



2013

Jaarverslag & jaarrekening Woningstichting Buitenlust



Inhoudsopgave

		PARAGRAAF	PAGINA
1	DIRECTIEVERSLAG		
	Missie en doelstelling	1.1	4
	Kenmerkende zaken over 2013 in beeld	1.2	4
	Nieuwe ontwikkelingen	1.3	4
	Toets aan prestatieafspraken	1.4	5
	Verklaring van het bestuur	1.5	5
2	ORGANISATIE & STRUCTUUR		
	Organisatievorm	2.1	6
	Interne organisatie	2.2	6
	Bestuurlijke organisatie	2.3	7
	Informatiebeheersysteem	2.4	8
	Externe contacten	2.5	8
	Administratie	2.6	8
3	VASTGOEDPORTEFEUILLE		
	Omvang woningvoorraad	3.1	9
	Bouwtechnische kwaliteit	3.2	9
	Woontechnische kwaliteit	3.3	11
	Nieuwbouw & herstructurering	3.4	11
4	HUUR & VERHUUR		
	Met voorrang huisvesten	4.1	14
	Verhuringen 2013	4.2	14
	Woonruimteverdeling	4.3	15
	Huurbeleid	4.4	18
5	LEEFBAARHEID		
	Aandacht voor leefbaarheid	5.1	21
	Sociaal beheer	5.2	21
	Wijkbeheerder	5.3	21
6	WONEN & ZORG		
	Levensloopbestendige woningen/appartementen	6.1	23
	Lokaal Loket	6.2	23
7	PARTICIPATIE & COMMUNICATIE		
	Huurdersorganisatie	7.1	24
	Samenwerkingsovereenkomst HOB	7.2	24
	Contact met bewonerscommissies	7.3	24
	Bewonersblad en andere communicatie-uitingen	7.4	24
	Klachtencommissie	7.5	25
	Klanttevredenheid	7.6	25
	Stakeholdersoverleg	7.7	25
	Wijk Buitenlust	7.8	25
	Sociaal statuut	7.9	25

8	FINANCIËLE CONTINUÏTEIT		
	Algemeen	8.1	26
	WSW Kredietwaardigheid en faciliteringsvolume	8.1A	26
	CFV Continuïteitsoordeel	8.1B	26
	BZK Oordeelbrief 2012	8.1c	26
	Jaarresultaat en meerjarenprognose	8.2	26
	Verbindingen	8.3	29
	Financiële ondersteuning	8.4	29
9	JAARVERSLAG KLACHTENCOMMISSIE		
	Samenstelling klachtencommissie	9.1	30
	Afhandeling klachten	9.2	30
10	JAARVERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN		
	Inleiding	10.1	31
	Deskundigheid en samenstelling	10.2	31
	Taak en werkwijze	10.3	33
	Verantwoording	10.4	34
	Bedrijfsvoering	10.5	35
	Deelnemingen en verbindingen	10.6	36
	Externe ontwikkelingen	10.7	36
	Werkorganisatie	10.8	36
	Huurders	10.9	36
	Werkgeversfunctie	10.10	36
	Honorering bestuur en commissarissen	10.11	37
	Governance verantwoording	10.12	37
11	KENGETALLEN		40
12	JAARREKENING		42
	Balans	12.1	43
	Winst- en verliesrekening	12.2	45
	Kasstroomoverzicht	12.3	46
	Waarderingsgrondslagen	12.4	47
	Toelichting balansposten	12.5	56
	Toelichting winst- en verliesrekening	12.6	67
	Overzicht rente	12.7	72
	Overige toelichtingen	12.8	73
13	ONDERTEKENING & CONTROLEVERKLARING	13.0	74
	OVERZICHT VERHUUREENHEDEN	BIJLAGE 1	79

Voorwoord

Oegstgeest is de beste plek om te wonen in Nederland. Althans dat blijkt uit een onderzoek van de Telegraaf onder 400 gemeenten. Oegstgeest scoort hoog op diverse leefcriteria. Woningstichting Buitenlust draagt waar mogelijk natuurlijk ook haar steentje bij. Momenteel zijn wij druk bezig met de herstructurering van de wijk Buitenlust. Een wijk die in 1928 is ontstaan en de oudste woningvoorraad van onze organisatie vertegenwoordigt. Wij willen bij de herstructurering het karakter van deze bijzondere wijk behouden, maar nog belangrijker is dat we de bewoners een goede en prettige woning en woonomgeving bieden. Door middel van een aantal foto's brengen we het herstructureringstraject in beeld.



Rozenlaan 45
Postbus 1083
2340 BB Oegstgeest
Telefoon 071-5192440
Fax 071-5155016
info@wstbuitenlust.nl
www.wstbuitenlust.nl

1. Directieverslag

Voor u ligt het directieverslag, het volkshuisvestingsverslag, het verslag van de Raad van Commissarissen, het verslag van de klachtencommissie en de jaarrekening over het jaar 2013. Samen vormen zij het Jaarverslag 2013 van Woningstichting Buitenlust. Het verslag waarin wij verantwoording afleggen over de werkzaamheden in het belang van de volkshuisvesting en de kwaliteit van dienstverlening van onze woningstichting.

Er is in 2013 een einde gekomen aan jaren van discussiëren en onderhandelen tussen de regering en Aedes over de taken van woningcorporaties. De corporatiesector accepteert de sectorheffingen en de splitsing van daeb en niet-daeb activiteiten. Om de heffing te bekostigen voor de komende jaren zijn wij genoodzaakt de inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. Dit heeft grote gevolgen voor de huurprijzen en de portemonnee van onze huurders. Ook de zo noodzakelijke investeringen komen in de knel. Corporaties zijn tegen het eigen volkshuisvestingsgevoel in financieel gedwongen om huren te verhogen. De huidige discussie over de 'betaalbaarheid van het wonen' is het gevolg. Wij worden daarnaast gedwongen nog kritischer naar de bedrijfskosten te kijken dan we al deden. Ook zijn er plannen voor een stelselwijziging van het WWS-systeem en is het afwachten wat de huidige politieke visie, dat de gemeenten meer grip moeten krijgen op het functioneren van corporaties, voor gevolgen gaat hebben. Aan ons de uitdaging om binnen al deze bewegingen koers te blijven houden en te blijven doen waar we goed in zijn: binnen onze mogelijkheden huisvesten van en optimale dienstverlening leveren aan onze klanten. Inmiddels zijn, door middel van de in februari 2014 uitgebrachte novelle, de contouren van de nieuwe woningwet bekend. Dit zal zeker gevolgen hebben voor de toekomst.

1.1 Missie en doelstelling

Woningstichting Buitenlust is een maatschappelijke ondernemer die sterk lokaal verankerd is zonder de regio uit het oog te verliezen. Wij willen ook als zodanig erkend en herkend worden. Wij hebben als maatschappelijke ondernemer bijzondere aandacht voor die mensen die onvoldoende in staat zijn om op eigen kracht in hun woonbehoefte te voorzien.

Wij focussen ons als woningstichting primair op de beschikbaarheid en betaalbaarheid van voldoende voorraad aan sociale huurwoningen. De kwaliteit van deze woningen willen we ook voor de toekomst waarborgen.

1.2 Kenmerkende zaken over 2013 in beeld

In 2013 is er veel energie gestoken in diverse projecten waaronder de communicatie met de huurders in de wijk Buitenlust, de renovatie en oplevering van een deel van de woningen in de Celebesstraat en het ontwikkelen van ons ondernemingsplan 'Gewoon Goed Wonen'. Overige kenmerkende zaken waren onder andere:

- Onderzoek naar samenvoeging van de backoffice van Buitenlust en Alkemade Wonen
- Verkoopbeleid

In dit verslag wordt op de genoemde onderwerpen nog nader ingegaan.

1.3 Nieuwe ontwikkelingen

Verkoopbeleid

Op basis van het huidige verkoopbeleid is in 2013 een aantal woningen onder de koopgarantregeling verkocht. De omvang van de koopgarantportefeuille is van dien aard dat wij ons verkoopbeleid heroverwegen. Daarnaast is het van belang dat ook de heffingen en andere overheidsmaatregelen ons dwingen het verkoopbeleid te herzien. Hierover zijn we sinds het voorjaar van 2013 in gesprek met de

gemeente met als doel het verkoopbeleid op onderdelen aan te passen. In de eerste helft van 2014 zal dit nieuwe verkoopbeleid gereed zijn.

Ondernemingsplan

In 2013 was ons nieuwe ondernemingsplan gereed en is de publieksversie van het ondernemingsplan 'Gewoon Goed Wonen, 2014-2018' ontwikkeld. Samen met een extern ontwerpbureau is er een brochure ontworpen die we in januari 2014 tijdens de nieuwjaarsreceptie hebben gepresenteerd aan alle stakeholders.

Samenwerking Alkemade Wonen

In 2013 heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de haalbaarheid van een gezamenlijke backoffice met Alkemade Wonen. Er is geconstateerd dat deze beoogde backoffice niet de verwachte meerwaarde oplevert. In het verlengde hiervan zal in 2014 een onderzoek plaatsvinden naar samenwerking met een of meer andere corporaties. Na de gesprekken met de diverse corporaties wordt opnieuw de balans opgemaakt. Er zijn in december 2013 informatiebijeenkomsten gehouden met de or's en de medewerkers van Buitenlust en Alkemade Wonen om dit toe te lichten.

HRM-beleid

Het nieuwe beoordelingsstelsel waarbij gebruik wordt gemaakt van competentie management is ingevoerd in 2013. Jaarlijks vindt er met alle medewerkers een functioneringsgesprek plaats.

1.4 Toets aan prestatieafspraken

Lokaal maatwerk

De gemeente Oegstgeest en Woningstichting Buitenlust geven gezamenlijk vorm aan verzoeken en uitvoering van lokaal maatwerk, bijvoorbeeld waar het gaat om de huisvesting van senioren, dit onder voorbehoud van regionale goedkeuring. Wij schrijven op dit moment een notitie waarin wij een voorstel doen aan de gemeente. De uitwerking vindt plaats na de invoering van de verordening 2014.

Gezamenlijke aanpak van buitenruimten

In het kader van nieuwbouw of herstructurering ontwikkelen Woningstichting Buitenlust en de gemeente Oegstgeest zo nodig gezamenlijk een buitenruimteplan en/of projectafspraken over de buitenruimte. In 2013 is er in de wijk Buitenlust een projectgroep 'buitenruimte wijk Buitenlust' opgericht. De gemeente werkt aan een plan voor het opfrissen van de leefomgeving in de wijk Buitenlust. Dit buitenruimteplan is in 2013 gemaakt in overleg met bewoners: vertegenwoordigers van de straten in de wijk, die zich hiervoor bij de gemeente hebben aangemeld. Er is gesproken over de bomen in de wijk, verlichting, parkeerplaatsen en verkeer remmende maatregelen.

1.5 Verklaring van het bestuur

In het jaarverslag wordt ingegaan op de prestatievelden. Aan de hand van deze prestatievelden is duidelijk gemaakt dat onze stichting door haar functioneren een actieve bijdrage levert aan de volkshuisvesting. Het Bestuur verklaart dat het door middel van zijn functioneren een adequate invulling heeft gegeven aan het uitgangspunt 'uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting' zoals dit is omschreven in artikel 11 van het BBSH.

In 2013 is er veel tot stand gekomen. Wij bedanken onze medewerkers voor hun inzet en betrokkenheid. Oegstgeest, mei 2014

J. Banga
Directeur-bestuurder

2. Organisatie & structuur

2.1 Organisatievorm

Woningstichting Buitenlust is een toegelaten instelling en stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn in het belang van de volkshuisvesting in de gemeente Oegstgeest.

Kerngegevens van de organisatie	
Naam van de toegelaten instelling	Woningstichting Buitenlust
Statutaire vestigingsplaats	Oegstgeest
Datum Koninklijk Besluit toegelaten instelling	24 april 1926
Nummer inschrijving Kamer van Koophandel	28023114
NRV nummer	1749
Lnummer	L1415
BTW nummer	NL 00 252 77 65 B01
Website	www.wstbuitenlust.nl
E-mail	info@wstbuitenlust.nl

2.2 Interne organisatie

Personeelsformatie

Formatie per 31-12-2012

Afdeling	Naam	Functie
Directie & secretariaat	Jaap Banga	Directeur-bestuurder
	Astrid Hilgersom-van Hoeijen	Managementassistente
Wonen	Ruud Leugering	Manager Wonen
	Jacqueline Onos	Coördinator Wonen
	Anja van Elk	Verhuurconsulent
	Ellen Logher	Medewerkster Klantcontacten
	Monique de Groot-vd Knaap	Consulent Bewonerszaken
	Jan-Willem Hartevelt	Wijkbeheerder
Vastgoed	Hylke Holverda	Woonconsulent
	Kees Hemstede	Manager Vastgoed
	Johan Zilverentant	Projectleider Planmatig Onderhoud
	Corstiaan Ripping	Opzichter Dagelijks Onderhoud
	Rob Schrader	Allround service medewerker
Financiën	Cecilia Koppenol	Admin. medewerkster Vastgoed
	Ad van Winsen	Manager Financiën
	Silke Moje	Medewerkster Financieel beheer
Beleid & Communicatie	Marcel Koelewijn	Medewerker Financiën
	Hélène van den Broek-van Vuuren	Medewerkster Beleid & Communicatie

Onderstaand een overzicht van de formatie naar geslacht, leeftijd, dienstjaren en fte. exclusief de directeur-bestuurder.

Personele bezetting 31/12/2013

(excl. personeel voor gemene rekening)

Geslacht	Aantal	Leeftijd	Dienstjaren	FTE	Voltijd	Deeltijd
Mannen	9	43,9	7,6	8,9	8	1
Vrouwen	8	42,2	9,9	5,2	0	8
Totaal	17	43,1	8,8	14,1	8	9

Personeeloverleg

In 2013 heeft 4 keer overleg met het personeel plaatsgevonden. De onderwerpen waren onder andere: pensioenregeling, samenwerking, introductie Woningnet, agressiebeleid en reguliere onderwerpen over de dagelijkse gang van zaken. Op 15 oktober 2013 hebben we met het hele personeel en partners het 12,5 jarig jubileum gevierd van Ellen Logher.

Ondernemingsraad

De leden van de OR zijn Johan Zilverentant, Silke Moje en Anja Van Elk.

In 2013 heeft de directeur-bestuurder 5 keer vergaderd met de ondernemingsraad.

Enkele onderwerpen die met de OR zijn besproken:

- ◆ Samenwerking met andere corporaties
- ◆ Begroting
- ◆ Jaarrekening
- ◆ Agressiebeleid
- ◆ Ondernemingsplan
- ◆ Verkiezingen

Het overleg met de OR vond in een goede sfeer plaats.

Opleidingen

Diverse medewerkers hebben in 2013 een opleiding gevolgd. Het ging daarbij onder meer om cursussen op het vakgebied van de individuele medewerkers.

Ziekteverzuim

Voor de begeleiding bij ziekteverzuim zijn wij aangesloten bij Achmea. Het ziekteverzuimpercentage bedroeg in 2013: 6,4%. In 2012 was dit 7,38%, in 2011: 5,78%, in 2010: 1,83%, in 2009: 1,44%.

2.3 Bestuurlijke organisatie

Taak en werkwijze

Het bestuur is opgedragen aan de directie. De directie is bevoegd tot het verrichten van alle rechtshandelingen binnen het doel van de stichting, rekening houdend met hetgeen daaromtrent in de statuten is geregeld. Eventuele wijzigingen in de governance structuur worden ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd.

Inhuren van externe deskundigheid

Externe deskundigheid werd in 2013 ingezet voor:

- Treasurybeleid
- Projectbegeleiding wijk Buitenlust
- HRM-beleid
- Afmelding Energielabels

Nevenfuncties en tegenstrijdige belangen

De directeur-bestuurder was tot en met 30 november 2013 lid van het Bestuur van de Vereniging van Woningcorporaties Holland Rijnland met als bijzonder aandachtsveld de woonruimteverdeling en het penningmeesterschap. Voorts is hij vanaf maart 2009 voorzitter van de VVE Haeswijk. Dit betreft een seniorencomplex waarvan de woningstichting enkele woningen in haar bezit heeft. De directeur-bestuurder bekleedt geen verdere nevenfuncties. Derhalve is er geen sprake van tegenstrijdige belangen.

2.4 Informatiebeheersysteem

Managementinformatie

Door middel van kwartaalrapportages worden de directeur-bestuurder en Raad van Commissarissen periodiek geïnformeerd over de realisatie van operationele bedrijfsdoelstellingen. De bewaking van de investeringsbudgetten met betrekking tot de projecten maakt eveneens deel uit van deze rapportage.

Risicomanagement

Het risicomanagement is bij Woningstichting Buitenlust een nadrukkelijk aandachtsgebied. Het Treasurystatuut geldt als een gedragscode als het gaat om het handelen op het gebied van financieringen, beleggingen, renterisico, liquiditeiten en financiële logistiek. In de kwartaalrapportage wordt hier over gerapporteerd, evenals over woningmarktrisico (leegstand), terugkoopverplichtingen (Verkoop onder voorwaarden (VOV) woningen) en bedrijfsrisico's (m.b.t. huurincasso, onderhoud, projecten, etc.).

Kostenbeheersing

Corporaties hebben de opdracht hun taken sober en doelmatig uit te voeren. Woningstichting Buitenlust streeft dit na door middel van het hanteren van bedrijfsnormen en een constante kostenbewaking. Het doel is te komen tot verbetering van de bedrijfswaarde en de (operationele) kasstromen ten einde de kredietwaardigheid te laten voldoen aan de daaraan gestelde eisen.

2.5 Externe contacten

Gemeente Oegstgeest

De gemeente Oegstgeest en Woningstichting Buitenlust hebben voor de periode 2009-2013 prestatieafspraken gemaakt. De afspraken zijn niet alleen gemaakt omdat wet- en regelgeving hierom vragen, maar vooral omdat de partijen het in het kader van "samen werken aan goed wonen in Oegstgeest" belangrijk vinden gezamenlijke ambities vast te leggen. In 2014 worden de prestatieafspraken met de gemeente herijkt voor de komende jaren.

Koepelorganisatie

De woningstichting is lid van Aedes. Deze koepelorganisatie adviseert op het terrein van volkshuisvesting en is belangenbehartiger voor de corporatiesector.

VWHR (Vereniging Woningcorporaties Holland Rijnland)

De corporaties in het werkgebied Holland Rijnland werken samen op het gebied van de woonruimteverdeling. De regio Holland Rijnland is per maart 2010 uitgebreid met de gemeenten in de Rijnstreek. Beide subregio's hebben een eigen woonruimte verdeelsysteem en een eigen uitvoering daarvan. De regio heeft kenbaar gemaakt te willen komen tot één model. De VWHR houdt om die reden in 2014 op te bestaan en wordt vervangen door een nieuwe organisatie met als naam Vereniging Holland Rijnland Wonen (HRW).

2.6 Administratie

De administratie is in 2013, evenals in voorgaande jaren, in eigen beheer uitgevoerd.

De verwerking van de administratieve gegevens vindt plaats in het bedrijfsinformatiesysteem van NCCW. De controle op de jaarstukken is opgedragen aan Deloitte Accountants B.V.

3. Vastgoedportefeuille

3.1 Omvang woningvoorraad

Per 31 december 2013 omvat de woningvoorraad 1463 verhuureenheden. In 2013 hebben geen opleveringen van nieuwbouwwoningen plaatsgevonden. Er zijn 9 eengezinswoningen en 2 appartementen uit de bestaande woningvoorraad verkocht.

Woningvoorraad	2013	2012
Eengezinswoningen	600	609
Meergezinswoningen met lift	673	675
Meergezinswoningen zonder lift	190	190
Totaal aantal woningen	1463	1474

Voorts zijn per 31 december 2013 nog 22 overige objecten en 159 parkeerplaatsen in exploitatie. De woningen zijn gelegen in de gemeente Oegstgeest. Er zijn geen woningen bezwaard met hypotheek.

Strategisch Voorraadbeleid

In 2012 is het Strategisch Voorraadbeleid (SVB) herijkt en in november 2012 is dit vastgesteld. In dit document wordt de onderlinge samenhang van alle beleidsterreinen van Woningstichting Buitenlust vertaald in een integraal voorraadbeleid. Hierin zijn beleidsuitgangspunten geformuleerd met betrekking tot levensduur, kwaliteitsniveau, leefbaarheid en doelgroepen. De conditiemeting met de meerjaren onderhoudsbegroting sluit hierop aan. Vanuit het SVB zijn de uitgangspunten voor de complexbeheerplannen geformuleerd. Dit is gekoppeld aan het automatiseringsprogramma Intrawis. Op complex- en woningniveau wordt hierdoor voor de gehele organisatie zicht- en werkbaar wat de uitwerking van het beleid is voor de komende jaren. De uitgangspunten van het Strategisch Voorraadbeleid worden jaarlijks getoetst op hun actualiteit. In 2013 is gestart met de implementatie van het herijkte SVB in de complexbeheerplannen.

3.2 Bouwtechnische kwaliteit

De verhuurbaarheid van het woningbestand wordt mede bepaald door de technische en de woontechnische kwaliteit van de woningen alsmede de omgevingsfactoren.

Niet planmatig onderhoud

In de eerste plaats wordt er normaal dagelijks- en mutatieonderhoud uitgevoerd aan de woningen evenals preventief installatieonderhoud.

In 2013 is er sprake geweest van een daling ten opzichte van 2012. De totale uitgaven blijven ruim onder het begrote bedrag.

Dit wordt vooral veroorzaakt door minder uitgaven aan het mutatieonderhoud, enerzijds doordat er minder mutaties zijn geweest, anderzijds omdat de gemiddelde mutatiekosten lager zijn geweest.

Dagelijks Onderhoud	2013	2012	Vershil t.o.v. 2012
Reparatieonderhoud	€ 210.153	€ 207.300	1,4%
Mutatieonderhoud	€ 98.893	€ 177.401	-44,3%
Installatieonderhoud	€ 216.214	€ 218.706	-1,1%
Fondsen	€ 74.377	€ 80.006	-7,0%
Bedrijfsruimten	€ 6.813	€ 4.066	67,6%
	€ 606.450	€ 687.479	-11,8%
Aantal reparaties	760	926	-17,9%
Aantal woningen met mutatieonderhoud	70	91	-23,1%
Gemiddelde kosten per reparatie	€ 147	€ 224	-34,4%
Gemiddelde reparatiekosten per woning	€ 67	€ 140	-52,1%
Gemiddelde kosten per mutatie	€ 1.413	€ 1.949	-27,5%
Gemiddelde mutatiekosten per woning	€ 67	€ 120	-44,2%
Gem. kosten Niet Planmatig Onderhoud	€ 400	€ 501	-20,2%

Op basis van de technische meerjaren onderhoudsbegroting (MJOB) wordt preventief onderhoud aan de woningen gepleegd. Dit betreft onder andere vervanging van de cv, schilderwerk, reparatie en vervanging van houtwerk, keukens, liften en dergelijke. In 2013 is hieraan € 589.623 besteed.

