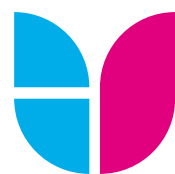


WONINGSTICHTING ALKEMADE

JAARSTUKKEN 2013



alkemade
wonen

Colofon

WONINGSTICHTING ALKEMADE

Handelsnaam: Alkemade Wonen

Cilinderweg 1

2371 DZ Roelofarendsveen

Postbus 150

2370 AD Roelofarendsveen

Telefoon (071) 331 50 00

Fax (071) 331 71 44

info@alkemadewonen.nl

www.alkemadewonen.nl

KVK LEIDEN 28 03 24 85

BTW NR NL002527029B01

IBAN NL74 ABNA 0496 0272 55

Inhoudsopgave

JAARVERSLAG 2013

VOORWOORD	9
JAARVERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	10
ONTWIKKELINGEN SOCIALE HUISVESTING	16
Landelijke ontwikkelingen	16
Regionale en lokale ontwikkelingen	17
1. DE KLANT CENTRAAL	19
1.1 Algemeen	19
1.2 Betaalbaarheid en beschikbaarheid	19
1.3 Huurprijsbeleid	20
1.4 Woonruimteverdeling	23
1.5 Kwaliteit van dienstverlening	24
1.6 Klachtencommissie	25
2. KWALITEIT EN VERHUUR VAN ONZE WONINGEN	26
2.1 Omvang en samenstelling woningvoorraad	26
2.2 Strategisch voorraadbeleid	26
2.3 Projectontwikkeling	27
2.4 Investerings en onderhoud	29
3. LOKALE VERANKERING	33
3.1 Leefbaarheid	33
3.2 In gesprek met bewoners	34
3.3 Wonen, welzijn en zorg	35
4. ONZE ORGANISATIE	37
4.1 Organisatie- en governancestructuur	37
4.2 Scholing	38
4.3 Arbobeleid	38
4.4 Ziekteverzuim	38
4.5 Ondernemingsraad	38
4.6 Personeelsbeleid	38
4.7 100-jarig jubileum	39
4.8 Onze externe oriëntatie	40
4.9 Verwachte ontwikkelingen bij Alkemade Wonen	41
5. FINANCIËLE CONTINUITEIT	43
5.1 Algemeen	43
5.2 Financiële positie	44
5.3 Treasury	47
5.4 Meerjarenontwikkeling	48
5.5 Kengetallen	50
6. VERKLARING VAN HET BESTUUR	53

JAARREKENING 2013

BALANS PER 31 DECEMBER NA RESULTAATBESTEMMING	56
WINST- EN VERLIESREKENING	58
KASSTROOMOVERZICHT	59
TOELICHTING OP DE JAARREKENING	60
TOELICHTING OP DE BALANS	69
TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING	82
OVERIGE GEGEVENS INCLUSIEF CONTROLEVERKLARING	91



JAARVERSLAG 2013

Voorwoord

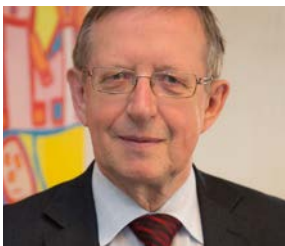
Onze woningen staan als een huis. Ze zijn goed onderhouden, eigentijds en betaalbaar. Maar kunnen we dat in de toekomst blijven garanderen? Ook een gezonde corporatie als Alkemade Wonen ontkomt niet aan de gevolgen van de ingrijpende kabinetsmaatregelen die in 2013 zijn vastgesteld. Een kabinet dat het werkterrein van onze sector inperkt, strengere regels stelt en hoge heffingen oplegt om 's lands begroting op orde te krijgen.

De verhuurdersheffing heeft ons in 2013 gedwongen tot extra huurverhogingen. We beseffen dat huren die boven inflatie stijgen, naast andere woonlasten die toenemen, de mensen met lage inkomens fors treffen. Maar met een heffing die oploopt tot circa 1,8 miljoen euro in 2017 kunnen we niet anders. Uiteraard houden we ook intern procedures, plannen en uitgaven kritisch tegen het licht om de continuïteit van onze dienstverlening te waarborgen. We zullen er alles aan doen om wonen betaalbaar en bereikbaar te houden voor onze huurders en de gewoonkwaliteit te blijven leveren die van ons verwacht wordt.

Op 1 november hebben we afscheid genomen van Rob Hensen, de directeur-bestuurder die onze corporatie de afgelopen 14 jaar met volle overgave heeft geleid en geprofessionaliseerd. Door de Wet Normering Topinkomens die in 2013 is ingevoerd bleek het op dat moment niet mogelijk een volwaardige, fulltime directeur-bestuurder te werven. Vanwege de nauwe banden en bekendheid met de organisatie heeft ondergetekende, tevens directeur-bestuurder van Woningstichting Buitenlust, voorlopig de bestuurstaken op zich genomen. De invulling van de directeur-bestuurdersrol op de langere termijn wordt mede bepaald door een andere ontwikkeling die in 2013 is ingezet. Dat betreft het in het najaar gestarte onderzoek naar mogelijke samenwerkingsvormen in de regio. De uitkomst daarvan wordt medio 2014 verwacht.

2013 was tevens het jaar van ons 100-jarig bestaan. Met plezier kijken we terug op de activiteiten die in dat kader hebben plaatsgevonden: het eeuwfeestje met relaties, waarbij tevens onze nieuwe naam en huisstijl is geïntroduceerd, de historische wandeling met onze huurders, de jubileumtentoonstelling op kantoor en de toezegging van een bijzonder cadeau aan alle inwoners van onze gemeente: een muziekkoepeel op het Noordplein. Met de oplevering dit voorjaar sluiten we ons jubileum feestelijk af!

Tot slot een bijzondere mijlpaal die ons ook voor het komende jaar veel positieve energie geeft: de start van nieuwbouwproject Noorderstaete. In september is de bouw van het appartementencomplex in Roelofarendsveen begonnen, het eerste sociale huurwoningen project in Braassemerland. Met een tweede, vergelijkbaar plan in Rippwetering, Hertogsstaete, dat begin 2014 van start is gegaan, ontstaat er eindelijk uitzicht op geschikte seniorenwoningen waar zoveel vraag naar is in onze gemeente. We verheugen ons nu al op de overhandiging van de sleutels aan de gelukkige huurders in 2014 en 2015!



Jaap Banga,
directeur-bestuurder

Jaarverslag van de raad van commissarissen

RAAD VAN COMMISSARISSEN

In het jaarverslag legt de raad van commissarissen (rvc) verantwoording af over de wijze waarop deze zijn taak uitvoert. Met de invoering van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) door het toenmalige ministerie van VROM is de rvc als intern toezichthoudend orgaan verplicht gesteld. Alkemade Wonen heeft statutair een vijfhoofdige rvc. Deze heeft als taak toezicht te houden op het bestuur en de algemene bedrijfsvoering van de corporatie en de met haar verbonden ondernemingen. Ook geeft de raad het bestuur gevraagd en ongevraagd advies.

DOEL VAN HET TOEZICHT

De rvc beoordeelt of Alkemade Wonen voldoet aan haar maatschappelijke taak om voldoende betaalbare huisvesting te bieden aan onze doelgroep. Om deze taak te kunnen realiseren is continuïteit van de onderneming vereist. De rvc houdt daarom ook expliciet toezicht op het financiële beleid en de financiële resultaten. De rvc laat zich regelmatig door het bestuur informeren over de achtergronden en doelstellingen van het te voeren beleid en de behaalde resultaten. De raad houdt toezicht op de strategische beslissingen van Alkemade Wonen alsmede op compliancegerelateerde onderwerpen. Hierbij zijn risicomanagement, liquiditeiten en financiële parameters belangrijke punten van aandacht. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de rvc zijn omschreven in het rvc-reglement en in de statuten. De kracht van de rvc is dat deze onafhankelijk is ten opzichte van het bestuur. De raad kan daarom als onafhankelijk adviseur conform de governancecode functioneren en tegelijkertijd integraal toezicht uitoefenen.

PROFIELSCHETS RAAD VAN COMMISSARISSEN

Voor deelname aan de rvc worden bewust leden gezocht die door hun functie en/of activiteiten betrokken zijn bij de gemeente Kaag en Braassem en/of betrokkenheid hebben met sociaal maatschappelijke vraagstukken. Door het stellen van deze specifieke voorwaarden bij benoeming is de maatschappelijke verantwoording van de raad gewaarborgd. Leden van de rvc worden benoemd op basis van een profielschets. De hierin opgenomen profielkenmerken gelden voor alle leden. Bij vacatures worden aan die algemene kenmerken specifieke kenmerken toegevoegd waaraan kandidaten moeten voldoen. Er wordt daarbij gestreefd naar aanvulling van de op dat moment in de raad aanwezige competenties. De algemene profielkenmerken zijn:

- beschikken over 'helikopterview' en analytisch vermogen (denkniveau tenminste hbo);
- kunnen functioneren als klankbord voor het bestuur op diverse (deel)terreinen van beleid;
- kennis en ervaring in bestuurlijke besluitvormingsprocessen;
- inzicht in strategische afwegingsprocessen;
- kunnen werken in teamverband;
- algemene interesse in en betrokkenheid bij de samenleving en volkshuisvesting;
- beschikken over discussie-, besluit- en communicatievaardigheden;
- gevoel voor sociale verhoudingen.

De leden moeten een binding voelen met de samenleving in het algemeen en de volkshuisvesting in het bijzonder.

SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

De rvc was in 2013 als volgt samengesteld:

Naam	Functie	Specifiek aandachtsgebied	Beroep en/ of nevenfunctie(s)	Lid sinds	Jaar van aftreden	Herbe-noembaar
De heer R. Gerritsen (1962)	voorzitter	kwaliteit van het woningbezit	Hoofd afdeling Realisatie, gemeente Leiden Voorzitter Stichting Kaag en Braassem Promotie	2003	2014	Nee
De heer F.A. van den Broek d'Obrenan (1953)	vice-voorzitter	wonen en zorg	Voorzitter raad van bestuur Rijnlands Revalidatie Centrum Secretaris Stichting Vrienden van het RRC Voorzitter Stichting Transmuralis	2006	2014	Nee
De heer W.G.G. van Dam (1955)	lid (tot 1 mei)	financiële continuïteit	Directeur-bestuurder van Wbv. St. Willibrordus in Wassenaar Bestuurder van de Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden Regent-rentmeester Stichting Hof Meermansburg	2009	2013	Nee
De heer P.G.W. van Graas (1948)	lid	juridische vraagstukken	DGA Dutch Medical Group Bestuurslid Stichting Viae Vitae	2009	2016	Nee
Mevrouw M.C.C. van Leeuwen (1965)	lid	project-ontwikkeling	Directeur adviesbureau vastgoed en monumenten Lid van domeincommissie Erfgoed van de Raad voor Cultuur	2012	2016	Ja
De heer M. Muller (1973)	lid (vanaf 1 november)	financiële continuïteit	Interim manager en directeur Vandaag Verzekeringen Lid raad van toezicht Trivium Lindenhof Lid raad van toezicht Wbv. Amerongen	2013	2017	Ja

Per 1 mei is de heer Van Dam vervroegd afgetreden. De motivering van zijn aftreden bestond uit twee argumenten:

- de positie van de heer Van Dam als rvc-lid zou door de komst van de nieuwe Woningwet in 2014 (inmiddels niet meer actueel, verwachte ingangsdatum is nu 1-1-2016) mogelijk strijdig worden met zijn functie als directeur-bestuurder van een woningcorporatie buiten het werkgebied van Alkemade Wonen;
- als de Woningwet in 2014 van kracht zou worden, dan zou dit in 2014 het aftreden van drie commissarissen tot gevolg hebben. Vanwege de continuïteit binnen de rvc besloot de heer Van Dam om in 2013 af te treden, om voldoende tijd te creëren voor de werving van een nieuwe commissaris.

Na een zorgvuldig wervings- en selectietraject is, op voordracht van de HBV, de heer Muller benoemd als nieuwe commissaris. Ultimo 2013 bestaat de raad uit vijf commissarissen. Hiermee is de rvc inhoudelijk en statutair op sterkte.

AUDITCOMMISSIE EN REMUNERATIECOMMISSIE

Binnen de rvc functioneert een auditcommissie. Na het aftreden van de heer Van Dam per 1 mei bestond de auditcommissie tot 1 november alleen uit mevrouw Van Leeuwen. Met de werving van de heer Muller is de commissie weer op sterkte. De auditcommissie is nauw betrokken bij de financiële continuïteit, de samenstelling van de begroting, het jaarverslag en het financieel beleidsplan. De auditcommissie is in 2013 twee keer bij elkaar geweest in aanwezigheid van de directeur-bestuurder en de manager Financiën. Tijdens deze vergaderingen zijn onder andere de jaarrekening 2012, de managementletter en de begroting 2014 aan de orde gekomen. Ook heeft een gesprek met de accountant plaatsgevonden.

Daarnaast is er een remuneratie-, werving- en selectiecommissie bestaande uit de heer Gerritsen en de heer Van den Broek d'Obrenan. Deze commissie buigt zich over het bezoldigingsbeleid en, wanneer noodzakelijk, over het aantrekken van nieuwe rvc-leden of een nieuwe directeur-bestuurder. Een werving- en selectieprotocol ligt hieraan ten grondslag. In 2013 heeft de remuneratiecommissie onder andere een profielschets voor een nieuwe commissaris opgesteld, alsmede de werving en selectie van deze nieuwe commissaris ter hand genomen. Hierbij is goed samengewerkt met de HBV. Omdat in november 2013 een nieuwe directeur-bestuurder is aangetreden heeft de remuneratiecommissie met hem een startgesprek gevoerd.

Vanuit de specifieke deskundigheid van afzonderlijke commissarissen vindt incidenteel aanvullend overleg plaats tussen de betreffende commissaris en het bestuur (klankbordfunctie).

ROOSTER VAN AFTREDEN RAAD VAN COMMISSARISSEN

In overeenstemming met de statuten worden leden van de rvc benoemd voor een periode van 4 jaar. Herbenoeming is eenmaal mogelijk voor een termijn van 4 jaar. De maximale zittingsduur voor een commissaris is hiermee, conform de governancecode, 8 jaar. Het rooster van aftreden is als volgt:

- 2014: de heer F.A. van den Broek d'Obrenan en de heer R. Gerritsen
- 2015: geen commissarissen aftredend
- 2016: mevrouw M.C.C. van Leeuwen en de heer P.G.W. van Graas
- 2017: de heer M. Muller

HONORERING RAAD VAN COMMISSARISSEN EN BESTUUR

In 2013 zijn de vergoedingen van de rvc en de beloning van de directeur-bestuurder getoetst aan de Wet Normering Topinkomens. Zowel de financiële vergoedingen voor de leden van de rvc als de beloning van de directeur-bestuurder voldoen aan de wettelijke kaders. In 2013 bedroeg de bruto vergoeding voor de leden € 3.250, voor de vice-voorzitter € 3.900 en voor de voorzitter € 4.550. Het totaalbedrag aan financiële vergoedingen voor de rvc bedroeg in 2013 € 16.575. De beloning van de rvc past ook binnen de adviesregeling honorering toezichthouders in woningcorporaties van het VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties) en Aedes.

De beloning van de directeur-bestuurder past ook binnen de functiewaardering conform de sectorbrede beloningscode voor bestuurders van woningcorporaties.

INTEGRITEIT EN GOVERNANCE

Alkemade Wonen onderschrijft de governancecode van Aedes en leeft deze na. Zo wordt elk jaarverslag getoetst aan de governancecode. Ook is er binnen de organisatie geformaliseerd integriteitsbeleid aanwezig dat is vastgelegd in onze integriteitscode. Belangrijk onderdeel van dit beleid is de klokkenluidersregeling. Deze regeling biedt waarborgen voor onze werknemers om zonder gevaar voor hun rechtspositie vermeende onrechtmatigheden te melden. De integriteitscode en klokkenluidersregeling zijn opgenomen in het personeelshandboek en openbaar te raadplegen via onze website www.alkemadewonen.nl.



Alle leden van de rvc opereren op persoonlijke titel en zijn onafhankelijk ten opzichte van elkaar en het bestuur. In 2013 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen in relatie tot de directeur-bestuurder en/of de leden van rvc zoals bedoeld in principe II.3 respectievelijk III.6 van de governancecode woningcorporaties.

EXTERNE ACCOUNTANT

De aan de accountant verstrekte controleopdracht wordt door de rvc periodiek geëvalueerd en besproken. Dit is voor het laatst gedaan in 2012. De controleopdracht aan de huidige accountant Deloitte is voor 2013 gecontinueerd.

ACTIVITEITEN

In 2013 vergaderde de rvc 5 keer, waarbij ook de directeur-bestuurder aanwezig was. Onder andere de volgende onderwerpen zijn door de rvc besproken:

- profielschets nieuwe commissaris;
- reglementen auditcommissie en remuneratiecommissie;
- prestatiecontract Alkemade Wonen, Woondiensten Aarwoude en gemeente Kaag en Braassem 2013-2014;
- samenwerking Woningstichting Buitenlust;
- visitatie 2014;
- strategisch voorraadbeleid;
- benoeming de heer J. Banga als directeur-bestuurder;
- de kwartaalrapportages;
- het jaarverslag en de jaarrekening over 2012;
- managementletter 2012;

- de begroting voor 2014;
- lopende projecten, onder andere Noorderstaete (nieuw kantoor en woningen te Roelofarendsveen), Hertogsstaete (Rijpwetering) en De Kolk (Oud Ade);
- afzien van de ontwikkeling van een woningbouwproject aan de Regenboogweg (Nieuwe Wetering);
- beoordelingsbrieven WSW en CFV;
- ontwikkelingen in de sector en de effecten hiervan op Alkemade Wonen. Vermeldenswaardig is dat er in 2013, buiten de reguliere vergaderingen, een rvc-eendaagse heeft plaatsgevonden waarbij is stilgestaan bij:
 - actualiteiten in de sector;
 - de actualisatie van het strategisch voorraadbeleid en gevolgen daarvan voor de meerjarenbegroting;
 - het financieel basisscenario en een alternatief scenario;
 - de rol van de rvc binnen de context van de veranderingen in de sector.

De rvc ziet de eendaagse als een waardevolle manier om, buiten de reguliere vergaderingen, eens langer stil te staan bij de veranderingen in de omgeving, de gevolgen voor Alkemade Wonen en de eigen rol van de rvc daarin. De rvc is daarom van mening dat de bijeenkomst aangemerkt kan worden als een evaluatie van haar eigen functioneren.

Daarnaast heeft in 2013 een onderzoek plaatsgevonden naar de haalbaarheid van een gezamenlijke backoffice met Woningstichting Buitenlust. Er is geconstateerd dat deze beoogde backoffice niet de verwachte meerwaarde oplevert. In het verlengde hiervan zal in 2014 een onderzoek plaatsvinden naar samenwerking met één of meer andere corporaties.

Tenslotte heeft de rvc het besluit van de directie om het jaarverslag en de jaarrekening over 2012 vast te stellen goedgekeurd. Ook heeft de rvc in november 2013 zijn goedkeuring verleend aan de meerjarenbegroting 2014-2018. Voor 2014 is daarin een verwacht resultaat van negatief € 2.514.000 opgenomen. Dit negatieve resultaat wordt veroorzaakt door een afwaardering op investeringen in nieuwbouw.

BESLUITEN OVER AAN- EN VERKOOP

In 2013 is goedkeuring verleend aan:

- de verwerving van een woning aan de Lindelaan 7 te Roelofarendsveen;
- de aanschaf van aandelen Woningnet N.V..

CONTROLCYCLUS

De verantwoordelijkheid voor het besturen van de organisatie ligt bij de bestuurder. De formele functieomschrijving spreekt van een directeur-bestuurder. Zijn taken en verantwoordelijkheden zijn vastgelegd in de statuten. Enkele bestuursbesluiten dienen vooraf goedgekeurd te worden door de rvc. De onderwerpen waarvoor dit geldt zijn vastgelegd in de statuten van de stichting en verder uitgewerkt in de lijst van bevoegdheden van bestuur en rvc. De bestuurder rapporteert periodiek aan de rvc middels het verstrekken van kwartaalrapportages. In het jaarverslag heeft het bestuur verantwoording afgelegd. De begroting 2014 is de weerslag van het voorgenomen beleid in 2014. Voor de overige besluiten die de goedkeuring van de rvc behoeven, overlegt de bestuurder relevante stukken. Een aantal stukken ontvangt de rvc ter informatie. Ook heeft de rvc inzicht in de volledige besluitenlijst van het bestuur. Naast de informatie die de rvc ontvangt van het bestuur maakt deze gebruik van de informatie die door Aedes beschikbaar wordt gesteld via AedesMagazine en Aedesnet. Hiermee volgt de rvc de ontwikkelingen binnen de branche en toetst het beleid van het bestuur.

Afscheid de heer R. Hensen

De heer Hensen heeft, na 14 jaar werkzaam te zijn geweest bij onze corporatie, afscheid genomen als directeur-bestuurder. Voor de professionalisering van de werkorganisatie, alsmede voor de vele projecten die onder zijn leiding tot stand zijn gebracht zijn wij hem erg dankbaar. Het bestuur bestaat sinds 1 november 2013 uit de heer Banga.

Werkgeversrol

De rvc maakt jaarlijks prestatieafspraken met de directeur-bestuurder over de te behalen resultaten. De leden van de remuneratiecommissie hebben in een afsluitend gesprek met vertrekkend directeur-bestuurder de heer Hensen vastgesteld dat hij in 2013 goed heeft gefunctioneerd en, afgezet tegen het jaarplan 2013, goed heeft gepresteerd. De heer Banga is vanaf 1 november 2013 directeur-bestuurder. Voor zijn aantreden hebben de leden van de remuneratiecommissie een startgesprek met hem gevoerd en de te behalen doelstellingen besproken. Leidraad hierbij is het Jaarplan 2014.

