



Woningstichting
de Zaligheden

Jaarverslag 2015

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	16
2.4. Maatschappelijk vastgoed	18
2.5. Overige vastgoedbezit	19
2.6. Nieuwbouw huurwoningen	20
2.7. Kwaliteit van de woningen	20
2.8. Overige ontwikkelingen in de volkshuisvesting	22
2.9. Verplichte meldingen BBSH	23
3. ORGANISATIE	24
3.1. Bestuurlijke organisatie	24
3.2. Werkorganisatie	24
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 2015	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 2015 VOOR RESULTAATBESTEMMING	50
9.	WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2015	52
10.	KASTROOMOVERZICHT 2015	53
11.	GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING	54
12.	TOELICHTING OP BALANS PER 31 DECEMBER 2015	68
13.	TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING	84
OVERIGE GEGEVENS		
14.	OVERIGE GEGEVENS	94
	CONTROLEVERKLARING	95

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

Tweeduizendvijftien is voor WSZ een bijzonder jaar geweest. In positieve of negatieve zin? Het is maar hoe je ernaar kijkt.

Vanuit onze primaire opgave - en daar gaat het uiteindelijk om - is het niet positief te noemen. Het is het eerste jaar in het bestaan van WSZ dat de omvang van het woningbestand is gekrompen. Hadden we bij aanvang van het jaar nog 3.941 verhuureenheden, bij sluiting van het jaar waren dat er 3.908. De oplevering van 3 nieuwe woningen is een dieptepunt. Klein lichtpuntje is dat er eind 2015 meer woningen in aanbouw zijn dan een jaar geleden.

Deze ontwikkeling zal bij menigeen vragen oproepen. Immers de vraag naar sociale huurwoningen is in 2015 alleen maar toegenomen. De vraag vanuit de traditionele doelgroepen blijft onveranderd hoog, er is een stevige extra taak voor woningen voor vluchtelingen en de veranderingen in wonen met zorg, de extramuralisering, leidt ook tot vraagtoename.

Voor WSZ is dit een reden om er alles aan te doen om in 2016 tot een kentering van de situatie te komen. Daarvoor is samenwerking met onze stakeholders, met name de Kempengemeenten van essentieel belang.

Daarvoor moet meer gebeuren dan enkel een knop omzetten. De huidige balans is immers niet iets wat ons overkomt maar het gevolg van bewuste strategische keuzes. Keuzes die een groter belang toekennen aan financiële continuïteit. Keuzes die nodig zijn om het lange termijn belang te dienen ook al zijn het prioriteiten die een sociale volkshuisvester liever niet stelt.

Vanuit financieel oogpunt was 2015 een succesvol jaar. De financiële positie is evenals het vorige jaar duidelijk versterkt en de afhankelijkheid van vreemd vermogen is evenredig afgenomen. De vooruitzichten voor 2016 laten vooralsnog eenzelfde beeld zien.

Het voorgaande illustreert de verstrengeling van schijnbaar tegengestelde belangen waarmee de corporatie voortdurend worstelt. Het volkshuisvestelijke belang in evenwicht houden met de financiële continuïteit.

Met nadruk wijs ik daarbij op 'schijnbaar'. Het is geen tegengesteld belang, zonder solide basis is een duurzaam sociaal huisvestingsbeleid immers een utopie. Zo bezien is 2015 een succesvol jaar geweest.

Na enkele jaren extra aandacht voor het versterken van de financiële positie is het nu tijd om de focus terug te leggen op de kerntaak, goed en betaalbaar wonen voor onze doelgroep. Met ons professioneel en enthousiast team van medewerkers en toezichhouders zullen we daar zeker in slagen, temeer omdat we ons daarbij gesteund weten door betrokken stakeholders in de Kempen.

11 mei 2016

Gerrit van der Weijst
directeur - bestuurder

2. VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

2.1. Het verhuren van de woningen

Eind 2015 had WSZ 3.418 voor verhuur geschikte woningen in bezit, stonden er 7.854 woningzoekenden ingeschreven en bedroeg de gemiddelde wachttijd voor een huurwoning 55 maanden. In totaal zijn er 248 woningen verhuurd in 2015. Naast 243 mutatiewoningen betrof het 3 nieuwbouwwoningen en ging het in 2 gevallen om voormalige Koopgarantwoningen die in de verhuur zijn gegaan. Van de 248 verhuringen ging het in 232 gevallen om woningen onder de Huurtoeslaggrens. Maar liefst 95% 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 € 34.911,-.

Woningzoekenden

Ultimo 2015 staan er bij WSZ 7.854 woningzoekenden ingeschreven. Dit zijn er bijna 500 meer dan het jaar daarvoor. Ruim tweederde daarvan is alleenstaand en een kleine 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 onder € 2.693,- bruto per maand. Wanneer men minder dan dit bedrag aan inkomen heeft komt men qua inkomensnormen voor een sociale huurwoning in aanmerking.

Een ruim inkomen betreft een bruto gezinsinkomen van € 2.693,- 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 2015 staan er bij WSZ ruim 1.400 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 2015

Eenpersoonshuishoudens	Inkomen*	Aantal
< 23 jaar	Bescheiden	439
	Ruim	6
23-55 jaar	Bescheiden	3.310
	Ruim	248
> 55 jaar	Bescheiden	1.202
	Ruim	141
Subtotaal		5.346
Tweepersoonshuishoudens		
< 23 jaar	Bescheiden	25
	Ruim	6
23-55 jaar	Bescheiden	412
	Ruim	345
> 55 jaar	Bescheiden	860
	Ruim	637
Subtotaal		2.285

3 of meer persoonshuishoudens		
< 23 jaar	Bescheiden	3
	Ruim	0
23-55 jaar	Bescheiden	156
	Ruim	44
> 55 jaar	Bescheiden	12
	Ruim	8
Subtotaal		223
Totaal		7.854

* Bescheiden = < € 2.693,- bruto per maand

Ruim = ≥ € 2.693,- bruto per maand

Woningmutaties

In 2015 zijn er 243 vrijgekomen woningen opnieuw verhuurd. Dat zijn er 20 minder dan in 2014. De mutatiegraad van de woningvoorraad van WSZ ligt in 2015 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 243 gevallen betrof het woningen boven de Huurtoeslaggrens (€ 710,68). Het gaat daarbij om woningen die niet tot de 'Diensten van Algemeen Economisch Belang' (DAEB) horen en waarvoor de inkomensgrens van € 34.911,- niet geldt.

De overige 227 woningen hadden een huurprijs lager dan € 710,68. Van deze DAEB-woningen zijn er 10 toegewezen aan huishoudens met een bruto belastbaar jaarinkomen boven € 34.911,-. Ofwel, 4% van de DAEB-woningen bij mutatie is toegewezen aan personen die niet tot de primaire doelgroep behoren.

Daarnaast zijn er 2 bedrijfsruimtes en één maatschappelijk vastgoedobject verhuurd in 2015.

Mutatiegraad woningen van WSZ per gemeente

Gemeente	%	Aantal
Bergeijk	5,3	14
Bladel	7,6	86
Eersel	7,8	111
Oirschot	16,7	2
Reusel-De Mierden	5,2	30
Totaal	7,1	243

Reacties

In 2015 is het gemiddeld aantal reacties op een vrijkomende woning gestegen ten opzichte van het jaar daarvoor. In 2015 reageerden er gemiddeld 31 woningzoekenden op een advertentie. In 2014 waren dat er 26.

Gemiddeld aantal reacties per geadverteerde woning in 2015

Gemeente	Gemiddeld aantal reacties
Bergeijk	23
Bladel	40
Eersel	37
Reusel-De Mierden	35
Oirschot	20
Gehele werkgebied WSZ	31

Type verhuuring

Criteria	Aantal verhuringen	%
1. Reguliere verhuuring	193	79,4
2. Verhuuring aan statushouders	24	9,9
3. Verhuuring aan urgenten	15	6,2
4. Bijzondere toewijzing	11	4,5
Totaal	243	100

Woningtoewijzingen

Het grootste deel van de woningen is op reguliere wijze verhuurd. Dat betekent toewijzing op basis van de inschrijftijd van woningzoekenden en in het geval van servicewoningen, toewijzing op basis van indicatie.

Wat het eerste betreft: het standaardbeleid van WSZ gaat ervan uit dat een woning naar de kandidaat gaat die aan de voor de betreffende woning geldende eisen voldoet en over de langste inschrijftijd beschikt.

Wat de toewijzing van servicewoningen betreft: voor personen die zorg nodig hebben, lichamelijke beperkingen hebben of redenen hebben om beschut 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.

Daarnaast zijn 24 woningen in 2015 verhuurd in verband met de gemeentelijke taakstelling betreffende het huisvesten van statushouders.

In 15 gevallen is een woning verhuurd aan een woningzoekende met een urgentiestatus.

Tot slot hebben er 11 bijzondere woningtoewijzingen plaatsgevonden. Daarvan is sprake wanneer een woning niet op reguliere wijze wordt verhuurd en ook niet wordt verhuurd aan een urgente kandidaat of wordt ingezet i.v.m. de gemeentelijke taakstelling. Het gaat om de verhuuring van woonruimten aan cliënten van zorg/welzijnsinstellingen of personen die door het Centrum van Jeugd en Gezin zijn aangemeld. In 2015 betrof het 3 cliënten van het Regionaal Autisme Centrum, 3 cliënten van de Geïntegreerde Geestelijke Gezondheidszorg Eindhoven en de Kempen (GGzE), 2 cliënten van Amarant, 2 cliënten van Lunetzorg en één persoon die via het Centrum van Jeugd en Gezin van Eersel was aangemeld.

Urgenties

In 2015 zijn 24 sociale urgentieaanvragen door de urgentiecommissie behandeld. In 9 gevallen is de aanvraag voor urgentie afgewezen. De overige 15 aanvragen zijn door de urgentiecommissie gehonoreerd.

Naast sociale urgentieaanvragen zijn er 3 medische aanvragen in behandeling genomen. In alle 3 de gevallen zijn de aanvragers urgent verklaard.

In totaal zijn er 15 woningen in 2015 verhuurd aan woningzoekenden met een sociale en/of medische urgentie. Het gaat daarbij om 6% van de verhuringen van mutatiwoningen.

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.

Nieuwbouw

Naast 243 vrijgekomen huurwoningen, zijn er 3 nieuwbouwwoningen opgeleverd in 2015. Het gaat daarbij om 3 servicewoningen aan de Kerkstraat in Casteren.

Inkomenseisen woningtoewijzing

Wat de rijksmaatregel betreffende de inkomenseisen betreft, wordt opgemerkt dat corporaties in

2015 de taak hadden om 90% van hun sociale huurwoningen (woningen met een huur onder € 710,68) toe te wijzen aan huishoudens met een bruto belastbaar inkomen onder € 34.911,-. Maximaal 10% van de sociale huurwoningen mocht worden toegewezen aan huishoudens die meer verdienen. Ofwel, huishoudens die niet tot de primaire doelgroep behoren.

In 2015 heeft WSZ 243 mutatiewoningen verhuurd, 3 nieuwbouwwoningen en 2 voormalige Koopgarantwoningen. In totaal gaat het om 248 woningverhuringen. In 16 gevallen ging het daarbij om woningen met een huurprijs boven de Huurtoeslaggrens. De andere 232 verhuringen betroffen DAEB-woningen. In 11 van deze 232 gevallen is de woning verhuurd aan een huishouden met een bruto verzamelinkomen boven de toewijzingsnorm. Het gaat daarbij om 5% van de toewijzingen. WSZ voldoet daarmee ruimschoots aan de eisen van de Rijksoverheid.

Gemiddelde wachttijd

Bij de berekening van de gemiddelde wachttijd is de bijzondere doelgroep statushouders buiten beschouwing gelaten. De huisvesting van deze doelgroep beïnvloedt het gemiddelde namelijk sterk. Zonder statushouders bedraagt de gemiddelde wachttijd om voor een huurwoning van WSZ in aanmerking te komen 55 maanden. Na de sterke stijging in het voorgaande jaar ligt het gemiddelde weer op een wachttijd van 4,5 jaar. Dit betreft de tijd tussen het moment van inschrijven als woningzoekende bij WSZ en de datum waarop een huishouden een woning gaat huren. Strikt genomen gaat het dan ook om de inschrijftijd als woningzoekende bij WSZ.

Dagelijks onderhoud en mutatieonderhoud

Naast planmatig onderhoud (hoofdstuk 2.7.) maakt WSZ onderscheid in dagelijks onderhoud (reparatieverzoeken van huurders) 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 2015 heeft WSZ 2.919 reparatieverzoeken in behandeling genomen, 106 meer dan het jaar daarvoor. Dit aantal is exclusief de reparatieverzoeken van de algemene ruimtes in de wooncomplexen van WSZ.

Bij 1.994 van de 2.919 reparatieverzoeken die in behandeling zijn genomen, is het probleem door de eigen servicedienst opgelost. In 925 gevallen is er een extern bedrijf ingeschakeld, 54 keer minder dan het jaar daarvoor.

In 2015 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.

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 2015 intensief samengewerkt met gemeenten, buurtcoördinatoren, Politie de Kempen en welzijns- en zorginstanties.

In 2015 zijn er ruim 70 overlastklachten door WSZ in behandeling genomen. In 45 gevallen 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 bezuinigingen en 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 (14 maal). Enkele malen was er sprake van illegale onderhuur, druggerelateerde problemen of erfafscheidingskwesaties. In circa de helft 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 2015

De door de Rijksoverheid vastgestelde basishuurverhoging op 1 juli 2015 bedroeg 2,5% (inflatie van 1,0% + 1,5% extra). Huishoudens met een inkomen boven € 34.229,- (peiljaar 2013) konden een inkomensafhankelijke huurverhoging krijgen. Lag het huishoudinkomen tussen € 34.229,- en € 43.786,- was een huurverhoging van 3,0% mogelijk. Bedroeg het inkomen meer dan € 43.786,- konden men een huurverhoging krijgen van 5,0%.

Na overleg met Stichting Huurdersraad de Kempen heeft WSZ besloten om alleen bij de hoogste inkomensklasse een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. Bij personen met een inkomen boven de € 43.786,- kon de huur met maximaal 5,0% worden verhoogd. Alle personen met een bruto huishoudinkomen onder € 43.786,- konden maximaal de basishuurverhoging van 2,5% krijgen.

Of een huurder ook daadwerkelijk 2,5% of 5,0% huurverhoging kreeg hing af van de hoogte van de huur en het type woning. WSZ handhaafde immers haar streefhuurbeleid. Daarnaast is na overleg met Stichting Huurdersraad de Kempen besloten om de huurverhoging bij appartementen tussen de lage aftoppingsgrens en de Huurtoeslaggrens extra te matigen met 0,5% bij huurders met een inkomen onder € 43.786,-. Deze huurders konden maximaal een huurverhoging krijgen van 2,0%.

Huurincasso

Van alle huurders heeft 84% een machtiging getekend voor automatische incasso.

Het aantal 'slepers' (huurders met één maand huurachterstand) is in 2015 op hetzelfde niveau gebleven als het jaar daarvoor. Maandelijks hadden gemiddeld 115 huurders een huurachterstand van één maand.

