

WONINGSTICHTING ALKEMADE

JAARSTUKKEN 2014



alkemade
wonen

Colofon

WONINGSTICHTING ALKEMADE

Handelsnaam: Alkemade Wonen

Noordeinde 174

2371 CX Roelofarendsveen

Postbus 150

2370 AD Roelofarendsveen

Telefoon (071) 331 50 00

info@alkemadewonen.nl

www.alkemadewonen.nl

KVK LEIDEN 28 03 24 85

BTW NR NL002527029B01

IBAN NL74 ABNA 0496 0272 55

Inhoudsopgave

JAARVERSLAG 2014

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	18
1.1 Algemeen	18
1.2 Betaalbaarheid en beschikbaarheid	18
1.3 Huurprijsbeleid	19
1.4 Woonruimteverdeling	21
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	28
3. LOKALE VERANKERING	33
3.1 Leefbaarheid	33
3.2 In gesprek met bewoners	34
3.3 Wonen, welzijn en zorg	35
3.4 Prestatieafspraken met de gemeente	36
4. ONZE ORGANISATIE	37
4.1 Organisatie- en governancestructuur	37
4.2 Scholing	37
4.3 Arbobeleid	38
4.4 Ziekteverzuim	38
4.5 Ondernemingsraad	38
4.6 Personeelsbeleid	38
4.7 100-jarig jubileum	38
4.8 Onze externe oriëntatie	39
4.9 Verwachte ontwikkelingen bij Alkemade Wonen	40
5. FINANCIËLE CONTINUITEIT	41
5.1 Algemeen	41
5.2 Financiële positie	43
5.3 Treasury	46
5.4 Meerjarenontwikkeling	47
5.5 Kengetallen	49
6. VERKLARING VAN HET BESTUUR	51

JAARREKENING 2014

BALANS PER 31 DECEMBER NA RESULTAATBESTEMMING	54
WINST- EN VERLIESREKENING	56
KASSTROOMOVERZICHT	57
TOELICHTING OP DE JAARREKENING	58
TOELICHTING OP DE BALANS	68
TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING	81
OVERIGE GEGEVENS INCLUSIEF CONTROLEVERKLARING	90



JAARVERSLAG 2014

Voorwoord

KIEZEN VOOR KANSEN

De wereld voor woningcorporaties verandert, zoveel is zeker. In 2013 gaf het kabinet daar met de invoering van de verhuurdersheffing en maatregelen ter inperking van het werkdomein van woningcorporaties duidelijke signalen voor af. Met de goedkeuring van de nieuwe Woningwet door de Tweede Kamer het afgelopen jaar is die lijn verder voortgezet. Dat er na vele jaren nu eindelijk duidelijkheid ontstaat over de rol die corporaties vervullen in het maatschappelijke landschap is een goede zaak. Het schept rust en ruimte om de energie weer te richten op de inhoud. Positieve kanten aan de nieuwe Woningwet zijn daarnaast de aandacht voor de rolverdeling tussen gemeenten en corporaties, de verbetering van het toezicht en de sterkere positie die er voor huurders in opgenomen is. Er is ook een andere kant aan het verhaal. Zo zal de administratieve lastendruk als gevolg van de maatregelen en nieuwe wetgeving toenemen en is tevens een flinke kostenbesparing noodzakelijk om de heffingen op te brengen en huurprijzen acceptabel te houden.

Hoewel Alkemade Wonen in goede financiële gezondheid verkeert en ook het bedrijfsresultaat over 2014 tot tevredenheid stemt, kiezen we niet voor stilzitten. Na verkenning van de mogelijkheden tot samenwerking binnen de regio, is medio 2014 besloten de haalbaarheid van fusie met Woningstichting Buitenlust, de corporatie waarmee reeds een goede samenwerkingsrelatie bestond, te onderzoeken. Dit onderzoek is in december met goed gevolg afgerond, waarna het fusievoornemen verder uitgewerkt is. Inmiddels kan gemeld worden dat eind februari 2015 het verzoek tot fusie bij de minister is ingediend en dat we vol vertrouwen uitzien naar een goedkeurend besluit medio dit jaar.

Naast de fusievoorbereidingen stond 2014 vooral in het teken van onze nieuwbouwprojecten. In het najaar is in Roelofarendsveen appartementencomplex Noorderstaete opgeleverd, een modern appartementencomplex voor senioren met 29 comfortabele, energiezuinige woningen. Woningen die snel hun weg hebben gevonden naar nieuwe huurders. Onderdeel van het plan was ook een nieuw kantoor voor onze organisatie. Vlak voor de kerst heeft de verhuizing naar de nieuwe werklocatie plaatsgevonden. In Rijpwetering is in 2014 de bouw van een tweede appartementencomplex, Hertogsstaete, van start gegaan. Daarmee komen aanstaande zomer nog eens 38 levensloopbestendige, voor kleinere huishoudens bestemde woningen beschikbaar.

Tot slot vermeld ik graag nog twee belangrijke onderzoeken die in 2014 zijn uitgevoerd. Het eerste is het visitatieonderzoek naar onze maatschappelijke prestaties over de afgelopen vier jaar. Het rapport, dat begin maart 2015 definitief is uitgebracht, laat op alle prestatievelden goede cijfers zien. De uitkomsten zullen we bespreken met onze samenwerkingspartners.

Het tweede onderzoek betreft het klanttevredenheidsonderzoek dat in het najaar is uitgevoerd. Vergelijkbaar met het vorige onderzoek blijkt daaruit dat klanten onze producten en diensten met een ruime voldoende waarderen. Al zal er veel veranderen in de nabije toekomst, ons voornemen is in elk geval dit vertrouwde goede niveau van dienstverlening vast te houden.



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. Op grond van het Besluit beheer sociale huursector (Bbsh) 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 compliance gerelateerde 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 van en ervaring met 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.

SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

De rvc was in 2014 als volgt samengesteld:

Naam	Functie	Specifiek aandachtsgebied	Beroep en/ of nevenfunctie(s)	Lid sinds	Jaar van aftreden	Herbe- noem- baar
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 (tot 1 juli)	wonen en zorg	Voorzitter raad van bestuur Rijnlands Revalidatie Centrum Secretaris Stichting Vrienden van het RRC Voorzitter Stichting Transmuralis	2006	2014	Nee
De heer P.G.W. van Graas (1948)	lid	juridische vraagstukken	CEO Undae Real Estate B.V. DGA First Aid College B.V. Venoot VOF MINE Bestuurslid Stichting Viae Vitae	2009	2016	Nee
Mevrouw M.C.C. van Leeuwen (1965)	lid	projectontwikkeling	Directeur adviesbureau vastgoed en monumenten Lid van domeincommissie Erfgoed van de Raad voor Cultuur	2012	2016	Ja
De heer M. Muller (1973)	lid	financiële continuïteit	Interim manager en directeur Vandaag Verzekeringen Lid raad van toezicht Trivium Lindenhof Lid raad van toezicht Wbv. Amerongen Bestuurslid College Perinatale Zorg	2013	2017	Ja

De heer Van den Broek d'Obrenan is op 30 juni 2014 afgetreden. De heer Gerritsen is afgetreden op 31 december 2014. Per 1 januari 2015 is de heer Van Graas benoemd tot voorzitter. Begin 2015 bestaat de raad uit drie commissarissen. Hiermee is de grootte van de rvc statutair aan de ondergrens beland. Dit is echter een bewuste keuze in verband met de beoogde fusie met Woningstichting Buitenlust in 2015. Er zal voor de fusie dan ook geen werving meer plaatsvinden van nieuwe commissarissen.

AUDITCOMMISSIE EN REMUNERATIECOMMISSIE

Binnen de rvc functioneert een auditcommissie die bestaat uit 2 leden, zijnde mevrouw Van Leeuwen en de heer Muller. De auditcommissie is nauw betrokken bij de financiële continuïteit, de samenstelling van de begroting, het jaarverslag en het financieel beleidsplan. De auditcommissie is in 2014 een keer bij elkaar geweest in aanwezigheid van de directeur-bestuurder en de manager Financiën. Tijdens deze vergadering zijn onder andere de jaarrekening 2013 en de managementletter aan de orde geweest. De begroting 2015 is door de auditcommissie schriftelijk behandeld voorafgaand aan de rvc-vergadering waarin de begroting is goedgekeurd.

Daarnaast is er een remuneratiecommissie. 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. De commissie bestond tot 1 juli uit de heren Gerritsen en Van den Broek d'Obrenan. Na 1 juli bestond de remuneratiecommissie enkel nog uit de heer Gerritsen. Vanaf 1 januari 2015 heeft de heer Van Graas deze functie overgenomen. Tot de beoogde fusie wordt de remuneratiecommissie niet verder aangevuld.

De commissarissen fungeren als klankbord voor het bestuur. In relatie tot de specifieke deskundigheid van afzonderlijke commissarissen vindt incidenteel aanvullend overleg plaats tussen de betreffende commissaris en het bestuur.

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:

- 2015: geen commissarissen aftredend
- 2016: mevrouw M.C.C. van Leeuwen en de heer P.G.W. van Graas
- 2017: de heer M. Muller

In verband met de beoogde fusie is het rooster van aftreden niet ingevuld voor 2018. Na de fusie wordt er een nieuwe raad van commissarissen geïnstalleerd en zal een nieuw rooster van aftreden worden opgesteld.

HONORERING RAAD VAN COMMISSARISSEN EN BESTUUR

In 2014 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 blijven ruim binnen de wettelijke kaders. In 2014 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 2014 € 16.250. De beloning van de rvc past ook binnen de adviesregeling honorering 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 2014 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen in relatie tot de directeur-bestuurder en/of de leden van de 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 2014 gecontinueerd.

ACTIVITEITEN

In 2014 vergaderde de rvc 5 keer, waarbij ook de directeur-bestuurder aanwezig was. Onder andere de volgende onderwerpen zijn door de rvc besproken:

- kwartaalrapportages;
- voortgang planontwikkeling, onder andere De Kolk, Noorderstaete en Hertogsstaete;
- managementletter 2013;
- jaarverslag, jaarrekening en accountantsverslag 2013;
- verstrekking van lastgeving/volmacht aan het WSW. Borgbaarheid en borgingsplafond WSW;
- beoordelingsbrieven WSW en CFV;
- financieringsbehoefte en financieringslimiet 2014;
- onkostenvergoedingen leden rvc;
- samenwerking en beoogde fusie Alkemade Wonen/Woningstichting Buitenlust;
- plan van aanpak visitatie en bespreking conceptrapportage;
- invulling vacature raad van commissarissen;

- investeringsstatuut;
- parameters financiële continuïteit;
- begroting 2015;
- uitkomsten due diligence onderzoek in relatie tot beoogde fusie;
- asbestbeleid.

Daarnaast heeft de rvc het besluit van de directie om het jaarverslag en de jaarrekening over 2013 vast te stellen goedgekeurd. Ook heeft de rvc in december 2014 zijn goedkeuring verleend aan de meerjarenbegroting 2015-2019. Voor 2015 is daarin een verwacht resultaat van negatief € 2.988.000 opgenomen. Dit negatieve resultaat wordt veroorzaakt door een afwaardering op investeringen in nieuwbouw.

Verder heeft de rvc zich uitvoerig bezig gehouden met de beoogde fusie met Woningstichting Buitenlust in 2015. Nadat in 2013 een onderzoek naar een gezamenlijke backoffice niet de verwachte meerwaarde bleek op te leveren, is begin 2014 een verkennende ronde gedaan naar mogelijke intensieve samenwerking met meerdere corporaties in de regio. Dit bleek op korte termijn niet mogelijk. Naar aanleiding van dit onderzoek heeft de bestuurder met instemming van de rvc van Alkemade Wonen en de rvc van Woningstichting Buitenlust medio 2014 een voorgenomen besluit tot fusie genomen. Na dit voorgenomen besluit is een haalbaarheidsonderzoek gestart bestaande uit een organisatieformatieplan, meerwaardennotitie en een due diligence-onderzoek. Belangrijk onderdeel van het traject waren de gesprekken met de huurdersorganisaties, gemeenten en de ondernemingsraden. Op 17 december is op basis van het haalbaarheidsonderzoek besloten het voorgenomen besluit door te zetten. Na terinzagelegging van de stukken behorende bij het haalbaarheidsonderzoek is dan ook aan de gemeente Kaag en Braassem en de HBV gevraagd een zienswijze op te stellen met betrekking tot de beoogde fusie. Tevens is aan de gezamenlijke ondernemingsraden, op grond van haar wettelijke rol in deze, gevraagd advies uit te brengen over de voorgenomen fusie. Het advies en de zienswijzen worden vervolgens samen met de documenten die in het kader van het haalbaarheidsonderzoek zijn opgesteld naar het ministerie gestuurd. Bij toestemming van de minister voor 1 juli 2015 zal de fusie met terugwerkende kracht per 1 januari 2015 een feit zijn.

BESLUITEN OVER AAN- EN VERKOOP

In 2014 zijn geen besluiten genomen ten aanzien van aankoop en/of verkoop van onroerende zaken.

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 2015 is de weerslag van het voorgenomen beleid in 2015. 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.

Werkgeversrol

Vanaf 1 november 2013 functioneert de heer J. Banga als interim-bestuurder. Met hem zijn werkafspraken gemaakt. De heer Banga is in dienst van Woningstichting Buitenlust. De remuneratiecommissie heeft geen formele rol als werkgever over zijn functioneren. Begin 2015 zal worden gestart met de werving van een nieuwe directeur-bestuurder voor de fusieorganisatie.

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 2014 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. De rvc 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 het kader van de fusie hebben er enkele gesprekken plaatsgevonden tussen leden van de rvc en leden van het bestuur van de HBV, teneinde de HBV meer te betrekken bij het fusieproces.

VERKLARING VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Op 11 mei 2015 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 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 11 mei 2015.