VERANTWOORDING

De uitvoering van de externe controle is opgedragen aan accountantsorganisatie Deloitte Accountants. De accountant heeft zijn bevindingen aan de rvc gepresenteerd en is aanwezig geweest bij de vergadering waar het jaarverslag en het accountantsverslag zijn besproken.

De raad heeft tevens kennis genomen van de rapportages van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV). De rvc ziet, op basis van zijn eigen interne toezicht en eerder genoemde rapportages en toelichtingen, geen aanleiding tot het maken van op- of aanmerkingen over het door het bestuur gevoerde beleid. In 2013 heeft de raad zich kunnen vinden in alle besluiten van het bestuur.

BEWONERSPARTICIPATIE

De rvc wil binnen zijn mogelijkheden graag een bijdrage leveren aan het optimaliseren van de relatie tussen Alkemade Wonen en haar bewonersorganisatie. Ze ziet in de Huurdersbelangenvereniging (HBV), als vertegenwoordiger van onze klanten, een belangrijke gesprekspartner. Het belang daarvan wordt onderstreept doordat de HBV voordrachten doet voor twee leden van de rvc. In de samenwerkingsovereenkomst tussen HBV en Alkemade Wonen ligt verankerd dat er jaarlijks een gesprek plaatsvindt tussen de HBV en de rvc. In 2013 heeft afstemming plaatsgevonden tussen de rvc en HBV met betrekking tot de werving van een nieuw rvc-lid. Voor 2014 heeft de rvc de ambitie om de gespreksagenda met de HBV wat te verbreden.

VERKLARING VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Op 23 april 2014 hebben de raad van commissarissen en het bestuur dit jaarverslag en de bijbehorende jaarrekening besproken. Tevens heeft de raad met instemming kennis genomen van de over de jaarrekening en het jaarverslag uitgebrachte goedkeurende verklaring van Deloitte Accountants.

De middelen van Alkemade Wonen zijn uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting besteed. Activiteiten hebben uitsluitend plaatsgevonden ten behoeve van de volkshuisvesting en de leefbaarheid, in overeenstemming met de statuten van de corporatie. De woningen liggen binnen het statutaire werkgebied. Op het gebied van beleggen en verbintenissen zijn geen risicovolle posities ingenomen. Alkemade Wonen heeft geen gebruik gemaakt van derivaten als financieel instrument ter afdekking van renterisico's.

De raad van commissarissen heeft het jaarverslag en de jaarrekening goedgekeurd op 23 april 2014.

Roelofarendsveen, 23 april 2014

R. Gerritsen
Voorzitter raad van commissarissen

Ontwikkelingen sociale huisvesting

LANDELIJKE ONTWIKKELINGEN

WOONAKKOORD

Toen het afgelopen jaar bleek dat de regeringspartijen in de Eerste Kamer geen meerderheid vonden voor hun plannen uit het regeerakkoord ten aanzien van de woningmarkt, is door het kabinet gezamenlijk met oppositiepartijen D66, ChristenUnie en SGP gewerkt aan een 'Woonakkoord' dat op 13 februari is gepresenteerd. Kernpunten van het akkoord:

- de verhuurdersheffing voor woningcorporaties wordt niet € 2 miljard, maar € 1,7 miljard;
- de jaarlijkse huurverhoging voor huishoudinkomens tot € 33.614 wordt 1,5% boven inflatie;
- voor huishoudinkomens tot € 43.000 geldt een huurverhoging van 2% (waarvan 0,5% inkomensafhankelijk) boven inflatie (was 2,5%, waarvan 1% inkomensafhankelijk);
- voor huishoudinkomens boven de € 43.000 geldt een huurverhoging van 4% (waarvan 2,5% inkomensafhankelijk) boven inflatie (was 6,5%, waarvan 5% inkomensafhankelijk);
- ook voor inkomens boven de € 43.000 gaat de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel gelden, anders dan in het regeerakkoord is voorgeschreven;
- wie in inkomen daalt, kan ook weer in huur zakken;
- de maximale huurhoogte wordt niet gekoppeld aan 4,5% van de WOZ-waarde. Vooralsnog blijft het woningwaarderingstelsel van kracht. Minister Blok zou voor Prinsjesdag 2013 met een voorstel komen voor een puntenstelsel dat uitgaat van een combinatie van de WOZ-waarde en het huidige woningwaarderingstelsel (inmiddels uitgesteld tot 2015);
- de minister komt uiterlijk eind 2014 met een voorstel voor toepassing van de huursombenadering;
- versoepeling van de hypotheekmaatregelen voor starters.

Met het Woonakkoord wordt het, na enkele jaren uitstel, mogelijk om de inkomensafhankelijke huurverhoging in te voeren. Alkemade Wonen heeft per 1 juli 2013 van deze mogelijkheid gebruik gemaakt, omdat de huurinkomsten nodig zijn om de hoge heffingen die het kabinet heeft opgelegd te bekostigen en om onze aanstaande nieuwbouwplannen te kunnen realiseren.

AFSPRAKEN AEDES EN KABINET

Het kabinet en Aedes hebben in 2013 principe-afspraken gemaakt over de organisatie van het werkdomein van woningcorporaties, het toezicht in de sector, de verhuurdersheffing en de investeringsmogelijkheden. Aedes beschouwt de verhuurdersheffing voor deze kabinetsperiode als een voldongen feit. Het kabinet en Aedes hebben afgesproken dat de totale huuropbrengsten bij invoering van de huursombenadering niet minder worden teneinde de financiële continuïteit van de corporatiesector te waarborgen. Zowel het kabinet als corporaties blijven oog houden voor de beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale huurwoningen. Corporaties mogen sociale huurwoningen (Diensten van Algemeen Economisch Belang, DAEB) blijven bouwen en verhuren en, waar commerciële partijen dat laten afweten, een bijdrage leveren aan stads- en dorpsvernieuwing, het verbeteren van achterstandswijken en het bouwen van gemengde wijken. Als het volkshuisvestelijk beleid van een gemeente daarom vraagt en er geen commerciële partijen te vinden zijn, mogen corporaties tevens vrije sector huurwoningen (niet-DAEB) bouwen. Om marktverstoring te voorkomen, worden deze activiteiten met ongeborgde leningen gefinancierd. Het criterium voor het onderscheid tussen sociale en vrije sector huurwoningen is de feitelijke huur op het niveau van de liberalisatiegrens (€ 681 per 1 januari 2013).

Corporaties moeten de DAEB- en niet-DAEB-activiteiten binnen de organisatie scheiden, omdat ze alleen voor sociale huurwoningen in aanmerking komen voor garanties op leningen. Een corporatie kan (vooralsnog) zelf kiezen of zij die taken administratief of juridisch scheidt.

VERHUURDERSHEFFING DEFINITIEF

De Tweede en Eerste Kamer hebben in december ingestemd met de invoering van de Wet Verhuurdersheffing. Minister Blok heeft de Eerste Kamer beloofd om begin 2016 de effecten van de heffing te evalueren. Als uit die evaluatie blijkt dat de heffing tot ongewenste effecten leidt, dan is hij bereid de heffing eventueel te verlagen. Voor onze corporatie bedraagt de heffing over 2013 € 48.000. De hoogte van dit bedrag loopt tot 2017 op tot circa € 1.800.000.

WET NORMERING TOPINKOMENS

In 2013 is de Wet Normering Topinkomens (WNT) ingevoerd. Deze wet stelt grenzen aan de salariëring van topfunctionarissen in de publieke en semi-publieke sector. Voor woningcorporaties is de WNT aangevuld met een staffel: de beloning wordt gekoppeld aan het aantal woningen van de corporatie. De staffel werd door minister Blok echter dermate rigide ingevuld dat het voor kleinere corporaties nagenoeg onmogelijk zou worden om een directeur-bestuurder aan te trekken. Nadat de NVBW (Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties) en de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties) hierover een zaak tegen de Staat hebben aangespannen heeft de Rechtbank Den Haag een streep door de staffelregeling gehaald. Inmiddels is een versoepeling van de staffel doorgevoerd.

REGIONALE EN LOKALE ONTWIKKELINGEN

NIEUW SYSTEEM VOOR DE WOONRUIMTEVERDELING

De nieuwe huisvestingsverordening is in juni door het Algemeen Bestuur van de regio Holland Rijnland vastgesteld. Vanaf april 2014 wordt deze van kracht in een nieuw woonruimteverdeelsysteem voor woningzoekenden in alle veertien Holland Rijnlandgemeenten. Niet alleen gaan de twee huidige inschrijfsystemen van Woonmarkt Rijnstreek en Woonzicht op in één regionaal systeem, het systeem wordt ook eenvoudiger. In de hele regio bepaalt straks de inschrijftijd wie als eerste in aanmerking komt voor een woning. Niet elk vraagstuk kan met regionale verdeelregels worden opgelost. Daarom regelt de huisvestingsverordening ook dat in de regionale woonruimteverdeling ruimte is voor specifieke toewijzing: lokaal maatwerk. Corporaties en gemeenten kunnen hiermee een deel van



de woningen toewijzen op basis van eigen regels, afwijkend van de regionale verordening, om zo lokale volkshuisvestelijke opgaven aan te pakken. Op 1 april 2014 gaat het nieuwe systeem van start. De woningzoekenden die staan ingeschreven bij Woonmarkt Rijnstreek en Woonzicht ontvangen te zijner tijd een persoonlijke brief van Holland Rijnland waarin de consequenties van het nieuwe systeem worden uitgelegd. Woningcorporaties blijven verantwoordelijk voor de uitvoering van de huisvestingsverordening. De afspraken hiervoor zijn vastgelegd in het Convenant Woonruimteverdeling Holland Rijnland. Tot april 2014 gelden nog altijd de huidige regels van Woonzicht en Woonmarkt Rijnstreek.

POLITIEKE AVOND OVER ONTWIKKELINGEN IN DE CORPORATIESECTOR

Naar aanleiding van de actuele ontwikkelingen in de corporatiesector hebben we op 4 april, samen met Woondiensten Aarwoude, een politieke avond op het gemeentehuis van Kaag en Braassem georganiseerd. Voor gemeenteraad en belangstellenden gaf Leo Gerrichhauzen van adviesbureau Gerrichhauzen en Partners een uitgebreide toelichting op het Woonakkoord, de verhuurdersheffing en de belangrijkste wijzigingen van de herziene Woningwet. Aansluitend schetsten de directeur-bestuurders van Alkemade Wonen en Woondiensten Aarwoude de gevolgen van deze maatregelen voor de financiële positie van de corporaties.

PRESTATIEAFSPRAKEN

Alkemade Wonen, Woondiensten Aarwoude en de gemeente Kaag en Braassem hebben op 26 juni prestatieafspraken voor 2013 en 2014 ondertekend. De afspraken gaan onder andere over samenwerking, huisvesting, grondprijzen van sociale woningen en lokaal maatwerk. Zo weten partijen wat ze van elkaar kunnen verwachten en sluiten initiatieven beter op elkaar aan. Vanwege de onduidelijkheden in de ontwikkeling van de corporatiesector zijn de afspraken gemaakt voor een kortere periode dan gebruikelijk. Wel is een gezamenlijke agenda tot 2018 opgesteld.

GEEN NIEUWBOUW IN NIEUWE WETERING

In de eerste helft van 2013 hebben we besloten af te zien van de mogelijkheid een nieuwbouwplan te ontwikkelen aan de Regenboogweg in Nieuwe Wetering. De belangrijkste reden is dat de woningbehoefte naar onze inschatting veranderd is ten opzichte van de situatie in 2011. Uit het in dat jaar gehouden leefbaarheidsonderzoek bleek dat er met name behoefte was aan woningen voor startende gezinnen en senioren. Nu de basisschool in Nieuwe Wetering met ingang van september is gesloten en er de komende jaren voor senioren bovendien volop gebouwd gaat worden in Roelofarendsveen, verwachten wij een afname van de vraag.

SOCIAAL STATUUT ONDERTEKEND

Samen met de Huurdersbelangenvereniging (HBV) en de gemeente Kaag en Braassem hebben we op 17 april het Sociaal Statuut voor herstructurering getekend. Daarin zijn de rechten en plichten van alle betrokkenen bij sloop/nieuwbouwprojecten van Alkemade Wonen vastgelegd. Het Sociaal Statuut gaat gelden voor alle toekomstige herstructureringsprojecten en is opgesteld om de ingrijpende gevolgen van woningen die gesloopt worden voor individuele huurders te verzachten. Zo worden in het statuut uitspraken gedaan over een tegemoetkoming in verhuis- en herinrichtingskosten en over voorrang voor bewoners die terug willen keren in de nieuwbouw.

1. De klant centraal

1.1 ALGEMEEN

Alkemade Wonen wil haar klanten woonkwaliteit bieden. Daarom maken we ons sterk voor een gevarieerd aanbod van eigentijdse woningen met een zeer goede prijs-kwaliteitverhouding. Daarnaast hebben we voortdurend aandacht voor andere zaken die klanten belangrijk vinden, zoals een fijne, veilige leefomgeving en een goede service en bereikbaarheid.

1.2 BETAALBAARHEID EN BESCHIKBAARHEID

SAMENSTELLING WONINGVOORRAAD

Onze woningvoorraad bestaat voor het grootste deel uit eengezinswoningen. Slechts een beperkt aantal van onze woningen is geschikt voor senioren en starters. Bij onze nieuwbouwprojecten geven we daarom voorrang aan deze twee doelgroepen.

Per 31 december 2013 bestaat ons woningbezit uit 1.837 woningen, één minder dan het jaar daarvoor. In 2013 zijn twee woningen uit het verkoopvolume verkocht en is één woning door Alkemade Wonen aangekocht. Dit betreft de voorlaatste particuliere woning in een gebied waar Alkemade Wonen herstructureringsplannen heeft. Deze aangekochte woning wordt vooralsnog gewoon verhuurd. Eind 2013 is nog een woning uit ons verkoopvolume vrijgekomen. De verkoop van deze woning vindt plaats in 2014.

EUROPESE REGELGEVING

De Nederlandse wetgever heeft regels opgesteld om te voldoen aan de beschikking van de Europese Commissie inzake staatssteun. Als gevolg van deze sinds 2011 geldende regels moeten corporaties, om voor staatssteun in aanmerking te blijven komen, minstens 90% van hun sociale woningen toewijzen aan huurders met een huishoudinkomen onder een bepaald maximum. Voor 2013 was deze inkomensgrens € 34.229. Wij hebben in 2013 93% van de vrijgekomen sociale huurwoningen toegewezen aan woningzoekenden met een huishoudinkomen onder de wettelijk vastgestelde grens (2012: 99%).

INDELING NAAR HUURPRIJS

Onze woningen zijn onderverdeeld in vier huurklassen, die gerelateerd zijn aan de huurtoeslaggrenzen. Voor de woningen met een huur tot de huurtoeslaggrens geldt de regionale huisvestingsverordening Holland Rijnland. Voor woningen met een huur boven de huurtoeslaggrens, de zogeheten geliberaliseerde woningen, is de huisvestingsverordening niet van toepassing.

De *betaalbare* woningen hebben een huurprijs van maximaal € 374,44. Op 31 december 2013 telde ons woningbezit 302 woningen in deze klasse (31 december 2012: 358). Afhankelijk van de hoogte van het inkomen kan voor deze woningen huurtoeslag aangevraagd worden. Ook jongeren tot 23 jaar komen in deze huurklasse in aanmerking voor huurtoeslag.

De *bereikbare* woningen hebben een huurprijs vanaf € 374,45 tot maximaal € 574,35. Op 31 december 2013 behoorden 1.213 van onze woningen tot deze categorie (31 december 2012: 1.273). Huurders van 23 jaar en ouder komen in deze huurklasse in aanmerking voor huurtoeslag.

Tot de huurklasse *middelduur* behoren de woningen met een huurprijs vanaf € 574,36 tot maximaal € 681,02. Op 31 december 2013 telde ons woningbezit 247 woningen in deze klasse (31 december 2012: 149). Ook voor deze woningen komen alleen huurders van 23 jaar en ouder in aanmerking voor huurtoeslag.

De *dure* woningen zijn woningen met een huur boven de € 681,02. Dit zijn de geliberaliseerde woningen waarvoor de toewijzingscriteria van de huisvestingsverordening niet van toepassing zijn. Alkemade Wonen heeft voor deze woningen eigen toewijzingsregels vastgesteld. Eén van die regels is dat ingezetenen van Kaag en Braassem voorrang hebben op andere belangstellenden. Voor de woningen met een huurprijs tot € 100 boven de € 681,02 geldt dat het inkomen minimaal € 34.229 moet bedragen. Voor woningen met een huur van meer dan € 100 boven de € 681,02 geldt dat het gezamenlijk bruto maandinkomen van kandidaat-huurders minimaal vier maal de huur moet zijn of dat zij aantoonbaar voldoende financiële middelen hebben en daarbij een waarborgsom betalen van drie keer de maandhuur. Per 31 december 2013 hadden wij 75 woningen in de prijsklasse boven de € 681,02 (31 december 2012: 58).

Onderstaand een overzicht van de woningen per huurprijsklasse per dorpskern:

PLAATS	BETAALBAAR	BEREIKBAAR	MIDDELDUUR	DUUR	TOTAAL
	<€ 374,44	€ 374,45 - € 574,35	€ 574,36 - € 681,02	>€ 681,02	
Kaag	2	26	7	2	37
Nieuwe Wetering	5	35	3	1	44
Oud Ade	4	46	0	0	50
Oude Wetering	124	371	64	18	577
Rijpwetering	37	146	9	0	192
Roelofarendsveen	130	589	164	54	937
TOTAAL	302	1.213	247	75	1.837
PERCENTAGE	16,4%	66,0%	13,5%	4,1%	100,0%

1.3 HUURPRIJSBELEID

Ons huurprijsbeleid is gekoppeld aan ons strategisch voorraadbeleid. Per huurklasse – betaalbaar, bereikbaar, middelduur en duur – is vastgesteld aan welk kwaliteitsniveau een woning moet voldoen, de zogenoemde basiskwaliteit. Vervolgens is per product een streefhuur bepaald die een bepaald percentage van de maximale huur bedraagt, zoals die volgens het woningwaarderingsstelsel in rekening mag worden gebracht.

VIGEREND HUURBELEID

- Ons vigerende huurbeleid op hoofdlijnen:
- de maximale huur wordt bepaald op basis van het woningwaarderingsstelsel zonder de schaarstepunten;
- de streefhuur van alle woningen is minimaal 75% van de maximale huur;
- per woning kan de streefhuur verhoogd worden met één of meerdere opslagen gebaseerd op:
 - WOZ-waarde (0%, 2,5% of 5% extra);
 - populariteit (0%, 2,5% of 5% extra);
 - ligging ten opzichte van voorzieningen (0% of 5% extra);
 - extra kwaliteit, bijvoorbeeld in de vorm van een comfortpakket (0%, 5% of 10% extra).

Het huurbeleid wordt elk jaar geëvalueerd en waar nodig bijgesteld. De bevindingen worden vastgelegd in ons huurbeleidsplan, waarin ook de jaarlijkse huurverhoging wordt opgenomen. In 2013 zijn geen ingrijpende wijzigingen aangebracht in het huurbeleid. Wel is besloten om het uitwerken van comfortpakketten voorlopig op te schorten.

JAARLIJKSE HUURVERHOOGING

Conform het regeringsbeleid bedroeg de toegestane jaarlijkse huurverhoging voor sociale huurwoningen in 2013 2,5%, zijnde het inflatiepercentage, + 1,5%. Hier bovenop was nog een inkomensafhankelijke huurverhoging van 0,5% of 2,5% mogelijk. Concreet betekende dit voor de meeste woningen van Alkemade Wonen een huurverhoging van 4%. Bij 671 woningen is een inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd; hiervan kregen 241 woningen een huurverhoging van 4,5% en 430 woningen een huurverhoging van 6,5%.

Bij woningen waar geen sprake was van een inkomensafhankelijke huurverhoging en die al op de streefhuur zaten is de huurverhoging afgetopt op het niveau van de streefhuur. De huur bij inkomensafhankelijke huurverhoging wordt pas afgetopt als de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel is bereikt. Daar was in 2013 nog geen sprake van.

Voor geliberaliseerde huurwoningen is bovenstaande niet van toepassing. Bij deze woningen is in de huurovereenkomst opgenomen dat de huurverhoging inflatievolgend is. Zij kregen in 2013 derhalve een huurverhoging van 2,5%.

BEZWAAR TEGEN DE HUURVERHOOGING

Naast de wettelijke mogelijkheid tot bezwaar tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging wanneer het inkomen over 2012 lager was dan in 2011, heeft Alkemade Wonen ook de mogelijkheid gegeven tot bezwaar als het (verwachte) inkomen in 2013 lager uit zou komen. Ook konden huurders bezwaar maken als het hoge inkomen veroorzaakt werd door inwonende kinderen tot 27 jaar.

In totaal is er door 74 huurders een bezwaarschrift ingediend tegen de huurverhoging. De meeste bezwaren hadden betrekking op een daling van het inkomen in 2012 en/of 2013 en op het meetellen van inkomens van inwonende kinderen.

Na controle van alle gegevens zijn 51 bezwaren door ons toegekend en 23 weer ingetrokken of afgewezen. Eén zaak is doorgestuurd naar de huurcommissie omdat de huurder niet akkoord ging met de afwijzing van zijn bezwaarschrift. Deze zaak is door de huurcommissie in ons voordeel beslecht.

HUURVERHOOGING BIJ MUTATIE

Bij mutatie wordt de huur van een woning verhoogd tot het niveau van de streefhuur. Van een aantal woningen hebben wij bepaald dat ze in de huurcategorie 'bereikbaar' of 'middelduur' moeten blijven. Als de streefhuur van deze woningen hoger is dan € 574,35 respectievelijk € 681,02 dan wordt de huur afgetopt tot dit bedrag.

HUURINCASSOBELEID

Alkemade Wonen hanteert incassobeleid dat erop gericht is zo snel mogelijk contact te zoeken met huurders die betalingsproblemen hebben. Door de klant in een vroeg stadium uit te nodigen voor een gesprek over de huurbetaling blijft de achterstand beperkt. In de meeste gevallen worden tijdens dit gesprek afspraken gemaakt over een betalingsregeling om de achterstand in te lopen. In 2013 is met 54 huurders een betalingsregeling afgesproken (2012: 30).