Planmatig onderhoud	Begroot	Uitgevoerd
Schilderwerk	€ 282.805	€ 244.031
Technische installaties	€ 126.693	€ 95.623
Casco/gevelherstel	€ 149.395	€ 93.538
Daken	€ 7.500	€ 12.901
Binnenwerk	€ 57.700	€ 97.413
Algemene Ruimten	€ 8.200	€ 7.850
Overige posten	€ 40.000	€ 38.267
Totaal preventief onderhoud 2013	€ 672.293	€ 589.623

In 2013 is preventief onderhoud, dat voor 2012 gepland stond en nog niet was afgerond, uitgevoerd. Deze posten zijn ook opgenomen in de kolom 'uitgevoerd'. Totaal betreft dit € 62.342.

Het preventieve onderhoud zoals dat voor 2013 gepland stond, is nog niet helemaal uitgevoerd. De geplande werken zijn wel voorbereid en in uitvoering genomen. Deze worden in 2014 afgerond. Totaal betreft dit € 61.201.

In de uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden zijn ook vergoedingen van huurders en geactiveerde posten opgenomen, totaal bedraagt dit € 41.864.

De actualisatie en de controle van de MJOB is in 2012 uitgevoerd door een externe adviseur, in 2013 zijn hieraan geen wijzigingen verricht.

De MJOB is ingericht om het woningbezit op het gewenste onderhoudsniveau 3 te onderhouden. De gegevens zijn verwerkt in de financiële meerjarenprognose.

3.3 Woontechnische kwaliteit

Ons beleid is erop gericht dat verbeteringen, veelal op verzoek van bewoners, alleen worden uitgevoerd wanneer deze een dusdanige toegevoegde waarde hebben dat het voordelen voor de bewoners én het milieu oplevert. Het betreft bijna uitsluitend isolatie van de woning, het aanbrengen van hr-ketels en cv-installaties. Hierbij geldt dat de besparing aan stookkosten en verbetering van het woongenot opwegen tegen de hiermee gepaard gaande huurverhoging. Uitgangspunt is dat een woning bij mutatie minimaal het D-label moet hebben.

Een klein deel van het bezit beschikt niet over een cv-installatie. Het beleid is erop gericht om deze installatie bij alle eengezinswoningen aan te brengen. Dit gebeurt op verzoek van de huurder en bij mutatie. Er zijn nog 19 eengezinswoningen zonder cv-installatie.

In het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO, voorheen WVG) zijn in voorgaande jaren woningen aangepast op individuele aanvraag via de gemeente. De mate van aanpassingen varieert van het aanbrengen van verhoogde toiletten tot het aanbrengen van een traplift. De gemeente heeft deze aanpassingen regionaal aanbesteed. De meeste aanpassingen worden dus niet meer door Buitenlust gerealiseerd. Uiteraard wordt nog wel vooraf toestemming gevraagd om de aanpassing uit te voeren. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen wordt een aantal aanpassingen door Woningstichting Buitenlust standaard meegenomen. Bij woningtoewijzing wordt rekening gehouden met dergelijke aanpassingen.

3.4 Nieuwbouw/herstructurering

In 2013 zijn geen nieuwbouwprojecten opgeleverd.

De casco bedrijfsruimte in Poelgeest (het Clusiushof) is in augustus 2012 opgeleverd. Hiervoor zijn in 2013 huurders gevonden waarmee afspraken zijn gemaakt over de invulling van het casco.

Jenergy (voorheen Sunny Sport) is op 1 maart 2014 gestart en de supermarkt, Support & Co, heeft begin mei 2014 haar deuren geopend.

Doordat Woningstichting Buitenlust ook een deel van de inrichting van het casco uitvoert, is er gerekend met extra investeringen die in de huur worden opgenomen.

Projecten in voorbereiding: Herstructurering wijk Buitenlust

In de wijk Buitenlust hebben wij een bezit van 211 woningen. Dit is tevens ons oudste bezit. In de komende jaren wordt deze wijk op grote schaal aangepakt. In goed overleg met de bewonerscommissie is in 2008 een werkgroep geïnstalleerd met de taak om een inventarisatie te doen naar de bouwtechnische en woontechnische kwaliteit. Ook is er een woonwensenonderzoek uitgevoerd. De resultaten van deze onderzoeken zijn in april 2009 gepresenteerd.

Vervolgens heeft de stuurgroep richtlijnen voor een wijkvisie vastgesteld en is een projectgroep geformeerd. Deze projectgroep bestaat uit vertegenwoordigers van Woningstichting Buitenlust, bewoners, bewonersondersteuning van Team Wonen, de gemeente en wordt voorgezeten door een procesmanager van Alphaplan. De projectgroep heeft een wijkvisie uitgewerkt met de aandachtsgebieden sociaal, stedenbouw, architectuur en milieu. In november 2010 is de wijkvisie vastgesteld en deze is middels een aantal bijeenkomsten aan de bewoners gepresenteerd. Er worden 70 woningen gesloopt en hiervoor komen ongeveer 60 nieuwe eengezinswoningen terug. De 56 portiekwoningen zijn in 2012 op middenniveau gerenoveerd en 85 eengezinswoningen worden op hoogniveau gerenoveerd. De gemeente Oegstgeest draagt zorg voor de buitenruimte. De herstructurering is verdeeld in 7 fasen waarbij voor elke fase met fasebeslisdocumenten wordt gewerkt.

Herstructurering Wijk Buitenlust	Aantallen en type	Ingrep	Start uitvoering	Segment	Doel Groep
Fase 1	56 portiekwoningen	renovatie	April 2012	Huur	starters
Fase 2	33 eengezinswoningen	renovatie	Mei 2013	Huur	meerpers
Fase 3	34 eengezinswoningen	renovatie	April 2014	Huur	meerpers
Fase 4	70 eengezinswoningen 60 eengezinswoningen	sloop nieuwbouw	2015 - 2016	Huur	meerpers meerpers
Fase 5	18 eengezinswoningen	renovatie	2015 - 2016	Huur	meerpers
Fase 6	duurzaamheid WKO	fase 4	2015 - 2016		
Fase 7	Infrastructuur	buiteninrichting	2014 - 2016		

Het jaar 2013 stond in het teken van de renovatie van de 33 eengezinswoningen van fase 2 en de planvoorbereiding op blokniveau van de 3^e fase (renovatie 34 woningen).

In mei is gestart met de uitvoering van de renovatie van de 33 eengezinswoningen en deze fase is in april 2014 opgeleverd.

De definitieve ontwerpfase van de 3^e fase (Soembastraat) is afgerond. Samen met Alphaplan en de vertegenwoordigers van de bewoners zijn de plannen voorbereid. Gekozen is om met aannemer Ooijevaar en Alphaplan het plan verder uit te werken.

De prijsvorming is in januari 2014 afgerond. Hierna hebben wij een informatieavond voor de bewoners gehouden. In april 2014 is daadwerkelijk met de uitvoering van fase 3 gestart. Naar verwachting zal de gehele herstructurering eind 2016 zijn afgerond. Als gevolg van het voorgenomen regeringsbeleid (kabinet Rutte-2 en het woonakkoord) was er enige onzekerheid ten aanzien van de financiering van de overige fasen. In september heeft het WSW het faciliteringsvolume vastgesteld waarna de uitwerking van de 3^e fase kon plaatsvinden.

In 2013 zijn geen nieuwe projecten in voorbereiding genomen.

Duurzaam (ver)bouwen

In het onderhoud en bij nieuwbouw wordt aandacht besteed aan het toepassen van duurzame, onderhoudsarme en milieuvriendelijke materialen.

In dit kader kan worden gedacht aan het plaatsen van hr-ketels bij vervanging van de cv-ketels, na isolatie van woningen door middel van het aanbrengen van dubbele beglazing en dakisolatie.

Maar ook door standaard een waterbesparende douchekop en wc-reservoir te plaatsen.

Bij de ontwikkeling van de wijk Buitenlust wordt er extra aandacht aan duurzaamheid besteed.

Energielabel

In 2012 zijn de woningen voorzien van een pre-label. De verplichting om bij verhuur of verkoop een energielabel te verstrekken werd in 2012 door de overheid opgeschort. Voor Buitenlust was dit ook een reden om de afmelding van het gehele bezit op te schorten.

Wel heeft Buitenlust in 2013 elke mutatiewoning technisch laten keuren en voorzien van een energielabel. Het woningwaarderingstelsel vraagt in 2014 om een afgemeld energielabel. In 2013 zijn de voorbereidingen getroffen om het gehele woningbezit af te melden. Dit is in maart 2014 afgerond.

Het gemiddelde energielabel van de woningen van Woningstichting Buitenlust is D bij een gemiddelde energie-index van 1,8. Het beleid is dat de woningen minimaal label D zullen scoren. Beleid om te bepalen wat voor energielabel bij een bepaald type woning gewenst is, is in het Strategisch Voorraadbeleid bepaald. Omdat juist bij herstructurering kansen liggen, is voor de wijk Buitenlust de ambitie voor de renovatiewoningen van minimaal C en B naar minimaal A bijgesteld.

Wat betreft duurzaamheid is bij de renovatie van de portiekwoningen in de wijk Buitenlust een geweldige sprong gemaakt. De woningen zijn voorzien van een warmtepomp die de cv-installatie aanvult. In combinatie met de isolerende voorzieningen betekent dit dat de woningen in fase 1, 2 en 3 na de renovatie van energielabel **F** naar label **A** gaan.



4. Huur en Verhuur

4.1 Met voorrang huisvesten

We zetten ons primair in om personen te huisvesten die - vanwege hun inkomen of andere omstandigheden - moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende woonruimte. Vrijkomende woningen met een relatief lage huurprijs worden zoveel mogelijk verhuurd aan deze primaire doelgroep.

De rijksoverheid heeft in artikel 13 van het BBSH vastgelegd dat corporaties inzicht dienen te verstrekken aan welke groepen woningzoekenden de vrijkomende woningen zijn verhuurd. Als uitgangspunt geldt hierbij dat in 2013 woningen met een huurprijs tot € 374,44 bij voorrang dienen te worden toegewezen aan woningzoekenden die tot de laagste inkomensgroepen behoren.

Inkomensgrenzen van 1 januari t/m 31 december 2013

Alleenstaanden	< 65 jaar	€ 21.025
	>=65 jaar	€ 21.100
Meerpersoonshuishoudens	< 65 jaar	€ 28.550
	>=65 jaar	€ 28.725

Huurgrenzen		2013
I.	Kwaliteitskortingsgrens	€ 374,44
II.	Laagste aftoppingsgrens	€ 535,91
III.	Hoogste aftoppingsgrens	€ 574,35
	Maximale huurgrens > =23 jaar	€ 681,02

4.2 Verhuringen 2013

In 2013 zijn in totaal 61 woningen gemuteerd (15 minder dan in 2012), waaronder vijf vrije sectorwoningen. Daarnaast zijn 12 gerenoveerde woningen in de wijk Buitenlust opnieuw verhuurd.

Naast de reguliere verhuringen zijn 14 woningen in de herstructureringswijk Buitenlust tijdelijk verhuurd via Ad Hoc.

Van de 73 regulier verhuurde woningen zijn er 67 verhuurd met een subsidiabele huurprijs onder de huurtoeslaggrens (€ 681,02). Eén woning met een subsidiabele huurprijs onder de huurtoeslaggrens is verhuurd aan Stichting de Binnenvest als crisisopvangwoning. Deze telt niet mee in de statistieken met betrekking tot woningzoekenden en inkomensgegevens. In 2013 zijn 5 woningen verhuurd in de vrije sector. De tabellen geven een overzicht van de verhuur van de woningen met een subsidiabele huurprijs onder de € 681,02 (totaal 67).

Eenpersoonshuishoudens

Leeftijd	Inkomen	≤ € 374,44	> €374,44 ≤ € 535,91	> € 535,91
< 65	≤ € 21.025	0	10	5
	> € 21.025	0	4	3
≥ 65	≤ € 21.100	0	2	6
	> € 21.100	0	2	1
Totaal		0	18	15

Tweepersoonshuishoudens

Leeftijd	Inkomen	≤ € 374,44	> €374,44 ≤ € 535,91	> € 535,91
< 65	≤ € 28.550	0	3	5
	> € 28.550	0	2	3
> 65	≤ € 28.725	0	0	3
	> € 28.725	0	0	4
Totaal		0	5	15

Drie- en meer persoonshuishoudens

Leeftijd	Inkomen	≤ € 374,44	> €374,44 ≤ € 574,35	> € 574,35
< 65	≤ € 28.550	0	1	7
	> € 28.550	0	1	3
> 65	≤ € 28.725	0	0	2
	> € 28.725	0	0	0
Totaal		0	2	12

In 2013 zijn 8 woningen toegewezen aan woningzoekenden met een gezamenlijk huishoudinkomen boven de € 34.229. Oftewel, wij hebben in 2013 precies 90% van de gemuteerde woningen in de sociale voorraad toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen onder de inkomensgrens. In 2013 is uitsluitend gekomen over het feit dat ook de tijdelijke huurcontracten in de wijk Buitenlust meetellen als verhuring in het kader van de Tijdelijke regeling. In 2013 zijn 14 woningen tijdelijk verhuurd via Ad Hoc en hebben wij 67 woningen regulier verhuurd aan woningzoekenden in de Daeb-voorraad. In totaal dus 81 verhuringen. In 2014 zullen voortaan ook de tijdelijke huurcontracten worden vermeld in de rapportages.

Overzicht van de typen woningen verhuurd in 2013

	2013		2012	
	Aantal	%	Aantal	%
Eengezinswoningen	16	24%	12	11%
Etagewoningen	32	48%	76	68%
Seniorenwoningen	19	28%	23	21%
Totaal	67	100%	111	100%

4.3 Woonruimteverdeling

Sinds 1 juli 2006 bieden alle woningcorporaties in de (oude) regio Holland Rijnland de leegkomende woningen aan via www.woonzicht.nl. Afgesproken is dat de woningen zonder bindings- en passendheidseisen worden aangeboden. Woningzoekenden hebben hierdoor de mogelijkheid binnen een groter gebied te zoeken naar een woning.

WoningNet Holland Rijnland

In Holland Rijnland zijn er sinds de aansluiting van de gemeenten Alphen aan den Rijn, Nieuwkoop en Rijnwoude bij Holland Rijnland op 1 april 2010 twee systemen voor woonruimteverdeling. Voor de woningzoekenden en woningaanbieders leidt dat tot onduidelijkheid en rechtsongelijkheid. Daarom is het noodzakelijk dat er één systeem komt. Bovendien biedt dit de gelegenheid om onvolkomenheden uit deze systemen aan te pakken. Woningzoekenden en corporaties hebben namelijk in de loop van de tijd

kritiek geuit op de woonruimteverdeling.

Sinds 1 april 2014 is de nieuwe woonruimteverdeling van kracht in de hele regio Holland Rijnland. In juni 2013 stelde de regio de nieuwe Huisvestingsverordening vast. Aan de negentien woningcorporaties is gevraagd de woonruimteverdeling verder uit te voeren. Om de uitvoering van de nieuwe woonruimteverdeling op zich te kunnen nemen, hebben de corporaties gezamenlijk een vereniging opgericht. Deze vereniging heeft een contract gesloten met WoningNet voor het automatiseringssysteem en de website. De naam hiervan zal luiden: WoningNet Holland Rijnland.

Verhuur via Woonzicht.nl

Van de 68 verhuurde woningen met een netto huurprijs onder de huurtoeslaggrens (inclusief de crisisopvangwoning) zijn 56 woningen gemuteerd binnen de bestaande voorraad en zijn 12 gerenoveerde woningen verhuurd in de wijk Buitenlust. In totaal zijn 50 van de 67 woningen verhuurd via Woonzicht.nl.

De mutatiegraad binnen de bestaande voorraad is ten opzichte van 2012 sterk gedaald van 5,1% naar 4,2%. Deze daling is onder andere een gevolg van de verplichting voor corporaties om maximaal 90% van de nieuwe verhuringen toe te wijzen aan woningzoekenden met een inkomen die lager is dan € 34.229. Wanneer men namelijk meer verdient dan deze inkomensgrens, en momenteel in een sociale huurwoning woont, is er geen mogelijkheid meer om door te stromen naar een andere sociale huurwoning. De stap om een woning te kunnen kopen is met de strenge regelgeving van banken voor het verstrekken van een hypotheek vaak net een te grote. Kortom, steeds minder huurders kunnen verhuizen, waardoor de doorstroming stagneert.

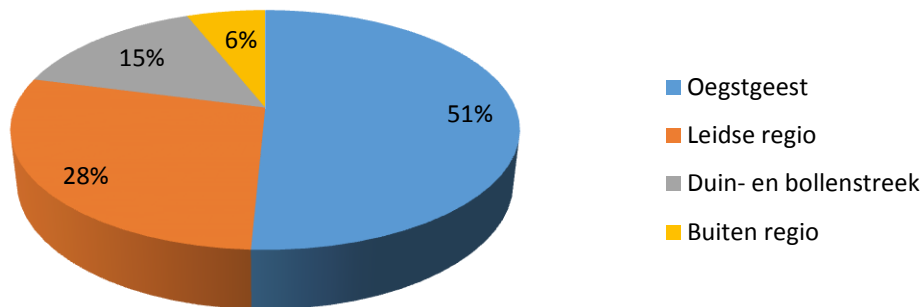
Ten opzichte van 2012 is het gemiddeld aantal reacties per geadverteerde woning op Woonzicht.nl gestegen van 100 naar 103 in 2013. De woningen zijn geaccepteerd door gemiddeld de 11^e kandidaat. Helaas komt het steeds meer voor dat zogenaamde ‘gelukzoekers’ reageren op woningen en vervolgens niet eens komen opdagen bij een bezichtiging zonder afmelding.

Categorie woningzoekenden	
Starters	15
Doorstromers	23
Urgenten	29

Het relatief hoge aantal urgenten is te verklaren door stadsvernieuwingsurgenten uit de wijk Buitenlust die hebben gereageerd op een woning elders in Oegstgeest.

Herkomst woningzoekenden	2013	2012	2011
Woningzoekenden uit Oegstgeest	34 (51%)	52 (47%)	35 (28%)
Woningzoekenden uit de regio	29 (43%)	48 (43%)	87 (71%)
Woningzoekenden van buiten de regio	4 (6%)	11 (10%)	1 (1%)

Herkomst woningzoekenden



Verhuur via directe bemiddeling

Het aantal niet geadverteerde woningen in de sociale sector bedroeg 18.

De toewijzing van deze woningen vindt u in de tabel hieronder.

Bemiddeling

Statushouders/pardonregeling	1
Bijzondere doelgroepen	2
Urgentie	1
Stadsvernieuwingsurgent	11
Woningruil	1
2% regeling	1
Overig	1

Huisvesting statushouders

Per 1 oktober 2012 is de procedure voor het huisvesten van statushouders gewijzigd. Een statushouder wordt door een regievoerder aan een gemeente toegewezen. De gemeente dient er vervolgens voor te zorgen dat deze persoon binnen 12 weken wordt gehuisvest in een geschikte woning, ook als dit andere huisvesting dan in een corporatiewoning betekent.

In 2012 heeft gemeente Oegstgeest, met dank aan Woningstichting Buitenlust, een voorsprong op de taakstelling van zes geplaatste statushouders gerealiseerd. Voor de eerste helft van 2013 was de taakstelling daarom gesteld op 0. Voor de tweede helft van 2013 was de taakstelling gesteld op 9. Woningstichting Buitenlust (6) en Mooiland Vitalis (1) hebben huisvesting gerealiseerd in 2013. Zodoende is er een achterstand van 2, die in 2014 ingelopen zal moeten worden. Gezien de inbreng van Woningstichting Buitenlust de laatste jaren bij het realiseren van de taakstelling zal in eerste instantie een beroep worden gedaan op woningen van SLS, Mooiland Vitalis en Portaal.

Verhuur vrije sector woningen

In 2013 zijn vijf woningen in de vrije sector verhuurd. Eén van de doelstellingen van ons huurbeleid is, dat wij actief meer aanbod willen creëren voor woningzoekenden met een middeninkomen, de zogenaamde secundaire doelgroep, die op de woningmarkt door de Europese regelgeving tussen wal en schip dreigen te vallen. Hiertoe is in het huurbeleid een poule van woningen gelabeld om na mutatie te verhuren als vrije sectorwoning. In september 2013 is echter besloten om, in afwachting van de *novelle* van minister Blok, geen woningen meer door te laten lopen naar de niet-daeb voorraad. Het is onzeker of het niet-daeb bezit nog gefinancierd mag worden met geborgde leningen en daarnaast is er onzekerheid omtrent het in de toekomst mogelijk verplicht moeten afstoten van het niet-daeb bezit.

Onze doelstelling om woningen in te zetten voor de secundaire doelgroep achten wij tijdelijk van ondergeschikt belang aan het grip houden op de toekomstige voorraad sociale huurwoningen.

Eind 2013 zijn in totaal 60 woningen verhuurd in de vrije sector. De netto huurprijs van deze woningen is hoger dan € 681,02 per maand.

Tijdelijke verhuur wijk Buitenlust

Wst Buitenlust is in de wijk Buitenlust bezig met een groot herstructureringsproject. In 2013 zijn diverse woningen in deze wijk leeggekomen. Veertien woningen zijn verhuurd op basis van tijdelijke huurcontracten teneinde de leefbaarheid in de wijk op peil te houden. De uitvoering hiervan is uitbesteed aan leegstands-beheerorganisatie Ad Hoc.

Verkoop eengezinswoningen

De verkoopopgave voor 2013 was begroot op 6 bestaande eengezinswoningen (+ 3 achterstand 2012), 4 meergezinswoningen in Koopgarant en 2 meergezinswoningen in de vrije verkoop.

In 2013 zijn 9 bestaande eengezinswoningen en 1 meergezinswoning verkocht in Koopgarant en is 1 meergezinswoning vrij verkocht. Van een tweede meergezinswoning in vrije verkoop is de overdracht over de jaarwisseling heen getild (2 januari 2014).

MGE/ Koopgarant appartementen

Voor 2013 is in de begroting rekening gehouden met het terugkopen en weer verkopen van 10 woningen in MGE en appartementen in Koopgarant. In totaal zijn 6 woningen teruggekocht en zijn 4 van deze woningen overgedragen aan een nieuwe eigenaar in 2013.