Roelofarendsveen, 11 mei 2015

P.G.W. van Graas

Voorzitter raad van commissarissen

Ontwikkelingen sociale huisvesting

LANDELIJKE ONTWIKKELINGEN

HERZIENE WONINGWET

De Tweede Kamer stemde op 11 december 2014 unaniem in met de novelle voor de nieuwe Woningwet (Herzieningswet). Het wetsvoorstel ligt nu in de Eerste Kamer. Daarmee lijkt er eindelijk voor langere tijd duidelijkheid te komen over het werkdomein van de corporatiesector. Aan de totstandkoming van de Woningwet is een proces van jaren en betrokkenheid van een groot aantal ministers voorafgegaan. Ook zijn elementen van de in 2014 afgeronde parlementaire enquête Woningcorporaties verwerkt in de nieuwe Woningwet.

Een van de kernpunten van het wetsvoorstel is de verplichte administratieve of juridische scheiding van het daeb- (diensten van algemeen economisch belang) en niet-daeb-bezit van woningcorporaties. Met de nadere afbakening van het daeb-bezit wil de wetgever dat bezit inperken en de mogelijkheden voor niet-daeb-activiteiten inperken. Dit past in de wens van de regering om de corporaties zich te laten concentreren op hun kerntaak: het huisvesten van mensen met een smalle beurs. Het maatschappelijk bestemde vermogen dient ook (uitsluitend) voor die kerntaken te worden ingezet. Niet-daeb-activiteiten dienen in beginsel zonder overheidssteun (zoals borging van leningen door het WSW) te worden gefinancierd. Op basis van de nieuwe wetgeving kunnen corporaties ook in de toekomst blijven zorgen voor goede en betaalbare huizen voor mensen met lagere inkomens. Ook behouden ze een cruciale rol in wijken die geherstructureerd moeten worden.

Verder regelt de Woningwet nauwere samenwerking met gemeenten. Voor het maken van prestatieafspraken is een door de gemeente op te stellen woonvisie vereist. Ze legt daarin onder andere vast wat zij nodig acht op het gebied van sociale huurwoningen. Mede op basis daarvan kunnen corporaties en gemeenten prestatieafspraken maken.

PARLEMENTAIRE ENQUETE

In de zomermaanden van 2014 vonden de openbare verhoren van de parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties plaats. In totaal zijn 58 deskundigen, bestuurders, toezichthouders, politici, ministers en ambtenaren ondervraagd over de misstanden die bij woningcorporaties aan het licht zijn gekomen. Op 30 oktober heeft de commissie haar eindrapport 'Ver van huis' gepresenteerd. De belangrijkste conclusie: "Het corporatiestelsel is ver van huis geraakt en moet fors op de schop". Ernstige tekortkomingen in het sociale huurstelsel hebben incidenten in de corporatiesector, zoals bij Vestia, in de hand gewerkt. Te ambitieuze of kwaadwillende corporatiebestuurders hadden hierdoor jarenlang de gelegenheid om activiteiten te ontplooien die ver af stonden van hun kerntaak: het sober en doelmatig huisvesten van mensen met een smalle beurs. Het stelsel moet volgens de commissie dan ook ingrijpend worden herzien en daartoe stelt ze een samenhangend pakket van maatregelen voor. Ondanks de forse kritiek op het functioneren van de onderzochte corporaties is er ook lof voor de sector. De commissie is van mening dat de inspanningen van woningcorporaties in de afgelopen twintig jaar van grote waarde zijn geweest voor de sociale volkshuisvesting in Nederland. Zij hebben er mede aan bijgedragen dat van omvangrijke gettovorming en verpauperde woonwijken in Nederland nagenoeg geen sprake is. De commissie prijst de vele woningcorporaties die met grote inzet en bevologenheid dagelijks hun maatschappelijke opdracht uitvoeren.

REGIONALE EN LOKALE ONTWIKKELINGEN

WONINGNET

In het begin van het afgelopen jaar zijn veel voorbereidingen getroffen voor de implementatie van het nieuwe woonruimteverdeelsysteem WoningNet Holland Rijnland per 1 april 2014. Zo hebben medewerkers van de afdeling Woonservice opleidingsdagen bijgewoond om met het nieuwe systeem te kunnen werken. Woningzoekenden zijn tijdens de overgangperiode uitgebreid geïnformeerd over de veranderingen en waar nodig is assistentie verleend aan woningzoekenden bij het actualiseren van hun inschrijfgegevens. De implementatie op 1 april is zonder noemenswaardige problemen verlopen.

GEMEENTERAADSVERKIEZINGEN

Op 19 maart 2014 vonden gemeenteraadsverkiezingen plaats. De winnaars van de verkiezingen in de gemeente Kaag en Braassem waren PRO (voortgekomen uit de PvdA) en D66 (nieuw in de gemeente). Zetelverdeling nieuwe raad: PRO:7, SvKB:5, CDA:4, D66:3, VVD:2. In april presenteerden de vijf politieke partijen in de gemeente een raadsbreed akkoord met het motto "Anders denken, anders doen". De keuze voor een raadsbreed akkoord is ingegeven door de "grote uitdagingen die op de gemeente afkomen". De raad vindt het belangrijk dat er een zo groot mogelijk draagvlak is voor de manier waarop de gemeente hiermee omgaat. Het is een akkoord op hoofdlijnen waarbij sterk het accent gelegd wordt op maatschappelijke participatie. Het betekent echter ook dat er weinig concrete afspraken in het akkoord staan.

Uiteindelijk is D66 bij de collegevorming afgevalen en hebben de andere vier partijen ieder een wethouder geleverd voor het college van B&W.

GEMEENTELIJKE THEMABIJEENKOMST WONEN

Als onderdeel van het raadsakkoord "Anders denken, anders doen" worden er in deze raadsperiode verschillende themabijeenkomsten georganiseerd om daarmee het akkoord verder uit te werken. De eerste bijeenkomst met als thema wonen vond plaats op 20 oktober. Samen met Woondiensten Aarwoude hebben we op deze avond een presentatie verzorgd over de actuele ontwikkelingen in de corporatiesector en over onze lokale taakopvatting. We hebben een pleidooi gehouden voor een nieuw woningmarktonderzoek als basis voor een op te stellen gemeentelijke woonvisie. Onze oproep vond gehoor bij de raadsleden. Besloten is dat er in 2015 gezamenlijk een woningmarktonderzoek zal worden uitgevoerd.



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 is geschikt voor senioren en starters. Bij onze nieuwbouwprojecten geven we daarom voorrang aan deze twee doelgroepen.

Per 31 december 2014 telt ons woningbezit 1.864 woningen, 27 meer dan het jaar daarvoor. In 2014 zijn twee woningen verkocht en is het appartementencomplex Noorderstaete met 29 appartementen in de verhuur gegaan. Eind 2014 zijn nog twee woningen voor verkoop vrijgekomen. De verkoop van deze woningen vindt plaats in 2015.

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 2014 was deze inkomensgrens € 34.678. Wij hebben in 2014 95% van de vrijgekomen sociale huurwoningen toegewezen aan woningzoekenden met een huishoudinkomen onder de wettelijk vastgestelde grens (2013: 93%).

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 € 389,05. Op 31 december 2014 telde ons woningbezit 272 woningen in deze klasse (31 december 2013: 302). 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 € 389,06 tot maximaal € 596,75. Op 31 december 2014 behoorden 1.157 van onze woningen tot deze categorie (31 december 2013: 1.213). 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 € 596,76 tot maximaal € 699,48. Op 31 december 2014 telde ons woningbezit 346 woningen in deze klasse (31 december 2013: 247). 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 € 699,48. 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 € 699,48 geldt dat het inkomen minimaal € 34.678 moet bedragen. Voor woningen met een huur van meer dan € 100 boven de € 699,48 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 maanduur. Per 31 december 2014 hadden wij 89 woningen in de prijsklasse boven de € 699,48 (31 december 2013: 75).

Onderstaand een overzicht van de woningen per huurprijsklasse per dorpskern:

PLAATS	BETAALBAAR <€ 389,05	BEREIKBAAR € 389,06 - € 596,75	MIDDELDUUR € 596,76 - € 699,48	DUUR >€ 699,48	TOTAAL
Kaag	1	28	4	4	37
Nieuwe Wetering	4	35	4	1	44
Oud Ade	4	44	1	0	49
Oude Wetering	114	352	91	20	577
Rijpwetering	33	145	14	0	192
Roelofarendsveen	116	553	232	64	965
TOTAAL	272	1.157	346	89	1.864
PERCENTAGE	14,6	62,0	18,6	4,8	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 woningwaarderingstelsel in rekening mag worden gebracht.

VIGEREND HUURBELEID

Ons vigerende huurbeleid op hoofdlijnen:

- de maximale huur wordt bepaald op basis van het woningwaarderingstelsel zonder de schaarstepunten;
 - de streefhuur van alle woningen is minimaal 75% van de maximale huur;
 - per woning wordt de streefhuur verhoogd 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).
- In 2013 is besloten om het uitwerken van de comfortpakketten voorlopig op te schorten.

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 2014 zijn geen ingrijpende wijzigingen aangebracht in het huurbeleid.

JAARLIJKSE HUURVERHOOGING

De wettelijk toegestane huurverhoging voor sociale huurwoningen in 2014 bedroeg 4,0%, zijnde het inflatiepercentage over 2013 van 2,5% + 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 660 (2013: 671) woningen is een inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd; hiervan kregen 249 (2013: 241) woningen een huurverhoging van 4,5% en 411 (2013: 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 woningwaarderingssysteem is bereikt. Daar was in 2014 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 2014 derhalve een huurverhoging van 2,5%.

BEZWAAR TEGEN DE HUURVERHOOGING

Wettelijk is er de mogelijkheid bezwaar te maken tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging wanneer het inkomen over 2013 lager was dan in 2012. Alkemade Wonen heeft daarnaast, net als in 2013, de mogelijkheid tot bezwaar gegeven als het (verwachte) inkomen in 2014 lager uit zou komen dan het toetsinkomen. Ook konden huurders bezwaar maken als het hoge inkomen veroorzaakt werd door inwonende kinderen tot 27 jaar.

In totaal is er door 60 (2013: 74) huurders een bezwaarschrift ingediend tegen de huurverhoging. De meeste bezwaren hadden betrekking op een daling van het inkomen in 2013 en/of 2014 en op het meetellen van inkomens van inwonende kinderen. Na controle van alle gegevens zijn 46 (2013: 51) bezwaren door ons toegekend en 14 (2013: 23) weer ingetrokken of afgewezen. Twee zaken zijn doorgestuurd naar de huurcommissie omdat de huurder niet akkoord ging met de afwijzing van zijn bezwaarschrift. Deze zaken zijn door de huurcommissie in ons voordeel beslist.

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 € 596,75 respectievelijk € 699,48, 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 2014 is met 58 huurders een betalingsregeling afgesproken (2013: 54).

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 2014 waren 18 zaken in behandeling bij de deurwaarder (2013: 15). In 2014 hebben geen ontruiming plaatsgevonden.

De gemiddelde huurachterstand bij zittende huurders over 2014 bedroeg 0,38% (2013: 0,30%). Dit percentage is exclusief overige vorderingen zoals servicekostenafrekening en mutatiekosten. In 2014 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.

HUURTOESLAG

Alkemade Wonen fungeert als huurtoesluginformatiepunt. 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. Vanaf 1 januari 2014 wordt de huurtoeslag door de Belastingdienst rechtstreeks overgemaakt aan de huurder. Hierdoor hebben wij geen inzicht meer in het aantal huurders dat huurtoeslag ontvangt. In 2013 ontvingen nog 232 huurders hun huurtoeslag via Alkemade Wonen.

1.4 WOONRUIMTEVERDELING

Vanaf 1 april 2014 is een nieuw woonruimteverdeelsysteem van kracht: Woningnet Holland Rijnland. Dit systeem is gebaseerd op de nieuwe regionale huisvestingsverordening die op 26 juni 2013 door het algemeen bestuur van de regio Holland Rijnland is vastgesteld.

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



De belangrijkste uitgangspunten van de regionale huisvestingsverordening zijn:

- Er is een open, regionale woningmarkt met zo min mogelijk regels;
- De rangorde wordt bepaald op basis van inschrijftijd; bij gelijke inschrijftijd door loting;
- Er is een beperkte urgentieregeling;
- Minimaal 70% van de vrijkomende woningen wordt regionaal toegewezen, voor maximaal 30% mag lokaal maatwerk worden toegepast;
- Nieuwbouw mag ook lokaal worden toegewezen, mits hierdoor doorstroming ontstaat.

VRIJGEKOMEN WONINGEN

In 2014 zijn in totaal 130 woningen uit het bestaande bezit vrijgekomen, waarmee de mutatiegraad (het aantal vrijgekomen woningen ten opzichte van ons totale aantal woningen) in 2014 uitkomt op 7,1%. Dit is hoger dan in 2013 (5,7%) en 2012 (4,8%). Dat de mutatiegraad, ondanks de vastgelopen woningmarkt waar ons land al een aantal jaren mee te maken heeft, is gestegen is deels te verklaren door de oplevering van 29 nieuwbouwappartementen voor senioren. Door gebruik te maken van lokaal maatwerk zijn deze appartementen namelijk allemaal toegewezen aan woningzoekenden die een huurwoning van Alkemade Wonen achterlaten. De relatief hoge mutatiegraad wordt – net als in 2013 – ook deels veroorzaakt door het feit dat van 24 woningen (2013 ook 24) de huur is beëindigd wegens overlijden.

Van de in 2014 vrijgekomen woningen zijn in totaal 38 woningen om onderstaande redenen niet via het reguliere woonruimteverdeelsysteem toegewezen:

- 5 aanleunwoningen zijn in overleg met de gemeente toegewezen aan kandidaten van de wachtlijst;
- 2 mindervalidewoningen zijn in overleg met de gemeente toegewezen aan kandidaten die een aangepaste woning nodig hebben;
- 14 woningen met een geliberaliseerde huurprijs zijn aangeboden via 'wonen zonder wachtlijst';
- 9 woningen zijn toegewezen aan verblijfsgerechtigden;
- 3 woningen zijn in het kader van de regeling bijzondere doelgroepen toegewezen aan cliënten van een zorg- c.q. maatschappelijke instelling;
- 2 woningen zijn verkocht;
- 1 woning is toegewezen aan een huurder uit een herstructureringsproject;
- 2 woningen zijn in verband met toekomstige herstructurering niet meer verhuurd.