Als blijkt dat de klant grote financiële problemen heeft, verwijzen we hem/haar door naar het Werkplein in Alphen aan den Rijn voor een schuldhulpverleningstraject. Helaas lukt het niet altijd om met de huurder in gesprek te treden. Ook komt het voor dat een afgesproken betalingsregeling niet wordt nagekomen. In zulke situaties wordt de vordering uit handen gegeven aan de deurwaarder. Eind 2013 waren 15 zaken in behandeling bij de deurwaarder (2012: 15). In 2013 hebben geen ontruiming plaatsgevonden.



De gemiddelde huurachterstand bij zittende huurders over 2013 bedroeg 0,30% (2012: 0,28%). Dit percentage is exclusief overige vorderingen zoals servicekostenafrekening en mutatiekosten.

In 2013 hebben we net als voorgaande jaren twee keer vijf prijzen à € 100 verloot onder huurders die altijd op tijd én met automatische incasso de huur betalen.

HURTOESLAG

Alkemade Wonen fungeert als huurtoeslaginformatiepunt. Wij geven onze klanten informatie over huurtoeslag, helpen indien nodig bij de aanvraag en nemen contact op met de Belastingdienst als de klant er zelf niet uitkomt. In 2013 ontvingen 232 huurders hun huurtoeslag via Alkemade Wonen (2012: 252).

Sinds een aantal jaren kunnen toeslagontvangers kiezen of zij de huurtoeslag op hun eigen rekening willen ontvangen of op rekening van de verhuurder. Vanaf 2014 is uitbetaling via de verhuurder niet meer mogelijk, omdat de belastingdienst alle toeslagen op één rekeningnummer gaat uitbetalen. Wij hebben alle huurders die hun huurtoeslag nog via Alkemade Wonen ontvingen in november hierover geïnformeerd.

1.4 WOONRUIMTEVERDELING

De toewijzingscriteria voor de woonruimteverdeling zijn door het algemeen bestuur van de regio Holland Rijnland vastgesteld in een regionale huisvestingsverordening. Deze verordening is van toepassing op woonruimten met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens en op nieuw gebouwde woonruimten met een koopprijs onder de maximale koopprijsgrens. De corporaties uit de regio Holland Rijnland bieden de vrijgekomen woningen aan op de website Woonzicht.nl.

De belangrijkste uitgangspunten van de huisvestingsverordening zijn:

- de regio heeft één open woningmarkt;
- keuzevrijheid: zo min mogelijk regels;
- het bevorderen van de doorstroming;
- de mogelijkheid van lokaal maatwerk na instemming van het dagelijks bestuur van Holland Rijnland.

NIEUWE HUISVESTINGSVERORDENING

Vanaf maart 2010 is de regio Holland Rijnland uitgebreid met de gemeenten in de Rijnstreek. Hiermee is een regio ontstaan van 14 gemeenten, die loopt van Hillegom tot Voorschoten en van Noordwijk tot Nieuwkoop. Bij de samenvoeging van beide regio's heeft het bestuur uitgesproken te willen komen tot één model woonruimteverdeling. Dit heeft geresulteerd in een nieuwe huisvestingsverordening die op 26 juni 2013 door het algemeen bestuur van de regio Holland Rijnland is vastgesteld. Vanaf juli 2013 worden voorbereidingen getroffen voor de omzetting van de huidige woonruimteverdeelsystemen Woonzicht en Woonmarkt Rijnstreek naar WoningNet Holland Rijnland. Naar verwachting zal dit per 1 april 2014 gereed zijn en zal de nieuwe huisvestingsverordening vanaf die datum van kracht zijn.

Op onderstaande kaart is het gebied van de nieuwe regio Holland Rijnland aangegeven.



VRIJGEKOMEN WONINGEN

In 2013 zijn in totaal 105 woningen uit het bestaande bezit vrijgekomen, waarmee de mutatiegraad (het aantal vrijgekomen woningen ten opzichte van ons totale aantal woningen) in 2013 uitkomt op 5,7%. Dit is hoger dan in 2012 (4,8%) en 2011 (5,5%). Deze stijgende mutatiegraad is, in de vastgelopen woningmarkt waar ons land al een aantal jaren mee te maken heeft, voor een deel te verklaren door het feit dat van 24 woningen de huur is beëindigd wegens overlijden.

Van de in 2013 vrijgekomen woningen zijn in totaal 31 woningen om onderstaande redenen niet via het reguliere woonruimteverdeelsysteem toegewezen:

- 11 aanleunwoningen zijn in overleg met de gemeente toegewezen aan kandidaten van de wachtlijst;
- 15 woningen met een geliberaliseerde huurprijs zijn aangeboden via 'wonen zonder wachtlijst';
- 2 woningen zijn in het kader van de regeling bijzondere doelgroepen toegewezen aan cliënten van een zorg- c.q. maatschappelijke instelling;
- 2 woningen maken deel uit van een herstructureringsproject en zijn op basis van een tijdelijk huurcontract verhuurd;
- 1 woning is aangeboden in verband met een strategische woningaankoop.

In 2013 was het gemiddelde aantal reacties op een woning van Alkemade Wonen 71 (2012: 76). Het aanbiedingsgetal bij Alkemade Wonen komt voor 2013 uit op 4,8. Dit getal geeft aan hoe vaak een woning gemiddeld moet worden aangeboden, voordat deze wordt geaccepteerd. In 2012 was het aanbiedingsgetal 6,4 en in 2011 4,3.

TOEWIJZING AAN DOELGROEPEN

In 2013 zijn 68 woningen toegewezen aan doorstromers en 35 aan starters. In 2013 zijn geen woningen toegewezen aan statushouders omdat eind 2012 al voor een groot deel aan de taakstelling voor 2013 was voldaan. Er zijn ook geen woningen toegewezen aan urgent woningzoekenden.

Van de nieuwe huurders is 68% afkomstig uit de gemeente Kaag en Braassem; 26% komt uit de regio Holland Rijnland en 6% komt van buiten de regio.

VERKOOP VAN WONINGEN

In 2013 zijn twee huurwoningen verkocht. Eind 2013 is één woning uit het verkoopvolume vrijgekomen. Deze woning zal waarschijnlijk begin 2014 verkocht worden.

Zittende huurders van woningen uit ons verkoopvolume krijgen een korting van 10% op de marktwaarde als zij hun woning willen kopen. In 2013 zijn geen woningen verkocht aan zittende huurders.

1.5 KWALITEIT VAN DIENSTVERLENING

Dagelijks spannen onze medewerkers zich in voor een zo goed mogelijke dienstverlening aan klanten en andere belanghebbenden. Ons kantoor is 36 uur per week geopend. Huurders en woningzoekenden kunnen bij ons terecht voor informatie over bijvoorbeeld het woonruimteverdeelsysteem, klussen in de woning, huurtoeslag en de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo).

Via onder andere de wijkbeheerder, klantbeheerders en vaklieden die directe contacten met klanten onderhouden, ontvangen we regelmatig feedback op onze dienstverlening. Waar dit verbeterpunten oplevert, voeren we die door in ons beleid.

Periodiek laten we de kwaliteit van onze dienstverlening op verschillende onderdelen ook extern toetsen. In 2010-2011 heeft bureau Ecorys een visitatieonderzoek uitgevoerd naar de maatschappelijke prestaties van onze organisatie. Ecorys oordeelde dat onze organisatie 'over de volle breedte ruim voldoende tot goed presteert en een open, duidelijke, goed benaderbare partner is'. In 2014 wordt een nieuw onderzoekstraject gestart.

COMMUNICATIE

Bij goede dienstverlening speelt communicatie een belangrijke rol. Om klanten te informeren en te betrekken bij de organisatie worden diverse communicatiemiddelen ingezet. Onze website is het voor iedereen toegankelijke medium, waar alle informatie en links naar andere communicatie-uitingen terug te vinden zijn.

Vier keer per jaar brengen we het bewonersmagazine Huisraad uit. Met dit medium houden we onze huurders op de hoogte van activiteiten en geven we inzicht in onze visie en handelswijze. Belangrijke onderwerpen in 2013 waren het 100-jarig jubileum, de voortgang van nieuwbouwplannen, de directiewisseling en wijkbeheer.

Daarnaast verschijnt regelmatig een digitale nieuwsbrief, waarvoor belangstellenden zich aan kunnen melden. In de nieuwsbrief komen onder andere actuele ontwikkelingen in onze omgeving, nieuws over projecten en beleidswijzigingen aan de orde.

Het afgelopen jaar zijn we tevens een pilot met social media gestart. Via Facebook houden we geïnteresseerden op de hoogte van met name de voortgang van onze nieuwbouwprojecten. We zien het tevens als een extra gelegenheid om in contact te komen met belanghebbenden.

1.6 KLACHTENCOMMISSIE

Hoewel wij ons best doen uitstekende woningen en dienstverlening te bieden, kan het natuurlijk voorkomen dat een huurder toch ontevreden is. In dat geval kan een klacht ingediend worden bij onze klachtencommissie. De commissie heeft in 2013 geen klachten ontvangen. In december is de klachtencommissie bij elkaar geweest voor het jaarlijkse voortgangsoverleg met de directeur-bestuurder. Met de commissie is afgesproken dat het bestaande reglement zal worden aangepast aan de huidige wet- en regelgeving.

Per 1 januari 2014 is de klachtencommissie als volgt samengesteld:

NAAM	FUNCTIE	JAAR VAN AFTREDEN	HERBENOEMBAAR
De heer A. van den Boogaard	Voorzitter	2016	Nee
De heer P. van Emmerik	Vice-voorzitter	2020	Nee
Mevrouw W. Haasdijk	Lid	2018	Ja
Mevrouw J.M. van der Poel	Lid	2018	Nee
Mevrouw A. van der Tang	Lid	2017	Nee
De heer J. van der Tang	Lid	2019	Ja

2. Kwaliteit en verhuur van onze woningen

2.1 OMVANG EN SAMENSTELLING WONINGVOORRAAD

OMSCHRIJVING EENHEDEN	2013	2012	2011
Woningen	1.837	1.838	1.838
Garage / berging	2	2	2
Kantoorruimte HBV	1	1	1
Steunpunt Gemiva	1	1	1
Zorgcentrum	1	1	1
Dienstencentrum	1	1	1
Brede school/sporthal	2	2	2
TOTAAL AANTAL VERHUUREENHEDEN (VHE)	1.845	1.846	1.846

WONINGEN BINNEN BESTAAND BEZIT VERKOCHT

In 2013 zijn twee huurwoningen vanuit het bestaande bezit verkocht.

AANKOOP / NIEUWBOUW

In 2013 hebben wij de woning Lindelaan 7 te Roelofarendsveen aangekocht.

TOTAAL AANTAL VERHUUREENHEDEN

Door bovenstaande mutaties is het totale aantal verhuureenheden in 2013 gedaald naar 1.845.

2.2 STRATEGISCH VOORRAADBELEID

Ons strategisch voorraadbeleid vormt het uitgangspunt voor alle investeringen in ons vastgoed. We treffen daarmee maatregelen om woonkwaliteit te bieden waar nu en in de toekomst vraag naar is. Ons strategisch voorraadbeleid is daarom een dynamisch proces, we actualiseren het elke twee jaar. In het strategisch voorraadbeleid worden uitgangspunten en maatregelen geformuleerd ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- huurbeleid
- basiskwaliteit bestaand bezit
- onderhoudsbeleid
- leefbaarheid
- verkopen bestaand bezit
- doelgroepenbeleid
- product-marktcombinaties (PMC)
- wijkbeheerplannen
- herstructurering
- ontwikkelen en realiseren nieuwbouw.

In 2013 heeft de laatste actualisatie plaatsgevonden ten aanzien van levensduur, onderhoudsplanningen, afstemming nieuwbouw- en herstructureringsplannen. Aan de basis van deze actualisatie lag een beleidsanalyse waarbij interne en externe ontwikkelingen zijn vertaald in strategische beleidskeuzes.

Belangrijk onderdeel van de actualisatie is de afstemming van ons beleid op de regelgeving vanuit de overheid, de lokale ontwikkelingen en demografische veranderingen. Deze aspecten vormen de basis voor de uitwerking en aanpassing van doelgroepenbeleid, product-marktcombinaties en wijkbeheerplannen.

2.3 PROJECTONTWIKKELING

CENTRUMGEBIED

Het uitwerkingsplan Centrumplan Braassemerland betreft de ontwikkeling van het gebied grenzend aan het bestaande centrum van Roelofarendsveen. Binnen dit gebied zal gefaseerde ontwikkeling plaatsvinden van woningbouw in de koop- en huursector, detailhandel en horeca.

Alkemade Wonen en Heembouw Ontwikkeling hebben in 2011 een intentieovereenkomst ondertekend voor de ontwikkeling en bouw van negentig sociale koop- en huurwoningen in het gebied. In 2012 is het stedenbouwkundig plan gepresenteerd en is de planologische procedure opgestart. Het uitwerkingsplan is op 5 maart 2013 door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Kaag en Braassem vastgesteld.

De eerste fase van de realisatie van de woningbouw zal naar verwachting plaatsvinden in de periode 2014-2016. De realisatie van de sociale woningbouw, de detailhandel en de horeca zal naar verwachting worden opgestart in 2015-2016.

NOORDERSTAETE

Na de afronding van de planologische procedures, de eigendomsoverdracht van de grond en het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning in juli 2013, is in september 2013 de bouw van Noorderstaete van start gegaan. Het plan omvat de realisatie van 29 seniorenappartementen in de sociale huursector en een kantoorruimte voor Alkemade Wonen op de hoek van de Kerkweg en het Noordeinde te Roelofarendsveen.

De opdracht voor de bouw is, na een aanbestedingsprocedure, gegund aan Heembouw BV uit Roelofarendsveen. Naar verwachting zal de oplevering van de woningen en het kantoor plaatsvinden medio juli 2014. Alkemade Wonen zal waarschijnlijk medio september 2014 verhuizen naar het nieuwe kantoor.



NIEUWBOUW APPARTEMENTEN HERTOGSWEG

Eind 2013 zijn de voorbereidingen voor de bouw van Hertogsstaete gestart, een appartementencomplex aan de Hertogsweg in Rijpwetering.

De eerste plannen die jaren geleden zijn gemaakt, richtten zich op de vrijkomende locatie van de Peuterhof. Daarna zijn gesprekken gevoerd met de gemeente om de naastgelegen locatie, waar voorheen de Rabobank gevestigd was, over te nemen en in de plannen te betrekken. In 2011 is de koopovereenkomst voor de verwerving van de locatie getekend en is een plan uitgewerkt voor realisatie van 36 appartementen en een maatschappelijke voorziening.

Door marktomstandigheden en economische ontwikkelingen moest het bouwplan echter worden aangepast, waardoor in 2012 definitief is besloten tot een bouwprogramma bestaande uit 38 huurappartementen.

Na de planologische procedures die in 2012 zijn opgestart is in maart 2013 het bestemmingsplan vastgesteld en de omgevingsvergunning verstrekt. Een omwonende had bezwaar hiertegen en heeft een beroepschrift ingediend bij de Raad van State. De beroepsprocedure die hiervan het gevolg was heeft op 16 oktober 2013 geleid tot een uitspraak van de rechter in het voordeel van Alkemade Wonen. Hiermee is de omgevingsvergunning per 16 oktober 2013 onherroepelijk geworden.

Voor de realisatie van het project heeft Alkemade Wonen met Bouwbedrijf Meerburg BV uit Leiderdorp een overeenkomst gesloten. Eind november 2013 is de aannemer gestart met grondwerkzaamheden en het inrichten van de bouwplaats. Naar verwachting zullen de bouwkundige werkzaamheden worden opgestart in februari 2014 en zal de oplevering kunnen plaatsvinden medio 2015.

DE KOLK

Op de Kolk in Oud Ade hebben wij een klein complex bestaande uit een zevental huurwoningen. Deze woningen lopen in 2015 uit de exploitatie. Om woon- en exploitatietechnische redenen hebben wij besloten de exploitatieperiode niet te verlengen. Daarom zal er binnen de bestaande locatie een herstructurering plaatsvinden. De eerste oriëntatie en planvorming hiertoe heeft in 2010 plaatsgevonden en is in 2011 verder uitgewerkt tot een initiatief. Om de haalbaarheid en mogelijkheden bij herstructurering te vergroten is in 2011 het aangrenzende perceel Leidseweg 1a aangekocht. In 2012 is de woning van dit perceel gesloopt en de grond gesaneerd.

Gemeente Kaag en Braassem en Alkemade Wonen zijn sinds 2012 met elkaar in gesprek over de te voeren planologische procedures, stedenbouwkundige uitwerking en verdere planuitwerking. Eind 2013 is op verzoek van de seniorenwoongroep Quackenbosch (van het project voor groepswonen van ouderen) onderzocht of binnen de oorspronkelijke planvorming inpassing van een woonproject voor senioren mogelijk zou zijn. Op basis van de eerste analyses en gesprekken met partijen lijkt deze aanpassing haalbaar. In 2014 vindt definitieve uitwerking van een nieuwbouwplan plaats en zal blijken of ook een woonproject voor senioren in het bouwprogramma kan worden opgenomen. Voorlopige uitgangspunten zijn een bouwplan met 23 tot 24 woningen in de huursector. In 2014 volgen verdere ontwikkeling, uitwerking en het doorlopen van de planologische procedures. Mogelijk dat in 2015 kan worden gestart met de realisatie van het project. Oplevering van de woningen zou dan uitkomen op 2016/2017.

2.4 INVESTERINGEN EN ONDERHOUD

Voor het technische beheer en onderhoud van het bezit van Alkemade Wonen is meerjarenonderhoudsbeleid ontwikkeld. Al het bezit is geïnventariseerd, geïnspecteerd en er zijn meerjarenonderhoudsplanningen, ingrepen en meerjarenbegrotingen uitgewerkt. Alle gegevens zijn verwerkt in het automatiseringssysteem SG/Tobias. Elk jaar worden de meerjarenplanningen, ingrepen en begrotingen geactualiseerd. Vanuit de meerjarenbegroting wordt elk jaar een jaarbegroting uitgewerkt. Uitgangspunten bij het uitwerken van de onderhoudsingrepen zijn gemaakte afspraken vanuit het onderhoudsbeleid en het strategische voorraadbeleid.

In het jaar 2013 zijn onderstaande onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd:

ONDERHOUDSSOORT (X € 1.000)	BEGROTING	REALISATIE	VERSCHIL	PERCENTAGE
Acuutonderhoud	236	247	-11	105
Mutatieonderhoud	219	224	-5	102
Planmatig mutatieonderhoud	290	234	56	81
Woningverbeteringen	16	0	16	0
Periodiek onderhoud	401	370	31	92
Planmatig onderhoud	2.576	2.513	63	98
Zorgcentrum en dienstencentrum	31	33	-2	106
Kaskade	67	60	7	90
Energiebesparende maatregelen	172	180	-8	105
Onvoorzien onderhoud	42	64	-22	152
Onderhoudsfondsen en werk voor derden	74	75	-1	101
TOTAAL ONDERHOUD	4.124	4.000	124	97

ACUUTONDERHOUD

Dit betreft het uitvoeren van reparatieverzoeken en het verhelpen van storingen. Deze werkzaamheden worden grotendeels uitgevoerd door onze eigen technische dienst. In het afgelopen jaar zijn 1.471 reparatieverzoeken verwerkt (2012: 1.353), de gemiddelde kosten per melding in 2013 zijn € 168 (2012: € 144).

MUTATIEONDERHOUD

Dit betreft het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden in leegstaande woningen ten behoeve van het weer in verhuurbare staat brengen van de woningen. In 2013 hebben 105 woningmutaties plaatsgevonden (2012: 89), de gemiddelde kosten per mutatie in 2013 zijn € 2.128 (2012: € 2.229).

PLANMATIG MUTATIEONDERHOUD

Dit betreft het uitvoeren van planmatige- c.q. grootonderhoudswerkzaamheden in leegstaande woningen tijdens de mutatieperiode. Deze werkzaamheden konden in het verleden, bij de uitvoering van het planmatig onderhoud van deze woningen, om diverse redenen niet worden uitgevoerd. Voor deze werkzaamheden is een afzonderlijke post in de begroting opgenomen. Voorheen werden de kosten samengevoegd met het planmatig onderhoud. In 2013 zijn bij 54 mutatiwoningen dergelijke onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd. De kosten van deze werkzaamheden zijn € 55.739 lager dan begroot, doordat er dit jaar bij de gemuteerde woningen al meer werkzaamheden waren uitgevoerd tijdens het in de afgelopen jaren gepleegde planmatig onderhoud. Uitgevoerde werkzaamheden zijn onder andere de renovatie en vervanging van keukens, badkamers, elektrische installaties en plafonds.

WONINGVERBETERINGEN

Dit betreft het uitvoeren van kwaliteitsverhogende onderhoudswerkzaamheden in de seniorencomplexen Arendshorst en Gogherweide. De werkzaamheden vinden plaats tijdens mutatie van de woningen. In 2013 was het bij geen enkele woning noodzakelijk deze kwaliteitsverhogende werkzaamheden uit te voeren. In 2012 zijn er bij één woning werkzaamheden uitgevoerd, waarvoor de kosten € 6.670 bedroegen.

PERIODIEK ONDERHOUD

Dit betreft het uitvoeren van periodiek terugkerende onderhoudswerkzaamheden, veelal op basis van onderhoudscontracten aan onder andere liften, cv-installaties, werktuigbouwkundige installaties, buitenrioleringen, bestratingen en tuinonderhoud. Uitvoering van periodiek onderhoud voorkomt grote herstelwerkzaamheden en houdt het onderhoud beheersbaar.