4.4 Huurbeleid

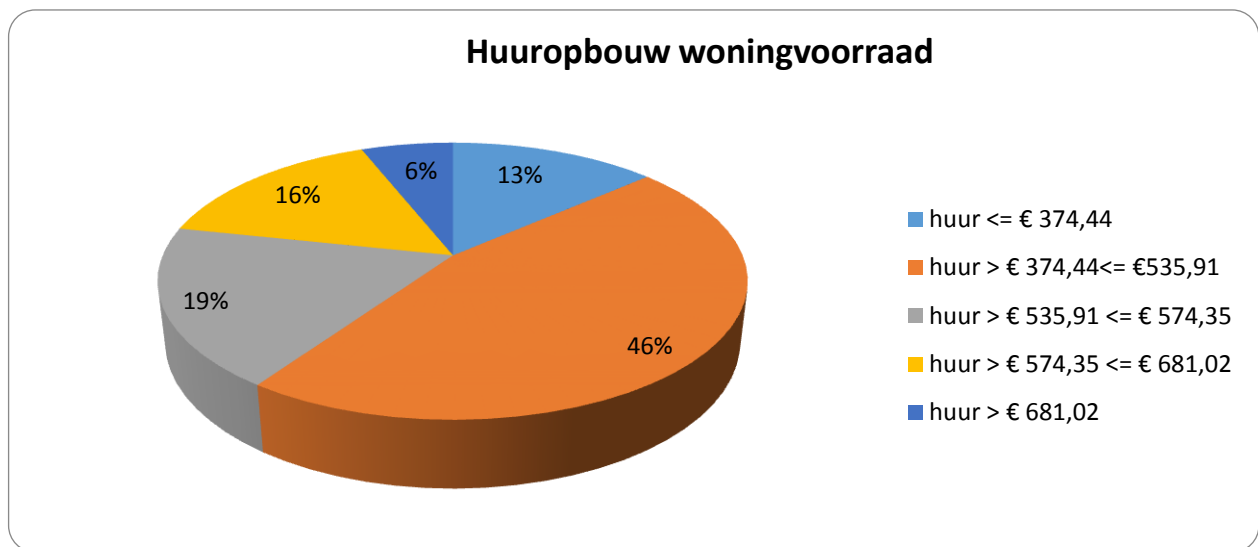
In het ondernemingsplan 2008 – 2013 staat dat Woningstichting Buitenlust zal streven naar een optimalisering van de huurinkomsten van minimaal 6% over de beleidsperiode 2008 - 2013, naast de jaarlijkse trendmatige huurverhoging. In lijn met deze ambitie is in 2012 het huurbeleid geactualiseerd. In het huurbeleid wordt gehoor gegeven aan de verplichte invoering van het energielabel in het woningwaarderingsstelsel en de invoering van de zogenaamde Donner- of schaarstepunten (15 of 25 extra punten in de woningwaardering van een woning, omdat deze is gesitueerd in een door de minister aangewezen schaarstegebied). Het overgrote deel van de woningvoorraad blijft bereikbaar voor alle doelgroepen binnen ons beleid.

Woningvoorraad

De inkomensafhankelijke huurverhoging heeft veel invloed op de netto huurprijzen van de woningvoorraad. Bij bestudering van onderstaand overzicht dient gerealiseerd te worden dat woningen na mutatie weer worden verhuurd voor de streefhuur. Deze streefhuur ligt tegenwoordig vaak lager dan de netto huurprijs die de zittende huurders betaalden. De netto huurprijs wordt zodoende vaak verlaagd na mutatie. De woningen met een huurprijs tot € 374,44 behoren tot de goedkope voorraad. Betaalbaar zijn de woningen met een huurprijs van € 374,44 tot € 535,91. Bereikbaar zijn woningen met een huur tot € 574,35. Middelduur zijn de huurwoningen met een huurprijs tot de huurtoeslaggrens van € 681,02. De woningen met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens behoren tot de dure voorraad.

Huuropbouw woningvoorraad	2013	2012
Goedkoop	214	227
Betaalbaar (tot laagste aftoppingsgrens)	670	741
Bereikbaar (tot hoogste aftoppingsgrens)	270	255
Middelduur (tot huurtoeslaggrens)	222	190
Duur (boven huurtoeslaggrens) *	88	61
Totaal	1463	1474

* In totaal zijn 60 woningen verhuurd in de vrije sector met een vrije sector huurcontract (niet-daeb). Door de inkomensafhankelijke huurverhoging is de netto huurprijs van nog eens 28 woningen met een sociaal huurcontract (daeb) hoger dan de huurtoeslaggrens geworden. Deze woningen zijn echter verhuurd met een sociaal huurcontract en blijven dus te allen tijde daeb.



Huurharmonisatie

In 2013 is de huurprijs van 55 sociale huurwoningen geharmoniseerd. Gemiddeld is de netto maandhuur verhoogd met € 85,95 per woning. Er zijn geen woningen dusdanig verbeterd dat dit gevolgen had voor de puntenwaardering en de streefhuur. De totale extra huuropbrengst door huurharmonisatie in 2013 is € 27.895.

Jaarlijkse huuraanpassing per 1 juli 2013

Gezien de forse heffingen die de corporatiesector worden opgelegd door de regering, om de kwaliteit van onze woningvoorraad op peil te kunnen blijven houden en om de continuïteit van ons herstructureringsproject in de wijk Buitenlust niet in gevaar te brengen, is Woningstichting Buitenlust tegen het eigen volkshuisvestingsgevoel in genoodzaakt gebruik te maken van de mogelijkheid om de huren binnen onze sociale voorraad extra te verhogen door middel van toepassing van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Bij de inkomensafhankelijke huurverhoging zijn in 2013 de volgende percentages voor de sociale voorraad gehanteerd:

Inkomensgrenzen	Basispercentage 2013	Inkomensafhankelijk deel	Totaal
Inkomens t/m € 34.085	4%	0%	4%
Inkomens tussen € 34.085 en € 43.602	4%	0,5%	4,5%
Inkomens boven € 43.602	4%	2,5%	6,5%

De huurprijzen van de geliberaliseerde woningen gelegen aan de Aldo van Eycklaan werden per 1 juli 2013 verhoogd met minimaal 2,5%. Daarnaast werden die woningen waarvan de streefhuur nog niet was bereikt verhoogd met een percentage ten behoeve van het bereiken van deze streefhuur, met een maximum van in totaal 4,5%. De huurprijzen van de geliberaliseerde woningen gelegen aan de Rozenlaan zijn slechts verhoogd met 2,5% in verband met de moeilijkere verhuurbaarheid in dit segment, daar waar contractueel een jaarlijkse minimale verhoging van 2% boven inflatie is vastgesteld. Voor de woningen in de wijk Buitenlust is afgezien van het basispercentage van de huurverhoging gelet op de in ontwikkeling zijnde herstructurering, maar is de huur wel verhoogd met het inkomensafhankelijke deel.

Huurderving en leegstand

De huurderving van *de reguliere mutaties* is over 2013 uitgekomen op 0,28% daar waar 0,5% was begroot. Dit is een goed resultaat dat behaald is door het zo efficiënt mogelijk doorlopen van het mutatieproces. Echter, de mutaties in de wijk Buitenlust, de vrije sector woningen en de woningen die bestemd zijn voor verkoop zijn hierbij buiten beschouwing gelaten. Hierbij spelen marktomstandigheden en andere externe factoren een grote rol. De *totale* huurderving in 2013 komt zodoende hoger uit. Het totale aantal leegstandsdagen is in 2013 uitgekomen op gemiddeld 22 leegstandsdagen per reguliere mutatiewoning, gelijk aan de begroting. Woningen worden over het algemeen snel opnieuw verhuurd. Enerzijds komt dit door de toenemende druk op de sociale huurmarkt, maar niet in de minste plaats is het een resultaat van de inspanningen van de medewerkers van Woningstichting Buitenlust die bij het mutatieproces betrokken zijn.

Huurtoeslag

Per 1 december 2013 is de geclusterde uitbetaling van de huurtoeslag door de Belastingdienst direct aan de corporatie komen te vervallen. De Belastingdienst maakt vanaf dat moment nog maar gebruik van één rekeningnummer per client. Alle huurtoeslagontvangers ontvangen de huurtoeslag per 1 december 2013 op de eigen bankrekening. De verwachting is dat door deze maatregel de betalingsachterstanden bij huurtoeslagontvangers zullen toenemen. Wij zullen deze ontwikkeling bij onze huurders die huurtoeslag ontvangen nauwkeurig volgen.

Huurachterstand en ontruiming

De totale huurachterstand in een percentage van de jaarhuur in 2013 is 0,99% (begroot 0,8%). Dit ondanks de nauwe samenwerking met schuldhulpverlening van gemeente Oegstgeest en de GGD volgens de afspraken uit het convenant Vroegtijdig Signaleren Schuldenproblematiek dat tot doel heeft om in een zo vroeg mogelijk stadium problematiek van financiële aard bij inwoners van Oegstgeest te signaleren die een huurovereenkomst hebben met Woningstichting Buitenlust. Ondanks de crisis hebben wij dit, in tegenstelling tot het sectorbeeld, nog niet eerder teruggezien in de cijfers van de afgelopen jaren met betrekking tot de huurachterstanden. Helaas constateren wij in 2013 een toename van huurders die financieel in de problemen zijn gekomen.

In 2013 zijn er helaas twee woningen ontruimd. Aan het einde van het jaar waren 37 zaken in handen van een gerechtsdeurwaarder gesteld.

Eind december:	2013	2012	2011	2010
Aantal in handen van de deurwaarder	37	18	19	44
Aantal ontruiming	2	0	2	2

5. Leefbaarheid

5.1 Aandacht voor leefbaarheid

Gemeente Oegstgeest is primair verantwoordelijk voor de leefbaarheid in Oegstgeest. Woningstichting Buitenlust wil een actieve en positieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid in die wijken van Oegstgeest waar het woningen bezit en wil daarmee de woonkwaliteit en woontevredenheid van haar huurders blijven verbeteren.

In 2012 is integraal leefbaarheidsbeleid opgesteld in samenwerking met Alkemade Wonen uit Roelofarendsveen. Hierin zijn kaders geschept en uitgangspunten vastgesteld voor het toekomstig leefbaarheidsbeleid van de beide corporaties. De nadruk ligt hierbij op het woonklimaat, oftewel het schoon, heel en veilig zijn van onze complexen en buurten waarin onze woningen zich bevinden. Dat zien wij als onze primaire taak op het gebied van leefbaarheid.

Binnen deze kaders zijn in 2013 twaalf leefbaarheidsprojecten succesvol uitgevoerd. Zo zijn onder andere in samenspraak met de gemeente extra prullenbakken geplaatst op locaties waar sprake is van veel straat- en zwerfvuil, zijn bewonersinitiatieven rondom de landelijke Burendag in september geïnitieerd en financieel ondersteund, zijn complexflyers gemaakt en verspreid onder de huurders, is er een prijsvraag 'leefbaarheid' en een prijsvraag 'de mooiste tuin' uitgeschreven, is met de gemeente gesproken over het oprichten van een platform leefbaarheid, zijn huurders aangesproken op het onderhouden van hun tuin en zijn de algemene ruimtes van onze complexen vrijgemaakt van ongeoorloofde zaken.

5.2 Sociaal Beheer

Door meer de wijken in te gaan en actief het persoonlijke contact te zoeken met de bewoners willen wij een positieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid in de wijken waarin Woningstichting Buitenlust bezit heeft. Het streven was om het aantal klachten met betrekking tot de leefbaarheid in 2013 ten opzichte van 2012 te verminderen dan wel te stabiliseren. Helaas is het aantal nieuwe meldingen van overlast, of klachten over zaken in de algemene ruimtes, wederom gestegen ten opzichte van voorgaande jaren. In 2013 is de overlastprocedure geactualiseerd. De nieuwe werkwijze zal in 2014 geïmplementeerd worden.

Er vindt regelmatig overleg plaats met de gemeente, de politie, maatschappelijk werk en de GGD (zorgnetwerk) over overlastzaken en adressen waar problematiek van diverse aard speelt. Voor onafhankelijke behandeling van overlastzaken neemt Woningstichting Buitenlust deel aan het project "Buurtbemiddeling, eerste hulp bij heibel". In de nieuwe overlastprocedure zal Buurtbemiddeling een meer prominente rol krijgen bij het oplossen van overlastzaken.

5.3 Wijkbeheer

Op het gebied van wijkbeheer voert Woningstichting Buitenlust een *proactief* beleid. In mei 2012 is om deze reden een wijkbeheerder aangesteld.

De wijkbeheerder zet zich dagelijks in om de leefbaarheid in onze complexen en wijken te verbeteren en houdt toezicht op het aspect *schoon, heel en veilig*. Om dit te bereiken onderhoudt hij nauw contact met onze huurders, spreekt hij mensen aan op hun verantwoordelijkheden, heeft hij een signaleringsfunctie en werkt hij samen met andere betrokken instanties. Met andere woorden hij fungeert als de 'oren en de ogen' van onze corporatie in de wijken en is een aanspreekpunt en vraagbaak voor de bewoners.

De wijkbeheerder is op vaste tijdstippen aanwezig in de verschillende wijken en complexen. Deze tijdstippen zijn in 2013 middels complexflyers met de bewoners gecommuniceerd. Op die manier weet men wanneer men de wijkbeheerder in het complex of in de wijk kan verwachten.

Om de bewoners daarnaast in de gelegenheid te stellen om dagelijks direct in contact te treden met de wijkbeheerder, is er een telefonisch spreek(half)uur ingesteld. De wijkbeheerder is van maandag tot en met vrijdag tussen 08.00 en 08.30 uur telefonisch bereikbaar voor vragen en/of opmerkingen van huurders. Na 08.30 uur is de wijkbeheerder aan het werk in de complexen en wijken, maar kan men voor het stellen van een vraag of melden van een klacht aangaande de openbare ruimte of leefbaarheid tijdens kantooruren contact opnemen met een medewerker van de afdeling Wonen.



6. Wonen en zorg

6.1 Levensloopbestendige woningen/appartementen

Het aantal ouderen groeit. Mensen worden ouder, zijn mobieler en zelfstandiger. De groep van 55 jarigen en ouder, die hoofdzakelijk uit één- en twee persoonshuishoudens bestaat, neemt de komende jaren aanzienlijk in omvang toe en zal in 2020 een aandeel binnen de bevolking gaan innemen van 35%. De samenstelling van deze doelgroep is erg gevarieerd wat terug te voeren is op verschillen in levensfase, inkomenssituatie, levensstijl en de mate waarin men aangewezen is op zorgverlening.

Ouderen willen en moeten steeds langer zelfstandig blijven wonen. Dat gaat voor de meeste ouderen op, evenwel onder voorwaarde dat zij op het moment, waarop dat nodig is, kunnen terugvallen op uiteenlopende vormen van ondersteuning en zorg. Wanneer dat in de huidige woonsituatie niet (meer) mogelijk is, zal men pas een beroep doen op passende woonruimte.

Onder passende woningen worden woningen verstaan, die minimaal voldoen aan het sterrenstelsel en in de directe nabijheid zijn gelegen van (centrum) voorzieningen op het gebied van zorg en welzijn. Het kan dan gaan om zelfstandige woonvoorzieningen (levensloopbestendige woningen en appartementen), maar ook om vormen van verzorgd wonen. Hierin zijn niet inbegrepen vormen van intramuraal verblijf.

6.2 Lokaal loket

In het kader van de WMO (Wet Maatschappelijke Ondersteuning) heeft de gemeente in samenwerking met een aantal zorginstellingen en onze woningstichting een zorgloket opgezet. Het loket is gesitueerd in het Gemeentecentrum in Oegstgeest. Wij participeren hierin door het jaarlijks beschikbaar stellen van een financiële bijdrage.



7. Participatie en communicatie

7.1 Huurdersorganisatie

In 2013 is 4 keer vergaderd met het bestuur van de Huurdersorganisatie Buitenlust (HOB). De verhouding met de HOB is goed te noemen en het overleg vond dan ook op plezierige en constructieve wijze plaats. Zoals in de samenwerkingsovereenkomst is vastgelegd brengt de Huurdersorganisatie Buitenlust over een aantal zaken advies uit. In 2013 betrof dit onder meer:

- de huurverhoging per 1 juli 2013
- de jaarstukken 2012
- notitie leefbaarheid
- herijking overlastprocedure
- warmtewet

Daarnaast zijn de voortgang van de werkzaamheden in de wijk Buitenlust en de begroting voor 2014 aan de orde gekomen.

7.2 Samenwerkingsovereenkomst Buitenlust en de HOB

Woningstichting Buitenlust en de Huurdersorganisatie Buitenlust (HOB) hebben op 9 juli 2013 de herziene versie van de samenwerkingsovereenkomst ondertekend. Deze samenwerkingsovereenkomst staat op onze site. In deze overeenkomst staan alle onderwerpen vermeld waarop de HOB instemmingsrecht heeft dan wel advies over mag uitbrengen.

Om de HOB in de gelegenheid te stellen haar activiteiten op een goede wijze te kunnen uitvoeren wordt jaarlijks een financiële bijdrage door ons als corporatie beschikbaar gesteld. In 2013 bedroeg de bijdrage aan de HOB € 13.000 en aan de bewonerscommissies € 2.600. Voor enkele bijzondere activiteiten is een extra bedrag van € 800 aan de HOB beschikbaar gesteld.

7.3 Contact met Bewonerscommissies

Woningstichting Buitenlust telt 8 bewonerscommissies. Deze bewonerscommissies zijn belangrijk. Voor huurders bieden ze de kans hun belangen op complexniveau zo goed mogelijk bij de verhuurder te behartigen. Voor Woningstichting Buitenlust zijn de bewonerscommissies een uitstekend middel om te vernemen wat leeft onder de bewoners van een complex. Ze kan daar dan tijdig op anticiperen. Bovendien mogen besluiten van Buitenlust, waar bewonerscommissies in betrokken zijn, doorgaans op een breder draagvlak rekenen. Maar bovenal gaat het ons ook om de inspraakmogelijkheden op zich en om het vergroten van de betrokkenheid van bewoners.

Om misverstanden en teleurstellingen in de communicatie tussen bewonerscommissies en Buitenlust te voorkomen is het zaak goede afspraken te maken. Afspraken over de samenwerking, de inspraakmogelijkheden en de wijze waarop binnen de organisatie van Woningstichting Buitenlust wordt omgegaan met wensen en klachten van bewonerscommissies. Jaarlijks vindt twee keer overleg plaats met de bewonerscommissies over aangelegenheden die het betreffende complex aangaan. Daarnaast worden er naar aanleiding van deze vergaderingen nieuwsbrieven gemaakt, waarin alle afspraken staan vermeld en de acties die zijn of worden ondernomen. Zo is het voor alle huurders binnen het complex inzichtelijk wat er besproken wordt.

7.4 Bewonersblad en andere communicatie-uitingen

Wij hebben meerdere communicatie-uitingen voor de huurders. Onder andere folders die betrekking hebben op Koopgarant, Zelf aangebrachte Veranderingen, Onderhoud en andere relevante zaken voor

huurders. Daarnaast brengen wij twee keer per jaar het bewonersblad uit. Onze website bevat naast de reguliere informatie ook al het actuele nieuws over onze corporatie.

7.5 Klachtencommissie

Woningstichting Buitenlust heeft een klachtencommissie. Met betrekking tot de samenstelling en werkwijze verwijzen wij naar het in hoofdstuk 9 opgenomen jaarverslag van de klachtencommissie.

7.6 Klanttevredenheid

Wij willen natuurlijk graag dat de huurder naar volle tevredenheid in zijn/haar woning woont, nu en in de toekomst. Daarom hebben wij de tevredenheid van onze huurders in beeld laten brengen door het uitvoeren van een klanttevredenheidsonderzoek in november en december 2009. Dit onderzoek wordt in 2014 herhaald.

7.7 Stakeholdersoverleg

Een aantal speerpunten die wij hebben opgenomen in ons nieuwe ondernemingsplan 'Gewoon Goed Wonen 2014-2018' is met de stakeholders besproken:

- 1) Kwaliteit van woningen
- 2) Leefbaarheid en leefomgeving
- 3) Wonen en zorg
- 4) Betrekken van bewoners bij beleid en beheer

7.8 Wijk Buitenlust

In de wijk Buitenlust zijn wij, zoals al eerder staat aangegeven, bezig met een groot herstructureringsproces. Wij betrekken de bewoners en andere belanghebbenden zoveel mogelijk bij dit proces. In goed overleg met de bewonerscommissie is in 2008 een werkgroep geïnstalleerd met de taak om een inventarisatie te doen naar de bouwtechnische en woontechnische kwaliteit. Vervolgens heeft de stuurgroep richtlijnen voor een wijkvisie vastgesteld en is een projectgroep geformeerd. Deze projectgroep bestaat uit vertegenwoordigers van Woningstichting Buitenlust, bewoners, bewonersondersteuning van Team Wonen, gemeente en wordt voorgezeten door een procesmanager van Alphaplan.

7.9 Sociaal Statuut

Wij beschikken over een Sociaal Statuut. Dit is in goed overleg met de huurdersorganisatie vastgesteld. In dit statuut zijn de rechten en de plichten tussen de huurders en de woningstichting vastgelegd indien sprake is van renovatie, groot onderhoud en sloop. Een belangrijke afspraak is de vergoeding voor herinrichtingskosten die een huurder ontvangt bij een 'gedwongen' verhuizing. Deze vergoeding is afhankelijk van de grootte van de te verlaten woning, minimaal € 5.741 en maximaal € 6.227 (prijspeil 1 juli 2013). In het Sociaal Statuut zijn ook afspraken gemaakt met betrekking tot de leefbaarheid en veiligheid, huurprijs en huurbeleid. Het Sociaal Statuut is in te zien op onze website.

8. Financiële continuïteit

8.1 Algemeen

Uitgangspunten voor waarborging van de financiële continuïteit zijn vastgelegd in het Ondernemingsplan 2014-2018. Belangrijkste uitgangspunt is het aanhouden van een weerstandsvermogen van tenminste 10% van het balanstotaal. Deze ondergrens van 10% wordt noodzakelijk geacht ten eerste als waarborgfunctie (toegang tot de kapitaalmarkt) en ten tweede als bufferfunctie (opvangen van calamiteiten en overige risico's).

Conform artikel 21.2 van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) worden de beschikbare financiële middelen, die niet aangehouden dienen te worden, doelmatig ingezet ten behoeve van de sociale volkshuisvesting.

Onze sectorinstituten, te weten het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), kijken over onze schouders mee en beoordelen jaarlijks aan de hand van de ingediende verantwoordingscijfers en prognosecijfers of hetgeen wij ondernemen passend is bij het beschikbare volkshuisvestelijke vermogen.

8.1a WSW: Kredietwaardigheid en faciliteringsvolume

Bij brief van 22 juli 2013 heeft het Waarborgfonds Sociale Woningbouw gerapporteerd over onze kredietwaardigheid. Op basis van de door ons verstrekte prognosegegevens over de periode 2013 t/m 2017 zijn wij door het WSW als onveranderd kredietwaardig beschouwd.

