



2014

**jaarverslag & jaarrekening
Woningstichting Buitenlust**

Inhoudsopgave

		PARAGRAAF	PAGINA
1	DIRECTIEVERSLAG		
	Kenmerkende zaken over 2014 in beeld	1.1	4
	Missie en doelstelling	1.2	5
	Nieuwe ontwikkelingen	1.3	5
	Voorgenomen fusie met Alkemade Wonen	1.4	6
	Buitenlust	1.5	6
	Toets aan prestatieafspraken	1.6	6
	Saneringsheffing	1.7	7
	Verhuurdersheffing	1.8	7
	Verklaring van het bestuur	1.9	7
2	ORGANISATIE & STRUCTUUR		
	Organisatievorm	2.1	8
	Interne organisatie	2.2	8
	Bestuurlijke organisatie	2.3	9
	Informatiebeheersysteem	2.4	10
	Externe contacten	2.5	10
	Administratie	2.6	11
3	VASTGOEDPORTEFEUILLE		
	Omvang woningvoorraad	3.1	12
	Bouwtechnische kwaliteit	3.2	12
	Woontechnische kwaliteit	3.3	14
	Nieuwbouw & herstructurering	3.4	14
4	HUUR & VERHUUR		
	Met voorrang huisvesten	4.1	17
	Verhuringen 2013	4.2	17
	Woonruimteverdeling	4.3	18
	Huurbeleid	4.4	21
5	LEEFBAARHEID		
	Aandacht voor leefbaarheid	5.1	24
	Sociaal beheer	5.2	24
	Wijkbeheerder	5.3	25
6	WONEN & ZORG		
	Levensloopbestendige woningen/appartementen	6.1	26
	Lokaal Loket	6.2	26
7	PARTICIPATIE & COMMUNICATIE		
	Samenwerking Wst Buitenlust en HOB	7.1	27
	Contact met bewonerscommissies	7.2	27
	Bewonersblad en andere communicatie-uitingen	7.3	28
	Klachtencommissie	7.4	28

	Klanttevredenheid	7.5	28
	Stakeholdersoverleg	7.6	28
	Wijk Buitenlust	7.7	28
	Sociaal statuut	7.8	28
8	FINANCIËLE CONTINUÏTEIT		
	Algemeen	8.1	29
	WSW: vaststelling borgingsplafond	8.1A	29
	CFV Continuïteitsoordeel	8.1B	29
	BZK Oordeelbrief 2013	8.1c	29
	Jaarresultaat en meerjarenprognose	8.2	30
	Verbindingen	8.3	33
	Financiële ondersteuning	8.4	33
9	JAARVERSLAG KLACHTENCOMMISSIE		
	Samenstelling klachtencommissie	9.1	34
	Afhandeling van de klachten	9.2	34
10	JAARVERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN		
	Inleiding	10.1	35
	Deskundigheid en samenstelling	10.2	35
	Taak en werkwijze	10.3	38
	Verantwoording	10.4	39
	Bedrijfsvoering	10.5	41
	Deelnemingen en verbindingen	10.6	41
	Voorgenomen fusie met Alkemade Wonen	10.7	41
	Werkorganisatie	10.8	42
	Huurders	10.9	42
	Werkgeversfunctie	10.10	42
	Honorering bestuur en commissarissen	10.11	43
	Governance verantwoording	10.12	43
11	KENGETALLEN		44
12	JAARREKENING		46
	Balans	12.1	47
	Winst- en verliesrekening	12.2	49
	Kasstroomoverzicht	12.3	50
	Waarderingsgrondslagen	12.4	51
	Toelichting balansposten	12.5	60
	Toelichting winst- en verliesrekening	12.6	71
	Overige toelichtingen	12.7	76
13	ONDERTEKENING & CONTROLEVERKLARING	13.0	77
	OVERZICHT VERHUUREENHEDEN	BIJLAGE 1	81

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 2014. Samen vormen zij het Jaarverslag 2014 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.

1.1 Kenmerkende zaken over 2014 in beeld

Herziene Woningwet

De Tweede Kamer stemde op 11 december 2014 unaniem in met de novelle voor de nieuwe Woningwet (Herzieningswet). Het wetsvoorstel is op 17 maart 2015 aangenomen door de Eerste Kamer. Daarmee lijkt er eindelijk voor langere tijd duidelijkheid te komen over het werkdomein van de corporatiesector. Aan de totstandkoming van de Woningwet is een proces van jaren en betrokkenheid van een groot aantal ministers voorafgegaan. Ook zijn elementen van de in 2014 afgeronde parlementaire enquête Woningcorporaties verwerkt in de nieuwe Woningwet.

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

Verder regelt de Woningwet nauwere samenwerking met gemeenten. Voor het maken van prestatieafspraken is een door de gemeente op te stellen woonvisie vereist. Ze legt daarin onder andere vast wat zij nodig acht op het gebied van sociale huurwoningen. Mede op basis daarvan kunnen corporaties en gemeenten prestatieafspraken maken. Tenslotte en niet onbelangrijk. De huurders krijgen meer invloed op het te voeren beleid. Hoe dit vorm zal krijgen moet nader worden uitgewerkt.

Parlementaire enquête

In de zomermaanden van 2014 vonden de openbare verhoren van de parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties plaats. In totaal zijn 58 deskundigen, bestuurders, toezichthouders, politici, ministers en ambtenaren ondervraagd over de misstanden die bij woningcorporaties aan het licht zijn gekomen. Op 30 oktober heeft de commissie haar eindrapport 'Ver van huis' gepresenteerd. De belangrijkste conclusie: "Het corporatiestelsel is ver van huis geraakt en moet fors op de schop". Ernstige tekortkomingen in het sociale huurstelsel hebben incidenten in de corporatiesector, zoals bij Vestia, in de hand gewerkt. Te ambitieuze of kwaadwillende corporatiebestuurders hadden hierdoor jarenlang de gelegenheid om activiteiten te ontplooiën die ver af stonden van hun kerntaak: het sober en doelmatig huisvesten van mensen met een smalle beurs. Het stelsel moet volgens de commissie dan ook ingrijpend

worden herzien en daartoe stelt ze een samenhangend pakket van maatregelen voor. Ondanks de forse kritiek op het functioneren van de onderzochte corporaties is er ook lof voor de sector. De commissie is van mening dat de inspanningen van woningcorporaties in de afgelopen twintig jaar van grote waarde zijn geweest voor de sociale volkshuisvesting in Nederland. Zij hebben er mede aan bijgedragen dat van omvangrijke gettovorming en verpauperde woonwijken in Nederland nagenoeg geen sprake is. De commissie prijst de vele woningcorporaties die met grote inzet en bevologenheid dagelijks hun maatschappelijke opdracht uitvoeren.

1.2 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.

1.3 Nieuwe ontwikkelingen

In 2014 is er veel energie gestoken in diverse projecten waaronder de renovatie en oplevering van een deel van de woningen in de wijk Buitenlust en de start van de nieuwbouwfase in deze wijk. Daarnaast hebben we de fusiedocumenten aangeleverd aan de gemeente Oegstgeest, de gemeente Kaag en Braassem en de huurdersorganisaties die deze stakeholders weer gebruiken voor het schrijven van een zienswijze. Tevens hebben wij dit jaar het klanttevredenheidsonderzoek en de visitatie van onze corporatie laten uitvoeren. In dit directieverslag wordt op de genoemde onderwerpen nog nader ingegaan.

- Kwaliteit dienstverlening

Woningstichting Buitenlust streeft naar optimale klanttevredenheid binnen haar mogelijkheden als relatief kleine woningcorporatie. In het najaar van 2014 is, net als in 2010, een klanttevredenheidsonderzoek uitgevoerd onder onze huurders om te bezien hoe Woningstichting Buitenlust scoort op diverse terreinen. Dit onderzoek is tegelijkertijd door Alkemade Wonen uitgevoerd. In het bijzonder is in het onderzoek ingezoomd op hoe onze huurders de leefbaarheid en woonomgeving beoordelen. Gemiddeld komt de waardering uit op een 7,0. In het klanttevredenheidsonderzoek dat in 2010 is uitgevoerd scoorden wij een 7,2. Een kleine achteruitgang, maar die wordt goed verklaard in het rapport. Woning: 7,1 woonomgeving: 7,0 dienstverlening: 6,9.

Overigens zijn de huurders van Alkemade Wonen ook heel tevreden: zij geven hun corporatie gemiddeld een 7,3.

- Visitatie

In het najaar van 2014 heeft bij Woningstichting Buitenlust het visitatietraject wederom plaatsgevonden, uitgevoerd door Ecorys. Ook bij Alkemade Wonen is de visitatie dit najaar uitgevoerd. Op 4 december 2014 is het rapport gepresenteerd aan de RvC en de MT-leden. Wij hebben een gemiddelde score van een 7 behaald en dat is een mooie prestatie. In januari 2015 hebben wij een formele reactie geschreven en deze wordt opgenomen in het rapport. Het definitieve rapport is in maart 2015 verschenen.

- Verkoopbeleid

Met het Koopgarantproduct lopen we tegen onze financiële grenzen aan en daarom zijn we gestart met het inzetten van het product Koopstart. Hierbij is geen sprake van een terugkoopverplichting. We hebben dit op 4 december 2014 met de RvC besproken en zij hebben hiermee ingestemd. Verder is besloten dat een aantal appartementen in de vrije verkoop wordt verkocht.

1.4 Voorgenomen fusie met Alkemade Wonen

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

Op 17 december 2014 heeft de raad van commissarissen ingestemd met het voorgenomen besluit van de directeur-bestuurder om te komen tot een fusie met Alkemade Wonen.

Zoals vermeld in het verslag van de raad van commissarissen zal het ministerie eerst in moeten stemmen met ons verzoek tot fusie op basis van het uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek en de zienswijzen (van huurdersorganisaties en gemeenten Oegstgeest en Kaag en Braassem).

Als alles volgens planning verloopt zal de fusie in juni 2015 worden geformaliseerd en een terugwerkende kracht kennen tot 1 januari 2015. De voorbereiding en implementatie van de fusie vergen zoveel inspanningen van de organisatie dat het werkplan 2015 grotendeels in het kader van deze fusieplannen komt te staan.

1.5 Buitenlust

Bij fase 4 gaat het om de sloop van 70 en nieuwbouw van 61 eengezinswoningen. Het uitgangspunt is dat we conceptueel gaan bouwen. Voor het bouwen betekent dit dat grote onderdelen van de woning in de fabriek gemaakt worden. Een woning is dan woonklaar in een aantal weken. Voordeel is dat het snel gaat, minder overlast voor de omgeving geeft en het een kwalitatief goede woning is.

Eind juni 2014 zijn 4 plannen door verschillende aannemers gepresenteerd en het plan van Ballast Nedam is uitgekozen om verder uit te werken en het nieuwbouwplan te realiseren. De gemeentelijke procedures betreffende de sloop/nieuwbouw van de woningen zijn gestart en lopen op schema.

Op 4 november hebben we een bijeenkomst voor iedereen uit de wijk georganiseerd (dus alle huurders en eigenaar-bewoners). Tijdens deze avond hebben we de nieuwbouwplannen gepresenteerd en deze plannen zijn enthousiast ontvangen.

1.6 Toets aan prestatieafspraken

Lokaal maatwerk

Per 1 april 2014 is de nieuwe huisvestingsverordening van kracht. Deze verordening biedt ruimte om voor maximaal 30% van alle vrijkomende woningen lokaal maatwerk toe te passen. De inzet van lokaal maatwerk is een afspraak tussen gemeente en de corporatie. Wij hebben een notitie geschreven met onze suggesties voor het toepassen van lokaal maatwerk. Momenteel wachten we nog op een reactie van de gemeente op onze notitie. Die volgt waarschijnlijk in maart 2015. Vooruitlopend daarop hebben we wel met de gemeente afgesproken dat de nieuwbouwwoningen in de wijk Buitenlust met voorrang

mogen worden toegewezen aan Oegstgeestenaren die een sociale huurwoning achterlaten. Dit valt onder lokaal maatwerk nieuwbouw.

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. In januari 2014 hield de gemeente Oegstgeest een inloopavond over het opfrissen van de openbare ruimte in de wijk Buitenlust. De opmerkingen van bezoekers zijn meegenomen in de laatste aanpassingen van het ontwerp voor de openbare ruimte. Het ontwerp is daarna ter vaststelling naar het college van burgemeester en wethouders. De klankbordgroep voor het buitenruimteplan is over het besluit van het college op de hoogte worden gebracht. De werkzaamheden zijn na de zomervakantie van 2014 gestart.

1.7 Saneringsheffing

Vanwege de financiële problemen bij collega corporaties zal het Centraal Fonds Volkshuisvesting bij moeten springen met saneringssteun. Om deze bijdrage te kunnen verstrekken zal door het CFV een saneringsheffing worden opgelegd aan alle corporaties. In 2014 bedroeg deze heffing voor Woningstichting Buitenlust € 295.526.

1.8 Verhuurdersheffing

Vanaf 2014 moeten verhuurders gaan bijdragen aan de huurtoeslag door middel van een jaarlijkse heffing. De totale verhuurdersheffing loopt op tot € 1.700 miljoen voor het jaar 2017. Als compensatie voor deze bijdrage, en om de doorstroming van scheefwoners te bevorderen, is er een mogelijkheid om de huur extra te verhogen. Met deze extra huurverhogingen houden wij jaarlijks rekening. Voor Buitenlust betekent dit in 2014 een heffing van € 898.304, oplopend naar € 1.025.000 in 2017.

1.9 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 2014 is er veel tot stand gekomen. Wij bedanken onze medewerkers voor hun inzet en betrokkenheid.