PLANMATIG ONDERHOUD

Dit betreft de uitvoering van planmatige en preventieve onderhoudswerkzaamheden. Uitvoering van deze werkzaamheden gebeurt voornamelijk door derden. Alle in 2013 opgedragen werkzaamheden zijn ook in 2013 gerealiseerd. Bij de complexen waar grote onderhoudswerkzaamheden hebben plaatsgevonden, zoals het vervangen van kozijnen en gevelelementen, zijn tevens energiebesparende ingrepen toegepast. Hiermee wordt invulling gegeven aan het in 2011 gevormde beleid ten aanzien van energiebesparende ingrepen bij bestaand bezit.

De kosten voor het planmatig onderhoud zijn € 63.000 lager uitgevallen dan begroot. De belangrijkste verschillen ten opzichte van de begroting zijn:

- bij zeven complexen behoefde een aantal geplande keukens herstelwerkzaamheden niet uitgevoerd te worden;
- bij twee complexen behoefde een aantal geplande badkamer herstelwerkzaamheden niet uitgevoerd te worden;
- bij een complex vielen de kosten voor het vervangen van de keukens en bijbehorende herstelwerkzaamheden hoger uit;
- in een seniorencomplex diende het gehele cv-leidingnet in de kruipruimte vervangen te worden;
- in een complex diende een woning geheel gerenoveerd te worden;
- een voordeel door tijdelijke tariefswijziging van de btw.

Onderstaand volgt een toelichting op de belangrijkste werkzaamheden en projecten die in het kader van het planmatig onderhoud zijn uitgevoerd.

Buitenschilderwerk

In 2013 is voor veertien complexen het buitenschilderwerk opgedragen, uitgevoerd en afgerond. Alle aan het schilderwerk voorafgaande werkzaamheden, zoals de reparaties aan het houtwerk, kozijnen, ramen en deuren, zijn in het voorgaande of lopende jaar uitgevoerd.

Vervangen gevelkozijnen

In 2013 zijn bij een tweetal complexen de gevelkozijnen vervangen. Dit betreft de complexen 21 (P.C. Hoofthoek e.o.) en 65 (Schoener). Bij complex 21 zijn ook de dakkapellen vervangen.

Bij de betreffende woningen zijn in verband met het technische beheer kunststof kozijnen toegepast. Voortvloeiend uit het in 2011 gevormde beleid ten aanzien van energiebesparende ingrepen binnen het bestaande bezit zijn er tevens aanvullende maatregelen uitgevoerd, te weten:

- bij de woningen zijn, waar mogelijk, de daken en zolders geïsoleerd;
- bij alle woningen is hr++-glas toegepast;
- bij alle woningen heeft extra kierdichting plaatsgevonden.



Voegwerk

In een drietal complexen is het gevelvoegwerk vervangen. Dit betreft:

- complex 21 (P.C. Hooftlaan e.o.), voegwerk van de woningen en bergingen;
- complex 24 (Lijsterhof), voegwerk diverse voorgevels;
- complex 91 (Regenboogweg), voegwerk diverse achtergevels.

Cv-ketels vervangen

In 2013 zijn er binnen het planmatig onderhoud 77 vr (verbeterd rendement) cv-ketels vervangen door hr (hoog rendement) cv-ketels. Hiermee wordt invulling gegeven aan het in 2011 gevormde beleid ten aanzien van energiebesparende ingrepen bij bestaand bezit.

Dakwerkzaamheden

In 2013 is bij diverse complexen de bitumineuze dakbedekking vervangen. Dit betreft:

- complex 21 (P.C. Hooftlaan e.o.), dakbedekking bergingen en dakkapellen;
- complex 33 (Oud Adeselaan), dakbedekking dakkapellen;
- complex 85 (Zoetemelkhof), dakbedekking woningen en bergingen;
- complex 86 (Watergang), dakbedekking woningen, balkons en bergingen.

ENERGIEBESPARENDE MAATREGELEN

De uitgevoerde energiebesparende maatregelen betreffen voornamelijk het isoleren van zolders bij mutatiewoningen, waar mogelijk uitgevoerd in combinatie met planmatige onderhoudswerkzaamheden, alsmede het bij mutatiewoningen installeren van hr cv-ketels.

Deze maatregelen zijn er op gericht om uiteindelijk voor ons woningbezit op gemiddeld minimaal energielabel C uit te komen. Hiermee leveren wij tevens onze bijdrage aan de landelijke doelstelling om de CO₂-uitstoot in 2020 met 20% te hebben verminderd.

ONVOORZIEN ONDERHOUD

De uitgevoerde onvoorziene werkzaamheden bestaan voornamelijk uit het saneren van asbesthoudende riolering en het verwijderen van (verlijmde) asbesthoudende vloerbedekkingen in 21 mutatiewoningen. Daarnaast zijn er bij diverse woningen werkzaamheden verricht voor het laten uitvoeren van diverse ventilatie- en vochtonderzoeken.

OVERIG ONDERHOUD

Activeerbare investeringen

Op deze post worden de rendabele investeringen in woningonderdelen of individuele woningverbeteringen verantwoord. Het gaat hierbij om investeringen die niet in de oorspronkelijke stichtingskostenopstelling zijn opgenomen. Van elke investering wordt bepaald welk gedeelte rendabel is en welk gedeelte niet. Van een rendabele investering wordt gesproken indien de investering gedekt wordt door een extra huurverhoging of indien er voldoende ruimte is in de bedrijfswaarde van het complex. Is dit niet het geval, dan is er sprake van een onrendabele investering. Het rendabele gedeelte van deze investeringen wordt geactiveerd. Het onrendabele deel wordt als onderhoudskosten ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

In 2013 is voor een bedrag van € 97.641 aan activeerbare investeringen uitgegeven. Het betreft voornamelijk cv-installaties/aanpassingen en dubbelglas. Deze investeringen zijn geheel rendabel.

Glasfonds

Dit betreft het uitvoeren van werkzaamheden voor vervanging van beglazing als gevolg van glasbreuk. Het aantal deelnemers per 31 december 2013 bedraagt 1.616 (2012: 1.607). De bijdrage per deelnemer is € 0,68 per maand. De uitgaven van het glasfonds waren in 2013 € 483 hoger dan de inkomsten (2012: € 1.775 hoger).

Serviceabonnement

Dit betreft de uitvoering van werkzaamheden, reparatieverzoeken en verhelpen van kleine storingen waarvoor huurders een serviceabonnement hebben afgesloten. Het aantal deelnemers per 31 december 2013 is 1.398 (2012: 1.386). De maandelijkse bijdrage per deelnemende huurder bedraagt € 4,50.

In 2013 zijn 693 (2012: 688) meldingen binnengekomen en uitgevoerd. De gemiddelde kosten per melding zijn € 91 (2012: € 87). De kosten van het serviceabonnement waren in 2013 € 11.981 lager dan de ontvangen bijdragen (2012: € 13.976 lager).

3. Lokale verankering

3.1 LEEFBAARHEID

Prettig wonen heeft niet alleen met de woning te maken, maar wordt mede bepaald door de woonomgeving. Hoewel de leefbaarheidsproblematiek in onze gemeente minimaal is, blijven wij alert op mogelijke problemen en streven we ernaar daar in een zo vroeg mogelijk stadium op te anticiperen. Het beheer van onze wijken en buurten is dan ook een belangrijk onderdeel van onze werkzaamheden. De medewerkers van onze eigen technische dienst, onze wijkbeheerder en de klantbeheerders komen dagelijks in de wijken en bij onze klanten thuis.

Naast eigen waarnemingen, maken we ook dankbaar gebruik van signalen die uit de wijken komen, bijvoorbeeld via een buurtpreventieteam, bewonerscommissie of dorpsraad. We zijn erg blij met deze vormen van bewonersvertegenwoordiging en werken graag met hen samen om de leefbaarheid in wijken en buurten te verbeteren.

WIJKBEHEER

Sinds 1 februari 2013 hebben we een wijkbeheerder in dienst. De wijkbeheerder voert regelmatig inspecties uit in de wijken waar woningen van Alkemade Wonen staan. Hij ziet erop toe dat onze wijken schoon, heel en veilig zijn en een positieve uitstraling hebben. Om dit te bereiken maakt hij afspraken met bewoners, voert zelf kleine technische reparaties uit of schakelt derden in om defecten aan straatwerk, openbare verlichting etc. te laten verhelpen.

INVESTEREN IN LEEFBAARHEID DOOR SPONSORING

In 2013 hebben we nieuw sponsorbeleid vastgesteld. Enerzijds biedt dit nieuwe beleid voor aanvragers van sponsorbijdragen meer duidelijkheid aan welke criteria hun aanvraag moet voldoen. Anderzijds wil Alkemade Wonen ook zelf initiatief nemen voor bepaalde sponsoractiviteiten waarbij we ons bijvoorbeeld langdurig aan een evenement of organisatie verbinden, zoals aan de Stichting Vakantiespelen Alkemade.

Met de leefbaarheidsprijsvraag, die we drie achtereenvolgende jaren gehouden hebben, zijn we gestopt. Bewoners die ideeën hebben om de woon- en leefomgeving te verbeteren en/of de saamhorigheid in de buurt te vergroten kunnen nu het hele jaar door een verzoek hiertoe indienen via een aanvraagformulier op onze website.

In 2013 hebben wij in het kader van leefbaarheid financiële bijdragen geleverd aan diverse organisaties en evenementen, waaronder:

- Stichting Vakantiespelen Alkemade;
- twee buurtbijeekommen;
- een project voor groepswonen van ouderen;
- een kerstbijeekomst in twee seniorencomplexen.

BESTRIJDEN VAN WOONFRAUDE

Alle signalen die ons bereiken over vermeende woonfraude worden door ons onderzocht. Onze wijkbeheerder controleert ter plaatse en informeert bij omwonenden. Ook doen we navraag bij de gemeente over de inschrijving in de GBA. In 2013 zijn geen gevallen van woonfraude geconstateerd.

BELEID BIJ HENNEPTEELT IN HUURWONINGEN

Naast het verbod op de teelt van hennep, zoals vastgelegd in onze algemene huurvoorwaarden, hebben we hiervoor ook specifiek beleid ontwikkeld. Dit beleid houdt in dat wanneer een van onze huurders betraapt wordt op bedrijfsmatige hennepcultuur, er een procedure wordt gestart tot ontbinding van de huurovereenkomst. Ook wordt de huurder aansprakelijk gesteld voor de aangerichte schade in de woning. Aanvullend hebben wij het regionale convenant 'Integrale Hennepaanpak Hollands Midden' ondertekend. In 2013 hebben wij geen meldingen ontvangen van hennepcultuur in onze woningen.

AANPAK OVERLAST

Eind 2012 hebben we ons overlastbeleid geëvalueerd en opnieuw vastgesteld. We maken hierin onderscheid tussen burenoverlast en overlast in algemene ruimten/woonomgeving. Bij klachten over het gebruik van algemene ruimten en de woonomgeving speelt onze wijkbeheerder een belangrijke rol. Bij elke melding gaat de wijkbeheerder ter plaatse kijken en onderneemt actie indien nodig. Door regelmatig inspecties uit te voeren en bij constatering van oneigenlijk gebruik direct actie te ondernemen willen we klachten over de woonomgeving zoveel mogelijk voor zijn.

Burenoverlast is een onderdeel van ons overlastbeleid waarbij wij in 2013 sterker de nadruk hebben gelegd op de eigen verantwoordelijkheid van onze huurders. Dit houdt onder andere in dat wij alleen schriftelijke meldingen in behandeling nemen nadat de klager eerst zelf een poging heeft gedaan om de overlast te doen stoppen. Afhankelijk van de aard van de klacht stellen we een onderzoek in, bijvoorbeeld:

- nader gesprek met klager (om klacht te verduidelijken);
- nader gesprek met veroorzaker (hoor en wederhoor);
- informatie inwinnen bij politie of maatschappelijke instellingen;
- buurtonderzoek (zijn er meerdere burens die dezelfde overlast ervaren).
- Hierna maken we de balans op en bepalen welke vervolgstappen genomen moeten worden, bijvoorbeeld:
 - indien sprake is van ernstig en onduelbaar overlast gevend gedrag: overlastveroorzaker aanspreken op zijn gedrag en aangeven dat hij zich als een goed huurder dient te gedragen. Bij aanhoudende overlast kan dit leiden tot een juridische procedure;
 - bij psychische of maatschappelijke problemen: zorgnetwerk of andere hulpverlening inschakelen;
 - bij lichte overlast en onenigheid tussen twee burens: partijen aanmelden bij Buurtbemiddeling Leiden en omgeving voor een bemiddelingsgesprek.

In 2013 hebben wij 56 (2012: 23) overlastmeldingen behandeld. In vier gevallen is Buurtbemiddeling ingeschakeld, bij drie zaken hebben we contact opgenomen met een hulpverlenende instantie. In 2013 heeft geen enkele overlastmelding geleid tot een juridische procedure.

3.2 IN GESPREK MET BEWONERS

SAMENWERKING MET DE HUURDERSBELANGENVERENIGING (HBV)

De HBV is onze belangrijkste gesprekspartner als het gaat om de belangenbehartiging van onze huurders. De samenwerking met de HBV verloopt - net als voorgaande jaren - in een sfeer van wederzijds respect en vertrouwen. Naast de reguliere overlegvergaderingen is er regelmatig informeel overleg tussen de HBV en de directeur-bestuurder en/of leden van het managementteam.

In 2013 hebben vier officiële vergaderingen plaatsgevonden met het bestuur van de HBV. Namens Alkemade Wonen was de directeur-bestuurder aanwezig bij deze vergaderingen en - afhankelijk van de besprekingspunten - één of meerdere leden van het managementteam.

Bespreekpunten waren onder andere:

- stand van zaken (nieuwbouw)projecten;
- prestatieafspraken met de gemeente;
- huurbeleidsplan 2013;
- huurverhoging 2013;
- Sociaal Statuut herstructurering;
- huisvestingsverordening Holland Rijnland;
- lokaal maatwerk;
- sponsorbeleid in kader van leefbaarheid;
- samenwerking met Woningstichting Buitenlust;
- gevolgen regeringsmaatregelen voor corporaties;
- warmtewet;
- wijziging betaling huurtoeslag;
- vertrek van de heer R. Hensen en tijdelijke opvolging door de heer J. Banga;
- onderhoudsplanning 2014;
- bedrijfsbegroting 2014.

Naast de officiële vergaderingen hebben de directeur-bestuurder of manager Woonservice ook diverse malen informeel overleg gehad met de voorzitter of een aantal leden van de HBV. Conform het met de HBV gesloten convenant hebben wij op de jaarvergadering van de HBV op 27 juni 2013 een presentatie gegeven. Ook oud-leden van de vereniging die geen lid zijn van de HBV konden zich hiervoor aanmelden. Directie en raad van commissarissen presenteerden er de jaarcijfers over 2012 en gaven een toelichting op het gevoerde beleid en de belangrijkste gebeurtenissen van het afgelopen jaar. Vanwege de grote gevolgen van de verhuurdersheffing en andere maatregelen die de corporatiesector treffen, werd ook een blik op de toekomst geworpen.

EVALUATIE SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

In de op 30 november 2010 ondertekende samenwerkingsovereenkomst is afgesproken om de overeenkomst eens in de drie jaar te evalueren. In de decembervergadering heeft die evaluatie plaatsgevonden. Zowel de HBV als Alkemade Wonen zijn van mening dat de samenwerkingsovereenkomst ongewijzigd kan worden voortgezet. Het volgende evaluatiemoment is in december 2016 of zoveel eerder als één van beide partijen daar behoefte aan heeft.

BEWONERSCOMMISSIE GOGHERWEIDE

In 2013 is 2 keer overleg gevoerd met de bewonerscommissie van Gogherweide. Namens de corporatie waren de senior-klantbeheerder en de huismeester hierbij aanwezig. Belangrijkste bespreekpunten waren warmtewet, schilderwerk, sleutelbeheer recreatiezaal, groenonderhoud van de openbare ruimte en het gebruik van de recreatiezaal.

3.3 WONEN, WELZIJN EN ZORG

Het bieden van huisvesting gaat verder dan het bouwen en onderhouden van goede en comfortabele woningen. De beschikbaarheid van zorgdiensten en welzijnsactiviteiten is minstens zo belangrijk. Zowel in nieuwbouw als in bestaande bouw is het belangrijk om de klant een totaalpakket te kunnen bieden van wonen, welzijn en zorg. Dat kunnen wij uiteraard niet alleen. We staan daarom open voor samenwerkingsverbanden met aanbieders van zorg- en welzijnsdiensten. En als we zelf mogelijkheden zien om door samenwerking extra service te realiseren voor onze klanten, gaan we actief op zoek naar een partner.

CONVENANT WMO-LOKET

Diverse partijen, waaronder Alkemade Wonen, hebben het convenant Wmo-loket ondertekend. Door dit samenwerkingsverband kunnen wij aan de balie van ons kantoor informatie en advies geven over welzijn en zorg. Daarnaast wordt vanuit dit gemeentelijk Wmo-loket informatie en advies gegeven op het gebied van wonen.

CONVENANT AANLEUNWONINGEN

Voor de toewijzing van 38 aanleunwoningen bij woonzorgcentrum Jacobus aan de Saskia van Uylenburchlaan in Oude Wetering heeft Alkemade Wonen een samenwerkingsconvenant met de gemeente Kaag en Braassem. Toewijzing van deze woningen vindt plaats op volgorde van zorgbehoefte. Alkemade Wonen beheert de wachtlijst en sluit de huurovereenkomsten af. Het team Wmo van de gemeente voert de indicatiestelling uit. Als een woning vrijkomt bepalen gemeente en corporatie samen wie de woning krijgt toegewezen.

ZORGNETWERK

Wij zijn deelnemer aan het zorgnetwerk Kaag en Braassem. Hier nemen diverse hulpverlenende instanties aan deel, waaronder politie, GGD en Maatschappelijk Werk. Doel van dit zorgnetwerk is om individuele casuïstiek van mensen met meervoudige en complexe problemen te bespreken. Door samenwerking tussen de verschillende instanties kan de hulpverlening goed op elkaar afgestemd worden.

WIJDEZORG

Wijde zorg is een aanbieder van woon-, zorg- en welzijnsdiensten die haar werkgebied heeft in de gemeenten Kaag en Braassem, Rijnwoude, Nieuwkoop en Zoeterwoude. Alkemade Wonen heeft langlopende huurovereenkomsten met Wijde zorg voor zorglocatie en dienstencentrum Jacobus in Oude Wetering. Het dienstencentrum heeft een gezellig seniorenrestaurant waardoor het een prominente functie in de wijk heeft.

GEMIVA-SVG GROEP

De Gemiva-SVG Groep ondersteunt mensen met een lichamelijke, verstandelijke of meervoudige handicap in Zuid- en Midden-Holland. Alkemade Wonen heeft langlopende huurovereenkomsten met Gemiva voor de woonlocatie en het dienstencentrum aan de Sotaweg in Roelofarendsveen. De woonlocatie bestaat uit 12 tweekamerappartementen voor begeleid wonen voor cliënten met een verstandelijke beperking. De 24-uursbegeleiding wordt verzorgd vanuit het dienstencentrum waar ook een grote keuken aanwezig is.

BREDE SCHOOL KASKADE

Sinds 2011 is Alkemade Wonen eigenaar van brede school Kaskade. We zijn meer dan alleen de beheerder van het gebouw. Samen met de gebruikers willen we ervoor zorgen dat Kaskade het bruisende middelpunt van de wijk wordt, een plek waar buurtbewoners elkaar ontmoeten en allerlei maatschappelijke activiteiten plaatsvinden.

4. Onze organisatie

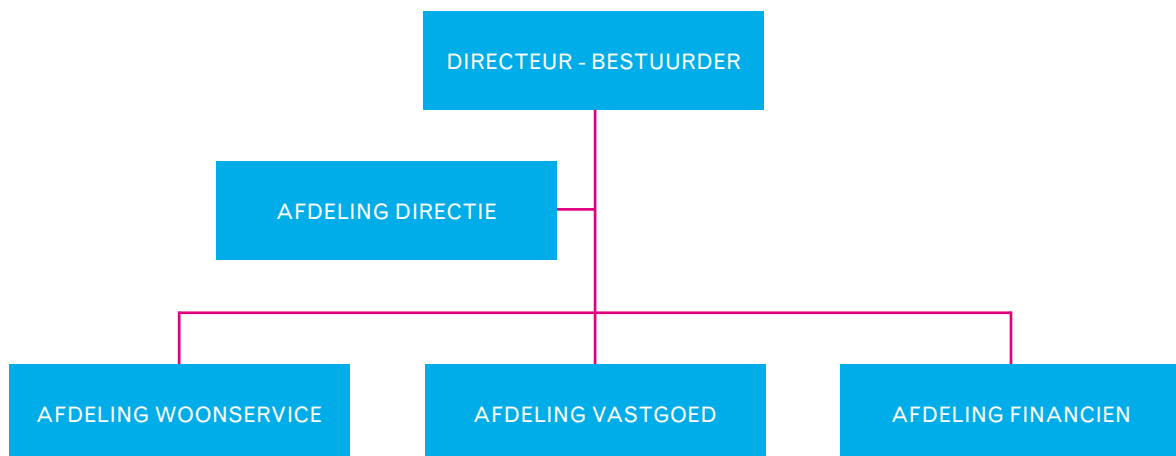
4.1 ORGANISATIE- EN GOVERNANCESTRUCTUUR

Op 31 december 2012 is de juridische entiteit van onze corporatie statutair omgezet van vereniging naar stichting. Onze statutaire naam is daarbij gewijzigd in Woningstichting Alkemade. Daarnaast hanteren wij Alkemade Wonen als nieuwe handelsnaam.

Alkemade Wonen kent, zoals veel corporaties van deze grootte, een éénhoofdige raad van bestuur, in de functie van directeur-bestuurder. Per 1 november 2013 heeft er een wisseling plaatsgevonden van directeur-bestuurder. De heer R. Hensen is uit dienst getreden en de heer J. Banga is aangesteld als nieuwe directeur-bestuurder. De heer Banga vervult deze functie op detacheringsbasis voor 16 uur per week.