De operationele kasstromen zijn voldoende om cumulatief aan de 2% aflossingsfictie te kunnen voldoen. Daarnaast is er weinig ruimte om financiële tegenvallers op te vangen.

Het WSW vraagt aandacht voor de hoge schuldpositie en de omvang van de terugkoopverplichtingen van de verkochte woningen onder Koopgarant.

Voor de jaren 2013 t/m 2015 is een faciliteringsvolume vrijgegeven van € 20.834.000. Dit volume is vastgesteld op basis van onderzoek door het WSW op de meest recente verantwoordings- en prognose-informatie.

8.1b CFV: Continuïteitsoordeel

De toezichtsbrief 2013 van het CFV d.d. 24 oktober 2013 geeft de beoordeling over de financiële continuïteit op basis van de ingediende prognosecijfers 2013-2017. Uit risicogericht onderzoek van het CFV, dat gericht is op een zestal toezichtsterreinen, komt naar voren dat de draagkracht van het vermogen als voldoende wordt aangemerkt.

8.1c BZK: Oordeelsbrief 2012

Van de minister voor Wonen en Rijksdienst ontvingen wij op 25 november 2013 de 'oordeelsbrief 2012'. Met betrekking tot de financiële positie van Woningstichting Buitenlust is de minister tot het oordeel gekomen dat onze corporatie een zodanig financieel beleid en beheer heeft gevoerd dat ons voortbestaan, rekening houdend met de effecten van de voorgenomen activiteiten, in financieel opzicht is gewaarborgd. Voorts wordt bevestigd dat wij voldoen aan de staatssteunregeling inzake de toewijzing van woongelegenheden met een maandhuur tot € 664,66.

8.2 Jaarrekening en meerjarenprognose

Jaarbegroting en jaarresultaat 2013

Het boekjaar 2013 is afgesloten met een negatief jaarresultaat van € 572.079. In de begroting 2013 was een negatief resultaat van € 1.701.000 geraamd. Het resultaat is € 1,129 miljoen minder negatief, met name als gevolg van lagere bedrijfslasten (€ 463.000) en lagere belastingen (€ 545.000).

Het resultaat is als volgt te specificeren.

Winst-/verliesrekening	Posten	Begroting (x € 1.000)	Realisatie (x € 1.000)	Resultaat (x € 1.000)
Bedrijfsopbrengsten	Huren en vergoedingen	9.280	9.379	99
	Verkopen *	98	23	-75
	Overige opbrengsten	108	152	44
Bedrijfslasten	Afschrijvingen	-2.525	-2.399	126
	Afwaarderingen	-790	-794	-4
	Waardeveranderingen VOV	-127	-72	55
	Personeelskosten	-1.188	-1.065	123
	Onderhoudslasten	-1.344	-1.150	194
	Leefbaarheid	-21	-23	-2
	Lasten servicecontracten	-406	-512	-106
	Sectorheffingen	-379	-368	11
	Ov bedrijfs- en exploitatielasten	-1.076	-1.000	76
	Bedrijfsresultaat		1.631	2.171
Finan baten & lasten	Saldo rentelasten & -baten	-2.787	-2.743	44
Resultaat	Uit gewone bedrijfsuitoefening	-1.156	-572	584
Belastingen	Vennootschapsbelasting	-545	0	545
Jaarresultaat		-1.701	-572	1.129

*De verkoopopbrengsten woningen VOV worden (a.g.v. de stelselwijziging) niet meer verantwoord in Winst- & verliesrekening.

Verkopen in 2013

Voor het jaar 2013 was de verkoopopgave 10 woningen uit de bestaande voorraad. Deze verkoopopgave is gerealiseerd. Er zijn 11 woningen verkocht, waarvan 10 onder Koopgarant en 1 appartement in de vrije sector.

Het resultaat van de 10 verkochte woningen onder voorwaarden (Koopgarant) is rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen, als zijnde een mutatie ongerealiseerde herwaardering woningen VOV.

Het resultaat van de verkoop in de vrije sector is verantwoord in de Winst- en verliesrekening.

Het resultaat van terugkoop en doorverkoop is verwerkt in de balansposten Materiële vaste activa en Terugkoopverplichtingen.

	Woningen verkocht onder voorwaarden	Begroting (x € 1.000)	Realisatie (x € 1.000)	Resultaat (x € 1.000)
Transactie	Koopgarant uit bestaande huurvoorraad	1.120	1.162	
prijzen	Doorverkoop teruggekochte woningen		694	
	Terugkoop woningen VOV		-738	
		1.120	1.118	-2

Meerjarenprognose

In januari 2014 is de nieuwe versie van de financiële meerjarenprognose 2014-2023 gepresenteerd aan de Raad van Commissarissen. Deze nieuwe versie heeft vervolgens gediend als onderlegger voor de prospectieve informatie (dPi) 2014-2018 aan Corpodata, het samenwerkingsverband van Centraal Fonds Volkshuisvesting en Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De dPi is op 30 januari 2014 aangeleverd.

De financiële meerjarenprognose voor de periode 2014-2018 geeft het navolgende beeld te zien.

Prognose Jaarresultaat	2014	2015	2016	2017	2018
Bedrijfsopbrengsten (x € 1.000)					
Huren en vergoedingen	9.363	10.109	10.925	11.278	11.589
Verkopen	120	116	220	179	219
Overige opbrengsten	124	119	119	120	76
Totaal	9.606	10.344	11.264	11.577	11.884
Bedrijfslasten (x € 1.000)					
Afschrijvingen	2.476	2.521	2.564	2.750	2.694
Afwaarderingen	4.935	400	0	0	0
Waardeveranderingen VOV	-86	-36	-30	-28	-32
Personeelskosten	1.188	1.212	1.236	1.261	1.286
Onderhoudslasten	1.512	1.357	1.406	1.714	1.866
Leefbaarheid	20	21	21	21	22
Lasten servicecontracten	412	396	421	428	435
Sectorheffingen	1.179	1.228	1.306	1.285	1.281
Overige bedrijfs- & exploitatielasten	1.091	1.067	1.111	1.134	1.145
Totaal	12.726	8.166	8.035	8.565	8.697
Bedrijfsresultaat (x € 1.000)	-3.121	2.178	3.229	3.011	3.187
Rentebaten- en lasten	-2.703	-3.009	-3.219	-3.179	-3.048
Resultaat gewone bedrijfsuitoefening	-5.823	-832	10	-168	139
Vennootschapsbelasting	0	-599	-703	-668	-721
Jaarresultaat (x € 1.000)	-5.823	-1.430	-693	-836	-582

Van grote invloed op de prognosecijfers zijn de sectorheffingen, te weten de verhuurdersheffing en de saneringsheffing. De omvang van deze post is dusdanig dat er jaarlijks sprake zal zijn van een negatief jaarresultaat. Ook de afwaarderingen in de periode 2014 t/m 2015 (vanwege de herstructurering van de wijk Buitenlust) dragen bij aan het negatieve jaarresultaat in deze jaren.

Omwille van de continuïteit zal tegenover het jaarlijks negatieve resultaat een hogere opbrengst moeten komen uit de verkoop van woningen.

Uit de bestaande huurwoningvoorraad zullen in 2014 en 2015 respectievelijk 10 en 6 woningen verkocht worden. Vanaf 2016 jaarlijks 5 woningen. Vanuit de voorraad Koopgarant zullen jaarlijks 2 á 3 woningen vrij worden verkocht.

Prognose Jaarresultaat	2014	2015	2016	2017	2018
Verkoop woningen (x € 1.000)					
Verkopen woningen VOV	1.067	606	517	528	491
Verkopen vrije marktwaarde*					
	1.067	606	517	528	491

*Opbrengst is verantwoord in de Winst- en verliesrekening.

De verkoopopbrengsten van de verkochte woningen VOV gaan rechtstreeks, als een herwaardering, naar het eigen vermogen.

Op basis van de voorgaande prognose ten aanzien van de jaarresultaten zal sprake zijn van de navolgende ontwikkeling van de balans.

Prognose balansposten	2014	2015	2016	2017	2018
Activa					
Materiele vaste activa	101.433	108.563	107.625	104.905	102.206
Financiële vaste activa	35				
Vlottende activa	193	193	193	193	193
Liquide middelen	2.702	1.519	2.956	2.855	2.860
Balanstotaal	104.364	110.275	110.774	107.953	105.259
Passiva					
Eigen vermogen	7.926	7.099	6.909	6.602	6.497
Voorzieningen	15	15	15	15	15
Leningenportefeuille	65.966	72.005	72.426	69.690	66.832
Terugkoopverplichtingen	28.223	28.924	29.191	29.414	29.682
Kortlopende schulden	2.233	2.233	2.233	2.233	2.233
Balanstotaal	104.364	110.275	110.774	107.953	105.259

Vanuit de meerjarenprognose ontstaat de navolgende ontwikkeling van de financiële kengetallen.

Financiële kengetallen	2013	2014	2015	2016	2017
Solvabiliteit (o.b.v. historische kostprijs)	7,6%	6,4%	6,2%	6,1%	6,2%
Solvabiliteit (o.b.v. bedrijfswaarde)	25,6%	24,0%	24,9%	27,3%	29,5%
Rentedekkingsgraad (ICR)	1,5	1,5	1,5	1,6	1,6
Aflossingsruimte (DSCR)	1,0	0,9	1,0	1,0	1,1
Loan to value (LTV)	67,2%	68,6%	68,5%	65,3%	62,5%
Dekkingsratio	24,4%	27,4%	28,1%	27,4%	26,1%

8.3 Verbindingen

VWHR

Woningstichting Buitenlust is lid van de vereniging Woningcorporaties Holland Rijnland (VWHR). Een belangrijk onderdeel van de werkzaamheden van de vereniging betreft de uitvoeringsorganisatie met betrekking tot de woonruimteverdeling in de regio Holland-Rijnland. De uitvoeringskosten van de woonruimteverdeling wordt door de gezamenlijke corporaties gedragen.

De kosten met betrekking tot de woonruimteverdeling en het lidmaatschap van de VWHR bedroegen in 2013 € 14.736.

Voorts behartigt de vereniging een aantal collectieve belangen ten behoeve van de regio.

8.4 Financiële ondersteuning

Ondersteuning (buitenlandse instellingen)

Woningstichting Buitenlust verleent geen financiële ondersteuning aan (buitenlandse) instellingen.

Sponsoractiviteiten

Woningstichting Buitenlust voert geen sponsoractiviteiten uit.

9. Jaarverslag Klachtencommissie

9.1 Samenstelling klachtencommissie

In het kader van artikel 16 van het Besluit Beheer Sociale Huursector heeft de klachtencommissie van Woningstichting Buitenlust tot taak het bestuur te adviseren met betrekking tot de afhandeling van bij haar ingediende klachten.

De klachtencommissie was in 2013 als volgt samengesteld:

- dhr. mr. N.A.J. Huijbregts, voorzitter
- dhr. A. Dupuis
- dhr. H.P.G. Reurings.

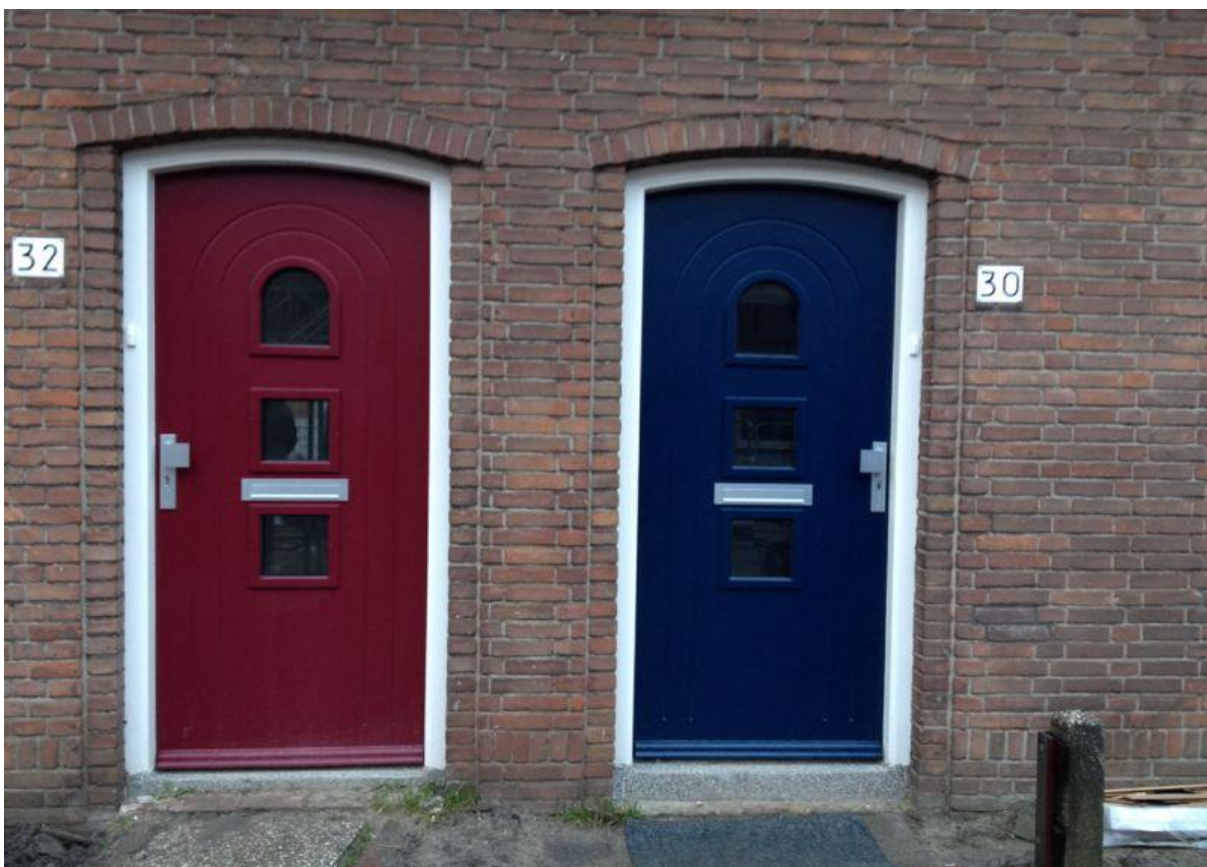
De klachtencommissie werd ondersteund door mevrouw A. Hilgersom, ambtelijk secretaris. Mevrouw Hilgersom is werkzaam bij Woningstichting Buitenlust.

Het klachtenreglement is in overleg met de huurdersorganisatie (HOB) tot stand gekomen. Het volledige reglement staat op onze internetsite.

9.2 Afhandeling van de klachten

De klachtencommissie heeft in 2013 4 klachten ontvangen. Deze klachten betroffen o.a. geluidsoverlast, lekkage en een hoog energieverbruik. Deze klachten zijn schriftelijk door de klachtencommissie afgehandeld.

Daarnaast was er een klacht over de afhandeling van een reparatieopdracht door een door ons ingeschakeld bedrijf. Deze klacht is door het desbetreffende bedrijf naar tevredenheid afgehandeld.



10. Jaarverslag Raad van commissarissen

10.1 Inleiding

Woningcorporaties kennen een wettelijk verplicht (intern) toezichthoudend orgaan.

Bij Woningstichting Buitenlust bestaat deze Raad van Commissarissen (RvC) in 2013 uit zes leden. Het is de verantwoordelijkheid van de Raad om als onafhankelijk en professioneel orgaan onder meer de volgende taken uit te voeren:

- ◆ Toezien op de besturing en beheersing van de corporatie;
- ◆ Toezien op het vervullen van de maatschappelijke taak;
- ◆ Toezien op goede communicatie, samenwerking met en verantwoording aan stakeholders;
- ◆ Toezien op financieel correct handelen;
- ◆ Toezien op risico's en de beheersbaarheid van risico's;
- ◆ Benoemen en beoordelen van de directeur-bestuurder;
- ◆ Toezien op de eigen kwaliteit en het functioneren van de Raad;
- ◆ Benoemen van leden van de Raad;
- ◆ Opdrachten verstrekken aan de accountant;
- ◆ Goedkeuren van Jaarverslag, Jaarrekening en Begroting;
- ◆ Opstellen van een eigen Jaarverslag;
- ◆ Klankbordfunctie.

In dit verslag komt achtereenvolgens aan de orde:

- Informatie over de samenstelling van de Raad van Commissarissen.
- Het verslag van werkzaamheden van de Raad van Commissarissen.
- Verantwoording over het uitgeoefende toezicht.
- Verantwoording van de uitgaven ten behoeve van de Raad van Commissarissen.
- Governance verantwoording.

Onder de Wet normering Topinkomens (WNT) geldt een publicatieverplichting in de jaarrekening en tevens hebben wij de gegevens over de topfunctionarissen in dit hoofdstuk gepubliceerd.

10.2 Deskundigheid en Samenstelling

De Raad van Commissarissen bestaat in 2013 uit 6 leden. In de tabel is nadere informatie opgenomen over de samenstelling van de Raad van Commissarissen, waaronder de nevenfuncties en het rooster van aftreden. De Raad van Commissarissen werkt met een profielschets, gerelateerd aan zijn omvang, samenstelling en activiteiten, voor de gewenste deskundigheid en achtergrond van de leden van de Raad van Commissarissen. De profielschets is in 2009 opgesteld.

De samenstelling van de Raad van Commissarissen in 2013 is als volgt:

Naam + Rol	Functie	Hoofd/nevenfunctie	Benoemd sinds	Aftredend per	Herbenoeming
Mevr. Drs. Ir. A.L. Koning <i>Algemene Coördinatie</i>	Voorzitter	Hoofd afd. Programma's Jantje Beton ai. Eigenaar adviesbureau Stad 2.0 Lid Eerste Kamer. Lid Provinciale Staten	01-01-2011	31-12-2014	Ja
		<i>Voorzitter Stichting veilig spelen. Penningmeester werkplaats spoorzone delft. Ambassadeur Groen.</i>			
Dhr. Drs. F.A. van Rooij <i>Welzijn, wonen en zorg</i>	Secretaris	Directeur/bestuurder Radius Leiden en Oegstgeest.	01-01-2010	31-12-2013	Ja
		<i>Bestuurslid Care2Care Zuid- Holland.</i>			
Mevr. Ir. H. A. Meester-Broertjes <i>Ruimtelijke ordening en overheidsbeleid</i>	Vice-voorzitter	Senior milieuadviseur	01-01-2009	31-12-2016	Nee
		<i>Voorzitter Vereniging Oud Oegstgeest. Penningmeester Stichting MEC Oegstgeest.</i>			
Mevr. Ir. A.E. Koningsveld-den Ouden <i>Algemeen maatschappelijk</i>	Lid	Procesmanager en projectleider gebieds-ontwikkeling bij Ontw.bedrijf Groene Ruimte van de Dienst Landelijk Gebied	01-01-2013	31-12-2016	Ja
		<i>Voorzitter D66 afdeling Oegstgeest-Rijnland. Vertrouwenspersoon Extern meldpunt i.k.v. klokkenluidersregeling Holland-Rijnland.</i>			
Dhr. Drs. L.A.S. van der Ploeg RA RC EMFC <i>Financiën</i>	Lid	Chief Financial Officer bij Vesteda Investment Management BV.	01-01-2013	31-12-2016	Ja
		<i>Docent Executive Program Finance & Risk Management voor Woningcorporaties aan de Erasmus School of Accounting & Assurance. Lid RVT Diaconessenhuis.</i>			
Dhr. Mr. J.R.B. Heemstra <i>Juridisch</i>	Lid	Notaris bij De Clercq advocaten, notarissen en belastingadviseurs.	01-01-2011	31-12-2014	Ja
		<i>Secretaris Stichting Leids Etnologisch Fonds. Voorzitter van Stichting LEF.</i>			

Er is in 2011 een vernieuwde Governancecode uitgekomen, die voor alle corporaties een zittingstermijn van maximaal 2 x 4 jaar voorschrijft. Deze code is door Buitenlust overgenomen. De heer Van Rooij is eind 2013 voor een tweede termijn van vier jaar herbenoemd.

Onafhankelijkheid

De leden hebben of hadden, behoudens het commissariaat, geen binding met Woningstichting Buitenlust. Zij zijn derhalve geheel onafhankelijk. De Raad acht het van belang dat deze onafhankelijke positie van alle leden ook in de toekomst wordt gehandhaafd. Zij wenst daarvan niet af te wijken, hetgeen binnen de Aedes Governancecode op zich mogelijk zou zijn. In september 2010 is het reglement voor de Raad van Commissarissen van Woningstichting Buitenlust door de Raad goedgekeurd. Dit reglement is opgesteld volgens de Governancestructuur. In dit reglement zijn de bepalingen over onafhankelijkheid en tegenstrijdige belangen vastgelegd. De onafhankelijkheid van de leden van de Raad van Commissarissen is in overeenstemming met bepaling III.2.2. van de Governancecode Woningcorporaties.

In 2013 zijn de vergoedingen van de RvC en de beloning van de directeur-bestuurder getoetst aan de Wet Normering Topinkomens (WNT). Behoudens de voorzitter vallen zowel de financiële vergoeding van de leden van de RvC als de beloning van de directeur-bestuurder binnen de wettelijke kaders. Voor de overschrijding van de honorering van de voorzitter kunnen we gebruik maken van de overgangsregeling. Dit heeft dus geen gevolgen. Jaarlijks wordt de honorering geïndexeerd en zijn voor 2013 als volgt vastgesteld: leden € 4.583 per jaar, vice-voorzitter en de financieel deskundige € 5.729 per jaar, voorzitter € 6.875 per jaar. De bedragen zijn exclusief btw. De beloning van de Raad van Commissarissen past ook binnen de adviesregeling honorering toezichthouders in woningcorporaties van het VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties) en Aedes, met dien verstande dat de RvC ervoor gekozen heeft ruim onder de maximum genormeerde bedragen te blijven. De beloning van de directeur-bestuurder past ook binnen de functiewaardering conform de sectorbrede beloningscode voor bestuurders van woningcorporaties. Voor de overige RvC kosten wordt verwezen naar paragraaf 10.11.

10.3 Taak en werkwijze

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen heeft de Raad van Commissarissen zich regelmatig mondeling dan wel schriftelijk laten informeren inzake de (financiële) resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden. De Raad van Commissarissen heeft in 2013 vier maal regulier vergaderd en er is één vergadering over de Financiële Meerjarenbegroting gehouden. De accountant was aanwezig bij de reguliere vergadering waarin de jaarrekening behandeld werd.

In 2013 heeft de RvC een zelfevaluatie gehouden met een externe begeleider en is er een vergadering geweest samen met de RvC van woningstichting Alkemade in verband met de verkenning naar een gezamenlijke backoffice.

