



Jaarverslag 2015

Datum: 25 april 2016

Inhoudsopgave

1.	Voorwoord	3
2.	Bestuursverslag	5
3.1	Ontwikkelingen binnen Waardwonen en de sector	5
3.2	Maatschappelijke verantwoordelijkheid	7
3.3	Klanttevredenheid en benchmark	7
3.4	Governance	7
3.5	Financiën en risicobeheersing	7
3.6	Belanghouders	9
3.7	Huurdersorganisaties	9
3.8	Vooruitblik 2016	9
3.	Volkshuisvestingsverslag	11
3.1	Organisatie	11
3.2	Woningbezit	14
3.3	Kwaliteit van de woningvoorraad	17
3.4	Huurbeleid	19
3.5	Huurders betrekken bij het beleid	21
3.6	Leefbaarheid	23
3.7	Wonen en zorg	25
3.8	Financiën	26
4.	Verslag van Raad van Commissarissen	31

1. Voorwoord

De basis leggen voor 2016 en verder

2015 was een belangrijk jaar voor Waardwonen. Een jaar waar we met trots op terugkijken en een jaar waarin we de basis hebben gelegd voor 2016 en verder. 2015 zou je kunnen omschrijven als een jaar waarin we aan eigen onderhoud hebben gedaan en hebben gewerkt aan bouwstenen voor de toekomst. We hebben ons eigen 'huis' zodanig onderhouden dat we klaar zijn voor de volgende jaren. We hebben hierbij niet alleen goed beheer uitgevoerd op onze interne bedrijfsvoering, maar ook hebben we hard gewerkt aan het kunnen inspelen en voldoen aan alle nieuwe eisen die 'van buitenaf' aan ons gesteld worden en gaan worden.

De bouwstenen

Op 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet ingetreden. Vanuit deze nieuwe wet hebben we dit jaar gewerkt aan ons 'bod' richting de gemeenten en zijn we gestart met het maken van prestatieafspraken. Bij het maken van het bod zijn onze huurdersorganisaties betrokken en is er overleg geweest met onze gemeenten. Dit eerste 'oefenjaar' geeft ons vertrouwen voor de toekomst. We hebben ervaren dat alle partijen groot belang hechten aan het komen tot prestatieafspraken. Door te werken aan een gezamenlijke visie op onze woningmarkt en betaalbaar en goed wonen leggen we een goede basis voor de toekomst.

Een andere belangrijke bouwsteen is de portefeuillestrategie. In 2015 zijn we gestart met de herijking van de strategie. Ook deze bouwsteen maken wij niet alleen. De mening en de visie van onze huurdersraden, gemeenten en andere belanghouders zijn hierin voor ons essentieel.

Intern hebben we gewerkt aan een stevige basis. Het jaar 2015 stond in het teken van nieuwe automatiseringssystemen. Deze systemen hebben wij nodig om de volgende stap in onze professionalisering te maken. Effectief en efficiënt werken vinden wij belangrijk, en het hebben van goede gegevens over ons bezit is essentieel.

In 2015 heeft onze visitatie plaatsgevonden. Verschillende belanghouders van Waardwonen zijn hierbij betrokken en hebben hun mening en visie gedeeld over onze positie in de maatschappij binnen de gemeenten Lingewaard en Berg en Dal. Wij waarderen de inzet en betrokkenheid die we hebben ervaren van onze belanghouders bij de visitatie. Hun input en reacties zijn voor een ons een belangrijke reflectie op ons handelen. Via deze weg wil ik dan ook alle betrokkenen hartelijke danken voor hun inzet hierbij. Deze visitatie, die wij naar verwachting aan het begin van het tweede kwartaal van 2016 kunnen delen, is dan ook weer een van de belangrijke bouwstenen voor ons!

Sociaal woonakkoord

In de zomer 2015 heeft Waardwonen voor het sociaal huurakkoord gestemd. Met dit akkoord verwachten wij een aantal belangrijke ambities te kunnen realiseren zoals: de betaalbaarheid van wonen voor onze huurders en het realiseren van investeringsruimte voor toekomstige ontwikkelingen.

Bestuurswisselingen

In 2015 hadden we te maken met bestuurswisselingen. In juni 2015 heeft Sije Holwerda de organisatie verlaten. Hij is als directeur-bestuurder bij De Huismeesters in Groningen begonnen. Tot mijn komst in januari 2016 heeft Leo Urgel de honneurs waargenomen. Mijn eerste indruk als directeur-bestuurder van Waardwonen is dat Waardwonen een hele mooie organisatie is, die er erg goed voor staat. Een organisatie die groot belang hecht aan huurderstevredenheid, dit ook goed monitort, en ook steeds meer een speler wordt die met beide benen midden in de maatschappij staat. Waardwonen is ook een organisatie waar haar medewerkers erg trots op zijn en waar met hart en ziel door alle mensen gewerkt wordt. Ik ervaar het als een eer hier te mogen werken en samen met alle collega's van Waardwonen de toekomstige ambities op te pakken.

Waardwonen sloot 2015 met een groot gevoel van trots af. We haalden een AA score bij de Aedes-benchmark 2015, genaamd 'prestaties verbeterd, verschillen verkleind'. Deze AA score is een hele mooie pluim op het werk van alle medewerkers van Waardwonen die het afgelopen jaar hard hebben gewerkt aan het verbeteren van onze prestaties en het vergroten van de klanttevredenheid. Ik wil dan ook alle collega's van Waardwonen enorm danken voor hun grote inzet en betrokkenheid.

Een korte vooruitblik naar 2016 laat zien dat er veel staat te veranderen voor corporaties. Veranderingen waar wij direct het gevolg van merken, zoals het gegeven dat we een splitsing gaan maken in ons bezit. Maar ook gevolgen die met name op papier zichtbaar zullen zijn, die echter wel in de beeldvorming grote impact kunnen hebben. Zo geven wij in 2016 voor het eerst vorm aan een nieuwe wettelijke waardebeoordeling: de marktwaarde in verhuurde staat. Onze financiële positie lijkt hierdoor aanzienlijk te verbeteren, terwijl het alleen het vermogen betreft dat in stenen zit. Onze daadwerkelijke financiële sturing en mogelijkheden zijn gelinieerd aan onze kasstroom en liquiditeitspositie. En juist op dit gebied verwachten wij in 2016 en voor de daarop volgende jaren een verdere beperking door onder andere de verhuurdersheffing, toename van fiscale financiële verplichtingen en de uitvoering van onze in 2016 vast te stellen strategische vastgoed koers. Onze uitdaging ligt erin om die financieel gezonde corporatie te blijven, om goed te communiceren over enerzijds onze 'goudgerande' buitenkant die niet het daadwerkelijke verhaal vertelt en anderzijds het gegeven dat wij moeten blijven sturen op bedrijfslasten en kosten en keuzes wat betreft investeringen.

2015 was voor ons een belangrijk bouwjaar. We hebben een stevige basis gelegd voor onze toekomstige ambities. Welke ambities dit zijn en hoe wij deze verder gaan vormgeven wordt de belangrijke rode draad voor 2016. 2015 was ook een jaar waarin we samen met onze belanghouders belangrijke slagen hebben gemaakt. Ik dank onze belanghouders, onze huurdersorganisaties, onze gemeenten, en al onze andere partners voor hun inbreng en de productieve samenwerking! Wij zien met vertrouwen uit naar het samen verder werken aan goed wonen voor al onze huidige en toekomstige huurders.

Hanke Gielen-Struik
Directeur-bestuurder

2. Bestuursverslag

3.1 Ontwikkelingen binnen Waardwonen en de sector

Het jaar 2015 was voor Waardwonen een enerverend jaar. Met de invoering van de nieuwe Woningwet laten we een aantal jaren van onduidelijkheid achter ons. De Woningwet en het Besluit Toegelaten Ingestellingen Volkshuisvesting (BTIV) geven ons de kaders waarbinnen we als corporatie mogen opereren. De mogelijkheden op het gebied van vastgoed zijn teruggebracht naar de kerntaak van woningcorporaties. Ook op het gebied van leefbaarheid is het werkdomein van de corporaties beperkt. Wat wij waarderen is dat het samenwerken met belanghouders belangrijker wordt. In nauwe samenwerking met huurdersorganisaties en in overleg met gemeenten hebben we in 2015 het bod richting gemeenten gedaan. We zien een duidelijke meerwaarde in het als volwaardige partners komen tot goede prestatieafspraken.

Door te werken aan een gezamenlijke visie op onze woningmarkt en betaalbaar en goed wonen, leggen we een goede basis voor de toekomst. Onze beide gemeenten zijn dit jaar gestart met het maken van hun woonvisie. Wij werken hier als partners gezamenlijk aan. In de gemeente Berg en Dal zijn we gestart met het onderzoeken en weergeven van verschillende scenario's op basis waarvan we toekomstige keuzes gaan maken. In opdracht van de gemeente Lingewaard, woonstichting Gendt en Waardwonen heeft Companen een woningmarkt onderzoek uitgevoerd. De uitkomsten hiervan bieden een belangrijke input voor de gemeentelijke woonvisie en onze portefeuillestrategie.

Professionaliseren

2015 was voor de organisatie het jaar van professionaliseren. Waardwonen heeft een nieuw primair automatiseringssysteem geïmplementeerd. Dit heeft een grote impact gehad op de hele organisatie. Het was intern een heel belangrijke activiteit, die bijgedragen heeft aan een verbetering van de werkprocessen en de interne samenwerking. Medio november zijn we met het nieuwe systeem gaan werken. Met dit automatiseringssysteem kunnen we onze bedrijfsvoering optimaliseren, beter voldoen aan wet- en regelgeving en effectiever en efficiënter werken.