Oegstgeest, mei 2015

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 31-12-2014

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 31/12/2014

(excl. personeel voor gemene rekening)

Geslacht	Aantal	Leeftijd	Dienstjaren	FTE	Voltijd	Deeltijd
Mannen	9	44,9	8,6	8,9	8	1
Vrouwen	8	43,1	10,9	5,2	0	8
Totaal	17	44,0	9,8	14,1	8	9

Personeelsoverleg

In 2014 heeft 4 keer overleg met het personeel plaatsgevonden. De onderwerpen waren onder andere: de plannen met betrekking tot de fusie tussen Woningstichting Buitenlust en Alkemade Wonen, het Pago-onderzoek, ontruimingsplan, verkoop van woningen en de parlementaire enquête.

Ondernemingsraad

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

In 2014 heeft de directeur-bestuurder 5 keer vergaderd met de ondernemingsraad.

Enkele onderwerpen die met de OR zijn besproken:

- ◆ Fusie met Alkemade Wonen
- ◆ Begroting
- ◆ Jaarrekening
- ◆ Risico inventarisatie en evaluatie (RIE)

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

Opleidingen

Diverse medewerkers hebben in 2014 een opleiding gevolgd. Het ging daarbij onder meer om cursussen op het vakgebied van de individuele medewerkers. Daarnaast heeft een aantal medewerkers gebruik gemaakt van hun loopbaanontwikkelingsbudget.

Ziekteverzuim

Voor de begeleiding bij ziekteverzuim zijn wij aangesloten bij Achmea. Het ziekteverzuimpercentage bedroeg in 2014: 7,3%. In 2013 was dit 6,4%, in 2012: 7,38%, in 2011: 5,78% en in 2010: 1,83%. De oorzaak van de stijging in de afgelopen jaren is een aantal langdurig zieke medewerkers. Het kortdurend ziekteverzuim is sterk teruggelopen.

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 2014 ingezet voor:

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

Nevenfuncties en tegenstrijdige belangen

De directeur-bestuurder is 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.

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 zijn deze prestatieafspraken met de gemeente helaas nog niet herijkt voor de komende jaren. De gemeente heeft in 2014 eerst een woningmarktanalyse laten uitvoeren en wil de prestatieafspraken daarna hierop afstemmen. De eerste gesprekken hiervoor zijn gevoerd in februari 2015.

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

WoningNet

De corporaties in de regio Holland Rijnland bieden hun vrijkomende woningen gezamenlijk aan via het digitale woonruimteverdeelsysteem WoningNet Holland Rijnland. Woningzoekenden kunnen hierdoor in een grotere regio reageren op het aanbod en genieten meer service. In het begin van het afgelopen jaar zijn veel voorbereidingen getroffen voor de implementatie van dit nieuwe woonruimteverdeelsysteem WoningNet Holland Rijnland per 1 april 2014. Zo hebben medewerkers van de afdeling Wonen opleidingsdagen bijgewoond om met het nieuwe systeem te kunnen werken. Woningzoekenden zijn tijdens de overgangperiode uitgebreid geïnformeerd over de veranderingen en waar nodig is assistentie verleend aan woningzoekenden bij het actualiseren van hun inschrijfgegevens. De implementatie op 1 april is zonder noemenswaardige problemen verlopen.

2.6 Administratie

De administratie is in 2014, 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 2014 omvat de woningvoorraad 1455 verhuureenheden. In 2014 hebben geen opleveringen van nieuwbouwwoningen plaatsgevonden. Er zijn 4 eengezinswoningen en 4 appartementen uit de bestaande woningvoorraad verkocht.

Woningvoorraad	2014	2013
Eengezinswoningen	596	600
Meergezinswoningen met lift	669	673
Meergezinswoningen zonder lift	190	190
Totaal aantal woningen	1455	1463

Voorts zijn per 31 december 2014 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 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. De implementatie van het herijkte SVB in de complexbeheerplannen heeft in 2014 plaatsgevonden.

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 2014 is er sprake geweest van een stijging ten opzichte van 2013. 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	Begroting 2014	Werkelijk 2014	Werkelijk 2013	Toename 2014 t.o.v. 2013
Reparatieonderhoud	€ 252.678	€ 242.420	€ 210.153	15,4%
Mutatieonderhoud	€ 179.128	€ 102.562	€ 98.893	3,7%
Installatieonderhoud	€ 312.005	€ 224.646	€ 216.214	3,9%
Fondsen	€ 111.861	€ 93.073	€ 74.377	25,1%
Bedrijfsruimten	€ 8.000	€ 7.784	€ 6.813	14,3%
	€ 863.672	€ 670.485	€ 606.450	10,6%
Aantal reparaties		783	760	3,0%
Aantal woningen met mutatieonderhoud	80	73	70	4,3%
Gemiddelde kosten per reparatie		€ 310	€ 277	12,0%
Gemiddelde reparatiekosten per woning		€ 166	€ 143	16,2%
Gemiddelde kosten per mutatie		€ 1.405	€ 1.413	-0,6%
Gemiddelde mutatiekosten per woning		€ 70	€ 67	4,6%
Gem. kosten Niet Planmatig Onderhoud		€ 458	€ 411	11,4%

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 2014 is hieraan € 449.749 besteed.

Planmatig onderhoud	Begroting 2014	Uitgevoerd 2014
Schilderwerk	€ 320.685	€ 277.493
Technische installaties	€ 217.212	€ 76.594
Casco/gevelherstel	€ 11.300	€ 9.800
Daken	€ 4.500	€ 4.200
Binnenwerk	€ 155.265	€ 44.200
Algemene Ruimten	€ 6.500	€ 5.600
Overige posten	€ 40.000	€ 31.862
Totaal preventief onderhoud 2014	€ 755.462	€ 449.749

In 2014 is preventief onderhoud, dat voor 2013 gepland stond en nog niet was afgerond, uitgevoerd. Deze posten zijn ook opgenomen in de kolom 'uitgevoerd'. Totaal betreft dit € 61.201.

Het preventieve onderhoud zoals dat voor 2014 gepland stond, is niet geheel uitgegeven.

De geplande werken zijn wel voorbereid, maar worden in 2015 in uitvoering genomen. Deze reeds zijn in de begroting 2015 opgenomen en totaal betreft dit € 302.781. Het gaat hierbij met name om schilderwerk, keukenvervanging en cv./geiservervanging. De verschuiving van deze werkzaamheden heeft geen nadelige invloed op de kwaliteit van de woningen.

In de uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden zijn ook vergoedingen van huurders opgenomen, totaal bedraagt dit € 21.953.

De actualisatie en de controle van de MJOB is in 2012 uitgevoerd door een externe adviseur, in 2014 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. Daarnaast zijn een aantal woningen nog uitgerust met een zogenaamde open geiser voor de warmwatervoorziening. In 2014 is geïnventariseerd welke woningen dit betreffen en het voornemen is om in 2016 deze toestellen te vervangen door een “gesloten” toestel zoals een boiler of combi-ketel.

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 2014 zijn geen nieuwbouwprojecten opgeleverd. Op 1 maart 2014 hebben de sportschool en de supermarkt de deuren geopend, nadat het gebouw in augustus 2012 is opgeleverd en langdurige tijd heeft leeggestaan. De dekking van de investering van de exploitant van de supermarkt is een onderwerp waarbij ook de gemeente en een zorgaanbieder waren betrokken. Door de bijdrage van de gemeente en een subsidie van de stichting DOEN was het mogelijk om tot een dekkende exploitatie te komen. In de supermarkt is een aantal mensen werkzaam met een afstand tot de arbeidsmarkt.

Buitenlust heeft ook een deel van de inrichting van het casco uitgevoerd. Het rendabele deel van deze na-investeringen is in de huur opgenomen. Desalniettemin was een afwaardering van € 68.000 noodzakelijk.

Projecten in voorbereiding: Herstructurering wijk Buitenlust

In de wijk Buitenlust hebben wij een bezit van 211 woningen. Dit is tevens ons oudste bezit en volgens de in november 2010 vastgestelde wijkvisie wordt deze wijk op grote schaal aangepakt.

Dit gebeurt in nauwe samenwerking met de projectgroep bestaande uit vertegenwoordigers van Woningstichting Buitenlust, bewoners, bewonersondersteuning van Team Wonen, de gemeente en

wordt voorgezeten door een procesmanager van Alphaplan. De projectgroep heeft de wijkvisie uitgewerkt met de aandachtsgebieden sociaal, stedenbouw, architectuur en milieu.

Er worden 70 woningen gesloopt en hiervoor komen 61 nieuwe eengezinswoningen terug. De 56 portiekwoningen zijn in 2012 op middenniveau gerenoveerd en 65 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	Ingreep	Start uitvoering	Segment	Doel Groep
Fase 1	56 portiekwoningen	renovatie	April 2012	Huur	starters
Fase 2	33 eengezinswon.	renovatie	Mei 2013	Huur	meerpers
Fase 3	34 eengezinswon.	renovatie	April 2014	Huur	meerpers
Fase 4	70 eengezinswon. 61 eengezinswon.	sloop nieuwbouw	2015	Huur	meerpers meerpers
Fase 5	16 eengezinswon.	renovatie	2015 - 2016	Huur	meerpers
Fase 6	Duurzaamheid	Incl. fase 4 wko	2013 - 2015		
Fase 7	Infrastructuur	buiteninrichting	2014 - 2016		

Het jaar 2014 stond in het teken van de afronding van fase 2 (renovatie van de 33 eengezinswoningen), de start en oplevering van fase 3 (renovatie van 34 woningen, waarvan 2 woningen doorgeschoven naar fase 5) en de voorbereiding van fase 4, de sloop van 70 en nieuwbouw van 61 woningen.

Eind april is fase 2 opgeleverd en op 23 december is fase 3 opgeleverd, beide fasen zijn door aannemer Ooijevaar gerealiseerd.

Fase 4

Voorts is gestart met de voorbereidingen van fase 4, de sloop van 70 en bouw van 61 eengezinswoningen. Gekozen is voor conceptueel bouwen en in overleg met Alphaplan hebben hiervoor de voorbereidingen plaatsgevonden. In juni 2014 hebben de conceptbouwers hun plannen gepresenteerd waarna in augustus de keuze is gemaakt voor de iQ woning van Ballast Nedam. De voorbereidingen zijn in het najaar afgerond en in november zijn de plannen aan de bewoners van de wijk en de gemeente gepresenteerd. In januari 2015 is het contract met Ballast Nedam ondertekend en de daadwerkelijke sloop start in de eerste week van maart 2015. Verwacht wordt dat de woningen in de periode augustus – november 2015 zullen worden opgeleverd.

Fase 5

Voor fase 5 wordt nog een nader plan uitgewerkt.

Fase 6

Deze fase gaat over de toepassing van duurzaamheid in het plan en met name de inzet van het toepassen van een collectieve WKO-installatie.

In december 2012 is besloten om voor het onderzoek naar de haalbaarheid een marktpartij te benaderen die ook de realisatie en exploitatie voor zijn rekening kan nemen.

Hiervoor is met Eteck een intentieovereenkomst afgesloten om de haalbaarheid van de

WKO-installatie te onderzoeken. Met FloraHolland is in juni 2013 een intentieovereenkomst afgesloten voor de levering van restwarmte om niet. Eind december 2013 is het onderzoek afgerond. In januari 2014 is de conclusie getrokken dat dekkende exploitatie van een collectieve WKO-installatie helaas niet tot de mogelijkheden behoort. Het inzetten van de restwarmte van FloraHolland is dan ook niet mogelijk.

Fase 7

Dit is het buiteninrichtingsplan wat door de gemeente wordt uitgevoerd. In het najaar van 2014 is met de uitvoering gestart. Naar verwachting zal de gehele herstructurering medio 2016 zijn afgerond.

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 de eerste helft van 2014 is het gehele bezit ouder dan 6 jaar voorzien van een afgemeld EPA-label Ten behoeve van het afmelden zijn een groot aantal woningen bezocht en gecontroleerd. Hieruit bleek dat de gemiddelde EPC (index) van ons bezit is gedaald naar 1,47 (gemiddeld C label). Dit is inclusief de nog niet gerenoveerde en vervangen woningen in de wijk Buitenlust.

Dit is een positief bericht, in het ondernemingsplan wordt uitgegaan van een gemiddelde EPC van 1,45 in 2017. Met de herstructureringsopgave van Buitenlust zal het gemiddelde nog verder dalen en is een gemiddelde van 1,35 in 2017 realistisch. *(index bij label C loopt van 1.31 – 1.60, de gemiddelde index in 2012 was 1,73. Een lagere index betekent minder energieverbruik).*

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 woningen 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** zijn gegaan.

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 2014 woningen met een huurprijs tot € 389,05 bij voorrang dienen te worden toegewezen aan woningzoekenden die tot de laagste inkomensgroepen behoren.

Inkomensgrenzen van 1 januari t/m 31 december 2014		
Alleenstaanden	< 65 jaar	€ 21.600
	>=65 jaar	€ 21.600
Meerpersoonshuishoudens	< 65 jaar	€ 29.325
	>=65 jaar	€ 29.400

Huurgrenzen	2014
I. Kwaliteitskortingsgrens	€ 389,05
II. Laagste aftoppingsgrens	€ 556,82
III. Hoogste aftoppingsgrens	€ 596,75
Maximale huurgrens > =23 jaar	€ 699,48

4.2 Verhuringen 2014

In 2014 zijn in totaal 69 woningen regulier gemuteerd (8 meer dan in 2013). Daarnaast zijn 16 gerenoveerde woningen in de wijk Buitenlust opnieuw verhuurd. Naast de reguliere verhuringen zijn 4 (sloop)woningen in de herstructureringswijk Buitenlust tijdelijk verhuurd via Ad Hoc. In verband met herstructurering van de wijk Buitenlust zijn 23 woningen als wisselwoning verhuurd. Dat brengt het totaal aantal verhuringen op 112.