Alle leden van de Raad van Commissarissen zijn frequent aanwezig geweest bij de vergaderingen.

In 2013 zijn onder meer de volgende onderwerpen aan de orde geweest.

Bedrijfsvoering:

- Jaarrekening 2012
- Managementletter 2013
- Begroting 2014
- Continuïteitsoordeel Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV)
- Verkoop woningen
- Nieuwe woonruimteverdeelsysteem
- Nieuwbouwprojecten
- Oordeelsbrief Minister van BIZA, november 2012
- Benchmark
- Treasury
- De parttime detachering van de bestuurder bij Alkemade Wonen
- Samenwerking

Sociaal maatschappelijk en strategisch beleid:

- Huurverhoging 2013
- Vaststelling ondernemingsplan
- Herstructurering wijk Buitenlust
- Verkoopbeleid

In 2013 zijn besluiten genomen over:

- | | |
|---|------------|
| ▪ Jaarplan en jaarbegroting 2013 inclusief prognose | 24-01-2013 |
| ▪ Vergoeding leden Raad van Commissarissen | 24-01-2013 |
| ▪ Investeringsbesluit fase 2 wijk Buitenlust | 07-03-2013 |
| ▪ Jaarrekening 2012 | 13-06-2013 |
| ▪ Keuze accountant | 19-09-2013 |
| ▪ Sloopbesluit fase 4 wijk Buitenlust | 19-09-2013 |

De Raad van Commissarissen wordt door de directeur-bestuurder geïnformeerd op basis van kwartaalrapportages en activiteitenoverzichten. Hierin komen de meeste van bovenstaande onderwerpen systematisch aan de orde. Daarnaast ontvangt de Raad de jaarrekening en begroting en notities over onderwerpen waar beleidsmatige keuzes moeten worden gemaakt. Ook dit jaar heeft de Raad een gesprek met de (nieuwe) externe accountant gehad.

In iedere vergadering wordt de Raad geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot lopende en in voorbereiding zijnde projecten. Hiernaast hebben de voorzitter/vicevoorzitter periodiek overleg met de directeur-bestuurder en is er incidenteel overleg met andere commissarissen. De Raad ervaart de informatievoorziening door de directeur-bestuurder als voldoende.

10.4 Verantwoording

Algemeen

De volkshuisvesting in Nederland staat nog steeds hoog op de politieke en maatschappelijke agenda. In de publiciteit komen veel onderwerpen aan de orde die te maken hebben met de verhouding van de sector tot de overheid. Als het gaat om onderwerpen als integriteit, slechte bedrijfsresultaten en fraude, wordt terecht gewezen op de noodzaak het intern toezicht alerter te laten functioneren. De Raad is het hiermee eens.

De Raad van Commissarissen van Buitenlust heeft voor zover dat binnen haar vermogen ligt, gewerkt aan verbetering en professionalisering van het interne toezicht. Ze laat zich bij haar toezichttaak in de eerste plaats leiden door de interne begrotingskaders en de indicatoren voor financiële continuïteit, zoals solvabiliteit, weerstandsvermogen en kredietwaardigheid. Tegelijkertijd zijn de kaders van de externe toezichthouders - onverlet de beleidskeuzes die Buitenlust maakt – eveneens belangrijke parameters: een continuïteitsoordeel als van het CFV is richtsnoer en de operationele resultaten worden beoordeeld in het licht van de WSW normen.

Het nieuwe ondernemingsplan 'Gewoon Goed Wonen 2014-2018' vormt een belangrijk toetsingskader. Het plan speelt in toenemende mate een rol bij de (beoordeling van) beleidsbeslissingen. De thema's in het ondernemingsplan zijn:

- 1) Prijs & kwaliteit van woningen
- 2) Leefbaarheid en leefomgeving
- 3) Wonen en zorg
- 4) Betrekken van bewoners bij beleid en beheer

De Raad van Commissarissen ziet de volkshuisvestelijke opgave in relatie tot haar doelgroep, nog steeds als leidend voor Woningstichting Buitenlust. Het door de directeur-bestuurder gevoerde beleid wordt in de eerste plaats vanuit dit perspectief getoetst. Het herijken van het strategisch voorraadbeleid voor de

doelgroep dat in 2012 heeft plaatsgevonden en het verbeteren van de bereikbaarheid van betaalbare huisvesting voor starters, blijven in de ogen van de RvC van groot belang.

De externe omstandigheden hebben een onveranderd grote invloed op het functioneren van Buitenlust. De conjunctuur is ongunstig, én projectontwikkelaars en bouwondernemingen ondervinden nog steeds negatieve gevolgen van de financiële crisis. Heffingen beperken de investeringsmogelijkheden.

In die context heeft Buitenlust het in 2013 goed gedaan en zijn de doelstellingen grotendeels gehaald. Een deel van de woningen in de Celebesstraat in de wijk Buitenlust is al opgeleverd, het nieuwe ondernemingsplan is afgerond en gepresenteerd aan de stakeholders en ook de geprognosticeerde verkoop van woningen is gerealiseerd. De contacten met de belanghouders zijn goed, de organisatie geniet bij de huurders en in de gemeente als geheel veel vertrouwen. De Raad waardeert dit zeer.

De Raad van Commissarissen is daarom van oordeel dat het door de directeur-bestuurder in 2013 gevoerde beleid in het belang is geweest van de volkshuisvesting in Oegstgeest en voor specifieke doelgroepen in het bijzonder. De Raad van Commissarissen is daarover temeer verheugd omdat één en ander naar haar oordeel is gebeurd zonder onaanvaardbare risico's voor de financiële positie. Daarnaast is rekening gehouden met de mate waarin de wetten en relevante regels worden nageleefd, met de interne organisatie en met de Governance van Buitenlust. In juni 2013 is de toezicht brief van het CFV ontvangen. Voor het vijfde jaar op rij heeft het CFV een positief continuïteitsoordeel uitgesproken, te weten dat de voorgenomen activiteiten passen bij de vermogenspositie van de corporatie. De Minister van Binnenlandse en Koninkrijks Zaken bevestigt het positieve beeld van onze organisatie in zijn oordeelbrief van november 2013.

Projecten

Wijk Buitenlust

In de wijk Buitenlust heeft Woningstichting Buitenlust een bezit van 211 woningen; de overige huizen zijn in particulier bezit. In 2012 is gestart met de renovatie van de eerste fase, namelijk 56 portiekwoningen. In de komende jaren zal de rest van de wijk op grote schaal worden aangepakt. In mei 2013 is Buitenlust gestart met de renovatiewerkzaamheden in deelgebied II. Hierbij gaat het om de Celebesstraat 2 t/m 34 en de Celebesstraat 7 t/m 37. De werkzaamheden verlopen voorspoedig en het eerste blok is in week 48 opgeleverd. Het tweede blok in week 51. De andere blokken eind januari en eind februari 2014.

Commerciële ruimte Clusiushof

De gesprekken met de eigenaar van een sportschool zijn afgerond en het huurcontract is in oktober 2013 ondertekend. De sportschool is inmiddels geopend. Op 20 december 2013 is het huurcontract met Support & Co getekend, een supermarktorganisatie met oog voor kwaliteit en aandacht voor mensen. Support & Co heeft begin mei 2014 haar deuren geopend in de wijk Poelgeest. Dit betekent dat Woningstichting Buitenlust alle commerciële ruimtes in Clusiushof verhuurd heeft.

10.5 Bedrijfsvoering

Op basis van de financiële jaarstukken (begroting, jaarrekening), de kwartaalrapportages, de financiële beoordeling door het CFV en de managementletter van de accountant heeft de Raad zich op de hoogte gesteld van de bedrijfsvoering van Woningstichting Buitenlust. De Raad realiseert zich dat in 2013 en de jaren daarna Woningstichting Buitenlust relatief grote investeringen doet ten behoeve van de wijk Buitenlust. Zij heeft echter ook geconstateerd dat er tot op heden voldoende mogelijkheden zijn om de risico's te beperken. Het verkopen van een aantal koopgarantwoningen in de daarvoor benoemde gebieden is daar onderdeel van. De in het regeerakkoord aangekondigde heffingen, beperken doordat zij als rijksbeleid zijn vastgelegd, wel de financiële mogelijkheden van Buitenlust in het kader van nieuwe projecten.

10.6 Deelnemingen en verbindingen

VWHR

Woningstichting Buitenlust is lid van de Vereniging Woningcorporaties Holland Rijnland (VWHR). Een belangrijk onderdeel van de werkzaamheden van de vereniging betreft de uitvoeringsorganisatie met betrekking tot de woonruimteverdeling in de regio Holland Rijnland. Voorts behartigt de vereniging een aantal collectieve belangen ten behoeve van de regio. De directeur-bestuurder van Buitenlust is tot en met 30 november 2013 lid geweest van het Bestuur van de Vereniging van Woningcorporaties Holland Rijnland met als bijzonder aandachtsveld de woonruimteverdeling en het penningmeesterschap.

Aandelen Woningnet

In de loop van 2014 zal het nieuwe woonruimteverdeelsysteem worden ingevoerd. Hiervoor zal gebruik worden gemaakt van de diensten van Woningnet. Om fiscale reden (btw voordeel) was het wenselijk om aandelen Woningnet te kopen. Het ging om een bedrag van 1.625,- euro voor 100 aandelen. De Raad van Commissarissen heeft in 2013 hiermee ingestemd.

10.7 Externe ontwikkelingen

De raad heeft kennis genomen van de rapportage met betrekking tot een gezamenlijke backoffice met Alkemade Wonen. Hieruit bleek dat de beoogde meerwaarde die deze gezamenlijke backoffice zou moeten opleveren niet wordt gehaald. In overleg met Alkemade Wonen is besloten een nadere verkenning te doen naar samenwerkingsmogelijkheden met één of meerdere corporaties in de regio. De raad is en wordt geïnformeerd over het verloop van de gesprekken.

10.8 Werkorganisatie

De omvang van de werkorganisatie heeft in 2013 geen grote wijziging ondergaan. De Raad wordt door de directeur-bestuurder op de hoogte gehouden over de inzet van externe deskundigen ten behoeve van specifieke projecten. In 2013 betrof dit de inhuur van een personeelsadviseur voor diverse werkzaamheden en de projectbegeleiding van de herstructurering van de wijk Buitenlust. Daarnaast is extern advies ingehuurd voor de begeleiding van de gesprekken over de mogelijke samenvoeging van de backoffice van Woningstichting Buitenlust en Alkemade Wonen. De bestuurder is in de loop van 2013 gedetacheerd bij Alkemade Wonen. Dit vraagt het een en ander van de bestuurder en de werkbelasting van de werkorganisatie.

10.9 Huurders

De beide commissarissen die primair de contacten onderhouden met de huurdersorganisatie hebben in 2013 twee keer overleg gevoerd met de HOB. De RvC is zeer tevreden over de terugkoppeling naar en de communicatie met de huurdersorganisaties, zoals vormgegeven door de met deze portefeuille belaste commissarissen.

10.10 Werkgeversfunctie

Vanaf 1 juli 2010 is de Sectorbrede beloningscode bestuurders woningcorporaties van kracht en moeten nieuwe arbeidsovereenkomsten met bestuurders van woningcorporaties conform deze beloningscode worden afgesloten. In goed overleg tussen de (voorzitter van de) Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder is de geldende arbeidsovereenkomst in 2010 herzien en geheel binnen de bepalingen van de beloningscode gebracht.

De voorzitter en vice-voorzitter van de Raad van Commissarissen hebben begin december 2013 het jaarlijkse beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder gevoerd. Het gesprek is gevoerd binnen het kader van de afgesproken jaardoelen (prestatieafspraken) en competenties. Over het behalen van de afgesproken doelstellingen en de overeengekomen competentie-ontwikkeling oordeelt de Raad van Commissarissen positief. De RvC is akkoord gegaan met de detachering van de bestuurder met ingang van 1 november 2013 als interim bestuurder bij Alkemade Wonen.

10.11 Honorering bestuur en commissarissen

De Raad heeft de beloning van de directeur-bestuurder voor het jaar 2013 vastgesteld binnen de door commissie Izeboud geadviseerde kaders. Het vaste inkomen bedroeg in 2013 € 106.401 en € 5.320 variabel. De sociale lasten waren € 13.588. De pensioenlasten bedroegen € 28.884 waarvan € 9.028 is bijgedragen door de werknemer. De directeur-bestuurder beschikt niet over een bedrijfsauto. De remuneratiecommissie bestaat uit de voorzitter en de vice-voorzitter van de Raad.

Voor de activiteiten van de Raad van Commissarissen was in 2013 een budget van € 53.488 beschikbaar. De werkelijke kosten zijn € 49.331. Op onderdelen is sprake van een overschrijding van het budget. Op totaalniveau zijn de kosten in 2013 binnen het budget gebleven.

Omschrijving	Begroting 2013	Werkelijk 2013
Presentiegeld RVC (incl. BTW)	38.488	34.493
Overige kosten	15.000	14.838
Totaal	53.488	49.331

10.12 Governance verantwoording

Woningstichting Buitenlust onderschrijft de in de Aedescode en de Governancecode Woningcorporaties vastgelegde beginselen. De Governancecode wordt gehanteerd voor het inrichten van de bestuurlijke organisatie. Meer gedetailleerde informatie hierover is opgenomen op onze website onder het kopje Toezicht.

Samenstelling bestuur

Het bestuur bestaat uit één directeur-bestuurder, de heer J. Banga. In 2010 is de arbeidsovereenkomst van de directeur-bestuurder in overeenstemming gebracht met de beloningscode zoals deze in 2010 tussen de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) en het directeurencontact is overeengekomen. De enige uitzondering hierop is dat onze directeur-bestuurder voor onbepaalde tijd is benoemd.

Taak en werkwijze

Het bestuur is belast met het besturen van de woningcorporatie, hetgeen onder meer inhoudt dat het bestuur verantwoordelijk is voor:

- de realisatie van de doelstellingen van de woningcorporatie
- de strategie
- de financiering
- het beleid
- de resultatenontwikkeling
- het beleid ten aanzien van deelnemingen van de corporatie.

Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de Raad van Commissarissen.

Het bestuur richt zich bij de vervulling van zijn taak op het belang van de woningcorporatie in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling. De RvC weegt daartoe de in aanmerking komende belangen van bij de woningcorporatie betrokkenen af. Het bestuur verschaft de Raad van Commissarissen tijdig de informatie die nodig is voor de uitoefening van de taak van de Raad van Commissarissen.

Het bestuur is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie. Het bestuur rapporteert hierover aan en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlesystemen met de Raad van Commissarissen.

Tegenstrijdige belangen

De directeur-bestuurder is lid van het Bestuur van de Vereniging van Woningcorporaties Holland Rijnland met als bijzonder aandachtsveld de woonruimteverdeling. Voorts is de directeur-bestuurder vanaf maart 2009 voorzitter van de VVE Haeswijk. Dit betreft een seniorencomplex waarvan de woningstichting enkele woningen in haar bezit heeft. De directeur-bestuurder bekleedt geen verdere nevenfuncties. Derhalve is er geen sprake van tegenstrijdige belangen.

Visitatie

Woningstichting Buitenlust is in 2010 gevisiteerd. In maart 2011 is het definitieve rapport uitgebracht. Door de visitatiecommissie wordt de woningstichting gewaardeerd met een 7. In 2013 heeft de Raad aandacht besteed aan de aanbevelingen van de Visitatiecommissie; dit zal een onderwerp van bespreking blijven. In 2014 zal Buitenlust wederom een visitatietraject doorlopen.

Integriteit

In 2008 is een integriteitscode en klokkenluidersregeling vastgesteld. Beide documenten staan op de website van Woningstichting Buitenlust en zijn zichtbaar voor alle externe partijen. Buitenlust heeft een vertrouwenspersoon waar melding kan worden gemaakt indien er sprake is van schendingen in het kader van integriteit. De bestuurder stelt het onderwerp integriteit periodiek aan de orde binnen de organisatie.

Stakeholders

Woningstichting Buitenlust heeft een aantal speerpunten opgenomen in het nieuwe ondernemingsplan. Deze punten zijn tijdens de vier stakeholdersbijeenkomsten in april en mei 2012 besproken met onze stakeholders. De input die tijdens deze avonden is gegeven is deels gebruikt in het nieuwe ondernemingsplan 'Gewoon Goed Wonen'. De tweede helft van 2013 is gebruikt voor de afronding van dit plan en het ontwikkelen van een gedrukte publieksversie.

Externe accountant

In 2013 heeft de Raad van Commissarissen een nieuwe accountant benoemd. Eén RvC lid, de financieel manager en de directeur-bestuurder hebben de selectiecommissie voor hun rekening genomen. Op 19 september is door de commissie een advies uitgebracht aan de Raad die op basis van dit advies een keuze heeft gemaakt. Het accountantskantoor Deloitte Accountants B.V. is gekozen. De Raad van Commissarissen wil jaarlijks de werkzaamheden evalueren. Dit met ingang van het jaar 2013.



11 KENGETALLEN**Kengetallen ultimo boekjaar****2013** **2012****Verhuureenheden**

1. Woningen en woongebouwen

a. in exploitatie:

gereedgekomen
aangekocht
verkocht
gesloopt

b. in aanbouw:

2. Garages en bedrijfsruimtes

3. Praktijkruimtes

4. standplaatsen woonwagencentrum

5. Parkeerplaatsen

1474	1480
-11	-6
1463	1474
1463	1474
7	7
6	6
9	9
159	159
1644	1655

VOV woningen

1. Aantal

181	171
-----	-----

Verzekerde waarde, WOZ-waarde, Bedrijfswaarde**per vhe**

Totaal verzekerde waarde

Totaal bedrijfswaarde

Totaal boekwaarde

Totaal WOZ-waarde

107.626	108.279
66.405	64.635
49.113	50.634
174.818	199.104

Balans per 31-12**per vhe**

Eigen vermogen

Voorzieningen

Lang vreemd vermogen

Kort vreemd vermogen

Vlottende activa

Liquide middelen

Balanstotaal

8.976	8.538
11	78
61.714	63.724
1.430	1.515
474	374
1.790	3.738
72.131	73.854

Winst- en verliesrekening**per vhe**

Huren (inclusief huurderiving)

Vergoedingen (inclusief huurderiving)

Verkoopopbrengsten

Overige bedrijfsbaten

Totale baten

Afschrijvingen en waardeveranderingen

Waardeveranderingen

Salarissen, sociale lasten en pensioenpremies

Onderhoudslasten

Overige bedrijfslasten (incl. servicekosten)

Totale lasten

Bedrijfsresultaat

Renteresultaat

Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

Belastingen

Jaarresultaat

6.060	5.780
351	272
16	0
104	88
6.531	6.140
1.640	1.689
592	2.444
728	755
786	860
1.285	969
5.046	6.730
1.484	-590
-1.875	-1.781
-391	-2.371
0	0
-391	-2.371

11 KENGETALLEN

Kengetallen ultimo boekjaar

2013 **2012**

Bedrijfsvoering

per vhe

Personeelskosten (excl. salaris bestuurder)	653	697
Huisvestingskosten (excl. afschrijving gebouwen)	29	25
Bestuurskosten (incl. salaris bestuurder)	139	138
Algemene kosten (excl. afschrijving inventaris)	259	239
Totale kosten bedrijfsvoering	1.079	1.099

Onderhoud

per vhe

Klachtenonderhoud	72	131
Mutatieonderhoud	70	121
Installatieonderhoud	210	152
Onderhoud fondsen	52	69
Totaal niet planmatig onderhoud	405	473
Totaal planmatig onderhoud (incl. VVE onderhoud)	426	500
Totaal onderhoud (excl.doorber.kosten, incl.kosten eigen dienst)	831	973

Verhuur en incasso

Opgeleverde nieuwbouwwoningen	0	0
Muterende woningen (regulier)	61	75
Mutatiegraad (regulier)	4,2%	5,1%
Huurprijsklasse		
goedkoop	214	227
bereikbaar (tot aftop grens)	940	996
middelduur (tot HT-grens)	221	190
duur (boven HT-grens)	88	61
Huurachterstand (in % van huren en vergoedingen)	1,0%	1,3%
Huurderving (in % van huren en vergoedingen)	1,8%	2,9%

Prijs-/kwaliteitverhouding

Gemiddeld aantal punten WWS	163	164
Gemiddelde netto-huurprijs (per vhe per 01-07)	€ 529	€ 516
Gemiddelde streefhuur	€ 614	€ 606
Gemiddelde maximale huur	€ 801	€ 792
Huurprijs in verhouding tot maximale huur	66,0%	65,1%
Gemiddelde puntprijs	€ 3,24	€ 3,14

Financiële continuïteit

Solvabiliteit	(= e.v. einde boekjaar : balanstotaal)	12,4%	11,6%
Liquiditeit	(= vlottende activa : kortlopende schulden)	1,58	2,71
Rentabiliteit eigen vermogen	(= jaarresultaat+ herwaardering. : e.v. einde boekjaar)	4,2%	-21,4%
Rentabiliteit totaal vermogen	(= jaarresultaat + rente v.v. : balanstotaal)	2,1%	-0,6%
Gemiddelde rentevoet vreemd vermogen		4,0%	4,4%
Weerstandsvermogen	(= e.v. + egalisatie + voorz : balanstotaal)	12,5%	11,7%

Formatie

Personeelsleden	Directie, secretariaat, staf	3	3
	Financiële zaken	3	3
	Wonen	7	7
	Vastgoed	5	5
	Totaal aantal personeelsleden	18	18
Formatieplaatsen	Totaal aantal fte	15,1	15,1
	Aantal fte per 100 vhe	0,9	0,9

12

Jaarrekening 2013

12.1 BALANS per 31 december 2013

(na verwerking resultaat)

Activa	31-12-13	31-12-12
	€	€
Vaste activa		
Materiele vaste activa		
Sociaal vastgoed in exploitatie	55.195.036	60.276.037
Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.465.729	933.993
Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.172.165	1.231.284
	58.832.930	62.441.315
Vastgoedbeleggingen		
Commercieel vastgoed in exploitatie	16.657.020	14.357.956
Commercieel vastgoed in ontwikkeling bestemd voor exploitatie	0	0
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	26.578.436	25.802.050
	0	0
	43.235.457	40.160.006
Financiële vaste activa		
Deelnemingen	1.551	0
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	26.509	0
Latente belastingvorderingen	0	0
Te vorderen BWS subsidie	118.628	198.925
	146.688	198.925
Som der vaste activa	102.215.075	102.800.246
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	426.063	358.000
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	0
Overige voorraden	37.980	37.069
	464.043	395.069
Onderhanden projecten koop	0	0
Vorderingen		
Huurdebiteuren	72.914	53.101
Gemeenten	122	4.199
Latente belastingvorderingen	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	1.375
Overige vorderingen	80.892	35.346
Overlopende activa	75.714	61.450
	229.642	155.470
Liquide middelen	2.619.360	5.510.357
Som der vlottende activa	3.313.045	6.060.897
TOTAAL ACTIVA	105.528.120	108.861.143