Mijn Waardwonen

Tegelijk met het nieuwe primaire systeem hebben we ook ons huurdersportaal vernieuwd en hiermee de dienstverlening voor onze huurders verbeterd. Huurders kunnen nu eenvoudig hun eigen gegevens bekijken en wijzigen, zaken direct regelen, zoals reparaties plannen, de huur betalen en digitaal met Waardwonen communiceren. Inmiddels heeft een derde van onze huurders zich geregistreerd voor het huurdersportaal.

Visitatie

In het najaar van 2015 hebben de Raad van Commissarissen en het bestuur opdracht gegeven voor de visitatie. Het visitatietraject is eind 2015 grotendeels afgerond. De visitatie heeft betrekking op de periode 2011-2014 en is uitgevoerd door bureau Cognitum.

In het visitatierapport wordt Waardwonen gezien als een organisatie die vanuit haar 'no-nonsens' in steek de afgelopen jaren veel energie heeft gestoken in het in control komen en de professionalisering van de interne organisatie. De medewerkers staan voor hun organisatie en voelen een grote betrokkenheid bij Waardwonen. Waardwonen beheerst de processen met betrekking tot de kwaliteit van woningen en het woningbeheer goed.

Daarnaast zijn er door Cognitum ook aandachtspunten genoemd, die met name betrekking hebben op samenwerking, de sociale opgaven en de woonomgeving. Samengevat zijn dit de volgende:

1. Onze blik verbreden van beleidsvoering op de 'stenen kant' naar ook de klanten en woonomgevingskant, bijvoorbeeld het ontwikkelen van preventief beleid om problematische situaties bij huurders te voorkomen.
2. Werk actief aan de communicatie en de samenwerking met externe en interne belanghebbenden, verstevig de relatie, bijvoorbeeld binnen beleidskeuzes, maatschappelijke ontwikkelingen en uitdagingen en ontwikkelingen binnen de regio.
3. Actualiseer de portefeuillestrategie.

4. Ontwikkel een sterke oriëntatie op belangrijke ontwikkelingen in het woondomein, zoals vergrijzing, kwaliteit van de kleine dorpskernen en vraagstukken van leefbaarheid en de koppeling van wonen en zorg.
5. Maak vanuit de volgende professionaliseringsstrategie, de bovenstaande opgaven ook mogelijk. Geef medewerkers meer eigen verantwoordelijkheid en laat hen meer zelfstandig opereren richting externe stakeholders.

Waardwonen kijkt met tevredenheid en trots naar de uitkomsten van het visitatierapport. Wij ervaren het rapport als een bevestiging van een eerder gemaakte koers met betrekking tot de bedrijfsvoering van de organisaties en zullen de adviezen met betrekking tot het naar buiten gaan, samenwerking met en aansluiten bij ontwikkelingen binnen de buitenwereld ter harte nemen. Ten aanzien van de aandachtspunten stellen we een plan op om tot een verbetering te komen.

Prestatieafspraken

In november 2015 hebben we in samenwerking met de huurdersorganisaties een bod gedaan aan de gemeenten. Daarnaast hebben we in overleg met gemeenten, de Bewonersraad Lingewaard en de Huurdersvereniging Millingen aan de Rijn de prestatieafspraken in beide gemeenten voor één jaar opgesteld. De ondertekening van de prestatieafspraken vindt begin 2016 plaats. Op basis van de nieuwe woonvisies zullen we in 2016 de prestatieafspraken voor meerdere jaren, binnen een zogenaamd 'raamwerk', met beide gemeenten vastleggen.

Statushouders

In het najaar van 2015 was de vluchtelingenproblematiek en het plaatsen van alle statushouders een belangrijk onderwerp van gesprek met beide gemeenten. In 2015 hebben we kunnen voldoen aan onze taak. We hebben drie woningen uit de verkoop gehaald om statushouders te huisvesten. In de gemeente Lingewaard waren er verder voldoende mutaties om de statushouders te huisvesten zonder dat dit zorgde voor extra druk op de woningmarkt. In Millingen aan de Rijn is de druk wel licht toegenomen. Voor 2016 zal de vraag naar woonruimte voor statushouders aanzienlijk hoger zijn. Samen met gemeenten zoeken we naar passende oplossingen om te voldoen aan taakstelling.

Portefeuillestrategie

Het kunnen maken van goede keuzes vraagt om goede analyses. In 2015 zijn we gestart met de herijking van onze portefeuillestrategie. Deze portefeuillestrategie legt voor ons de basis voor toekomstige keuzes. Keuzes die onder andere betrekking hebben op de vraag hoeveel en welk type woningen we in ons werkgebied voor onze huurders nodig hebben. Hierbij kijken we naar vragen zoals: hoe ziet onze toekomstige huurder eruit? Hoe kunnen we onze huurders ondersteunen zodat ze zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen? Wat is onze duurzaamheidsambitie? Hoeveel woningen moeten we bijbouwen? Deze portefeuillestrategie is voor ons een heel belangrijke basis voor de toekomst. Zo zal onder andere het huurbeleid haar basis in deze portefeuillestrategie vinden. Het betrekken van de huurdersorganisaties, gemeenten en andere belanghouders hierin is voor ons essentieel.

Huisvestingswet en passend toewijzen

In 2015 is de nieuwe Huisvestingswet in werking gegaan. Gemeenten kunnen met deze wet sturen in de woonruimteverdeling. Hiervoor nemen de gemeenten toewijzingsregels op in de huisvestingsverordening. Vanwege het opheffen van de stadsregio is dit in onze regio uitgesteld tot 1 januari 2016.

Vanaf 1 januari 2016 is het passend toewijzen van kracht. Met het passend toewijzen moet de huur van de woning passen bij het inkomen en de huishoudgrootte van de huurder. De overheid heeft deze norm opgenomen om te voorkomen dat huishoudens met een beperkt inkomen in een te dure woning terecht komen. De overheid wil hiermee de kosten voor de huurtoeslag beperken en de woonlasten voor huishoudens met een laag inkomen betaalbaar houden. Vanaf 1 december is Waardwonen gestart met passend toewijzen.

3.2 Maatschappelijke verantwoordelijkheid

Ook in 2015 hadden we te maken met hogere heffingen vanuit de overheid. Ondanks deze heffingen blijft Waardwonen zich inzetten voor het huisvesten van mensen die niet in hun eigen huisvesting kunnen voorzien. De uitgangspunten van ons ondernemingsplan 2013-2017 met als titel "De koers van onze toekomst" waren leidend in ons handelen. Onze missie "Op verantwoorde wijze werken aan plezierig wonen in een aantrekkelijke omgeving in dialoog met huurders, belanghouders en maatschappelijke partners" blijft van kracht.

Voor Waardwonen is de betaalbaarheid en kwaliteit van haar woningen en de woonomgeving belangrijk. Dit komt terug in ons streefhuurbeleid, waarbij we onze huren vastleggen op 75% van wat maximaal mogelijk is. Daarnaast investeren we in duurzaamheid. Zo hebben we in 2015 een groot aantal woningen voorzien van zonnepanelen en hebben we isolerende werkzaamheden uitgevoerd. Dit zorgt voor een flinke verlaging van de energielasten van de bewoners. Ook besteden we veel aan het onderhoud van onze woningen zodat we een kwalitatief hoogwaardig woningbestand hebben. Daarnaast blijven we ons inzetten voor leefbaarheid. Dit doen we onder andere samen met maatschappelijk werk, welzijnsorganisaties, gemeenten, politie en natuurlijk onze huurders.

Om voldoende te kunnen blijven investeren in de woningen en de huren betaalbaar te houden, hebben we een relatief slanke organisatie. Verder professionalisering en het werken aan kostenefficiëntie zullen bijdragen aan onze toekomstbestendigheid.

3.3 Klanttevredenheid en benchmark

Aan het eind van de zomer heeft Waardwonen meegewerkt aan de Aedes Benchmark. Waardwonen krijgt in deze benchmark een AA-score en behoort hiermee tot de koplopers in de branche van woningcorporatie. Dit is een verbetering ten opzichte van de BA score van 2014. De huurders geven Waardwonen gemiddeld een 7,8 wat 0,2 punten hoger is dan in 2014. Waardwonen heeft in het voorjaar 2015 ook zelf een klanttevredenheidsonderzoek laten uitvoeren. Klanten waren tevreden over de dienstverlening, buurt en leefbaarheid. Alleen op het gebied van de gehorigheid van onze woningen scoorden we minder goed. Waardwonen blijft werken aan klanttevredenheid. Het vernieuwde huurdersportaal, de matige huurverhoging in 2015 en de investeringen in de duurzaamheid dragen hieraan bij.

3.4 Governance

De nieuwe Governancecode voor woningcorporaties is op 1 mei 2015 ingegaan. De Raad van Commissarissen (RvC) en het bestuur werken vanuit de uitgangspunten van 'goed ondernemingsbestuur': good governance. Deze nieuwe Governancecode vormt de basis voor het handelen van de RvC en het bestuur. Ook de Bitv geeft een duidelijk kader weer waarbinnen de RvC en bestuur opereren. Zo zijn de drie nieuwe leden van de RvC en de directeur-bestuurder geworven op basis van de eisen die aan de verschillende profielen gesteld worden. Uit het visitatierapport komt naar voren dat Waardwonen op het gebied van governance goed scoort. De visitatiecommissie heeft de onderdelen besturing en intern toezicht beoordeeld met een 7. Ze hadden waardering voor de daadkracht waarmee de raad van commissarissen en het bestuur na 2010 hebben gewerkt aan het op orde krijgen van de interne organisatie.

3.5 Financiën en risicobeheersing

We zijn een financieel gezonde organisatie en voldoen aan de normen van het WSW en de Autoriteit woningcorporaties (voorheen CFV).

Er is een aantal posten die een aanzienlijke financiële impact heeft op de kasstromen. Net als in voorgaande jaren hebben we ook dit jaar de verhuurdersheffing van € 2,2 miljoen moeten afdragen. Ook de nieuwe Woningwet zal effecten hebben op onze financiële situatie, waarbij met name het passend toewijzen van woningen en de hiermee verbonden huurgrenzen een drukkend effect zullen hebben op de kasstromen. Het passend toewijzen vindt plaats met ingang van 1 januari 2016.