Van de 112 verhuurde woningen zijn er 108 verhuurd met een subsidiabele huurprijs onder de huurtoeslaggrens (€ 699,48). De tabellen geven een overzicht van de verhuur van deze woningen.

Eenpersoonshuishoudens

Leeftijd	Inkomen	≤ € 389,05	> €389,05 ≤ € 556,82	> € 556,82
< 65	≤ € 21.600	3	7	21
	> € 21.600	4	3	4
≥ 65	≤ € 21.600	1	2	9
	> € 21.600	1	1	5
Totaal		9	13	39

Tweepersoonshuishoudens

Leeftijd	Inkomen	≤ € 389,05	> €389,05 ≤ € 556,82	> € 556,82
		< 65	≤ € 29.325	0
	> € 29.325	2	3	0
> 65	≤ € 29.400	2	0	6
	> € 29.400	0	0	4
Totaal		4	7	17

Drie- en meer persoonshuishoudens

Leeftijd	Inkomen	≤ € 389,05	> €389,05 ≤ € 596,75	> € 596,75
		< 65	≤ € 29.325	1
	> € 29.325	6	1	2
> 65	≤ € 29.400	0	0	0
	> € 29.400	0	0	0
Totaal		7	6	6

In 2014 zijn 10 woningen toegewezen aan woningzoekenden met een gezamenlijk huishoudinkomen boven de € 34.678. Oftewel, wij hebben in 2014 91% van de gemuteerde woningen in de sociale voorraad toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen onder de inkomensgrens. Bij de 'scheve' toewijzingen betreft het in 7 gevallen een wisselwoning voor bewoners uit de herstructureringswijk Buitenlust en in 3 gevallen een andere woning voor stadsvernieuwingsurgente uit deze wijk. Afspraken over deze toewijzingen zijn vastgelegd in het Sociaal Statuut.

Overzicht van de typen (sociale huur) woningen verhuurd in 2014, vergelijking met 2012 en 2013

	2014		2013		2012	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Eengezinswoningen	48	44,5%	16	24%	12	11%
Etagewoningen	39	36,0%	32	48%	76	68%
Seniorenwoningen	21	19,5%	19	28%	23	21%
Totaal	108	100%	67	100%	111	100%

4.3 Woonruimteverdeling

Van Woonzicht naar WoningNet Holland Rijnland

Vanaf juli 2006 boden alle woningcorporaties in de (oude) regio Holland Rijnland de leegkomende woningen aan via Woonzicht. Sinds de aansluiting bij de regio van de gemeenten Alphen aan den Rijn, Nieuwkoop en Rijnwoude op 1 april 2010, waren er twee systemen voor woonruimteverdeling. Voor de woningzoekenden en woningaanbieders leidde dat tot onduidelijkheid en rechtsongelijkheid.

Daarom is besloten tot een nieuwe opzet van de woonruimteverdeling in de regio. In juni 2013 stelde de regio de nieuwe Huisvestingsverordening vast. Deze regelt ook dat in de regionale woonruimteverdeling ruimte is voor specifieke lokale opgaven: lokaal maatwerk.

De woningcorporaties zijn verantwoordelijk voor de uitwerking van de huisvestingsverordening. De negentien woningcorporaties hebben hiertoe de Vereniging van Woningcorporaties Holland Rijnland

opgericht (VWHR).

De Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2013 en de Nadere regels woonruimteverdeling zijn in werking getreden op 1 april 2014. De VWHR heeft een contract gesloten met WoningNet voor het automatiseringssysteem en de website. Sinds 1 april 2014 worden de leegkomende woningen aangeboden via www.woningnethollandrijnland.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.

Mutatiegraad

In 2014 is in totaal 112 keer een woning toegewezen aan een nieuwe huurder (inclusief 4 vrije sector woningen en 16 renovatiewoningen). In 23 gevallen betrof het een wisselwoning en in 4 gevallen een tijdelijke verhuring van een sloopwoning.

De mutatiegraad over 2014 komt hiermee op 7,7%. Wanneer we de wisselwoningen en tijdelijke verhuringen van de te slopen woningen niet meetellen komt de mutatiegraad op 5,8%.

De aanpak van de wijk Buitenlust heeft een significante invloed op de mutatiegraad.

Verhuur via Woonzicht/ WoningNet en directe bemiddeling

Er zijn in 2014 49 woningen aangeboden via Woonzicht/WoningNet.

Ten opzichte van 2013 is het gemiddeld aantal reacties per geadverteerde woning gedaald van 103 naar 66. De woningen zijn geaccepteerd door gemiddeld de 8^e kandidaat. Dat is een lichte verbetering ten opzichte van 2013, waarin een woning gemiddeld 11 keer aangeboden moest worden.

Categorie woningzoekenden via WoningNet		Waarvan urgent
Starters	22	5
Doorstromers	27	4

Herkomst woningzoekenden via WoningNet	2014	2013	2012
Woningzoekenden uit Oegstgeest	18 (37%)	34 (51%)	52 (47%)
Woningzoekenden uit de regio	25 (51%)	29 (43%)	48 (43%)
Woningzoekenden van buiten de regio	6 (12%)	4 (6%)	11 (10%)



Verhuur via directe bemiddeling

Het aantal niet geadverteerde woningen in de sociale sector bedroeg 59. Deze woningen zijn verhuurd na directe bemiddeling.

Bemiddeling	
Statushouders	8
Bijzondere doelgroepen	5
Stadsvernieuwingsurgent	18
Wisselwoning	23
2% regeling	1
Tijdelijke verhuur in kader leegstandswet via Ad Hoc	4
Totaal	59

Het relatief hoge aantal urgenten onder de bemiddelde woningzoekenden is te verklaren door stadsvernieuwingsurgenten uit de wijk Buitenlust.

Huisvesting statushouders

De procedure voor het huisvesten van statushouders is sinds oktober 2012 als volgt: 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. Voor de eerste helft van 2014 was de taakstelling voor de gemeente Oegstgeest gesteld op 9 + 2 uit 2013 = 11. Voor de tweede helft van 2014 was de taakstelling gesteld op 13. In totaal dus 24 voor Oegstgeest. Uiteindelijk zijn er 21 statushouders gehuisvest, waarvan 17 door Woningstichting Buitenlust.

Gezien de inbreng van Woningstichting Buitenlust de laatste jaren bij het realiseren van de taakstelling zal voor de huisvesting van de overige 3 statushouders in eerste instantie een beroep worden gedaan op woningen van SLS, Mooiland Vitalis en Portaal.

Verhuur vrije sector woningen

In 2014 zijn 4 woningen in de vrije sector opnieuw verhuurd. Tot september 2013 was één van de doelstellingen van ons huurbeleid om actief meer aanbod te creëren voor woningzoekenden met een middeninkomen, de zogenaamde secundaire doelgroep, die op de woningmarkt door de Europese regelgeving tussen wal en schip dreigt te vallen. 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.

Verkoopwoningen uit de bestaande huurvoorraad

De verkoopopgave voor 2014 was gesteld op 10 woningen uit de bestaande voorraad in Koopgarant (6 eengezinswoningen en 4 appartementen) en 3 appartementen in de vrije verkoop. In 2014 zijn 7 huurwoningen uit de voorraad verkocht in Koopgarant (4 eengezinswoningen en 3 appartementen) en is 1 appartement vrij verkocht.

Aankoop en verkoop van MGE en Koopgarant woningen

Voor 2014 was in de begroting rekening gehouden met het terugkopen en weer verkopen van 6 woningen in MGE en Koopgarant. In totaal zijn 14 woningen teruggekocht en zijn ook 14 teruggekochte

woningen overgedragen aan een nieuwe eigenaar (13 appartementen en 1 eengezinswoning).

Per ultimo 2014 zijn er in totaal 188 woningen die zijn verkocht onder voorwaarden (44 MGE en 144 Koopgarant) en die op enig moment weer ter terugkoop zullen worden aangeboden.

4.4 Huurbeleid

In 2012 is het huurbeleid geactualiseerd. Het overgrote deel van de woningvoorraad blijft bereikbaar voor alle doelgroepen binnen ons beleid. Tot september 2013 was één van de doelstellingen van ons huurbeleid om actief meer aanbod te creëren voor woningzoekenden met een middeninkomen. In september 2013 is echter - in verband met de politieke ontwikkelingen rondom de positie van woningcorporaties - besloten om geen woningen meer vanuit de sociale voorraad door te laten lopen naar de niet-daeb voorraad.

Woningvoorraad

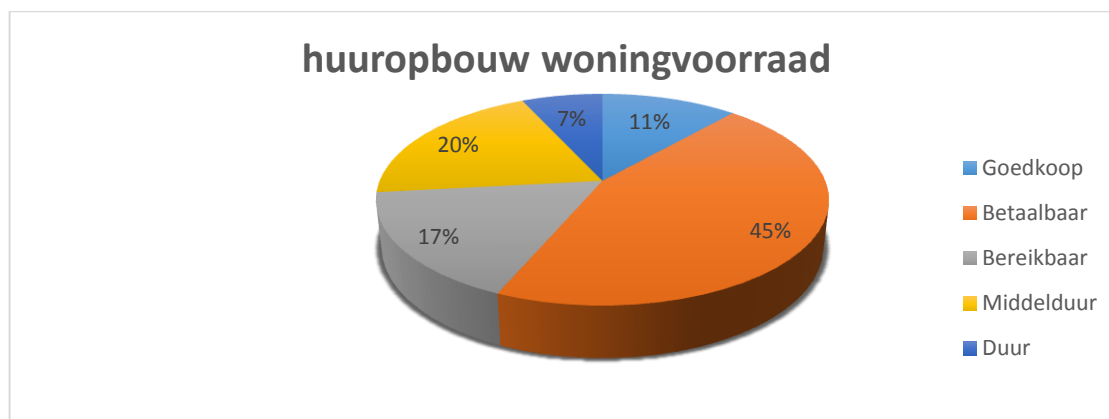
De inkomensafhankelijke huurverhoging heeft veel invloed op de netto huurprijzen van de woningvoorraad. Dezen kunnen hierdoor boven de streefhuur uitkomen. Bij mutatie wordt de huurprijs bepaald op de streefhuur, ook als dat een verlaging inhoudt.

De indeling van ons woningbezit in huurprijsklassen is per ultimo 2014 als volgt:

Huuropbouw woningvoorraad		2014	2013	2012
Goedkoop	≤ € 389,05	168	214	227
Betaalbaar (tot laagste aftoppingsgrens)	€ 389,05 – € 556,82	653	670	741
Bereikbaar (tot hoogste aftoppingsgrens)	€ 556,82 - € 596,75	245	270	255
Middelduur (tot huurtoeslaggrens)	€ 596,75 - € 699,48	289	222	190
Duur (boven huurtoeslaggrens) *	> € 699,48	100	88	61
Totaal		1455	1463	1474

Van het totale bezit hebben ultimo 2014 100 woningen een netto huurprijs boven de € 699,48. Hiervan is bij 42 woningen de huurprijs in het verleden door huurverhoging boven de liberalisatiegrens uitgekomen. De huurprijzen worden bij mutatie weer naar beneden bijgesteld, zodat deze woningen weer in de sociale huursector vallen.

Op dit moment wordt bekeken of het beter is om het niet-daeb woningbezit (woningen met een vrije sector huurovereenkomst) af te stoten in verband met de administratieve c.q. juridische splitsing van het bezit in daeb en niet-daeb, als gevolg van de Herzieningswet van minister Blok.



Huurharmonisatie

Bij mutatie wordt de huurprijs vastgesteld op streefhuurniveau, zoals vastgelegd in het huurbeleid. In 2014 is de huurprijs van 84 sociale huurwoningen geharmoniseerd. Het betreft 70 keer een verhoging ten opzichte van de oude huur en 14 keer een verlaging. Gemiddeld is de netto maandhuur verhoogd met € 46,95 per gemuteerde woning. De totale extra huuropbrengst door huurharmonisatie in 2014 is € 28.262.

Jaarlijkse huuraanpassing per 1 juli 2014

Gezien de forse heffingen die de corporatiesector worden opgelegd, om de kwaliteit van onze woningvoorraad op peil te kunnen houden en om de continuïteit van de herstructurering in de wijk Buitenlust niet in gevaar te brengen is Woningstichting Buitenlust is besloten gebruik te maken van de mogelijkheid om de huren binnen de sociale voorraad extra te verhogen door toepassing van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Per 1 juli 2014 zijn de huurprijzen verhoogd conform de vastgestelde notitie in het MT van 28 januari 2014. Deze MT-notitie was gebaseerd op de ministeriële circulaire MG 2014-01.

Bij de inkomensafhankelijke huurverhoging zijn in 2014 de volgende percentages voor de sociale voorraad gehanteerd:

Inkomensgrenzen	Basis 2014	Inkomensafh.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%

* = inflatie 2013 + 1,5%

Voor woningen in de herstructurering van de wijk Buitenlust is een afwijkend percentage gehanteerd, namelijk 0% + inkomensafhankelijk deel van de huurverhoging.

Voor de geliberaliseerde woningen is een huurverhoging gehanteerd van 2,5% + 2% (contractueel bepaald/ aftoppen op streefhuur), met uitzondering van de appartementen Rozenlaan, 2,5% (inflatievolgend in verband met de moeizame verhuurbaarheid).

De gemiddelde huurstijging over 2014 komt hiermee op 4,05%

Huurderving en leegstand

De huurderving van *de reguliere mutaties* is over 2014 uitgekomen op 0,32% daar waar 0,66% was begroot. Dit is een goed resultaat. Echter, de mutaties in de wijk Buitenlust, de vrije sector appartementen aan de Rozenlaan en de woningen die bestemd zijn voor verkoop zijn hierbij buiten beschouwing gelaten. Daarbij spelen marktomstandigheden en andere externe factoren een grote rol. De *totale* huurderving over 2014 komt daardoor hoger uit.