12.1 BALANS per 31 december 2013

P a s s i v a	31-12-13	31-12-12
	€	€
Eigen vermogen		
Algemene bedrijfsreserve	12.584.996	15.274.851
Resultaat boekjaar	-572.079	-3.494.267
	12.012.917	11.780.583
Mutatie ongerealiseerde herwaardering onroerende zaken VOV	1.118.391	804.413
Eigen vermogen	13.131.308	12.584.996
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0	100.021
Voorziening latente belastingverplichting	0	0
Voorziening pensioenen	0	0
Overige voorzieningen	16.142	14.592
	16.143	114.613
Langlopende schulden		
Leningen overheid	66.236	68.829
Leningen kredietinstellingen	63.341.763	67.843.381
Terugkoopverplichting onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	26.879.932	26.016.464
	90.287.931	93.928.674
Kortlopende schulden		
Schulden aan leveranciers	573.453	696.883
Belastingen en premies sociale verzekeringen	89.284	101.579
Schulden ter zake van pensioenen	4.699	0
Overige schulden	99.945	208.867
Overlopende passiva	1.325.356	1.225.530
	2.092.738	2.232.859
TOTAAL PASSIVA	105.528.120	108.861.143

12.2 WINST- & VERLIESREKENING 2013

	2013	2012
	€	€
Bedrijfsopbrengsten		
Huren	8.866.233	8.519.458
Opbrengsten servicecontracten	513.315	400.939
Overheidsbijdragen	0	0
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	22.918	0
Overige bedrijfsopbrengsten	151.936	130.107
	9.554.403	9.050.504
Bedrijfslasten		
Afschrijvingen	2.398.897	2.489.755
Overige waardeveranderingen vaste activa en vastgoedportefeuille	793.979	3.338.912
Salarissen	781.107	836.234
Sociale lasten	129.856	126.411
Pensioenlasten	154.491	149.520
Leefbaarheid	22.991	19.398
Lasten servicecontracten	512.137	399.760
Onderhoudslasten	1.149.716	1.267.611
Overige bedrijfslasten	1.367.461	1.028.874
	7.310.635	9.656.475
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	72.360	263.575
Financiële baten en lasten		
Waardeveranderingen financiële vaste activa	0	0
Opbrengst vorderingen die tot de vaste activa behoren	0	0
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	64.093	166.375
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.807.581	-2.791.096
	-2.743.487	-2.624.721
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	-572.079	-3.494.267
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering		
Vennootschapsbelasting	0	0
Resultaat gewone bedrijfsuitoefening na belastingen	-572.079	-3.494.267
Buitengewoon resultaat na belastingen		
Buitengewone baten	0	0
Buitengewone lasten	0	0
Belastingen buitengewoon resultaat	0	0
	0	0
Resultaat na belastingen	-572.079	-3.494.267

12.3 KASSTROOMOVERZICHT**2013****Kasstroom uit operationele activiteiten**

€

Bedrijfsresultaat voor rentebaten en -lasten

2.171.408

Aanpassingen voor:

- Afschrijvingen
- Overige waardeveranderingen
- Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbelegging/VOV
- Mutatie voorzieningen

2.398.897

793.979

1.190.751

-98.471

Veranderingen in werkkapitaal:

Mutatie in voorraden

-68.974

Mutatie in vorderingen

-66.311

Mutatie kortlopende schulden

-152.700

Kasstroom uit bedrijfsoperaties

6.168.580

Ontvangen interest

Ontvangen rente

54.982

Betaalde interest

-2.746.984

Kasstroom uit operationele activiteiten

3.476.578

Kasstroom uit investeringsactiviteiten

Investerings in materiële vaste activa

-2.475.107

Desinvesteringen in materiële vaste activa

426.471

Investerings in vastgoedbeleggingen

-19.104

Desinvesteringen in vastgoedbeleggingen

65.059

Investerings verkoop onder voorwaarden

-776.387

Investerings financiële vaste activa

-35.520

Desinvesteringen financiële vaste activa

87.757

Kasstroom uit investeringsactiviteiten

-2.726.831

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

Ontvangsten uit langlopende schulden

0

Aflossingen langlopende schulden

-4.504.211

Toename terugkoopverplichtingen woningen VOV

863.468

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

-3.640.743

Netto kasstroom

-2.890.997

Mutatie geldmiddelen

-2.890.997

Grondslagen voor het opstellen van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld in overeenstemming met de indirecte methode.

12.4 Waarderingsgrondslagen

ALGEMEEN

Algemeen

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

Activiteiten

De activiteiten van Woningstichting Buitenlust, statutair gevestigd en kantoor houdende in Rozenlaan 45, Oegstgeest, zijn erop gericht mensen te huisvesten in de gemeente Oegstgeest.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

Woningstichting Buitenlust past vanaf verslagjaar 2012 de herziene Richtlijn voor de jaarverslaggeving 645, Toegelaten Instellingen volkshuisvesting (2011) toe. In deze herziene Richtlijn is een aantal belangrijke wijzigingen opgenomen. Zo heeft Woningstichting Buitenlust haar vastgoed in exploitatie geassocieerd naar de categorieën sociaal vastgoed en commercieel vastgoed, waarbij het sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel wordt aangemerkt. Als waarderingsgrondslag kiest Woningstichting Buitenlust voor de historische kostprijs. Concreet betekent dit dat het sociale vastgoed gewaardeerd wordt tegen de historische kostprijs en het commerciële vastgoed eveneens tegen historische kostprijs.

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.

Oordelen en schattingen

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

Verwerking integrale belastingplicht

Buitenlust heeft bij aanvang van de belastingplicht in 2008 een fiscale openingsbalans opgemaakt. Voor de verschillen tussen de waardering op de fiscale en de commerciële balans worden belastinglatenties gevormd voor zover er sprake is van verrekenbare tijdelijke verschillen. Een actieve belastinglatentie moet worden gevormd in het geval dat de commerciële waardering (niveau kasstroomgenererende eenheid) lager is dan de fiscale waardering; een passieve latentie in het omgekeerde geval. De actieve latentie dient te worden gevormd tot het bedrag waarvan het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als financiële derivaten verstaan. Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten en financiële derivaten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

12.4 Waarderingsgrondslagen (vervolg)**1. B A L A N S****Vaste activa****Materiële vaste activa**

De materiële vaste activa bestaan uit:

- * sociaal vastgoed in exploitatie bestemd voor de verhuur
- * sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
- * onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Sociaal vastgoed in exploitatie

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld.

Ultimo 2013 bedraagt deze grens € 699,48 (2012: € 681,02).

Grondslag classificatie als bedrijfsmiddel en waardering tegen historische kostprijs:

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

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

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.

Op grond wordt niet afgeschreven.

Op de in het boekjaar gedane investeringen wordt afgeschreven vanaf 01-01 van het eerstvolgende boekjaar.

De woningvoorraad bestaat uit 39 complexen verdeeld over 8 wijken. De wijken vormen de PMC's. Deze sluiten aan op het interne beleid. De wijkindeling is als volgt:

wijk: Buitenlust	Soembastraat, Balistraat, Rijnzichtweg e.o.	211
Centrum	M.H. Tromplaan	43
Bloemenbuurt 1	Korenbloemlaan, Zonnebloemlaan e.o.	301
Bloemenbuurt 2	Gladiolenlaan, Narcissenlaan, Rozenlaan	251
Haaswijk	Kerckwervelaan, Van Beinumlaan, Cleveringalaan e.o.	229
Morsebel	Willem Dudoklaan, Morsebellaan e.o.	216
Apollolaan	Apollolaan	132
Poelgeest	Clusiushof	80
	Totaal	1463

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

Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Onder sociaal vastgoed in ontwikkeling zijn opgenomen de per balansdatum bestede bedragen m.b.t. nieuwbouwen/of renovatieprojecten, die in ontwikkeling of in uitvoering zijn. Na oplevering van het project worden de investeringskosten overgeboekt naar sociaal vastgoed in exploitatie.

De bestede investeringsbedragen die vallen binnen de voorcalculatorisch berekende onrendabele top van de geraamde stichtingskosten van het project worden ten laste gebracht van de daarvoor bestemde voorziening (onrendabele investeringen). Over vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie worden niet afgeschreven.

12.4 Waarderingsgrondslagen (vervolg)

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 waardeveranderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs.

Op de in het boekjaar gedane investeringen wordt afgeschreven vanaf 01-01 van het eerstvolgende boekjaar. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

Vastgoedbeleggingen

De vastgoedbeleggingen bestaan uit:

*commercieel vastgoed in exploitatie

*onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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.

Grondslag classificatie als vastgoedbelegging en waardering tegen historische kostprijs:

Het commercieel vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd op verkrijgingsprijs/vervaardigingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeveranderingen. Of sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt jaarlijks getoetst op basis van boekwaarde versus marktwaarde (in verhuurde staat), bepaald op het niveau van de kasstroomgenererende eenheid.

Een bijzonder waardeverminderingverlies is het bedrag waarmee de boekwaarde de marktwaarde duurzaam overschrijdt en wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt onder de post overige waardeverminderingen van vaste activa. De marktwaarde wordt bepaald op basis van taxaties.

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.

Op grond wordt niet afgeschreven.

Op de in het boekjaar gedane investeringen wordt afgeschreven vanaf 01-01 van het eerstvolgende boekjaar.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken die onder voorwaarden aan een derde zijn verkocht (VOV) onder de regeling Koopgarant (en/of andere regelingen), waarvoor Woningstichting Buitenlust een terugkoopverplichting kent, zijn aangemerkt als financieringstransacties. De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde, zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs bij de eerste waardering en de marktwaarde bepaald conform de contractvoorwaarden bij latere waardering. Bij eerste waardering is sprake van een herclassificatie van de onroerende zaken, zodat de herwaardering naar actuele waarde rechtstreeks in het eigen vermogen wordt verwerkt tenzij sprake is van eerder genomen waardeverminderingen.

Financiële vaste activa

Deelnemingen

Deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode o.b.v. de nettovermogenswaarde.

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

De vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk zijn aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

12.4 Waarderingsgrondslagen (vervolg)

Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen nominale/contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter.

Een actieve latentie zou kunnen worden gevormd voor:

*te verrekenen verliezen

*het verschil in fiscale boekwaarde minus verkoopwaarde van woningen die de komende vijf jaar naar verwachting worden verkocht

*het (dis)agio op leningen

Gezien de onzekerheid met betrekking tot het verrekenen van de verliezen, de toekomstige waarde-ontwikkeling van de WOZ waarden en overige onzekerheden is afgezien van het vormen van een actieve latentie.

Te vorderen BWS subsidies

Waardering van de te vorderen subsidies BWS vindt plaats door aan de contante waarde van de subsidie bij aanvang van de exploitatie jaarlijks rente toe te rekenen tegen het subsidierendement onder aftrek van de jaarlijks ontvangen bijdragen.

Vlottende activa

Vorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde.

Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Overige voorraden

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde.

Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

Onderhanden projecten koop

De onderhanden projecten in opdracht van derden betreft onroerende zaken verkocht in aanbouw en worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst en verminderd met verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen. Indien het resultaat op een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat wordt geen winst toegerekend. De projectkosten omvatten de direct op het project betrekking hebbende kosten, de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

In de onderhanden projecten zijn tevens begrepen de uit projectontwikkeling voortkomende projecten indien en voor zover voor eenheden van het project voor of tijdens de constructie een onvoorwaardelijke verkoopovereenkomst is afgesloten.

Projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van de onderhanden projecten worden als opbrengsten en kosten verwerkt in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. De mate waarin de prestaties zijn verricht is bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten/inspectie van het uitgevoerde deel van het project/de voltooiing van een fysiek onderscheidbaar projectonderdeel. Onderhanden projecten waarvan het saldo een debetstand vertoont, worden gepresenteerd onder de vlottende activa. Onderhanden projecten waarvan het saldo een creditstand vertoont, worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

12.4 Waarderingsgrondslagen (vervolg)

Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen

De liquide middelen omvatten alle direct opvraagbare geldmiddelen en uitgezette middelen met een looptijd korter dan 1 jaar. Waardering vindt plaats tegen nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

Voorzieningen

Algemeen

Een voorziening in verband met verplichtingen als bedoeld in art. 2:374 lid 1 BW dient uitsluitend te worden opgenomen indien op balansdatum aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- *de rechtspersoon heeft een in rechte of feitelijk afdwingbare verplichting;
- *het is waarschijnlijk dat voor de afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen noodzakelijk is;
- *en er kan een betrouwbare schatting worden gemaakt van de omvang van de verplichting.

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 of marktwaarde.

Voorziening latente belastingverplichtingen

De passieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. De latentie is gewaardeerd tegen nominale/contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente en heeft overwegend een langlopend karakter.

Een passieve latentie zou kunnen worden gevormd voor groot onderhoud. Omdat nog niet vaststaat of een voorziening groot onderhoud fiscaal wordt gevormd, is afgezien van het opnemen van een passieve latentie.

Voorziening pensioenen

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

12.4 Waarderingsgrondslagen (vervolg)

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

Toevoegingen aan en vrijval van de verplichtingen komen ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening. Een pensioenvordering wordt in de balans opgenomen wanneer Woningstichting Buitenlust beschikkingsmacht heeft over de pensioenvordering, wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die de pensioenvordering in zich bergt, zullen toekomen aan Woningstichting Buitenlust, en wanneer de pensioenvordering betrouwbaar kan worden vastgesteld. Ultimo 2013 (en 2012) waren er geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

Overige voorzieningen

Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale/contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen.

Schulden

Langlopende schulden

De langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde.

Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Terugkoopverplichting onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op marktwaarde van de verplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden (VOV) heeft Woningstichting Buitenlust een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de betreffende onroerende zaken in het economisch verkeer.

Indien de verwachting is dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde.

Investeringsubsidies

Subsidies in verband met de aanschaf van (materiële) vaste activa worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag.

12.4 Waarderingsgrondslagen (vervolg)**2. RESULTATENREKENING****Resultaatbepaling**

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen. Bedrijfsopbrengsten worden toegerekend aan het jaar waarin deze zijn gerealiseerd. De bedrijfslasten worden opgenomen in het jaar waarin zij voorzienbaar zijn.

Bedrijfsopbrengsten**Huren**

Deze opbrengsten betreffen de op het boekjaar betrekking hebbende netto-huren (excl. vergoedingen voor leveringen van zaken en diensten). De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

Opbrengsten servicecontracten

Deze opbrengsten bestaan uit de aan het boekjaar toegerekende vergoedingen van huurders (boven de netto-huurprijs) voor levering van zaken en diensten na aftrek van gedeerde vergoedingen. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Hieronder worden verantwoord de verkoopopbrengsten (van bestaande huurwoningen) verminderd met de hierop betrekking hebbende boekwaarden en verkoopkosten. Opbrengsten worden verantwoord op 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.

Overige bedrijfsopbrengsten

Hieronder zijn opgenomen de overige opbrengsten die voortkomen uit de normale bedrijfsvoering, zoals interne en externe doorberekeningen en overige baten.

Bedrijfslasten**Afschrijvingen**

De afschrijvingen (im)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. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt.

Overige waardeveranderingen vaste activa en vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

Salarissen en sociale lasten

Hieronder zijn de bedragen met betrekking tot de in het boekjaar werkzame medewerkers opgenomen, alsmede de betaalde bedragen voor de inhuur van medewerkers en medewerkers voor gemene rekening.

Pensioenlasten

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf voorziening pensioenen.

12.4 Waarderingsgrondslagen (vervolg)

Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Lasten servicecontracten

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

Onderhoudslasten

Hieronder zijn verantwoord de kosten van klachten- en mutatieonderhoud, preventief en groot onderhoud en onderhoudskosten/reserves VvE's.

De kosten van de eigen dienst zijn opgenomen bij de post salarissen, sociale lasten en pensioenlasten. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Overige bedrijfslasten

Onder deze post zijn verantwoord alle overige bedrijfslasten, die zijn gemaakt in het kader van de gewone bedrijfsvoering, zoals kosten van de organisatie, belastingen, verzekeringen.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedbeleggingen, waaronder uit verkopen onder voorwaarden in het verslagjaar.

Financiële baten & lasten

Rentebaten

Als rentebaten zijn verantwoord de ontvangen rente op banktegoeden en overige liquide middelen.

Rentelasten

Onder deze post zijn opgenomen de rentelasten met betrekking tot de langlopende en kortlopende schulden.

Belastingen

De vennootschapsbelasting wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscale verliezen uit voorgaande boekjaren, vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet aftrekbare kosten.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO-2) De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Wst. Buitenlust heeft de VSO-2 ondertekend.

Woningstichting Buitenlust heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 2 de fiscale positie ultimo 2013 en het fiscale resultaat 2013 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO-1 en VSO-2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

12.4 Waarderingsgrondslagen (vervolg)**Resultaat deelnemingen**

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Buitenlust geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling. Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.

Buitengewone baten en lasten

Onder buitengewone baten en lasten worden verstaan baten en lasten die voortvloeien uit gebeurtenissen of transacties die duidelijk te onderscheiden zijn van de activiteiten in het kader van de gewone bedrijfsuitoefening en derhalve naar verwachting zelden zullen voorkomen.

3. KASSTROOMOVERZICHT**Indirecte methode**

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de indirecte methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen en vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen.

Winstbelastingen, ontvangen interest, betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

12.5 Toelichting Balansposten**Materiele vaste activa****31-12-13** **31-12-12****Sociaal vastgoed in exploitatie**

Woningen en woongebouwen	54.865.699	59.922.662
Onroerende goederen, niet zijnde woningen	135.271	130.321
Overige zaken	194.066	223.054
Boekwaarde	55.195.036	60.276.037

Oorspronkelijke kosten	83.081.358	85.957.512
Cumulatieve afschrijvingen/waardeveranderingen	-27.886.322	-25.681.475
Boekwaarde	55.195.036	60.276.037

Woningen en woongebouwen

Boekwaarde per 01 januari	59.922.662	62.073.714
Investerings:		
Overb vanuit activa in ontwikkeling: cpl 104		2.397.500
Herclassificatie/herkwalificatie	65.059	
Investerings: overige	25.318	20.500
	60.013.039	64.491.714
Desinvesteringen:		
Herclassificatie/herkwalificatie	-2.871.831	-351.904
Afwaardering	0	-2.412.733
Boekwaarde wegens verkoop woningen	-426.471	-150.707
Terugname afboeking activa	0	368.146
	56.714.737	61.944.516
Afschrijvingen	-1.849.039	-2.021.854
Boekwaarde per 31 december	54.865.699	59.922.662

De materiële vaste activa zijn per complex gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs verminderd met cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen zijn vanaf 2012 lineair en worden onderscheiden naar de volgende componenten:

Component	Afschrijvingstermijn
Grond	Geen
Casco	50 jaar
Installaties	23 jaar
Inrichting	15 jaar

Op de in het boekjaar gedane investeringen wordt afgeschreven vanaf 01-01 van het eerstvolgende boekjaar. Voorts is de minimum waarderingsregel toegepast. Dit houdt in dat wanneer de bedrijfswaarde van het sociale vastgoed duurzaam lager is dan de boekwaarde, afwaardering plaats vindt tot de lagere bedrijfswaarde.

Onroerende zaken, niet zijnde woningen

Boekwaarde per 01 januari	130.321	803
Investerings	4.950	129.518
Afschrijvingen	0	0
Boekwaarde per 31 december	135.271	130.321

Overige zaken

Boekwaarde per 01 januari	223.054	185.037
Investerings	0	62.164
Afschrijvingen	-28.988	-24.147
Boekwaarde per 31 december	194.066	223.054

12.5 Toelichting Balansposten (vervolg)

31-12-13 31-12-12

Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Saldo begin boekjaar	933.993	636.187
Investerings:		
project KWDOO		-11.900
project Clusiushof (bedrijfsruimtes)		361.487
project Clusiushof (parkeervoorziening)		
herstructurering wijk Buitenlust	2.425.736	3.599.501
	3.359.729	4.585.274
Overboeking naar Activa in exploitatie:		
invest.kosten nieuwbouw Clusiushof comm.ruimten (cpl 891)		-970.235
invest.kosten renovatie wijk Buitenlust fase 1 (cpl 104)		-2.397.500
	3.359.729	1.217.540
Overb naar Voorz onrendabele investeringen nieuwbouw:		
project Clusiushof (parkeervoorziening)		
herstructurering wijk Buitenlust	-894.000	-283.547
Saldo einde boekjaar	2.465.729	933.993

Specificatie naar project:

<i>Nieuwbouw</i>	Clusiushof		
<i>Nieuwbouw</i>	Clusiushof (bedrijfsruimtes)		
<i>Nieuwbouw</i>	Clusiushof (parkeervoorziening)		
<i>Herstructurering</i>	wijk Buitenlust	2.465.729	933.993
		2.465.729	933.993

Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie

Gebouwen (kantoor en magazijn)	1.103.213	1.142.961
Inventaris	45.447	58.941
Vervoermiddelen	23.506	29.382
	1.172.165	1.231.284
Boekwaarde per 01 januari	1.231.284	1.255.040
Investerings	0	32.350
Afschrijvingen	-59.119	-56.105
Boekwaarde per 31 december	1.172.165	1.231.284

Deze activa zijn gewaardeerd tegen de aanschafwaarde verminderd met de daarop toegepaste afschrijvingen, volgens de lineaire methode.

De belangrijkste afschrijvingstermijnen zijn:

Component	Termijn
terreinen	geen
nieuwbouw kantoor	40 jaar
inrichting kantoor	10 jaar
automatisering	3 jaar
vervoermiddelen	5 jaar

12.5 Toelichting Balansposten (vervolg)

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde is bepaald op basis van de volgende uitgangspunten:

* jaarlijkse huurstijging in het kalenderjaar DAEB

* jaarlijkse huurstijging jaar 1

* jaarlijkse huurstijging jaar 2

* jaarlijkse huurstijging jaar 3

* jaarlijkse huurstijging jaar 4

* jaarlijkse huurstijging jaar 5

* jaarlijkse huurstijging jaar 6 e.v.

* jaarlijkse huurstijging niet-DAEB

* huurharmonisatie jaar 1

* huurharmonisatie jaar 2

* huurharmonisatie jaar 3

* huurharmonisatie jaar 4

* huurharmonisatie jaar 5

* huurharmonisatie jaar 6 e.v.