Om de bedrijfslasten verder te beheersen, heeft Waardwonen de laatste jaren bezuinigingen doorgevoerd. Bij het vervullen van vacatures wordt scherp gekeken naar de nieuwe invulling daarvan. Voor een verdere uiteenzetting van de financiën verwijzen we naar hoofdstuk 10 Financiën van het volkshuisvestingsverslag.

Risicobeheersing

Waardwonen neemt als maatschappelijk vastgoedondernemer op beheerste wijze risico's met inachtneming van de doelstellingen. Voortdurend werken wij aan het verbeteren van interne risicobeheersings- en controlesystemen. Het risicomangementsysteem is ingericht voor het actief managen van de strategische, financiële en operationele risico's en het beperken van de impact van mogelijke incidenten. Bij Waardwonen maakt risicomangement deel uit van de P&C-cyclus. Er worden ongeveer 25 risico's gemonitord. Dit is een dynamisch proces. Deze risico's en eveneens de (te nemen) beheersingsmaatregelen worden per trimester in het MT doorgenomen. De top risico's worden met de Raad van Commissarissen besproken.

Toprisico's 2015

Gedurende 2015 heeft de beheersing van een aantal risico's topprioriteit gekregen. Het gaat hier om zaken waar we extra sturing op geven om te voorkomen dat ze in de toekomst een risico kunnen vormen.

Match woningvoorraad met woningbehoefte

De herijking van onze portefeuillestrategie is een zeer zorgvuldig traject. Om het goed te doorlopen maken we gebruik van ondersteuning van externe deskundigen. De opgaven en ambities zullen met scenario's worden doorgerekend, zodat de financiële continuïteit gewaarborgd blijft. De match van onze woningvoorraad met de woningbehoefte is hierbij een belangrijk aandachtspunt. De herijkte portefeuillestrategie zal tevens de basis vormen voor het doen van het bod op de woonvisie van de gemeenten, de prestatieafspraken, het huurbeleid, en het splitsingsplan.

Implementatie Wetgeving Wonen

Op 1 juli 2015 is de herziene Woningwet in werking getreden. De implementatie van de wetgeving is een omvangrijke activiteit. Hiervoor hebben wij een plan van aanpak opgesteld op basis van een routeplanner en handreikingen van Aedes. De acties uit het plan worden zowel in het MT als in de RvC periodiek gemonitord.

Onvoldoende kunnen doorrekenen van huurverhogingen

Door de regelgeving op het gebied van huren (passend toewijzen, huursombenadering) en de betaalbaarheidsdiscussie is er een risico dat we extra lasten zoals de verhuurdersheffing en energieprestatie maatregelen onvoldoende kunnen doorberekenen in huurverhogingen. Dit heeft eveneens tot gevolg dat er voor een groot deel van de woningen een mismatch gaat ontstaan tussen de hoogte van de huren en de kwaliteit van de woningen. In de herijking van de portefeuillestrategie nemen we dit risico mee en komen we tot maatregelen om dit risico te beperken.

Regio-indeling

In de herziene Woningwet wordt bepaald dat er woningmarktregio's komen in Nederland. Waardwonen is werkzaam in twee gemeenten, namelijk Lingewaard en Berg en Dal. Als een woningmarktregio niet aansluit op het werkgebied heeft dit gevolgen voor de investeringsmogelijkheden in een bepaald gebied. Het belang van Waardwonen is dat beide gemeenten tot dezelfde woningmarktregio behoren. Waardwonen heeft dit onderwerp geagendeerd op de bestuurlijke agenda met de twee gemeenten.

Grote transacties met derden/sluiten van contracten

Waardwonen beheerst grote en complexe transacties met derden door deze breed in de organisatie te bespreken en te laten beoordelen met disciplines op het gebied van financiën en fiscaliteiten. Daarnaast maakt zij hierbij gebruik van externe adviseurs op het gebied van fiscaliteiten, ondernemingsrecht en het opstellen van overeenkomsten.

Opdrachtgeverschap

Waardwonen beheerst risico's op het gebied van opdrachtgeverschap door het hanteren en volgen van een aanbestedingsbeleid bij projecten. Bij kleinere opdrachten worden eerst offertes opgevraagd en beoordeeld. De autorisatie rond het verstrekken van opdrachten vindt plaats binnen de kaders van een bevoegdhedenmatrix.

Samenwerkingsverbanden

Waardwonen heeft een beperkt aantal verbindingen en samenwerkingsverbanden. De risicobeheersing rond deze verbindingen is vastgelegd in een verbindingsstructuur. Het beleid van Waardwonen is om zoveel mogelijk activiteiten in de stichting (Toegelaten instelling) te doen. In de deelnemingen vinden dan ook nauwelijks meer activiteiten plaats.

3.6 Belanghouders

Waardwonen heeft in 2015 veelvuldig contact gehad met haar belanghouders. In haar contact met haar belanghouders waren het beleid van Waardwonen en de behaalde prestaties een belangrijk gesprekspunt.

Bij de werving van de nieuwe directeur-bestuurder en de drie nieuwe RvC leden heeft de RvC niet alleen gekeken naar intern geformuleerde eisen, maar heeft hierin ook nadrukkelijk de input van derden gevraagd. Zo zijn de huurdersorganisaties betrokken bij de werving en selectie van de drie nieuwe RvC leden en heeft Waardwonen uit gesprekken met haar belanghouders, waaronder de gemeenten, onderzocht welke vereisten voor de functie nodig zijn.

Het bod en de prestatieafspraken zijn in samenspraak met onze huurdersorganisaties ontwikkeld. Samen met gemeenten en huurdersorganisaties is een woningmarktonderzoek uitgevoerd.

Waardwonen heeft een groot aantal belanghouders waar zij mee samenwerkt. Dit zijn onder andere:

- Gemeente Berg en Dal
- Gemeente Lingewaard
- Huurdersvereniging Millingen aan de Rijn
- Bewonersraad Lingewaard
- Buurtbemiddeling
- J.P. van den Bentstichting
- RIBW
- Rijnstad Arnhem
- Driestroom
- Stichting Welzijn Lingewaard
- Woonstichting Gendt
- Zorggroep Rijnwaal
- Gasthuis St. Jan de Deo
- NIM Maatschappelijk Werk
- Woningstichting Oosterpoort
- Vluchtelingenwerk
- Woningcorporaties Stadsregio / KR8

3.7 Huurdersorganisaties

Waardwonen heeft periodiek overleg met de huurdersorganisaties in de gemeente Lingewaard en Millingen aan de Rijn. Net als in voorgaande jaren is gesproken over het huurbeleid en de huurverhoging, waarbij de betaalbaarheid altijd een belangrijk uitgangspunt is. Daarnaast is de huurdersvereniging betrokken bij het woningmarktonderzoek dat één van de uitgangspunten vormt van de portefeuillestrategie, de prestatieafspraken en het bod, de selectie van de nieuwe directeur-bestuurder en drie nieuwe leden van de RvC.

3.8 Vooruitblik 2016

2016 wordt voor Waardwonen een belangrijk jaar. De nieuwe Woningwet en veranderingen die op ons

afkomen vragen om een scherpe koers. Wij blijven ons inzetten voor onze kerntaak: goede huisvesting en een goede leefomgeving voor mensen met een smalle beurs. Het zal daarnaast een jaar zijn van toekomst bepalen. We bepalen onze gewenste woningportefeuille: aan hoeveel en welke woningen is er de komende jaren behoefte in de gemeente Lingewaard en Millingen aan de Rijn. Op basis hiervan stellen we ook ons huurbeleid vast. Met de gemeenten zullen we nieuwe meerjaren prestatieafspraken maken. Samen zoeken we ook naar passende oplossingen voor de grote groep statushouders die in 2016 gevestigd moet worden.

In 2016 gaan we belangrijke keuzes over onze bezit maken. Voor 1 januari 2017 doen wij als corporatie een voorstel aan de minister of en waar wij een scheiding in ons bezit gaan maken. Vanuit het ministerie is aangegeven dat corporaties duidelijk moeten aangeven welk deel van hun bezit zij in hun 'daeb' portefeuille willen houden en welke deel zogenaamd 'niet daeb' wordt. Daarnaast geven wij aan, wanneer wij ervoor kiezen om hier een scheiding in aan te brengen, op welke wijze wij dit willen gaan doen: juridisch of administratief. Voor ons is dit een erg belangrijk proces. Wij kennen een bezit dat wat betreft kwaliteit aan de hoge kant zit. Door het passend toewijzen merken wij dat de verhouding huurinkomsten en wat de woning maximaal aan huur zou mogen opbrengen scheef gaat lopen. Met andere woorden; wij geven veel huurkorting op een deel van onze woningen. Het bieden van veel kwaliteit is voor ons een bewuste keuze geweest, maar dient in het licht van de nieuwe werkelijkheid: passend toewijzen, ons streefhurenbeleid, onze keus te gaan voor betaalbaarheid, goed bekeken te worden. Dit kan er toe leiden dat we ervoor kiezen een klein deel van ons bezit aan de niet daeb kant te plaatsen om ook de huurders met inkomen boven de 35.000 euro te kunnen bedienen en om een betere balans in inkomsten en kwaliteit te krijgen. Bij dit proces, om te komen tot keuzes hierin, betrekken wij nadrukkelijk onze partners: onze huurdersorganisaties en onze gemeenten.

Ook investeren we in 2016 weer fors in de duurzaamheid en goed onderhoud van onze woningen. De nieuwbouwprojecten aan de Van Kleefstraat e.o. in Huissen en het Centrumplan in Millingen aan de Rijn leveren we op. De werkzaamheden aan het Stadhues gaan van start.