In 2015 zijn 11 vorderingen uit handen gegeven aan de gerechtsdeurwaarder. Dit zijn er 6 minder dan het jaar daarvoor. Van deze 11 vorderingen betrof het 10 vorderingen van zittende huurders en 1 vordering van een vertrokken huurder van wie de achterstand na afwikkeling van de huuropzegging onbetaald bleef.

Van de zaken die in 2015 bij de deurwaarder in behandeling waren zijn er 13 afgesloten: 6 zaken vanwege een volledige betaling van de openstaande vordering, 4 omdat er onvoldoende

of geen verhaalsmogelijkheden bleken te zijn (in 2 van deze 4 gevallen was de huurder met onbekende bestemming vertrokken en niet te traceren), 2 omdat WSZ akkoord is gegaan met een schuldenregeling en 1 zaak is gesloten vanwege faillissement van de huurder en het daardoor ontbreken van verhalingsmogelijkheden. Anders dan in de overige gevallen, ging het bij deze laatste zaak niet om een reguliere huurwoning, maar om bedrijfshuisvesting.

Op 31 december 2015 waren er 56 zaken in behandeling bij de deurwaarder (tegen 58 ultimo 2014). Het betrof hier 32 zittende huurders en 24 vertrokken huurders.

In 2015 heeft WSZ 13 keer een rechtszaak tegen huurders aangespannen en ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning geëist. In 2 gevallen vanwege de vondst van een hennepkwekerij in de woning. De overige 11 vonnissen hadden betrekking op huurachterstanden. In alle gevallen heeft de kantonrechter WSZ in het gelijk gesteld.

Van de vonnissen verkregen op basis van overlast (hennepsteelt) is er 1 ontruiming aangezegd in 2015. De huurder van deze woning heeft daarop besloten vrijwillig de woning te verlaten. Het andere vonnis op basis van hennepsteelt wordt in 2016 betekend.

Van de 11 vonnissen op basis van huurachterstand zijn er 9 ook daadwerkelijk betekend en is de ontruiming aangezegd. In 2 gevallen is het vonnis niet betekend vanwege het alsnog succesvol starten van een traject schuldhulpverlening.

In 3 van de 9 gevallen waarin het vonnis is betekend en de ontruiming was aangezegd, is op het laatste moment tot betaling van de achterstand overgegaan. In de overige 6 gevallen is de woning door de gerechtsdeurwaarder ontruimd.

Daarnaast heeft er in 2015 nog één ontruiming plaatsgevonden die eind 2014 was aangezegd. Het totaal aantal ontruiming in 2015 komt daarmee op 7. Dat is één ontruiming minder dan het jaar daarvoor.

Ten gevolge van het vertrek van huurders met een nog openstaande schuld heeft WSZ in 2015 een bedrag van ruim € 133.000,- aan huursaldo afgeboekt. Dit bedrag is hoger dan voorgaande jaren. Enerzijds vanwege nieuw beleid van WSZ waarin de woningstichting sneller tot afboeking overgaat. Voorheen werd pas afgeboekt als de kans op inning van de schuld als zeer klein werd ingeschat. Vanaf 2015 boekt WSZ in de regel schulden af aan het einde van het kwartaal na het kwartaal waarin een huurder is vertrokken met schulden. Het gevolg daarvan is dat er meer wordt afgeboekt, maar dat dit wordt gecompenseerd door een hoger bedrag aan nabetaling van afgeboekte vorderingen. Anderzijds wordt de hoogte van het in 2015 afgeboekte bedrag aan huurvorderingen sterk bepaald door afboeking van de huurachterstand van één huurder. Het betreft hier het gevolg van het faillissement van de huurder van de bedrijfshuisvesting in het voormalige klooster aan het Burgemeester van Houdtplein in Bladel.

Omdat WSZ regelmatig wordt geconfronteerd met woningen die in slechte staat worden achtergelaten is er in 2015 aan mutatie - en herstelkosten een bedrag van € 91.553,- afgeboekt. Meer dan € 60.000,- heeft betrekking op 3 huurwoningen waarin in 2015 een hennepkwekerij is ontdekt. Mede vanwege de schade die WSZ als gevolg van hennepkwekerijen ondervindt, treedt de woningstichting streng op tegen hennepsteelt. Huurders bij wie een hennepkwekerij wordt ontdekt verliezen hun woning. Ze krijgen doorgaans de gelegenheid om vrijwillig de huur op te zeggen. Doen ze dat niet, stapt WSZ naar de rechter. De meeste huurders bij wie een hennepkwekerij wordt ontdekt kiezen ervoor de rechtszaak niet af te wachten en vertrekken vrijwillig.

De dossiers van vertrokken bewoners met een openstaande schuld zijn ondergebracht bij de gerechtsdeurwaarder. Deze tracht de kosten op de vertrokken huurders te verhalen. Hoewel dit niet altijd lukt, verwacht WSZ een groot deel van de afgeboekte vorderingen in de toekomst alsnog te innen. De kosten die de gerechtsdeurwaarder in deze dossiers maakt bedragen ultimo 2015 ruim € 9.000,-. Ook deze kosten worden waar mogelijk op de vertrokken huurders verhaald. Van vorderingen die in het verleden reeds zijn afgeboekt heeft WSZ in 2015 alsnog een bedrag van € 13.331,- ontvangen.

2.2. Het betrekken van bewoners bij beleid en beheer

Huurdersparticipatie

In 2015 hebben Stichting Huurdersraad de Kempen (Huurdersraad) en het bestuur van WSZ 3 overlegvergaderingen gehad.

Onderwerpen van gesprek:

- Beleid van de Rijksoverheid;
- Kwartaalrapportages;
- Jaarverslag 2014;
- Prestatieafspraken WSZ en gemeenten;
- Nieuwbouwopgaven;
- Huurbeleid;
- Begroting en beleid 2015;
- Samenwerkingsovereenkomst.

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 2015 als volgt:

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

In 2015 heeft WSZ de Huurdersraad een subsidie verstrekt van € 13.932,-. 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 2015 is er geen klacht in behandeling genomen.

De Klachtenadviescommissie bestond in 2015 uit de volgende leden:

Naam	Woonplaats	Functie
de heer mr. H.I.B.M. Arends	Riethoven	voorzitter
mevrouw drs. J.M.J. Hagenaars-Heemskerk	Eersel	lid
de heer 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 De MO-zaak om advies gevraagd. In de regel volgt WSZ het advies van deze instelling 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 2015 zijn er drie bezwaar tegen het niet-verlenen van urgentie ingediend. De BBCU heeft in 2 zaken geadviseerd de bezwaren ongegrond te verklaren. Bij één casus heeft de BBCU geoordeeld dat de urgentiecommissie weliswaar terecht tot het besluit was gekomen dat er nog geen sprake was van urgentie, maar desondanks WSZ geadviseerd om te bekijken of de woningstichting in overleg met de betrokkenen al aan een oplossing op termijn kan werken.

De BBCU bestaat per 31 december 2015 uit de volgende leden:

Naam	Woonplaats	Functie
mevrouw drs. J.M.J. Hagens-Heemskerk	Eersel	voorzitter
mevrouw J. Stevens	Riethoven	lid
de heer mr. H.I.B.M. Arends	Riethoven	lid

Huurcommissie

In 2015 heeft de Huurcommissie één zaak behandeld die door een huurder van WSZ was ingediend. Het betrof een verzoek om tijdelijke huurverlaging in verband met vermeende onderhoudsgebreken. De Huurcommissie heeft geconstateerd dat er geen onderhoudsgebreken waren en heeft de huurder in het ongelijk gesteld.

2.3. Woningbezit WSZ

Eind 2015 bezit WSZ 3.418 voor 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 € 710,68. Ofwel, een huurprijs onder de Huurtoeslaggrens.

	Huur tot 403,06	Huur tot 576,87	Huur tot 618,24	Huur tot 710,68	Huur hoger dan 710,68	Eind-totaal
Gemeente Bergeijk						
Bergeijk		8	10	18	1	37
Appartementen		8	2	15		25
Grondgebonden woningen			8	3	1	12
Luyksgestel	2	8		11	1	22
Grondgebonden woningen	2	8		11	1	22
Riethoven	1	83	7	8		99
Grondgebonden woningen	1	83	7	8		99
Westerhoven	13	80	8	6	1	108
Appartementen	4	11	3	3	1	22
Grondgebonden woningen	9	69	5	3		86
Totaal Bergeijk	16	179	25	43	3	266

	Huur tot 403,06	Huur tot 576,87	Huur tot 618,24	Huur tot 710,68	Huur hoger dan 710,68	Eind- totaal
Gemeente Bladel						
Bladel	53	313	60	111	32	569
Appartementen	40	110	18	18	24	210
Grondgebonden woningen	13	203	42	93	8	359
Casteren	6	11	2	6		25
Grondgebonden woningen	6	11	2	6		25
Hapert	56	225	52	66	6	405
Appartementen	41	28	16	17		102
Grondgebonden woningen	15	197	36	49	6	303
Hoogeloon	6	88	14	4		112
Appartementen	2	9	9			20
Grondgebonden woningen	4	79	5	4		92
Netersel	3	20	3	2		28
Grondgebonden woningen	3	20	3	2		28
Totaal Bladel	124	657	131	189	38	1.139

	Huur tot € 403,06	Huur tot € 576,87	Huur tot €618,24	Huur tot €710,68	Huur hoger dan € 710,68	Eind- totaal
Gemeente Eersel						
Duizel	33	39	8	6		86
Appartementen	4					4
Grondgebonden woningen	29	39	8	6		82
Eersel	125	572	110	209	42	1.058
Appartementen	96	111	32	83	38	360
Grondgebonden woningen	29	461	78	126	4	698
Knegsel	13	25	5	2		45
Appartementen	12	2	1			15
Grondgebonden woningen	1	23	4	2		30
Steensel	10	36	14	5		65
Appartementen	3	3	7			13
Grondgebonden woningen	7	33	7	5		52
Vessem	28	45	12	7		92
Appartementen	14	10	3	3		30
Grondgebonden woningen	14	35	9	4		62
Wintelre	27	35	4	10		76
Appartementen	24	10				34
Grondgebonden woningen	3	25	4	10		42
Totaal Eersel	236	752	153	239	42	1.422

	Huur tot € 403,06	Huur tot € 576,87	Huur tot € 618,24	Huur tot € 710,68	Huur hoger dan € 710,68	Eind-totaal
Gemeente Reusel-De Mierden						
Hooge Mierde	3	52	14	20		89
Grondgebonden woningen	3	52	14	20		89
Hulsel		11	6	3		20
Grondgebonden woningen		11	6	3		20
Lage Mierde	13	27	22	16		78
Appartementen	9					9
Grondgebonden woningen	4	27	22	16		69
Reusel	32	219	73	64	4	392
Appartementen	22	15	21	16	3	77
Grondgebonden woningen	10	204	52	48	1	315
Totaal Reusel-De Mierden	48	309	115	103	4	579

	Huur tot € 403,06	Huur tot € 576,87	Huur tot € 618,24	Huur tot € 710,68	Huur hoger dan € 710,68	Eind-totaal
Gemeente Oirschot						
Oirschot			10	2		12
Grondgebonden woningen			10	2		12
Totaal Oirschot			10	2		12
Eindtotaal WSZ	424	1.897	434	576	87	3.418

Woonwagens en standplaatsen

WSZ verhuurt 34 standplaatsen voor woonwagens: 4 in Bladel, 5 in Eersel, 4 in Hapert, 17 in Reusel en 4 in Westerhoven.

Op 2 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 6 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 Kempeshof in Wintelre;
- Welzijnsruimte in servicewoningcomplex De Koperwiek in Eersel;
- Welzijnsruimte in servicewoningcomplex 't Pleintje in Hapert;
- Welzijnsruimte in servicewoningcomplex De Buinder in Bergeijk;
- Welzijnsruimte in servicewoningcomplex Den Hofpad in Vessem;

- 2 woonzorggebouwen met 14 plaatsen voor dementerenden en personen met een verstandelijke beperking in Hoogeloo;
- 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 5 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 5 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 2015 waren 184 grondkavels in erfpacht uitgegeven. Hieronder is een overzicht gegeven van de woningen die onder de Koopgarantvoorwaarden vallen:

- 6 woningen aan de Bilderdijklaan in Bladel;
- 7 woningen aan de Buterswal in Vessem;
- 7 woningen aan de Brouwerstraat in Hoogeloo;
- 32 woningen aan de Durkijk in Casteren;
- 5 woningen aan de Flinkert in Vessem;
- 17 woningen aan de Genderdreef in Steensel;
- 9 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 Hoogeloo;
- 1 woning aan de Pimpernel in Bladel;
- 21 woningen aan de Poten in Eersel;
- 4 woningen aan de Schutsboom en Tollande in Hoogeloo;
- 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. Hieronder is schematisch weergegeven hoe vaak de afzonderlijke koopgarantwoningen al zijn doorverkocht. Hieruit is af te leiden dat 106 woningen nog steeds door de eerste bewoners worden bewoond, in opdracht van wie de woning ook is gebouwd. Er zijn 66 woningen door WSZ terug- en doorverkocht en 14 woningen reeds tweemaal terug- en doorverkocht.

Aantal maal verkocht	Aantal woningen	Uitgifteprijs	Taxatiewaarde bij uitgifte
Eerste koper	104	€ 16.085.957,-	€ 21.820.600,-
Tweede koper	66	€ 11.542.897,-	€ 15.175.500,-
Derde koper	14	€ 2.476.497,-	€ 3.166.000,-
Totaal	184	30.105.351,-	€ 40.162.100,-

Mutaties in 2015:

18 woningen zijn teruggekocht en 17 daarvan weer doorverkocht met Koopgarant. Eind 2015 werden er 2 woningen te koop aangeboden met Koopgarantvoorwaarden.

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;
- In 2015 is 0,6 ha. van de in 2005 aangekochte grond in Bladel geruild (ruilovereenkomst gemeente Bladel) voor 0,9 miljoen euro.

Grondaankopen

WSZ heeft in 2015 de volgende gronden verworven (ruilovereenkomst gemeente Bladel):

Omschrijving	Oppervlakte	Prijs
Willibrordusstraat in Casteren	5.180 m ²	€ 162.285,-

2.6. Nieuwbouw huurwoningen

In 2015 heeft WSZ 3 huurwoningen opgeleverd aan de Kerkstraat in Casteren. Het gaat daarbij om 3 servicewoningen.

In voorbereiding:

- 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. Kwaliteit van de woningen

Onderhoudsbeleid

In het onderhoudsbeleid spelen veiligheid, bouwtechnische basiskwaliteit van het casco, esthetische kwaliteit van het casco én de kwaliteit van het interieur van de woning een rol. 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 worden afgestemd op het vanuit het strategisch voorraadbeleid vastgestelde kwaliteitsniveau. Bovendien is de tendens dat het onderhoud aan het interieur van een woning meer individueel uitgevoerd gaat worden en dan vooral op het moment van mutatie. De werkvoorbereiding van het planmatig onderhoud worden voor het grootste deel in eigen beheer 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.