De leegstand bij reguliere mutaties is in 2014 uitgekomen op gemiddeld 19 dagen per woning, waar 20 dagen per mutatie begroot was. In 2013 was de gemiddelde leegstand per reguliere mutatie nog 22 dagen. Woningen worden over het algemeen snel opnieuw verhuurd. Enerzijds komt dit door de toenemende druk op de sociale huurmarkt, maar niet in de laatste plaats is het een resultaat van de inspanningen van de medewerkers die bij het mutatieproces betrokken zijn en de procedure zo efficiënt mogelijk doorlopen.

Huurachterstand en ontruiming

De totale huurachterstand in een percentage van de jaarhuur in 2014 is 0,95% (begroot 0,8%). Dit heeft tot gevolg gehad dat het aantal uit handen gegeven huurvorderingen fors is toegenomen. Dit ondanks de

nauwe samenwerking met schuldhulpverlening van gemeente Oegstgeest en de GGD. Het convenant Vroegtijdig Signaleren Schuldenproblematiek heeft tot doel om in een zo vroeg mogelijk stadium financiële problematiek bij onze huurders te signaleren en daar adequaat op te reageren. Gebleken is echter dat de wachttijd bij de schuldhulpverlening is toegenomen, waardoor uitvoering van het convenant in de knel komt. In 2014 zijn er 3 woningen ontruimd. Aan het einde van het jaar waren 50 zaken in handen van een gerechtsdeurwaarder gesteld. Dat is fors hoger dan in de 4 jaar daarvoor.

Eind december:	2014	2013	2012	2011	2010
Aantal in handen van de deurwaarder	50	37	18	19	44
Aantal ontruiming	3	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 geschapen 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 en zijn bewonersinitiatieven rondom de landelijke Burendag in september geïnitieerd en financieel ondersteund.

In 2014 is hieraan met enthousiasme en inzet van onze medewerkers, in het bijzonder van onze wijkbeheerder, verder invulling gegeven en is met concrete ingrepen de woonomgeving schoner, aantrekkelijker en comfortabeler gemaakt. Zo is er een tuinproject gestart waarbij huurders werden aangesproken op het tuinonderhoud en zijn zaken zoals parkeerproblemen, het plaatsen van zitbanken en het snoeien van bomen opgepakt.

Verder zijn uiteraard weer initiatieven in het kader van de landelijke Burendag ondersteund en zijn er prijsvragen uitgeschreven voor de mooiste tuin en het beste leefbaarheidsidee. Voortkomend uit de leefbaarheidsprijsvraag is een bijdrage geleverd aan de jeugd boulesbaan in de tuin van Rustenborch. De bewoners van Rustenborch en de Apollolaan kunnen er gebruik van maken. In complex Apollolaan zijn een voorlichtingsmiddag door de brandweer en een voorlichtingsmiddag over veiligheid door politie gehouden. Bij deze laatste middag waren ook leerlingen van het Rijnlands Lyceum aanwezig die een praatje hielden over het omgaan met elkaar en het kweken van meer begrip tussen jongeren en ouderen. Jaarlijks wordt voor leefbaarheid circa € 20.000 uitgegeven.

In 2014 is een Klanttevredenheidsonderzoek (KTO) gehouden. De uitkomsten hiervan zijn in het vierde kwartaal bekend geworden.

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.

In 2013 is de overlastprocedure geactualiseerd. De nieuwe werkwijze is in 2014 geïmplementeerd. Het streven was om het aantal klachten met betrekking tot de leefbaarheid ten opzichte van 2013 te

verminderen dan wel te stabiliseren. Daar waar in de afgelopen jaren het aantal nieuwe meldingen bleef stijgen is dat in 2014 een halt toegeeroepen. In 2014 waren er 230 nieuwe meldingen ten opzichte van 232 in 2013.

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 heeft Buurtbemiddeling een meer prominente rol gekregen bij het oplossen van overlastzaken.

5.3 Wijkbeheer

Op het gebied van wijkbeheer voert Woningstichting Buitenlust een *proactief* beleid. In 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. Om de bewoners daarnaast in de gelegenheid te stellen om dagelijks direct in contact te treden met de wijkbeheerder, is er dagelijks tussen 08.00 en 08.30 uur een telefonisch spreekuur. De wijkbeheerder is dan telefonisch bereikbaar voor vragen en/of opmerkingen van huurders. Na 08.30 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. Buitenlust heeft 246 woningen met 1 ster (0-tredenwoning), 96 woningen met 2 sterren (rollator toe- en doorgankelijke woning), 254 woningen met 3 sterren (rolstoel toegankelijk).

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 Dorpscentrum in Oegstgeest. Wij participeren hierin door het jaarlijks beschikbaar stellen van een financiële bijdrage.

7. Participatie en communicatie

7.1 Samenwerking Woningstichting Buitenlust en de Huurdersorganisatie Buitenlust

Woningstichting Buitenlust en de Huurdersorganisatie Buitenlust (HOB) hebben in juli 2013 de herziene samenwerkingsovereenkomst ondertekend. Deze samenwerkingsovereenkomst staat op onze site. In de 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 2014 bedroeg de bijdrage aan de HOB € 13.000 en aan de bewonerscommissies € 2.600.

In 2014 is 3 keer vergaderd met het bestuur van de 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 2014 betrof dit onder meer:

- de huurverhoging per 1 juli 2014
- de jaarstukken 2013
- fusieplannen
- verkoopbeleid
- jaarplan en begroting 2015
- ondernemingsplan 2014 - 2018
- warmtewet

Daarnaast is in ieder overleg de voortgang van de werkzaamheden in de wijk Buitenlust aan de orde gekomen.

7.2 Contact met Bewonerscommissies

Woningstichting Buitenlust telt 10 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 inspelen. 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. Naar aanleiding van deze vergaderingen worden 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.

7.3 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.

7.4 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.

7.5 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. Dit onderzoek was voor het laatst gehouden in 2009. In het bijzonder is in het onderzoek ingezoomd op hoe onze huurders de leefbaarheid en woonomgeving beoordelen. Gemiddeld komt de waardering nu uit op een 7,0. In het klanttevredenheidsonderzoek dat in 2009 is uitgevoerd scoorden wij een 7,2. Een kleine achteruitgang, maar die wordt goed verklaard in het rapport. Woning: 7,1 woonomgeving: 7,0 dienstverlening: 6,9.

7.6 Stakeholdersoverleg

In 2014 is het ondernemingsplan 'Gewoon Goed Wonen, 2014-2018' tijdens de nieuwjaarsreceptie gepresenteerd aan alle stakeholders. Dit ondernemingsplan is in goed overleg met onze stakeholders tot stand gekomen. Met hen is gesproken over een aantal speerpunten die we als organisatie hebben benoemd en de toekomst van Woningstichting Buitenlust.

7.7 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.

7.8 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 van de huurders en de woningstichting vastgelegd indien sprake is van renovatie, groot onderhoud en sloop. Een belangrijke afspraak is de vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten die een huurder ontvangt bij een 'gedwongen' verhuizing. Deze vergoeding is - afhankelijk van de grootte van de te verlaten woning - minimaal € 5.885 en maximaal € 6.383 (prijspeil 1 juli 2014). 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). Opgemerkt wordt dat in de jaren 2014 t/m 2017 a.g.v. de investeringsopgave in de herstructurering van de wijk Buitenlust de solvabiliteit tijdelijk onder de 10% zal zijn.

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: vaststelling borgingsplafond

Bij brief van 19 juni 2014 heeft het Waarborgfonds Sociale Woningbouw gerapporteerd over het maximale bedrag aan door het WSW te borgen leningen (het borgingsplafond). Op basis van de door ons verstrekte prognosegegevens over de periode 2014 t/m 2018 en de daarin aangegeven financieringsbehoefte, oordeelt het WSW positief over de borgbaarheid van nieuwe financieringen, hetgeen zich vertaalt in het afgeven van een borgbaarheidsverklaring tot een borgingsplafond van ruimt € 68 miljoen per 31-12-2016.

8.1b CFV: Continuïteitsoordeel

De toezichtsbrief 2014 van het CFV d.d. 16 september 2014 geeft de beoordeling over de financiële continuïteit op basis van de ingediende prognosecijfers 2014-2018. 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 2013

Van de minister voor Wonen en Rijksdienst ontvingen wij op 24 november 2014, op grond van het Besluit beheer sociale huursector (BBSH), de 'oordeelsbrief verslagjaar 2013'. 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 € 681,04. (prijspeil 2013)

8.2 Jaarrekening en meerjarenprognose

Jaarbegroting en jaarresultaat 2014

Het boekjaar 2014 is afgesloten met een negatief jaarresultaat van € 3.579.470. In de begroting 2014 was een negatief resultaat van € 5.823.000 geraamd. Het resultaat is € 2,243 miljoen minder negatief, met name als gevolg van lagere afschrijvingen en afwaarderingen (€ 1,6 miljoen), lagere onderhoudslasten (€ 0,4 miljoen) en hogere huuropbrengsten (€ 0,3 miljoen).

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	9.363	9.750	387
	Verkopen *	120	5	-115
	Overige opbrengsten	124	163	39
Bedrijfslasten	Afschrijvingen	-2.477	-2.366	111
	Afwaarderingen	-4.935	-3.388	1.547
	Waardeveranderingen VOV	-86	79	-165
	Personeelskosten	-1.188	-1.169	19
	Onderhoudslasten	-1.512	-1.083	429
	Leefbaarheid	-20	-26	-6
	Lasten servicecontracten	-412	-470	-58
	Sectorheffingen	-1.179	-1.194	-15
	Ov bedrijfs- en exploitatielasten	-1.090	-1.102	-12
Bedrijfsresultaat		-3.120	-960	2.160
Finan baten & lasten	Saldo rentelasten & -baten	-2.703	-2.620	83
Resultaat	Uit gewone bedrijfsuitoefening	-5.823	-3.580	2.243
Belastingen	Vennootschapsbelasting	0	0	0
Jaarresultaat		-5.823	-3.580	2.243

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

Verkopen in 2014

Voor het jaar 2014 was de verkoopopgave 10 woningen uit de bestaande voorraad. Gerealiseerd zijn 7 verkopen, waarvan 6 (egw) onder Koopgarant en 1 appartement in de vrije sector.

Het resultaat van de 6 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.

Meerjarenprognose

In januari 2015 is de nieuwe versie van de financiële meerjarenprognose 2015-2024 gepresenteerd aan de Raad van Commissarissen. Deze nieuwe versie heeft vervolgens gediend als onderlegger voor de prospectieve informatie (dPi) 2015-2019 aan Corpodata, het samenwerkingsverband van Centraal Fonds Volkshuisvesting en Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De dPi is op 3 februari 2015 aangeleverd.

De financiële meerjarenprognose voor de periode 2015-2019 geeft het navolgende beeld te zien.

Prognose Jaarresultaat	2015	2016	2017	2018	2019
Bedrijfsopbrengsten (x € 1.000)					
Huren en vergoedingen	10.160	10.949	11.229	11.509	11.769
Verkopen	233	228	277	257	317
Overige opbrengsten	132	135	92	93	95
Totaal	10.524	11.311	11.597	11.859	12.182
Bedrijfslasten (x € 1.000)					
Afschrijvingen	2.499	2.657	2.629	2.559	2.507
Afwaarderingen	400	-	-	-	-
Waardeveranderingen VOV	43	31	29	33	33
Personeelskosten	1.189	1.205	1.241	1.277	1.316
Onderhoudskosten	1.680	1.523	1.835	1.989	2.055
Leefbaarheid	24	24	25	25	26
Lasten servicecontracten	490	495	503	512	520
Sectorheffingen	1.140	1.230	1.131	1.084	893
Overige bedrijfs- & exploitatielasten	1.061	1.083	1.109	1.122	1.150
Totaal	8.439	8.185	8.442	8.536	8.434
Bedrijfsresultaat (x € 1.000)	-2.085	3.126	3.155	3.323	3.748
Rentebaten- en lasten	-2.619	-2.674	-2.607	-2.496	-2.424
Resultaat gewone bedrijfsuitoefening	-534	452	548	828	1.323
Vennootschapsbelasting	-	-	-	-	-923
Jaarresultaat (x € 1.000)	-534	452	548	828	400

Van grote invloed op de prognosecijfers zijn de sectorheffingen, te weten de verhuurdersheffing en de saneringsheffing. De omvang van deze post neemt in deze prognose jaarlijks af, vanwege de jaarlijkse afname van het aantal DAEB-woningen (en overgaan naar het niet-DAEB segment) en het wegvallen van de saneringsheffing vanaf 2019.

Prognose balansposten	2015	2016	2017	2018	2019
Activa					
Materiele vaste activa	108.224	105.403	102.008	98.752	95.529
Financiële vaste activa	28	28	28	28	28
Vlottende activa	268	268	268	268	268
Liquide middelen	3.589	4.949	6.908	3.958	5.485
Balanstotaal	112.109	110.647	109.211	103.005	101.310

Passiva					
Eigen vermogen	8.987	9.439	9.987	10.815	11.215
Voorzieningen	16	16	16	16	16
Leningenportefeuille	72.519	70.809	69.041	62.213	60.321
Terugkoopverplichtingen	27.894	27.690	27.474	27.269	27.065
Kortlopende schulden	2.693	2.693	2.693	2.693	2.693
Balanstotaal	112.109	110.647	109.211	103.005	101.310

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

Financiële kengetallen	2015	2016	2017	2018	2019
Solvabiliteit (o.b.v. historische kostprijs)	8,0%	8,5%	9,1%	10,5%	11,1%
Solvabiliteit (o.b.v. bedrijfswaarde)	24,7%	27,2%	30,0%	33,6%	35,6%
Rentedekkingsgraad (ICR)	1,8	2,1	2,1	2,3	2,1
Aflossingsruimte (DSCR)	1,1	1,2	1,3	1,5	1,4
Loan to value (LTV)	69,1%	67,0%	64,7%	58,1%	56,5%
Dekkingsratio	29,1%	28,3%	28,0%	25,3%	24,5%

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.