* huurderiving

* beheer en overige variabele bedrijfslasten

norm

* heffingen: verhuurdersheffing

norm

* planmatig onderhoud cf. MJOB

* dagelijks onderhoud

norm

* disconteringsvoet

* jaarlijkse stijging variabele lasten

* jaarlijkse stijging onderhoud

verkoppen

* grondwaarde: restwaarde EGW DAEB

* grondwaarde: restwaarde MGW DAEB

* grondwaarde: restwaarde EGW niet-DAEB

* grondwaarde: restwaarde MGW niet-DAEB

* levensduur (maximum)

* levensduur (minimum)

* restant levensduur gewogen gemiddelde

	2013	2012
	3,96%	2,50%
	3,88%	2,00%
	3,62%	2,00%
	3,48%	2,00%
	2,65%	2,00%
	2,00%	2,00%
	2,00%	2,00%
	2,00%	
	0,31%	
	0,26%	
	0,22%	
	0,19%	
	0,18%	
	0,00%	
	1,00%	0,75%
€	1.435	€ 1.430
€	669	€ 25
€	435	€ 450
	5,25%	5,25%
	3,00%	3,00%
	3,00%	3,00%
€	8.251	100,00%
€	4.622	
€	18.240	
€	12.976	
	50 jaar	50 jaar
	15 jaar	15 jaar
	25,3	

Toelichting huurontwikkeling:

In de bedrijfswaardeberekening is voorzichtigheidshalve gerekend met een huurprijsontwikkeling gelijk aan het door het CPB geprognostiseerde inflatiepercentage voor de komende 5 jaar.

Toelichting onderhoud:

Met betrekking tot het onderhoud gelden in de bedrijfswaardeberekening de navolgende uitgangspunten:

planmatig onderhoud:

* geraamde onderhoudsuitgaven volgens MJOB (per complex tot einde levensduur)

* geen planmatig onderhoud meer ingerekend in laatste vijf exploitatiejaren

* opgeleverde nieuwbouwcomplexen, waarvoor nog geen meerjaren-onderhoudsprognose is opgesteld, wordt gerekend met een normbedrag per woning

dagelijks onderhoud:

* normbedrag per woning

Toelichting grondwaarde:

Vanaf 2012 wordt de restwaarde van de grond bepaald als resultante van de grondprijs, volgens het grondprijsbeleid van de gemeente Oegstgeest, gegeven de verwachte bestemming aan het eind van de levensduur gecorrigeerd voor te maken kosten uitplaatsen, sloop en bouwrijp maken.

12.5 Toelichting Balansposten (vervolg)

	2013	2012
Bedrijfswaarde begin boekjaar		
Totale bedrijfswaarde opstallen (in exploitatie) per 01-01	86.308.445	85.638.758
Herziening bedrijfswaarde 2012		
Inrekenen restwaarde	8.839.537	
Inrekenen verkopen	2.539.216	
Minimale levensduur 15 jaar	676.422	
	12.055.175	
Bedrijfswaarde begin boekjaar herzien	98.363.620	
Autonome ontwikkeling		
Vrijval kasstromen	-7.967.390	-4.891.280
Effect één jaar opschuiven	4.790.512	4.239.243
	-3.176.878	-652.037
Voorraadmutaties		
Verkoop	-532.356	-196.731
Sloop		
Nieuwbouw		
Aankoop		1.268.896
Overige nieuwe vhe's		
Overige mutaties woninggegevens	5.878.433	1.106.368
Mutaties Sociaal <> Commercieel	0	
	5.346.077	2.178.533
Parameterwijzigingen		
Indexaties	0	-5.043.528
Disconteringsvoet		
Levensduur	2.788.931	5.434.626
	2.788.931	391.098
Wijzigingen exploitatiebeleid		
Huren	11.577.433	755.250
Huurderving	-537.714	-5.664
Planmatig onderhoud	-1.480.445	-188.587
Dagelijks onderhoud	807.502	-580.248
Variabele lasten	1.073.794	-1.192.739
Verhuurdersheffing	-15.460.417	-35.919
	-2.581.707	-1.192.739
Restwaarde	-6.601.554	-1.247.907
Wijzigingen (des)investeringsbeleid		
Verkoop	430.465	
	430.465	
Bedrijfswaarde per einde boekjaar		
Totale bedrijfswaarde per 31-12	97.150.659	86.308.445
<i>Bedrijfswaarde sociaal vastgoed in exploitatie</i>	76.358.363	
<i>Bedrijfswaarde commercieel vastgoed in exploitatie</i>	20.792.296	

12.5 Toelichting Balansposten (vervolg)**Vastgoedbeleggingen****31-12-13 31-12-12****Commercieel vastgoed in exploitatie**

Woningen en woongebouwen	13.368.458	11.000.720
Onroerende goederen, niet zijnde woningen	3.252.807	3.316.374
Overige zaken	35.755	40.863
Boekwaarde	16.657.020	14.357.956

Oorspronkelijke kosten	19.045.017	16.119.490
Cumulatieve afschrijvingen/waardeveranderingen	-2.387.997	-1.761.535
Boekwaarde	16.657.020	14.357.956

Woningen en woongebouwen

Boekwaarde per 01 januari	11.000.720	10.945.213
Investerings:		
Overb vanuit activa in ontwikkeling:	0	0
Herclassificatie/herkwalificatie	2.871.830	0
Investerings: overige	0	351.904
	13.872.550	11.297.117
Desinvesteringen:		
Boekwaarde wegens verkoop woningen	-65.059	0
Herclassificatie/herkwalificatie	-65.059	
	13.742.431	11.297.117
Afschrijvingen	-373.973	-296.397
Boekwaarde per 31 december	13.368.458	11.000.720

Onroerende goederen, niet zijnde woningen

Boekwaarde per 01 januari	3.316.374	3.431.160
Investerings	19.104	970.235
Afwaaording a.g.v. lagere marktwaarde bedrijfsonroerend goed	0	-998.878
Afschrijvingen	-82.671	-86.143
Boekwaarde per 31 december	3.252.807	3.316.374

Overige zaken

Boekwaarde per 01 januari	40.863	45.970
Investerings	0	0
Afschrijvingen	-5.108	-5.108
Boekwaarde per 31 december	35.755	40.863

De bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed in exploitatie berekend op basis van de uitgangspunten van het sociaal vastgoed in exploitatie bedraagt per 31-12-2013 € 20.792.296.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Boekwaarde per 01 januari	25.802.050	26.929.860
Toevoegingen	1.466.880	597.120
Herwaarderingen	-690.493	-1.724.930
Boekwaarde per 31 december	26.578.436	25.802.050

Oorspronkelijke aanschafwaarde	29.772.825	28.305.945
cumulatieve herwaarderingen	-3.194.388	-2.503.895
Boekwaarde	26.578.436	25.802.050

12.5 Toelichting Balansposten (vervolg)**Financiële vaste activa****31-12-13** **31-12-12****Deelnemingen**

Aandelen WoningNet Mutatie 2013
 Boekwaarde per 31-12

1.551	0
1.551	0

*Dit betreft de verwerving van 100 aandelen (0,02%) WoningNet, statutair gevestigd Utrecht.
 Op de aandelen is 75% gestort. De uitgifteprijs bedraagt € 16,25 per aandeel.*

Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

Vereniging HRW Mutatie 2013
 Boekwaarde per 31-12

26.509	0
26.509	0

*Het betreft een voorfinanciering van de leden Holland Rijnland Wonen.
 De voorschotten worden uiterlijk in 2018 zonder rente terugbetaald.*

Te vorderen BWS-subsidie

Stand per 01-01
 Rente
 Jaarlijkse bijdrage

198.925	276.320
7.460	10.362
-87.757	-87.757
118.628	198.925

Voorraden**Vastgoed bestemd voor de verkoop**

Stand per 01-01
 toevoegingen voorraad terugkopen VOV
 Verkoop in 2013
 Stand per 31-12

358.000	0
426.063	358.000
-358.000	0
426.063	358.000

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Beginstand Boekwaarde 01-01
 Mutaties Winstneming t/m huidig boekjaar
 Gedeclearde termijnen t/m 31-12
 Eindstand Boekwaarde per 31-12

0	0

Overige voorraden

Beginvoorraad Magazijn materialen
 Inkoop materialen
 Verbruik materialen
 Verkoop en vooraf trek materialen

37.069	35.227
65.432	76.314
-62.474	-71.810
-2.048	-2.662
37.980	37.069

Vorderingen**Huurdebiteuren**

Huurdebiteuren (zittende huurders)
 Huurdebiteuren (vertrokken huurders)
 Huurdebiteuren overige vorderingen
 Huurdebiteuren WSNP/minnelijk traject

68.241	45.287
23.598	20.614
18.882	29.650
14.860	2.110
125.582	97.661
-52.668	-44.560
72.914	53.101

af: Voorziening voor dubieuze debiteuren

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2013 is 0,8% van de nettojaarhuur (2012: 0,6%)

12.5 Toelichting Balansposten (vervolg)

	31-12-13	31-12-12
<i>Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:</i>		
Boekwaarde per 01-01	44.560	36.734
Dotatie ten laste van de exploitatie	24.403	21.218
Afgeboekte oninbare posten	16.295-	13.392-
Boekwaarde per 31-12	52.668	44.560
Gemeente Oegstgeest		
Gemeente Oegstgeest	122	4.199
	122	4.199
Latente belastingvordering		
Vennootschapsbelasting	0	0
	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
belastingen en premies sociale verzekeringen	0	1.375
	0	1.375
Overige vorderingen		
Waarborgsommen Flat Haeswijk	1.800	2.250
Afrekeningen kopers	0	0
Nog te ontvangen externe doorberekeningen	51.148	3.278
Diverse posten	27.944	29.818
	80.892	35.346
Overlopende activa		
Nog te ontvangen rente deposito-rekeningen	55.595	47.496
Teruggekochte MGE woningen	0	0
Overige overlopende posten	20.119	13.954
	75.714	61.450
Liquide middelen		
Kas	631	255
Bank Nederlandse Gemeenten	832	853
ING-Bank	617.533	808.758
Rabobank	364	491
Deposito	0	3.000.000
ING Zakelijke spaarrekening	2.000.000	1.700.000
	2.619.360	5.510.357

12.5 Toelichting Balansposten (vervolg)**Eigen vermogen****31-12-13** **31-12-12****Algemene bedrijfsreserve**

Stand per 01-01
 Mutatie ongerealiseerde herwaardering onroerende zaken VOV
 Stand per 31-12

12.584.996	15.274.850
1.118.391	804.413
13.703.387	16.079.263
-572.079	-3.494.267
13.131.308	12.584.996

Resultaat boekjaar

Totaal eigen vermogen

In de algemene bedrijfsreserve is ultimo 2013 een bedrag van € 5.921.532 begrepen inzake de ongerealiseerde herwaardering met betrekking tot onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Voorzieningen**Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen**

Stand per 01-01 Mariaschool
 bij: Onrendabele top project
 Herstructurering wijk Buitenlust fase 1
 Herstructurering wijk Buitenlust fase 2
 af: Afwaardering per 31-12 Mariaschool
 Herstructurering wijk Buitenlust fase 1
 Herstructurering wijk Buitenlust fase 2
 Stand per 31-12

100.021	100.021
0	0
0	283.547
894.000	0
994.021	383.568
-100.021	0
0	-283.547
-894.000	
-	100.021

Specificatie naar project:

Nieuwbouw Mariaschool

0	100.021
---	---------

Voorziening latente belastingverplichting

Voorziening

0	0
0	0

Voorziening pensioenen

Voorziening

0	0
0	0

Overige voorzieningen

Voorziening onderhoud SKO Aldo van Eycklaan 56
 Stand per 01-01
 bij:
 af:
 Stand per 31-12

14.592	13.080
1.550	1.512
0	0
16.142	14.592

12.5 Toelichting Balansposten (vervolg)**Langlopende schulden****31-12-13 31-12-12****Leningen overheid**

Stand per 01-01
 Nieuwe leningen
 Aflossingen
 Stand per 31-12

68.829	71.324
0	0
-2.593	-2.495
66.236	68.829

Leningen kredietinstellingen

Stand per 01-01
 Nieuwe leningen
 Aflossingen
 Stand per 31-12

67.843.381	69.213.095
0	0
-4.501.619	-1.369.713
63.341.763	67.843.381

Aflossingsverplichtingen: € 1.441.557 : in 2014
 € 7.461.583 : in 2015
 € 2.579.010 : in 2016
 € 2.736.198 : in 2017
 € 2.857.618 : in 2018

Borging: WSW

Gemeente Oegstgeest

€ 63.341.763
€ 66.236

*Voor geen van de leningen zijn nadere zekerheden gesteld.**Woningstichting Buitenlust beschikt niet over een kredietfaciliteit in rekening courant.***Rente- en kasstroomrisico**

Hierna is de leningportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage en naar resterende looptijd.

<i>rentepercentages</i>	<i>renteherzieningsperiode</i>	<i>resterende looptijd</i>	
<i>Roll over</i>	<i>van 1 tot 3 maanden</i>	0	<i>< 1 jaar</i> 0
0%-1% 0	<i>van 6 maanden to 1 jaar</i>	0	<i>van 1 tot 5 jaar</i> 5.831
2%-3% 2.237	<i>van 1 tot 5 jaar</i>	5.831	<i>van 5 tot 10 jaar</i> 6.001
3%-4% 23.591	<i>van 5 tot 10 jaar</i>	31.592	<i>van 10 tot 15 jaar</i> 3.000
4%- 5% 37.580	<i>> 10 jaar</i>	25.986	<i>van 15 tot 20 jaar</i> 22.190
5%-6% 0			<i>> 20 jaar</i> 26.386
>6 % 0			
63.408		63.408	63.408

Basisrentelening

De leningenportefeuille bestaat uit 17 vastrentende leningen en 1 basisrentelening. Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille, zonder het effect van rente-instrumenten, bedraagt 4,03%. De rente van de vastrentende leningen is dan wel voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzieningsmoment. Het risico betreft:

- * het moment van renteherziening indien deze hoger dan wel lager is dan de oude contractrente;
- * herfinanciering van tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met hogere/lagere rente.

De basisrentelening heeft een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente (van 4,28%) en een kredietopslag (0,35%). De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de lening (van 10 jaar).

De kredietopslag van 0,35% geldt voor de overeengekomen periode van 5 jaar. De geldgever zal de kredietopslag herzien voor het eerst op 02 april 2018 en voorts elke daaropvolgende nieuw afgesproken herzieningsdatum van kredietopslag. Wanneer geldgever en geldnemer geen overeenstemming bereiken over de aanpassing van de kredietopslag zal de leningsovereenkomst worden beëindigd en zal op de herzieningsdatum van de kredietopslag het restant van de hoofdsom met rente, kosten en eventueel verschuldigde vergoedingen in zijn geheel worden afgelost.

In geval van vervroegde aflossing wordt aanvullend, op de herzieningsdatum van de kredietopslag, de marktwaarde van de renteaftspraken inzake de basisrente over de resterende looptijd van de leningsovereenkomst afgerekend. Deze marktwaarde wordt door de geldgever als volgt berekend: de netto contante waarde van het renteverskil tussen basisrente en de relevante rente op de kapitaalmarkt op dat moment over de (resterende) hoofdsom van de lening vanaf het aflosmoment tot en met 3 april 2023.

12.5 Toelichting Balansposten (vervolg)**Terugkoopverplichting onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

Onroerende zaken die onder voorwaarden aan een derde zijn verkocht (VOV) onder de regeling Koopgarant (en/of andere regelingen), waarvoor Woningstichting Buitenlust een terugkoopverplichting (en/of terugkooprecht) kent, zijn aangemerkt als financieringstransactie. De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde, zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs bij de eerste waardering en de marktwaarde bepaald conform de contractvoorwaarden bij latere waardering. Bij eerste waardering is sprake van een herclassificatie van de onroerende zaken, zodat de herwaardering naar actuele waarde rechtstreeks in het eigen vermogen wordt verwerkt, tenzij sprake is van eerder genomen waardeverminderingen.

Ultimo 2013 is sprake van 181 woningen verkocht onder voorwaarden, op basis van MGE en KoopGarant.

Terugkoopverplichting onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	26.879.932	26.016.464
	26.879.932	26.016.464
Boekwaarde per 01 januari	26.016.464	26.549.339
Toevoegingen	1.466.880	935.120
Herwaarderingen	-603.412	-1.467.995
Boekwaarde per 31 december	26.879.932	26.016.464

Gedurende 2013 zijn 11 woningen (2012: 6) onder een VOV-regeling overgedragen aan derden. De daarmee samenhangende mutatie in de terugkoopverplichting bedraagt € 1.466.880 (2012: € 935.120).

Als gevolg van een gemiddelde waardedaling van de overgedragen onroerende zaken van 2,31% daalt de terugkoopverkoopverplichting in 2013 met € 603.412.

Kortlopende schulden**31-12-13** **31-12-12****Schulden aan leveranciers**

Nog te betalen kosten Gemeente Oegstgeest
Crediteuren

0	24.902
573.453	671.981
573.453	696.883

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Loonbelasting en sociale verzekeringen
Omzetbelasting

35.735	49.843
53.549	51.736
89.284	101.579

Schulden ter zake van pensioenen

Schulden ter zake van pensioenen

4.699	0
4.699	0

Overige schulden

Afrekening servicekosten
Afrekening water
Jaarafrekeningen NUON
Saldo fondsen
Depotbedrag gecert.sleutels
Huurtoeslag 2006-07 t/m 2007-06
Huurtoeslag 2013
Verplichting vakantierechten
Overige overlopende posten

23.004	115.720
750	2.036
10.934	4.458
13.080	13.080
9.875	7.725
7.428	7.428
0	26.350
33.216	28.187
1.658	3.883
99.945	208.867

12.5 Toelichting Balansposten (vervolg)**31-12-13** **31-12-12****Overlopende passiva**

Vooruit ontvangen huren
 Transitorische rente geldleningen
 Overige posten

101.932	62.702
1.223.424	1.162.827
1.325.356	1.225.530

Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen**WSW-obligoverplichting**

Obligoverplichting aan het WSW uit hoofde van de door het WSW geborgde leningen, die opeisbaar wordt indien blijkt dat het risicovermogen van het WSW zou dalen onder 0,25% van het gegarandeerde leningvolume.

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

3,85%

2.448.331	2.433.733
------------------	------------------

Het WSW verwacht voor de komende vijf jaar conform de actuele meerjarenliquiditeitsprognose geen beroep te doen op deze obligoverplichting.

Verplichtingen persoonsgebonden loopbaanbudget

In de CAO Woondiensten is een persoonsgebonden loopbaanbudget per medewerker afgesproken. Elke medewerker heeft recht, afhankelijk van indiensttreding, op een budget ten behoeve van zijn loopbaanontwikkeling. Ultimo 2013 bedraagt het budget € 48.848 (2012: € 50.603)

Bankgaranties

Woningstichting Buitenlust heeft per 31 december 2013 geen bankgaranties verstrekt.

Aangetrokken leningen

Woningstichting Buitenlust heeft in 2013 geen nieuwe leningen aangetrokken.

Wet Ketenaansprakelijkheid

Woningstichting Buitenlust is opdrachtgever van nieuwbouw-, renovatie- en groot onderhoudsprojecten en kan uit hoofde van de Wet Ketenaansprakelijkheid aansprakelijk gesteld worden voor de verschuldigde afdrachten omzetbelasting, loonbelasting en premieheffing. Als risicobeperkende maatregelen wordt onder andere gewerkt met de verleggingsregeling van de BTW en toepassing van de G-rekening.

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor investeringen in huurwoningen.

Specificatie is als volgt:

complex 103	wijk Buitenlust fase 2
complex 102	wijk Buitenlust fase 3
Totaal	

2013	2012
	2.150.000
2.985.060	
2.985.060	2.150.000

12.6 Toelichting Winst - & verliesrekening**Bedrijfsopbrengsten****2013** **2012****Huuropbrengsten sociaal vastgoed in exploitatie**

Huren woningen en woongebouwen DAEB
 Huren onroerende zaken, niet zijnde woningen DAEB
 Huren overige zaken

7.977.543	7.793.065
12.882	4.210
105.085	108.000
8.095.510	7.905.275
-180.079	-216.903
7.915.431	7.688.372

af: Huurderving wegens leegstand

Huuropbrengsten commercieel vastgoed in exploitatie

Huren woningen en woongebouwen niet DAEB
 Huren onroerende zaken, niet zijnde woningen niet-DAEB
 Huren overige zaken

806.713	693.994
186.812	183.929
0	0
993.526	877.923
-15.978	-12.655
-26.746	-34.182
950.802	831.086
8.866.233	8.519.458

af: Huurderving woningen wegens leegstand

af: Huurderving onroerende zaken, niet zijnde woningen wegens leegstand

Totale huuropbrengsten

Opbrengsten servicecontracten

Vergoedingen voor leveringen (te verrekenen)

516.954	523.059
516.954	523.059
0	-7.125
-3.639	-114.995
513.315	400.939

af: Vergoedingsderving wegens leegstand

af: Te verrekenen met huurders

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft resultaat/opbrengsten uit verkopen van bestaand bezit (sociaal en commercieel vastgoed) aan derden en de opbrengst uit verkochte huurwoningen en is als volgt te specificeren:

1. Sociaal vastgoed in exploitatie

Verkopen bestaande huurwoningen vrije verkoop

af: Boekwaarde huurwoningen

af: Verkoopkosten huurwoningen vrije verkoop

100.000	0
-74.979	0
-2.103	0
22.918	0

Verkopen onder Koopgarant van huurwoningen uit woningvoorraad

Doorverkochte Koopgarant woningen

Doorverkochte MGE woningen

1.363.950	877.800
0	0
0	0
1.363.950	877.800
0	0
-43.891	77.320
-351.491	-150.707
968.568	804.413
-968.568	-804.413
0	0

af: Terugkoop MGE woningen

af: herwaardering doorverkopen

af: Boekwaarde huurwoningen

af: naar Eigen vermogen: herwaardering onr.zkn VOV

12.6 Toelichting Winst- & verliesrekening (vervolg)**2013** **2012****2. Commercieel vastgoed in exploitatie**

Verkopen onder Koopgarant van huurwoningen uit woningvoorraad

Doorverkochte Koopgarant woningen

Doorverkochte MGE woningen

af: Terugkoop MGE woningen

af: herwaardering doorverkopen

af: Boekwaarde huurwoningen

af: naar Eigen vermogen: herwaardering onr.zkn VOV

214.900	0
0	0
0	0
214.900	0
0	0
0	0
-65.077	0
149.823	0
-149.823	0
-	0

Overheidsbijdragen

Overige bijdragen

0	0

Overige bedrijfsopbrengsten

Doorberekende administratiekosten leveringen en diensten

Doorberekende kosten beheer VvE

Doorberekende administratiekosten huurovereenkomsten

Doorberekende kosten aan verkopen

Doorberekende kosten aan projecten

Doorberekende kosten detachering

Bijdrage woonruimteverdeling

Overige doorberekeningen Onderhoud

Winstneming nieuwbouw Koopgarant

Overige baten

25.881	20.067
17.154	24.215
3.890	6.506
18.000	9.000
45.000	48.056
5.745	0
18.150	18.150
14.193	4.113
0	0
3.923	0
151.936	130.107