In 2015 heeft WSZ 23 cv-(combi-)ketels vervangen door HR-combiketels.

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. WSZ voldeed ultimo 2012 al aan de energiezuinigheidsdoelstellingen van de sector van 2020.

Onderhoudsinvesteringen

De totale onderhoudskosten voor 2015 bedroegen € 3.365.000,- en kunnen als volgt worden gespecificeerd:

Groot/planmatig onderhoud	€ 1.503.000
Dagelijks onderhoud en mutatieonderhoud, derden	€ 688.000
Kosten werkorganisatie/eigen servicedienst	€ 850.000
Onderhoudscontract cv-installaties	€ <u>324.000</u>
Totaal onderhoud 2015	€ 3.365.000

De meerjaren onderhoudsbegroting is in 2015 geactualiseerd en vormt de basis voor de begroting van 2016 en meerjarenbegroting tot en met 2015.

VvE-beheer

Eind 2015 heeft WSZ bezittingen in 4 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 3 genoemde complexen voert WSZ ook het beheer van deze verenigingen.

2.8. 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.

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 2015 is het evenwel duidelijk geworden dat enkele gemeenten toch weer opteren voor dergelijke prestatieafspraken. Dit heeft in 2015 geleid tot concrete prestatieafspraken tussen WSZ en de gemeente Bergeijk en de gemeente Reusel-De Mierden.

WSZ verwacht in 2016 met alle gemeenten tot prestatieafspraken te komen. Aanleiding is de invoering van de nieuwe Woningwet. 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 in 2015 en de jaren daarvoor 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 B&W 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 en het aanbrengen van achterpadverlichting.

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.

2.9. Verplichte meldingen BBSH

WSZ is als woningcorporatie cq. toegelaten instelling gebonden aan wet- en regelgeving die tot 1 juli 2015 onder meer vastligt in het Besluit beheer sociale huursector (BBSH) en nadien in de hernieuwde Woningwet. In dit kader worden de volgende meldingen gedaan:

- WSZ heeft in 2015 geen financiële ondersteuning gegeven aan buitenlandse instellingen;
- WSZ heeft in 2015 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: de heer 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 2015	34
Beëindiging dienstverband 2015	2
Nieuwe medewerkers 2015	1
Aantal medewerkers eind 2015	33
Aantal fte begin 2015	29,7
Aantal fte eind 2015	29,1

De dagelijkse leiding is in handen van het managementteam.

Ultimo 2015 is de bezetting van het managementteam als volgt:

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

De personeelsbezetting over de afdelingen eind 2015 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>11,4 fte</u>
Totaal	29,1 fte

Opleidingen medewerkers

WSZ vindt het belangrijk dat medewerkers blijven investeren in hun ontwikkeling en kennisniveau. Daarnaast hebben werknemers vanuit de CAO recht op een individueel loopbaanontwikkelingsbudget. Daarom heeft een aantal medewerkers in 2015 deelgenomen aan een training en/of opleiding. In totaal ging het om 43 cursusdagen. Dit aantal is exclusief schriftelijke cursussen en opleidingen in eigen tijd. In 2015 heeft WSZ € 27.775,- besteed aan opleidingskosten. Daarvan kwam € 22.996,- uit het loopbaanontwikkelingsbudget. 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 'Zorg van de Zaak'.

Op het Arbo-vlak is in 2015 het volgende gebeurd:

- Er wordt een registratie bijgehouden van voorvallen waarbij verbale en non-verbale agressie tegen medewerkers plaatsvindt. In 2015 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 2015 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 'Zorg van de Zaak'. In 2015 hebben 21 medewerkers deelgenomen aan dergelijk onderzoek. 'Zorg van de Zaak' heeft op groepsniveau de resultaten gerapporteerd aan de directeur-bestuurder. De uitslagen van de onderzoeken gaven geen aanleiding tot het bijstellen van het Arbobeleid;
- Op 4 en 11 juni 2015 zijn de twee bedrijfshulpverleners op herhalingscursus geweest.

Ziekteverzuim

In 2015 betrof het ziekteverzuim 2,45%. Het percentage is nagenoeg gelijk ten opzichte van het jaar daarvoor waarin dit 2,35% betrof. Het grootste deel van het ziekteverzuim werd veroorzaakt door langdurig ziekteverzuim (meer dan 4% van de rooster uren verzuimd), te weten 1,54% toegeschreven aan vier medewerkers. De resterende 0,91% is toe te schrijven aan 'kortdurend' verzuim. Het korte ziekteverzuim is daarmee iets hoger dan 2014 waarin het 0,66% bedroeg. In 2015 is de re-integratie van alle vier medewerkers succesvol afgerond.

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.

3.3 Risicomanagement

Risicobeheersing en managementcontrolesysteem

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving, het behalen van de bedrijfsdoelstellingen en het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van WSZ.

Naast het op een juiste wijze invulling geven aan de Planning & Control-cyclus en de Administratieve Organisatie/Interne Controle (AO/IC) is het onderkennen en beheersen van risico's een kernelement in de bedrijfsvoering.

Onderstaand volgt per onderdeel een nadere analyse.

Planning & Control

De basis onder het beleid is beschreven in het bedrijfsplan, een integraal beleidsdocument dat jaarlijks wordt geactualiseerd. Voor verslagjaar 2015 is het bedrijfsplan 2015-2024 leidend. Voor verslagjaar 2016 betreft het bedrijfsplan 2016-2025. Het bedrijfsplan bestaat uit:

- De WSZ missie en strategie;

- Het lange termijn beleid;
- Het jaarbeleid;
- De jaarbegroting;
- De lange termijn begroting.

De missie en de strategie worden in beginsel door het bestuur en management geformuleerd. Het concept wordt inhoudelijk besproken met de RvC.

Na afstemming van missie en strategie met de RvC wordt het lange termijn beleid in concept opgesteld door het bestuur in samenspraak met het management. Op afdelingsniveau wordt vervolgens het jaarbeleid nader gedetailleerd. De jaarbegroting alsmede de lange termijn begroting worden eveneens op afdelingsniveau opgesteld. In de jaarplannen en jaarbegroting maken managers en teamleiders duidelijk welke activiteiten het komende jaar zijn gepland en welke budgetten benodigd zijn.

Nadat is vastgesteld dat het totaal bedrijfsplan inclusief de begroting voldoet aan de gestelde strategische criteria, waaronder meerdere financiële prestatie indicatoren, wordt het plan bestuurlijk vastgesteld en vervolgens ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC. Hiermee legt het bestuur jaarlijks verantwoording af aan de RvC over de strategie en de realisatie daarvan. Vervolgens wordt iedere drie maanden door middel van rapportages verantwoording over de voortgang afgelegd aan de RvC. De kwartaalrapportages worden in concept opgemaakt op afdelingsniveau en na controle door het management bestuurlijk vastgesteld.

Administratieve organisatie (AO)

Op basis van de processen uit het handboek 'Administratieve Organisatie WSZ' is in 2012 de AO opgezet in een geautomatiseerd systeem. De processen zijn procesgericht beschreven in lijn met de Corporatie Referentie Architectuur (CORA). De automatisering ondersteunt deze werkwijze doordat de processen zijn afgestemd op de werkstromen in het primaire systeem.

De feitelijke AO is opgezet in het systeem MAVIM Rules en is voor medewerkers toegankelijk via een website. 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 risicomanagement.

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 beleids- of procedurewijzigingen.

Interne controle (IC)

WSZ heeft een intern controleplan. Leidraad voor het intern controleplan zijn de processen zoals in de procesbeschrijvingen is vastgelegd. Afhankelijk van de risico's in een proces wordt deze meer of minder gecontroleerd. Een medewerker van de afdeling Financieel Economische Zaken is belast met de uitvoering. Deze medewerker rapporteert per kwartaal rechtstreeks aan het bestuur.

Naast de interne controle zijn ook de uit te voeren procesaudits opgenomen in het plan. De bevindingen uit de audits worden eveneens gerapporteerd aan het bestuur. Op basis van de auditbevindingen worden processen indien nodig geactualiseerd.

In 2012 is het interne controleplan geactualiseerd. Jaarlijks wordt een actueel '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 inrichting van administratieve organisatie. 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.

Risicomanagement in algemene zin

Naast governancezaken en integriteitsbeleid, is risicomanagement een ander 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 risico's 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. Soms gaat het echter om financieringsbesluiten, (des)investeringsbesluiten en/of ingrijpende organisatiebesluiten waarbij grote(re) financiële belangen spelen met evenredige risico's.

Deze risico's liggen op verschillende vlakken en kennen verschillende achtergronden zowel exogeen als endogeen bepaald. 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.

Om er verzekerd van te zijn dat het risicomanagement actueel is voert WSZ ten minste eenmaal per vier jaar een integrale risicoanalyse uit, gericht op de meest voorkomende bedrijfsrisico's. De huidige integrale analyse is ultimo 2014 opgemaakt. De analyse wordt in beginsel in 2018 opnieuw geactualiseerd tenzij zich bijzondere ontwikkelingen voordoen die vragen om een vroegtijdige bijstelling. De actuele risicoanalyse kent een geprioriteerde opsomming van afzonderlijke risicofactoren waaraan gekoppeld beleidskeuzes van strategische- en proces-technische aard, gericht op voorkoming dan wel mitigatie.

In aanvulling op de integrale risicoanalyse is, gelet op het bovengemiddelde exploitatierisico van minder courant vastgoed (met name zorgvastgoed), een specifieke risicoanalyse gemaakt voor dit segment. Op grond van deze analyse, is besloten tot een extra afboeking op de waardering van het betreffende vastgoed zoals nader in de jaarrekening beschreven.

In de integrale risicoanalyse wordt bij meerdere aspecten stilgestaan bij het frauderisico. Gelet op het integrale en globale karakter van de algemene analyse is de diepgang op specifiek fraudegevoelige risico's echter beperkt. Daarom heeft WSZ een specifieke frauderisicoanalyse opgesteld waarin deze aspecten meer in detail worden belicht.

De afzonderlijke stukken, te weten de integrale risicoanalyse, de specifieke vastgoedrisicoanalyse en de frauderisicoanalyse dienen in samenhang te worden gezien en vormen samen de basis voor het WSZ risicomanagement.

De wijze van risicomanagement is niet enkel een onderwerp voor bestuur en management maar wordt op gezette tijden ook binnen de RvC besproken.

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.

Risicomanagement in specifieke zin

- Strategische risico's en onzekerheden.
De integrale risicoanalyse onderscheidt een aantal risico's op dit vlak. Belangrijk in dit opzicht zijn de woning- en woonmarktrisico's. De zorg om de volkshuisvestelijke opgave duurzaam te kunnen vervullen, de zorg om met het voorraadbeleid aansluiting te houden op de voortdurend verschuivende vraag en de zorg om blijvend onderscheidend te kunnen zijn ten opzichte van (prijs)concurrerende marktsegmenten. Om dit risico te beperken zet WSZ in op een proactief voorraadbeleid (streefportefeuille en onderhoudsbeleid) gericht op zowel directe betaalbaarheid van het aanbod alsmede op een scherpe prijs-kwaliteit verhouding. WSZ hecht veel waarde aan toekomstbestendigheid door aandacht voor (multi)functionaliteit van het aanbod alsmede aandacht voor duurzaamheid in brede zin en energiezuinigheid in het bijzonder. Dit zowel voor de bestaande voorraad als voor de nieuwbouw. Een strategisch bepaald verkoopbeleid maakt hier tevens deel van uit. Een ander belangrijk aandachtsgebied is de zorg voor de leefbaarheid in de wijken. WSZ voert een actief beleid om potentiële overlastsituatie zoveel mogelijk te voorkomen. Daar waar dit niet haalbaar is en/of er sprake is van ander problematisch woongedrag voert WSZ actief beleid om de gevolgen zoveel mogelijk te beperken.
- Financieringsrisico's, de zorg om verzekerd te zijn van WSW geborgde financiering om aangegane verplichtingen (aflossing en herfinanciering) duurzaam te kunnen voldoen en om een deel van de nieuwe investeringsopgave te kunnen betalen. Om dit risico te beperken zet WSZ in op een strak meerjarenbegrotingsbeleid dat voortdurend wordt gemonitord en jaarlijks integraal wordt geactualiseerd. Sturing op financiële kritische prestatie-indicatoren zoals ICR, DSCR, LTV en solvabiliteit) die duurzaam voldoen aan de criteria gesteld door de Aw en WSW staan daarbij centraal. Het bewaken van het WSW-borgingsplafond en het periodiek overleggen met het WSW en de huisbankier zijn andere activiteiten gericht op risicobeperking.
- Ontwikkeling van financiële parameters met als belangrijkste factor de lange termijn rente en de lange termijn inflatie. WSZ heeft geen enkele invloed op deze factoren. Het bewaken en zo nodig tijdig versterken van de financiële positie is het belangrijkste instrumentarium om dit risico te beperken. Centraal staat daarbij de bewaking en versterking van de solvabiliteit (weerstandvermogen en LTV) alsmede het bewaken van de kasstromen door aandacht voor ICR en DSCR.
- Risico's met betrekking tot de bedrijfsvoering.
- De integrale risicoanalyse onderscheidt een aantal risico's die een efficiënte en effectieve bedrijfsvoering kunnen ondermijnen zoals de AO/IC, de automatiserings/informatiseringssystemen en de arbeidsvoorwaarden/beloningssystematiek. Om de risico's te beheersen zorgt WSZ voor:
 - Uitvoeren van controles en audits van processen conform schema/protocol;
 - Monitoren van ontwikkelingen;
 - Periodiek actualiseren van de verschillende systemen;
 - Werken met adequate (binnen de sector gangbare) programmatuur voor het maken van begrotingen, meerjarenbegrotingen, bedrijfswaardenberekeningen en dergelijke, alsmede het jaarlijks actualiseren van alle relevante stukken;
 - Onderhouden en opvolgen van het treasury/beleggingsstatuut, investeringsstatuut en verbindingenstatuut;
 - Naleven van de WSZ Governancecode waaronder de Aedes Governancecode 2015 en het WSZ integriteitsbeleid;
 - Volledige vernieuwing van de automatisering eind 2016;
 - Investerings in de personele kwaliteit van de werkorganisatie waaronder aandacht voor klantgerichtheid, weerbaarheid, directe vakkennis etc.;
 - Volgen en naleven van de CAO Woondiensten en de WNT.

- Risico's en onzekerheden die van invloed zijn op de betrouwbaarheid van de financiële verslaggeving zoals onzekerheden bij complexe toerekeningsproblemen, zorg voor objectiviteit bij waarderingsvraagstukken en risico met betrekking tot de inrichting van de financiële verslaggevingssystemen.