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 2014 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 2014 1 klacht ontvangen. Dit betrof een klacht over geluidsoverlast.

Er is onder andere besloten een geluidsmeting te houden. De klacht is naar tevredenheid van de klager 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 2014 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 . Daarnaast hebben wij de gegevens over de topfunctionarissen in dit hoofdstuk gepubliceerd.

10.2 Deskundigheid en Samenstelling

De RvC maakt jaarlijks een verslag van werkzaamheden dat wordt gepubliceerd. Dit verslag gaat over het jaar 2014, maar we zullen alvast zoveel mogelijk gegevens die in 2015 verplicht worden hieronder al vermelden. De RvC heeft in 2014 al veel aandacht besteed aan de concept Governancecode 2015. Er is een discussie geweest over de functie-indeling, permanente educatie en de relatie bestuurder-RvC. Hieruit blijkt dat de RvC belang hecht aan de goede code die ook functioneel is.

In het verslag legt de RvC vast welke bepalingen (niet zijnde pas toe bepalingen) van de Governancecode niet werden nageleefd en met welke rechtvaardiging hiervan is afgeweken. Van elk lid wordt in het verslag vermeld:

- Geslacht, leeftijd, hoofdfunctie en nevenfuncties;
- Honorering;
- Moment van eerste benoeming en eventuele herbenoeming;
- Voordrachtszetel huurders of OR;

- Lidmaatschap van commissies binnen de RvC;
- Vermelding van eventuele besproken mogelijke belangenverstrengeling;
- Aantal behaalde PE-punten en aard van de gevolgde educatie;
- Aantal bijgewoonde RvC- en commissievergaderingen.

De Raad van Commissarissen bestaat in 2014 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. Het aantal behaalde PE-punten kunnen we nog niet vermelden, wel kunnen we hierbij aangeven dat alle RvC-leden al diverse bijeenkomsten en congressen hebben bijgewoond. De Raad van Commissarissen werkt met een profielschets voor de raad als geheel en voor de onderscheiden functionarissen, gerelateerd aan zijn omvang, samenstelling en activiteiten, voor de gewenste deskundigheid en achtergrond van de leden van de Raad van Commissarissen. De profielschets wordt jaarlijks geactualiseerd.

De samenstelling van de Raad van Commissarissen in 2014 is als volgt:

Naam	Functie & Rol	Hoofd/nevenfunctie	Benoemd sinds	Aftredend per	Herbenoeming
Mw. Drs.Ir. A.L. Koning	Voorzitter <i>Algemene coördinatie</i>	Voorzitter Sociale Verhuurders Haaglanden Eigenaar adviesbureau Stad 2.0 Lid Eerste Kamer Lid Provinciale Staten Lid Algemene Bezwaarschriftencommissie (ABC) Gemeente Rotterdam	01-01-2011	31-12-2018	Ja
		<i>Voorzitter Stichting Veilig Spelen</i> <i>Ambassadeur Groen</i>			
Drs. F.A. van Rooij	Secretaris <i>Welzijn-wonen & zorg</i>	Directeur/bestuurder Radius Leiden en Oegstgeest	01-01-2010	31-12-2017	Nee
		<i>Bestuurslid Care2Care Zuid- Holland</i>			
Mw. Ir. H. A. Meester-Broertjes	Vice-voorzitter <i>Ruimte. ordening & overheidsbeleid</i>	Senior milieuadviseur	01-01-2009	31-12-2016	Nee
		<i>Voorzitter Vereniging Oud Oegstgeest.</i> <i>Penningmeester Stichting MEC Oegstgeest</i>			
MW. Ir. A.E. Koningsveld- den Ouden	lid voordrachtszettel huurders <i>Algemeen maatschappelijk</i>	Procesmanager & projectleider gebiedsontwikkeling bij Dienst Landelijk Gebied Plv. voorzitter/lid Algemene Bezwaarschriften commissie (ABC) Gemeente Rotterdam	01-01-2013	31-12-2016	Ja
		<i>Voorzitter D66 afdeling Oegstgeest-Rijnland</i> <i>Vertrouwenspersoon Extern meldpunt i.k.v. klokkenluidersregeling Holland-Rijnland</i>			
Drs. L.A.S. van der Ploeg RA RC EMFC	Lid <i>Financiën</i>	Directeur-eigenaar Real Return B.V.	01-01-2013	31-12-2016	Ja
		<i>Lid RVC NSI N.V.</i> <i>Vice-voorzitter RvC Dunea NV</i> <i>Lid RvT Stichting Alrijne Zorggroep</i> <i>Docent Executive Programme Erasmus School of Accounting & Assurance.</i> <i>Lid Curatorium Certified Management Controlling Erasmus School of Accounting & Assurance</i> <i>Commissielid Vereniging Toezichhouders Woningcorporaties</i>			
Mr. J.R.B. Heemstra	Lid voor-drachtszettel huurders <i>Juridisch</i>	Notaris bij De Clercq advocaten, notarissen en belastingadviseurs	01-01-2011	31-12-2014	Nee
		<i>Secretaris Stichting Leids Etnologisch Fonds.</i> <i>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. De Raad conformeert zich aan deze code. De samenstelling van de Raad van Commissarissen wijzigt ingaande 2015. De zittingstermijn van mevrouw Drs. Ir. A.L. Koning liep eind 2014 af en zij is herbenoemd voor een zittingstermijn tot eind 2018. De zittingstermijn van de heer mr J.R.B. Heemstra liep eind 2014 af en hij heeft besloten geen nieuwe zittingstermijn te aanvaarden. De vacature wordt aangehouden in verband met de voorgenomen fusie met Alkemade Wonen.

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. Mevrouw Koning is lid van provinciale staten maar dat is geen probleem aangezien zij geen woordvoerder is van Wonen noch van Ruimtelijk Ordening. De onafhankelijkheid van de leden van de Raad van Commissarissen is in overeenstemming met bepaling III.2.2. van de Governancecode Woningcorporaties 2011.

In 2014 zijn de vergoedingen van de RvC en de beloning van de directeur-bestuurder getoetst aan de Wet Normering Topinkomens (WNT). De beloning van de vice-voorzitter, lid financiën en de directeur-bestuurder liggen boven de toegestane WNT-norm. Voor de overschrijding wordt gebruik gemaakt van de toegestane overgangsregeling. Jaarlijks wordt de honorering geïndexeerd en voor 2014 zijn de beloningsbedragen als volgt vastgesteld: leden € 4.698 per jaar, vice-voorzitter en de financieel deskundige € 5.729 per jaar, voorzitter € 7.048 per jaar. De bedragen zijn exclusief btw. 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 van Buitenlust heeft in 2014 vijf maal regulier vergaderd. De accountant was aanwezig bij de reguliere vergadering waarin de jaarrekening 2013 behandeld werd.

In 2014 heeft de RvC een zelfevaluatie gehouden. Eind augustus 2014 heeft een jaarlijks gesprek met de OR plaatsgevonden.

Daarnaast is er een aantal vergaderingen geweest samen met de RvC van Alkemade Wonen in verband met plannen met betrekking tot de voorgenomen fusie van Buitenlust met Alkemade Wonen. Alle leden van de Raad van Commissarissen zijn frequent aanwezig geweest bij de vergaderingen.

In 2014 zijn onder meer de volgende onderwerpen aan de orde geweest.

Bedrijfsvoering:

- Jaarrekening 2013
- Managementletter 2013
- Continuïteitsoordeel Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV)
- Oordeelsbrief Minister van BIZA, november 2013
- Benchmark
- Meerjarenbegroting
- Fusie
- Visitatie
- Honorering RvC-leden

Sociaal maatschappelijk en strategisch beleid:

- Huurverhoging 2014
- Herstructurering wijk Buitenlust
- Verkoopbeleid

In 2014 zijn besluiten genomen over:

- Honorering leden Raad van Commissarissen
- Investeringsbesluit fase 3 en sloop- en investeringsbesluit fase 4 Wijk Buitenlust
- Jaarrekening 2013
- Actualisering verkoopbeleid
- Herbenoeming voorzitter RvC
- Treasurystatuut
- Investeringsstatuut

De Raad van Commissarissen wordt door de directeur-bestuurder o.a. 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 meerjarenbegroting en notities over onderwerpen waar beleidsmatige keuzes moeten worden gemaakt. Ook dit jaar heeft de Raad een gesprek met de externe accountant gehad.

In iedere vergadering wordt de Raad geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot lopende en projecten die in voorbereiding zijn. Hiernaast hebben de voorzitter en de vicevoorzitter periodiek overleg met de directeur-bestuurder over de agendastelling van de Raadsvergadering en is er incidenteel overleg met andere commissarissen. Ook spreken voorzitter en vice-voorzitter als remuneratiecommissie in hun rol als werkgever regelmatig met de directeur. Tevens hebben wij een auditcommissie bestaande uit de voorzitter van de RvC en de commissaris die de financiële belangen behartigt. De Raad ervaart de informatievoorziening door de directeur-bestuurder als ruim 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. In het jaar 2014 waren de werkzaamheden van de parlementaire enquêtecommissie en het door deze commissie uitgebrachte rapport onderwerp van intensief beraad. Ook voor Buitenlust hebben de resultaten van dit maatschappelijk debat gevolgen. 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 (meerjaren)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 2014 goed gedaan en zijn de doelstellingen grotendeels gehaald. De woningen in de Celebes- en de Soembastraat in de wijk Buitenlust zijn na renovatie opgeleverd en de voorbereiding van de nieuwbouw in fase 4 is voltooid. Tevens heeft Buitenlust in 2014 het visitatietraject doorlopen en wederom een klanttevredenheidsonderzoek laten afnemen onder haar huurders. De uitkomsten van zowel het visitatierapport als ook van het klanttevredenheidsonderzoek zijn positief. 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 verheugd dat het door de directeur-bestuurder in 2014 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 van de corporatie. 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 2014 is de toezichtbrief van het CFV ontvangen. Voor het zesde 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 2014.

Projecten

Wijk Buitenlust

In de wijk Buitenlust heeft Woningstichting Buitenlust een bezit van 211 woningen; de overige huizen zijn in particulier bezit. In 2014 zijn de renovatiewerkzaamheden van fase 3 afgerond en is gestart met fase 4. Hierbij gaat het om de sloop van 70 en nieuwbouw van 61 eengezinswoningen. Het uitgangspunt is dat we conceptueel gaan bouwen. Voor het bouwen betekent dit dat grote onderdelen van de woning in de fabriek gemaakt worden. Een woning is dan woonklaar in een aantal weken. Voordeel is dat het snel gaat en minder overlast voor de omgeving geeft. Bovendien gaat het om kwalitatief goede woningen. Eind juni 2014 zijn 4 plannen door verschillende aannemers gepresenteerd en het plan van Ballast Nedam is uitgekozen om verder uit te werken en het nieuwbouwplan te realiseren. De gemeentelijke procedures betreffende de sloop/nieuwbouw van de woningen zijn gestart en lopen volgens schema.

Commerciële ruimte Clusiushof

Op 20 december 2013 is het huurcontract met Support & Co getekend, een supermarktorganisatie met oog voor kwaliteit en aandacht voor verstandelijk gehandicapte mensen. Daarom heeft Buitenlust een extra korting gegeven op de huur. Support & Co heeft begin mei 2014 haar deuren geopend in de wijk Poelgeest. Dit betekent dat Woningstichting Buitenlust alle commerciële ruimtes in de 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 2014 en de jaren daarna Woningstichting Buitenlust relatief grote investeringen doet ten behoeve van de wijk Buitenlust. Deze investeringen zijn volgens afspraak gefaseerd gedaan, waarbij na elke afgeronde fase bekeken werd of de volgende fase kon worden doorlopen. Mede hierdoor heeft zij ook geconstateerd dat er tot op heden voldoende mogelijkheden zijn om de risico's te beperkt te houden. Het verkopen van een aantal koopgarantwoningen in de hiervoor benoemde gebieden is daar ook onderdeel van. De in het regeerakkoord aangekondigde heffingen, beperken echter doordat zij als rijksbeleid zijn vastgelegd, de financiële mogelijkheden van Buitenlust in het kader van nieuwe projecten zeer.

10.6 Deelnemingen en verbindingen

VWHR

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

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

Aandelen Woningnet

In 2014 is het nieuwe woonruimteverdeelsysteem ingevoerd. Hiervoor is gebruik 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 totaal 100 aandelen.

10.7 Voorgenomen fusie met Alkemade Wonen

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

10.8 Werkorganisatie

De omvang van de werkorganisatie heeft in 2014 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 2014 betrof dit de inhuur van een adviseur in het kader van het fusietraject en de projectbegeleiding van de herstructurering van de wijk Buitenlust. De RvC is akkoord gegaan met de detachering van de bestuurder met ingang van 1 november 2013 als interim bestuurder bij Alkemade Wonen en deze detachering is voortgezet in 2014. Deze extra werkzaamheden vragen het een en ander van de bestuurder en heeft ook effect op de werkbelasting van de werkorganisatie.

10.9 Huurders

De beide commissarissen die primair de contacten onderhouden met de huurdersorganisatie hebben in 2014 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. Beide commissarissen hebben om en om de bestuursvergaderingen bijgewoond en zij waren ook vertegenwoordigd op de algemene ledenvergadering in maart 2014.

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 2014 het jaarlijkse beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder gevoerd. Medio 2014 was er overleg over de stand van zaken op dat moment, om op basis van de resultaten hiervan de gelegenheid te hebben bij te sturen. De gesprekken zijn 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.