In 2014 was het gemiddelde aantal reacties op een woning van Alkemade Wonen 50 (2013: 71). Het aanbiedingsgetal bij Alkemade Wonen komt voor 2014 uit op 4,8. Dit getal geeft aan hoe vaak een woning gemiddeld moet worden aangeboden, voordat deze wordt geaccepteerd. In 2013 was het aanbiedingsgetal ook 4,8.

NIEUWBOUW

In oktober 2014 is nieuwbouwproject Noorderstaete opgeleverd. Dit project bestaat uit 29 driekamerappartementen voor senioren en een nieuw kantoor voor Alkemade Wonen. In verband met de voorgenomen fusie met Woningstichting Buitenlust wordt één appartement voorlopig gereserveerd voor een mogelijke uitbreiding van het kantoor van de gefuseerde corporatie.

Voor de overige 28 appartementen waren precies 100 belangstellenden. Door toepassing van lokaal maatwerk was een voorrangregeling van toepassing voor 1) huurders van Alkemade Wonen en 2) inwoners van Kaag en Braassem. Uiteindelijk zijn alle appartementen toegewezen aan woningzoekenden die een huurwoning van Alkemade Wonen achterlaten, waardoor 28 woningen zijn vrijgekomen voor de reguliere verhuur.

TOEWIJZING AAN DOELGROEPEN

In 2014 zijn in totaal (inclusief nieuwbouw) 154 woningen verhuurd. Hiervan zijn 107 woningen toegewezen aan doorstromers, 35 aan starters, 9 aan verblijfsgerechtigden en 3 aan kandidaten van een zorg- of maatschappelijke instelling. Er zijn in 2014 geen woningen toegewezen aan urgent woningzoekenden.

Van de nieuwe huurders is 69% afkomstig uit de gemeente Kaag en Braassem; 26% komt uit de regio Holland Rijnland en 5% komt van buiten de regio.

URGENT WONINGZOEKENDEN

De huisvestingsverordening Holland Rijnland voorziet in een urgentieregeling waarbij woningzoekenden die in een nood situatie verkeren voorrang kunnen krijgen bij het vinden van een sociale huurwoning. Voor het aanvragen van een urgentieverklaring maakt de woningzoekende een afspraak met één van de deelnemende corporaties van Woningnet Holland Rijnland, bij voorkeur de corporatie waar men een woning van huurt. Samen met een medewerker wordt het aanvraagformulier

ingevuld en wordt gekeken welke documenten bijgevoegd moeten worden. Als de aanvraag compleet is en de bijdrage voor behandeling van de aanvraag betaald (€ 65), stuurt de corporatie de aanvraag naar de urgentiecommissie. Deze onafhankelijke commissie, benoemd door het dagelijks bestuur van Holland Rijnland, beoordeelt of een urgentieverklaring wordt afgegeven.

Regelmatig voeren wij gesprekken met woningzoekenden die informeren of zij voor urgentie in aanmerking komen. In 2014 heeft dit uiteindelijk geleid tot 14 officiële aanvragen. Hiervan zijn 8 aanvragen afgewezen, 2 ingetrokken en 4 toegewezen. Van deze 4 toewijzingen zijn 3 woningzoekenden vertrokken naar een woning buiten de gemeente, één woningzoekende heeft zijn urgentieverklaring op 31 december 2014 nog niet verzilverd.

TAAKSTELLING VERBLIJFSGERECHTIGDEN

In de prestatieafspraken hebben gemeente Kaag en Braassem, Woondiensten Aarwoude en Alkemade Wonen afgesproken dat de woningcorporaties naar rato van de omvang van hun woningbezit zorgdragen voor de huisvesting van verblijfsgerechtigden. Dit betekent een verdeling van 60% voor Alkemade Wonen en 40% voor Woondiensten Aarwoude. Eén en ander is echter ook afhankelijk van het aantal vrijkomende woningen, waardoor in goed overleg van deze verdeling kan worden afgeweken.



In 2014 bedroeg de rijkstaakstelling voor Kaag en Braassem 24. Ook was er nog een achterstand uit 2013 van 8 personen, totaal dus 32 te huisvesten verblijfsgerechtigden. Alkemade Wonen heeft in 2014 in totaal 29 verblijfsgerechtigden geplaatst in 9 woningen. Wanneer de plaatsingen die Woondiensten Aarwoude heeft gerealiseerd daarbij worden opgeteld, hebben we als gemeente Kaag en Braassem ruimschoots voldaan aan de taakstelling voor 2014 en hebben we zelfs al een voorsprong op de taakstelling voor het 1e halfjaar 2015.

VERKOOP VAN WONINGEN

In 2014 zijn twee huurwoningen verkocht. Eind 2014 zijn er twee woningen uit het verkoopvolume vrijgekomen. Deze woningen zullen waarschijnlijk begin 2015 worden verkocht. Zittende huurders van woningen uit ons verkoopvolume krijgen een korting van 10% op de marktwaarde als zij hun woning willen kopen. In 2014 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. Huurders en woningzoekenden kunnen bij ons terecht voor informatie over bijvoorbeeld het woonruimteverdeelsysteem, klussen in de woning, huurtoeslag en de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Ons kantoor is 36 uur per week geopend. Buiten kantooortijden zijn wij 24 uur per dag bereikbaar via onze telefonische antwoordservicedienst.

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 is een nieuw visitatieonderzoek uitgevoerd. Hoewel de resultaten eind 2014 nog niet definitief waren, was al wel duidelijk dat onze maatschappelijke prestaties opnieuw met ruim voldoende tot goed beoordeeld zijn.

In 2014 is ook een klanttevredenheidsonderzoek gedaan. Net als in 2009 is dit onderzoek uitgevoerd door bureau Companen en waren alle huurders in de gelegenheid om via internet of telefonisch mee te doen. Ook met de uitkomsten van dit onderzoek kunnen we tevreden zijn: het onderdeel dienstverlening scoorde met een 7,4 zelfs nog iets hoger dan in 2009 (7,3).

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 2014 waren de oplevering van nieuwbouwcomplex Noorderstaete, de fusieplannen met Woningstichting Buitenlust, het klanttevredenheidsonderzoek en het nieuwe woonruimteverdeelsysteem.

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. In 2013 zijn we ook gestart met social media. Via Facebook houden we geïnteresseerden op de hoogte van onder andere de voortgang van onze nieuwbouwprojecten.

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 2014 geen klachten ontvangen.

In december is de klachtencommissie bij elkaar geweest voor het jaarlijkse voortgangsoverleg met de directeur-bestuurder.

Per 1 januari 2015 is de klachtencommissie als volgt samengesteld:

NAAM	FUNCTIE	JAAR VAN AFTREDEN	HERBENOEMBAAR
De heer A. van den Boogaard	Voorzitter	2016	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	2014	2013	2012
Woningen	1.864	1.837	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)	1.872	1.845	1.846

WONINGEN BINNEN BESTAAND BEZIT VERKOCHT

In 2014 zijn twee huurwoningen uit het vanuit het strategisch voorraadbeleid vastgestelde verkoopvolume verkocht. De woningen uit het verkoopvolume worden bij vertrek van de zittende huurder niet meer opnieuw in de verhuur aangeboden, maar worden op dat moment verkocht. Bij deze verkoop hebben onze huurders voorrang op andere gegadigden.

AANKOOP / NIEUWBOUW

In 2014 zijn 29 nieuwbouwappartementen in Noorderstaete te Roelofarendsveen opgeleverd.

TOTAAL AANTAL VERHUUREENHEDEN

Door bovenstaande mutaties is het totale aantal verhuureenheden in 2014 gestegen naar 1.872.

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's)
- 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 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.

Naar verwachting zal in het 1e kwartaal 2015 worden gestart met het ontwerp van de sociale woningbouw, waarna vervolgens de prijsvorming en definitieve contractering zullen plaatsvinden. De eerste fase van de realisatie van de sociale woningbouw zal naar verwachting plaatsvinden in 2016. Binnen het plandeel met de sociale woningbouw zal de realisatie van de detailhandel en de horeca als eerste worden opgestart.

NOORDERSTAETE

In september 2013 is, na een selectie tussen verschillende aannemers, door Heembouw BV uit Roelofarendsveen gestart met de bouw van het complex Noorderstaete. Het complex bestaat uit 29 seniorenappartementen in de sociale huursector en een kantoorruimte voor Alkemade Wonen. Het complex is gelegen op de hoek van de Kerkweg en het Noordeinde te Roelofarendsveen.

Na een bouwtijd van een jaar heeft op 20 oktober 2014 de bouwkundige oplevering van de woningen plaatsgevonden, waarna de woningen aan de bewoners zijn uitgegeven.

De bouwkundige oplevering van het kantoor heeft plaatsgevonden op 10 december 2014.

Op 11 december 2014 heeft de verhuizing van de organisatie plaatsgevonden en op 15 december 2014 was de organisatie van Alkemade Wonen operationeel vanuit het kantoor Noordeinde 174 te Roelofarendsveen.

NIEUWBOW APPARTEMENTEN HERTOGSWEG

Eind januari 2014 is bouwbedrijf Meerburg BV uit Leiderdorp gestart met de bouw van appartementencomplex Hertogsstaete aan de Hertogsweg in Rijpwetering. Het complex bestaat uit 38 huurappartementen, een binnenterrein, een aantal openbare en een aantal afgeschermd parkerplaatsen. Van de appartementen worden er 32 in de sociale en 6 in de geliberaliseerde huursector gerealiseerd. Naar verwachting zal de oplevering van de woningen medio 2015 kunnen plaatsvinden.

DE KOLK

Op de Kolk in Oud Ade hebben wij een klein complex bestaande uit een zevental huurwoningen. Dit zijn de zogenaamde Oostenrijkse woningen; kleine, eenvoudige woningen met een eigen, herkenbaar aanzicht, gebouwd in de naoorlogse periode. 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 groepswonon van ouderen) onderzocht of binnen de oorspronkelijke planvorming inpassing van een woonproject voor senioren mogelijk zou zijn.

In 2014 is de haalbaarheid onderzocht voor een bouwplan van 25 verhuureenheden bestaande uit 8 appartementen, 4 kleine grondgebonden woningen en een woonproject voor senioren van 13 verhuureenheden. De planvorming is uitgewerkt tot op voorontwerpniveau en met belanghebbende partijen besproken. Eind 2014 heeft gemeente Kaag en Braassem aangegeven niet te kunnen instemmen met de stedenbouwkundige uitwerking van het plan. Met de gemeente Kaag en Braassem is afgesproken dat in het 1e kwartaal van 2015 planaanpassingen worden uitgewerkt, en dat het plan aan omwonenden en belangstellenden zal worden gepresenteerd. Een andere ontwikkeling die eind 2014 heeft plaatsgevonden is echter van invloed op de verdere uitwerking van het plan. Een groep huurders en andere belanghebbenden heeft in december een aanvraag ingediend bij de gemeente om de Oostenrijkse woningen de status van beschermd dorpsgezicht te verlenen. Alkemade Wonen zal naar aanleiding daarvan nieuw onderzoek doen naar de staat van de woningen en heroverwegen of exploitatieverlenging verantwoord is. De commissie Ruimtelijke kwaliteit zal, mede op basis van de uitkomsten van het onderzoek, advies uitbrengen aan het college, die op de aanvraag beslist.

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 2014 zijn onderstaande onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd:

ONDERHOUDSSOORT (X € 1.000)	BEGROTING	REALISATIE	VERSCHIL	PERCENTAGE
Acuutonderhoud	248	230	18	93
Mutatieonderhoud	253	287	-34	113
Planmatig mutatieonderhoud	255	477	-222	187
Woningverbeteringen	17	0	17	0
Periodiek onderhoud	349	346	3	99
Planmatig onderhoud	1.417	1.233	184	87
Zorgcentrum en dienstencentrum	68	50	18	74
Kaskade	73	80	-7	110
Energiebesparende maatregelen	71	115	-44	162
Asbestsanering	43	171	-128	398
Onderhoudsfondsen en werk voor derden	90	83	7	92
TOTAAL ONDERHOUD	2.884	3.072	-188	107

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 1.476 reparatieverzoeken verwerkt (2013: 1.471), de gemiddelde kosten per melding in 2014 zijn € 156 (2013: € 168).

MUTATIEONDERHOUD

Dit betreft het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden in leegstaande woningen ten behoeve van het weer in verhuurbare staat brengen van de woningen. In 2014 hebben 130 woningmutaties plaatsgevonden (2013: 105), de gemiddelde kosten per mutatie in 2014 zijn € 2.205 (2013: € 2.128).

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 2014 zijn bij 67 mutatiewoningen dergelijke onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd. De kosten van deze werkzaamheden zijn € 222.000 hoger dan begroot, doordat er dit jaar meer mutatiewoningen waren dan begroot en dat er relatief veel woningen waren waar nog veel planmatig onderhoud moest worden uitgevoerd. 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 2014 was het, net als in 2013, bij geen enkele woning noodzakelijk om deze kwaliteitsverhogende werkzaamheden uit te voeren. Met ingang van 2015 wordt deze post niet meer in de begroting opgenomen.

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 2014 opgedragen werkzaamheden zijn ook in 2014 gerealiseerd.

De kosten voor het planmatig onderhoud zijn € 184.000 lager uitgevallen dan begroot. De afdeling Vastgoed heeft dit bedrag binnen de begroting als bezuiniging kunnen realiseren door:

- 100% "warme" inventarisatie;
- het optimaliseren van uitvoeringsstrategie;
- scherpere prijsvorming en aanbesteding;
- bij het uitwerken van opgenomen onderhoudsposten kritisch te bekijken of efficiëntieslagen te behalen zijn door aanpassing van cycli, het toepassen van alternatieve materialen en/of uitvoeringsmethoden.

Enkele belangrijke verschillen ten opzichte van de begroting zijn:

- de totale kosten van de gerealiseerde herstelwerkzaamheden houten gevelelementen zijn € 86.000 lager uitgevallen dan begroot;
- de totale kosten van de gerealiseerde herstelwerkzaamheden sanitair en tegelwerk zijn € 75.000 lager uitgevallen dan begroot.