Om de risico's te beheersen zorgt WSZ voor:

- Een beproefde automatisering van de financiële administratie met adequate aansluiting op het primaire systeem (ERP);
 - Monitoren van marktontwikkelingen en de objectieve bevindingen verwerken in de waarderingen met in achtname van terughoudendheid om overwaardering te voorkomen;
 - Zorg voor interne vakkennis en optimaal gebruikmaking van externe expertise (zoals fiscaliteit, treasury en vastgoedmarktkennis), bij de inrichting en het opmaken van verslaggeving;
 - Onderhouden van AO/IC en het uitvoeren van controles en audits van processen conform schema/protocol;
 - Frauderisicoanalyse is een onderdeel in het risicomangement.
- Risico's met betrekking tot wet- en regelgeving.

Het verleden wijst uit dat het anticiperen op veranderingen in het overheidsbeleid een van de grootste uitdagingen vormt in de bedrijfsvoering. Daarbij valt onder andere te denken aan inrichtingseisen van de bedrijfsvoering en eisen in de strategiekeuzes van WSZ (DAEB/niet-DAEB), het huurprijsbeleid, het toewijzingsbeleid, de kwaliteitseisen aan vastgoed en - vanuit financiële optiek bezien de meest ingrijpende maatregelen - de invoering van de integrale VPB plicht en de verhuurdersheffing. Vooral de cumulatie van verhuurdersheffing en VPB is een zorgwekkend gegeven.

Ook voor deze risico's geldt dat WSZ geen enkele invloed heeft op deze factoren. Het bewaken en zo nodig tijdig versterken van de financiële positie is ook hier het belangrijkste instrumentarium om de impact van het risico te beperken. Centraal staat daarbij de bewaking en versterking van de solvabiliteit (weerstandvermogen en LTV) alsmede het bewaken van de kasstromen door aandacht voor ICR en DSCR en beheersing van de overheadkosten in algemene zin. Daarnaast gaat veel aandacht uit naar nauwgezetheid bij implementatie en bij opvolging van wetten en regels.

Risicoafdekking

De renterisico's op het vreemd vermogen worden beperkt door de keuze van relatief langlopende contracten met in het algemeen een vaste rentevoet. Een en ander conform de uitgangspunten zoals vastgelegd in het treasurystatuut.

WSZ heeft vijf leningcontracten met embedded derivaten waarbij sprake is van enige onzekerheid in de looptijd dan wel rentevoet. In hoofdstuk 8 (balans en toelichting) is de amortisatie van deze contracten uitgewerkt.

Het renterisico voor de reguliere leningcontracten is niet afgedekt. Ook voor nieuwe contracten (herfinanciering - investeringen) geldt het uitgangspunt dat renterisico's niet worden gehedged. Het risico van de geldverstrekking aan de deelneming Kerkebogten is afgedekt met bouwgrond met een minimaal gelijkwaardige tegenwaarde.

Voor een deel van de risico's geldt dat mogelijk negatieve gevolgen worden gedekt of mede gedekt door verzekeringen. Het betreft hier traditionele verzekeringen op het vlak van opstalschade (brand-storm, aansprakelijkheid door huurders/gebruikers), WA/casco voor voertuigen, bestuursaansprakelijkheid, frauderisico-schade, werknemersverzekeringen etc.

De overige hiervoor geschetste bedrijfsrisico's zijn niet specifiek afgedekt anders dan de genoemde beheers- en mitigerende maatregelen.

Het is een utopie te veronderstellen dat de impact van de genoemde risico's in één allesomvattend eenduidige en geobjectiveerde waarde weergegeven kunnen worden. In het risicomangement is daartoe dan ook geen poging ondernomen.

Het waarderingsrisico van minder courant vastgoed is in beeld gebracht en leidt tot een afslag die verwerkt is in de waardering.

Voor het overige geldt dat waarderingen van het vastgoed in het algemeen met terughoudendheid zijn uitgevoerd met waarderingsparameters die binnen de sector gangbaar zijn. Toekomstige uitgaven zijn voldoende stevig aangezet en toekomstige opbrengsten zijn conservatief geraamd.

WSZ vertrouwt er op dat de overmaat in de solvabiliteit, LTV, ICR en DSCR alsmede de algemene waardevastheid c.q. waardeontwikkeling van vastgoed in de Kempenregio een dusdanig groot weerstandsvermogen opleveren dat het voortbestaan van WSZ niet in gevaar komt op het moment dat zich meerdere omvangrijke risicofactoren daadwerkelijk - al dan niet in samenhang - manifesteren.

Daarnaast worden risico's van verschillende bewegingen onderling ten dele gehedged. Een hogere rente gaat als regel gepaard met een hogere inflatie die hogere huurinkomsten mogelijk maakt en daarnaast bij kan dragen aan een versnelde (nominale) waardetoename van het vastgoed.

Het afgelopen jaar hebben zich geen onverwachte ontwikkelingen voorgedaan op het vlak van toename van risico's en onzekerheden met een omvang die van een directe significante betekenis is geweest voor de resultaten dan wel de strategie van WSZ.

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 2015 is er van de regeling geen gebruik gemaakt.

4. FINANCIËN

4.1. De balans (x € 1.000,-)

Activa	31-12-2015	31-12-2014	Passiva	31-12-2015	31-12-2014
Materiële vaste activa	308.197	305.072	Eigen vermogen	146.308	130.077
Vastgoedbeleggingen	53.860	52.769	Voorzieningen	0	13
Financiële vaste activa	14.156	16.102	Langlopende schulden	242.613	251.389
Vlottende activa	<u>17.570</u>	<u>13.027</u>	Kortlopende schulden	<u>4.862</u>	<u>5.491</u>
Totaal	393.783	386.970	Totaal	393.783	386.970

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

Omschrijving	Boekjaar 2015	Boekjaar 2014
Bedrijfsopbrengsten	26.608	27.808
Bedrijfslasten	<u>-22.587</u>	<u>-20.679</u>
Bedrijfsresultaat	4.021	7.129
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	648	1.170
Gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	6.532	6.869
Rente-resultaat	<u>-5.058</u>	<u>-20.447</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting	6.143	-5.279
Vennootschapsbelasting	-1.770	13.414
Resultaat uit deelneming	<u>33</u>	<u>-60</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belasting	4.406	8.075

4.3. Financieel resultaat

Het boekjaar is afgesloten met een positief jaarresultaat van 4,4 miljoen euro. In 2014 bedroeg het resultaat 8,1 miljoen euro positief. Het verschil van 3,7 miljoen euro tussen deze jaren wordt als volgt verklaard:

Toename opbrengsten	
Hogere huren	653.000
Hogere opbrengsten servicecontracten	<u>25.000</u>
	678.000
Afname opbrengsten	
Lagere overheidsbijdragen	7.000
Lagere winst op verkoop vastgoedportefeuille	1.841.000
Lagere activering productie eigen bedrijf	25.000
Lagere overige bedrijfsopbrengsten	<u>6.000</u>
	<u>1.879.000</u>
Per saldo afname opbrengsten	1.201.000

Hogere bedrijfslasten		
Hogere afschrijvingen	25.000	
Hogere kosten voor onderhoud	898.000	
Hogere overige waardeveranderingen mva	<u>1.773.000</u>	
		2.696.000
Lagere bedrijfslasten		
Lagere lasten salarissen	139.000	
Lagere sociale lasten en pensioenpremies	56.000	
Lagere kosten leefbaarheid	3.000	
Lagere kosten servicecontracten	6.000	
Lagere overige bedrijfslasten	<u>584.000</u>	
		<u>788.000</u>
Per saldo toename bedrijfslasten		<u>1.908.000</u>
Afname bedrijfsresultaat		3.109.000
Waardeveranderingen, financiële lasten en belastingdruk		
Lagere waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-859.000	
Hogere belastingdruk	-15.184.000	
Lagere financiële lasten	15.389.000	
Hoger resultaat in deelnemingen	<u>93.000</u>	
Totaal		<u>-561.000</u>
Afname resultaat na belastingen		3.670.000

De belangrijkste oorzaken van de afname zijn:

In operationele sfeer:

- De opleveringen 2014 en 2015 genereren in 2015 meer huren dan in 2014. Daartegenover staat huurderiving als gevolg van het verkopen van voormalige huurwoningen. Verder genereren de jaarlijkse (inkomensafhankelijke) huurverhoging en huurprijsaanpassing bij mutaties extra huuropbrengsten. Ten opzichte van 2014 is er per saldo € 653.000,- meer huur ontvangen;
- Er is in 2015 € 112.000,- meer verhuurdersheffing afgedragen dan in 2014;
- Er zijn in 2015 10 huurwoningen minder verkocht dan in 2014. Ook was de gemiddelde boekwaarde van de verkochte huurwoningen hoger. Beide ontwikkelingen resulteren in een lagere winst op verkoop vastgoedportefeuille van € 1,8 miljoen;
- Met name het planmatige onderhoud is als gevolg van een groter onderhoudsprogramma met € 898.000,- gestegen;
- In 2015 is er door het Centraal Fonds Volks geen saneringsheffing opgelegd. In 2014 was er nog sprake van een heffing van € 733.000,- .

Waardeverandering derivaten en belastingdruk:

- De waarde van de derivaten is in 2015 met € 2,8 miljoen gestegen als gevolg van een opgelopen rente en een kortere restant looptijd van de lening waaraan het derivaat gekoppeld is. In 2014 was nog sprake van een waardedaling van € 12,3 miljoen;
- Door verrekening van fiscale verliezen neemt de positieve belastinglatentie af met € 1,6 miljoen. Deze afname is in 2015 ten laste van het resultaat gebracht. In 2014 was er een nog een positief effect van € 13,5 miljoen door vorming van een positieve latentie.

Gerealiseerde en ongerealiseerde waardeveranderingen:

- Hogere waardering van de vastgoedbeleggingen in 2015 van € 0,7 miljoen. In 2014 was er nog een stijging van € 1,2 miljoen;
- Door verkopen en afschrijvingen is in 2015 € 6,5 miljoen aan stille reserves gerealiseerd. In 2014 ging het om € 6,9 miljoen;

- Er is in 2015 sprake van een waardeverandering MVA van € 3,6 miljoen negatief. In 2014 was er nog sprake van een afwaardering van € 1,9 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 kunnen worden gedaan. Daarbij wordt nadrukkelijk ook gestuurd op de financiële ratio's die intern en door externe toezichthouders worden gehanteerd. Het financieringsbeleid in 2015 is volledig uitgevoerd binnen de kaders van het vastgestelde Treasurystatuut.

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

Er is in 2015 geen externe financiering aangetrokken. Er is wel € 7,0 miljoen afgelost.

Samenvattend is de financiering als volgt:

- Interne financiering. De operationele kasstroom bedroeg € 9,8 miljoen;
- Externe kortlopende financiering (geldmarkt; < twee jaar). In 2015 bestond deze financiering uit een rekening-courantfaciliteit van maximaal 4,0 miljoen euro. Zowel begin als eind 2015 is hiervan niets opgenomen. Eind 2015 bedroeg het tegoed op deze rekening € 0,4 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 2015 bedroegen deze posities € 1,1 miljoen. Eind 2015 bedroeg het saldo ruim € 8,4 miljoen. Dit saldo wordt in 2016 ingezet om vreemd vermogen af te lossen.

4.6. Eigen vermogen en maatschappelijk rendement

Het eigen vermogen ontwikkelt zich volgens de begroting 2016-2025 tot en met 2020 positief. De verhouding van het eigen vermogen ten opzichte van het totale vermogen bedraagt eind 2015 37,2%. Eind 2020 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 2015 zijn 3 woningen opgeleverd en waren er ultimo dat jaar nog 3 projecten in voorbereiding;
- 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 2015 waren 184 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.

4.7. Financiële continuïteit

Het WSW heeft een nieuw toezichtkader ontwikkeld, waarbij onderstaande kengetallen een belangrijke rol spelen. In deze paragraaf zijn de belangrijkste financiële kengetallen opgenomen voor 2015 en de verwachtingen tot en met 2020, 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 die oplopen tot bijna € 3,2 miljoen in 2020. Tot en met 2017 speelt de vennootschapsbelasting volgens de huidige inzichten geen grote rol omdat gebruik kan worden gemaakt van belastingfaciliteiten die 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 de navolgende 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 2016 tot en met 2020 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	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Operationele kasstroom (in € milj.)		9.843	8.606	8.815	4.701	5.249	5.383
<i>Kasstromen korte termijn</i>							
Intrest coverage ratio	>1,40	1,99	1,98	2,08	1,65	1,59	1,74
Debt service coverage ratio	>1,00	1,1	1,21	1,28	1,04	1,00	1,06
<i>Kasstromen lange termijn</i>							
Loan to Value	<75%	60,38%	56,20%	52,90%	50,80%	48,60%	47,50%
Solvabiliteit	>20%	37,15%	39,30%	41,60%	42,80%	45,00%	46,40%
<i>Onderpand</i>							
Dekkingsratio	<50%	28,27%	26,57%	24,77%	22,87%	21,57%	22,87%
<i>Overig</i>							
Personeelsleden (fte)		29,1	29,1	29,1	29,1	29,1	29,1
Investeringen (in € milj)		920	5.129	6.571	13.088	7.148	12.470

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 2015

Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 2.1.

5. VERKLARING VAN HET BESTUUR

Het bestuur van WSZ verklaart dat alle uitgaven in 2015 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.

de heer 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 2015 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 leveren van de primaire maatschappelijke prestaties en 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 heroverwogen en opgenomen in het bedrijfsplan.

De risicoanalyse geeft 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.

Gelet op het bijzondere risicokarakter van minder courant vastgoed (voornamelijk zorgvastgoed) is in het verslagjaar voor dit vastgoedsegment een aanvullende risicoanalyse gemaakt. De uitkomst van deze analyse leidt tot een beperkte waarderingsafslag die verwerkt is in het jaarverslag.

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 2015', ingaande per 1 januari 2015.

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 2015 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 2015

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

De bezoldiging van de directeur-bestuurder kent geen bonusregeling.

De beloningsafspraken zijn 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 2015 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 2015 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 2015 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 2015 samengevat in het ‘Jaarverslag 2015 Klachtenadviescommissie Woningstichting de Zaligheden’.

De commissie heeft in 2015 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 2015 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 2015 - 2024’ heeft de directeur-bestuurder over de hierboven vermelde zaken aan de RvC de bestuursvoornemens voor 2015 met de bijbehorende financiële begroting voorgelegd, evenals de lange termijnvisie met de financiële prognoses en de verschillende beleidsvelden.

In de loop van 2015 heeft de directeur-bestuurder meerdere stukken verband houdend met strategie en het algemene beleid, alsmede risicobeheersing in het bijzonder, voorgelegd aan de RvC. De belangrijkste stukken betreffen:

- Strategisch voorraadbeleid vastgesteld op 9 september 2015;
- Actualisering van het Treasurystatuut met daarin opgenomen de nieuwe beleggingsregelingen, vastgesteld op 9 september 2015. Daarnaast is het Treasury jaarplan besproken en vastgesteld op 5 november 2015. In de stukken is het Treasurybeleid beschreven waaronder het liquiditeiten beheer, renterisicobeheer, financieringsbeleid en beleggingen;
- Kernstrategie, vastgesteld op 5 november 2015;

- Het integrale ‘Bedrijfsplan 2016-2025’ vastgesteld op 5 november 2015 met daarin opgenomen risicobeheersingsbeleid, huurprijnsbeleid, woonruimteverdeelbeleid, participatiebeleid en inrichting AO/IC;
- Communicatiebeleid vastgesteld op 2 december 2015;
- Investeringsjaarplan- Meerjareninvesteringsplan vastgesteld op 5 november 2015. De investeringsplannen geven de stand van zaken weer met betrekking tot voorraadontwikkeling (nieuwbouw, verkoop, Koopgarant, onderhoud) en investeringen ten dienste van de bedrijfsvoering;
- 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 besproken en hebben daar waar nodig geleid tot vervolgactie.