Het professionaliseringsproject dat we het afgelopen jaar zijn gestart, krijgt ook in 2016 een vervolg. We werken aan de professionalisering op het gebied van onderhoud en ICT. Het gaat hier om automatisering voor de buitendienst, een aannemersportaal en een systeem voor de meerjarenbegroting.

De vele veranderingen en de nieuwe Woningwet zijn voor Waardwonen een aanleiding om een eerste aanzet voor het nieuwe ondernemingsplan te maken. Om een compleet beeld te krijgen voeren wij in 2016 eerst een 0-meting uit. Dit doen we aan de hand van het INK-managementmodel. In het visitatie-onderzoek zijn vier velden van het INK-model onderzocht. In 2016 laten we een 0-meting uitvoeren op de overige vijf velden. Deze meting heeft vooral betrekking op de inrichting van de organisatie en onderzoekt de velden leiderschap, strategie, beleid, management van medewerkers en processen en middelen.

3. Volkshuisvestingsverslag

3.1 Organisatie

Professionaliseren

2015 stond voor de organisatie en de medewerkers in het teken van het professionaliseringsproject. Alle medewerkers zijn direct of indirect betrokken bij het nieuwe primaire automatiseringssysteem. Het project kende een zorgvuldig implementatietraject. Voor een optimale implementatie van het nieuwe systeem zijn werkprocessen aangepast en efficiënter ingericht. Dit is in nauwe samenwerking gegaan met medewerkers van verschillende afdelingen wat ook heeft geleid tot een betere interne samenwerking. Daarnaast zijn we meer proces gestuurd gaan werken.

Bestuurswissel

Per 1 juli 2015 is de directeur-bestuurder vertrokken. Zijn werkzaamheden zijn tijdelijk overgenomen door een interim-bestuurder om de belangrijke projecten die er liepen doorgang te kunnen blijven geven en een zorgvuldig selectietraject te kunnen doorlopen. Op 18 januari 2016 is de nieuwe bestuurder gestart.

Personeelsbestand

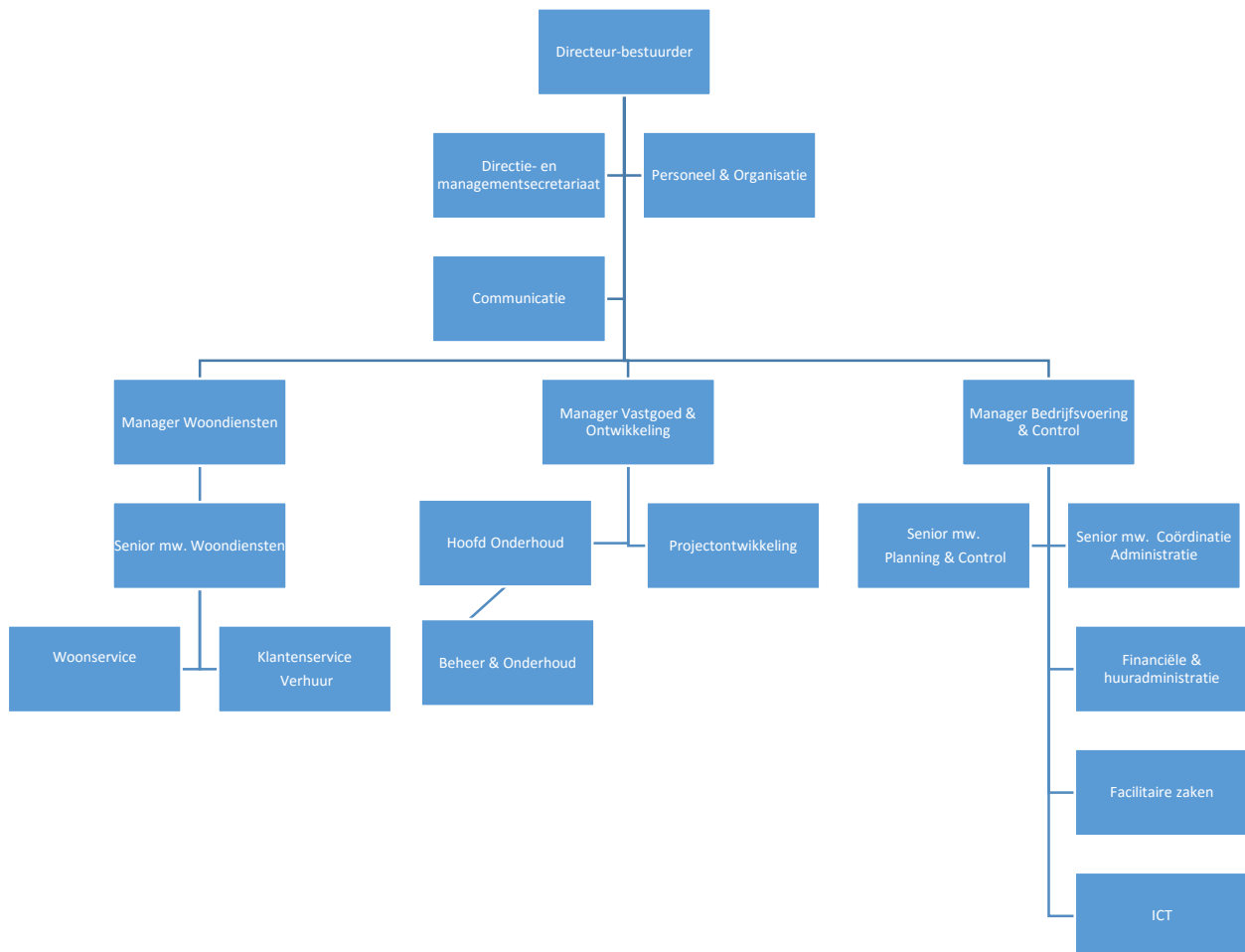
Op 1 januari 2015 hadden wij 37 medewerkers (33,6 fte) in dienst. Op 31 december waren dit er 35 oftewel 31,8 fte. Deze daling is veroorzaakt door het vertrek van de directeur-bestuurder en de personeelsfunctionaris. Voor beiden is in 2015 een tijdelijke externe invulling geweest. Deze uren zijn wel weergegeven in onderstaande tabel.

Afdeling	Medewerkers	Fte
Directie (vacant)	1	1
Directiesecretariaat	1	0,83
Communicatie & Secretariaat	2	1,61
Bedrijfsvoering & Control	8,5	8,11
Vastgoed & Ontwikkeling (inclusief Onderhoud)	13	12,55
Personeel & Organisatie (vacant)	1	0,55
Woondiensten	10,5	8,72
Totaal aantal medewerkers	37	33,37

In 2015 hebben wij 3 stagiaires verwelkomd: 2 mbo'ers op de afdeling Vastgoed & Ontwikkeling en 1 hbo-student bedrijfseconomie op de afdeling Bedrijfsvoering & Control.

Organogram

Ons organogram ziet er per 31 december 2015 als volgt uit:


Verzuim

Het ziekteverzuim bij Waardwonen lag jaren onder het landelijk gemiddelde. In 2015 ligt dit percentage met 6,9% aanzienlijk hoger. De verhoging wordt vooral veroorzaakt door meerdere langdurig niet-werkgerelateerde ziektegevallen in een groot deel van 2015.

Persoonlijke ontwikkeling

Om in 2015 en in de toekomst de werkzaamheden op zowel kwalitatief als kwantitatief niveau goed te kunnen blijven uitoefenen is het belangrijk dat onze medewerkers zich blijven ontwikkelen. Het gaat hier om kennis en vaardigheden. In 2015 is er daarom flink geïnvesteerd in de individuele ontwikkeling van diverse medewerkers. In 2015 is er een bedrag begroot van € 40.000 voor het reguliere opleidingsbeleid ofwel functiegebonden scholing. Daarnaast is er € 40.000 begroot voor de individuele loopbaanbudgetten.

Dit jaar heeft de nadruk gelegen op het nieuwe automatiseringssysteem. Medewerkers hebben hier diverse intensieve trainingen voor gevolgd.

Vakinhoudelijk zijn er (in company)-opleidingen/trainingen/cursussen gevolgd op o.a. het gebied van passend toewijzen, huurrecht, inkomensregistratie, woonoverlast, opdrachtgeverschap, jaarrekening en fiscale actualiteiten, salaris, onderhoud en economisch vastgoed.

Op het gebied van coaching en ontwikkeling van individuele medewerkers is geïnvesteerd in vooral de positie van onze seniors.

In 2014 besteedden we € 61.000 aan functiegebonden scholing en € 31.000 aan loopbaanontwikkeling. Mede door de grote tijdsinvestering van medewerkers bij de opzet, implementatie en livegang van het automatiseringssysteem hebben medewerkers in 2015 niet gekozen voor een opleiding vanuit het individuele loopbaanbudget. De uiteindelijke investering aan opleiding bedroeg in 2015 € 46.500. Dit is exclusief de opleidingen voor het nieuwe automatiseringssysteem die op het project geboekt zijn.

Ondernemingsraad

Waardwonen hecht veel belang aan de inspraak van de medewerkers. De ondernemingsraad heeft vier leden, verdeeld over de verschillende afdelingen binnen het bedrijf. Door het jaar heen worden vier vergaderingen gepland waaraan de ondernemingsraad en de directeur-bestuurder deelnemen.

In de eerste helft van 2015 was er slechts eenmaal een regulier overleg tussen de ondernemingsraad en de directeur-bestuurder. Na de bestuurswisseling in juli waren er in de tweede helft van 2015 diverse constructieve overleggen tussen de OR en de interim bestuurder. De belangrijkste onderwerpen waren het beheersen van de bedrijfslasten en de zoektocht naar een nieuwe directeur-bestuurder.

Vertrouwenspersoon

We hebben twee vertrouwenspersonen in de organisatie. Een keer per jaar vindt er een gesprek plaats tussen de directeur-bestuurder en de vertrouwenspersonen. Er zijn door de vertrouwenspersonen geen meldingen gedaan van integriteitsaangelegenheden.