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

Buitenschilderwerk

In 2014 is voor twintig 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 2014 zijn bij complex 24 (Gruttohof / Lijsterhof) de gevelkozijnen, inclusief balkonbeplating, vervangen door kunststof kozijnen en beplating. Bij de betreffende woningen zijn in verband met efficiënter technisch 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 alle woningen is hr++-glas toegepast;
- bij alle woningen heeft extra kierdichting plaatsgevonden.

Vervangen voegwerk

In één complex is het gevelvoegwerk vervangen. Dit betreft:

- complex 8 (Pastoor Görtzstraat / Vrouw Venneweg), voegwerk van de woningen en bergingen.

Vervangen cv-ketels

In 2014 zijn er binnen het planmatig onderhoud 91 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.

Tevens zijn bij complex 72 (Zonnedaauw) en complex 76 (Kwakmanlaan) van een tweetal woningen de gevelgaskachels vervangen door een complete cv-installatie.

Aanbrengen dakvensters

In 2014 is bij twee complexen het bestaande dakvenster vervangen. Dit betreft:

- complex 48 (Pastoor Görtzstraat);
- complex 64 (Schoener).

Onderhoudswerkzaamheden badkamers

In 2014 zijn binnen het planmatig onderhoud in complex 49 (Leeuwerikhof) 13 badkamers voorzien van nieuw sanitair, wand- en vloertegels.

Vervangen keukenblokken

Bij een zevental complexen (10,14,15, 27, 48, 49 en 86) zijn in totaal, binnen het planmatig onderhoud, 45 keukenblokken vervangen.

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 erop gericht om uiteindelijk voor ons woningbezit op gemiddeld 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.

Naast bovengenoemde energiebesparende maatregelen zijn er binnen het planmatig onderhoud ook nog 91 hr cv-ketels geplaatst.

Uitgevoerde zolderisolatie ingrepen periode 2010-2014:

ONDERDEEL	2010	2011	2012	2013	2014	TOTAAL
Geïsoleerde zolders	19	17	66	26	29	157

Uitgevoerde vervanging cv ketel periode 2010-2014:

ONDERDEEL	2010	2011	2012	2013	2014	TOTAAL
Hr-ketel plaatsen	72	56	110	78	91	407

Overzicht aanwezige cv-installaties:

	HR-KETEL	VR-KETEL	COLLECTIEF	GEEN CV	TOTAAL
Cv-bestand	1.311	190	150	195	1.846

ASBESTSANERING

De uitgevoerde werkzaamheden bestaan voornamelijk uit het saneren van asbesthoudende riolering en het verwijderen van (verlijmde) asbesthoudende vloerbedekkingen in 41 mutatiewoningen. Tot 2014 werd bij mutatie niet standaard alle asbest verwijderd. Asbesthoudende onderdelen zoals panelen, rioleringen en afvoerpijpen werden alleen gesaneerd als het niet mogelijk was om ze dusdanig te isoleren dat de bewoner er niet meer bij kon. Asbesthoudend zeil werd wel altijd gesaneerd. Begin 2014 is besloten om bij mutatie standaard alle asbesthoudende materialen te saneren. In totaal is in 2014 in 41 mutatiewoningen (2013: 21) asbest aangetroffen en verwijderd. Door de steeds strengere regelgeving op het gebied van asbest zijn de kosten voor het verwijderen van asbest hoger geworden. Zowel het aantal woningen als de gemiddelde kosten zijn dus aanzienlijk hoger dan in 2013. Ter illustratie: In één woning moest 125 m² asbesthoudend zeil verwijderd worden, totale kosten ruim € 10.000.

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. Een investering is rendabel als deze wordt gedekt door een extra huurverhoging of als 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 2014 is voor een bedrag van € 113.000 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 aan het glasfonds bedraagt per 31 december 2014 1.658 (2013: 1.616). De bijdrage per deelnemer is € 0,68 per maand. De uitgaven van het glasfonds waren in 2014 € 464 hoger dan de inkomsten (2013: € 483 hoger).

Serviceabonnement

Dit betreft de uitvoering van werkzaamheden, reparatieverzoeken en het verhelpen van kleine storingen waarvoor huurders een serviceabonnement hebben afgesloten. Het aantal deelnemers per 31 december 2014 is 1.447 (2013: 1.398). De maandelijkse bijdrage per deelnemende huurder bedraagt € 4,50.

In 2014 zijn 693 (2013: 693) meldingen binnengekomen en uitgevoerd. De gemiddelde kosten per melding bedragen € 101 (2013: € 91). De kosten van het serviceabonnement waren in 2014 € 6.693 lager dan de ontvangen bijdragen (2013: € 11.981 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. Bewoners die ideeën hebben om de woon- en leefomgeving te verbeteren en/of de saamhorigheid in de buurt te vergroten kunnen een verzoek hiertoe indienen via een aanvraagformulier op onze website.

In 2014 hebben wij in het kader van leefbaarheid financiële bijdragen geleverd aan diverse organisaties en evenementen, waaronder:

- Stichting Vakantiespelen Alkemade;
- een project voor groepswonen van ouderen;
- een kerstbijeenkomst in twee seniorencomplexen;
- een vogelnestkastjesproject voor de werkgroep Aakies;
- Stichting Oud Alkemade.

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 gemeentelijke basisadministratie. In 2014 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

betrapt wordt op bedrijfsmatige hennepeteelt, 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 2014 hebben wij geen meldingen ontvangen van hennepeteelt in onze woningen.

AANPAK OVERLAST

Binnen ons overlastbeleid maken we 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.

Bij burenoverlast wijzen wij onze huurders eerst op hun eigen verantwoordelijkheid. Van huurders die overlast ondervinden verwachten wij dat zij eerst zelf een gesprek aangaan met hun burens. Als dit niet het gewenste resultaat heeft, kan de overlastklacht gemeld worden met een overlastregistratieformulier. Afhankelijk van de aard van de klacht stellen we een onderzoek in, bijvoorbeeld door middel van:

- een nader gesprek met de klager (om klacht te verduidelijken);
- een nader gesprek met de veroorzaker (hoor en wederhoor);
- het inwinnen van informatie 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 overlastgevend 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 2014 hebben wij 58 (2013: 56) overlastmeldingen behandeld. In 1 geval is Buurtbemiddeling ingeschakeld, bij 11 zaken hebben we contact opgenomen met een hulpverlenende instantie of met de wijkagent. In 2014 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 2014 hebben vier officiële vergaderingen plaatsgevonden met het bestuur van de HBV. Namens Alkemade Wonen was de manager Woonservice aanwezig bij deze vergaderingen en - afhankelijk van de besprekpunten - de directeur-bestuurder, de manager Vastgoed of de manager Financiën.

Besprekpunten waren onder andere:

- nieuw woonruimteverdeelsysteem;
- stand van zaken (nieuwbouw)projecten;
- huurverhoging 2014;
- klanttevredenheidsonderzoek;

- voorgenomen fusie met Woningstichting Buitenlust;
- onderhoudsplanning 2015;
- begroting 2015.

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 2 juli 2014 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 2013 en gaven een toelichting op het gevoerde beleid en de belangrijkste gebeurtenissen van het afgelopen jaar.

EVALUATIE SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

In de op 30 november 2010 ondertekende samenwerkingsovereenkomst is afgesproken om de overeenkomst eens in de drie jaar te evalueren. In de evaluatie die in 2013 heeft plaatsgevonden, hebben de HBV en Alkemade Wonen geconcludeerd dat de samenwerkingsovereenkomst ongewijzigd kan worden voortgezet. Het volgende evaluatiemoment is in principe in december 2016. Als de voorgenomen fusie met Woningstichting Buitenlust doorgaat zal tijdens het fusietraject de samenwerking met beide huurdersorganisaties uiteraard ook onderwerp van gesprek zijn.

BEWONERSCOMMISSIE GOGHERWEIDE

In 2014 is 2 keer overleg gevoerd met de bewonerscommissie van Gogherweide. Namens de corporatie waren de senior-klantbeheerder en de huismeester hierbij aanwezig. Bespreekpunten waren onder andere de inzet van vrijwilligers, de openbare ruimte, de afvalinzameling, technische zaken en het jubileum van de Gogherweide.

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.

3.4 PRESTATIEAFSPRAKEN MET DE GEMEENTE

OVER DE PRESTATIEAFSPRAKEN

De huidige prestatieafspraken tussen Alkemade Wonen, Woondiensten Aarwoude en de gemeente Kaag en Braassem dateren uit 2013. Vanwege de vele onzekerheden ten aanzien van het werkdomein van de corporatiesector in dat jaar (o.a. de ontwikkelingen rond de nieuwe woningwet) hebben de afspraken een vrijblijvender karakter dan beoogd was. Er is daarom gekozen voor een korte looptijd (2 jaar) en een agenda voor de langere termijn.

VOORTGANG PRESTATIEAFSPRAKEN

In het kader van de prestatieafspraken hebben we in 2014 samen met de gemeente Kaag en Braassem en Woondiensten Aarwoude besloten om in 2015 een woningmarktonderzoek uit te voeren. De uitkomsten van dit woningmarktonderzoek zullen gebruikt worden bij het opstellen van een gemeentelijke woonvisie. Wanneer er een actuele woonvisie ligt kunnen ook nieuwe prestatieafspraken gemaakt worden met een langere looptijd.

In de prestatieafspraken is ook vastgelegd met welke frequentie er ambtelijk en bestuurlijk overleg plaatsvindt tussen corporatie en gemeente. Dit heeft in 2014 meermalen plaatsgevonden waarbij gesproken is over diverse onderwerpen, zoals de beoogde fusie, woningmarktonderzoek, het gemeentelijk traject "Kernen in hun kracht" en lokaal maatwerk.

Tenslotte hebben we, zoals reeds genoemd in hoofdstuk 1.4, ruimschoots voldaan aan de prestatieafpraak om zorg te dragen voor de huisvesting van verblijfsgerechtigden (statushouders).

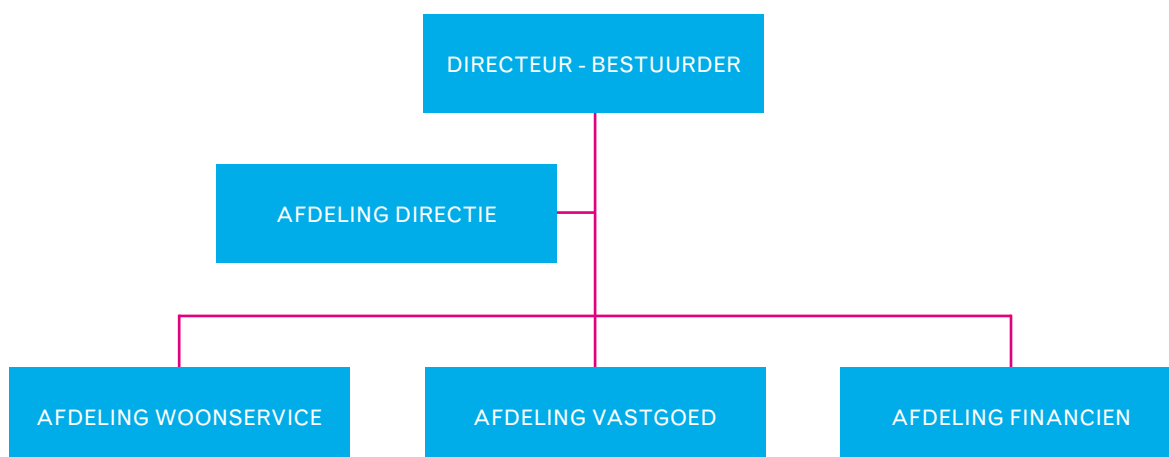
4. Onze organisatie

4.1 ORGANISATIE- EN GOVERNANCESTRUCTUUR

Alkemade Wonen kent, zoals veel corporaties van deze grootte, een éénhoofdige raad van bestuur, in de functie van directeur-bestuurder. In 2014 is deze functie door de heer Banga vervuld 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 2014 bestaat de personeelsbezetting uit 24 medewerkers (18,4 fte). Dit is exclusief de directeur-bestuurder, aangezien deze op detacheringsbasis werkzaam is. Daarnaast is een administratieve functie voor 0,4 fte op interimbasis ingevuld.

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 ons hr-beleid 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 2014 is met 1,6% zeer laag te noemen. Ook in 2013 hadden we een laag ziekteverzuimpercentage, namelijk 2,6%. Het aantal ziekmeldingen in 2014 was met 32 iets lager dan in 2013 (38). Landelijk bedroeg het ziekteverzuimpercentage in de sector niet-commerciële dienstverlening over 2013 4,8%.

4.5 ONDERNEMINGSRAAD

De ondernemingsraad heeft in 2014 drie 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. Verder heeft in 2014 de samenwerking met Woningstichting Buitenlust veel aandacht gekregen tijdens de reguliere overleggen.

Naast de periodieke overleggen is er in 2014 ook veelvuldig overleg geweest tussen de ondernemingsraden van Alkemade Wonen, Woningstichting Buitenlust en de directie over zaken met betrekking tot de adviesaanvragen aan de ondernemingsraad aangaande de fusie.

4.6 PERSONEELSBELEID

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. In 2014 is tijdens de overleggen veel aandacht geweest voor de beoogde samenwerking met Woningstichting Buitenlust. Ook is er begin 2014 een presentatie gegeven door het SPW over de pensioenregeling voor woningcorporaties.

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

In 2013 bestonden we als organisatie 100 jaar. In 2014 zijn de jubileumfestiviteiten afgerond met een geschenk aan de gemeenschap, in de vorm van een muziekkoepeel.



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 Aedes-benchmark en de Herzieningswet.

HOLLAND RIJNLAND

De corporaties in de regio Holland Rijnland bieden hun vrijkomende woningen gezamenlijk aan via het digitale woonruimteverdeelsysteem WoningNet Holland Rijnland. Woningzoekenden kunnen hierdoor in een grotere regio reageren op het aanbod en genieten meer service. De deelnemende corporaties aan het woonruimteverdeelsysteem zijn hierbij verenigd in de vereniging Holland Rijnland Wonen.