De werkorganisatie wordt aangestuurd door drie managers en de directeur-bestuurder. Het interne toezicht wordt ingevuld door de raad van commissarissen, statutair bestaande uit 5 personen. De taken van het bestuur en de raad van commissarissen zijn vastgelegd in de statuten en zijn verder uitgewerkt in de lijst van bevoegdheden van bestuur en rvc. Bij het uitoefenen van het toezicht is de governancecode woningcorporaties een belangrijke randvoorwaarde.

Organisatieschema:



Onze werkorganisatie bestaat uit de afdelingen Directie, Financiën, Vastgoed en Woonservice. Per 31 december 2013 bestaat de personeelsbezetting uit 25 medewerkers (19,0 fte). Dit is exclusief de directeur-bestuurder aangezien deze op detacheringsbasis werkzaam is.

HUISSTIJL

Op onze nieuwjaarsreceptie ter gelegenheid van ons 100-jarig jubileum hebben wij onze nieuwe huisstijl gelanceerd. Deze huisstijl is consequent doorgevoerd in alle visuele uitingen, o.a. op de gevel, op de nieuwe website, op ons wagenpark, op het briefpapier, de bedrijfskleding van onze vaklieden en wijkbeheerder, etc. Daarnaast hebben we ook onze bedrijfsfilm op de website en YouTube gepresenteerd. De invoering van de nieuwe huisstijl is soepel verlopen.

4.2 SCHOLING

Onze organisatie is erop gericht de klant zo goed mogelijk van dienst te zijn. Klanten mogen van onze medewerkers dan ook een servicegerichte instelling verwachten. Als werkgever investeren we structureel in onze medewerkers en in de kwaliteit van onze dienstverlening. Dit doen we door medewerkers passende opleidingen te laten volgen. Dit past in onze planning- en beoordelingsmethodiek waarbij gebruik gemaakt wordt van plannings-, functionerings- en beoordelingsgesprekken.

Naast de aangeboden scholingsmogelijkheden is voor iedere medewerker ook een individueel loopbaanontwikkelingsbudget beschikbaar.

4.3 ARBOBELEID

De arbeidsomstandigheden van onze medewerkers zijn een continu aandachtspunt. Van groot belang hierbij zijn onder andere de periodieke toolboxmeetings van de afdeling Vastgoed en de aanwezigheid van een interne preventiemedewerker.

Tevens is er met betrekking tot de arbodiensten een contract met een zelfstandig werkend bedrijfsarts, waarop een beroep gedaan kan worden. Deze bedrijfsarts, de heer R. Tesselaar, beschikt over een breed netwerk van arbo-deskundigen, waardoor specifieke deskundigheid zo nodig snel beschikbaar is.

4.4 ZIEKTEVERZUIM

Het gemiddelde ziekteverzuim over 2013 was aanzienlijk lager dan in 2012, te weten 2,6% (2012: 4,2%). Het aantal ziekmeldingen in 2013 was met 38 gevallen wel hoger dan in 2012 (31). Landelijk bedroeg het ziekteverzuimpercentage in de sector niet-commerciële dienstverlening over 2012 4,9%.

4.5 ONDERNEMINGSRAAD

De ondernemingsraad heeft in 2013 vier keer formeel overleg met de directie gevoerd. Daarnaast hebben informele en schriftelijke overlegmomenten plaatsgevonden. Elk jaar komen onderwerpen als arbozaken en -wetgeving, nieuwbouwprojecten, jaarverslag en begroting aan bod tijdens de overlegmomenten. Daarnaast is er in het afgelopen jaar ook aandacht besteed aan o.a. de benoeming van een nieuwe directeur-bestuurder en het onderzoek naar een mogelijke backoffice met Woningstichting Buitenlust.

4.6 PERSONEELSBELEID

In 2012 zijn de functiebeschrijvingen en het beoordelingssysteem geëvalueerd en geactualiseerd door onze externe personeelsadviseur. Na overleg met de OR is het gewijzigde beoordelingssysteem besproken met het personeel. Conform de cao heeft daarna een stemming onder het personeel plaatsgevonden. De uitkomst hiervan was positief, zodat het gewijzigde systeem met ingang van 2013 van kracht is.



PERSONEELSOVERLEG

Het afgelopen jaar heeft vier keer formeel overleg plaatsgevonden tussen de medewerkers en de directie. Doel van de personeelsbijeenkomsten is medewerkers te informeren over lopende projecten en overige actuele ontwikkelingen. Op afdelingsniveau vindt eveneens periodiek overleg plaats. Naast specifieke aandachtspunten voor de afdeling kunnen hier ook meer algemene zaken aan de orde worden gesteld.

4.7 100-JARIG JUBILEUM

2013 was voor ons een belangrijk jaar: we bestonden als organisatie 100 jaar. We hebben dit feestelijk, doch bescheiden gevierd. We zijn het jaar begonnen met een nieuwjaarsreceptie waar we ook onze nieuwe huisstijl hebben gepresenteerd. Voor deze bijeenkomst is een brede groep belanghouders uitgenodigd. Verder is een bedrijfsfilm gepresenteerd en een tentoonstelling georganiseerd in combinatie met een historische wandeling. In 2014 ronden we ons jubileum af met een geschenk aan de gemeenschap, in de vorm van een muziekkoepeel. Naar verwachting zal deze eind april gereed zijn.

4.8 ONZE EXTERNE ORIENTATIE

Bij het onderwerp 'wonen' zijn veel partijen direct of indirect betrokken. Om te komen tot een goed resultaat is samenwerking met andere partijen noodzakelijk. Wij werken daarom samen met diverse instanties op zowel landelijk, regionaal als lokaal niveau.

AEDES

Aedes is de brancheorganisatie van woningcorporaties in Nederland. Ze geeft informatie over actuele ontwikkelingen en behartigt de belangen van corporaties bij de landelijke overheid en andere instanties. Alkemade Wonen is lid van Aedes en heeft deelgenomen aan diverse bijeenkomsten over onder andere de benchmark tussen corporaties, het 100-jarig bestaan van Aedes en het akkoord met de minister.

VERENIGING WONINGCORPORATIES HOLLAND RIJNLAND

De corporaties in de regio Holland Rijnland bieden hun vrijkomende woningen gezamenlijk aan via de website Woonzicht.nl. Woningzoekenden kunnen hierdoor in een grotere regio reageren op het aanbod en genieten meer service. Op andere terreinen werken de corporaties samen in de Vereniging Woningcorporaties Holland Rijnland (VWHR). De VWHR en de Stichting Woonmarkt Rijnstreek (corporaties uit de voormalige regio Rijnstreek) zijn de gesprekspartners van de regio Holland Rijnland. Zij streven ernaar het regionale beleid te beïnvloeden teneinde voldoende sociale huisvesting voor de verschillende daarop aangewezen doelgroepen te realiseren. Beide organisaties hebben in 2013 een nieuwe gezamenlijke vereniging opgericht, te weten Holland Rijnland Wonen.

GEMEENTE KAAG EN BRAASSEM

De gemeente Kaag en Braassem is onze belangrijkste lokale partner. We hebben regelmatig contact op zowel ambtelijk als politiek-bestuurlijk niveau. In 2013 zijn onder andere de volgende onderwerpen besproken: Braassemerland, diverse nieuwbouwlocaties, prestatieafspraken, kernprofielen, sociale grondprijzen en de ontwikkelingen in de corporatiesector.

HUURDERSBELANGENVERENIGING

Een van onze belangrijkste belanghouders is de HBV, de huurdersbelangenvereniging waarmee we veelvuldig contact hebben. De belangrijkste besproken onderwerpen zijn vermeld in hoofdstuk 3.2.

WONINGSTICHTING BUITENLUST

Al een aantal jaren werken we op enkele beleidsterreinen samen met woningstichting Buitenlust uit Oegstgeest. Ook combineren we ons treasuryoverleg, waarbij tevens een externe treasuryadviseur betrokken is.

In 2013 heeft onder begeleiding van een externe adviseur een onderzoek plaatsgevonden naar de mogelijkheid van een gezamenlijke backoffice met Woningstichting Buitenlust. De uitkomsten van dit onderzoek zijn besproken met de OR en in een personeelsoverleg. Eind 2013 heeft de directie het besluit genomen dat er geen gezamenlijke backoffice tussen beide corporaties komt. In het verlengde hiervan zal in 2014 een onderzoek plaatsvinden naar samenwerking met één of meer andere corporaties.

WOONDIENSTEN AARWOUDE

Binnen de gemeente Kaag en Braassem werken we samen met Woondiensten Aarwoude bij het bedienen van onze doelgroep, alsmede bij het uitwerken van beleid binnen de gemeente. In 2013 hebben we samen met Woondiensten Aarwoude en de gemeente nieuwe prestatieafspraken opgesteld voor de komende jaren.

4.9 VERWACHTE ONTWIKKELINGEN BIJ ALKEMADE WONEN

Ons bedrijfsplan voor de periode 2011-2015 vormt het uitgangspunt voor de activiteiten die we in het kader van ons jaarlijkse werkplan uitvoeren. Hieronder een kleine greep uit de voorgenomen activiteiten voor het jaar 2014.

ACTUALISATIE STRATEGISCH VOORRAADBELEID

In 2014 willen wij door het opstellen van wijkbeheerplannen nadrukkelijker aandacht gaan besteden aan de leefbaarheid en demografische ontwikkelingen in de wijk. Daarnaast willen wij onze woningen per wijk gaan koppelen aan onze doelgroepen. Met deze activiteiten verwachten wij onze producten nog beter op onze doelgroepen te kunnen afstemmen.

NIEUWBOW NOORDERSTAETE EN HERTOGSSTAETE

In 2014 wordt gewerkt aan twee grote nieuwbouwprojecten, te weten de appartementencomplexen Noorderstaete (Roelofarendsveen) en Hertogsstaete (Rijpwetering). Noorderstaete zal in 2014 worden opgeleverd en Hertogsstaete in 2015.

In het appartementencomplex Noorderstaete zal ook ons nieuwe kantoor worden gehuisvest. Wij verwachten in het najaar van 2014 ons nieuwe kantoor in gebruik te kunnen nemen.

VISITATIE

In de tweede helft van 2014 willen wij een visitatieonderzoek naar onze maatschappelijke prestaties over de jaren 2010 tot en met 2013 laten uitvoeren.

WOONRUIMTEVERDELING

Per 1 april 2014 treedt de nieuwe huisvestingsverordening in werking. Het huidige woonruimteverdeelsysteem wordt dan vervangen door een nieuw systeem. Voorafgaand hieraan zullen alle woningzoekenden die staan ingeschreven in Woonzicht hierover worden geïnformeerd.



5. Financiële continuïteit

5.1 ALGEMEEN

RISICOMANAGEMENT

Risicomanagement is een brede term voor het in kaart brengen van de risico's die een organisatie loopt en de maatregelen die moeten worden genomen om de risico's te beheersen. Risico's dienen op een eenduidige manier te worden benoemd en geprioriteerd.

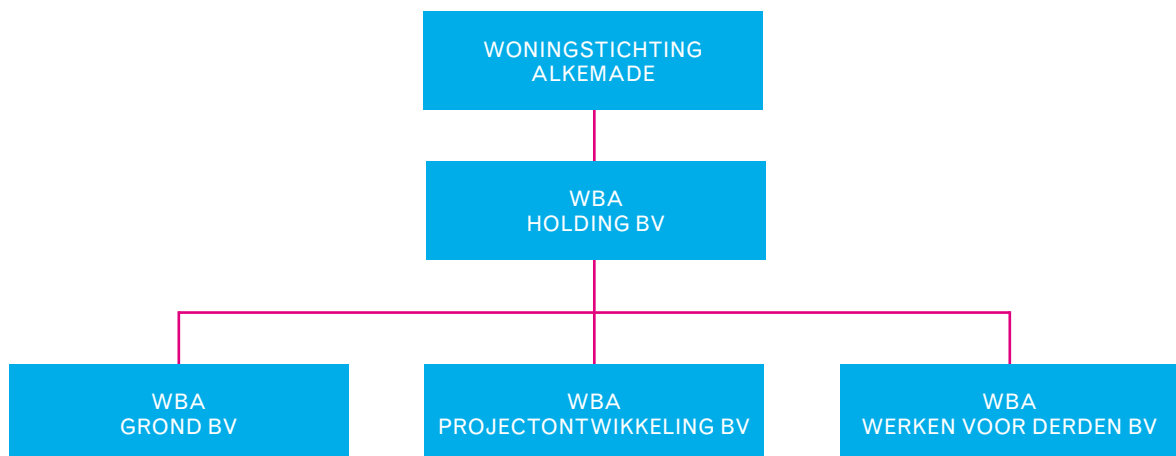
Alkemade Wonen besteedt veel aandacht aan risicomanagement. Bij het uitwerken van alle nieuwbouwprojecten worden zogenoemde fasedocumenten opgesteld. Hierbij wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan de risico's die zich tijdens de verschillende fasen van een project kunnen voordoen en de gevolgen die ze kunnen hebben. Daarnaast worden alternatieve begrotingsscenario's doorgerekend, waarbij wordt nagegaan wat de impact is van het veranderen van diverse uitgangspunten zoals rentestanden, inflatiepercentages, hoogte van sanerings- en verhuurdersheffingen, uitstel van nieuwbouwprojecten, etc.

Voor de toetsing van onze financiële continuïteit zijn door de rvc drie parameters aangewezen met bijbehorende kritische grenzen, waarbinnen de meerjarenbegroting moet blijven. Deze parameters zijn de operationele kasstroom volgens WSW-norm, de interestdekkingsratio en de 'loan to value'. In paragraaf 5.4 wordt verder op deze parameters ingegaan.

VERBINDINGEN

Alkemade Wonen heeft in 2007 vier bv's opgericht. Dit is gedaan om te anticiperen op de gevolgen van de partiële vennootschapsbelastingplicht die vanaf 2006 is ingevoerd voor woningcorporaties. Eind 2007 is een wetsvoorstel aangenomen waardoor de woningcorporaties vanaf 1 januari 2008 integraal vennootschapsbelastingplichtig zijn geworden. Mede om deze reden hebben vanaf 2008 geen activiteiten plaatsgehad in de deelnemingen. Vanaf 1 januari 2008 vormen de toegelaten instelling en de vier besloten vennootschappen een fiscale eenheid in de zin van de wet op de vennootschapsbelasting.

De organisatiestructuur ziet er als volgt uit:



De directeur van de toegelaten instelling is (indirect) ook de directeur van de holding en haar dochters. Ingevolge de Aedes-governancecode dient een toetsingskader voor verbindingen te worden opgesteld. Het voornemen is om dit in de eerste helft van 2014 te effectueren.

Vermogen holding en dochters per 31 december 2013:

WONINGSTICHTING ALKEMADE	AANDEEL	VERMOGEN
WBA holding BV in Roelofarendsveen	100%	- € 6.581

WBA HOLDING BV	AANDEEL	VERMOGEN
WBA grond BV in Roelofarendsveen	100%	€ 14.135
WBA projectontwikkeling BV in Roelofarendsveen	100%	€ 14.137
WBA werken voor derden BV in Roelofarendsveen	100%	€ 14.121

Nast bovenstaande vennootschappen participeert Alkemade Wonen in de Vereniging Woningcorporaties Holland Rijnland (VWHR). Alkemade Wonen heeft geen bestuurlijke betrokkenheid in de VWHR. Aan het woonruimteverdeelsysteem was over 2013 geen bijdrage verschuldigd. Wel is er in 2013 € 34.482 betaald als voorschot voor het nieuwe woonruimteverdeelsysteem.

Alkemade Wonen participeert daarnaast ook in een drietal vve's, te weten vve Saskia van Uylenburch, vve Veenstaete en vve Arendstaete. In alle drie de complexen bezit Alkemade Wonen de meerderheid van het aantal woningen en heeft zij zitting in het bestuur.

5.2 FINANCIËLE POSITIE

RESULTAAT OVER 2013

De winst- en verliesrekening over 2013 sluit met een negatief saldo van € 1.059.000. Het positief verschil ad € 1.631.000 ten opzichte van de begroting wordt grotendeels veroorzaakt door:

- lagere opbrengst uit verkopen van woningen ad € 379.000;
- geen negatief resultaat nieuwbouw koop ad € 270.000;
- lagere afschrijvingslasten ad € 126.000;
- lagere last aan waardeveranderingen materiële vaste activa ad € 1.188.000;
- lagere salariskosten, sociale lasten en pensioenlasten ad € 142.000;
- lagere onderhoudslasten ad € 124.000;
- lagere overige bedrijfslasten ad € 137.000;
- lagere rentelasten ad € 117.000;
- hogere vennootschapsbelastinglast ad € 177.000.

Het positieve verschil ten opzichte van het jaarresultaat 2012 ad € 1.985.000 wordt grotendeels veroorzaakt door:

- hogere huuropbrengsten ad € 457.000;
- hogere opbrengsten uit verkoop van woningen ad € 318.000;
- lagere afschrijvingslasten ad € 128.000;
- lagere last aan waardeveranderingen materiële vaste activa ad € 1.434.000;
- hogere overige bedrijfslasten ad € 531.000.

VERGELIJKING RESULTAAT 2013 – BEGROTING 2013 (X € 1.000)

	BEGROTING 2013	RESULTAAT 2013	VERSCHIL T.O.V. BEGROTING
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
- Huuropbrengsten	11.232	11.323	91
- Opbrengsten servicecontracten	404	404	0
- Overheidsbijdragen	65	65	0
- Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	697	318	-379
- Resultaat nieuwbouw koop	-270	0	270
- Geactiveerde productie t.b.v. eigen bedrijf	53	29	-24
- Overige bedrijfsopbrengsten	373	350	-23
SOM DER BEDRIJFSOPBRENGSTEN	12.554	12.489	-65
BEDRIJFSLASTEN			
- Afschrijvingen	1.851	1.725	126
- Overige waardeveranderingen	3.484	2.296	1.188
- Lonen en salarissen	1.095	1.003	92
- Sociale lasten	154	141	13
- Pensioenlasten	214	177	37
- Onderhoudslasten	4.124	4.000	124
- Leefbaarheid	94	76	18
- Lasten servicecontracten	404	404	0
- Overige bedrijfslasten	1.778	1.641	137
SOM DER BEDRIJFSLASTEN	13.198	11.463	1.735
BEDRIJFSRESULTAAT	-644	1.026	1.670
FINANCIELE BATEN EN LASTEN			
- Rentebaten	67	89	22
- Rentelasten	1.370	1.253	117
SOM DER FINANCIELE BATEN EN LASTEN	1.303	1.164	139
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN			
	-1.947	-138	1.809
Vennootschapsbelasting	-743	-920	-177
Resultaat deelnemingen	0	-1	-1
JAARRESULTAAT NA BELASTINGEN	-2.690	-1.059	1.631

VASTGOED IN EXPLOITATIE

Het vastgoed in exploitatie heeft zich in 2013 als volgt ontwikkeld:

OVERZICHT VASTE ACTIVA (X € 1.000)					
	Boekwaarde 31-12-2012	Investerings/ Overboekingen	Afschrij- vingen	Desinveste- ringen en waardever- anderingen	Boekwaarde 31-12-2013
Sociaal vastgoed	45.394	-1.471	-1.553	-14	42.356
Commercieel vastgoed	2.002	1.771	-99	-27	3.647
TOTAAL	47.396	300	-1.652	-41	46.003

SOCIAAL EN COMMERCIEEL VASTGOED IN EXPLOITATIE

	(x € 1.000)
Aanschafwaarde	73.941
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-27.938
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER 2013	46.003

BEDRIJFSWAARDE SOCIAAL EN COMMERCIEEL VASTGOED IN EXPLOITATIE

De totale bedrijfswaarde per 31 december 2013 bedraagt € 101 miljoen, dit is inclusief de grondwaarde ad € 11 miljoen. Na correcties waardeveranderingen materiële vaste activa bedraagt de boekwaarde van de materiële vaste activa in exploitatie € 46 miljoen. Dit resulteert in een overwaarde van € 55 miljoen.

Ten opzichte van de jaarrekening 2012 is de bedrijfswaarde met € 10 miljoen toegenomen. Deze toename wordt voornamelijk veroorzaakt door de volgende posten:

- levensduurverlenging van 472 woningen; toename € 11 miljoen;
- inrekenen verhuurdersheffing; afname € 20 miljoen;
- aanpassing huurbeleid (hogere indexatie huren); toename € 9 miljoen;
- lagere onderhoudskosten in meerjarenonderhoudsbegroting; toename € 5 miljoen;
- lagere bedrijfslasten in meerjarenbegroting; toename € 5 miljoen.

WAARDEVERANDERINGEN MATERIËLE VASTE ACTIVA EN VASTGOEDPORTEFEUILLE

	(x € 1.000)
Maatschappelijke bijdrage Noorderstaete	1.129
Maatschappelijke bijdrage Hertogsstaete	1.413
Waardeverandering bedrijfswaardeberekeningen (per saldo bate)	-246
TOTALE LAST	2.296

De maatschappelijke bijdragen betreffen het onrendabele deel van de (voorgenomen) investeringen. De waardeverandering bedrijfswaardeberekeningen bestaat uit het saldo van de afwaarderingen en terugnames die voortvloeien uit de jaarlijkse waardedoets van de verschillende complexen, waarbij de boekwaarde van de complexen wordt afgezet tegen de reële waarde (bedrijfswaarde).

Bij zowel Noorderstaete als Hertogsstaete betreft het een extra waardeverandering, bovenop de ultimo 2012 reeds getroffen voorziening, veroorzaakt door het inrekenen van de verhuurdersheffing als toekomstige kostenpost.