10.11 Honorering bestuur en commissarissen

De Raad heeft de beloning van de directeur-bestuurder voor het jaar 2014 vastgesteld binnen de door commissie Izeboud geadviseerde kaders. Het vaste inkomen bedroeg in 2014 € 110.996, waarvan € 4.594 variabel. De pensioenlasten bedroegen € 28.815 waarvan € 9.007 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 2014 een budget van € 52.854 beschikbaar. De werkelijke kosten zijn € 44.201. Op totaalniveau zijn de kosten in 2014 ruim binnen het budget gebleven.

Omschrijving	Begroting 2014	Werkelijk 2014
Presentiegelden RVC	39.258	32.600
Verschuldigde omzetbelasting		3.673
Overige kosten	13.596	7.928
Totaal	52.854	44.201

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.

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 vanaf maart 2009 voorzitter van de VVE Haeswijk. Dit betreft een seniorencomplex waarvan de woningstichting enkele woningen in haar bezit heeft. Inzake dit voorzitterschap is er echter geen sprake van tegenstrijdige belangen. De directeur-bestuurder bekleedt verder geen nevenfuncties.

Klanttevredenheidsonderzoek

Woningstichting Buitenlust streeft naar optimale klanttevredenheid binnen haar mogelijkheden als relatief kleine woningcorporatie. In het najaar van 2014 is, net als in 2010, een klanttevredenheidsonderzoek uitgevoerd onder onze huurders om te bezien hoe Woningstichting Buitenlust scoort op diverse terreinen. Dit onderzoek is tegelijkertijd door Alkemade Wonen uitgevoerd. In het bijzonder is in het onderzoek ingezoomd op hoe de huurders de leefbaarheid en woonomgeving beoordelen. Gemiddeld komt de waardering uit op een 7,0. In het klanttevredenheidsonderzoek dat in 2010 is uitgevoerd scoorde Buitenlust een 7,2. Een niet-noemenswaardige achteruitgang, deze wordt nader verklaard in het rapport. Woning: 7,1 woonomgeving: 7,0 dienstverlening: 6,9.

Visitatie

Woningstichting Buitenlust is in 2014 gevisiteerd. Dit onderzoek is uitgevoerd door Ecorys. Ook bij Alkemade Wonen is de visitatie door Ecorys dit najaar uitgevoerd. Op 4 december 2014 is het rapport gepresenteerd aan de RvC en de MT-leden. Buitenlust heeft een gemiddelde score van een 7 behaald en dat is een mooie prestatie. In januari 2015 heeft de directeur-bestuurder een formele reactie geschreven en deze is opgenomen in het rapport. In maart 2015 is het definitieve rapport uitgebracht.

Integriteit

In 2008 is voor Buitenlust 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

De visitatiecommissie concludeert dat Woningstichting Buitenlust een solide en goed presterende corporatie is, dat we de prestatieafspraken hebben gerealiseerd en dat onze eigen ambities aansluiten op de opgave in de regio. Onze ambities en opgaven worden herkend door onze belanghouders en ze waarderen de wijze waarop we communiceren. De input van de belanghouders en de aanbevelingen in de visitatierapporten worden gebruikt bij het opstellen van het nieuwe ondernemingsplan voor de fusiecorporatie.

11 KENGETALLEN**Kengetallen ultimo boekjaar****2014** **2013****Verhuureenheden**

1. Woningen en woongebouwen

a. in exploitatie:

gereedgekomen
aangekocht
verkocht
gesloopt

b. in aanbouw:

2. Garages en bedrijfsruimtes

3. Praktijkrumtes

4. standplaatsen woonwagencentrum

5. Parkeerplaatsen

1463	1474
-8	-11
1455	1463
1455	1463
7	7
6	6
9	9
159	159
1636	1644

VOV woningen

1. Aantal

188	181
-----	-----

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

Totaal verzekerde waarde

Totaal bedrijfswaarde

Totaal boekwaarde

Totaal WOZ-waarde

109.660	107.626
58.561	59.094
51.256	49.113
167.787	174.818

Balans per 31-12**per vhe**

Eigen vermogen

Voorzieningen

Lang vreemd vermogen

Kort vreemd vermogen

Vlottende activa

Liquide middelen

Balanstotaal

6.986	8.976
1.215	11
58.844	61.714
5.503	1.430
571	474
1.265	1.790
72.548	72.131

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

6.378	6.060
323	351
3	16
112	104
6.816	6.531
1.626	1.640
2.383	592
803	728
744	786
1.901	1.285
7.476	5.046
-659	1.484
-1.801	-1.875
-2.460	-391
0	0
-2.460	-391

12

Jaarrekening 2014

12.1 BALANS per 31 december 2014

(na verwerking resultaat)

A c t i v a	31-12-14	31-12-13
	€	€
Vaste activa		
Materiele vaste activa		
Sociaal vastgoed in exploitatie	57.388.327	55.195.036
Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	98.122	2.465.729
Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.132.099	1.172.165
	58.618.548	58.832.930
Vastgoedbeleggingen		
Commercieel vastgoed in exploitatie	17.189.246	16.657.020
Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	0	0
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	27.014.781	26.578.436
Commercieel vastgoed in ontwikkeling bestemd voor exploitatie	0	0
	44.204.028	43.235.457
Financiële vaste activa		
Deelnemingen	1.551	1.551
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	26.509	26.509
Latente belastingvorderingen	0	0
Te vorderen BWS subsidie	35.320	118.628
	63.380	146.688
Som der vaste activa	102.885.955	102.215.075
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	503.064	426.063
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	0
Overige voorraden	38.192	37.980
	541.256	464.043
Onderhanden projecten koop	0	0
Vorderingen		
Huurdebiteuren	72.159	72.914
Gemeenten	0	122
Latente belastingvorderingen	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0
Overige vorderingen	54.100	80.892
Overlopende activa	163.144	75.714
	289.403	229.642
Liquide middelen	1.840.902	2.619.360
Som der vlottende activa	2.671.561	3.313.045
TOTAAL ACTIVA	105.557.516	105.528.120

12.1 BALANS per 31 december 2014

P a s s i v a	31-12-14	31-12-13
	€	€
Eigen vermogen		
Algemene bedrijfsreserve	13.131.308	12.584.996
Resultaat boekjaar	-3.579.470	-572.079
	9.551.838	12.012.917
Mutatie ongerealiseerde herwaardering onroerende zaken VOV	612.620	1.118.391
Eigen vermogen	10.164.458	13.131.308
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	1.751.073	0
Voorziening latente belastingverplichting	0	0
Voorziening pensioenen	0	0
Overige voorzieningen	17.407	16.142
	1.768.480	16.142
Langlopende schulden		
Leningen overheid	63.542	66.236
Leningen kredietinstellingen	58.160.164	63.341.763
Terugkoopverplichting onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	27.394.036	26.879.932
	85.617.742	90.287.931
Kortlopende schulden		
Schulden aan leveranciers	709.476	573.453
Aflossingsverplichting Leningen kredietinstellingen	5.742.735	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	103.452	89.284
Schulden ter zake van pensioenen	604	4.699
Overige schulden	165.462	99.945
Overlopende passiva	1.285.108	1.325.356
	8.006.836	2.092.738
TOTAAL PASSIVA	105.557.516	105.528.120

12.2 WINST- & VERLIESREKENING 2014

	2014	2013
	€	€
Bedrijfsopbrengsten		
Huren	9.279.670	8.866.233
Opbrengsten servicecontracten	470.424	513.315
Overheidsbijdragen	0	0
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	5.072	22.918
Overige bedrijfsopbrengsten	162.800	151.936
	9.917.965	9.554.403
Bedrijfslasten		
Afschrijvingen	2.366.340	2.398.897
Overige waardeveranderingen vaste activa en vastgoedportefeuille	3.388.898	793.979
Salarissen	859.466	781.107
Sociale lasten	151.477	129.856
Pensioenlasten	157.759	154.491
Leefbaarheid	26.482	22.991
Lasten servicecontracten	470.424	512.137
Onderhoudslasten	1.083.131	1.149.716
Overige bedrijfslasten	2.295.296	1.367.461
	10.799.273	7.310.635
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	77.894	72.360
Financiële baten en lasten		
Waardeveranderingen financiële vaste activa	0	0
Opbrengst vorderingen die tot de vaste activa behoren	0	0
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	24.984	64.093
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.645.251	-2.807.581
	-2.620.267	-2.743.487
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	-3.579.470	-572.079
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering		
Vennootschapsbelasting	0	0
Resultaat gewone bedrijfsuitoefening na belastingen	-3.579.470	-572.079
Buitengewoon resultaat na belastingen		
Buitengewone baten	0	0
Buitengewone lasten	0	0
Belastingen buitengewoon resultaat	0	0
	0	0
Resultaat na belastingen	-3.579.470	-572.079

12.3 KASSTROOMOVERZICHT

	2014	2013
	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Bedrijfsresultaat voor rentebaten en -lasten	-959.203	2.171.408
<i>Aanpassingen voor:</i>		
- Afschrijvingen	2.366.340	2.398.897
- Overige waardeveranderingen	3.388.898	793.979
- Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbelegging/VOV	690.514	1.190.751
- Mutatie voorzieningen	132.513	-98.471
Veranderingen in werkkapitaal:		
Mutatie in voorraden	-77.213	-68.974
Mutatie in vorderingen	-95.381	-66.311
Mutatie kortlopende schulden	-206.964	-152.700
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	5.239.504	6.168.580
Ontvangen interest		
Ontvangen rente	60.603	54.982
Betaalde interest	-2.662.850	-2.746.984
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.637.257	3.476.578
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investerings in materiële vaste activa	-3.687.907	-2.475.107
Desinvesteringen in materiële vaste activa	458.001	426.471
Investerings in vastgoedbeleggingen	-1.024.102	-19.104
Desinvesteringen in vastgoedbeleggingen	0	65.059
Investerings verkoop onder voorwaarden	-317.562	-776.387
Investerings financiële vaste activa	0	-35.520
Desinvesteringen financiële vaste activa	83.308	87.757
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-4.488.262	-2.726.831
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten uit langlopende schulden	2.000.000	0
Aflossingen langlopende schulden	-1.441.558	-4.504.211
Toename terugkoopverplichtingen woningen VOV	514.103	863.468
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	1.072.546	-3.640.743
Netto kasstroom		
	-778.459	-2.890.997
Mutatie geldmiddelen	-778.459	-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 2014 tot en met 31 december 2014. 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 geclassificeerd 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 kasstroomgenerende 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 2014 bedraagt deze grens € 710,68 (2013: € 699,48).

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 PMC's sluiten aan op het interne beleid. De wijkindeling is als volgt:

wijk	naam	nadere aanduiding	aantal vhe
wijk 1	Buitenlust	Soembastraat, Balastraat, Rijnzichtweg e.o.	211
wijk 2	Centrum	M.H. Tromplaan	43
wijk 3	Bloemenbuurt 1	Korenbloemlaan, Zonnebloemlaan e.o.	299
wijk 4	Bloemenbuurt 2	Gladiolenlaan, Narcissenlaan, Rozenlaan	251
wijk 5	Haaswijk	Kerckwervelaan, Van Beinumlaan, Cleveringalaan e.o.	227
wijk 6	Morsebel	Willem Dudoklaan, Morsebellaan e.o.	215
wijk 7	Apollolaan	Apollolaan	129
wijk 8	Poelgeest	Clusiushof	80
Totaal			1455

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. nieuwbouw- en/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 wordt 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.

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

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.

12.4 Waarderingsgrondslagen (vervolg)

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.

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

Voorraad 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 vlottende activa.

Onderhanden projecten waarvan het saldo een creditstand vertoont, worden gepresenteerd onder 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 (bedrijfstakpensioenfondsen). 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 2014 (en 2013) 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.

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

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. 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 intern 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. Woningstichting Buitenlust heeft de VSO 2 getekend.