Met betrekking tot gezamenlijke beleidszaken, mede in relatie tot de gemeentelijke regio Holland Rijnland werken de corporaties samen in de Vereniging Woningcorporaties Holland Rijnland (VWHR). Als gevolg van de uitbreiding van de regio Holland Rijnland met de Rijnstreek is de VWHR eind 2014 opgeheven. Begin 2015 is hiervoor in de plaats de Federatie Woningcorporaties Holland Rijnland opgericht. Binnen deze federatie worden gezamenlijk beleidsaangelegenheden en/of gezamenlijke belangen ten opzichte van de gemeenten behartigd.

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 2014 hebben we onder andere met elkaar gesproken over de lopende projecten, onze fusieplannen, ontwikkelingen in de corporatiesector, lokaal maatwerk en de noodzaak tot woningmarktonderzoek als onderlegger voor een woonvisie en nieuwe prestatieafspraken.

HUURDERSBELANGENVERENIGING

Een van onze belangrijkste samenwerkingspartners is de HBV, de huurdersbelangenvereniging waarmee we veelvuldig contact hebben. De voornaamste onderwerpen die besproken zijn, staan 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 2014 hebben we besloten om te gaan fuseren. Formeel betreft het een voorgenomen besluit tot fusie. Zoals vermeld in het verslag van de raad van commissarissen zal het ministerie eerst in moeten stemmen met ons verzoek tot fusie op basis van het uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek en de zienswijzen (van huurdersorganisaties en gemeenten Kaag en Braassem en Oegstgeest).

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 en met de gemeente waar het gaat om prestatieafspraken.

4.9 VERWACHTE ONTWIKKELINGEN BIJ ALKEMADE WONEN

FUSIE ALKEMADE WONEN EN WONINGSTICHTING BUITENLUST

Op 17 december 2014 heeft de raad van commissarissen ingestemd met het voorgenomen besluit van de directeur-bestuurder om te komen tot een fusie met Woningstichting Buitenlust. Als alles volgens planning verloopt zal de fusie in juni 2015 worden geformaliseerd en een terugwerkende kracht kennen tot 1 januari 2015. De voorbereiding en implementatie van de fusie vergen zoveel inspanningen van de organisatie dat het werkplan 2015 grotendeels in het kader van deze fusieplannen komt te staan.

OPSTELLEN BELEIDSVISIE 2016-2025 EN BEDRIJFSPLAN 2016-2020

Naast de fusie staat voor 2015 ook het opstellen van een nieuwe beleidsvisie voor de komende 10 jaar op de agenda. Aan de hand van de strategische doelstellingen die daarin worden vastgesteld, zal aansluitend tevens een nieuw bedrijfsplan voor de periode 2016-2020 worden uitgewerkt.

NIEUWBOUW HERTOGSSTAETE

Medio 2015 zal ons nieuwbouwproject Hertogsstaete in Rijpwetering worden opgeleverd. Dit project betreft een appartementencomplex met 38 duurzame levensloopbestendige appartementen. Begin 2015 zal worden gestart met de verhuur van deze appartementen.

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. Dit komt onder andere tot uitdrukking bij onze investeringen in nieuwbouwprojecten. In 2014 is door de rvc het investeringsstatuut vastgesteld. Dit statuut dient als toetsingskader bij het nemen van investeringsbeslissingen. 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.

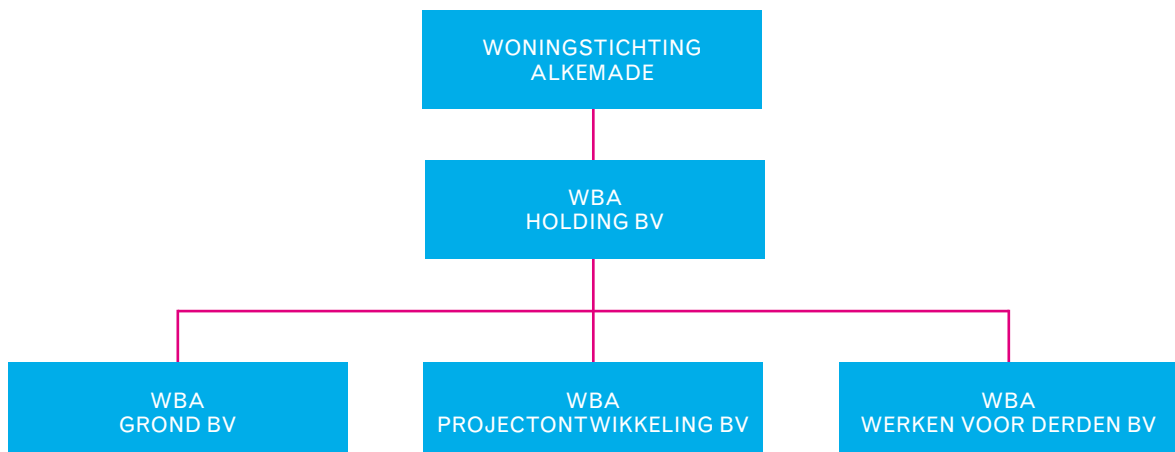
Daarnaast worden alternatieve begrotingsscenario's doorgerekend, waarbij wordt nagegaan wat de impact is van het veranderen van diverse uitgangspunten zoals rentestanden, inflatiepercentages, hoogte van sanerings- en verhuurdersheffingen, uitstel van nieuwbouwprojecten, etc.

Sinds 2011 gaan wij bij de toetsing van onze financiële continuïteit uit van de door het WSW gehanteerde financiële parameters. Met ingang van maart 2014 heeft het WSW de parameters aangepast en uitgebreid. Er wordt door het WSW nu gewerkt met 5 financiële parameters en een set van 24 kwalitatieve vragen. De rvc van Alkemade Wonen heeft deze 5 financiële parameters met bijbehorende kritische grenzen waarbinnen de meerjarenbegroting moet blijven, ook overgenomen voor de toetsing van onze financiële continuïteit. 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.

Vermogen holding en dochters per 31 december 2014:

WONINGSTICHTING ALKEMADE	AANDEEL	VERMOGEN
WBA holding BV in Roelofarendsveen	100%	- € 7.098

WBA HOLDING BV	AANDEEL	VERMOGEN
WBA grond BV in Roelofarendsveen	100%	€ 14.173
WBA projectontwikkeling BV in Roelofarendsveen	100%	€ 14.175
WBA werken voor derden BV in Roelofarendsveen	100%	€ 14.159

Naast bovenstaande vennootschappen participeert Alkemade Wonen in de Vereniging van Woningcorporaties Holland Rijnland (VWHR). Alkemade Wonen heeft geen bestuurlijke betrokkenheid in de VWHR.

Ook participeert Alkemade Wonen in de vereniging Holland Rijnland Wonen. Binnen deze vereniging is de woonruimteverdeling in de regio Holland Rijnland ondergebracht. Ook in deze vereniging heeft Alkemade Wonen geen bestuurlijke betrokkenheid. In 2014 zijn er geen bijdragen betaald aan de beide verenigingen.

Alkemade Wonen participeert daarnaast in een drietal verenigingen van eigenaren (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 2014

De winst- en verliesrekening over 2014 sluit met een positief saldo van € 2.972.000. Het positief verschil ad € 5.486.000 ten opzichte van de begroting wordt grotendeels veroorzaakt door:

- lagere opbrengst uit verkopen van woningen ad € 314.000;
- lagere overige bedrijfsopbrengsten ad € 519.000;
- lagere last aan waardeveranderingen materiële vaste activa ad € 6.364.000;
- lagere salariskosten, sociale lasten en pensioenlasten ad € 187.000;
- hogere onderhoudslasten ad € 188.000.

Het positieve verschil ten opzichte van het jaarresultaat 2013 ad € 4.031.000 wordt grotendeels veroorzaakt door:

- hogere huuropbrengsten ad € 634.000;
- lagere last aan waardeveranderingen materiële vaste activa ad € 3.735.000;
- lagere salariskosten, sociale lasten en pensioenlasten ad € 99.000;
- lagere onderhoudslasten ad € 928.000;
- hogere overige bedrijfslasten ad € 1.114.000;
- hogere last aan vennootschapsbelasting € 294.000.

VERGELIJKING RESULTAAT 2014 – BEGROTING 2014 (X € 1.000)

	BEGROTING 2014	RESULTAAT 2014	VERSCHIL T.O.V. BEGROTING
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
Huuropbrengsten	11.947	11.957	10
Opbrengsten servicecontracten	412	425	13
Overheidsbijdragen	61	55	-6
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	628	314	-314
Geactiveerde productie t.b.v. eigen bedrijf	54	69	15
Overige bedrijfsopbrengsten	913	394	-519
SOM DER BEDRIJFSOPBRENGSTEN	14.015	13.214	-801
BEDRIJFSLASTEN			
Afschrijvingen	1.735	1.731	4
Overige waardeveranderingen	4.925	-1.439	6.364
Lonen en salarissen	1.050	898	152
Sociale lasten	151	145	6
Pensioenlasten	204	175	29
Onderhoudslasten	2.884	3.072	-188
Leefbaarheid	91	107	-16
Lasten servicecontracten	412	425	-13
Overige bedrijfslasten	2.699	2.755	-56
SOM DER BEDRIJFSLASTEN	14.151	7.869	6.282
BEDRIJFSRESULTAAT	-136	5.345	5.481
FINANCIELE BATEN EN LASTEN			
Rentebaten	18	44	26
Rentelasten	1.255	1.202	53
SOM DER FINANCIELE BATEN EN LASTEN	1.237	1.158	79
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	-1.373	4.187	5.560
Vennootschapsbelasting	-1.141	-1.214	-73
Resultaat deelnemingen	0	-1	-1
JAARRESULTAAT NA BELASTINGEN	-2.514	2.972	5.486

VASTGOED IN EXPLOITATIE

Het vastgoed in exploitatie heeft zich in 2014 als volgt ontwikkeld:

OVERZICHT VASTE ACTIVA (X € 1.000)					
	Boekwaarde 31-12-2013	Investerings/ Overboekingen	Afschrij- vingen	Desinveste- ringen en waardever- anderingen	Boekwaarde 31-12-2014
Sociaal vastgoed	42.356	2.488	-1.564	1.469	44.749
Commercieel vastgoed	3.647	228	-107	0	3.768
TOTAAL	46.003	2.716	-1.671	1.469	48.517

SOCIAAL EN COMMERCIEEL VASTGOED IN EXPLOITATIE

	(x € 1.000)
Aanschafwaarde	79.133
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-30.616
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER 2014	48.517

BEDRIJFSWAARDE SOCIAAL EN COMMERCIEEL VASTGOED IN EXPLOITATIE

De totale bedrijfswaarde per 31 december 2014 bedraagt € 108 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 € 49 miljoen. Dit resulteert in een overwaarde van € 59 miljoen.

Ten opzichte van de jaarrekening 2013 is de bedrijfswaarde met € 7 miljoen toegenomen. Deze toename wordt voornamelijk veroorzaakt door de volgende posten:

- ingebruikname complex Noorderstaete: toename € 3 miljoen;
- aanpassing huren: toename € 4 miljoen.

WAARDEVERANDERINGEN MATERIELE VASTE ACTIVA EN VASTGOEDPORTEFEUILLE

	(x € 1.000)
Gedeeltelijke terugname van de maatschappelijke bijdrage Noorderstaete	320
Buiten gebruik stellen tijdelijke aanbouw Cilinderweg	-64
Waardeverandering bedrijfswaardeberekeningen (per saldo bate)	1.183
TOTALE BATE	1.439

Door de ingebruikname van Noorderstaete is de maatschappelijke bijdrage voor dit project nu exact bepaald. De gedeeltelijke terugname wordt enerzijds veroorzaakt doordat de uiteindelijke investeringskosten lager zijn uitgevallen dan was begroot en anderzijds door de verschillen bij de bedrijfswaardeberekening tussen de geraamde uitgangspunten en de werkelijke uitgangspunten voor dit project.

De afwaardering van de tijdelijke aanbouw ad € 64.000 betreft de resterende boekwaarde van deze aanbouw ten tijde van het verwijderen van de aanbouw.

De waardeverandering bedrijfswaardeberekeningen bestaat uit het saldo van de afwaarderingen en terugnames die voortvloeien uit de jaarlijkse waardetoets van de verschillende complexen, waarbij de boekwaarde van de complexen wordt afgezet tegen de reële waarde (bedrijfswaarde).

VERLOOP EIGEN VERMOGEN

Het verloop van het eigen vermogen is als volgt:

	(x € 1.000)
Stand per 31 december 2013	20.570
Bij: jaarresultaat 2014	2.972
STAND PER 31 DECEMBER 2014	23.542

5.3 TREASURY

Het schuldrestant van de leningen bedraagt ultimo 2014 € 26.647.000. Het afgelopen jaar is één lening geheel afgelost. Deze aflossing betreft een geldlening van Nationale Nederlanden met een schuldrestant van € 770.326. In 2014 is € 3 miljoen opgenomen van de in 2012 afgesloten lening bij de BNG. Over deze lening kon tot 1 september 2014 variabel worden beschikt. Vanaf 1 september 2014 is de gehele hoofdsom opgenomen en wordt er een vaste rente van 3,625% betaald.

Daarnaast is er per 1 september 2014 een nieuwe roll-over lening aangetrokken van € 3 miljoen met een looptijd van 2 jaar tegen een variabele rente van 1-maands Euribor met een opslag van 0,46%. Van deze lening dient minimaal 20% van de hoofdsom te worden opgenomen, waardoor per 1 september 2014 € 600.000 is opgenomen.

Het verloop van het schuldrestant van de leningen is als volgt:

	(x € 1.000)
Schuldrestant op 31 december 2013	24.257
Bij: opgenomen nieuwe leningen	3.600
Af: aflossingen in het boekjaar	-1.210
SCHULDRENTANT OP 31 DECEMBER 2014	26.647

Van het schuldrestant is € 24.170.000 geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en het restant van € 2.477.000 door de gemeente Kaag en Braassem. De gemiddelde rentevoet per 31 december 2014 bedraagt 4,7% (2013: 5,0%). Het totaal aan aflossingen bedraagt in 2015 € 2.700.000.