BHV en preventiemedewerker

Er zijn vier BHV-ers bij Waardwonen, waarvan één op kantoor in Millingen aan de Rijn en drie op kantoor in Huissen. Zij volgen jaarlijks een herhalingscursus. Eenmaal per jaar vindt er een ontruimingsoefening plaats. Een aantal medewerkers heeft een training voor het gebruik van de AED gevolgd. Daarnaast hebben we een preventiemedewerker. Deze medewerkers wordt betrokken bij de uitvoering van de actiepunten vanuit de Risico Inventarisatie en Evaluatie (RIE).

3.2 Woningbezit

Portefeuillestrategie

In 2015 zijn we gestart met een nieuwe portefeuillestrategie. Hiervoor hebben we eerst een woningmarktonderzoek uitgevoerd. We hebben onder andere onderzocht hoeveel woningen Waardwonen de komende jaren tot en met 2025 voor de primaire doelgroep nodig heeft. Begin 2016 werken we verder in detail uit hoeveel en welke type woningen we de komende jaren nodig hebben voor onze doelgroepen en welke maatregelen hiervoor genomen moeten worden. We bepalen onder andere hoeveel woningen wij zullen verkopen, slopen en nieuw bouwen en passen ons huurbeleid aan. Bij het bepalen van de strategie nemen we ook de invloed van de toename van het aantal statushouders en de regels vanuit het passend toewijzen mee.

We blijven de komende jaren werken aan het toekomstbestendig maken van ons woningbezit door kwaliteit toe te voegen, waarbij duurzaamheid een belangrijk thema is. Ook spelen we in op de vergrijzing en de daaruit voortvloeiende vraag naar levensloopbestendige woningen.

Een betaalbare woning

Goede betaalbare woningen voor mensen met een lager inkomen is onze belangrijkste taak. In Angeren, Bemmelen, Doornenburg, Haalderen, Huissen en Millingen aan de Rijn verhuren en beheren wij woningen voor verschillende doelgroepen, zoals gezinnen, senioren, starters, jongeren, mensen met een beperking, statushouders en dak- en thuislozen. Voor het midden- en duurdere segment bieden wij koopwoningen en duurdere huurwoningen.

De betaalbaarheid van onze woningen nemen we mee in onze streefhuren. We houden hiermee rekening met het passend toewijzen. Om te kunnen voldoen aan het passend toewijzen zal onze gemiddelde streefhuur omlaag gaan.

Samenstelling woningvoorraad

Woningvoorraad per woningsoort	Goedkoop	Betaalbaar	Middelduur ≤ liberalisatiegrens	Duur	Totaal	In %
Stand per 31 december 2015	< € 403,06	€ 403,06 ≤ € 576,87	€ 576,87 ≤ € 710,68	> € 710,68		
Eengezinswoningen	28	1729	301	26	2084	55,5%
Gelijkvloerse woningen	170	970	144	19	1303	34,7%
Gestapelde woningen met trap	178	93	0	0	271	7,2%
Aanleunwoningen	0	98	0	0	98	2,6%
Totaal	376	2890	445	45	3756	100%
%	10,0%	76,9%	11,8%	1,2%	100%	

In 2015 zijn 62 nieuwe woningen en appartementen opgeleverd. Het gaat hier om 17 eengezinswoningen en 37 appartementen in de Van Kleefstraat e.o. in Huissen en 8 eengezinswoningen in de wijk Loovelden in Huissen. In de Van Kleefstraat e.o. zijn in 2015 30 woningen gesloopt om plaats te maken voor de nieuwbouw van fase 2.

Er zijn 42 bestaande woningen verkocht. Er worden geen woningen meer via Koopgarant verkocht. In 2015 zijn wel Koopgarant woningen teruggekocht en vervolgens verhuurd of definitief verkocht.

Aanbodstelsysteem

Wij bieden onze woningen aan via het regionale aanbodstelsysteem Entree. In verband met de nieuwe huisvestingsverordening die vanaf 1 januari 2016 van kracht is, is het aanbodstelsysteem op bepaalde punten aangepast. Waardwonen was vertegenwoordigd in de werkgroep die zich ingezet heeft om dit gezamenlijk binnen de stadsregio te realiseren. De Huisvestingsverordening heeft zijn regionale werking behouden doordat de gemeenten uit de oude Stadsregio, op 1 gemeente na, allemaal ingestemd hebben met dezelfde Huisvestingsverordening.

Bij het aanbieden van huurwoningen bepaalt de meettijd (inschrijvingsduur of woonduur) wie van de woningzoekenden die op een woning reageren ervoor in aanmerking komt. Daarnaast verloten wij per gemeente 15% van de woningen die wij aanbieden. Dit vergroot de kansen voor woningzoekenden met een lage meettijd.

Maatwerk

Naast de reguliere toewijzing via inschrijving en loting, passen wij ook maatwerk toe. Hierbij gaat het om voorrang voor bijvoorbeeld jongeren en senioren, mensen met een medische indicatie of mensen die binnen hun eigen dorp of gemeenschap willen verhuizen. Dit doen we volgens de afspraken die we hebben met de gemeenten Lingewaard en Berg en Dal (Millingen aan de Rijn). Deze afspraken zijn per gemeente vastgelegd. Wij kunnen Maatwerk op 20% van onze woningen toepassen. In 2015 heeft Waardwonen 43 woningen via maatwerk toegewezen. Dat is 16,6% van het totaal aantal toewijzingen.

Woningtoewijzing

In 2015 hebben wij 96,1 % van onze woningen toegewezen aan mensen met een inkomen onder de €34.911. Hiermee voldoen wij aan de EU-regelgeving, die hiervoor een percentage van minimaal 90% voorschrijft. Mensen met een middeninkomen (€ 34.911 tot € 43.000; prijspeil 2015) komen in principe niet voor een sociale huurwoning in aanmerking. Het is echter lastig voor hen om (voldoende) financiering te krijgen om een woning te kopen. Wij mogen 10% aan middeninkomens toewijzen. Zolang wij nog binnen deze norm zitten, adverteren wij twee woningen per maand voor deze groep. In 2015 hebben wij drie (3,9%) van deze woningen aan middeninkomens verhuurd. Vanaf 1 juli 2015 is nog eens 10% ruimte ontstaan voor de inkomens vanaf € 34.911 tot € 38.950. We hebben verschillende woningen geadverteerd tot deze grens, maar de woningen zijn uiteindelijk toch toegewezen aan mensen met een inkomen tot € 34.911.

Statushouders

Waardwonen heeft zowel in de gemeente Berg en Dal als de gemeente Lingewaard voldaan aan de gemeentelijke taakstelling voor het huisvesten van statushouders. Voor Millingen aan de Rijn was de taakstelling 10 personen en hebben we er 11 gehuisvest. Met Oosterpoort en de gemeente Berg en Dal is afgesproken dat Waardwonen 18,3% van de statushouders sociale huisvesting biedt.

De gemeente Lingewaard had voor 2015 een forse taakstelling. Daarnaast was er nog een doorloop van 2014. De gemeente had een totale opgave van 83 personen. Waardwonen huisvest hiervan conform afspraak 75% van de statushouders. In 2015 heeft Waardwonen 63 personen gehuisvest. Hiermee is voor Waardwonen een vooruitstand van 4 personen ontstaan. Dit werkt positief omdat de taakstelling van 2016 nog forser is dan die van 2015 (eerste helft 2016 54 personen).

Urgent woningzoekenden

Urgenties vallen niet onder maatwerk. Behalve als het een plaatsgebonden urgentie betreft, maar daar was in 2015 geen sprake van. In 2015 hebben wij 9 woningen toegewezen aan urgent woningzoekenden. Dit is 3,7% van het totale aantal toewijzingen.

Het aantal verhuringen in 2015 en de mutatiegraad

Hieronder staat het totaal aantal verhuringen en de mutatiegraad weergegeven.

Aantal verhuringen	295
Aantal V&O-mutaties (exclusief garages)	345
Aantal mutaties (bestaande bouw-nieuwbouw/aangekocht)	228
Aantal woningen einde jaar	3756
Nieuwbouw/aangekocht	67
Mutatiegraad in 2015	6,2%

Onder V&O-mutaties verstaan we alle woningen waarvan de huur is opgezegd in 2015. Niet alle woningen worden weer opnieuw verhuurd door verkoop en sloop.

Het aantal nieuwe verhuringen per huursegment en de weigeringsgraad in 2015

Verhuringen	Aantal woningen	In %	Aantal reacties	Aantal weigeringen	Weigeringsgraad
Goedkoop < 403,06	32	10,8%	1290	4	0,13
Betaalbaar ≥403,06- ≤576,87	94	31,9%	3484	30	0,32
Middelduur I >576,87- ≤618,24	68	23,1%	1792	13	0,19
Middelduur II >618,24- ≤710,68	88	29,8%	4340	30	0,34
Duur >710,68	13	4,4%	82	3	0,23
Totaal	295	100%	10988	80	0,27

Het aantal nieuwe verhuringen per type woningzoekende in 2015

Starter*	91	30,8%
Doorstromer	169	57,3%
Herstarter **	35	11,9%
	295	100%

Het aantal nieuwe huurders per vorige woonsituatie in 2015

Vorige woonsituatie	aantal	In %
Huurwoning Waardwonen	48	16,3%
Huurwoning andere verhuurder	89	30,2%
Koopwoning	66	22,4%
Starter op de woningmarkt	91	30,8%
Tijdelijke verhuur via sleutelklaar	1	0,3%

Leegstand en aansluitend verhuren

Waardwonen probeert leegstand zoveel mogelijk te voorkomen. Wij hanteren leegstandsnormen bij verhuringen. Door een goede inrichting van onze processen zijn de kosten voor huurdering verder binnen de begroting gebleven. Voor het komende jaar zijn de percentages verder naar beneden bijgesteld.