VERLOOP EIGEN VERMOGEN

Het verloop van het eigen vermogen is als volgt:

	(x € 1.000)
Stand per 31 december 2012	21.629
Af: jaarresultaat 2013	-1.059
STAND PER 31 DECEMBER 2013	20.570

5.3 TREASURY

Het schuldrestant van de leningen bedraagt ultimo 2013 € 24.257.000. Het afgelopen jaar is één lening geheel afgelost. Deze aflossing betreft een geldlening van Nationale Nederlanden met een schuldrestant van € 716.923. In 2013 is geen nieuwe financiering aangetrokken. Wel is in 2012 een lening afgesloten bij de BNG van € 3 miljoen, welk bedrag vanaf september 2013 variabel kan worden opgenomen. De eerste periode tot 1 september 2014 is de rente variabel. Mocht er minder geld nodig zijn dan de nominale hoofdsom, dan kan het overtollige deel volledig op deposito gezet worden en later worden opgenomen (maandelijks te bepalen). Over het bedrag dat op deposito staat wordt per saldo geen rente betaald (leenrente is gelijk aan depositorente). In 2013 is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot opname van een deel van deze lening, doordat de voortgang van de nieuwbouwprojecten achterloopt op de begroting. Vanaf 1 september 2014 dient de gehele hoofdsom opgenomen te worden en wordt er een vaste rente (3,625%) betaald.

Verloop schuldrestant langlopende leningen:

	(x € 1.000)
Schuldrestant op 31 december 2012	25.420
Bij: opgenomen nieuwe leningen	0
Af: aflossingen in het boekjaar	-1.163
SCHULDRESTANT OP 31 DECEMBER 2013	24.257

Van het schuldrestant is € 21.744.000 geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en het restant van € 2.513.000 door de gemeente Kaag en Braassem. De gemiddelde rentevoet per 31 december 2013 bedraagt 5,1% (2012: 5,1%). Het totaal aan aflossingen bedraagt in 2014 € 1.210.000.

Een aandachtspunt bij het aantrekken van nieuwe leningen is het renterisico. Bij het aangaan van nieuwe leningen wordt rekening gehouden met het verkrijgen van een evenwichtige risicospreiding in de financieringsportefeuille. Zo worden renteresultaten en risico's over verschillende jaren gestabiliseerd. Als limiet – gesteld door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw – geldt dat het renterisico in een jaar niet hoger mag zijn dan 15% van de totale financieringsportefeuille. Uitgaande van onze huidige financieringsportefeuille varieert het renterisico voor de komende 5 jaar tussen de 3,2% en de 25,7% per jaar. Voor de jaren 2016 en 2017 is het percentage groter dan 15%. Echter, door de verwachte toename van onze financieringsportefeuille in de komende jaren zal het leningsaldo dusdanig toenemen dat in 2016 ook aan de WSW-norm wordt voldaan.

5.4 MEERJARENONTWIKKELING

DAEB- EN NIET-DAEB-ACTIVITEITEN

Op 5 juli 2012 is door de Tweede Kamer de herziene Woningwet aangenomen. De activiteiten van woningcorporaties worden als gevolg van de inwerkingtreding van de nieuwe regelgeving verdeeld in zogenoemde DAEB- (Diensten van Algemeen Economisch Belang) activiteiten en niet-DAEB-activiteiten. Alleen DAEB-activiteiten komen voor staatssteun in aanmerking. De belangrijkste DAEB-activiteiten zijn het verhuren van woningen met een huur onder de huurtoeslaggrens (31-12-2013: € 681,02), waarbij bij de toewijzing rekening wordt gehouden met inkomensgrenzen, het verhuren van zorgvastgoed en het verhuren van maatschappelijk vastgoed, voorzover dat is opgenomen in een gelimiteerde lijst van het WSW. Met name het aantrekken van door het WSW geborgde financiering wordt als staatssteun aangemerkt.

Ook onze geldstromen moeten conform deze onderverdeling worden gesplitst. De exacte uitvoering van veel zaken zal na aanneming van de wet geregeld moeten worden in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's). Tot op heden zijn alleen globale conceptteksten van de AMvB's bekend. Op dit moment brengen wij - voor zover mogelijk - in kaart wat de gevolgen en mogelijkheden van deze splitsing voor onze corporatie zijn.

SANERINGSHEFFING

Vanwege de financiële problemen bij Vestia en enkele andere corporaties moet het Centraal Fonds Volkshuisvesting bijspringen met saneringssteun. In 2012 en 2013 heeft het CFV voor € 675 miljoen steun toegezegd aan Vestia en voor € 118 miljoen aan WSG. Ter dekking wordt door het CFV een saneringsheffing opgelegd aan alle corporaties.

In 2013 heeft Alkemade Wonen hiervoor € 418.613 moeten betalen aan het CFV. Ook de komende jaren moeten wij rekening houden met een heffing. In onze meerjarenbegroting 2014-2018 gaan wij uit van een saneringsheffing van € 334.000 voor 2014 aflopend naar € 146.000 in 2018.

VERHUURDERSHEFFING EN EXTRA HUURVERHOOGING

Vanaf 2013 moeten verhuurders die meer dan 10 sociale woningen verhuren, bijdragen aan de huurtoeslag. Dit gebeurt door middel van een jaarlijkse verhuurdersheffing die door de belastingdienst wordt opgelegd. De grondslag voor de heffing is de WOZ-waarde van de sociale woningen. De totale verhuurdersheffing bedraagt voor het jaar 2013 € 50 miljoen en loopt op tot € 1.700 miljoen in 2017. In 2013 hebben wij hiervoor € 47.846 betaald. In onze meerjarenbegroting 2014-2018 gaan wij uit van een te betalen bedrag van € 1.146.000 in 2014 oplopend naar € 1.811.000 in 2018.

Als compensatie voor deze bijdrage, en om de doorstroming van scheefwoners te bevorderen, kunnen de huren in 2013 en 2014 extra worden verhoogd. Voor 2014 zijn deze extra huurverhogingen gelijk aan die van 2013, wat betekent dat voor alle woningen de huur met 1,5% boven inflatie wordt verhoogd. Daarnaast mag de huur voor huishoudens met een inkomen hoger dan € 34.085 met 0,5% extra worden verhoogd en bij een inkomen hoger dan € 43.602 met 2,5%. Met deze extra huurverhogingen is in de meerjarenbegroting 2014-2018 rekening gehouden.

FINANCIËLE PARAMETERS

Voor de toetsing van onze financiële continuïteit zijn door de rvc drie parameters aangewezen met bijbehorende kritische grenzen waarbinnen de meerjarenbegroting moet blijven. Deze parameters zijn de operationele kasstroom volgens WSW-norm, de interestdekkingsratio en de 'loan to value'.

Kasstroom volgens WSW-norm

Nieuwe leningen kunnen wij tegen een gunstiger rentepercentage aantrekken wanneer deze leningen geborgd worden door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Voor de borging van deze



leningen door het WSW is het noodzakelijk dat de operationele kasstromen - na aftrek van een 2% normatieve aflossing - positief blijven. Uit de meerjarenbegroting 2014-2018 blijkt dat deze kasstroom voor deze jaren positief is en varieert tussen de € 0,8 en € 2,5 miljoen.

Hierdoor kunnen wij alle voorgenomen investeringen blijven financieren met geborgde leningen, voorzover het financiering van DAEB-activiteiten betreft. De overige, niet-DAEB-activiteiten komen niet in aanmerking voor geborgde financiering door het WSW.

Interestdekkingsratio (ICR)

De ICR wordt bepaald door de exploitatiekasstroom (operationele kasstroom vóór rente en vennootschapsbelasting) te delen door de rentelasten. Hiermee wordt berekend hoeveel keer de rentelasten kunnen worden betaald uit de exploitatiekasstroom. Als kritische grens geldt dat de ICR groter moet zijn dan 1,3. Uit de meerjarenbegroting 2014-2018 blijkt dat de ICR voor deze jaren groter is dan 1,3 en varieert tussen de 2,1 en 4,3.

Loan to Value (LTV)

Deze parameter geeft de mate aan waarin het vastgoed (uitgaande van een waardering op bedrijfswaarde) extern is gefinancierd. Het leningsaldo wordt daartoe gedeeld door de bedrijfswaarde van het vastgoed. Als kritische grens geldt dat de LTV kleiner moet zijn dan 75%. Uit de meerjarenbegroting 2014-2018 blijkt dat de LTV voor deze jaren kleiner is dan 75% en varieert tussen de 31% en 46%.

Nieuw beoordelingskader WSW

Vanaf 1 maart 2014 gaat het WSW werken met een nieuw risicobeoordelingskader. Hiermee wil het WSW meer risicogestuurd, voorspelbaar en klantgericht gaan werken.

In het voorjaar van 2014 zal worden nagegaan wat het nieuwe risicobeoordelingskader voor Alkemade Wonen betekent en in hoeverre het aansluit bij de drie hierboven genoemde financiële parameters.

INREKENEN NIEUWBOUWPROJECTEN IN MEERJARENBEGROTING

Naar aanleiding van een opmerking van het CFV over onze meerjarenbegroting 2013-2017 heeft er in december 2013 een gesprek plaatsgevonden met het CFV. Het CFV gaf aan problemen te hebben met het steeds maar opschuiven in tijd van een deel van onze nieuwbouwprojecten (dit betreft hoofdzakelijk de projecten in het Braassemmerland). Wij hebben aangegeven in het voorjaar van 2014 een voorstel uit te werken hoe wij de komende jaren met deze projecten in de begroting willen omgaan.

5.5 KENGETALLEN

	2013	2012	2011	2010	2009
GEGEVENS WONINGBEZIT					
Verhuureenheden in exploitatie:					
- Vooroorlogse woningen	32	32	32	32	32
- Naoorlogse woningen	1.805	1.806	1.806	1.808	1.814
- Overige	8	8	8	6	6
TOTAAL	1.845	1.846	1.846	1.846	1.852
Verhuureenheden in aanbouw					
	67	0	0	0	0
TOTAAL WOZ-WAARDE X € 1.000	363.902	393.555	393.909	399.577	403.713
PRIJS-KWALITEITVERHOUDING WONINGEN					
- Gemiddeld aantal punten WWS (daling 2011 is veroorzaakt door invoering van het energielabel)	138,9	138,3	137,7	140,5	140,1
- Gemiddelde netto huurprijs per maand	481	454	439	429	421
VERHUUR					
- Woningen met een huurprijs < € 374,44	302	358	398	418	453
- Woningen met een huurprijs tussen € 374,44 en € 574,35 *)	1.213	1.273	990	993	1.092
- Woningen met een huurprijs tussen € 574,35 en € 681,02 *)	247	149	399	386	267
- Woningen met een huurprijs > € 681,02	75	58	51	43	34
- Leegstand langer dan 2 maanden	1	2	-	2	3
- Mutaties					
	105	89	101	137	123

*) Vanaf 2012 met huurprijs aangesloten bij de door het CFV gehanteerde aftoppingsgrens bereikbaar.

	2013	2012	2011	2010	2009
FINANCIËLE CONTINUÏTEIT					
- Kasstroom volgens WSW-norm (x € 1.000)	2.681	2.958	2.685	1.938	1.867
- Interestdekkingsratio	4,1	3,9	3,8	4,0	3,5
- Loan to Value	24%	29%	31%	26%	28%
ONDERHOUD					
- Mutatieonderhoud per mutatie	2.128	2.222	2.167	1.929	1.922
- Niet-planmatig onderhoud per verhuureenheid	679	681	549	608	539
- Planmatig onderhoud per verhuureenheid	1.489	1.553	1.429	1.293	1.164
TOTAALKOSTEN ONDERHOUD PER VERHUUREENHEID	2.168	2.234	1.978	1.901	1.703
BALANS EN WINST- EN VERLIESREKENING (PER VERHUUREENHEID)					
- Eigen vermogen	11.149	11.717	13.365	12.660	10.942
- Huren	6.137	5.886	5.562	5.240	5.076
- Overheidsbijdragen	35	36	42	42	42
- Opbrengsten servicecontracten	219	215	213	209	205
- Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-75	-1.140	-541	2.087	1.612
- Jaarresultaat	-574	-1.649	705	1.682	1.183
ALGEMEEN					
- Huurachterstanden, uitgedrukt in een percentage van de bruto huur	0,44%	0,35%	0,41%	0,34%	0,27%
- Huurderving, uitgedrukt in een percentage van de huren en vergoedingen	0,51%	0,28%	0,39%	0,62%	0,66%
- Overige reserves, uitgedrukt in een percentage van de huurontvangsten	181%	198%	239%	240%	214%
- Personeelsbezetting (fte's)	19	19	19	20	20



6. Verklaring van het bestuur

Als bestuurder verklaar ik dat het jaarverslag een getrouw beeld geeft van de werkzaamheden in het afgelopen jaar en van de financiële positie van de stichting. Ik verklaar dat een goede invulling is gegeven aan het uitgangspunt 'uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting' zoals vastgelegd in het Bbsh en dat alle ons ter beschikking staande middelen zijn gebruikt in het belang van de volkshuisvesting.

Tot slot maak ik van deze gelegenheid gebruik om mijn oprechte waardering uit te spreken aan alle betrokkenen en hen te bedanken voor hun inzet in het afgelopen jaar.

Roelofarendsveen, 23 april 2014

Jaap Banga,
directeur-bestuurder



JARREKENING 2013

Opgemaakt d.d. 23 april 2014

BALANS PER 31 DECEMBER NA RESULTAATBESTEMMING

ACTIVA

Bedragen x € 1.000	2013	2012
VASTE ACTIVA		
MATERIELE VASTE ACTIVA		
- Sociaal vastgoed in exploitatie	42.356	45.394
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	610	597
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.203	579
	44.169	46.570
VASTGOEDBELEGGINGEN		
- Commercieel vastgoed in exploitatie	3.647	2.002
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0
	3.647	2.002
FINANCIELE VASTE ACTIVA		
- Deelnemingen in groepsmaatschappijen	0	0
- Andere deelnemingen	1	0
- Latente belastingvordering	852	1.245
	853	1.245
TOTAAL VASTE ACTIVA	48.669	49.817
VLOTTENDE ACTIVA		
VOORRADEN		
OVERIGE VOORRADEN	30	39
VORDERINGEN		
- Huurdebiteuren	39	31
- Gemeente Kaag en Braassem	0	3
- Overige vorderingen	252	8
- Overlopende activa	103	107
	394	149
LIQUIDE MIDDELEN	3.709	5.084
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	4.133	5.272
TOTAAL ACTIVA	52.802	55.089

PASSIVA

Bedragen x € 1.000	2013	2012
EIGEN VERMOGEN		
- Overige reserves	20.570	21.629
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	20.570	21.629
VOORZIENINGEN		
- Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	3.727	4.358
- Voorziening latente belastingverplichtingen	1.430	1.306
TOTAAL VOORZIENINGEN	5.157	5.664
LANGLOPENDE SCHULDEN		
- Leningen kredietinstellingen	24.257	25.420
- Overige langlopende schulden	138	137
TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN	24.395	25.557
KORTLOPENDE SCHULDEN		
- Schulden aan leveranciers	670	532
- Belastingen en premies sociale verzekeringen	442	143
- Overige schulden	17	0
- Overlopende passiva	1.551	1.564
TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN	2.680	2.239
TOTAAL PASSIVA	52.802	55.089

WINST- EN VERLIESREKENING

Bedragen x € 1.000	2013	2012
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
- Huuropbrengsten	11.323	10.866
- Opbrengsten servicecontracten	404	396
- Overheidsbijdragen	65	67
- Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	318	0
- Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	29	48
- Overige bedrijfsopbrengsten	350	319
SOM DER BEDRIJFSOPBRENGSTEN	12.489	11.696
BEDRIJFSLASTEN		
- Afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	1.725	1.853
- Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	2.296	3.730
- Lonen en salarissen	1.003	996
- Sociale lasten	141	136
- Pensioenlasten	177	230
- Onderhoudslasten	4.000	4.088
- Leefbaarheid	76	71
- Lasten servicecontracten	404	395
- Overige bedrijfslasten	1.641	1.110
SOM DER BEDRIJFSLASTEN	11.463	12.609
BEDRIJFSRESULTAAT	1.026	-913
FINANCIELE BATEN EN LASTEN		
- Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	89	151
- Rentelasten en soortgelijke kosten	1.253	1.343
SALDO FINANCIELE BATEN EN LASTEN	-1.164	-1.192
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	-138	-2.105
- Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-920	-938
- Resultaat deelnemingen	-1	-1
RESULTAAT NA BELASTINGEN	-1.059	-3.044

KASSTROOMOVERZICHT

Bedragen x € 1.000	2013	2012
Bedrijfsresultaat	1.026	-913
Aanpassingen voor:		
- boekresultaat desinvesteringen materiële vaste activa	-318	0
- afschrijvingen	1.725	1.866
- waardeveranderingen	2.296	3.730
- mutatie voorzieningen	124	1.212
- veranderingen in werkkapitaal:		
- mutatie voorraden	9	9
- mutatie vorderingen	-245	359
- mutatie kortlopende schulden	441	-273
	205	95
KASSTROOM UIT BEDRIJFSOPERATIES	5.058	5.990
- Ontvangen rente	89	151
- Betaalde rente	-1.253	-1.343
- Vennootschapsbelasting	-920	-938
- Resultaat deelnemingen	-1	-1
	-1	-1
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	2.973	3.859
- Investerings in materiële vaste activa	-4.208	-835
- Desinvesteringen materiële vaste activa	601	4
- Investerings in vastgoedbeleggingen	-5	0
- Desinvesteringen vastgoedbeleggingen	33	0
- Mutatie financiële vaste activa	393	-274
	393	-274
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-3.186	-1.105
Ontvangsten uit langlopende schulden	1	8
Aflossingen langlopende schulden	-1.163	-2.568
	-1.163	-2.568
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	-1.162	-2.560
AFNAME RESPECTIEVELIJK TOENAME GELDMIDDELEN	-1.375	194
Saldo liquide middelen begin boekjaar	5.084	4.890
Mutatie boekjaar	-1.375	194
	-1.375	194
SALDO LIQUIDE MIDDELEN EINDE BOEKJAAR	3.709	5.084

Toelichting op de jaarrekening

ALGEMEEN

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2013 tot en met 31 december 2013. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

ACTIVITEITEN

De activiteiten van Alkemade Wonen, statutair gevestigd en kantoor houdende aan Cilinderweg 1 te Roelofarendsveen, bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector.

GEGEVENS OVER KAPITAALBELANGEN

De volgende partijen zijn via de 100%-dochtermaatschappij WBA holding BV verbonden met de rechtspersoon:

	Statutaire vestigingsplaats	Aandeel in het geplaatste kapitaal	Vermogen per 31-12-2013	Resultaat 2013
- WBA project ontwikkeling BV	Roelofarendsveen	100%	€ 14.137	€ 42
- WBA grond BV	Roelofarendsveen	100%	€ 14.135	€ 42
- WBA werken voor derden BV	Roelofarendsveen	100%	€ 14.121	€ 42

Alkemade Wonen staat aan het hoofd van de groep.

Alkemade Wonen heeft gebruik gemaakt van de vrijstelling van art. 2: 407 lid 1 sub a BW en heeft geen geconsolideerde jaarrekening opgesteld.



ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening van Alkemade Wonen is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de 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. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

MATERIELE VASTE ACTIVA

Sociaal vastgoed in exploitatie

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2013 bedraagt deze grens € 681,02 (2012: € 664,66).

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

Alkemade Wonen kwalificeert het sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel, aangezien Alkemade Wonen beleid heeft dat gericht is op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Het volkshuisvestelijk beleid staat hierbij centraal.

Sociaal vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd op verkrijgings- of vervaardigingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. Of sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt jaarlijks getoetst op basis van boekwaarde versus bedrijfswaarde. Deze toetsing vindt plaats op complexniveau.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven, eventueel vermeerderd met na-investeringen. Tevens worden hierbij de direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd.

De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, rekening houdend met een eventuele residuwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op grond wordt niet afgeschreven.

Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste van het resultaat gebracht op het moment dat deze zich voordoen.

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

Indien wordt vastgesteld dat een in het verleden verantwoorde bijzondere waardevermindering niet meer bestaat of is afgenomen, wordt de toegenomen boekwaarde van de desbetreffende activa niet hoger gesteld dan de boekwaarde die bepaald zou zijn als geen bijzondere waardevermindering voor het actief zou zijn verantwoord.

Complexen worden gedefinieerd op basis van groepen van gelijksoortige activa (kasstroomgenererende eenheid). Voor Alkemade Wonen hebben de onderstaande kenmerken een rol gespeeld bij het vaststellen van product-marktcombinaties:

- woningtypen
- locatie
- aantal kamers

De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen van de kasstroomgenererende eenheid uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering. De indeling naar kasstroomgenererende eenheid is gedefinieerd op complexniveau. Alkemade Wonen kiest voor deze indeling van de kasstroomgenererende eenheden aangezien deze aansluit bij haar interne bedrijfsvoering en hierbij de basis vormt voor haar vastgoedsturing. De bedrijfswaarde wordt afhankelijk gesteld van de voorgenomen bestemming van de complexen. De onroerende zaken kunnen voor langere of kortere termijn voor verhuur worden aangehouden.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2013 intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken een periode van vijf jaar, behoudens de verwachte kosten van groot onderhoud en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar. De kosten van planmatig onderhoud worden gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

De voor de bedrijfswaardeberekening gehanteerde uitgangspunten zijn opgenomen in de toelichting op de balans bij het onderdeel materiële vaste activa.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van een bijzondere waardevermindering. Bij de bepaling van de bijzondere waardevermindering worden de boekwaarde en realiseerbare waarde van het complex waartoe zij gaan behoren betrokken. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen verkrijgingsprijs en bijkomende kosten en indien van toepassing verminderd met bijzondere waardeverminderingen.

Afschrijving vindt plaats na ingebruikneming van de complexen.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en, indien van toepassing, met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

VASTGOEDBELEGGINGEN

Een vastgoedbelegging is een onroerend goed (of een deel daarvan) dat wordt aangehouden om huuropbrengsten of een waardestijging, of beide, te realiseren.

Commercieel vastgoed in exploitatie

Het commercieel vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Commercieel vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd op verkrijgings- of vervaardigingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en, indien van toepassing, met bijzondere waardeverminderingen. Of sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt jaarlijks getoetst op basis van boekwaarde versus marktwaarde in verhuurde staat. Deze toetsing vindt plaats op complexniveau.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven, eventueel vermeerderd met na-investeringen. Tevens worden hierbij de direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd.