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 0,0% en de 23,6% per jaar. Voor de jaren 2016 en 2017 is het percentage groter dan 15%. Uitgaande van een fusie met Woningstichting Buitenlust vanaf 2015 zal dit renterisico voor de komende jaren voor de nieuwe fusieorganisatie worden berekend. Het renterisico blijft in dat geval onder de 15%.

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 (31-12-2014: € 699,48), waarbij bij de toewijzing rekening wordt gehouden met inkomensgrenzen, het verhuren van zorgvastgoed en het verhuren van maatschappelijk vastgoed, voor zover 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 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, zodat wij zo goed mogelijk voorbereid zijn als alle wetgeving wordt aangenomen. Dit hebben wij onder andere gedaan met een incompany training door een externe adviseur in gezamenlijkheid met Woningstichting Buitenlust.

SANERINGSHEFFING

Vanwege de financiële problemen bij Vestia en enkele andere corporaties moet het Centraal Fonds Volkshuisvesting bijspringen met saneringssteun. Ter dekking hiervan benut het CFV de mogelijkheid om een saneringsheffing op te leggen aan de corporaties ter grootte van een bepaald percentage van de huuropbrengst van woongelegenheden. In 2014 heeft Alkemade Wonen hiervoor € 375.619 (2013: € 418.613) moeten betalen aan het CFV. Het CFV heeft aangegeven dat er voor het jaar 2015 geen saneringsheffing noodzakelijk is. Voor de jaren 2016 tot en met 2018 hebben wij voorzichtigheidshalve in de begroting rekening gehouden met een heffing van 2%, 1% en 1%.

VERHUURDERSHEFFING EN EXTRA HUURVERHOGING

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 loopt de komende jaren op tot € 1,7 miljard voor het jaar 2017. In 2014 hebben wij hiervoor € 1.208.000 betaald (2013: € 48.000). In onze meerjarenbegroting 2015-2019 gaan wij uit van een te betalen bedrag van € 1.395.000 in 2015, oplopend naar € 1.767.000 in 2019.

Als compensatie voor deze bijdrage, en om de doorstroming van scheefwoners te bevorderen, was er in 2013 en 2014 de mogelijkheid om de huur extra te verhogen. Enerzijds met een extra generieke huurverhoging van 1,5% en anderzijds met een inkomensafhankelijke huurverhoging. Ook voor 2015 is deze mogelijkheid er nog. Daarna treedt waarschijnlijk een systeem in werking waarbij de huurprijs bepaald wordt op basis van de huursombenadering.

FINANCIËLE PARAMETERS

Voor de toetsing van onze financiële continuïteit zijn door de rvc vijf parameters aangewezen met bijbehorende kritische grenzen waarbinnen de meerjarenbegroting moet blijven. Deze parameters zijn gelijk aan de financiële parameters die door het WSW worden gehanteerd. Het voldoen aan de parameters van het WSW is voor ons van groot belang, omdat wij hierdoor door het WSW geborgde financiering kunnen aantrekken tegen gunstigere rentetarieven.

De vijf gehanteerde financiële parameters zijn hierna nader toegelicht. Bij alle vijf de parameters voldoen wij ruimschoots aan de door het WSW gestelde normen waardoor wij de komende jaren voor onze voorgenomen investeringen voldoende financiering kunnen aantrekken.

Interestdekkingsratio (ICR)

De ICR is de exploitatiekasstroom (operationele kasstroom voor rente en vennootschapsbelasting) gedeeld 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 1,4. Uit de meerjarenbegroting 2015-2019 blijkt dat de ICR voor deze jaren groter is dan 1,4 en varieert tussen de 3,1 en 4,4.

Debt Service Coverage Ratio (DSCR)

Tot vorig jaar moesten de operationele kasstromen na aftrek van een 2% normatieve aflossing positief blijven. Deze ratio operationele kasstromen is nu vervangen door een corporatiespecifieke DSCR waarbij rekening wordt gehouden met de restantlevensduur van het bezit, de verkoopopbrengsten en een aangepast onderhoudsniveau (vast bedrag per vhe in plaats van de bedragen uit de onderhoudsbegroting). Deze DSCR moet minimaal 1,0 bedragen. Uit de meerjarenbegroting 2015-2019 blijkt dat de DSCR voor deze jaren groter is dan 1,0 en varieert tussen de 3,9 en 4,2.

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 2015-2019 blijkt dat de LTV voor deze jaren kleiner is dan 75% en varieert tussen de 23% en 26%.

Solvabiliteitsratio

De solvabiliteitsratio meet de omvang van het eigen vermogen van onze corporatie in relatie tot het totale vermogen. Hierbij wordt uitgegaan van een waardering van het vastgoed op bedrijfswaarde. De solvabiliteitsratio moet minimaal 20% bedragen. Uit de meerjarenbegroting 2015-2019 blijkt dat de solvabiliteitsratio voor deze jaren groter is dan 20% en varieert tussen de 65% en 69%.

Dekkingsratio

Voor de bepaling van de dekkingsratio wordt het schuldrestant van de door het WSW geborgde leningportefeuille afgezet tegen de WOZ-waarde van de bij het WSW ingezette onderpand. Deze ratio mag maximaal 50% bedragen. Uit de meerjarenbegroting 2015-2019 blijkt dat de dekkingsratio voor deze jaren kleiner is dan 50% en varieert tussen de 9% en 10%.



5.5 KENGETALLEN

	2014	2013	2012	2011	2010
GEGEVENS WONINGBEZIT					
Verhuureenheden in exploitatie:					
Vooroorlogse woningen	32	32	32	32	32
Naoorlogse woningen	1.832	1.805	1.806	1.806	1.808
Overige	8	8	8	8	6
TOTAAL	1.872	1.845	1.846	1.846	1.846
Verhuureenheden in aanbouw					
	38	67	0	0	0
TOTAAL WOZ-WAARDE X € 1.000	340.207	363.902	393.555	393.909	399.577
PRIJS-KWALITEITVERHOUDING WONINGEN					
Gemiddeld aantal punten WWS (daling 2011 is veroorzaakt door invoering van het energielabel)	140,0	138,9	138,3	137,7	140,5
Gemiddelde netto huurprijs per maand	511	481	454	439	429
VERHUUR					
Woningen met een huurprijs < € 389,05	272	302	358	398	418
Woningen met een huurprijs tussen € 389,05 en € 596,75 *)	1.157	1.213	1.273	990	993
Woningen met een huurprijs tussen € 596,75 en € 699,48 *)	346	247	149	399	386
Woningen met een huurprijs > € 699,48	89	75	58	51	43
Leegstand langer dan 2 maanden	3	1	2	-	2
Mutaties	130	105	89	101	137

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

	2014	2013	2012	2011	2010
FINANCIËLE CONTINUITEIT					
Interestdekkingsratio (norm > 1,4)	4,5	4,0	3,9	3,7	3,9
Debt Service Coverage Ratio (norm > 1,0)	3,9	4,3	3,9	3,6	5,4
Loan to Value (norm < 75%)	25%	24%	28%	31%	26%
Solvabiliteitsratio (norm > 20%)	71%	70%	66%	68%	72%
Dekkingsratio (norm < 50%)	9%	8%	7%	8%	6%
ONDERHOUD					
Mutatieonderhoud per mutatie	2.205	2.128	2.222	2.167	1.929
Niet-planmatig onderhoud per verhuureenheid	728	679	681	549	608
Planmatig onderhoud per verhuureenheid	913	1.489	1.553	1.429	1.293
TOTALE KOSTEN ONDERHOUD PER VERHUUREENHEID	1.641	2.168	2.234	1.978	1.901
BALANS EN WINST- EN VERLIESREKENING (PER VERHUUREENHEID)					
Eigen vermogen	12.576	11.149	11.717	13.365	12.660
Huren	6.387	6.137	5.886	5.562	5.240
Overheidsbijdragen	29	35	36	42	42
Opbrengsten servicecontracten	227	219	215	213	209
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	2.237	-75	-1.140	-541	2.087
Jaarresultaat	1.588	-574	-1.649	705	1.682
ALGEMEEN					
Huurachterstanden, uitgedrukt in een percentage van de bruto huur	0,49%	0,44%	0,35%	0,41%	0,34%
Huurderving, uitgedrukt in een percentage van de huren en vergoedingen	0,53%	0,51%	0,28%	0,39%	0,62%
Overige reserves, uitgedrukt in een percentage van de huurontvangsten	196%	181%	198%	239%	240%
Personeelsbezetting (fte's)	19	19	19	19	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, 11 mei 2015

Jaap Banga,
directeur-bestuurder



JARREKENING 2014

Opgemaakt d.d. 11 mei 2015

BALANS PER 31 DECEMBER NA RESULTAATBESTEMMING

ACTIVA

Bedragen x € 1.000	2014	2013
VASTE ACTIVA		
MATERIELE VASTE ACTIVA		
Sociaal vastgoed in exploitatie	44.749	42.356
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.184	610
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.145	1.203
	48.078	44.169
VASTGOEDBELEGGINGEN		
Commercieel vastgoed in exploitatie	3.768	3.647
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	399	0
	4.167	3.647
FINANCIELE VASTE ACTIVA		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	0	0
Andere deelnemingen	1	1
Latente belastingvordering	725	852
	726	853
TOTAAL VASTE ACTIVA	52.971	48.669
VLOTTENDE ACTIVA		
VOORRADEN		
Vastgoed bestemd voor verkoop	298	0
Overige voorraden	19	30
	317	30
VORDERINGEN		
Huurdebiteuren	42	39
Gemeente Kaag en Braassem	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	423	244
Overige vorderingen	16	8
Overlopende activa	122	103
	603	394
LIQUIDE MIDDELEN	2.687	3.709
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	3.607	4.133
TOTAAL ACTIVA	56.578	52.802

PASSIVA

Bedragen x € 1.000	2014	2013
EIGEN VERMOGEN		
Overige reserves	23.542	20.570
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	23.542	20.570
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0	3.727
Voorziening latente belastingverplichtingen	2.921	1.430
TOTAAL VOORZIENINGEN	2.921	5.157
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Leningen kredietinstellingen	23.947	23.047
Overige langlopende schulden	137	138
TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN	24.084	23.185
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan kredietinstellingen	2.700	1.210
Schulden aan leveranciers	884	670
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.274	442
Schulden ter zake van pensioenen	20	17
Overige schulden	287	0
Overlopende passiva	866	1.551
TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN	6.031	3.890
TOTAAL PASSIVA	56.578	52.802

WINST- EN VERLIESREKENING

Bedragen x € 1.000	2014	2013
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
Huuropbrengsten	11.957	11.323
Opbrengsten servicecontracten	425	404
Overheidsbijdragen	55	65
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	314	318
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	69	29
Overige bedrijfsopbrengsten	394	350
SOM DER BEDRIJFSOPBRENGSTEN	13.214	12.489
BEDRIJFSLASTEN		
Afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	1.731	1.725
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-1.439	2.296
Lonen en salarissen	898	1.003
Sociale lasten	145	141
Pensioenlasten	175	177
Onderhoudslasten	3.072	4.000
Leefbaarheid	107	76
Lasten servicecontracten	425	404
Overige bedrijfslasten	2.755	1.641
SOM DER BEDRIJFSLASTEN	7.869	11.463
BEDRIJFSRESULTAAT	5.345	1.026
FINANCIELE BATEN EN LASTEN		
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	44	89
Rentelasten en soortgelijke kosten	1.202	1.253
SALDO FINANCIELE BATEN EN LASTEN	-1.158	-1.164
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	4.187	-138
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-1.214	-920
Resultaat deelnemingen	-1	-1
RESULTAAT NA BELASTINGEN	2.972	-1.059

KASSTROOMOVERZICHT

Bedragen x € 1.000	2014	2013
Bedrijfsresultaat	5.345	1.026
Aanpassingen voor:		
- boekresultaat desinvesteringen materiële vaste activa	-314	-318
- afschrijvingen	1.731	1.725
- waardeveranderingen	-1.439	2.296
- mutatie voorzieningen	1.491	124
- veranderingen in werkkapitaal:		
- mutatie voorraden	-287	9
- mutatie vorderingen	-209	-245
- mutatie kortlopende schulden exclusief kredietinstellingen	651	441
	155	205
KASSTROOM UIT BEDRIJFSOPERATIES	6.969	5.058
Ontvangen rente	44	89
Betaalde rente	-1.202	-1.253
Vennootschapsbelasting	-1.214	-920
Resultaat deelnemingen	-1	-1
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	4.596	2.973
Investeringen in materiële vaste activa	-8.788	-4.208
Desinvesteringen materiële vaste activa	662	601
Investeringen in vastgoedbeleggingen	-8	-5
Desinvesteringen vastgoedbeleggingen	0	33
Mutatie financiële vaste activa	127	393
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-8.007	-3.186
Ontvangsten uit langlopende schulden	3.602	1
Aflossingen langlopende schulden	-1.213	-1.163
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	2.389	-1.162
AFNAME RESPECTIEVELIJK TOENAME GELDMIDDELEN	-1.022	-1.375
Saldo liquide middelen begin boekjaar	3.709	5.084
Mutatie boekjaar	-1.022	-1.375
SALDO LIQUIDE MIDDELEN EINDE BOEKJAAR	2.687	3.709

Toelichting op de jaarrekening

ALGEMEEN

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

ACTIVITEITEN

De activiteiten van Alkemade Wonen, statutair gevestigd en kantoor houdende aan het Noordeinde 174 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 31-12-2014	Resultaat 2014
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 2014 bedraagt deze grens € 699,48 (2013: € 681,02).

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 naar 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 2014 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 waarop 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

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op verkrijgings- of vervaardigingsprijs, doch niet hoger dan de opbrengstwaarde.

Bij de verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt rekening gehouden met afschrijvingen. 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.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incurantheid van de voorraden.

Overige voorraden

De voorraden grond- en hulpstoffen worden gewaardeerd tegen de laatst betaalde inkooprijzen. Tevens wordt rekening gehouden met een aftrek voor mogelijke incurantheid 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 dan wel marktwaarde in verhuurde staat.