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.

In 2015 is opdracht verstrekt aan de extern accountant voor een tussentijdse toetsing van uitgevoerde interne controles. De bevindingen van deze toetsing hebben bij een aantal controles geleid tot bijstelling van het interne controleplan. In 2015 is als extra thema ‘Schaalgrootte’ behandeld. Doel van de themabespreking was om te onderzoeken of er een overtuigende meerwaardeverwachting is van schaalvergroting. Conclusie is dat dit thema in 2015 nog niet aan de orde is. De RvC is van mening dat met deze stukken het toezicht op het bestuur van WSZ voldoende is gewaarborgd.

Onafhankelijkheid

De invoering van de herzieningswet per 1 juli 2015 is aanleiding geweest om de profielschetsen zowel voor de RvC als gremium alswel voor de individuele commissarissen in overeenstemming te brengen met de nieuwe wetgeving. De RvC heeft de nieuwe profielschets goedgekeurd in de vergadering van 27 januari 2016.

De vernieuwde profielschets is beschikbaar binnen de organisatie en terug te vinden op de internetsite. De RvC is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, het bestuur en welk belang van WSZ dan ook, in beginsel onafhankelijk en kritisch kunnen opereren.

In 2015 is in directe zin geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de RvC waren betrokken. Een overzicht van hoofd- en nevenfuncties van de leden van de RvC is hieronder opgenomen.

Opgemerkt moet worden dat één van de uitwerkingen van de herzieningswet er toe leidt dat de wettelijke bepalingen met betrekking tot onverenigbaarheden, tussen de rol als commissaris enerzijds en de hoofd en/of nevenfuncties van de commissaris anderzijds, zijn aangescherpt. Het betreft hier met name de uitbreiding van de regelgeving waarin wordt bepaald dat de functie van ambtenaar bij het Rijk, provincie, gemeente of waterschap, waarbij betrokkenheid ontstaat of kan ontstaan bij de werkzaamheden van de woningstichting of bij de ontwikkeling of de uitvoering van het overheidsbeleid op het terrein van de volkshuisvesting, niet verenigbaar is met het RvC lidmaatschap.

Vastgesteld is dat dit voor één van de leden het geval zou kunnen zijn. De RvC heeft een onderzoek ingesteld naar de positie en geconcludeerd dat er geen sprake is van onverenigbaarheid. In de loop van 2016 wordt dat ter verificatie voorgelegd aan de accountant.

Evaluatie, integriteit en deskundigheid

De RvC waakt ervoor dat haar leden onafhankelijk zijn 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 2015 heeft de RvC

haar eigen functioneren onder externe begeleiding geëvalueerd. Van onvoldoende functioneren of van vermeende belangenverstremgeling - anders dan de hiervoor al genoemde mogelijke onverenigbaarheid die in onderzoek is - is in 2015 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. In januari 2016 is de profielschets integraal geactualiseerd.

De profielschets is geënt op een bezetting van de RvC met vijf leden. De volgende expertisevelden worden genoemd in de profielschets:

- Eén lid van de RvC heeft kennis van volkshuisvesting aangelegenheden en maatschappelijke zaken;
- Eén 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;
- Eén lid van de RvC heeft kennis van bedrijfskundige aspecten;
- Eén lid van de RvC heeft kennis van juridische zaken;
- Eén lid van de RvC heeft kennis van vastgoedbeheer en -ontwikkeling.

De RvC heeft een rooster van aftreden om te voorkomen dat er te 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 2015 bestaat de RvC uit de volgende personen:

1. De heer 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 Politie voor Brabant, Limburg en Zeeland.

Hij heeft voorts geen relevante nevenfuncties.

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

2. De heer 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 in dienst van de gemeente Eindhoven. De werkzaamheden van de heer Roijmans hebben geen betrekking op de gemeenten waarin WSZ actief is.

3. De heer 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. De heer 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. De heer 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 en lid van het CMT. In deze functie onderhoudt de heer ten Doeschate ook inhoudelijke contacten met de gemeenten waarin WSZ actief is. Het interbestuurlijk toezicht op de gemeenten m.b.t. het beschikbaar stellen van huisvesting aan vergunninghouders (statushouders) is daarbij één van de aandachtsgebieden, waarvoor hij ambtelijk eindverantwoordelijkheid draagt.

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 2015 hebben zich geen mutaties voorgedaan in de samenstelling van de RvC.

Commissies

In 2015 zijn de volgende commissies actief:

Commissie	Bezetting	Taken 2015
Remuneratiecommissie	de heer S.P. Grem de heer A.W. van Gerven	Functioneren directie
Selectiecommissie RvC-leden	Twee leden RvC	Geen activiteiten in 2015
Auditcommissie financiën	de heer J.A.H.M. Roijmans de heer J.G.H. Geelen	Managementletter Treasury Jaarrekening 2014 Bedrijfsplan 2016 Interne Controle 2015 Auditplan 2015

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. 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.

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 2015', ingaande per 1 januari 2015.

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 2015 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 2015 heeft als gevolg dat alle RvC leden van WSZ onder het overgangsrecht vallen.

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

In oktober 2014 heeft de Tweede Kamer de Wet Verlaging Bezoldigingsmaximum WNT(2) en de Reparatiewet aangenomen. Hierbij komt WSZ wederom uit op bezoldigingsklasse E uit. Een verschil is dat het beloningskader is verruimd van 5% naar 10% voor de RvC-leden en van 7,5% naar 15% voor de RvC-voorzitter. Op 24 juni 2015 is door de RvC besloten niet mee te gaan in de maximumbezoldiging, maar te middelen tussen de huidige regeling en het VTW-maximum. Voor de feitelijke bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen wordt verwezen naar het overzicht in het hoofdstuk 'Overige toelichting'.

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.

Permanente educatie

De RvC leden hebben in 2015 deelgenomen aan meerdere bijeenkomsten die gewaardeerd werden binnen het stelsel van permanente educatie.

De navolgende pe-punten zijn behaald:

- De heer Grem 7 punten
- De heer Roijmans 5 punten
- De heer Geelen 5 punten
- De heer Van Gerven 8 punten
- De heer Ten Doeschate 12 punten

6.3. Toezicht

Activiteiten van de RvC

In 2015 heeft de RvC achtmaal vergaderd. In de vergaderingen zijn de volgende zaken behandeld: Goedkeuring van besluiten:

- Goedkeuring grondtransactie aan de Bogerd 5 te Eersel;
- Goedkeuring grondtransactie de Speelman/Dooleg te Reusel;
- Goedkeuring bouw 7 huurwoningen plan Hoefzicht Westerhoven;
- Goedkeuring honorariumregeling RvC;
- Goedkeuring verkoop certificaat Wooninvesteringsfonds;
- Goedkeuring aangepast Treasury- en beleggingsstatuut;
- Goedkeuring Portefeuillestrategie;
- Goedkeuring Jaarverslag 2014 met bijlagen (20 mei 2015);
- Goedkeuring begroting 2016 (5 november 2015);
- Goedkeuring waarderingsgrondslag voor de jaarstukken 2015 en dPi-2015;
- De missie en de kernstrategie voor zover betrekking hebbend op 2016;
- De bestuursmandaten uit de begroting 2016;
- 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 2016;

- Strategisch voorraadbeheer analyse 2015;
- Segmentering van de woningvoorraad;
- Het huurprijsbeleid 2016;
- Het onderhoudsbeleid 2016;
- Het treasurystatuut- en jaarplan;
- De inrichting van de werkorganisatie 2015 en het personeelsbeleid;
- Het automatiseringsjaarplan;
- Het communicatie(beleids)jaarplan WSZ 2015;
- De waardering van activa;
- Risicobeheersing minder courant vastgoed.

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;
- Bespreken van de kwartaalrapportages;
- Bespreken (politieke) ontwikkelingen van wet- en regelgeving;
- Corporatie in perspectief (bedrijfsvergelijkingen corporaties);
- Bespreken prestatieafspraken;
- Themabespreking schaalvergroting;
- Stand van Zaken wijziging Woningwet;
- (Permanente) educatie RvC;
- Bevindingen WSW beoordeling business-risks WSZ;
- Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties;
- Overleg met Ondernemingsraad en Huurdersraad;
- Bespreken van een aantal zaken, mede in het kader van het bedrijfsplan 2016-2025;
- 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;
- De stand van zaken met betrekking tot de administratieve organisatie.

Er zijn in 2015 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 contact met de Huurdersraad conform de vastgestelde richtlijnen d.d. 24 juni 2015. 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 2015 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

de heer S.P. Grem
voorzitter

7. KENGETALLEN

Kengetallen	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Aantal verhuureenheden (1)						
Ultimo boekjaar:						
Zelfstandige woningen	3.418,0	3.449,0	3.490,0	3.349,0	3.302,0	3.235,0
Onzelfstandige groepswoningen	247	243	243	181	178	161
Woonwagens	2	2	3	3	4	4
Woonwagen- standplaatsen	34	34	34	34	34	34
Maatschappelijk vastgoed	76	76	86,4	15	9	11
Bedrijfsruimten	59	64	63,2	7	7	3
Garages	5	5	5	12	12	12,5
Parkeerplaatsen (in kelders)	67,8	68	62,8	59,3	59,3	59,3
Totaal	3.908,80	3.941,00	3.987,40	3.660,30	3.605,30	3.519,80
Mutaties boekjaar						
Gekocht	0	0	0	0	0	0
Opgeleverd (inclusief parkeren)	3	28	172	92	102	167
Verkocht	25,2	53	21	11	7,5	4
Uit exploitatie i.v.m. verkoop/sloop	8	11	18	22	14	7
Overige (2)	3	-10,4	0	0	0	0
In aanbouw	17	0	13	65	27	91
Personeel (FTE)						
a. Directie	1	1	1	1	1	1
b. Woondiensten	7,2	7,2	15,6	16	16,7	16
c. Facilitaire zaken	7,5	7,5	6,7	8,4	9,6	10,6
d. Vastgoedbeheer	11,4	12	6,4	6,4	6,3	6,3
e. Vastgoedontwikkeling	2	2	2,8	2,8	3,8	3,8
Totaal	29,1	29,7	32,5	34,6	37,4	37,7

Huisvesten	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Woningzoekenden	7.854	7.366	6.876	6.254	5.822	5.286
Verhuringen	248	291	288	208	250	287
Huursubsidie ⁽³⁾	0	0	555	591	680	680
Gemiddeld huursubsidiebedrag	0	0	178	181	185	175
Leegstaande woningen	4	6	13	7	3	4
Woningen naar huren ⁽⁴⁾						
huur < € 403,06	424	420	430	461	641	537
huur > € 403,06 en < € 618,24	2.331	2.344	2.439	2.471	2.424	2.527
huur > € 618,24	663	685	607	417	233	170
Huurachterstand	1,45%	1,60%	1,15%	0,83%	0,49%	0,44%
Huurderving	1,09%	1,20%	0,96%	1,13%	0,61%	0,46%
Gemiddelde huurverhoging	2,38%	4,00%	3,80%	2,30%	1,30%	1,20%
Gemiddelde wachttijd in maanden	55	62	55	53	55	45
Continuïteit (ultimo boekjaar)	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Liquiditeit:						
current ratio ⁽⁵⁾	3,61	2,37	1,8	1,26	0,76	1,34
Solvabiliteit ⁽⁶⁾	37,15%	33,61%	32,04%	38,57%	34,03%	15,42%
LTV ⁽⁶⁾	60,38%	62,39%	65,66%	0%	0%	0%
REV ⁽⁶⁾	3,39%	6,75%	-10,21%	8,67%	2,32%	-7,86%
RTV ⁽⁶⁾	3,07%	4,74%	-1,06%	5,36%	2,95%	1,51%
RVV ⁽⁶⁾	3,70%	3,64%	3,81%	3,96%	4,01%	4,09%
Kwaliteit woningbezit (in € per VHE)	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Gewoon onderhoud per VE	259	197	298	311	269	336
Planmatig en groot onderhoud	385	214	353	601	340	465
Aantal reparatieverzoeken	2.919	2.813	3.148	3.029	2.823	3.258
Balans en winst- en verliesrekening (in € per VHE)	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Eigen vermogen	37.430	33.006	29.997	43.638	35.327	12.708
Voorzieningen	0	3	0	197	1.175	562
Afschrijvingslasten	2.563	2.536	2.713	2.878	2.671	1.568
Salarissen en sociale lasten	541	586	585	713	665	684
Overige bedrijfslasten	990	1.130	581	405	431	418
Renteresultaat	1.294	5.188	2.087	2.104	2.096	1.898
Vennootschapsbelasting	-453	3.404	-32	-33	-806	350
Jaarresultaat	1.127	2.049	-306	373	819	-1.000

(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:

- 2010 € 357,- en € 548,-;
- 2011 € 362,- en € 555,-;
- 2012 € 366,- en € 562,-;
- 2013 € 374,- en € 574,-;
- 2014 € 389,- en € 597,-.