De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, rekening houdend met een eventuele residuwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op grond wordt niet afgeschreven.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie als vastgoedbelegging betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie als commercieel vastgoed.

De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, onder aftrek van een bijzondere waardevermindering. Bij de bepaling van de bijzondere waardevermindering worden de boekwaarde en realiseerbare waarde van het complex waartoe zij gaan behoren betrokken. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen verkrijgingsprijs en bijkomende kosten en, indien van toepassing, verminderd met bijzondere waardeverminderingen.

Afschrijving vindt plaats na ingebruikneming van de complexen.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen en overige deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de nettovermogenswaardemethode. Invloed van

betekenis wordt in ieder geval verondersteld aanwezig te zijn bij een belang van meer dan 20%. De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening. Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Alkemade Wonen in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming, respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd, primair ten laste van de vordering op de deelneming en voor het overige onder de voorzieningen.

Andere deelnemingen

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Indien sprake is van een bijzondere waardevermindering vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde; afwaardering vindt plaats ten laste van de winst- en verliesrekening.

VLOTTENDE ACTIVA

Voorraden

De voorraden grond- en hulpstoffen worden gewaardeerd tegen de laatst betaalde inkooprijzen. Tevens wordt rekening gehouden met een aftrek voor mogelijke incourantheid gebaseerd op een verwachte lagere marktwaarde.

Huurdebiteuren

Waardering geschiedt tegen nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kassaldi, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de noemer kortlopende schulden.



VOORZIENINGEN

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan, waarbij het waarschijnlijk is dat de uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeente en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen bedrijfswaarde.

Latente belastingvorderingen en –verplichtingen

Een voorziening voor latente belastingvorderingen en –verplichtingen wordt getroffen met behulp van de verplichtingenmethode voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen en hun belastinggrondslag. De berekening van de latente belastingvorderingen en –verplichtingen geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voorzover reeds bij wet vastgesteld.

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd indien het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee de verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

Belastinglatenties worden in beginsel gewaardeerd tegen de contante waarde. Daar waar het realisatiemoment van de latentie binnen een beperkt aantal jaren wordt verwacht, wordt de latentie gewaardeerd op nominale waarde aangezien de nominale- en contante waarde elkaar dan niet veel ontlopen. Daar waar het realisatiemoment van de latentie onzeker is, wordt de latentie uit oogpunt van voorzichtigheid op nihil gewaardeerd.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

LANGLOPENDE SCHULDEN

De langlopende schulden worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Eventuele transactiekosten worden in de winst- en verliesrekening als interestlast verwerkt.

OVERIGE ACTIVA EN PASSIVA

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

GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2013 bedroeg dit maximumpercentage, behoudens de mogelijkheid tot extra inkomensafhankelijke huurverhoging, 4%.

Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en diensten. De bijdragen dienen ter dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Overheidsbijdragen

Overheidsbijdragen betreffen de vrijval uit de egalisatierekening rijksbijdragen en overige overheidsbijdragen.

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde (bestaand bezit) dan wel de vervaardigingsprijs (projecten voor derden). Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Mogelijke verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Projectopbrengsten uit hoofde van de onderhanden projecten worden als opbrengsten verwerkt in de winst- en verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum.

Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

De toe te rekenen interne directe kosten ten behoeve van onroerende zaken in ontwikkeling worden hieronder verantwoord.

Overige bedrijfsopbrengsten

Hieronder worden onder andere de doorbelaste administratiekosten, de opbrengsten van overige dienstverlening, de productiewaarde van de eigen onderhoudsdienst en incidentele opbrengsten verantwoord.

BEDRIJFSLASTEN

Afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

De afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Met een mogelijke restwaarde wordt geen rekening gehouden. Over terreinen wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast.

Boekwinsten en –verliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op afboekingen uit hoofde

van bijzondere waardevermindering dan wel een terugneming daarvan. Mutaties in bijzondere waardeverminderingen ontstaan door een jaarlijkse toets van de bedrijfswaarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op historische kostprijs minus cumulatieve afschrijvingen.

Lonen en salarissen en sociale lasten

Lonen en salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

Pensioenlasten

Alkemade Wonen heeft een pensioenregeling bij pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan de pensioenuitvoerder, te weten het bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst- en verliesrekening verantwoord.

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo december 2013 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 114% (deze dient minimaal 105% te bedragen). Het pensioenfonds ziet geen noodzaak voor de aangesloten instellingen om extra stortingen te verrichten. Alkemade Wonen heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

Onderhoudslasten

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden op balansdatum nog niet zijn uitgevoerd, worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen, niet zijnde investeringen, en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Alkemade Wonen, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

Lasten servicecontracten

De gemaakte servicekosten voor huurders worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande

boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Alkemade Wonen heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Alkemade Wonen heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2013 en het fiscale resultaat 2013 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

Alkemade Wonen staat aan het hoofd van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. De vennootschapsbelasting wordt berekend als ware zij zelfstandig belastingplichtig. Aan de andere vennootschappen die deel uitmaken van de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting, wordt vennootschapsbelasting doorberekend als ware zij zelfstandig belastingplichtig, met inachtneming van een toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid aan de verschillende vennootschappen.

KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. Bij deze methode wordt voor de bepaling van de kasstromen uit operationele activiteiten het nettoresultaat aangepast voor posten van de winst- en verliesrekening die geen invloed hebben op ontvangsten en uitgaven in het verslagjaar. Tevens wordt het nettoresultaat aangepast voor mutaties in de balansposten en posten van de winst- en verliesrekening waarvan de ontvangsten en uitgaven niet worden beschouwd als behorende tot de operationele activiteiten.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen, met uitzondering van deposito's met een looptijd langer dan drie maanden.

In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen, rekening houdend met de onder de overige schulden opgenomen verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Toelichting op de balans

(bedragen x € 1.000)

ACTIVA

MATERIELE VASTE ACTIVA

Een overzicht van de materiële vaste activa is hierna opgenomen:

	Sociaal vastgoed in exploitatie	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Totaal
31 DECEMBER 2012				
- Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	71.418	883	1.005	73.306
- Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-26.024	-286	-426	-26.736
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER 2012	45.394	597	579	46.570
MUTATIES				
- Investerings	295	3.188	725	4.208
- Desinvesterings	-352	-3	-130	-485
- Afschrijvingen	-1.553	0	-73	-1.626
- Afschrijvingen desinvesterings	99	0	102	201
- Overboekings van/naar commercieel vastgoed in exploitatie	-1.766	43	0	-1.723
- Overige waardevermindering en terugnemings daarvan	239	-43	0	196
- Toename voorziening	0	-3.172	0	-3.172
TOTAAL MUTATIES 2013	-3.038	13	624	-2.401
31 DECEMBER 2013				
- Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	69.432	4.112	1.600	75.144
- Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-27.076	-3.502	-397	-30.975
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER 2013	42.356	610	1.203	44.169

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek zijn als volgt:

SOCIAAL VASTGOED IN EXPLOITATIE		
Grond	geen afschrijvingen	
Opstal brede school	lineair	40 jaar
Opstal overige	lineair	50 jaar
Cv-installaties	lineair	15 jaar
Aanpassing mindervaliden	lineair	20 jaar
Warmwatervoorzieningen	lineair	15 jaar

Over vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt niet afgeschreven.

ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE		
Terreinen	geen afschrijvingen	
Bedrijfsgebouwen	lineair	50 jaar
Inventaris	lineair	10 jaar
Automatisering / vervoermiddelen	lineair	5 jaar

Al het vastgoed is verzekerd tegen nieuwbouwwaarde. Het vastgoed is in zijn geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder WSW- en overheidsgarantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

Sociaal vastgoed in exploitatie

In de post sociaal vastgoed in exploitatie zijn 1.770 (31.12.2012: 1.786) verhuureenheden opgenomen. Dit bestaat uit 1.764 woningen en 6 overige verhuureenheden. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 347.976.000 (31.12.2012: € 379.996.000).

De bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2013 € 93.280.000 (31.12.2012: € 87.571.000). De bedrijfswaarde is opgenomen ter vergelijking met de boekwaarde van de opstal die gewaardeerd is tegen historische kostprijs of lagere bedrijfswaarde, verminderd met de daarop toegepaste afschrijvingen. De weergegeven bedrijfswaarde is berekend volgens interne normen.

Bij de bedrijfswaardeberekeningen gelden de volgende uitgangspunten:

- jaarlijkse huurverhoging van 3,5% tot en met 2018 en daarna 2,0%;
- jaarlijkse huurderiving van 0,5% tot en met 2018 en 1,0% vanaf 2019;
- bedrijfslasten inclusief niet-cyclisch onderhoud op basis van de begroting 2014;
- jaarlijkse stijging van de overige kosten van 2,0% voor de jaren 2014 tot en met 2018, en van 3% voor de jaren erna;
- cyclisch onderhoud gedurende de levensduur van een complex conform de integrale meerjarenonderhoudsplanning;
- jaarlijkse stijging van de onderhoudskosten van 3,0%;
- restwaarde voor de grond van € 5.000 per woning;
- verkoop van 4 woningen per jaar voor de eerstkomende 5 jaar;
- disconteringsvoet van 5,25%;
- de periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen. De minimale levensduur is gesteld op 15 jaar, tenzij vanuit planvorming een kortere levensduur gerechtvaardigd is;
- de verhuurdersheffing is voor de volledige resterende exploitatieduur ingerekend;
- de te betalen vennootschapsbelasting en bijdrageheffing saneringssteun maken geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.



De verwachte opbrengstwaarde van woningen geormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

De specificatie van deze post is als volgt:

	2013	2012
Hertogsstaete, Rijpwetering	2.041	191
Noorderstaete, Roelofarendsveen	1.461	95
De Kolk, Oud Ade	603	588
Centrumplan, Roelofarendsveen	7	7
Regenboogweg, Nieuwe Wetering	0	2
	4.112	883
Af: gepresenteerd onder voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	3.502	286
TOTAAL	610	597

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De specificatie van deze post is als volgt:

	2013	2012
Kantoor en werkplaats	361	379
Vervoermiddelen	33	56
Machines en gereedschappen	1	2
Inventaris	28	33
Automatisering	76	65
Nieuwbouw in ontwikkeling kantoor Noorderstaete	704	44
TOTAAL	1.203	579

De nieuwbouw in ontwikkeling kantoor Noorderstaete betreft een gedeelte van de tot nu toe gemaakte kosten voor het nieuwbouwproject Noorderstaete in Roelofarendsveen. In dit nieuwbouwproject wordt ook het nieuwe kantoor voor Alkemade Wonen gerealiseerd. Van de totale uitgaven ultimo 2013 ad € 2.165.000 is € 704.000 toe te rekenen aan het kantoorgedeelte.

VASTGOEDBELEGGINGEN

Een overzicht van de vastgoedbeleggingen is hierna opgenomen:

	Commercieel vastgoed in exploitatie	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
31 DECEMBER 2012			
- Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.610	43	2.653
- Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	608	43	651
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER 2012	2.002	0	2.002
MUTATIES			
- Investerings	5	0	5
- Desinvesterings	-33	0	-33
- Afschrijvingen	-99	0	-99
- Overboekings van/naar sociaal vastgoed in exploitatie	1.766	-43	1.723
- Overige waardeverminderingen en terugnemings daarvan	6	43	49
- Toename voorziening	0	0	0
TOTAAL MUTATIES 2013	1.645	0	1.645
31 DECEMBER 2013			
- Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.509	0	4.509
- Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-862	0	-862
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER 2013	3.647	0	3.647

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

COMMERCIEEL VASTGOED IN EXPLOITATIE		
Grond	geen afschrijvingen	
Opstal	lineair	50 jaar
Cv-installaties	lineair	15 jaar
Warmwatervoorzieningen	lineair	15 jaar

Over vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt niet afgeschreven.

Commercieel vastgoed in exploitatie

In de post commercieel vastgoed in exploitatie zijn 75 (2012: 58) verhuureenheden opgenomen. Dit bestaat uit 73 woningen en 2 garages. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 15.926.000 (2012: € 13.559.000).

De bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2013 € 8.204.000 (31.12.2012: € 3.847.000). De bedrijfswaarde is opgenomen ter vergelijking met de boekwaarde van de

opstal die gewaardeerd is tegen historische kostprijs of lagere bedrijfswaarde, verminderd met de daarop toegepaste afschrijvingen. De weergegeven bedrijfswaarde is berekend volgens interne normen zoals deze zijn opgenomen bij de toelichting op het sociaal vastgoed in exploitatie onder de materiële vaste activa. Bij de bedrijfswaardeberekening van het commercieel vastgoed in exploitatie is geen rekening gehouden met de opbrengst van verkoopwoningen omdat er in het commercieel vastgoed in exploitatie geen voor verkoop gelabelde woningen zijn.

De waardering tegen historische kostprijs is getoetst aan de marktwaarde in verhuurde staat. Deze marktwaarde is hierbij op een drietal manieren berekend, te weten:

1. op basis van 12 maal de jaarhuur;
2. op basis van 70% van de WOZ-waarde;
3. door middel van de discounted cashflow op basis van commerciële parameters.

In alle drie de gevallen is de marktwaarde groter dan de waardering op basis van historische kostprijs. Uitgaande van bovengenoemde drie berekeningsmethoden bedraagt de gemiddelde marktwaarde van het commercieel vastgoed in exploitatie € 10,1 miljoen. Per woning is dat circa € 138.000.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

De specificatie van deze post is als volgt:

	2013	2012
- Hertogsstaete, Rijpwetering	0	43
- Af: gepresenteerd onder voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	0	43
TOTAAL	0	0

In onze prognoses gaan wij er op dit moment van uit dat alle woningen na oplevering in de sociale huursector worden verhuurd. De totale investering is om die reden gepresenteerd als vastgoed in ontwikkeling onder de materiële vaste activa.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

	2013	2012
- Deelnemingen in groepsmaatschappijen	0	0
- Andere deelnemingen	1	0
- Latente belastingvordering	852	1.245
TOTAAL	853	1.245

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	2013	2012
Stand per 1 januari	0	0
Af: resultaat deelnemingen	0	0
STAND PER 31 DECEMBER	0	0

Dit betreft de 100%-deelneming WBA holding BV gevestigd in Roelofarendsveen. Het eigen vermogen van de deelneming per 31 december 2013 bedraagt negatief € 6.581. Het resultaat over 2013 bedroeg negatief € 487. Vanwege het negatieve eigen vermogen van WBA holding BV heeft Alkemade Wonen een voorziening getroffen van € 6.581 op de rekening-courantvordering op WBA holding BV.

Andere deelnemingen

	2013	2012
Stand per 1 januari	0	0
Bij: aankoop deelneming	1	0
Af: resultaat deelnemingen	0	0
STAND PER 31 DECEMBER	1	0

Dit betreft de verwerving van 100 aandelen in het kapitaal van Woningnet N.V. ad € 1.219. Deze aandelen zijn voor 75% volgestort. Het belang van Alkemade Wonen in Woningnet N.V. bedraagt 0,02%.

Latente belastingvordering

	2013	2012
Stand per 1 januari	1.245	971
Mutatie boekjaar	-393	274
STAND PER 31 DECEMBER	852	1.245

De specificatie van de latente belastingvordering per 31 december 2012 is als volgt:

	Commerciële waarde	Fiscale waarde	Latentie 2013	Latentie 2012
Bestemd voor verkoop (eerste 5 jaar)	415	3.357	735	731
Bedrijfsonroerend goed in eigen gebruik	288	944	93	92
Activa t.b.v. servicekosten	105	108	1	1
BWS-subsidie complex 87	0	91	23	32
Fiscaal compensabel verlies 2012	0	0	0	389
STAND PER 31 DECEMBER			852	1.245

De latente belastingvordering is berekend tegen het actuele belastingtarief van 25,0%, waarbij bij het bedrijfsonroerend goed in eigen gebruik rekening is gehouden met een fiscale afschrijvingsdrempel van 50% van de WOZ-waarde.

In de latente belastingvordering is rekening gehouden met de verwachte woningverkoop in de komende vijf jaar. Indien de latentie zou worden gewaardeerd tegen nominale waarde voor het gehele vastgoed, dan bedraagt de latentie circa € 59 miljoen. Naar verwachting zal deze latentie over het vastgoed niet tot afwikkeling komen binnen een afzienbare termijn.

Onder de financiële vaste activa zijn posten opgenomen tot een bedrag van € 156.000 met een resterende looptijd korter dan een jaar.

VLOTTENDE ACTIVA

Overige voorraden

	2013	2012
ONDERHOUDSMATERIALEN	30	39

VORDERINGEN

Huurdebiteuren

De huurdebiteuren kunnen naar vorderingsduur en aantal huurders worden gespecificeerd:

	Aantal huurders		bedragen	
	2013	2012	2013	2012
0 < 1 maand	18	19	7	2
1 < 2 maanden	13	13	4	3
2 < 3 maanden	13	12	4	2
3 maanden en meer	33	27	24	18
Overige kosten	36	48	13	14
TOTAAL	113	119	52	39
Af: voorziening huurdebiteuren			13	8
TOTAAL			39	31

Overige vorderingen

	2013	2012
- Diverse debiteuren	7	7
- Groepsmaatschappijen	1	1
- Omzetbelasting	244	0
TOTAAL	252	8

Overlopende activa

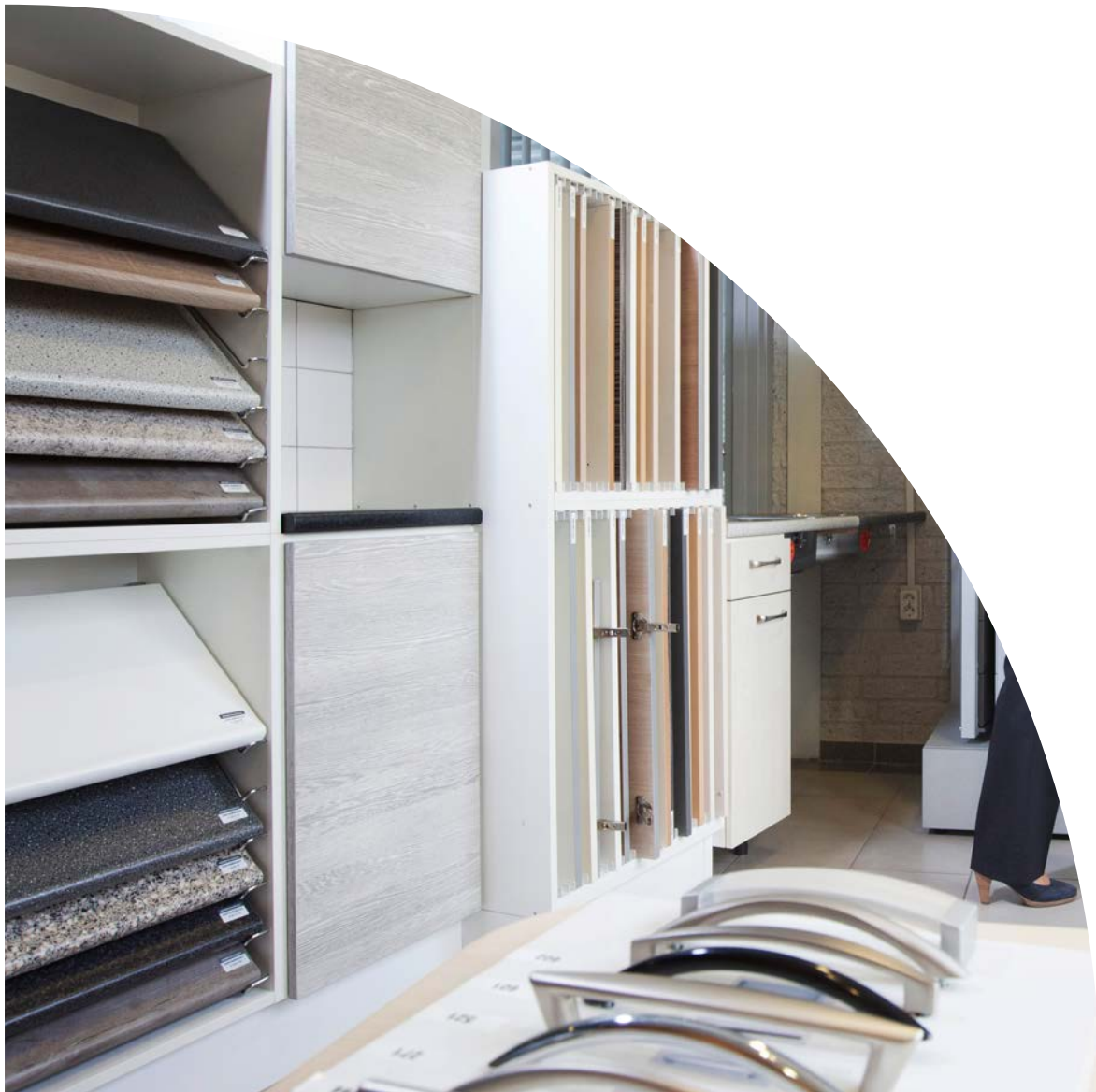
	2013	2012
- Rente	52	79
- Te vorderen pensioenpremies	0	2
- Voorschot bijdragen Holland Rijnland Wonen	34	0
- Diversen	17	26
TOTAAL	103	107

Onder de overlopende activa zijn behoudens het voorschot Holland Rijnland Wonen geen posten opgenomen met een resterende looptijd langer dan een jaar. Het voorschot Holland Rijnland Wonen zal de komende 5 jaar verrekend worden met de verschuldigde bijdragen.

LIQUIDE MIDDELEN

	2013	2012
- Kas	1	6
- ING rekening-courant	20	0
- ABN AMRO rekening-courant	44	813
- ABN AMRO vermogensspaarrekening	1.000	1.000
- ABN AMRO ondernemerstopdeposito	1.731	0
- ABN AMRO spaarrekening	913	765
- Kasgeldlening	0	2.500
TOTAAL	3.709	5.084

Alkemade Wonen beschikt bij de ABN AMRO Bank over een kredietfaciliteit in rekening-courant van € 1.000.000. Op balansdatum is hiervan geen gebruik gemaakt.