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, voor zover 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.

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

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 2014 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 terugnemning 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 (bedrijfstakingpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan de pensioenuitvoerder, te weten het bedrijfstakingpensioenfonds. 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 2014 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 belastingsschulden 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 2014 en het fiscale resultaat 2014 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 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
MUTATIES				
Investerings	121	7.287	1.380	8.788
Desinvesteringen	-70	0	-589	-659
Overboeking van in ontwikkeling	2.587	0	0	2.587
Overboeking naar in exploitatie	0	-2.587	0	-2.587
Afschrijvingen	-1.564	0	-60	-1.624
Afschrijvingen desinvesteringen	36	0	211	247
Overboekingen van/naar commercieel vastgoed in exploitatie	-220	-889	0	-1.109
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	1.503	490	0	1.993
Toename voorziening	0	-3.727	0	-3.727
TOTAAL MUTATIES 2014	2.393	574	942	3.909
31 DECEMBER 2014				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	74.237	5.377	2.391	82.005
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-29.488	-4.193	-246	-33.927
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER 2014	44.749	1.184	2.145	48.078

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 1.782 (31.12.2013: 1.770) verhuureenheden opgenomen. Dit bestaat uit 1.776 woningen en 6 overige verhuureenheden. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 322.147.000 (31.12.2013: € 347.976.000).

De bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2014 € 97.663.000 (31.12.2013: € 93.280.000). 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 3,0% in 2015, van 3,5% in 2016 tot en met 2019 en daarna 2,0%;
- jaarlijkse huurderiving van 0,5% tot en met 2019 en 1,0% vanaf 2020;
- bedrijfslasten inclusief niet-cyclisch onderhoud op basis van de begroting 2015;
- jaarlijkse stijging van de overige kosten van 2,0% voor de jaren 2015 tot en met 2019, 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 3 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:

	2014	2013
Hertogsstaete, Rijpwetering	548	2.041
Noorderstaete, Roelofarendsveen	0	1.461
De Kolk, Oud Ade	629	603
Centrumplan, Roelofarendsveen	7	7
	1.184	4.112
Af: gepresenteerd onder voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	0	3.502
TOTAAL	1.184	610

Het vastgoed in ontwikkeling Hertogsstaete betreft de 32 sociale huurappartementen van de in totaal 38 te bouwen appartementen. Het bedrag van € 548.000 bestaat uit de bestede kosten van € 4.741.000 onder aftrek van de gevormde voorziening onrendabele investering van € 4.193.000.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De specificatie van deze post is als volgt:

	2014	2013
Kantoor	2.029	361
Vervoermiddelen	21	33
Machines en gereedschappen	0	1
Inventaris	16	28
Automatisering	79	76
Nieuwbouw in ontwikkeling kantoor Noorderstaete	0	704
TOTAAL	2.145	1.203



VASTGOEDBELEGGINGEN

Een overzicht van de vastgoedbeleggingen is hierna opgenomen:

	Commercieel vastgoed in exploitatie	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
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
MUTATIES			
Investerings	8	0	8
Afschrijvingen	-107	0	-107
Overboekingen van/naar sociaal vastgoed in exploitatie	220	889	1.109
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	0	-490	-490
TOTAAL MUTATIES 2014	121	399	520
31 DECEMBER 2014			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.896	889	5.785
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-1.128	-490	-1.618
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER 2014	3.768	399	4.167

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 90 (2013: 75) verhuureenheden opgenomen. Dit bestaat uit 88 woningen en 2 garages. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 18.060.000 (2013: € 15.926.000).

De bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2014 € 9.899.000 (31.12.2013: € 8.204.000). 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 voor alle verhuureenheden tezamen 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 € 12,0 miljoen. Per woning is dat circa € 137.000.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2014	2013
HERTOGSSTAETE, RIJPWETERING	399	0

Het vastgoed in ontwikkeling Hertogsstaete betreft de 6 vrije sector huurappartementen van de in totaal 38 te bouwen appartementen. Het bedrag van € 399.000 bestaat uit de bestede kosten van € 889.000 onder aftrek van de gevormde voorziening onrendabele investering van € 490.000.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

	2014	2013
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	0	0
Andere deelnemingen	1	1
Latente belastingvordering	725	852
TOTAAL	726	853

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	2014	2013
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 2014 bedraagt negatief € 7.098. Het resultaat over 2014 bedroeg negatief € 517. Vanwege het negatieve eigen vermogen van WBA holding BV heeft Alkemade Wonen een voorziening getroffen van € 7.098 op de rekening-courantvordering op WBA holding BV.

Andere deelnemingen

	2014	2013
Stand per 1 januari	1	0
Bij: aankoop deelneming	0	1
Bij: resultaat deelnemingen	0	0
STAND PER 31 DECEMBER	1	1

Dit betreft 100 aandelen in het kapitaal van Woningnet N.V. ad € 1.219. Deze aandelen zijn in 2013 voor 75% volgestort. Het belang van Alkemade Wonen in Woningnet N.V. bedraagt 0,02%.

Latente belastingvordering

	2014	2013
Stand per 1 januari	852	1.245
Mutatie boekjaar	-127	-393
STAND PER 31 DECEMBER	725	852

De specificatie van de latente belastingvordering per 31 december 2014 is als volgt:

	Commerciële waarde	Fiscale waarde	Latentie 2014	Latentie 2013
Bestemd voor verkoop (eerste 5 jaar)	310	2.517	551	735
Bedrijfsonroerend goed in eigen gebruik	298	937	160	93
Activa t.b.v. servicekosten	102	103	0	1
BWS-subsidie complex 87	0	54	14	23
Fiscaal compensabel verlies	0	0	0	0
STAND PER 31 DECEMBER			725	852

De latente belastingvordering is berekend tegen het actuele belastingtarief van 25,0%.

In de latente belastingvordering is rekening gehouden met de verwachte woningverkopen 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 € 280.000 met een resterende looptijd korter dan een jaar.

VLOTTENDE ACTIVA

Vastgoed bestemd voor verkoop

	2014	2013
ONROEREND GOED CILINDERWEG 1	298	0

Het onroerend goed aan de Cilinderweg 1 is vanaf medio december 2014 niet meer in gebruik. Op 1 maart 2015 is het verkocht. De verkoopopbrengst, na aftrek van verkoopkosten, bedraagt € 740.000. De gerealiseerde boekwinst wordt in 2015 verantwoord.

Overige voorraden

	2014	2013
ONDERHOUDSMATERIALEN	19	30

VORDERINGEN

Huurdebiteuren

De huurdebiteuren kunnen naar vorderingsduur en aantal huurders worden gespecificeerd:

	Aantal huurders		Bedragen	
	2014	2013	2014	2013
0 < 1 maand	18	18	7	7
1 < 2 maanden	11	13	5	4
2 < 3 maanden	11	13	3	4
3 maanden en meer	21	33	29	24
Overige kosten	55	36	17	13
TOTAAL	116	113	61	52
Af: voorziening huurdebiteuren			19	13
TOTAAL			42	39

Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2014	2013
Vennootschapsbelasting	423	0
Omzetbelasting	0	244
TOTAAL	423	244

Overige vorderingen

	2014	2013
Diverse debiteuren	16	7
Groepsmaatschappijen	0	1
TOTAAL	16	8

Overlopende activa

	2014	2013
Rente	37	52
Voorschot bijdragen Holland Rijnland Wonen	34	34
Diversen	51	17
TOTAAL	122	103

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 4 jaar verrekend worden met de verschuldigde bijdragen.

LIQUIDE MIDDELEN

	2014	2013
Kas	2	1
ING rekening-courant	22	20
ABN AMRO rekening-courant	39	44
ABN AMRO vermogensspaarrekening	1.000	1.000
ABN AMRO ondernemerstopdeposito	0	1.731
ABN AMRO spaarrekening	1.622	913
Rabobank rekening-courant	2	0
TOTAAL	2.687	3.709

De liquide middelen staan geheel ter vrije beschikking.



PASSIVA

EIGEN VERMOGEN

Overige reserves

	2014	2013
ALGEMENE BEDRIJFSRESERVE		
Stand begin boekjaar	20.500	21.570
Jaarresultaat na bestemming	2.966	-1.070
STAND EINDE BOEKJAAR	23.466	20.500
BESTEMMINGSRESERVE		
Glasfonds	35	35
Onderhoudscontract	41	35
TOTAAL BESTEMMINGSRESERVE	76	70
TOTAAL OVERIGE RESERVES	23.542	20.570
Specificatie bestemmingsreserve glasfonds		
Stand begin boekjaar	35	36
Bijdragen huurders	13	13
Kosten glasbreuk	-13	-14
STAND EINDE BOEKJAAR	35	35
Specificatie bestemmingsreserve onderhoudscontract		
Stand begin boekjaar	35	23
Bijdragen huurders	76	75
Kosten onderhoudscontract	-70	-63
STAND EINDE BOEKJAAR	41	35

VOORZIENINGEN

Onrendabele investeringen en herstructureringen

	2014	2013
Stand per 1 januari	3.727	4.358
Mutatie boekjaar	-3.727	-631
STAND PER 31 DECEMBER	0	3.727

Voorziening latente belastingverplichtingen

	2014	2013
Stand per 1 januari	1.430	1.306
Mutatie boekjaar	1.491	124
STAND PER 31 DECEMBER	2.921	1.430

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

	Commerciële waarde	Fiscale waarde	Latentie 2014	Latentie 2013
Leningen kredietinstellingen	26.647	26.781	34	53
Onderhoudsvoorziening	0	6.171	1.542	1.373
Afwaardering WOZ-waarde op basis van VSO2	0	-5.377	1.344	0
Inventaris en vervoermiddelen	327	323	1	4
STAND PER 31 DECEMBER			2.921	1.430

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 € 288.000 met een resterende looptijd korter dan een jaar.

LANGLOPENDE SCHULDEN

Leningen kredietinstellingen

	2014	2013
Stand per 1 januari	24.257	25.420
Bij: opnamen	3.600	0
Af: aflossingen	-1.210	-1.163
STAND PER 31 DECEMBER	26.647	24.257
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	-2.700	-1.210
SALDO SCHULDEN MET EEN LOOPTIJD LANGER DAN 1 JAAR	23.947	23.047

	2014	2013
De gemiddelde rentevoet per 31 december is:	4,7%	5,0%
Van de huidige leningen zal de komende vijf jaar worden afgelost:	16.307	14.340

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht, zijn opgenomen onder de schulden op korte termijn.

De volgende instanties staan borg voor de hiervoor genoemde leningen:

WSW	24.170	21.744
Gemeente Kaag en Braassem	2.477	2.513
TOTAAL	26.647	24.257

Alkemade Wonen heeft in 2014 een lening van € 3 miljoen aangetrokken. De rente bedraagt 3,625%.

Daarnaast is per 1 september 2014 een roll-over lening aangetrokken met een hoofdsom van € 3 miljoen en een looptijd van 2 jaar. Van deze lening dient minimaal 20% te worden opgenomen, zijnde € 600.000. De rente is variabel en bedraagt 1-maand Euribor + 0,46%.

RISICOBEBEER

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

	2014	2013
Waarborgsommen huurders	24	27
Waarborgsom Gemiva	113	111
TOTAAL	137	138

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

	2014	2013
SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN		
Aflossingsverplichting 2015 respectievelijk 2014 van de schulden aan kredietinstellingen	2.700	1.210
SCHULDEN AAN LEVERANCIERS		
CREDITEUREN	884	670
BELASTING EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN		
Omzetbelasting	427	0
Integratieheffing nieuwbouw	813	0
Loonbelasting en premies	34	38
Vennootschapbelasting	0	404
TOTAAL	1.274	442
SCHULDEN TER ZAKE VAN PENSOENEN		
Pensioenpremies SPW	20	17
OVERIGE SCHULDEN		
Nieuwbouwkosten Noorderstaete	287	0
OVERLOPENDE PASSIVA		
Niet-ervallen rente schulden aan kredietinstellingen	522	536
Huurtoeslag	0	0
Vooruitontvangen BWS-subsidies	1	14
Te verrekenen met bewoners	89	34
Vooruitontvangen huren	94	771
Niet-opgenomen vakantiedagen	57	43
Jubileumkosten	0	87
Diversen	103	66
TOTAAL	866	1.551

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

WSW-OBLIGOVERPLICHTING

Per 31 december 2014 heeft Alkemade Wonen een obligoverplichting jegens het WSW ten bedrage van € 994.000 (31.12.2013: € 953.000) 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 2014 € 580.000.

INVESTERINGSVERPLICHTINGEN

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw tot een bedrag van € 2.296.000. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode tot 1 jaar na balansdatum.

BWS-SUBSIDIES

De vordering uit hoofde van in het verleden toegezegde BWS-subsidies bedraagt ultimo 2014 € 54.000 (31.12.2013: € 91.000).

UITGESTELDE BELONINGEN PERSONEEL

Uitgestelde beloningen personeel zijn toekomstige gratificatieverplichtingen voor te bereiken dienstjubilea en bij pensionering. Ultimo 2014 bedraagt deze verplichting € 12.000 (31.12.2013: € 12.000).

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 2014 bedraagt het budget € 53.000 (2013: € 64.000).

Toelichting op de winst- en verliesrekening

(bedragen x € 1.000)

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

HUUROPBRENGSTEN	2014	2013
Huuropbrengsten woningen en woongebouwen	11.046	10.424
Huuropbrengsten onroerende zaken, niet zijnde woningen	977	959
Af: huurderiving wegens leegstand en oninbaarheid	-66	-60
TOTAAL	11.957	11.323

De huurderiving bedraagt 0,53% van de te ontvangen huur en opbrengst servicecontracten (2013: 0,51%). De algemene huurverhoging per 1 juli 2014 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 € 34.085 en € 43.602 en van 2,5% voor inkomens boven de € 43.602. Bij inkomens tot € 34.085 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 2014 bedroeg 4,37% (1 juli 2013: 4,46%).