Derving door:	norm	gerealiseerd
Mutatieleegstand	0,30%	0,19%
Verkoopleegstand	1,00%	0,52%
Garages	0,15%	0,13%
Nieuwbouw	0,03%	0,01%
Herstructurering	0,40%	0,29%

3.3 Kwaliteit van de woningvoorraad

De woningen van Waardwonen staan er goed bij. Ook in 2015 hebben we fors geïnvesteerd in de kwaliteit van onze woningen. Daarnaast zijn we verder gegaan met de uitvoering van ons energiebeleidsplan. In 2015 hebben we 159 woningen energetisch verbeterd met isolerende maatregelen en het plaatsen van zonnepanelen. De isolerende maatregelen zorgen voor een verlaging van de energielasten voor de bewoners. In 2020 willen we het gehele woningbezit gemiddeld op energielabel B brengen. Voor het energetisch verbeteren hebben we een Step (Stimulering Energieprestatie Huursector)-subsidie ontvangen van € 77.800. Via de Gelderse Investeringsimpuls vanuit de provincie hebben we voor het verduurzamen van de woningen in 2014 en 2015 een subsidie ontvangen van in totaal € 778.636. Deze subsidie is gebruikt om voor 144 woningen een extra labelstap aan energetische verbetering te geven, van B naar A. Huurders hebben voor deze extra labelstap geen huurverhoging gekregen. Waardwonen heeft € 1.929.000 geïnvesteerd in de energetische verbeteringen in 2015.

Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud aan 547 woningen bestond in 2015 uit verschillende maatregelen. Het gaat hier om een investering van € 3.393.893. De volgende werkzaamheden zijn onder andere uitgevoerd:

- Schilderwerk bij 564 woningen
- Isolerende beglazing bij 28 woningen
- Keukenvervanging bij 41 woningen en badkamer/toiletvervanging bij 66 woningen
- Vervangen asbesthoudende daken bij 76 woningen en bitumineuze dakbedekking bij 163 woningen/bergingen.
- Vervangen dakramen bij 40 woningen
- Bij 41 woningen zijn de houtenbergingen incl. asbesthoudende golfplaten vervangen voor nieuwe houten bergingen

Dagelijks onderhoud

In 2015 hebben we 4248 reparaties uitgevoerd en 1175 reparaties voor klein onderhoud.

Kosten dagelijks onderhoud

Reparatieverzoeken	€ 638.547
Mutatieonderhoud	€ 162.285
Contractonderhoud	€ 369.572
Instandhouding	€ 50.869
Klein onderhoud	€ 175.661
Totaal	€ 1.396.934

Woningkwaliteit verbeteren

In 2015 hebben we bij 28 woningen isolerende beglazing geplaatst, groepenkasten vervangen en een tweede toilet geplaatst. De totale investering bedraagt hiervoor € 96.000.

Verkoop en aankoop

In 2015 hebben we 42 woningen verkocht. Dit zijn er 7 meer dan begroot. De herstellende woningmarkt met de nog steeds lage marktwaarden en de lage rente dragen hier zeker aan bij. Waardwonen biedt betaalbare woningen aan die gelijk geschikt zijn voor bewoning. De presentatie op onze Facebookpagina en Funda, de starterslening in de gemeente Lingewaard en de welkomcheque ondersteunen de verkoop.

In totaal hebben we 8 woningen teruggekocht vanuit Koopgarant. Hiervan hebben we 5 in de verkoop gebracht, waarvan er 4 verkocht zijn. De overige 3 woningen hebben we weer verhuurd.

Sloop en nieuwbouw

In de Van Kleefstraat zijn in 2015 30 woningen gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw. In dit herstructureringsgebied zijn 17 eengezinswoningen en 37 appartementen opgeleverd. De bouw van 21 eengezinswoningen, 16 appartementen en 21 appartementen voor cliënten van Driestroom zijn in mei 2015 gestart en zullen in het voorjaar van 2016 worden opgeleverd. In totaal zijn er in 2015 acht huurders teruggekeerd in de nieuwbouw. In 2016 keren nog twee huurders terug in de op te leveren nieuwbouw.

De bestemmingsplanwijziging in Millingen aan de Rijn voor de nieuwbouw van een appartementengebouw met 12 appartementen en een commerciële ruimte op de begane grond is door de gemeente en Waardwonen voortvarend ter hand genomen. Hierdoor kon de omgevingsvergunning begin 2015 worden verleend. In maart 2015 zijn we gestart met de sloop van het oude kantoor van de Rabobank. In april is de bouw gestart. Naar verwachting zal het complex vanaf eind maart 2016 worden opgeleverd.

In de wijk Loovelden in Huissen zijn we in mei 2015 gestart met de bouw van 8 eengezinswoningen. Vijf maanden later zijn de woningen opgeleverd. Alle nieuw gebouwde woningen zijn in korte tijd verhuurd.

In ontwikkeling

Op initiatief van gemeente Lingewaard is aan Waardwonen gevraagd om te participeren in de herontwikkeling van het Stadhuis. Het Stadhuis in Huissen is het voormalige klooster en stadskantoor van de gemeente Lingewaard. Het is een markant en beeldbepalend gebouw gelegen in het centrum van Huissen. Na de herontwikkeling zal het Stadhuis eerst huisvesting bieden aan cliënten van Rijnwaal Zorggroep. Zodra de nieuwbouw van Sancta Maria gerealiseerd is, verhuizen de cliënten hier naartoe. Waardwonen is bereid om de appartementen af te nemen na de huurperiode van twee jaar door RijnWaal Zorggroep. De ruimte op de begane grond in het bestaande klooster wordt door de gemeente ingericht als bibliotheek en horeca/multifunctionele voorziening. De bibliotheek, de algemene ruimten, de horecavoorziening en de binnentuin blijven in eigendom van de gemeente. Het project herontwikkeling Stadhuis Huissen past in de visie van Waardwonen, omdat het project is gelegen in het centrum van Huissen, de locatie aantrekkelijk is en de vraag naar appartementen in het centrum groot is. Daarnaast versterkt het onze samenwerking met de gemeente en RijnWaal zorggroep.

In Bommel zijn we gestart met de voorbereidende inventarisaties voor 74 woningen in de wijk Klappenburg. We onderzoeken hier welke maatregelen getroffen moeten worden om de woningen toekomstbestendig te maken.

Asbestbeleid

In veel woningen die zijn gebouwd voor 1994 is helaas nog asbest te vinden. In 2014 hebben wij ons asbestbeleid vastgesteld. Hiervoor hebben we een risico-inventarisatie uitgevoerd. Er zijn geen acute zaken naar voren gekomen. Onze huurders hebben wij preventief geïnformeerd over de mogelijke aanwezigheid van asbest in hun woning.

Ons doel is om vóór 2024 alle asbesthoudende materialen in ons woningbezit, die in de toekomst een risico kunnen vormen, te saneren. Een aandachtspunt is de asbesthoudende golfplaten op bergingen. Deze worden in een periode van 10 jaar allemaal vervangen.

3.4 Huurbeleid

Het uitgangspunt van ons huurbeleid is om betaalbare huisvesting te bieden aan mensen met een lager inkomen. Onze gemiddelde huur is 75% van wat wettelijk toegestaan is. Dit is een bewuste keuze. Op basis van ons huurbeleid bepalen we onze jaarlijkse huurverhoging. In 2015 hebben wij een gematigde huurverhoging doorgevoerd.

Wij hebben de inkomens tot € 34.229 en de middeninkomens een huurverhoging ter hoogte van de inflatie gegeven (1%). Dit is 1,5% minder dan het Rijk toestond. Ook de middeninkomens tussen €34.229 en € 43.768 kregen 1% huurverhoging. Dit is 2% minder dan werd toegestaan. Huishoudens met een inkomen boven de € 43.768 hebben de huurverhoging gekregen die aansluit bij hetgeen het Rijk toestond, dus 5%. Dit betrof 361 woningen.

De dure huurwoningen kregen een huurverhoging van inflatie (1%). Bij deze woningen is er sprake van markthuren. Het beleid is dat deze woningen de marktontwikkelingen volgen met een minimum van inflatie. Aangezien de marktontwikkelingen minder waren dan inflatie hebben we de huur volgens inflatie verhoogd.

Huurcommissie

De huurcommissie is er voor de mensen die bezwaar maken tegen de huurverhoging. Er zijn in 2015 geen bezwaren ingediend bij de Huurcommissie.

Wel zijn er bij Waardwonen verzoeken tot aanpassingen van de huurverhoging geweest. 17 van de 33 zijn toegekend en hier is de huurverhoging aangepast. Redenen hiervoor waren onjuiste inkomensgegevens en/of aantal bewoners.

Huurprijzen

Op 1 juli 2015 hadden 2.939 woningen een lagere huur dan de streefhuur. In 2014 waren dat 2.912 woningen. Op 1 juli 2015 bedroeg de gemiddelde huurprijs 65,8% (In 2014: 66,9%) van de maximaal toegestane huur. Van 380 woningen wordt de streefhuur afgetopt op de liberalisatiegrens.

Onze woningvoorraad kent ten opzichte van landelijk gemiddeld een hoger aantal WWS-punten per woning en een lagere puntprijs.

Kwaliteit en prijs-kwaliteitverhouding	Waardwonen	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen	154	142
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1)	3,24	3,44

Aantal woningen van Waardwonen, per huurcategorie

	Goedkoop	Betaalbaar	Middelduur	Duur	Totaal
31-12-2014	301	2.905	512	37	3.755
31-12-2015	376	2.890	445	45	3.756
Vershil (in aantallen)	75	-15	-67	8	1

Zo laag mogelijke woonlasten

Woonlasten bestaan niet alleen uit de huur, maar ook uit energie- en servicekosten. Wij zorgen ervoor dat ook die zo laag mogelijk zijn. Zo nemen wij energetische maatregelen om onze woningen energiezuiniger te maken. Naast een financieel voordeel voor onze huurders, levert dat milieuwinst op.

