1
Rente langlopende schulden kredietinstellingen	7.949	8.254
Rente kortlopende schulden kredietinstellingen	12	12
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	44	44
	8.005	8.311

27. Belastingen

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door WSZ gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Belastingdruk winst- en verliesrekening

De belastinglast over het resultaat in de winst- en verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

(in duizenden euro's)	2014	2013
Acute belastingen boekjaar	0	0
Vorming latentie in verband met fiscaal verrekenbare verliezen	-13.536	0
Mutatie latente belastingen (leningen o/g)	122	129
Totaal belastingbate/last	-13.414	129

Acute belastingen boekjaar

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum. Vanwege te verrekenen verliezen zijn er geen acute belastingen verschuldigd over 2014.

(in duizenden euro's)	
Resultaat voor belasting volgens jaarrekening	-5.461
Correcties commercieel resultaat tot fiscaal resultaat	
Lager resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-2.821
Lagere afschrijvingen op materiele vaste activa	8.374
Lagere overige waardeveranderingen materiele vaste activa	1.876
Lagere onderhoudskosten	127
Lagere overige bedrijfslasten	733
Eliminatie niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.170
Eliminatie gerealiseerde waardeveranderingen materiele vaste activa	-6.869
Hogere waardering derivaten	12.331
Hogere rentelasten	<u>-447</u>
	<u>12.134</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	6.673
Niet aftrekbare gemengde kosten	7
Vorming herinvesteringsreserve	<u>-928</u>
Belastbaar winst	5.752
Verrekenbaar verlies voorgaande jaren	<u>-5.752</u>
Belastbare winst na verliesrekening	0

De stand van de verrekenbare verliezen per 31 december 2014 bedraagt € 59.557.000 en is ontstaan in 2012.

Mutatie latente belastingen

De mutatie latente belastingen in de winst- en verliesrekening is als volgt te specificeren:

Mutaties in latente belastingvorderingen

(in duizenden euro's)	2014	2013
Verrekenbare verliezen	-13.536	0
Leningen o/g	<u>122</u>	<u>129</u>
Totaal	13.414	129

28. Aandeel in resultaat van deelnemingen

(in duizenden euro's)	2014	2013
Maatschap kerkebogten	-60	-10

Het betreft hier het aandeel in het resultaat van Maatschap Kerkebogten (zie paragraaf 12.8)

Overige toelichting

WNT-verantwoording 2014

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op WSZ van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse E

Het bezoldigingsmaximum in 2014 voor WSZ is € 130.600,-. Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Uitzondering hierop is het WNT-maximum voor de leden van Raad van Commissarissen; dit bedraagt voor de voorzitter 7,5% en voor de overige leden 5% van het bezoldigingsmaximum.

Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen

bedragen x € 1	G.T.A.M. van der Weijst
Functie(s)	Directeur - bestuurder
Duur dienstverband in 2014	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
Gewezen topfunctionaris	nee
(Fictieve) dienstbetrekking	nee
Zo niet, langer dan 6 maanden binnen 18 maanden werkzaam?	ja
Bezoldiging	
Beloning	147.699,73
Belastbare onkostenvergoedingen	-
Beloningen betaalbaar op termijn	27.951,00
Totaal bezoldiging	175.650,73
Toepasselijk WNT-maximum	130.600
Motivering indien overschrijding: zie ¹⁾	

VERPLICHTE MOTIVERING BIJ OVERSCHRIJDING

¹⁾ De beloning van de directeur-bestuurder is gebaseerd op een arbeidsovereenkomst van 24 mei 2000, voor het laatst geactualiseerd op 3 maart 2011. Daarmee valt de beloningsovereenkomst binnen het overgangsrecht van de WNT.

In de beloning 2014 is een onbelaste gratificatie begrepen van € 11.527,40 uitgekeerd op grond van de beloningsovereenkomst wegens de 25-jarige dienstbetrekking per 1 november 2014.

Toezichthoudende topfunctionarissen

bedragen x € 1	S.P. Grem	J.A.H.M. Roijmans	J.G.H. Geelen
Functie(s)	Voorzitter RvC	Vice- voorzitter RvC	Lid RvC
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Beloning	10.525	7.245	7.245
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0	0
0Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0
Totaal bezoldiging	10.525	7.245	7.245
Toepasselijk WNT-maximum	9.795	6.530	6.530
Motivering indien overschrijding: zie	1)	2)	3)

bedragen x € 1	A.W. van Gerven	J.H.J.M. ten Doeschate
Functie(s)	Lid RvC	Lid RvC
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging		
Beloning	7.245	7.993,75
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0
Totaal bezoldiging	7.245	7.993,75
Toepasselijk WNT-maximum	6.530	6.530
Motivering indien overschrijding: zie	4)	5)

VERPLICHTE MOTIVERING BIJ overschrijding

1) Overgangsrecht, bezoldigingsafpraak is voor 1-1-2014 gemaakt. In 2013 is € 175,- te weinig betaald, dit is toegevoegd en gecorrigeerd in 2014.

2) Overgangsrecht, bezoldigingsafpraak is voor 1-1-2014 gemaakt.

3) Overgangsrecht, bezoldigingsafpraak is voor 1-1-2014 gemaakt.

4) Overgangsrecht, bezoldigingsafpraak is voor 1-1-2014 gemaakt.

5) Overgangsrecht, bezoldigingsafpraak is voor 1-1-2014 gemaakt. In 2013 is € 748,75 te weinig betaald, dit is toegevoegd en gecorrigeerd in 2014.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2014 een bezoldiging boven het toepasselijke WNT-maximum hebben ontvangen, of waarvoor in eerdere jaren een vermelding op grond van de WOPT of de WNT heeft plaatsgevonden of had moeten plaatsvinden. Er zijn in 2014 geen ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd. Er is ook geen sprake van interim-topfunctionarissen.

Ondertekening van de jaarrekening
Opmaken van de jaarrekening
Directeur-bestuurder
Gerrit van der Weijst
Eersel, 24 juni 2015

Vaststellen van de jaarrekening
Raad van Commissarissen
De heer S.P. Grem
De heer ing. J.A.H.M. Roijmans
De heer mr. J.G.H. Geelen
De heer A.W. van Gerven
De heer J.H.J.M. ten Doeschate
Eersel, 24 juni 2015

14. OVERIGE GEGEVENS

Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van WSZ zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2013

De jaarrekening 2013 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 16 juli 2014. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2014

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het negatieve resultaat over het boekjaar 2014 ten bedrage van € 5.461.000,- geheel ten laste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

CONTROLEVERKLARING

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de Raad van Commissarissen van Woningstichting de Zaligheden te Eersel

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2014 van Woningstichting de Zaligheden te Eersel gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2014 en de winst-en-verliesrekening over 2014 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

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 Besluit beheer sociale-huursector (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 III bij het Bbsh. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat. Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

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

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting de Zaligheden per 31 december 2014 en van het resultaat over 2014, 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, 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.

Eindhoven, 24 juni 2015

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. R.H.A. van Moll RA