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

Huuraanpassing als gevolg van harmonisatie	108	127
Huur nieuwbouw	44	0
Jaarlijkse algemene huurverhoging	488	358
TOTAAL	640	485

OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN	2014	2013
BIJDRAGEN LEVERINGEN EN DIENSTEN	425	404

OVERHEIDSBIJDRAGEN	2014	2013
Bijdragen op basis van:		
BESLUIT WONINGGEBONDEN SUBSIDIES	55	65

NETTO VERKOOPRESULTAAT VASTGOEDPORTEFEUILLE	2014	2013
Netto opbrengst verkopen bestaand bezit	349	354
Af: boekwaarde	35	36
TOTAAL	314	318

GEACTIVEERDE PRODUCTIE TEN BEHOEVE VAN HET EIGEN BEDRIJF	2014	2013
Doorberekende uren nieuwbouw Hertogsstaete	23	13
Doorberekende uren nieuwbouw Noorderstaete	46	16
TOTAAL	69	29

OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN	2014	2013
Vergoeding administratiekosten algemeen	12	10
Onderhoud eigen dienst	290	261
Opbrengst huismeesters	75	72
Diversen	17	7
TOTAAL	394	350

BEDRIJFSLASTEN

AFSCHRIJVINGEN MATERIELE VASTE ACTIVA EN VASTGOEDPORTEFEUILLE	2014	2013
Sociaal vastgoed in exploitatie	1.564	1.553
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	62	73
Commercieel vastgoed in exploitatie	107	99
	1.733	1.725
Af: boekwinst vervoermiddel	2	0
TOTAAL	1.731	1.725

OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN MATERIELE VASTE ACTIVA EN VASTGOEDPORTEFEUILLE	2014	2013
Onrendabele investering nieuwbouw Hertogsstaete	0	1.413
Onrendabele investering nieuwbouw Noorderstaete	-320	1.129
Bedrijfswaarde diverse complexen	-1.183	-246
Buitengebruikstelling van tijdelijke aanbouw kantoor Alkemade Wonen	64	0
TOTAAL	-1.439	2.296

Door de ingebruikname van de Noorderstaete is de onrendabele investering voor dit project nu exact bepaald. De gedeeltelijke terugname van de onrendabele investering wordt enerzijds veroorzaakt doordat de uiteindelijke investeringskosten lager zijn uitgevallen dan was begroot en anderzijds door de verschillen bij de bedrijfswaardeberekening tussen de geraamde uitgangspunten en de werkelijke uitgangspunten voor dit project.

De afwaardering van de tijdelijke aanbouw van het kantoor van Alkemade Wonen ad € 64.000 betreft de resterende boekwaarde van deze aanbouw ten tijde van het verwijderen van deze aanbouw.

De waardeverandering bedrijfswaarde diverse complexen bestaat uit het saldo van de afwaarderingen en terugnames die voortvloeien uit de jaarlijkse waardetoets van de verschillende complexen, waarbij de boekwaarde van de complexen wordt afgezet tegen de reële waarde (bedrijfswaarde). Deze waardeverandering bestaat uit een afwaardering van € 359.000 en een terugname van € 1.542.000. De terugname wordt met name veroorzaakt door de hogere huren, vermindering van de kosten en het reguliere tijdsverloop van een jaar.

LONEN EN SALARISSEN, SOCIALE LASTEN EN PENSIOENLASTEN	2014	2013
Lonen en salarissen	933	1.032
Sociale lasten	145	141
Pensioenlasten	175	177
	1.253	1.350
Af: verantwoord onder leefbaarheid	-35	-29
TOTAAL	1.218	1.321

Gedurende het jaar 2014 had Alkemade Wonen gemiddeld 18,7 werknemers in dienst (2013: 18,7). Dit betreft het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

ONDERHOUDSLASTEN	2014	2013
Acuutonderhoud	230	247
Mutatieonderhoud	287	224
Planmatig mutatieonderhoud	477	234
Periodiek onderhoud	346	370
Planmatig onderhoud	1.233	2.513
Energiebesparende maatregelen	115	180
Asbestsanering	171	64
Overige kosten	129	91
Kosten glasbreuk	14	14
Kosten onderhoudscontract	70	63
TOTAAL	3.072	4.000

LEEFBAARHEID	2014	2013
Vastgoedgerelateerde leefbaarheid	50	33
Mensgerelateerde leefbaarheid	57	43
TOTAAL	107	76

LASTEN SERVICECONTRACTEN	2014	2013
Kosten leveringen en diensten	425	404
TOTAAL	425	404

OVERIGE BEDRIJFSLASTEN	2014	2013
ALGEMENE KOSTEN		
Overige personeelskosten	59	67
Detacheringsvergoeding directievoering	56	7
Overige inhuur personeel	28	0
Huisvestingskosten	56	53
Kosten raad van commissarissen	24	34
Automatiseringskosten	88	98
Drukwerk	28	27
Kantoorbenodigdheden	13	4
Externe controle	49	36
Advieskosten	87	72
Visitatie	24	0
Communicatie en huisstijl	0	30
Interne doorbelasting afschrijvingen	-19	-22
Kosten 100-jarig bestaan	-5	142
Overige algemene kosten	128	134
SUBTOTAAL ALGEMENE KOSTEN	616	682
CONTRIBUTIES EN HEFFINGEN		
Contributie Aedes	16	18
CFV bijdrageheffing saneringssteun	376	419
Verhuurdersheffing	1.208	48
SUBTOTAAL CONTRIBUTIES EN HEFFINGEN	1.600	485
ZAKELIJKE LASTEN		
Onroerende zaakbelasting	422	378
Brandverzekering	44	35
Waterschapslasten	73	61
SUBTOTAAL ZAKELIJKE LASTEN	539	474
TOTAAL	2.755	1.641

Onder de kosten raad van commissarissen is € 16.250 (2013: € 16.575) 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:

	2014	2013
Controle van de jaarrekening	33	31
Andere controle-opdrachten	16	5
Fiscale advisering en aangiften	8	10
Andere niet-controlediensten	0	10
TOTAAL	57	56

FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

ANDERE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN	2014	2013
Rente servicekosten	7	7
Rente banken	37	82
TOTAAL	44	89

RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN		
Rente leningen kapitaalmarkt	1.200	1.247
Rente BWS-subsidies	1	2
Overige	1	4
TOTAAL	1.202	1.253

BELASTINGEN

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2014	2013
Acute belastingen	404	-404
Dotatie latente belastingvordering vanwege fiscaal compensabel verlies	0	-389
Dotatie voorziening latente belastingverplichtingen vanwege vorming onderhoudsvoorziening	-169	-143
Dotatie voorziening latente belastingverplichtingen vanwege toepassen VSO2 bepalingen lagere WOZ-waarde	-1.344	0
Mutatie overige latente belastingen in boekjaar	-105	16
TOTAAL LAST	-1.214	-920

Situatie per balansdatum

De in de balans per 31 december 2014 opgenomen vordering aan vennootschapsbelasting ad € 423.000 betreft de over het resultaat van 2013 betaalde vennootschapsbelasting. Vanwege het negatieve belastbaar bedrag 2014 kan deze belasting middels carry back worden teruggevraagd.

De aanslagen vennootschapsbelasting zijn tot en met 2012 definitief vastgesteld door de Belastingdienst.

Belastbaar bedrag 2014

Het belastbaar bedrag 2014 is als volgt te berekenen:

Enkelvoudig resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	4.757	
Bij: enkelvoudig resultaat voor belastingen van deelnemingen	-1	
Geconsolideerd resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		4.756
Bij:		
Niet-afteikbaar deel afschrijvingen inclusief boekwinst	1.644	
Niet-aftekbare waardeveranderingen	-2.073	
Niet-aftekbare bijdrageheffing saneringssteun	376	
Fiscaal geactiveerde rente nieuwbouwprojecten	30	
Rente BWS	4	
Amortisatietermijn langlopende schulden	76	
Niet-aftekbare gemengde kosten	4	
		61
Af:		
Niet-belaste verkoopresultaat woningen	315	
Niet-belaste opbrengst overheidsbijdragen	55	
Dotatie aan fiscaal gevormde onderhoudsvoorziening	677	
Fiscale afwaardering WOZ-waarde op basis van VSO2	5.377	
Geactiveerde onderhoudskosten	55	
Energie- en milieu-investeringsaftrek uit 2013	72	
		-6.551
BELASTBAAR BEDRAG 2014		-1.734

Vanwege het negatieve belastbaar bedrag is er over 2014 geen vennootschapsbelasting verschuldigd. Middels carry back kan dit negatief belastbaar bedrag worden verrekend met het jaar 2013. Hierdoor is er over 2013 € 423.000 aan vennootschapsbelasting terug te vorderen.

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 toepassen van een fiscale afwaardering op grond van de VSO2-bepalingen en door de fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen, zoals verkoopresultaat woningen en dotatie aan de onderhoudsvoorziening.

Fiscale afwaardering WOZ-waarde op basis van VSO2

Bij de berekening van het fiscale resultaat zijn wij gebonden aan de bepalingen die staan opgenomen in de vaststellingsovereenkomst met de Belastingdienst, de zogeheten VSO2. In deze VSO2 is onder andere de mogelijkheid opgenomen om een fiscale afwaardering toe te passen op ons vastgoed vanwege een aanzienlijke daling van de WOZ-waarde. In de aangifte vennootschapsbelasting 2014 gaat Alkemade Wonen deze fiscale afwaardering verwerken. Bij het bepalen van de hoogte van de afwaardering moet uitgegaan worden van de WOZ-waarde 2016 (peildatum 1 januari 2015). Op dit moment is deze waarde nog niet bekend. In bovenstaande berekening van het belastbaar bedrag is een afwaardering van € 5.377.000 opgenomen. Met deze afwaardering kan precies de betaalde belasting over



2013 worden teruggevraagd en blijft er geen resterend compensabel verlies over. In de aangifte zal de afwaardering hoger worden, wat leidt tot een fiscaal compensabel verlies. Voor de jaarrekening zou dat leiden tot een toename van de actieve belastinglatentie (25% van het fiscaal compensabel verlies) en voor een gelijk bedrag een toename van de passieve latentie (25% van de extra afwaardering). Per saldo heeft dat dus geen gevolgen voor het resultaat 2014 en het eigen vermogen ultimo 2014.

Als de komende jaren de WOZ-waarde weer gaat toenemen zal de nu gevormde afwaardering weer moeten worden teruggenomen. Dit leidt in de desbetreffende jaren tot een hoger belastbaar bedrag en dus tot een groter bedrag aan te betalen vennootschapsbelasting. Om deze reden is voor de nu getroffen afwaardering dan ook een voorziening latente belastingverplichtingen opgenomen.

Compensabele verliezen

Ultimo 2014 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	2014	2013
WBA holding BV	-1	-1

WNT-VERANTWOORDING 2014 ALKEMADE WONEN

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

Het bezoldigingsmaximum in 2014 voor Alkemade Wonen is € 103.900. Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Uitzondering hierop is het WNT-maximum voor de leden van de raad van commissarissen; dit bedraagt voor de voorzitter 7,5% en voor de overige leden 5% van het bezoldigingsmaximum.

Bezoldiging topfunctionarissen (bedragen x € 1.000)

Leidinggevende topfunctionarissen

J. BANGA	
Functie(s)	Directeur-bestuurder
Duur dienstverband in 2014	1/1 – 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	0,44
Gewezen topfunctionaris	Nee
(Fictieve) dienstbetrekking	Nee
Langer dan 6 maanden binnen 18 maanden werkzaam	Ja
BEZOLDIGING	
Betaalde vergoeding aan Woningstichting Buitenlust exclusief BTW	46.176
Toepasselijk WNT-maximum	46.178

De heer J. Banga was werkzaam via een detacheringsovereenkomst met Woningstichting Buitenlust voor 16 uur per week.

Toeziethoudende topfunctionarissen

	R. GERRITSEN	F.A. VAN DEN BROEK D'OBRENAN	P.G.W. VAN GRAAS
Functie(s)	Voorzitter rvc	Vice-voorzitter rvc	Lid rvc
Duur dienstverband in 2014	1/1-31/12	1/1-30/6	1/1-31/12
BEZOLDIGING			
Beloning exclusief btw	4.550	1.950	3.250
Toepasselijk WNT-maximum	7.793	2.598	5.195

	M.C.C. VAN LEEUWEN	M. MULLER
Functie(s)		Lid rvc
Duur dienstverband in 2014		1/1-31/12
BEZOLDIGING		
Beloning exclusief btw		2.686
Toepasselijk WNT-maximum		5.195

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

Vastgesteld en goedgekeurd te Roelofarendsveen op 11 mei 2015

Directeur-bestuurder

J. Banga

Raad van commissarissen

P.G.W. van Graas,
voorzitter

M.C.C. van Leeuwen,
vice-voorzitter

M. Muller,
lid

Overige gegevens inclusief controleverklaring

Resultaatbestemming (bedragen x € 1.000)

Het resultaat over 2014 is als volgt verwerkt:

Overige reserve	2.966
Bestemmingsreserve glasfonds	0
Bestemmingsreserve onderhoudscontract	6
TOTAAL	2.972

Gebeurtenissen na balansdatum

Op 19 februari 2015 hebben de rvc's van Alkemade Wonen en Woningstichting Buitenlust in een gezamenlijke vergadering het voorstel tot fusie goedgekeurd. Tevens hebben zij in diezelfde vergadering ingestemd met het indienen van een verzoek om goedkeuring bij de minister van BZK om goedkeuring te verlenen aan de voorgenomen fusie. Dit verzoek is eind februari 2015 bij de minister ingediend.

Er hebben zich in de periode na balansdatum tot en met de datum van opstellen van de jaarrekening geen andere 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 (in de jaarstukken 2014 opgenomen) jaarrekening 2014 van Woningstichting Alkemade te Kaag en Braassem gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2014 en de winst-en-verliesrekening over 2014 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

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

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

Verantwoordelijkheid van de accountant

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

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

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

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

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Alkemade per 31 december 2014 en van het resultaat over 2014, in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

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

Den Haag, 11 mei 2015
Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: E.H.A. Arxhoek RA



**alkemade
wonen**