12.6 Toelichting Winst- & verliesrekening (vervolg)**Bedrijfslasten****2013** **2012****Afschrijvingen**

Sociaal vastgoed woningen in exploitatie	1.849.039	2.023.909
Commercieel vastgoed woningen in exploitatie	373.973	294.958
Commercieel overige onroerende zaken, niet zijnde woningen	82.671	86.143
Sociaal overige onroerende zaken, niet zijnde woningen	28.988	23.531
Commercieel overige onroerende zaken, niet zijnde woningen	5.108	5.108
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	59.119	56.105
	2.398.897	2.489.755

Overige waardeveranderingen vaste activa en vastgoedportefeuille

Waardeverandering complexen in exploitatie	0	2.056.487
Onrendabele top project Mariaschool	-100.021	
Onrendabele top project herstr.wijk Buitenlust 1e fase	0	283.547
Onrendabele top project herstr.wijk Buitenlust 2e fase	894.000	
Waardeverandering sociaal vastgoed	793.979	2.340.034
Waardeverandering commerciële Bedrijfsruimten	0	998.878
	793.979	3.338.912

Salarissen

Salarissen	797.282	838.402
Kosten personeel inhuur en voor gemene rekening	7.187	51.913
Ontvangen ziekengelden	-23.362	-54.082
	781.107	836.234
Toelichting:	aantal fte:	15,06 15,1
	aantal medewerkers:	18 18

Sociale lasten

Afdrachten premies	110.479	106.428
Verzekeringspremie ziektewet	19.376	19.982
	129.856	126.411

Pensioenlasten

Afdracht pensioenpremies	154.491	149.520
	154.491	149.520

Leefbaarheid

Fysieke activiteiten	62.960	46.711
Sociale activiteiten	6.987	4.266
af: kosten wijkbeheerder (opgenomen bij salarissen)	-46.956	-31.579
	22.991	19.398

Lasten servicecontracten

Kosten leveringen en diensten	512.137	399.760
	512.137	399.760

12.6 Toelichting Winst- & verliesrekening (vervolg)

Onderhoudslasten

	2013	2012
Niet planmatig onderhoud	516.981	595.623
woningen	7.942	7.645
overige objecten	8.787	4.362
overige zaken	76.328	75.155
fondsen	610.038	682.785
Planmatig onderhoud	585.619	741.398
woningen	1.195.657	1.424.182
onderhoud VVE woningen	37.135	
onderhoud VVE overige objecten	4.000	
af: doorberekeningen en activeringen	-50.920	-117.120
af: kosten eigen dienst (opgenomen bij Salarissen)	-36.157	-39.451
	1.149.716	1.267.611

Overige bedrijfslasten

Belastingen	327.234	310.689
Verzekeringen opstal	25.945	32.507
Huisvestingskosten	42.063	30.811
Bestuurskosten	49.331	52.501
Overige personeelskosten	43.794	55.098
Algemene kosten (incl. accountantskosten)	378.294	377.487
Dotatie dubieuze debiteuren	24.403	21.218
Sectorspecifieke heffing	367.849	31.561
Afdracht VvE	0	52.672
Verkoopkosten	62.171	41.276
Overige exploitatiekosten	46.376	23.053
	1.367.461	1.028.874
af: kosten afschrijvingen en rente (opgenomen onder afschrijvingen)	0	0
af: kosten eigen dienst (opgenomen bij salarissen)	0	0
	1.367.461	1.028.874

Honorarium externe accountant:

(betaald in het kalenderjaar resp. 2013 en 2012)

	Deloitte	BDO	BDO
controle jaarrekening	-	46.762	34.949
andere controleopdrachten	-	-	
Fiscale adviesdiensten	-	11.293	11.480
andere niet-controlediensten	-	-	3.525
	0	58.056	49.954

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeveranderingen verkochte woningen onder voorwaarden

af: Waardeveranderingen terugkoopverplichting VOV

	690.493	1.724.930
	-618.133	-1.461.355
	72.360	263.575

Financiële baten en lasten

Waardeveranderingen financiële vaste activa

waardeveranderingen financiële vaste activa

	0	0
	0	0

12.6 Toelichting Winst- & verliesrekening (vervolg)**Andere rentebaten**

Rente liquide middelen
Rente te vorderen BWS
Overige rentebaten

2013	2012
56.608	48.744
7.460	10.362
26	107.268
64.093	166.375

Rentelasten

Rente van geldleningen
Disagio en provisie leningen
Overige rentelasten

2.794.239	2.768.324
13.341	22.772
2.807.581	2.791.096

Belastingen**Vennootschapsbelasting**

Commercieel resultaat conform de winst- en verliesrekening

bij: correctie afschrijvingen
correctie waardeveranderingen
fiscaal lagere onderhoudslasten
fiscaal lagere rentelasten

af: fiscaal geen opbrengst woningverkopen
fiscaal verlies gemengde projecten
fiscaal lagere waarde leningen kredietinstellingen

Fiscaal resultaat

af: herbestedingsreserve
herinvesteringsreserve Koopgarant
investeringsaftrek

bij: gemengde kosten
sectorheffing

Belastbaar bedrag

af: verliesverrekening voorgaande jaren

Belastbaar bedrag (na verliesverrekening)

-572.079	-3.494.267
2.294.984	2.398.126
866.339	3.602.487
28.382	21.336
77.029	-29.470
-78.777	-108.655
0	0
-106.499	-29.470
2.509.379	2.360.087
-1.874	
-4.954	
0	-17.132
4.400	4.300
367.849	31.561
2.874.800	2.378.816
-2.874.800	-2.378.816
0	0

Verschuldigde belasting

0	0
----------	----------

De Hoge Raad heeft op 13 januari 2012 geoordeeld dat Toegelaten instellingen algemeen nut beogende instellingen kunnen zijn. Hierdoor mag tot en met 2011 een herbestedingsreserve gevormd worden voor de positieve winst van de voorgaande jaren. Woningstichting Buitenlust maakt van deze mogelijkheid gebruik. Hierdoor zijn de aangiften 2008 tot met 2011 opnieuw ingediend met een herbestedingsreserve.

12.7 OVERZICHT RENTE

2013	2012
------	------

Rentelasten

Rente geldleningen
 Disagio en provisies
 Overige rentelasten
 Totaal verschuldigde rente (a)

2.794.239	2.768.324
13.341	22.772
0	0
2.807.581	2.791.096

Rentebaten

Rente subsidies
 Rente beleggingen
 Overige rentebaten

 Totaal te ontvangen rente (b)

7.460	10.362
56.608	48.744
26	107.268
64.093	166.375

Toerekening rente

Materiele vaste activa:
 - onroerende en roerende zaken in exploitatie
 - onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie

 Totaal toegerekende rente (c)

3.918.285	4.025.800
3.918.285	4.025.800

Renteresultaat (b+c-a)

Eigen vermogen (begin boekjaar)

 Rente eigen vermogen

1.174.797	1.401.079
12.584.996	15.274.850
9,33%	9,17%

12.8 OVERIGE TOELICHTINGEN

Bezoldiging van bestuurders en commissarissen

Voor de bezoldiging van de **directeur/bestuurder** van Woningstichting Buitenlust kwam in 2013 een bedrag van € 137.613 (2012: € 131.274) ten laste van Woningstichting Buitenlust.

Voor de bezoldiging van **commissarissen** van Woningstichting Buitenlust kwam in 2013 een bedrag van € 32.082 (2012: € 31.182) excl. BTW ten laste van Woningstichting Buitenlust.

De bezoldiging van de **directeur/bestuurder** in het kader van de WNT omvat:

- * periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, door betaling bij vakantie en ziekte, vakantiegeld, bonus);
- * voorzieningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, arbeidsongeschiktheidsverzekering);
- * vrijwillig betaalde SV-premies werkgever
- * belastbare kostenvergoedingen.

De directeur-bestuurder beschikt niet over een bedrijfsauto.

De bezoldiging van de directeur-bestuurder is als volgt:

J. Banga

*periodiek betaalde beloning
voorzieningen betaalbaar op termijn
vrijwillig betaalde SV premies werkgever
belastbare kostenvergoedingen*

Functie

*duur van het dienstverband
omvang dienstverband
tijdelijke Detachering naar Alkemade Wonen vanaf nov.2013*

2013	2012
111.721	106.401
24.218	24.252
306	248
1.368	373
137.613	131.274

*directeur- directeur-
bestuurder bestuurder
onbepaalde tijd onbepaalde tijd
36 uur/week 36 uur/week
16 uur/week*

Het aanpassen van de bezoldiging van de bestuurder is de uitkomst van overleg tussen de bestuurder en de remuneratiecommissie van de Raad van Commissarissen. De bezoldiging is in 2010 herzien en gebaseerd op de Sectorbrede beloningscode Bestuurders Woningcorporaties. Met de directeur-bestuurder zijn afspraken gemaakt over een variabele bezoldiging op basis van bepaalde prestatiecriteria. De betaling van de bonus aan de directeur/bestuurder is geheel/gedeeltelijk afhankelijk van het bereiken van bepaalde prestatie-doelstellingen. Over 2013 zijn de aan de directeur-bestuurder gestelde doelstellingen gedeeltelijk gerealiseerd.

De bezoldiging van de **commissarissen** (excl. BTW) in het kader van de WNT is als volgt:

Het betreft alleen de periodiek betaalde beloning.

bezoldiging als RVC-lid

<i>A.L. Koning</i>
<i>H.A. Meester-Broertjes</i>
<i>F.A. van Rooij</i>
<i>J.R.B. Heemstra</i>
<i>L.A.S. van der Ploeg</i>
<i>A.E. Koningsveld-den Ouden</i>
<i>J.C. Toet</i>
<i>M.E. Hoffer</i>
Totaal

2013	2012
6.875	6.681
5.729	5.568
4.583	4.455
4.583	4.455
5.729	-
4.583	-
-	5.568
-	4.455
32.082	31.182

benoeming als RVC-lid

functie

<i>A.L. Koning</i>	<i>voorzitter RVC</i>
<i>H.A. Meester-Broertjes</i>	<i>vicevoorzitter RVC</i>
<i>F.A. van Rooij</i>	<i>Secretaris RVC</i>
<i>J.R.B. Heemstra</i>	<i>Lid RVC</i>
<i>L.A.S. van der Ploeg</i>	<i>Lid RVC</i>
<i>A.E. Koningsveld-den Ouden</i>	<i>Lid RVC</i>
<i>J.C. Toet</i>	<i>Lid RVC</i>
<i>M.E. Hoffer</i>	<i>Lid RVC</i>

<i>aftradend per</i>	<i>herbenoem- baar</i>
<i>31-12-2014</i>	<i>Ja</i>
<i>31-12-2016</i>	<i>Nee</i>
<i>31-12-2017</i>	<i>Ja</i>
<i>31-12-2014</i>	<i>Ja</i>
<i>31-12-2016</i>	<i>Ja</i>
<i>31-12-2016</i>	<i>Ja</i>
<i>31-12-2012</i>	<i>Nee</i>
<i>31-12-2012</i>	<i>Nee</i>

13 ONDERTEKENING

Vastgesteld en goedgekeurd
te Oegstgeest, op 22-05-2014

Directeur-bestuurder

dhr. J. Banga

Raad van Commissarissen***Voorzitter***

mevr.drs.ir.A.L. Koning

Vice voorzitter

mevr.ir. H.A. Meester-Broertjes

Secretaris

dhr.drs.F.A. van Rooij

Lid

dhr.mr. J.R.B. Heemstra

Lid

dhr.drs. L.A.S. van der Ploeg RA RC

Lid

mevr.ir. A.E. Koningsveld-den Ouden

13 OVERIGE GEGEVENS**Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2012

De jaarrekening 2012 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 13 juni 2013. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2013

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2013 ten bedrage van € 572.079 negatief geheel ten laste van de algemene bedrijfsreserve te brengen.

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum te melden.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de Raad van Commissarissen van Woningstichting Buitenlust te Oegstgeest

Verklaring betreffende de jaarrekening

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

Verantwoordelijkheid van het bestuur

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

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

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

Verantwoordelijkheid van de accountant

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

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

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

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

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Buitenlust per 31 december 2013 en van het resultaat over 2013 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Beleidsregels toepassing WNT.

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

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

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

Den Haag, 22 mei 2014

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. G.J.W. Coppus RA

Bijlage 1

Overzicht VERHUUREENHEDEN

cpl	Straatnaam	huisnummers bouwblokken	aan tal	niet DAEB	type vhe	type vhe	
W O N I N G E N							
1	101	Rijnzichtweg	100 t/m 152	27		egw	egw
		Balistraat	1 t/m 43	22		egw	egw
		Balistraat	2 t/m 24	12		egw	egw
		Floresstraat	2 t/m 4	2		egw	egw
2	102	Soembastraat	1 t/m 25	13		egw	egw
		Soembastraat	2 t/m 34	17		egw	egw
		Celebesstraat	36 t/m 48	7		egw	egw
3	103	Rijnzichtweg	64 t/m 74 en 80 t/m 94	14		egw	egw
			76-76a-78-78a	4		duplex	duplex
		Celebesstraat	23 t/m 37	8		egw	egw
		Celebesstraat	7 t/m 21	8		egw	egw
		Celebesstraat	2 t/m 34	17		egw	egw
		Borneostraat	37 t/m 43	4		egw	egw
4	104	Curacaostraat	1 t/m 16	16		etagewon	etagewon
		Surinamestraat	1 t/m 40	40		etagewon	etagewon
5	201	M.H. Tromplaan	1 t/m 85	43		flatwon	flatwon
			met recreatiezaal			bejaarden	bejaarden
6	301	Floralaan	1 t/m 28	28		egw	egw
		Korenbloemlaan	7 t/m 33	14		egw	egw
		Korenbloemlaan	10 t/m 34 (niet 22,24)	11		egw	egw
7	302	Floralaan	30 t/m 40 (niet 38)	5		egw	egw
		Papaverlaan	1 t/m 23 (niet 9)	11		egw	egw
8	303	Floralaan	83,85-95,97-111,113-	12		flatwon	flatwon
		Floralaan	129,131,133-143,145				
			127		1		
9	304	Kamperfoelielaan	2 t/m 48	24		flatwon	flatwon
		Clematislaan	1 t/m 47	24		flatwon	flatwon
#	305	Begonialaan	2 t/m 8	4		egw	egw
		Korenbloemlaan	83 t/m 97	8		egw	egw
		Salvialaan	1 t/m 13 (niet 9)	6		egw	egw
		Salvialaan	2 t/m 28 (niet 4 en 14)	12		egw	egw
		Salvialaan	50 t/m 64 (niet 56,62,64)	5		egw	egw
		Korenbloemlaan	55 t/m 61 (niet 55)	3		egw	egw
#	306	Korenbloemlaan	36 t/m 56 (niet 50,56)	9		egw	egw
		Pres Kennedylaan	36 t/m 50 (niet 48)	7		egw	egw
		Asterlaan	1 t/m 21 (niet 21)	10		egw	egw
#	307	Zonnebloemlaan	7 t/m 69 (niet 7-9)	22		egw	egw
			(niet 13-29-35-37-51-53-63-67)				
#	308	Gerberalaan	1 t/m 32	32		flatwon	flatwon
			33 t/m 53	21		flatwon	flatwon

Bijlage 1 Overzicht verhuureenheden (vervolg)

cpl	Straatnaam	huisnummers bouwblokken	aan tal	niet DAEB	type vhe	type vhe	
W O N I N G E N							
#	309	Lavendelhof	2 t/m 56	28		flatwon	flatwon
		Irislaan	283	1		miva	miva
#	399	Pres Kennedylaan	app 93-123-207-401-507 (niet 123)	4		flatwon	flatwon
#	401	Narcissenlaan	188 t/m 234 (blok F)	24		flatwon	flatwon
#	402	Narcissenlaan (Heemwijck)	2 t/m 138 met recreatiezaal	69		flatwon bejaarden	flatwon bejaarden
#	403	Narcissenlaan	3 t/m 65 (blok D)	32		flatwon	flatwon
		Narcissenlaan	140 t/m 186 (blok E)	24		flatwon	flatwon
			186 A-B-C-D-E-F (blok E)	6		flatwon	flatwon
		Gladiolenlaan	1 t/m 55 (blok A)	28		flatwon	flatwon
		Gladiolenlaan	57 t/m 103 (blok C)	24		flatwon	flatwon
			67		1		
#	404	Rozenlaan	1 t/m 43 (blok H)	22	22	app	app
		Rozenlaan	47 t/m 89 (blok G)	22	22	app	app
#	501	Kees v Baarenlaan	1 t/m 16 (niet 4-13-14-15)	12		egw	egw
		Bernard Zweerslaan	1 t/m 4 (niet 4)	3		egw	egw
		Jan Sweelincklaan	2 t/m 20 (niet 6-10-14-20)	6		egw	egw
		Jan Sweelincklaan	1 t/m 15	8		egw	egw
		Gerard Boedijnpad	1 t/m 9 (niet 3-5-9)	2		egw	egw
#	502	Kerckwervelaan	12 t/m 32 (niet 12-16-32)	8		egw	egw
		Rosa Spierlaan	2 t/m 12 (niet 2)	5		egw	egw
		Maartje Offerslaan	1 t/m 5	5		egw	egw
		Phia Berghoutlaan	2 t/m 18 (niet 6)	8		egw	egw
		Phia Berghoutlaan	1 t/m 9	5		egw	egw
#	503	Anthon v d Horstlaan	1 t/m 37	19		egw	egw
		Anthon v d Horstlaan	14 t/m 30 (niet 18-22)	7		egw	egw
		Eduard v Beinumlaan	22 t/m 44	12		egw	egw
#	504	Eduard v Beinumlaan	14 t/m 20	4		HVAT	HVAT
#	505	Meijerspad	1 t/m 10	10		egw	egw
		Kleyn Profijtlaan	1 t/m 11 (niet 3)	5		egw	egw
		Cleveringalaan	2 t/m 32 (niet 4-18-20-24)	12		egw	egw
		Polaklaan	1 t/m 4	4		egw	egw
#	506	Cleveringalaan	7 t/m 41	18		HVAT	HVAT
		Cleveringalaan	5	1		mgw	mgw
		Cleveringalaan	1,3	2		flatwon	flatwon
#	507	Meijerspad	11 t/m 19	9		egw	egw
		Cleveringalaan	34 t/m 56 (niet 40)	11		egw	egw

Bijlage 1 Overzicht verhuureenheden (vervolg)

cpl	Straatnaam	huisnummers bouwblokken	VHE DAEB	niet DAEB	type vhe	type vhe	
W O N I N G E N							
#	508	Adr Schuurmanlaan	11 t/m 25	8		egw	egw
		Adr Schuurmanlaan	12 t/m 18 (niet 14)	3		egw	egw
		Frits Mehrtenslaan	1 t/m 17	9		egw	egw
#	509	Kerckwervelaan	57 t/m 63	4		egw	egw
		Kerckwervelaan	77 t/m 89	7		egw	egw
		Kerckwervelaan	116 t/m 126 (niet 124)	5		egw	egw
#	510	Kerckwervelaan	65 t/m 75	6		mgw	mgw
		Jan Zwartlaan	1 t/m 21	11		mgw	mgw
#	601	Erasmuslaan	1,3, 7 t/m 15	7		egw	egw
#	602	Morsebellaan	12 t/m 32	11		egw	egw
		A.M.G. Schmidlaan	1 t/m 31 (niet 27)	15		egw	egw
#	603	Jan Wolkerslaan	2 t/m 8	4		egw	egw
		Morsebellaan	4 t/m 10 (niet 10)	3		egw	egw
		Clare Lennarthof	27 t/m 33	4		egw	egw
		Clare Lennarthof	1 t/m 33	13		mgw	mgw
#	604	Willem Dudoklaan	2 t/m 70	35		flatwon	flatwon
		Willem Dudoklaan	1 t/m 69	35		flatwon	flatwon
#	605	Aldo van Eycklaan	9-21,27-45,51-71,77-85 (niet 55-59-67-69) 15	29	1	egw	egw
		Aldo van Eycklaan	28-38,44-54,68-82,88-94 (niet 88) 32	22	1	egw	egw
		Aldo van Eycklaan	23-25-47-49-73-75 (niet 25-73)	4	4	egw	egw
		Aldo van Eycklaan	26-40-42-60-62-64-66-84-86-96 (niet 40-84)	8	7	egw	egw
		Aldo van Eycklaan	58	1		mgw	mgw
#	606	Corn v Eesterenlaan	1 t/m 29	15		mgw	mgw
		Corn v Eesterenlaan	2 t/m 20	10		mgw	mgw
#	701	Apollolaan	2 t/m 96 (niet 14-24,28-38,50-60, 74-84)	24		mgw	mgw
#	702	Apollolaan	98 t/m 150 (gebouw 4a) 152 t/m 228 (gebouw 4b) 100,106,112,124,134,224	27 39	6	mgw mgw	mgw mgw
#	703	Apollolaan	300 t/m 382	42		mgw	mgw
		300,302,312-316,324-330,338-344,352-358,366-372,380,382			23		
#	801	Clusiushof	151 t/m 235 160 t/m 234 (niet 164)	43 37		mgw	mgw
			Totaal aantal woningen	1463	88		

Bijlage 1 Overzicht verhuureenheden (vervolg)

cpl	Straatnaam	huisnummers bouwblokken	aan tal	niet DAEB	type vhe	type vhe
OVERIGE OBJECTEN						
191	Borneostraat	bedrijfsruimte nr.43 A	1	1		
391	Salviaaan	garages nrs 20-22	2	2		
	Gerberalaan	garages nrs A en B	2	2		
491	Gladiolenlaan 1 A+B	praktijkruimte huisarts en fysioth	2	2		
	Narcissenlaan 1	praktijkruimte logopedie	1	1		
591	Haaswijklaan	standpl.woonwg. nr 502 t/m 518	9			
791	Apollolaan	230-232-234	3	3		
792	Apollolaan	parkeervoorziening	60	60		
891	Clusiushof	bedrijfsruimte nr. 4 en 8	2	2		
892	Clusiushof	parkeervoorziening	99	99		
Totaal aantal ov obj			181	172		

Specificatie naar type:	Eengezinswoningen	600	609
	Meergezinswoningen zonder lift	190	190
	Meergezinswoningen met lift	673	675
		1463	1474

Specificatie naar bouwjaar:	tot 1950	118	118
	1950 tot 1960	145	145
	1960 tot 1970	187	190
	1970 tot 1980	136	136
	1980 tot 1990	236	242
	1990 tot 2000	259	260
	na 2000	382	383
		1463	1474