Woningstichting Buitenlust heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 2 de fiscale positie ultimo 2014 en het fiscale resultaat 2014 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

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

31-12-14 31-12-13

Sociaal vastgoed in exploitatie

Woningen en woongebouwen	57.086.799	54.865.699
Onroerende goederen, niet zijnde woningen	135.271	135.271
Overige zaken	166.256	194.066
Boekwaarde	57.388.327	55.195.036

Oorspronkelijke kosten	87.459.074	83.081.358
Cumulatieve afschrijvingen/waardeveranderingen	-30.070.747	-27.886.322
Boekwaarde	57.388.327	55.195.036

Woningen en woongebouwen

Boekwaarde per 01 januari	54.865.699	59.922.662
Investerings:		
Overb vanuit activa in ontwikkeling: cpl 102,103	5.369.000	
Herclassificatie/herkwalificatie: van niet-Daeb naar Daeb	100.156	65.059
Investerings: overige	0	25.318
	60.334.855	60.013.039
Desinvesteringen:		
Herclassificatie/herkwalificatie: van Daeb naar niet-Daeb	-1.002.520	-2.871.831
Afwaardering	0	0
Boekwaarde wegens verkoop woningen	-455.505	-426.471
Terugname eerdere afwaarderingen		0
	58.876.830	56.714.737
Afschrijvingen	-1.790.031	-1.849.039
Boekwaarde per 31 december	57.086.799	54.865.699

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	betreft standplaatsen woonwagencentrum	135.271	130.321
Investerings		0	4.950
Afschrijvingen		0	0
Boekwaarde per 31 december		135.271	135.271

Overige zaken

Boekwaarde per 01 januari	194.066	223.054
Investerings	0	0
Afschrijvingen	-27.810	-28.988
Boekwaarde per 31 december	166.256	194.066

12.5 Toelichting Balansposten (vervolg)

Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	31-12-14	31-12-13
Saldo begin boekjaar	2.465.729	933.993
Investerings:		
project KWDOO		
project Clusiushof (bedrijfsruimtes)		
project Clusiushof (parkeervoorziening)		
herstructurering wijk Buitenlust	4.571.218	2.425.736
	7.036.946	3.359.729
Overboeking naar Activa in exploitatie:		
invest.kosten renovatie wijk Buitenlust fase 2 (cpl 103)	-2.877.000	
invest.kosten renovatie wijk Buitenlust fase 3 (cpl 102)	-2.492.000	
	1.667.946	3.359.729
Overb naar Voorz onrendabele investeringen nieuwbouw:		
project Clusiushof (parkeervoorziening)		
herstructurering wijk Buitenlust	-1.569.825	-894.000
Saldo einde boekjaar	98.122	2.465.729

Specificatie naar project:

<i>Nieuwbouw</i>	Clusiushof		
<i>Nieuwbouw</i>	Clusiushof (bedrijfsruimtes)		
<i>Nieuwbouw</i>	Clusiushof (parkeervoorziening)		
<i>Herstructurering</i>	wijk Buitenlust	98.122	2.465.729
		98.122	2.465.729

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

Gebouwen (kantoor en magazijn)	1.063.465	1.103.213
Inventaris	51.005	45.447
Vervoermiddelen	17.629	23.506
	1.132.099	1.172.165
Boekwaarde per 01 januari	1.172.165	1.231.284
Investerings	19.053	0
Afschrijvingen	-56.623	-59.119
Desinvesteringen	-2.496	0
Boekwaarde per 31 december	1.132.099	1.172.165

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

De belangrijkste afschrijvingstermijnen zijn:

<i>Component</i>	<i>Termijn</i>
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:

		2014	2013
* jaarlijkse huurstijging in het kalenderjaar DAEB		4,07%	3,96%
* jaarlijkse huurstijging jaar 1		3,00%	3,88%
* jaarlijkse huurstijging jaar 2		3,00%	3,62%
* jaarlijkse huurstijging jaar 3		3,00%	3,48%
* jaarlijkse huurstijging jaar 4		3,00%	2,65%
* jaarlijkse huurstijging jaar 5		3,00%	2,00%
* jaarlijkse huurstijging jaar 6 e.v.		2,00%	2,00%
* jaarlijkse huurstijging niet-DAEB		0,38%	2,00%
* huurharmonisatie jaar 1		0,10%	0,31%
* huurharmonisatie jaar 2		0,09%	0,26%
* huurharmonisatie jaar 3		0,08%	0,22%
* huurharmonisatie jaar 4		0,07%	0,19%
* huurharmonisatie jaar 5		0,06%	0,18%
* huurharmonisatie jaar 6 e.v.		0,05%	0,00%
* huurderiving		1,00%	0,75%
* beheer en overige variabele bedrijfslasten	norm	€ 1.429	€ 1.435
* heffingen: verhuurdersheffing	norm	€ 728	€ 669
* planmatig onderhoud	cf. MJOB		
* dagelijks onderhoud	norm	€ 446	€ 435
* disconteringsvoet conform regels WSW		5,25%	5,25%
* jaarlijkse stijging variabele lasten	indexering	3,00%	3,00%
* jaarlijkse stijging onderhoud	indexering	3,00%	3,00%
* verkopen ingerekend opbrengsten jaar 1 t/m 5			
* grondwaarde: restwaarde EGW DAEB		€ 8.024	€ 8.251
* grondwaarde: restwaarde MGW DAEB		€ 4.395	€ 4.622
* grondwaarde: restwaarde EGW niet-DAEB		€ 18.013	€ 18.240
* grondwaarde: restwaarde MGW niet-DAEB		€ 12.749	€ 12.976
* levensduur (maximum)		50 jaar	50 jaar
* levensduur (minimum)		15 jaar	15 jaar
* restant levensduur gewogen gemiddelde		30,3	29,8

Toelichting huurontwikkeling:

In de bedrijfswaardeberekening is gerekend met de huurstijgingspercentage vanuit het eigen huurprijsbeleid voor de eerste 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)

	2014	2013
Bedrijfswaarde begin boekjaar		
Totale bedrijfswaarde opstallen (in exploitatie) per 01-01	97.150.659	86.308.445
Herziening bedrijfswaarde 2013		
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	-7.470.720	-7.967.390
Effect één jaar opschuiven	4.726.785	4.790.512
	-2.743.935	-3.176.878
Vorraadmutaties		
Verkoop	167.018	-532.356
Sloop	0	
Nieuwbouw	0	
Aankoop	0	
Overige nieuwe vhe's	0	
Overige mutaties woninggegevens	2.889.253	5.878.433
Mutaties Sociaal <> Commercieel	0	0
	3.056.271	5.346.077
Parameterwijzigingen		
Indexaties	2.213.738	0
Disconteringsvoet	0	
Levensduur	2.694.909	2.788.931
	4.908.647	2.788.931
Wijzigingen exploitatiebeleid		
Huren	-4.532.803	11.577.433
Huurderving	45.327	-537.714
Planmatig onderhoud	-870.717	-1.480.445
Dagelijks onderhoud	-285.975	807.502
Variabele lasten	-205.234	1.073.794
Verhuurdersheffing	1.029.182	-15.460.417
	0	
Restwaarde	-822.237	-2.581.707
	-5.642.457	-6.601.554
Wijzigingen (des)investeringsbeleid		
Verkoop	-923.409	430.465
	-923.409	430.465
Bedrijfswaarde per einde boekjaar		
Totale bedrijfswaarde per 31-12	95.805.776	97.150.659
Bedrijfswaarde sociaal vastgoed in exploitatie	75.498.209	76.358.363
Bedrijfswaarde commercieel vastgoed in exploitatie	20.307.567	20.792.296

12.5 Toelichting Balansposten (vervolg)**Vastgoedbeleggingen****31-12-14** **31-12-13****Commercieel vastgoed in exploitatie**

Woningen en woongebouwen	13.872.800	13.368.458
Onroerende goederen, niet zijnde woningen	3.285.799	3.252.807
Overige zaken	30.647	35.755
Boekwaarde	17.189.246	16.657.020

Oorspronkelijke kosten	20.226.040	19.045.017
Cumulatieve afschrijvingen/waardeveranderingen	-3.036.794	-2.387.997
Boekwaarde	17.189.246	16.657.020

Woningen en woongebouwen

Boekwaarde per 01 januari	13.368.458	11.000.720
Investerings:		
Overb vanuit activa in ontwikkeling:	0	0
Herclassificatie/herkwalificatie: van Daeb naar niet-Daeb	1.002.519	2.871.830
Terugname eerdere afwaarderingen		0
	14.370.977	13.872.550
Desinvesteringen:		
Boekwaarde wegens verkoop woningen	0	-65.059
Herclassificatie/herkwalificatie: van Daeb naar niet-Daeb	-100.156	-65.059
	14.270.821	13.742.431
Afschrijvingen	-398.021	-373.973
Boekwaarde per 31 december	13.872.800	13.368.458

Onroerende goederen, niet zijnde woningen

Boekwaarde per 01 januari	3.252.807	3.316.374
Investerings	189.739	19.104
Afwaardering a.g.v. lagere marktwaarde bedrijfsnonroerend goed	-68.000	0
Afschrijvingen	-88.747	-82.671
Boekwaarde per 31 december	3.285.799	3.252.807

Overige zaken

Boekwaarde per 01 januari	35.755	40.863
Investerings	0	0
Afschrijvingen	-5.108	-5.108
Boekwaarde per 31 december	30.647	35.755

De bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed in exploitatie berekend op basis van de uitgangspunten van het sociaal vastgoed in exploitatie bedraagt per 31-12-2014 € **20.307.567**.

31-12-14 **31-12-13****Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

Boekwaarde per 01 januari	26.578.436	25.802.050
Toevoegingen	919.029	1.466.880
Herwaarderingen	-482.684	-690.493
Boekwaarde per 31 december	27.014.781	26.578.436

Oorspronkelijke aanschafwaarde	30.691.854	29.772.825
cumulatieve herwaarderingen	-3.677.072	-3.194.388
Boekwaarde	27.014.781	26.578.436

12.5 Toelichting Balansposten (vervolg)**31-12-14** **31-12-13***Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:*

Boekwaarde per 01-01	52.668	44.560
Dotatie ten laste van de exploitatie	22.865	24.403
Afgeboekte oninbare posten	21.591-	16.295-
Boekwaarde per 31-12	53.942	52.668

Gemeente Oegstgeest

Gemeente Oegstgeest	0	122
	0	122

Latente belastingvordering

Vennootschapsbelasting	0	0
	0	0

Belastingen en premies sociale verzekeringen

belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0
	0	0

Overige vorderingen

Waarborgsommen Flat Haeswijk	1.350	1.800
Afrekeningen kopers	0	0
Nog te ontvangen externe doorberekeningen	31.520	51.148
Diverse posten	21.230	27.944
	54.100	80.892

Overlopende activa

Nog te ontvangen rente deposito-rekeningen	20.071	55.595
Teruggekochte Koopgarant woningen	128.400	0
Overige overlopende posten	14.673	20.119
	163.144	75.714

Liquide middelen

Kas	837	631
Bank Nederlandse Gemeenten	811	832
ING-Bank	739.019	617.533
Rabobank	235	364
Deposito	0	0
ING Zakelijke spaarrekening	1.100.000	2.000.000
	1.840.902	2.619.360

12.5 Toelichting Balansposten (vervolg)

Langlopende schulden

31-12-14	31-12-13
----------	----------

Leningen overheid

Stand per 01-01	66.236	68.829
Nieuwe leningen	0	0
Aflossingen	-2.694	-2.593
Stand per 31-12	63.542	66.236

Leningen kredietinstellingen

Stand per 01-01	63.341.763	67.843.381
Nieuwe leningen	2.000.000	0
Aflossingen	-1.438.863	-4.501.619
Aflossingen komend jaar (opgenomen onder kortlopende schulden)	-5.742.735	0
Stand per 31-12	58.160.164	63.341.763

Aflossingsverplichtingen:

€ 7.461.583 : in 2015
€ 2.579.010 : in 2016
€ 2.736.198 : in 2017
€ 2.857.618 : in 2018
€ 1.891.208 : in 2019

Borging:

: WSW
: Gemeente Oegstgeest

€ 63.902.899
€ 63.542

Voor geen van de leningen zijn nadere zekerheden gesteld.

Woningstichting Buitenlust beschikt niet over een kredietfaciliteit in rekeningcourant.

Rente- en kasstroomrisico

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

rentepercentages	renteherzieningsperiode	resterende looptijd
<i>Roll over</i>	<i>van 1 tot 3 maanden</i>	<i>< 1 jaar</i>
0%-1%	5.743	5.743
2%-3%	0	0
3%-4%	12.756	5.461
4%-5%	10.630	5.012
5%-6%	34.837	21.700
>6 %	0	26.050
63.966	63.966	63.966

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 van deze leningen betreft:

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

12.5 Toelichting Balansposten (vervolg)

Deze marktwaarde wordt door de geldgever als volgt berekend: de netto contante waarde van het renteververschil 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.

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 2014 is sprake van 188 woningen verkocht onder voorwaarden, op basis van MGE en KoopGarant.

Terugkoopverplichting onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	27.394.036	26.879.932
	27.394.036	26.879.932
Boekwaarde per 01 januari	26.879.932	26.016.464
Toevoegingen	918.893	1.466.880
Herwaarderingen	-404.790	-603.412
Boekwaarde per 31 december	27.394.036	26.879.932

Gedurende 2014 zijn 7 woningen (2013: 11) onder een VOV-regeling overgedragen aan derden. De daarmee samenhangende mutatie in de terugkoopverplichting bedraagt € 918.893 (2013: € 1.466.880).

Als gevolg van een gemiddelde waardedaling van de overgedragen onroerende zaken van 1,51% daalt de terugkoopverkoopverplichting in 2014 met € 404.790.