Incassobeleid

Met ons incassobeleid willen wij voorkomen dat huurachterstanden oplopen en dat mensen in grote financiële problemen raken. Wij ondernemen actie als huurders de huur niet op tijd betalen. Zij ontvangen een betalingsherinnering en wij zoeken contact met hen. Daarnaast leggen wij huisbezoeken af om oplopende huurachterstanden te voorkomen.

In 2015 hebben wij voor 18 zittende en 11 vertrokken huurders vorderingen uit handen gegeven aan een deurwaarder, die per 31 december 2015 nog in behandeling waren bij de deurwaarder. Het gaat hier om een bedrag van € 35.000 (in 2014: 47 vorderingen voor € 51.000).

Uiteindelijk zijn er 18 aanzeggingen tot huisuitzetting gedaan. Daarvan zijn er 6 uitgevoerd, waarvan 5 gevallen wegens het niet betalen van de huur. Bij 1 geval speelde ook oneigenlijk gebruik van de woning een rol (wietteelt). Bij de overige gevallen hebben wij in overleg met de huurders een oplossing gevonden in de vorm van betalingsregelingen.

De gezamenlijke huurachterstand bij 6 ontruiming was € 19.600 (exclusief incasso- en mutatiekosten). In 2014 waren er 7 ontruiming (5 huurschuld en 2 combinatie van huurschuld en wiet).

Ruim 81% van onze huurders betaalt via een automatische incasso.

Huurderving

De huurachterstanden zijn in 2015 nog licht gestegen. Hiervoor zijn verschillende oorzaken. Zo zijn er mensen die van werk in de WW of een uitkering zijn beland en hierdoor minder te besteden hadden. Ook zien we nog een algemeen verslechterde financiële situatie van veel mensen. In vergelijking met de huurachterstanden van de meeste andere corporaties zijn die van ons nog beperkt. De totale huurachterstand voor zittende huurders bedroeg op 31 december 2015 € 140.000 (In 2014: € 124.000). Hiervan hebben we in 2015 € 46.000 als oninbaar moeten afboeken (In 2014: € 27.000).

Het totaalbedrag aan huurderving door leegstand bedroeg in 2015 € 136.000 (in 2014: € 357.000).

3.5 Huurders betrekken bij het beleid

Waardwonen hecht veel waarde aan de mening van de huurders. Wij zijn op allerlei manieren in contact en gesprek met hen. Dit doen wij bij meldingen, vragen en klachten één-op-één met de huurder. Daarnaast hebben wij periodiek contact met onze contactpersonen in de complexen en met onze actieve huurdersorganisaties. Met de komst van de nieuwe Woningwet is hun rol nog belangrijker geworden. Ook voeren we klanttevredenheidsonderzoeken uit en hebben we in 2015 gewerkt aan wijkbeschrijvingen. Deze werken we in 2016 uit in wijkvisies. Verder hebben we een Leefbaarheidsfonds, hieruit stellen wij geld beschikbaar voor ideeën van huurders die bijdragen aan de leefbaarheid in hun buurt.

Huurdersvertegenwoordiging

De huurders kunnen via Huurdersvereniging Millingen aan de Rijn en de Bewonersraad Lingewaard meedenken over ons beleid. Wij zitten met beide partijen om tafel. In 2015 heeft Waardwonen zich ingezet voor een hernieuwde samenwerking tussen beide huurdersorganisaties. De verschillen tussen de partijen waren voorsnog echter te groot om te overbruggen.

De Huurdersvereniging en de Bewonersraad zijn actieve huurderorganisaties en belangrijke gesprekspartners voor Waardwonen. We hebben regulier overleg met de huurdersorganisaties en hebben specifiek met hen om tafel gezeten over de volgende onderwerpen:

- het huurbeleid (gekwalificeerd advies)
- het jaarplan/begroting van de huurdersorganisaties
- visitatie
- nieuwe RvC-leden
- bod richting gemeenten
- prestatieafspraken
- Woningbehoefteonderzoek

Verder hebben de huurderorganisaties gekwalificeerd advies uitgebracht op het passend toewijzen. Door de regionale werking zijn ze daarvoor samen met de andere huurdersorganisaties in de voormalige stadsregio uitgenodigd. Ook hebben we in regionaal verband advies gevraagd op de te wijzigen huisvestingsverordening. Daarnaast is Waardwonen door de Bewonersraad Millingen aan de Rijn uitgenodigd om te praten over betaalbaarheid. Ook hebben beide huurderorganisatie het vernieuwde Mijn Waardwonen getest voordat deze live ging.

Huurderscontactpersonen

Het aantal complexen met huurderscontactpersonen is toegenomen. Hier heeft Waardwonen het initiatief in genomen. Om diverse redenen zijn we het afgelopen jaar met verschillende huurders in contact gekomen, bijvoorbeeld voor de gezamenlijke herinrichting van de voortuinen aan de Laurentiusstraat en het herinrichten van de gezamenlijke tuin aan de Julianastraat. We hebben de betrokken huurders gevraagd of zij contactpersoon willen zijn voor het complex om ook in de toekomst betrokken te blijven bij onze huurders in deze complexen. De woonconsulenten onderhouden de contacten met de bewonerscommissie en contactpersonen.

Woningbehoefte

Hoe mensen willen en kunnen wonen, is voor ons heel belangrijk. Wat huurders vinden van hun woning, woonlasten, woonwensen en de woonomgeving, maken zij kenbaar via een woningbehoefteonderzoek en klanttevredenheidsonderzoek. In 2015 heeft de actualisatie van de woningbehoefte plaatsgevonden. In de gemeente Lingewaard hebben we dit gedaan in gezamenlijke opdracht met Woonstichting Gendt en de gemeente. In Millingen aan de Rijn is Waardwonen opdrachtgever geweest van het onderzoek. De gemeente Berg en Dal wilde op een later moment een woningbehoefte voor de gehele gemeente laten uitvoeren. Dit is in de tweede helft van 2015 ook opgestart en Waardwonen neemt samen met de huurdersvereniging deel in de werkgroep. De resultaten van de onderzoeken gebruiken we voor de herijking van onze portefeuillestrategie. De onderzoeken dienen ook als basis voor het overleg met gemeenten en zorgpartijen en is een continue graadmeter voor nieuwe en uitbreidingsplannen.

Klanttevredenheid

In het voorjaar 2015 is een klanttevredenheidsonderzoek gehouden. Op de onderdelen dienstverlening, buurt en leefbaarheid scoorden we boven het landelijk gemiddelde. De tevredenheid over de gehorigheid van de woning ligt wat lager en was wat gedaald in vergelijking met 2011. Er is een werkgroep samengesteld die onder leiding van USP de resultaten op het onderdeel Woning verder heeft geanalyseerd. Daarnaast is een werkgroep samengesteld die vervolgacties gaat formuleren om de dienstverlening te verbeteren en de tevredenheid van huurders te verhogen.

De resultaten uit de Aedes Benchmark, die in augustus 2015 is afgenomen, laten een positief beeld zien. Met een gemiddelde klanttevredenheid van 7,8 behaalde Waardwonen een A-score. Ook op het onderdeel bedrijfslasten scoorden we een A-score waardoor we bij koplopers van de branche horen.

Op onze website plaatsen we periodieke polls. Inmiddels hebben we zes polls geplaatst. De respons is nog niet optimaal. We werken eraan om de bekendheid hiervan te vergroten om via deze laagdrempelige manier snel een mening van onze huurders over bepaalde onderwerpen te krijgen.

Communicatie

Naast de één-op-één contacten bij meldingen, vragen en klachten bereiken we onze huurders via post, email, onze digitale nieuwsbrief, de website en Facebook. In 2015 zijn we van start gegaan met Mijn Waardwonen. In november is Mijn Waardwonen verder verbeterd. Het huurdersportaal is toegankelijker gemaakt door de vormgeving en het gebruik van illustraties. Ook zijn alle vragen die huurders stellen via de website, telefoon of balie nu zichtbaar in de contactmomenten in het huurdersportaal. Huurders hebben in Mijn Waardwonen direct toegang tot hun huur- en contractgegevens en kunnen direct zaken regelen zoals een afspraak plannen voor reparatie, een betaling doen, gegevens wijzigen of een huuropzegging doen.

Klachten

Waardwonen is aangesloten bij de onafhankelijke Klachtencommissie woningcorporaties in Nijmegen. Deze commissie beoordeelt of wij klachten correct afhandelen. In 2015 ontvingen wij 1 klacht over overlast. Deze is intern tussen Waardwonen en de huurder behandeld en opgelost. Het onderwerp klachten is besproken met de Raad van Commissarissen. In 2015 zijn geen klachten geweest die bij de klachtencommissie zijn voorgekomen. Klachten waren daarom geen onderwerp voor inhoudelijke verdieping met de Raad van Commissarissen

3.6 Leefbaarheid

Goed wonen is meer dan een huis alleen. Waardwonen vindt het dan ook belangrijk om te blijven investeren in de leefbaarheid en veiligheid in haar wijken, buurten en dorpen. Wij zetten ons daarbij in om initiatieven die de leefbaarheid in de buurt verbeteren meer ruimte te geven. Bijvoorbeeld door het geven van een financiële bijdrage via ons Leefbaarheidsfonds. Op het gebied van leefbaarheid werken wij intensief samen met andere partijen, zoals gemeente, zorg- en welzijnsinstellingen en politie. De bewoners staan altijd centraal en hun inzet is belangrijk voor het slagen van projecten. In 2015 hebben wij € 56.993 geïnvesteerd in leefbaarheid.

Leefbaarheidsfonds

We hebben vanuit het Leefbaarheidsfonds (financieel) onder andere bijgedragen aan de volgende activiteiten:

- KROS Zomerspelen in Millingen aan de Rijn
- Aanleg van een jongerenontmoetingsplek in het centrum van Bemmelen (onder regie van SWL)
- Inrichten binnenruimte (opfleuren) complex Plaza in Huissen

Netwerken

We manifesteren ons in het sociaal domein door deel te nemen aan netwerkoverleggen in Millingen aan de Rijn en de gemeente Lingewaard.