(⁵) Vanaf 2013 worden grondposities gepresenteerd onder voorraden. Voorheen werden deze opgenomen onder materiële vaste activa in ontwikkeling. Voor vergelijkingsdoeleinden 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 2015 VOOR RESULTAATBESTEMMING

Nr.	Activa (in € 1.000,-)	31 december 2015	31 december 2014
VASTE ACTIVA			
Materiele vaste activa			
1	Sociaal vastgoed in exploitatie	305.545	302.758
2	Sociaal vastgoed in ontwikkeling	575	32
3	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>2.077</u>	<u>2.282</u>
	Totaal materiele vaste activa	308.197	305.072
4	Commercieel vastgoed in exploitatie	25.213	25.691
5	Commercieel vastgoed in ontwikkeling	575	0
6	Vastgoed verkocht onder voorwaarden (VOV)	<u>28.072</u>	<u>27.078</u>
	Totaal materiele vaste activa	53.860	52.769
Financiële vaste activa			
7	Deelnemingen	20	0
8	Kredietfaciliteit maatschap Kerkebogten	900	900
9	Latente belastingvorderingen	13.231	15.002
10	Overige effecten	<u>5</u>	<u>200</u>
	Totaal Financiële activa	14.156	16.102
	Totaal Vaste Activa	376.213	373.943
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden			
11	Grondposities	3.335	3.931
12	Vastgoed bestemd voor verkoop	<u>1.630</u>	<u>1.435</u>
	Totaal Voorraden	4.965	5.366
Vorderingen			
13	Huurdebiteuren	350	392
14	Gemeenten	2.713	2.713
15	Overige vorderingen	0	330
16	Overlopende activa	<u>29</u>	<u>52</u>
	Totaal Vorderingen	3.092	3.487
17	Liquide middelen	<u>9.513</u>	<u>4.174</u>
	Totaal Vlottende activa	17.570	13.027
	TOTAAL	393.783	386.970

Nr.	Passiva (in € 1.000,-)	31 december 2015	31 december 2014
EIGEN VERMOGEN			
18.	Overige reserves	141.902	122.002
19.	Resultaat boekjaar	<u>4.406</u>	<u>8.075</u>
	Totaal	146.308	130.077
VOORZIENINGEN			
20.	Overige voorzieningen	<u>0</u>	<u>13</u>
	Totaal	0	13
LANGLOPENDE SCHULDEN			
21.	Leningen kredietinstellingen	199.796	206.585
22.	Langlopende verplichtingen derivaten	13.233	16.024
23.	Terugkoopverplichtingen woningen VOV	28.492	27.659
24.	Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	<u>1.092</u>	<u>1.121</u>
	Totaal	242.613	251.389
KORTLOPENDE SCHULDEN			
25.	Schulden aan leveranciers	388	703
26.	Belastingen en premies sociale verzekering	320	464
27.	Overige schulden	326	404
28.	Overlopende passiva	<u>3.828</u>	<u>3.920</u>
	Totaal	4.862	5.491
TOTAAL		393.783	386.970

9. WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2015

(in duizenden euro's)		2015	2014
Bedrijfsopbrengsten			
1	Huuropbrengsten	24.137	23.483
2	Opbrengsten servicecontracten	427	402
3	Overheidsbijdragen	0	7
4	Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.976	3.817
5	Geactiveerde productie eigen bedrijf	26	51
6	Overige bedrijfsopbrengsten	<u>42</u>	<u>48</u>
Som der bedrijfsopbrengsten		26.608	27.808
Bedrijfslasten			
7	Afschrijvingen materiële vaste activa	10.020	9.995
8	Overige waardeveranderingen MVA	3.649	1.876
9	Lonen en salarissen	1.560	1.699
10	Sociale lasten	266	284
11	Pensioenlasten	287	325
12	Onderhoudslasten	2.515	1.617
13	Leefbaarheid	26	29
14	Lasten servicecontracten	396	402
15	Overige bedrijfslasten	<u>3.868</u>	<u>4.452</u>
Som der bedrijfslasten		22.587	20.679
Bedrijfsresultaat		4.021	7.129
16	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	648	1.170
17	Gerealiseerde waardeveranderingen MVA	6.532	6.869
18	Opbrengsten van effecten en vorderingen die tot de financiële vaste activa	27	27
19	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	20	62
20	Amortisatie leningen	-200	-200
21	Waardeveranderingen derivaten	2.791	-12.331
22	Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-7.696</u>	<u>-8.005</u>
Saldo financiële baten en lasten		-5.058	-20.447
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		6.143	-5.279
23	Belastingen	-1.770	13.414
24	Aandeel in resultaat van deelnemingen	<u>33</u>	<u>-60</u>
Resultaat na belastingen		4.406	8.075

10. KASSTROOMOVERZICHT 2015 (INDIRECTE METHODE)

(in duizenden euro's)	2015	2014
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Bedrijfsresultaat	4.021	7.130
Aanpassingen voor:		
Geactiveerde productie eigen bedrijf	-26	-51
Afschrijvingen materiële vaste activa	10.020	9.995
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen	3.649	1.876
Veranderingen in werkkapitaal:		
Mutatie vorderingen	395	-147
Mutatie voorraden en onderhanden projecten	0	-364
Mutatie crediteuren	-315	-947
Mutatie belastingen en sociale premies	-144	-91
Mutatie overige schulden	-16	54
Mutatie overlopende passiva	<u>-91</u>	<u>-766</u>
	<u>-172</u>	<u>-2.261</u>
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	17.492	16.687
Ontvangen intrest	20	38
Opbrengst vorderingen horend tot de FVA	27	27
Betaalde intrest	<u>-7.696</u>	<u>-7.982</u>
	<u>-7.649</u>	<u>-7.917</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	9.843	8.770
Desinvesteringen in financiële vaste activa	196	0
Investeringen in materiële vaste activa	-789	-2.176
Desinvesteringen in materiële vaste activa	3.437	4.207
Investeringen roerende zaken t.d.v. eigen exploitatie	-237	-709
Desinvesteringen roerende zaken t.d.v. eigen exploitatie	33	0
Investeringen in vastgoedbeleggingen	-3.301	-1.757
Desinvesteringen in vastgoedbeleggingen	<u>3.146</u>	<u>1.753</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	2.485	1.318
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Aflossingen langlopende schulden en bankkrediet	<u>-6.989</u>	<u>-12.168</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>-6.989</u>	<u>-12.168</u>
Mutatie geldmiddelen	5.339	-2.078
Liquide middelen per 31 december 2014	4.174	
Bij: mutatie geldmiddelen	<u>5.339</u>	
Liquide middelen per 31 december 2015	9.513	

11. GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

11.1. Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2015 tot en met 31 december 2015. Alle bedragen zijn in euro's, tenzij anders is vermeld.

Activiteiten

De activiteiten van WSZ, statutair gevestigd en kantoor houdende 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 11 mei 2016.

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 BW2 Titel 9 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 verschillende 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.

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 waardeverminderingverlies, 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.

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 gereede 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 onbepaalde 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 waardestijging 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 voorgerecalculeerde jaarlijkse exploitatietekorten) en

wordt jaarlijks verminderd met de door de budgetbeherende instanties beschikbaar gestelde bijdragen. De uitbetalingsperiode is afhankelijk gesteld van de disconteringsvoet en beloopt 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.

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 subsidierendement toegevoegd. De bijdragen worden jaarlijks ten gunste van de post 'Overheidsbijdragen' in het resultaat verantwoord, overeenkomstig de jaarlijkse voorgerecalculeerde 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 categorieën 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 huurderwing 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 opbrengsten 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.

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 verantwoord, voorzover niet verwerkt in het eigen vermogen in een herwaarderingsreserve en waardeverandering voorraad grondposities.

Pensioenlasten

WSZ heeft een pensioenregeling bij pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan 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 2015 (en 2014) 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 zijn.

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, tendert 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 deelnemingen wordt opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geldmiddelen heeft plaatsgevonden. Hierbij worden geldmiddelen aanwezig in deze deelnemingen 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 2015

Materiële vaste activa (in duizenden euro's)	2015	2014
1. Sociaal vastgoed in exploitatie	305.545	302.758
2. Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	575	32
3. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.077	2.282
	308.197	305.072

Verloop materiele vaste activa (in duizenden euro's)	1. Sociaal vastgoed in exploitatie 2015	2. Soc. vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie 2015	3. Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie 2015
Stand 1 januari:			
Aanschafwaarde	308.748	150	4.290
Onrendabel deel	-1.033	0	0
Herwaarderingen	34.900	0	0
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	<u>-39.857</u>	<u>-118</u>	<u>-2.008</u>
Boekwaarde	302.758	32	2.282
Mutaties:			
Opleveringen (stichtingskosten)	471	-471	0
Onrendabel deel opleveringen	-81	81	0
Onrendabele investering boekjaar	0	-180	0
Investeringen	0	626	294
Desinvesteringen	-2.181	0	-57
Herclassificatie van Commercieel vastgoed in expl.	483	0	0
Herclassificatie naar Commercieel vastgoed in expl.	-813	0	0
Herclassificatie van voorraad	344	487	0
Herclassificatie naar voorraad	-860	0	0
Herwaardering (stijging/daling) via eigen vermogen	18.356	0	0
Herwaardering (stijging/daling) via resultaat	-3.355	0	0
Afschrijvingen	<u>-9.578</u>	<u>0</u>	<u>-442</u>
Totaal van de mutaties	2.787	543	-205

Stand 31 december: (in duizenden euro's)			
Aanschafwaarde	306.193	792	4.527
Herwaarderingen	48.868	0	0
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	<u>-49.516</u>	<u>-217</u>	<u>-2.450</u>
Boekwaarde	305.545	575	2.077

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 aangevane 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:

Bedrijfswaarde 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
Huurharmonisatie	0,44%	0,28%	0,30%	0,22%	0,22%	0,00%
Huurderving	0,50%	0,75%	0,75%	0,75%	0,75%	0,75%
Mutatiegraad	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Prijsstijging onderhoud	1,75%	2,13%	2,39%	2,57%	3,00%	3,00%
Prijsstijging overige kosten	1,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Bedrijfswaarde 2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Jaarlijkse huurverhoging	0,99%	1,69%	1,87%	2,00%	2,08%	2,00%
Inkomensafhankelijke toeslag	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Huurharmonisatie	0,36%	0,33%	0,25%	0,24%	0,24%	0,00%
Huurderving	0,90%	0,90%	0,90%	0,90%	0,90%	0,90%
Mutatiegraad	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Prijsstijging onderhoud	1,60%	2,02%	2,31%	2,52%	3,00%	2,50%
Prijsstijging overige kosten	1,40%	1,58%	1,71%	1,79%	2,00%	2,00%

Gemiddeld bedraagt de huurharmonisatie in de eerste vijf jaren 0,28%. Vorig jaar bedroeg dit 0,29%.

Volumeparameters

- Klachten- en mutatieonderhouds uitgaven: € 213,- per verhuureenheid (2014: € 193,-);
- Planmatig en groot onderhoud (uitsluitend instandhouding) per complex: conform meerjarenonderhoudsbegroting, na begrotingsperiode op basis van gemiddelden per complex;
- Directe overige exploitatie-uitgaven (belastingen, verzekering): € 214,- per verhuureenheid (voorgaand jaar: € 219,-);
- Overige indirecte exploitatie-uitgaven voor zover vastgoedgerelateerd (algemeen beheer): € 813,- per verhuureenheid (2014: € 793,-). De algemene vastgoedgerelateerde kosten zijn door middel van een kostenverdeelstaat toegerekend;
- Verhuurdersheffing.

In 2015 ingerekend tot einde exploitatie op basis van een % x WOZ-waarde.

Ingerekende verhuurdersheffing	2016	2017	2018	2019	2020	2021
% van WOZ	0,491%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%
Nominaal bedrag	2.602.000	2.875.000	2.850.000	2.863.000	2.942.000	3.036.000

In 2014 is ingerekend:

Ingerekende verhuurdersheffing	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

De lagere verhuurdersheffing in 2015 is het gevolg van aan een lager ingeschatte WOZ-waarde t.o.v. 2014.

Discontering

- Disconteringsvoet van 5,00% 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 2014 zijn dezelfde waarden ingerekend;
- Inrekenen woningverkoppen: tegen de contante waarde van de verwachte opbrengstwaarde minus verkoopkosten voor maximaal de eerstkomende vijf jaar op basis van een geformaliseerd verkoopplan;
- In 2015 36 woningen per jaar met een opbrengst van gemiddeld 90% 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.

2. Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Bouwrente

Omdat er in 2015 geen vreemd vermogen is geïnvesteerd in nieuwbouwprojecten is geen rente op vreemd vermogen geactiveerd.

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)	2015	2014
4. Commercieel vastgoed in exploitatie	25.213	25.691
5. Commercieel vastgoed in ontwikkeling	575	0
6. Vastgoed verkocht onder voorwaarden	28.072	27.078
	53.860	52.769

Het verloop van deze posten is als volgt:

2015 (in duizenden euro's)	4. Commercieel vastgoed in exploitatie	5. Commercieel vastgoed in ontwikkeling	6. Onroerende zaken VOV
Boekwaarde 1 januari	25.691	0	27.078
Investerings	0	0	3.205
Desinvesterings	-357	0	-2.257
Herclassificatie van sociaal vastgoed in exploitatie	813	0	0
Herclassificatie naar sociaal vastgoed	-483	0	0
Herclassificatie van voorraad	0	0	175
Herclassificatie naar voorraad	-370	0	-277
Herclassificatie naar vastgoed in ontwikkeling	-575	575	0
Waardeverandering via resultaat	494	0	148
Boekwaarde 31 december	25.213	575	28.072

4. Commercieel vastgoed in exploitatie

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. Het streven is om nagenoeg het gehele bezit na drie jaar op deze manier getaxeerd te hebben. Eind 2014 was nagenoeg alles getaxeerd waardoor er in 2015 volstaan is met een veronderstelde waardeontwikkeling, afgestemd met een taxateur. Er is in 2015 naar verwachting nauwelijks beweging geweest in de waardeontwikkeling van het bedrijfsmatige vastgoed. De woningen die onder deze post zijn opgenomen hebben een veronderstelde waardeontwikkeling doorgemaakt van 2%.

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 2015 € 27.163.000,- (31 januari 2014 € 30.410.000,-).

6. Vastgoed verkocht onder voorwaarden

Gedurende 2015 zijn 19 woningen teruggekocht waarvan 17 woningen (2014: 10 woningen) weer met de VOV-regeling aan derden overgedragen zijn. De 2 overige ingekochte woningen zijn in voorraad genomen. Een woning die eind 2014 op voorraad was, is in 2015 met een VOV-contract doorverkocht. Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2015 184 (2014: 185).

Bij de contracten gebaseerd op het 'Koopgarant'-principe geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 10,87% en 40,75%. Daarnaast heeft WSZ een terugkoopverplichting. Het aandeel van WSZ in de waardeontwikkeling van de woning in 2015 is 37,64% en 38,54% in 2014.

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. Deelnemingen

Het verloop van deze post is als volgt:

(in duizenden euro's)	Boekwaarde 1/1/2015	Aan- en verkopten	Resultaat	Waarde- wijzigingen	Boekwaarde 31/12/2015
Maatschap Kerkebogten	0	0	20	0	20

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 winstgevend 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 bedroeg ultimo 2014 € 64.000,-.

Het aandeel van WSZ hierin bedraagt € 20.000,-. De omvang van het agio bedroeg € 0,-. Het

balanstotaal ultimo 2014 bedroeg € 7.244.000,-. De jaarmzet bedroeg in 2014 € 123.920,-. Het

jaarresultaat bedroeg in 2014 € 105.000,-. Er is geen rekening courant verbinding met maatschap Kerkebogten. Ook zijn er geen garanties verstrekt.

8. Kredietfaciliteit maatschap Kerkebogten

(in duizenden euro's)	Boekwaarde 1/1/2015	Nieuwe leningen	Aflossingen	Amortisatie	Waarde- wijzigingen	Boekwaarde 31/12/2015
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.

9. Latente belastingvorderingen

(in duizenden euro's)	2015	2014
Latente belastingvordering leningen	1.348	1.466
Latente belastingvordering verrekenbare verliezen	11.883	13.536
	13.231	15.002

Latente belastingvordering leningen

WSZ kent ultimo 2015 latente belastingvorderingen uit hoofde van tijdelijke waarderingsverschillen voor leningen o/g. Specificatie latente belastingvorderingen in verband met leningen o/g is als volgt:

(in duizenden euro's)	2015	2014
Boekwaarde 1 januari	1.466	1.588
Mutaties	<u>-118</u>	<u>-122</u>
Boekwaarde 31 december	1.348	1.466

De latentie 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 2016 wordt naar verwachting € 109.250,- van de vordering afgewikkeld.