Kortlopende schulden

31-12-14	31-12-13
----------	----------

Schulden aan leveranciers

Nog te betalen kosten Gemeente Oegstgeest
Crediteuren

0	0
709.476	573.453
709.476	573.453

Leningen kredietinstellingen

Aflossingsverplichting volgende jaar

5.742.735	0
5.742.735	0

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Loonbelasting en sociale verzekeringen
Omzetbelasting

36.447	35.735
67.005	53.549
103.452	89.284

Schulden ter zake van pensioenen

Schulden ter zake van pensioenen

604	4.699
604	4.699

Overige schulden

Afrekening servicekosten
Afrekening water
Jaarafrekeningen NUON
Saldo fondsen
Depotbedrag gecert.sleutels
Huurtoeslag
Salaris
Verplichting vakantierechten
Overige overlopende posten

33.658	23.004
0	750
6.200	10.934
13.080	13.080
11.175	9.875
7.252	7.428
11.919	0
37.360	33.216
44.819	1.658
165.462	99.945

12.6 Toelichting Winst - & verliesrekening**Bedrijfsopbrengsten****2014** **2013****Huuropbrengsten sociaal vastgoed in exploitatie**

Huren woningen en woongebouwen DAEB

Huren onroerende zaken, niet zijnde woningen DAEB

Huren overige zaken

af: Huurderving woningen wegens leegstand

af: Huurderving onroerende zaken, niet zijnde woningen wegens leegstand

8.235.871	7.977.543
13.397	12.882
103.925	105.085
8.353.193	8.095.510
-166.183	-176.598
-4.080	-3.482
8.182.931	7.915.431

Huuropbrengsten commercieel vastgoed in exploitatie

Huren woningen en woongebouwen niet DAEB

Huren onroerende zaken, niet zijnde woningen niet-DAEB

Huren overige zaken

af: Huurderving woningen wegens leegstand

af: Huurderving onroerende zaken, niet zijnde woningen wegens leegstand

910.130	806.713
229.911	186.812
0	0
1.140.041	993.526
-19.419	-15.978
-23.883	-26.746
1.096.739	950.802

Totale huuropbrengsten

9.279.670 **8.866.233****Opbrengsten servicecontracten**

Vergoedingen voor leveringen (te verrekenen)

bij: Vergoedingsderving leegstand (niet verrekenbaar)

af: Vergoedingsderving wegens leegstand

af: Te verrekenen met huurders

511.538	516.954
5.150	
516.689	516.954
-5.150	0
-41.115	-3.639
470.424	513.315

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

77.000	100.000
-72.095	-74.979
167	-2.103
5.072	22.918

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.zaken VOV

1.031.900	1.363.950
0	0
0	0
1.031.900	1.363.950
0	0
-35.870	-43.891
-383.410	-351.491
612.620	968.568
-612.620	-968.568
0	0

12.6 Toelichting Winst- & verliesrekening (vervolg)**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.zaken VOV

	2014	2013
	0	214.900
	0	0
	0	0
	0	214.900
	0	0
	0	0
	0	-65.077
	0	149.823
	0	-149.823
	-	-

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

Doorberekende kosten overige

Bijdrage woonruimteverdeling

Overige doorberekeningen Onderhoud

Overige baten

	24.575	25.881
	12.393	17.154
	6.730	3.890
	21.000	18.000
	21.000	45.000
	46.176	5.745
	3.764	0
	18.150	18.150
	8.826	14.193
	185	3.923
	162.800	151.936

12.6 Toelichting Winst- & verliesrekening (vervolg)**Onderhoudslasten**

		2014	2013
Niet planmatig onderhoud	woningen	545.913	516.981
	overige objecten	10.326	7.942
	overige zaken	24.282	8.787
	fondsen	86.361	76.328
		666.882	610.038
Planmatig onderhoud	woningen	449.749	585.619
	onderhoud VVE woningen	1.116.631	1.195.657
	onderhoud VVE overige objecten	35.232	37.135
	af: doorberekeningen en activeringen	4.989	4.000
	af: kosten eigen dienst (opgenomen bij Salarissen)	-45.488	-50.920
		-28.232	-36.157
		1.083.131	1.149.716

Overige bedrijfslasten

Belastingen	322.161	327.234
Verzekeringen opstal	28.759	25.945
Huisvestingskosten	41.574	42.063
Bestuurskosten	47.188	49.331
Overige personeelskosten	47.551	43.794
Controle- en advieskosten	72.033	59.579
Fusiekosten	57.503	
Dienstverlening door derden	94.870	83.117
Kosten automatisering	118.317	106.462
Administratiekosten VvE beheer	52.082	5.697
Overige algemene kosten	130.754	123.439
Dotatie dubieuze debiteuren	22.865	24.403
Verhuurdersheffing	898.304	36.199
Saneringsheffing	295.526	331.650
Verkoopkosten	27.514	62.171
Overige exploitatiekosten	38.295	46.376
	2.295.296	1.367.461
af: kosten afschrijvingen en rente (opgenomen onder afschrijvingen)	0	0
af: kosten eigen dienst (opgenomen bij salarissen)	0	0
	2.295.296	1.367.461

Honorarium externe accountant:
(betaald in het kalenderjaar resp. 2014 en 2013)

	2014 Deloitte	2014 BDO	2013 BDO
controle jaarrekening	51.425	-	46.762
andere controleopdrachten	-	-	-
Fiscale adviesdiensten	-	8.452	11.293
andere niet-controlediensten	-	-	-
	51.425	8.452	58.056

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeveranderingen verkochte woningen onder voorwaarden	482.684	690.493
af: Waardeveranderingen terugkoopverplichting VOV	-404.790	-618.133
	77.894	72.360

12.6 Toelichting Winst- & verliesrekening (vervolg)**Financiële baten en lasten****Waardeveranderingen financiële vaste activa**

waardeveranderingen financiële vaste activa

2014	2013
0	0
0	0

Andere rentebaten

Rente liquide middelen

Rente te vorderen BWS

Overige rentebaten

20.270	56.608
4.449	7.460
266	26
24.984	64.093

Rentelasten

Rente van geldleningen

Disagio en provisie leningen

Overige rentelasten

2.630.915	2.794.239
14.336	13.341
2.645.251	2.807.581

Belastingen**Vennootschapsbelasting**

Commercieel resultaat conform de winst- en verliesrekening

bij: correctie afschrijvingen

correctie waardeveranderingen

fiscaal lagere onderhoudslasten

onderhoudsdeel in renovatieprojecten

saneringsheffing

toerekening financieringslasten aan projecten

fiscaal lagere rentelasten

af: fiscaal geen opbrengst woningverkopen

fiscaal verlies gemengde projecten

fiscaal lagere waarde leningen kredietinstellingen

Fiscaal resultaat

af: herinvesteringsreserve aankoop kortingsregelingen

herinvesteringsreserve verkoop kortingsregelingen

investeringsaftrek

bij: gemengde kosten

Belastbaar bedrag

af: verliesverrekening voorgaande jaren

Belastbaar bedrag (na verliesverrekening)

-3.579.468	-572.079
2.297.394	2.294.984
3.466.792	866.339
63.189	28.382
-2.761.238	0
295.526	367.849
47.052	0
-29.470	77.029
-50.114	-78.777
0	0
0	-106.499
-250.338	2.877.228
-1.296	-1.874
-21.497	-4.954
-2.406	0
4.400	4.400
-271.136	2.874.800
271.136	-2.874.800
0	0

Verschuldigde belasting

0	0
---	---

Voor Woningstichting Buitenlust zijn voor de jaren 2006 tot en met 2012 de aangiften vennootschapsbelasting ingediend

Voor de aangiften vennootschapbelasting tot en met 2012 zijn definitieve aanslagen opgelegd.

Het verrekenbare verlies ultimo 2012 bedraagt € 385.383.

Er is nog steeds sprake van fiscale verliezen, derhalve wordt nog geen gebruik gemaakt van de fiscale voorziening onde en de afwaardering van activa als gevolg van lagere WOZ waardes. Om die reden zijn er geen actieve en passieve belastinglatenties gevormd.

12.7 OVERIGE TOELICHTINGEN

WNT-verantwoording

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

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

Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen

Bedragen x € 1	J. Banga
Functie(s)	Directeur-bestuurder
Duur dienstverband in 2014	01/1 -31/12
omvang dienstverband (in fte)	1,0
Gewezen topfunctionaris	Nee
(Fictieve) dienstbetrekking	Nee
Langer dan 6 maanden binnen 18 maanden werkzaam	Ja
Bezoldiging	
Beloning	110.996
Belastbare onkostenvergoedingen	1.783
Beloningen betaalbaar op termijn	24.170
Totaal bezoldiging	136.949
Toepasselijk WNT-maximum	103.900
Motivering indien overschrijding:	overgangsregeling wordt toegepast

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

Toezichthoudende topfunctionarissen

Bedragen x € 1	A.L. Koning	H.A. Meester-Broertjes	F.A. van Rooij
Functie(s)	voorzitter RVC	vicevoorzitter RVC	Secretaris RVC
Duur dienstverband in 2014	01/01 -31/12	01/01 -31/12	01/01 -31/12
Bezoldiging			
Beloning	7.048	5.729	4.698
Toepasselijk WNT-maximum	7.793	5.195	5.195
Motivering indien overschrijding:		overgangsregeling wordt toegepast	

Bedragen x € 1	J.R.B. Heemstra	L.A.S. van der Ploeg	A.E. Koningsveld-den Ouden
Functie(s)	Lid RVC	Lid RVC	Lid RVC
Duur dienstverband in 2014	01/01 -31/12	01/01 -31/12	01/01 -31/12
Bezoldiging			
Beloning	4.698	5.729	4.698
Toepasselijk WNT-maximum	5.195	5.195	5.195
Motivering indien overschrijding:		overgangsregeling wordt toegepast	

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

13 ONDERTEKENING

Vastgesteld en goedgekeurd

d.d. 27-05-2015, te Oegstgeest

Directeur-bestuurder

dhr. J. Banga

Raad van Commissarissen

Vorzitter

mevr. drs.ir.A.L. Koning

Vicevoorzitter

mevr. ir. H.A. Meester Broertjes

Secretaris

dhr.drs.F.A. van Rooij

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 2014

De jaarrekening 2014 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 27 mei 2015. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2014

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2014 t.b.v. geheel ten laste van de Algemene bedrijfsreserve te brengen. Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

€ -3.579.470

Gebeurtenissen na balansdatum

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

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

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen van Woningstichting Buitenlust

Verklaring betreffende de jaarrekening

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

Verantwoordelijkheid van het bestuur

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

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

Verantwoordelijkheid van de accountant

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

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

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

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

Oordeel

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

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

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

Den Haag, 27 mei 2015
Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: E.H.A. Arxhoek RA

Bijlage 1**Overzicht VERHUURENHEDEN**

cpl	Straatnaam	huisnummers bouwblokken	aantal totaal	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
			17		1		
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
10	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 4-14-26)	11		egw	egw
		Salvialaan	50 t/m 64 (niet 56,62,64)	5		egw	egw
		Korenbloemlaan	55 t/m 61(niet 55)	3		egw	egw
11	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
12	307	Zonnebloemlaan	7 t/m 69 (niet 7-9)	22		egw	egw
			(niet 13-29-35-37-51-53-63-67)				
13	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	aantal totaal	niet DAEB	type vhe	type vhe
W O N I N G E N							
14	309	Lavendelhof	2 t/m 56	28		flatwon	flatwon
		Irislaan	283	1		miva	miva
15	399	Pres Kennedylaan	app 93-123-207-401-507 (niet 93-123)	3		flatwon	flatwon
16		401	Narcissenlaan	188 t/m 234 (blok F)	24		flatwon
17	402	Narcissenlaan	2 t/m 138	69		flatwon	flatwon
		(Heemwijck)	met recreatiezaal			bejaarden	bejaarden
18	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		
19	404	Rozenlaan	1 t/m 43 (blok H)	22	22	app	app
		Rozenlaan	47 t/m 89 (blok G)	22	22	app	app
20	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
21	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 (niet 5)	4		egw	egw
22	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
23	504	Eduard v Beinumlaan	14 t/m 20	4		HVAT	HVAT
24	505	Meijerspad	1 t/m 10	10		egw	egw
		Kleyn Profijtlaan	1 t/m 11 (niet 3)	5		egw	egw
		Cleavingalaan	2 t/m 32 (niet 4-18-20-24)	12		egw	egw
		Polaklaan	1 t/m 4	4		egw	egw
25	506	Cleavingalaan	7 t/m 41	18		HVAT	HVAT
		Cleavingalaan	5	1		mgw	mgw
		Cleavingalaan	1,3	2		flatwon	flatwon
26	507	Meijerspad	11 t/m 19	9		egw	egw
		Cleavingalaan	34 t/m 56 (niet 40)	11		egw	egw

Bijlage 1 Overzicht verhuureenheden (vervolg)

cpl	Straatnaam	huisnummers bouwblokken	aantal totaal	niet DAEB	type vhe	type vhe	
W O N I N G E N							
27	508	Adr Schuurmanlaan	11 t/m 25 (niet 21)	7		egw	egw
		Adr Schuurmanlaan	12 t/m 18 (niet 14)	3		egw	egw
		Frits Mehrstenslaan	1 t/m 17	9		egw	egw
28	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
29	510	Kerckwervelaan	65 t/m 75	6		mgw	mgw
		Jan Zwartlaan	1 t/m 21	11		mgw	mgw
30	601	Erasmuslaan	1,3, 7 t/m 15	7		egw	egw
31	602	Morsebellaan	12 t/m 32	11		egw	egw
		A.M.G. Schmidlaan	1 t/m 31 (niet 17-27)	14		egw	egw
32	603		1,3		2		
		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
33	604	Willem Dudoklaan	2 t/m 70	35		flatwon	flatwon
		Willem Dudoklaan	1 t/m 69	35		flatwon	flatwon
34	605		44		1		
		Aldo van Eycklaan	9-21,27-45,51-71,77-85 (niet 55-59-67-69) 15,51	29	2	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
35	606	Corn v Eesterenlaan	1 t/m 29	15		mgw	mgw
		Corn v Eesterenlaan	2 t/m 20	10		mgw	mgw
36	701	Apollolaan	2 t/m 96	21		mgw	mgw
			(niet 8,12,14-24,28-38,40, 50-60,74-84)				
37	702	Apollolaan	98 t/m 150 (gebouw 4a)	27		mgw	mgw
			152 t/m 228 (gebouw 4b)	39		mgw	mgw
38	703	100,106,112,124,134,140,142,	148,166,174,184,212,214,224		14		
		Apollolaan	300 t/m 382	42		mgw	mgw
39	801	302,312-316,324-330,338-344,352-358,366-372,380,382			22		
		Clusiushof	151 t/m 235	43		mgw	mgw
		160 t/m 234 (niet 164)	37				
			Totaal aantal woningen	1455	100		

Bijlage 1 Overzicht verhuureenheden (vervolg)

cpl	Straatnaam	huisnummers bouwblokken	aantal totaal	niet DAEB	type vhe	type vhe
OVERIGE OBJECTEN						
191	Borneostraat	bedrijfsruimte nr.43 A	1	1		
391	Salviaalaan	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	Clusiusshof	bedrijfsruimte nr. 4 en 8	2	2		
892	Clusiusshof	parkeervoorziening	99	99		
Totaal aantal ov obj			181	172		

Specificatie naar type:	Eengezinswoningen	596	600
	Meergezinswoningen zonder lift	190	190
	Meergezinswoningen met lift	669	673
		1455	1463

Specificatie naar bouwjaar:	tot 1950	118	118
	1950 tot 1960	145	145
	1960 tot 1970	186	187
	1970 tot 1980	136	136
	1980 tot 1990	234	236
	1990 tot 2000	258	259
	na 2000	378	382
		1455	1463