**PASSIVA****EIGEN VERMOGEN****Overige reserves**

	2013	2012
ALGEMENE BEDRIJFSRESERVE		
Stand begin boekjaar	21.570	24.625
Jaarresultaat na bestemming	-1.070	-3.055
STAND EINDE BOEKJAAR	20.500	21.570
BESTEMMINGSRESERVE		
- Glasfonds	35	36
- Onderhoudscontract	35	23
TOTAAL BESTEMMINGSRESERVE	70	59
TOTAAL OVERIGE RESERVES	20.570	21.629
Specificatie bestemmingsreserve glasfonds		
Stand begin boekjaar	36	38
- Bijdragen huurders	13	13
- Kosten glasbreuk	-14	-15
STAND EINDE BOEKJAAR	35	36
Specificatie bestemmingsreserve onderhoudscontract		
Stand begin boekjaar	23	9
- Bijdragen huurders	75	74
- Kosten onderhoudscontract	-63	-60
STAND EINDE BOEKJAAR	35	23

VOORZIENINGEN

Onrendabele investeringen en herstructureringen

	2013	2012
Stand per 1 januari	4.358	719
Mutatie boekjaar	-631	3.639
STAND PER 31 DECEMBER	3.727	4.358

De specificatie van de voorziening onrendabele investering nieuwbouw is als volgt:

	Gevormde voorziening	Bestede kosten	Saldo 2013	Saldo 2012
Nieuwbouw Hertogsstaete	4.683	2.041	2.642	3.036
Nieuwbouw Noorderstaete	2.546	1.461	1.085	1.322
STAND PER 31 DECEMBER			3.727	4.358

De voorziening onrendabele investering nieuwbouw Hertogsstaete heeft een looptijd van naar verwachting 2 jaar. De voorziening onrendabele investering Noorderstaete heeft een looptijd van naar verwachting 1 jaar.

Voorziening latente belastingverplichtingen

	2013	2012
Stand per 1 januari	1.306	94
Mutatie boekjaar	124	1.212
STAND PER 31 DECEMBER	1.430	1.306

De specificatie van de voorziening latente belastingverplichtingen per 31 december 2013 is als volgt:

	Commerciële waarde	Fiscale waarde	Latentie 2013	Latentie 2012
Leningen kredietinstellingen	24.257	24.467	53	71
Onderhoudsvoorziening	0	5.494	1.373	1.230
Inventaris en vervoermiddelen	137	121	4	5
STAND PER 31 DECEMBER			1.430	1.306

De voorziening latente belastingverplichtingen is berekend tegen het actuele belastingtarief van 25,0%. Onder de voorziening latente belastingverplichtingen zijn posten opgenomen tot een bedrag van € 173.000 met een resterende looptijd korter dan een jaar.

LANGLOPENDE SCHULDEN

Leningen kredietinstellingen

	2013	2012
Stand per 1 januari	25.420	27.988
Af: aflossingen	-1.163	-2.568
STAND PER 31 DECEMBER	24.257	25.420

	2013	2012
De gemiddelde rentevoet per 31 december is:	5,1%	5,1%
- Van de huidige leningen zal het komend jaar worden afgelost:	1.210	1.164
- Van de huidige leningen zal de komende vijf jaar worden afgelost:	14.340	12.563
De volgende instanties staan borg voor de hiervoor genoemde leningen:		
	2013	2012
- WSW	21.744	22.873
- Gemeente Kaag en Braassem	2.513	2.547
TOTAAL	24.257	25.420

Alkemade Wonen heeft in 2012 een lening van € 3 miljoen aangetrokken welke beschikbaar is vanaf 2 september 2013. Het eerste jaar is de rente variabel en kan flexibel over de hoofdsom worden beschikt. Vanaf september 2014 dient de gehele hoofdsom opgenomen te zijn en wordt een vaste rente van 3,625% betaald.

RISICOBEEHER

Derivaten

Alkemade Wonen heeft geen gebruik gemaakt van derivaten als financieel instrument ter afdekking van renterisico's.

Markt-, valuta- en prijsrisico

Deze risico's zijn voor Alkemade Wonen zeer beperkt.

Renterisico

Alkemade Wonen loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en rentedragende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Alkemade Wonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Alkemade Wonen risico's over de marktwaarde.

Kredietrisico

Alkemade Wonen heeft geen significante concentraties van kredietrisico's.

Overige langlopende schulden

	2013	2012
- Waarborgsommen huurders	27	29
- Waarborgsom Gemiva	111	108
TOTAAL	138	137

Onder waarborgsommen huurders worden waarborgsommen opgenomen die wij van huurders van geliberaliseerde huurwoningen hebben ontvangen. Deze waarborgsommen worden aan het einde van het huurcontract terugbetaald.

De waarborgsom Gemiva betreft een in 2007 ontvangen waarborgsom die in 2022 inclusief rente dient te worden terugbetaald. Het rentepercentage is gelijk aan het consumentenprijsindexcijfer.

KORTLOPENDE SCHULDEN

SCHULDEN AAN LEVERANCIERS		
CREDITEUREN	670	532
BELASTING EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN		
- Omzetbelasting	0	98
- Loonbelasting en premies	38	45
- Vennootschapbelasting	404	0
TOTAAL	442	143
SCHULDEN TER ZAKE VAN PENSIOENEN		
- Pensioenpremies SPW	17	0
OVERLOPENDE PASSIVA		
- Niet-ervallen rente	536	561
- Huurtoeslag	0	44
- Vooruitontvangen BWS-subsidies	14	37
- Te verrekenen met bewoners	34	59
- Vooruitontvangen huren	771	716
- Niet-opgenomen vakantiedagen	43	60
- Jubileumkosten	87	0
- Diversen	66	87
TOTAAL	1.551	1.564

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

WSW-OBLIGOVERPLICHTING

Per 31 december 2013 heeft Alkemade Wonen een obligoverplichting jegens het WSW ten bedrage van € 953.000 (31.12.2012: € 881.000) uit hoofde van door het WSW verstrekte borgstellingen.

VERKOOP ONDER VOORWAARDEN

In de Spoorstraat zijn in 2003 tien woningen verkocht onder voorwaarden. Alkemade Wonen heeft voor nog negen van deze woningen een terugkooprecht. De voorwaarden zijn vastgelegd in een anti-speculatiebeding.

Dit beding luidt als volgt:

Bij verkoop is de koper het volgende verschuldigd:

- 2,2% van de waardeontwikkeling ten opzichte van de oorspronkelijke marktwaarde;
- de genoten koperskorting.

Daarnaast garandeert Alkemade Wonen dat de kopers geen verlies lijden. De verstrekte korting bedraagt per 31 december 2013 € 580.000.

INVESTERINGSVERPLICHTINGEN

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw tot een bedrag van € 9.235.000. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode tot 2 jaar na balansdatum.

BWS-SUBSIDIES

De vordering uit hoofde van in het verleden toegezegde BWS-subsidies bedraagt ultimo 2013 € 91.000 (31.12.2012: € 127.000).

UITGESTELDE BELONINGEN PERSONEEL

Uitgestelde beloningen personeel zijn toekomstige gratificatieverplichtingen voor te bereiken dienstjubilea en bij pensionering. Ultimo 2013 bedraagt deze verplichting € 12.000 (31.12.2012: € 19.000).

PERSOONSGEBONDEN LOOPBAANBUDGET

In de CAO Woondiensten is een persoonsgebonden loopbaanbudget per medewerker afgesproken.

Elke medewerker heeft recht op een aan de duur van het dienstverband gerelateerd budget ten behoeve van zijn/haar loopbaanontwikkeling. Ultimo 2013 bedraagt het budget € 64.000 (2012: € 70.000).



Toelichting op de winst- en verliesrekening

(bedragen x € 1.000)

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

HUROPBRENGSTEN	2013	2012
- Huuropbrengsten woningen en woongebouwen	10.424	9.943
- Huuropbrengsten onroerende zaken, niet zijnde woningen	959	955
- Af: huurderiving wegens leegstand	-48	-27
- Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-12	-5
TOTAAL	11.323	10.866

De huurderiving bedraagt 0,51% van de te ontvangen huur (2012: 0,28%). De algemene huurverhoging per 1 juli 2013 bedroeg 4%, zijnde 2,5% inflatie plus 1,5% extra huurverhoging. Daarnaast is er nog een inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd van 0,5% voor inkomens tussen de € 33.615 en € 43.000 en van 2,5% voor inkomens boven de € 43.000. Bij inkomens tot € 33.615 is de algemene huurverhoging beperkt gebleven tot inflatie voor zover de huur gelijk was aan de streefhuur van de woning. De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2013 bedroeg 4,46%.

De hogere huuropbrengst ten opzichte van het vorige boekjaar is als volgt te verklaren:

- Huuraanpassing als gevolg van harmonisatie	127	91
- Huur nieuwbouw	0	318
- Jaarlijkse algemene huurverhoging	358	180
TOTAAL	485	589

OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN		
- Bijdragen leveringen en diensten	404	395
- Contributies	0	1
TOTAAL	404	396

OVERHEIDSBIJDRAGEN		
Bijdragen op basis van:		
BESLUIT WONINGGEBONDEN SUBSIDIES	65	67

NETTO VERKOOPRESULTAAT VASTGOEDPORTEFEUILLE		
Netto opbrengst verkopen bestaand bezit	354	0
Af: boekwaarde	36	0
TOTAAL	318	0

GEACTIVEERDE PRODUCTIE TEN BEHOEVE VAN HET EIGEN BEDRIJF	2013	2012
Doorberekende uren nieuwbouw Hertogsstaete	13	24
Doorberekende uren nieuwbouw Noorderstaete	16	24
TOTAAL	29	48

OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN	2013	2012
- Vergoeding administratiekosten algemeen	10	7
- Onderhoud eigen dienst	261	196
- Opbrengst huismeesters	72	68
- Detacheringsvergoeding Woningstichting Buitenlust	0	24
- Diversen	7	24
TOTAAL	350	319

BEDRIJFSLASTEN

AFSCHRIJVINGEN MATERIELE VASTE ACTIVA EN VASTGOEDPORTEFEUILLE	2013	2012
- Sociaal vastgoed in exploitatie	1.553	1.732
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	73	81
- Commercieel vastgoed in exploitatie	99	52
	1.725	1.865
Af: boekwinst vervoermiddel	0	12
TOTAAL	1.725	1.853

OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN MATERIELE VASTE ACTIVA EN VASTGOEDPORTEFEUILLE	2013	2012
- Onrendabele investering nieuwbouw Hertogsstaete	1.413	2.470
- Onrendabele investering nieuwbouw Noorderstaete	1.129	1.417
- Bedrijfswaarde diverse complexen	-246	-157
TOTAAL	2.296	3.730

De waardeverandering bedrijfswaarde diverse complexen bestaat uit een afwaardering van € 855.000 en een terugname van € 1.101.000. De waardeverminderingen worden met name veroorzaakt door het inrekenen van de verhuurdersheffing. De waardeterugnemeningen worden met name veroorzaakt door aanpassingen van de levensduur, de huurverhogingen, de onderhoudsbegroting en het reguliere tijdsverloop van een jaar.

LONEN EN SALARISSEN, SOCIALE LASTEN EN PENSIOENLASTEN	2013	2012
- Lonen en salarissen	1.032	1.012
- Sociale lasten	141	136
- Pensioenlasten	177	230
	1.350	1.378
Af: verantwoord onder leefbaarheid	-29	-16
TOTAAL	1.321	1.362

Gedurende het jaar 2013 had Alkemade Wonen gemiddeld 18,7 werknemers in dienst (2012: 18,8). Dit betreft het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

ONDERHOUDSLASTEN	2013	2012
- Acuuuonderhoud	247	194
- Mutatieonderhoud	224	198
- Planmatig mutatieonderhoud	234	240
- Periodiek onderhoud	370	381
- Planmatig onderhoud	2.513	2.627
- Energiebesparende maatregelen	180	260
- Onvoorzien onderhoud	64	33
- Woningverbetering	0	7
- Overige kosten	91	73
- Kosten glasbreuk	14	15
- Kosten onderhoudscontract	63	60
TOTAAL	4.000	4.088

LEEFBAARHEID	2013	2012
- Vastgoedgerelateerde leefbaarheid	33	36
- Mensgerelateerde leefbaarheid	43	35
TOTAAL	76	71

LASTEN SERVICECONTRACTEN	2013	2012
Overige goederen, leveringen en diensten	404	395
TOTAAL	404	395

OVERIGE BEDRIJFSLASTEN	2013	2012
ALGEMENE KOSTEN		
- Overige personeelskosten	74	53
- Huisvestingskosten	53	45
- Kosten raad van commissarissen	34	28
- Automatiseringskosten	98	62
- Drukwerk	27	31
- Kantoorbenodigdheden	4	4
- Externe controle	36	32
- Advieskosten	72	147
- Communicatie en huisstijl	30	73
- Interne doorbelasting afschrijvingen	-22	-25
- Kosten 100-jarig bestaan	142	0
- Overige algemene kosten	134	108
SUBTOTAAL ALGEMENE KOSTEN	682	558
CONTRIBUTIES EN HEFFINGEN		
- Contributie Aedes	18	20
- CFV bijdrageheffing wijkenaanpak	0	41
- CFV bijdrageheffing saneringssteun	419	0
- Verhuurdersheffing	48	0
- Bijdrage VWHR	0	13
SUBTOTAAL CONTRIBUTIES EN HEFFINGEN	485	74
ZAKELIJKE LASTEN		
- Onroerende zaakbelasting	378	382
- Brandverzekering	35	34
- Waterschapslasten	61	62
SUBTOTAAL ZAKELIJKE LASTEN	474	478
TOTAAL	1.641	1.110

Onder de kosten raad van commissarissen is € 16.575 (2012: € 15.335) opgenomen als bezoldiging van de rvc-leden.

Accountantshonoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan honoraria van Deloitte Accountants B.V. en aan haar gelieerde vennootschappen ten laste van het resultaat gebracht:

	2013	2012
Controle van de jaarrekening	36	32
Fiscale advisering en aangiften	10	25
Andere niet-controlediensten	10	15
TOTAAL	56	72

FINANCIELE BATEN EN LASTEN

ANDERE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN	2013	2012
Rente servicekosten	7	7
Rente belastingen	0	1
Rente banken	82	80
Rente kasgeldlening	0	59
Overige rente	0	4
TOTAAL	89	151

RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN	2013	2012
Rente leningen kapitaalmarkt	1.247	1.336
Rente BWS-subsidies	2	3
Overige	4	4
TOTAAL	1.253	1.343

BELASTINGEN

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2013	2012
- Acute belastingen	-404	0
- Dotatie latente belastingvordering vanwege fiscaal compensabel verlies	-389	389
- Dotatie voorziening latente belastingverplichtingen vanwege vorming onderhoudsvoorziening	-143	-1.230
- Mutatie overige latente belastingen in boekjaar	16	-97
TOTAAL LAST	-920	-938

Situatie per balansdatum

De in de balans per 31 december 2013 opgenomen schuld aan vennootschapsbelasting ad € 404.000 betreft de over 2013 te betalen vennootschapsbelasting.

De aanslagen vennootschapsbelasting zijn tot en met 2011 definitief vastgesteld door de belastingdienst.

Belastbaar bedrag 2013

Het belastbaar bedrag 2013 is als volgt te berekenen:

Enkelvoudig resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	-138	
Bij: enkelvoudig resultaat voor belastingen van deelnemingen	-1	
Geconsolideerd resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		-139
Bij:		
Niet-afteikbaar deel afschrijvingen inclusief boekwinst	1.624	
Niet-aftekbare waardeveranderingen	2.296	
Niet-aftekbare bijdrageheffing saneringssteun	419	
Fiscaal geactiveerde rente nieuwbouwprojecten	10	
Rente BWS	7	
Amortisatietermijn langlopende schulden	73	
Niet-aftekbare gemengde kosten	4	
		4.433
Af:		
Niet-belaste verkoopresultaat woningen	322	
Niet-belaste opbrengst overheidsbijdragen	65	
Dotatie aan fiscaal gevormde onderhoudsvoorziening	570	
Correctie fiscale beginbalans 2008 (na Metatoezicht aangifte 2008)	77	
Geactiveerde onderhoudskosten	29	
Fiscaal resultaat afkoopsom De Bloemen	18	
Fiscaal compensabel verlies 2012	1.556	
		-2.637
BELASTBAAR BEDRAG 2013		1.657

Hierover is aan vennootschapsbelasting verschuldigd € 404.000.

Het wettelijke belastingtarief bedraagt 25,0% voor belastbare bedragen boven de € 200.000. Tot aan dit bedrag is het tarief 20,0%. De hogere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door enerzijds het bijtellen van fiscaal niet-aftekbare posten zoals afschrijvingen, waardeveranderingen en saneringsheffing en anderzijds het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen, zoals verkoopresultaat woningen en dotatie aan de onderhoudsvoorziening.

Compensabele verliezen

Ultimo 2013 bedragen de compensabele verliezen € 16.556. Dit betreft een voorvoegingsverlies uit 2007 van de toenmalige fiscale eenheid WBA holding B.V.. Deze verliezen zijn tot en met 2016 verrekenbaar met enkelvoudige winsten van WBA holding B.V. en haar drie dochtermaatschappijen. Voor dit voorvoegingsverlies is geen actieve belastinglatentie opgenomen, omdat er in de B.V.'s geen activiteiten plaatsvinden en er dus ook geen positieve resultaten worden verwacht.

Fiscale eenheid

Met ingang van 1 januari 2008 is Alkemade Wonen met de volgende vennootschappen opgenomen in de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting:

- WBA holding B.V.;
- WBA grond B.V.;
- WBA projectontwikkeling B.V.;
- WBA werken voor derden B.V..

RESULTAAT DEELNEMINGEN	2013	2012
WBA holding BV	-1	-1



WET NORMERING BEZOLDIGING TOPFUNCTIONARISSEN PUBLIEKE EN SEMI-PUBLIEKE SECTOR (WNT)

Gegevens (gewezen) topfunctionarissen welke ingevolge de WNT openbaar moeten worden gemaakt:

	2013	2012
R. Hensen, directeur-bestuurder		
Full-time dienstverband		
Einde dienstverband per 31 oktober 2013		
Beloning	126.470	127.745
Belaste onkostenvergoeding	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	3.902	53.268
TOTAAL	130.372	181.013
UITKERING BIJ EINDE DIENSTVERBAND		
	8.813	0
J. Banga, directeur-bestuurder		
Werkzaam via detacheringsovereenkomst met Woningstichting Buitenlust voor 16 uur per week (=44,4%)		
Aanvang werkzaamheden 1 november 2013		
BETAALDE VERGOEDING AAN WONINGSTICHTING BUITENLUST	5.185	0
R. Gerritsen, voorzitter raad van commissarissen		
BELONING	4.550	4.327
F.A. van den Broek d'Obrenan		
vice-voorzitter raad van commissarissen		
BELONING	3.900	2.707
W.G.G. van Dam, lid raad van commissarissen tot 1 mei 2013		
BELONING	1.083	2.475
P.G.W. van Graas, lid raad van commissarissen		
BELONING ¹⁾	2.686	2.475
M.C.C. van Leeuwen, lid raad van commissarissen		
BELONING ¹⁾	2.686	1.238
M. Muller, lid raad van commissarissen vanaf 1 november 2013		
BELONING ¹⁾	448	0

¹⁾ De beloning over 2013 is het bedrag exclusief btw



ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

Opmaken van de jaarrekening

J. Banga,
directeur-bestuurder

Roelofarendsveen, 23 april 2014

Vaststellen van de jaarrekening

Raad van commissarissen:

R. Gerritsen, voorzitter

F.A. van den Broek d'Obrenan, vice-voorzitter

P.G.W. van Graas, lid

M.C.C. van Leeuwen, lid

M. Muller, lid

Roelofarendsveen, 23 april 2014

Overige gegevens inclusief controleverklaring

Resultaatbestemming (bedragen x € 1.000)

Het resultaat over 2013 is als volgt verwerkt:

- Overige reserve	-1.070
- Bestemmingsreserve glasfonds	-1
- Bestemmingsreserve onderhoudscontract	12
TOTAAL	-1.059

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich in de periode na balansdatum tot en met de datum van opstellen van de jaarrekening geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan die van dusdanige invloed zijn op het beeld van de jaarrekening dat vermelding op deze plaats nodig zou zijn.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen van Woningstichting Alkemade

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de jaarrekening 2013 van Woningstichting Alkemade te Kaag en Braassem gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2013 en de winst-en-verliesrekening over 2013 met de toelichting, waarin opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven in overeenstemming met het in Nederland geldende artikel 26, eerste lid van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh), richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT), alsmede voor het opstellen van het jaarverslag in overeenstemming met het in Nederland geldende artikel 26, eerste lid, van het Bbsh en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die voldoet aan de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid, zoals opgenomen in het Controleprotocol WNT van de Beleidsregels toepassing WNT.

Het bestuur van de toegelaten instelling is voorts verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening en de naleving van die WNT-eisen van financiële rechtmatigheid 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 in rubriek A van bijlage III bij het Bbsh en de Beleidsregels toepassing WNT, inclusief het Controleprotocol WNT. 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 alsmede voor de naleving van de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid, 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 de gebruikte WNT-eisen van financiële rechtmatigheid 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 Alkemade per 31 december 2013 en van het resultaat over 2013 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Beleidsregels toepassing WNT.

Voorts zijn wij van oordeel dat de jaarrekening 2013 in alle van materieel belang zijnde aspecten voldoet aan de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid, zoals opgenomen in het Controleprotocol WNT van de Beleidsregels toepassing WNT.

Geen controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van externe niet-topfunctionarissen

In overeenstemming met de aanvullende beleidsregels van 12 maart 2014, hebben wij geen controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van de functionarissen zoals genoemd in art. 4.2 lid 2 letter c WNT (externe niet-topfunctionarissen).

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.

Den Haag, 23 april 2014
Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: E.H.A. Arxhoek RA