Latente belastingvordering verrekenbare verliezen

De latente belastingvorderingen in verband met verrekenbare verliezen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

(in duizenden euro's)	2015	2014
Boekwaarde 1 januari	13.536	0
Mutatie latentie door verliesverrekening	-1.653	0
Vorming latentie	<u>0</u>	<u>13.536</u>
Boekwaarde 31 december	11.883	13.536

De latentie wordt berekend naar de stand van verrekenbare fiscale verliezen, na verrekening van het fiscale resultaat over 2015. Omdat er in het verleden nooit positieve fiscale resultaten behaald zijn, kan het verlies in beginsel voorwaarts verrekend worden. De verliezen zijn ontstaan in 2012, 2013 en 2014 en worden veroorzaakt door fiscale afwaardering van de woningvoorraad. Vanaf 2016 worden fiscale winsten verwacht die echter tot en met 2019 naar verwachting geheel kunnen worden verrekend met dit verlies. In 2016 wordt naar verwachting € 2,4 miljoen gerealiseerd.

10. Overige effecten

WSZ participeert met 1 certificaat van nominaal € 500.000,- in het Wooninvesteringsfonds (WIF). Als gevolg van aanhoudend tegenvallende financiële resultaten en het naderen van een aflopende bankfinanciering is het WIF in 2015 in acute geldproblemen gekomen. Om deze problemen het hoofd te bieden is de gehele vastgoedportefeuille in 2015 verkocht. Met deze verkoopopbrengst zijn alle schulden afgekocht en met het resterende verkoopsaldo zijn alle uitstaande certificaten ingekocht. Daarna zal het WIF feitelijk ontbonden worden. De voorwaarden voor de inkoop van de certificaten is vastgelegd in een individuele vaststellingsovereenkomst. De waarde van het certificaat van WSZ is gewaardeerd op € 217.165 waarvan € 195.448 reeds in 2015 is ontvangen. Het restantsaldo (€ 21.717) houdt het WIF onder zich totdat alle verdere ontbindingskosten van het Fonds zijn voldaan. Daarna volgt uitkering van het restsaldo. Dit krijgt zijn beslag in het voorjaar van 2016. Vanwege de onzekerheid omtrent te hoogte van de ontbindingskosten wordt het restantsaldo niet hoger gewaardeerd dan de stand per 1 januari 2015 vermindert met het voorschot wat in 2015 ontvangen is.

Het verloop is als volgt:

(in duizenden euro's)	2015	2014
Stand 1 januari	200	200
Afwaardering	0	0
Inkoop door WIF (voorschot)	-195	0
Rentebijdrage	<u>0</u>	<u>0</u>
Stand 31 december	5	200

11. Voorraad grondposities

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

(in duizenden euro's)		31/12/2014	Her- classificatie	(Des)- investering 2015	31/12/2015
Zwartakkers en De Biezen					
Bladel	25.137 m ²	1.377	0	-272	1.105
Willibrorduslaan Casteren	5.180 m ²	0	0	162	162
Groenstraat Duizel	5.565 m ²	112	0	0	112
Dijk Eersel	1.037 m ²	239	-239	0	0
De Vonder Eersel	17.182 m ²	1.075	0	0	1.075
Hoefzicht Westerhoven	950 m ²	247	-247	0	0
Fraterhuis Reusel	4.966 m ²	881	0	0	881
Totaal		3.931	-486	-109	3.335

12. 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
Koopgarantwoningen bestemd voor verkoop in Koopgarant	357	360
Huurwoningen bestemd voor vrije verkoop	1.273	2.104
Totaal	1.630	2.464

Ultimo 2015 zijn er twee koopgarantwoningen in bezit die in 2016 wordt doorverkocht in koopgarant. Daarnaast zijn er 12 huurwoningen die uit exploitatie zijn gehaald en ultimo 2015 bestemd zijn voor de vrije verkoop.

Vorderingen

(in duizenden euro's)	2015	2014
13. Debiteuren	350	392
14. Gemeenten	2.713	2.713
15. Overige vorderingen	0	330
16. Overlopende activa	29	52
	3.092	3.487

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

13. Debiteuren

De vordering op debiteuren omvat naast de huren ook te vorderen herstelkosten en incassokosten. In de vordering op vertrokken huurders zijn tevens kosten van mutatieonderhoud voor rekening van de huurder begrepen. De daling van het saldo van de huurdebiteuren wordt grotendeels veroorzaakt doordat er in 2015 een bedrag van € 152.000,- t.o.v. 2014 een bedrag van € 45.000,- afgeboekt is. In het afgelopen jaar zijn er meer betalingsregelingen afgesloten.

De vordering op huurdebiteuren is als volgt te specificeren:

(in duizenden euro's)	2015	2014
Zittende huurders	204	270
Betalingsregelingen	128	106
Vertrokken huurders	20	20
Overige debiteuren	<u>154</u>	<u>132</u>
	506	528
Af: voorziening dubieuze debiteuren	<u>-156</u>	<u>-136</u>
	350	392

Het verloop van de voorziening dubieuze debiteuren is als volgt:

(in duizenden euro's)	2015	2014
Stand 1 januari	-136	-83
Dotatie	<u>-20</u>	<u>-53</u>
Stand 31 december	-156	-136

Eind 2015 bedraagt de huurvordering op de zittende huurders 1,45% van de huuropbrengsten (eind 2014 1,60%).

14. 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.

15. Overige vorderingen

Er zijn ultimo 2015 geen overige vorderingen.

16. Overlopende activa

Dit betreft vooruitbetaalde kosten voor 2016.

17. Liquide middelen

(in duizenden euro's)	2015	2014
Kas	3	5
Bank	<u>9.510</u>	<u>4.169</u>
	9.513	4.174

Omdat er geen belangrijke beperkingen zijn inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen staan deze ter vrije beschikking van de woningstichting. Onder de banktegoeden is een tegoed op de rekening courantfaciliteit opgenomen van € 0,4 miljoen. De maximale kredietfaciliteit bedroeg per 31 december 2015 € 4 miljoen. De verschuldigde rente van deze faciliteiten bedraagt 1-mnd euribor% + 0,75%.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

(in duizenden euro's)	2015	2014
21. Overige reserves	141.902	122.002
22. Resultaat boekjaar	<u>4.406</u>	<u>8.075</u>
Totaal eigen vermogen	146.308	130.077

18. Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

(in duizenden euro's)	2015	2014
Stand 1 januari	130.077	119.611
Afsplitsing embedded derivaten (stelselwijziging)	<u>0</u>	<u>-2.212</u>
	130.077	117.399
Waardeverandering via eigen vermogen		
Herwaardering materiele vaste activa	18.357	11.635
Gerealiseerde herwaardering door afschrijving en desinvesteringen	-6.532	-6.869
Herwaardering voorraden	<u>0</u>	<u>-163</u>
Totaal waardeverandering via eigen vermogen	11.825	4.603
Stand 31 december vóór toevoeging van het resultaat	141.902	122.002
Resultaat van het jaar	<u>4.406</u>	<u>8.075</u>
Stand 31 december	146.308	130.077

De ongerealiseerde waardeinstijging is als volgt weer te geven:

(in duizenden euro's)	2015	2014
Ongerealiseerde waardeinstijging sociaal vastgoed in exploitatie	129.705	118.267
Ongerealiseerde waardeinstijging commercieel vastgoed	960	512
Ongerealiseerde waardeinstijging voorraden	<u>573</u>	<u>729</u>
Ongerealiseerde waardeinstijging wegens herclassificatie	131.238	119.508

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 waardeinstijgingen te vormen. Hiervoor wordt verwezen naar de toelichting op de belastingen.

19. Resultaat boekjaar

(in duizenden euro's)	2015	2014
Resultaat van het jaar	4.406	8.075

Voorzieningen

(in duizenden euro's)	2015	2014
20. Overige voorzieningen	<u>0</u>	<u>13</u>
Stand 31 december	0	13

Langlopende schulden

(in duizenden euro's)	2015	2014
21. Leningen kredietinstellingen	199.796	206.585
22. Langlopende verplichtingen derivaten	13.233	16.024
23. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	28.492	27.659
24. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	<u>1.092</u>	<u>1.121</u>
Totaal langlopende schulden	242.613	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 2015 bedraagt 3,84%. Van het totaal van de langlopende schulden vervalt een bedrag van € 10.006.759,- in het volgend boekjaar. Van het totaal aan schulden heeft een bedrag van € 52.181.760,- een looptijd tussen één en vijf jaar en een bedrag van € 138.688.747,- een looptijd langer dan vijf jaar.

21. 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)	2015
Stand 1 januari	206.585
Af: Aflossingen	<u>6.989</u>
	199.596
Bij: Amortisatie 2015	<u>200</u>
Stand 31 december	199.796

De nominale stand van de leningen per 31 december 2015 bedraagt € 200.877.000,-.

22. Langlopende verplichtingen derivaten

(in duizenden euro's)	2015
Waarde derivaat per 1 januari	16.024
Waardeverandering 2015	<u>2.791</u>
Stand 31 december	13.233

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 2015 afzonderlijk verwerkt in de balans ter hoogte van € 13.233.472,- credit, en is de waardering van de langlopende schulden

€ 1.081.000,- lager. Het vermogen ultimo 2015 (na belastingeffect) is hierdoor € 12.152.000,- lager. Het resultaat na belastingen over 2015 is als gevolg van de derivaten € 2.591.000,- hoger. De derivaten voldoen aan de kaders genoemd in het treasurywet. In het wet 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

Kostprijshedge-accounting op basis van individuele leningen. Kostprijshedge-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 2015 € 4.357.961 negatief (31-12-2014 € 5.941.436,- 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 2015 € 1.616.711 negatief (31-12-2014 € 1.981.978,- 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 2015 € 1.322.728,- negatief (31-12-2014 € 1.633.146,- 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 2015 € 2.845.391 negatief (31-12-2014 € 2.999.743,- 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 2015 € 3.080.771,- negatief (31-12-2014 € 3.467.737,- 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.

23. Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

(in duizenden euro's)	2015	2014
Stand 1 januari		
Verplichting	29.610	27.700
Waardeverminderingen/vermeerderingen	<u>-1.951</u>	<u>-2.381</u>
Boekwaarde	27.659	25.319
Mutaties		
Opleveringen	-0	1.879
Herclassificaties	-283	-322
Verkochte woningen	3.198	1.732
Teruggekochte woningen	-2.600	-1.379
Overige waardeveranderingen	<u>518</u>	<u>430</u>
Totaal mutaties	833	2.340
Stand 31 december		
Verplichting	29.925	29.610
Waardeverminderingen/vermeerderingen	<u>-1.433</u>	<u>-1.951</u>
	28.492	27.659

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 184 woningen (2014: 185).

24. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen

Het verloop is als volgt:

(in duizenden euro's)	2015	2014
Stand 1 januari	1.121	1.098
Correctie renteberekening 2013	-33	0
Rentebijschrijving	<u>4</u>	<u>23</u>
Stand 31 december	1.092	1.121

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)	2015	2014
26. Schulden aan leveranciers	388	703
27. Belastingen en premies sociale verzekeringen	320	464
28. Overige schulden	326	404
29. Overlopende passiva	<u>3.828</u>	<u>3.920</u>
	4.862	5.491

26. Belastingen en premies sociale verzekeringen

(in duizenden euro's)	2015	2014
Loonbelasting	63	61
Omzetbelasting aangiften boekjaar	409	584
Omzetbelasting suppletie boekjaar	0	-224
Omzetbelasting suppletie voorgaand jaar	<u>-152</u>	<u>43</u>
	320	464

27. Overige schulden

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

(in duizenden euro's)	2015	2014
Te betalen accountants- en advieskosten	54	35
Nog te betalen onderhoud	41	93
Servicekosten	42	70
Waarborgsommen	145	141
Pensioenpremies	32	36
Overige	<u>12</u>	<u>29</u>
	326	404

28. Overlopende passiva

(in duizenden euro's)	2015	2014
Vooruit ontvangen huren	574	608
Nog te ontvangen facturen nieuwbouw	37	92
Saldo vakantie uren	72	65
Nog niet vervallen rente	3.107	3.107
Subsidiering kleinschalige woonvormen	38	47
Overige	1	1
	3.829	3.920

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 € 354.456,- 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 kredietwaarderingseisen (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 201 miljoen euro aan geldleningen aangetrokken met borgstelling van het WSW. Het eerder genoemde obligo bedraagt per 31 december 2015 derhalve circa 7,7 miljoen euro. WSZ heeft nog een leveringsplicht van 2,17 ha grond in plan Kerkebogten. De leveringsplicht ontstaat wanneer maatschap . 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 2015 bedroeg het krediet 0,9 miljoen euro.

Aangegane verplichtingen nieuwbouw

Ultimo 2015 bedragen de aangegane verplichtingen nieuwbouw € 1.318.856,-.

Vennootschapsbelastingplicht

De aangiftes tot en met 2014 zijn ingediend. De aangifte over 2015 was per 31 december 2015 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 2015 bedraagt het budget € 90.224,- (ultimo 2014 was het € 90.911,-).

Terugkoopverplichtingen Koopgarant

De onder langlopende schulden opgenomen 'Terugkoopverplichting woningen VOV' heeft betrekking op 184 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. Eind november 2015 is een vaststellingsovereenkomst gesloten waarmee 2 partijen in de samenwerkingsovereenkomst afstand doen van hun recht op een deel van de exploitatieresultaten en ook niet langer aansprakelijk zijn voor verplichtingen uit deze overeenkomst. Zij beëindigen daarmee de samenwerkingsovereenkomst per 31 december 2015. De vordering die de uittredende partijen hebben op de maatschap wegens de inbreng van grond wordt verrekend met het door deze partijen opgenomen voorschot op de exploitatie en rente.

De resterende participanten zijn in de rechten en plichten getreden van de uittredende partijen. Dit naar rato van hun aandeel jegens elkaar zoals die voorheen was. Het aandeel van WSZ wordt hierdoor vergroot naar 38,28%.

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 2015 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)	2015	2014
Woningen en woongebouwen DAEB	22.266	21.634
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	774	782
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	504	489
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	877	919
	<u>24.421</u>	<u>23.824</u>
Huurderving wegens leegstand	-146	-173
Huurderving wegens oninbaarheid	-119	-114
Dotatie / vrijval voorziening debiteuren	-19	-54
	<u>24.137</u>	<u>23.483</u>

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2015 bedroeg 2,38% (1 juli 2014: 4,0%).

2. Opbrengsten servicecontracten

(in duizenden euro's)	2015	2014
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	433	407
Derving wegens oninbaarheid	-6	-5
	<u>427</u>	<u>402</u>

3. Overheidsbijdragen

(in duizenden euro's)	2015	2014
Vrijval egalisatierekening BWS-subsidies en WMO-bijdragen	0	7

4. Resultaat verkoop vastgoedportefeuille

(in duizenden euro's)	2015	2014
Verkoop koopwoningen	0	45
Resultaat verkoop sociaal vastgoed in exploitatie	1.971	3.766
Verkoop teruggekochte woningen VOV	5	6
Totaal resultaat	1.976	3.817

Resultaat verkoop sociaal vastgoed in exploitatie

(in duizenden euro's)	2015	2014
Opbrengst verkopen bestaand bezit	5.221	8.097
Af: direct toerekenbare kosten	56	-124
Af: boekwaarde	3.193	-4.207
Verkoopresultaat sociaal vastgoed	1.971	3.766

Het resultaat verkoop sociaal vastgoed betreft het resultaat uit verkopen van bestaand bezit sociaal vastgoed aan derden. Er zijn in 2015 32 huurwoningen en één garage verkocht (2014: 53 huurwoningen en één woonwagen). 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 2015

gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de verkrijgingsprijs, begrepen in het eigen vermogen, bedraagt € 2.118.890,-. 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 2015 zijn 17 woningen na aankoop in 2015 ook weer doorverkocht (2014: 10 woningen).

5. Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

(in duizenden euro's)	2015	2014
Geactiveerde productie projecten sociaal vastgoed	26	46
Geactiveerde productie projecten vastgoedbeleggingen	0	5
	26	51

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.

6. Overige bedrijfsopbrengsten

De overige bedrijfsopbrengsten zijn als volgt te specificeren:

(in duizenden euro's)	2015	2014
Vergoedingen voor beheer- en administratiekosten aan derden	31	19
Inschrijfgelden woningzoekenden	20	15
Europees project KnoHolEM	4	1
Overige bedrijfsopbrengsten	-13	13
	42	48

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 2015 waren hoger dan 2014 omdat de vergoeding per inschrijving in het najaar van 2014 zijn verhoogd van € 20,- naar € 25,-. Dit werkt in 2015 nog door.

De negatieve overige opbrengsten betreft een correctie op de WMO-activiteiten die in 2014 verantwoordt zijn. In dat jaar is wel de vergoeding voor de aangebrachte voorziening in het resultaat verantwoordt, maar niet de daarmee gepaard gaande kosten.

7. Afschrijvingen materiële vaste activa

(in duizenden euro's)	2015	2014
Sociaal vastgoed in exploitatie	9.577	9.625
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	443	370
	10.020	9.995

8. Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

(in duizenden euro's)	2015	2014
Waardevermindering sociaal vastgoed in ontwikkeling	183	463
Waardevermindering voorraad grondposities	179	1.216
Resultaten vervallen projecten	-62	71
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	3.349	-74
	3.649	1.876

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

- Bij ons Reusel;
- Hoefzicht Westerhoven.

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 Biezen Bladel.

Resultaten vervallen projecten betreft kosten die in het verleden opgenomen waren als nog te betalen, maar waarvan inmiddels vaststaat dat deze kosten te hoog waren ingeschat.

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.

9. Lonen en salarissen

(in duizenden euro's)	2015	2014
Lonen en salarissen	1.576	1.716
Af: ontvangen ziekengeld/zwangerschapsuitkering	<u>-17</u>	<u>-17</u>
	1.560	1.699

In de lonen en salarissen is een bedrag van € 4.000,- begrepen inzake werkzaamheden ten dienste van bedrijfsopbrengsten. De opbrengst hiervan is in de winst- en verliesrekening verantwoord onder 'Overige bedrijfsopbrengsten'. De salarislasten 2015 zijn ten opzichte van 2014 gedaald door verlaging van het aantal fte's en door minder uitgaven op individuele personeelsregelingen. In 2015 waren gemiddeld 34 werknemers in dienst (2014: 36). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2015 gemiddeld 29,5 (2014: 31,1). De uitsplitsing naar organisatie-onderdeel is als volgt:

	2015 (FTE)	2014 (FTE)
Directeur-bestuurder	1	1
Financieel Economische Zaken	4,9	4,8
Secretariaat/ PO	2,4	2,4
Vastgoedontwikkeling	2,0	2,4
Front Office	7,5	7,5
Back Office	<u>11,7</u>	<u>13,0</u>
Totaal	29,5	31,1

10. Sociale lasten

(in duizenden euro's)	2015	2014
	266	284

11. Pensioenlasten

(in duizenden euro's)	2015	2014
CAO-pensioenpremie SPW	198	258
Bijdrage aanvullende opbouw	<u>89</u>	<u>67</u>
Totaal	287	325

De dekkingsgraad van het pensioenfonds voor woningcorporaties (SPW) bedroeg eind 2015 109%.

12. Onderhoudslasten

(in duizenden euro's)	2015	2014
Reparatie- en mutatieonderhoud	537	329
Contractonderhoud	142	122
Planmatig onderhoud	1.504	842
CV-onderhoud	324	315
Overig onderhoud	<u>8</u>	<u>9</u>
Totaal	2.515	1.617

13. Leefbaarheid

(in duizenden euro's)	2015	2014
Leefbaarheidsuitgaven inzake fysieke activiteiten	26	29

14. Lasten servicecontracten

(in duizenden euro's)	2015	2014
Gas	43	34
Water	8	2
Electra	150	159
Groenvoorziening	2	2
Afvalverwerking	43	51
Huismeester	19	20
Onderhoud (lift)	10	8
Schoonmaak	<u>121</u>	<u>126</u>
	396	402

15. Overige bedrijfslasten

(in duizenden euro's)	2015	2014
Beheerkosten		
Algemene beheer- en administratiekosten	181	229
Automatiseringskosten	122	121
Bestuurskosten	<u>92</u>	<u>70</u>
	395	420
Zakelijke lasten		
Belastingen	738	715
Verzekeringen	<u>82</u>	<u>61</u>
	820	776
Andere bedrijfslasten		
Overige personeelslasten	74	74
Huisvestingskosten	66	59
Heffing bijzondere projectsteun en saneringssteun CFV	0	733
Verhuurderheffing	2.344	2.232
Niet aftrekbare boete	2	3
Diverse overige bedrijfslasten	<u>167</u>	<u>158</u>
	2.653	3.256
Totaal generaal	3.868	4.452

In totaal zijn de overige bedrijfslasten met € 584.000 gedaald. Belangrijkste reden hiervoor is dat er in 2015 geen saneringsheffing is opgelegd. Hiertegen over staan stijgingen van andere heffingen en vaste lasten die buiten de invloedssfeer van WSZ liggen (verhuurderheffing +€ 112.000,- en belastingen/verzekeringen +€ 44.000,-). De hogere verhuurderheffing hangt samen met een hoger tarief, een ontwikkeling die de komende jaren tot een verder oplopende heffing zal leiden.

De verzekeringen zijn hoger doordat er met ingang van 2015 een nieuw verzekeringscontract is gesloten voor drie jaren waarbij niet meer tegen dezelfde gunstige premies als in 2014 kon worden verzekerd. Het oude contract liep af op 31 december 2014.

De overige wel beïnvloedbare kosten zijn met € 7.000,- gedaald. Hoewel dit op zich een geringe daling is, zijn er wel onderlinge verschillen af te leiden uit bovenstaande cijfers. Opvallend is een daling van de algemene beheer- en administratieve kosten met € 48.000,-. Deze besparingen zijn onder meer gerealiseerd op kantoorkosten, accountantskosten. Een zorgwekkende ontwikkeling is een toename van externe advisering. Toegenomen eisen aan onder meer interne controle en jaarverslaggeving leiden tot meer advieskosten. Een andere ontwikkeling is toenemende noodzaak voor juridische bijstand bij overlastzaken en andere huurdersgerelateerde geschillen.

Honorarium externe accountants

(bedragen zijn in euro's)	
2015	Deloitte Accountants
Controle van de jaarrekening	44.770
Fiscale adviesdiensten	30.908
Andere niet-controlediensten	15.675
	91.353

(bedragen zijn in euro's)			
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	0	3.926	3.926
	10.316	127.471	137.787

16. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen

(in duizenden euro's)	2015	2014
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	494	1.116
Waardeveranderingen terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden	154	54
	648	1.170

17. Gerealiseerde waardeveranderingen MVA

(in duizenden euro's)	2015	2014
Door afschrijving op materieel vastgoed in exploitatie	4.662	4.773
Door verkoop materieel vastgoed in exploitatie	1.870	2.096
	6.532	6.869

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

(in duizenden euro's)	2015	2014
Rente langlopende vorderingen op deelnemingen	27	27
	27	27

Op de WIF belegging (1 certificaat) wordt geen rente meer uitgekeerd. Naar verwachting wordt

het certificaat in 2016 teruggekocht waarna het WIF wordt opgeheven. De rente op de deelneming betreft een rentevergoeding (3%) op de kredietfaciliteit die WSZ heeft verstrekt aan maatschap Kerkebogten. Voor details over de kredietfaciliteit wordt verwezen naar de financiële vaste activa.

18. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

(in duizenden euro's)	2015	2014
Rente op uitgezette middelen	20	38
Geactiveerde bouwrente	0	24
	<u>20</u>	<u>62</u>

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'

19. Amortisatie leningen

(in duizenden euro's)	2015	2014
Amortisatie boekjaar	-200	-200

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.

20. Waardeverandering derivaten

(in duizenden euro's)	2015	2014
Waardeverandering boekjaar	-2.791	12.331

De waardeverandering betreft de verandering van de negatieve marktwaarde van de financiële derivaten, inbegrepen in 5 leningen van kredietinstellingen. In 2014 was deze marktwaarde als gevolg van een lagere marktrente met ruim 12 miljoen euro gedaald. Als gevolg van een weer oplopende rente en door verkorting van de restant looptijd van de lening is de marktwaarde in 2015 gestegen met € 2.791.000,-. De kredietinstellingen kunnen contractueel geen bijstortingen verplicht stellen vanwege deze negatieve marktwaarden van de derivaten. Bij een gelijkblijvende toekomstige marktrente zal, door het afnemen van de looptijd van de lening, de waardeverandering weer ongedaan gemaakt worden. Analoog hieraan zal een oplopende marktrente op langlopende leningen de waarde eveneens positief beïnvloeden.

21. Rentelasten en soortgelijke kosten

(in duizenden euro's)	2015	2014
Rente langlopende schulden kredietinstellingen	7.724	7.949
Rente kortlopende schulden kredietinstellingen	0	12
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	-29	44
	<u>7.696</u>	<u>8.005</u>

22. 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)	2015	2014
Acute belastingen boekjaar	0	0
Vorming latentie in verband met fiscaal verrekenbare verliezen	1.653	-13.536
Mutatie latentie	117	122
Totaal belastingbate/last in verband met disagio op leningen o/g	1.770	-13.414

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 2015.

De stand van de verrekenbare verliezen per 31 december 2015 bedraagt € 50.312.000 en is ontstaan in 2012, 2013 en 2014.

Mutatie latente belastingen

De latente belastingvorderingen nemen af doordat de restant looptijd van de leningen is afgelopen. Ook door daadwerkelijke verliesverrekening in 2015 nemen de latente belastingen af. Naar verwachting zal de latentie in verband met fiscaal verrekenbare verliezen in 2020 volledig zijn afgewikkeld.

23. Aandeel in resultaat van deelnemingen

(in duizenden euro's)	2015	2014
Maatschap Kerkebogten	33	-60

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

Overige toelichting

WNT-verantwoording 2015 Woningstichting de Zaligheden

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 Woningstichting de Zaligheden van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse E.

Het bezoldigingsmaximum in 2015 voor Woningstichting de Zaligheden is € 130.600,-. Het weergegeven individuele WNT-maximum 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. Het individuele WNT-maximum voor de leden van de Raad van Commissarissen bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum, berekend naar rato van de duur van het dienstverband.

Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen

Functie(s) bedragen zijn in euro's	G.T.A.M. van der Weijst Directeur - bestuurder	
	2015	2014
Duur dienstverband in 2015	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	1,0
Gewezen topfunctionaris?	nee	
Echte of fictieve dienstbetrekking?	ja	
Zo niet, langer dan 6 maanden binnen 18 maanden werkzaam?	-	
Individueel WNT-maximum	130.600	130.600
Bezoldiging		
Beloning	142.719	147.699,73
Belastbare onkostenvergoedingen	-	
Beloningen betaalbaar op termijn	22.039	27.951,00
Subtotaal	164.758	
-/- Onverschuldigd betaald bedrag		
Totaal bezoldiging	164.758	175.650,73
Motivering indien overschrijding:	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.

Toezichthoudende topfunctionarissen

bedragen zijn in euro's			
Gegevens 2015	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
Individueel WNT-maximum	19.590	13.060	13.060
Bezoldiging			
Beloning	12.975	8.650	8.650
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Subtotaal	12.975	8.650	8.650
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
Totaal bezoldiging	12.975	8.650	8.650
Gegevens 2014			
Duur dienstverband in 2014	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband 2014 (in fte)	1,0	1,0	1,0
Bezoldiging 2014			
Beloning	10.525	7.245	7.245
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Totaal bezoldiging 2014	10.525	7.245	7.245
Individueel WNT-maximum 2014	9.795	6.530	6.530

bedragen zijn in euro's			
Gegevens 2015	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	
Individueel WNT-maximum	13.060	13.060	
Bezoldiging			
Beloning	8.650	8.650	
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	
Subtotaal	8.650	8.650	
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	
Totaal bezoldiging	8.650	8.650	
Gegevens 2014			
Duur dienstverband in 2014	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	
Omvang dienstverband 2014 (in fte)	1,0	1,0	
Bezoldiging 2014			
Beloning	7.245	7.994	
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	
Totaal bezoldiging 2014	7.245	7.994	
Individueel WNT-maximum 2014	6.530	6.530	

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2015 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2015 geen ontsluitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden. Er is ook geen sprake van interim-topfunctionarissen.

Ondertekening van de jaarrekening**Opmaken van de jaarrekening**

Directeur-bestuurder
Gerrit van der Weijst
Eersel, 2 juni 2016

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, 2 juni 2016

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 2014

De jaarrekening 2014 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 20 mei 2015. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2015

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het positieve resultaat over het boekjaar 2015 ten bedrage van € 4.406.000,- geheel aan de overige reserves toe te voegen. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.



Deloitte Accountants B.V.
Flight Forum 1
5657 DA Eindhoven
Postbus 376
5600 AJ Eindhoven
Nederland

Tel: 088 288 2888
Fax: 088 288 9839
www.deloitte.nl

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen van Woningstichting de Zaligheden

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de jaarrekening 2015 van Woningstichting De Zaligheden te Eersel gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2015 en de winst-en-verliesrekening over 2015 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

In artikel 127, tweede lid, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is bepaald dat het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) tot 1 januari van het eerstvolgende verslagjaar na inwerkingtreding van de Woningwet van toepassing blijft voor de jaarrekening, het jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag van de toegelaten instelling en het onderzoeken en beoordelen van die verslagen door de accountant. Dit betekent dat voor verslagjaar 2015 het Bbsh zijn kracht heeft behouden voor deze onderwerpen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Het bestuur van de toegelaten instelling is voorts verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT en het controleprotocol in rubriek A van bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

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 2015 en van het resultaat over 2015, in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, onderdeel b, van het Bbsh, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2: 392 lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391 lid 4 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Eindhoven, 2 juni 2016

Deloitte Accountants B.V.

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