In 2015 is twee keer deelgenomen aan het reguliere netwerkoverleg zoals dat al jaren functioneert in Millingen aan de Rijn. Daarnaast is er een overkoepelend overleg van de vier sociale wijkteams geweest waarin de zwaardere casussen worden besproken. Op 15 juni is in Millingen aan de Rijn deelgenomen aan een bijeenkomst georganiseerd door het sociale wijkteam voor samenwerkende instellingen en burgerinitiatieven, met als doel elkaar te leren kennen.

In 2015 is negen keer overlegd met het Lokaal Zorgnetwerk Lingewaard. Het Lokaal Zorgnetwerk is een samenwerkingsverband van diverse professionele organisaties gericht op het anders organiseren van de ondersteuning dan in de reguliere hulpverlening. De hulp richt zich niet op één bepaalde problematiek, maar op verwevenheid en opeenstapeling van problemen, die niet zelden tot zorgwekkende situaties leiden. Doel van het Lokaal Zorgnetwerk is om op lokaal niveau casuïstiek multidisciplinair te bespreken en vervolgens af te spreken hoe de problemen van de cliënten gezamenlijk kunnen worden aangepakt. Het zorgnetwerk komt maandelijks bijeen.

We zijn vier keer aanwezig geweest bij het Hometeam Bemmelen. Het Hometeam Bemmelen is een groep van diverse professionele- en vrijwilligersorganisaties die driemaandelijks samenkomen om ontwikkelingen bij de aangesloten organisaties en in de gemeente te bespreken. Er wordt geen casuïstiek behandeld, elkaar kennen, netwerken en weten wat er in Bemmelen speelt is het doel.

Doedag

In 2015 hebben we onze jaarlijkse Doedag gebruikt voor een interne dag voor het nieuwe automatiseringssysteem. We hebben in 2015 besloten dat we met de Doedag in 2016 aansluiten bij NLdoet. De huurders hebben hier eind 2015 een kaart voor ontvangen en we hebben scholen, buurtcentra en wijkplatforms benaderd.

Maatschappelijke projecten

Ook in 2015 waren we betrokken bij de Oost-Betuwse uitdaging. De missie van dit bedrijfennetwerk is het stimuleren en organiseren van maatschappelijk betrokken ondernemen om zo maatschappelijke organisaties te ondersteunen. De Uitdaging brengt samenwerking tot stand tussen bedrijven en maatschappelijke organisaties. Hiermee levert het netwerk een bijdrage aan het oplossen van maatschappelijke vraagstukken. Simpel gezegd: Oost-Betuwse Uitdaging bemiddelt tussen vraag en aanbod van materialen, financiële middelen en menskracht (extra handjes, creativiteit, kennis en kunde).

Leefbaarheid

We hebben in 2015 € 57.000 besteed aan leefbaarheid.

Uitgaven leefbaarheid

Achterpadverlichting	€ 9.000
Oost Betuwse Uitdaging	€ 5.000
Leefbaarheidsfonds	€ 9.300
Doedag	€ 800
Laatste Kansbeleid	€ 0
Wonen en zorg (bijdrage Meldpunt Bijzondere Zorg Nijmegen)	€ 1.900
Buurtbemiddeling	€ 9.900
Overig leefbaarheid (o.a. beplanting gemeenschappelijke bloembakken in complexen, plaatsen van bewakingcamera's Deken Dr. Mulderstraat, herinrichting voortuinen Laurentiusstraat)	€ 21.100

Overlast

In 2015 hebben wij 50 overlastmeldingen binnen gekregen. Het ging hier om geluidsoverlast, overlast door gedrag van burens, vervuiling en hondengeblaf. Ook zorgden enkele huurders met psychische en/of verslavingsproblemen voor overlast. Bij al deze zaken volgen wij onze procedure hiervoor. Wij spreken huurders aan en/of dragen zaken over aan Buurtbemiddeling. Is er sprake van andere problematieken dan wordt er overlegd met diverse zorgpartijen en/of met de politie.

Daarnaast krijgen we regelmatig meldingen binnen over tuinoverlast. Gedurende het voorjaar en zomer, de groeiperiode, hebben wij veel meldingen van tuinoverlast binnengekregen. Een aantal adressen komt ieder jaar weer terug vanwege slecht tuinonderhoud. We hebben in 2015 aandacht besteed aan de voortuinen van de complexen Eest en Moutlaan in Bemmelen en de Oranjestraat in Millingen aan de Rijn. Daarnaast zijn enkele meldingen binnengekomen over slecht onderhouden achterpaden. Ook hier valt op dat dezelfde achterpaden ieder jaar weer terugkomen.

Verantwoordelijkheid nemen

Hoewel huiselijk geweld en kindermishandeling niet binnen het (wettelijke) werkgebied van corporaties vallen, nemen wij hierbij wel onze verantwoordelijkheid. Daarom werken wij met een Protocol huiselijk geweld. In 2015 hebben wij 1 melding van huiselijk geweld doorgegeven aan het sociaal wijkteam Millingen aan de Rijn.

Huurders met een gerechtelijk vonnis tot gedwongen huisuitzetting mogen soms onder strikte voorwaarden toch in hun woning blijven wonen. Ze krijgen een laatste kans. In 2015 hebben wij twee huurders een laatste kans gegeven. De betreffende huurders hebben nu een huurovereenkomst met aanvullende voorwaarden.

Woonfraude verstoort de woningmarkt en dus pakken wij dat consequent aan. In 2016 onderzochten wij zestien fraudegevallen. Bij zes adressen ging het om woonfraude.

Bij zeven adressen is een wietplantage aangetroffen. Vijf huurders hebben ervoor gekozen om zelf de huur op te zeggen, één adres heeft een Laatste Kansovereenkomst gesloten en één woning hebben we ontruimd. Bij drie adressen is onderzoek gedaan naar een wietplantage, maar hier is niets gevonden.

3.7 Wonen en zorg

Voor Waardwonen zijn de scheiding van wonen en zorg en de WMO de belangrijkste onderwerpen. Hiervoor werken we nauw samen met gemeente en zorg- en welzijnsinstellingen.

Samenwerken aan wonen en zorg

Met de volgende organisaties werken we samen aan wonen en zorg:

- Gemeenten Lingewaard en Berg en Dal
- RijnWaal Zorggroep
- Gasthuis St. Jan de Deo
- Zorg- en welzijnsinstelling Driestroom
- Philadelphia
- J.P. van den Bent stichting
- Stichting Welzijn Lingewaard (SWL)
- RIBW Nijmegen & Rivierenland
- Stichting 't Binnenhues
- De Karmel
- Plurijn

Door de directeurswisseling hebben de jaarlijkse gesprekken met de zorgpartijen niet plaatsgevonden. Zij zijn hierover geïnformeerd. Waardwonen voldoet aan de regelgeving in het scheiden van wonen en zorg. Wel merken wij dat wij meer vragen krijgen van cliënten die per 1 januari 2015 niet meer bij hun zorginstelling terecht kunnen en op zoek zijn naar zelfstandige woonruimte.

Zorgnetwerken

Waardwonen neemt deel aan zorgnetwerken in de regio. Het doel van deze netwerken is om een plan van aanpak op te stellen voor personen/gezinnen met meerdere problemen, die zorg nodig hebben. In 2015 hebben we negen keer overlegd met het Lokaal Zorgnetwerk Lingewaard en twee keer deelgenomen aan het regulier netwerkoverleg zoals dat al jaren functioneert in Millingen aan de Rijn.

Wonen en zorg in cijfers

Op 31 december 2015 verhuren wij 136 woningen/eenheden aan zorginstellingen. We hebben twee nieuwe verhuringen; één verhuring van twee eengezinswoningen aan gezinshuis Gentle en één appartement aan Driestroom. In totaal verhuren we 98 aanleunwoningen, 64 in Lingewaard en 34 in Millingen aan de Rijn.

In 2015 is de bouw gestart van de nieuwbouw van 21 appartementen voor Driestroom aan de Van Kleefstraat/Van Gelrestraat in Huissen. Van deze 21 appartementen worden 12 appartementen omgebouwd tot 18 zorgstudio's. Verder zijn aan de Van Kleefstraat/Van Gelrestraat in 2015 37 levensloopgeschikte appartementen opgeleverd. De woningen zijn zonder leeftijdseisen geadverteerd en alle leeftijden wonen er. De Huisvestingsverordening kent in principe geen leeftijdscriteria meer op de woningen. Wel hebben we via maatwerk een aantal woningen toegewezen aan mensen van 55 jaar en ouder.

WMO

Het WMO convenant met de gemeente Berg en Dal is besproken en geactualiseerd. Deze gaat in 2016 van kracht. Met de gemeente Lingewaard is in 2015 niet over het convenant gesproken en geldt, tot er een nieuw convenant is, de oude.

3.8 Financiën

De nieuwe Woningwet die op 1 juli 2015 is ingevoerd, zorgt voor een groot aantal veranderingen op het gebied van administratie en regelgeving. De nieuwe Woningwet heeft effecten op onze financiële situatie. Zo zullen de huurgrenzen die voortgekomen zijn uit het passend toewijzen een drukkend effect hebben. Woningcorporaties moeten zich volgens de Woningwet 2015 concentreren op het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en enkele andere maatschappelijke taken. In 2015 hebben we ons in de nieuwe Woningwet verdiept en een aantal belangrijke veranderingen doorgevoerd. Ook is er een plan van aanpak opgesteld om de nieuwe wet- en regelgeving te implementeren. In 2016 werken we hier verder aan.

Een belangrijke ontwikkeling binnen Waardwonen was de invoering van ons nieuwe primaire automatiseringssysteem. Hiermee kunnen we onze bedrijfsvoering optimaliseren, beter voldoen aan wet- en regelgeving en het nieuwe huurdersportaal moet bijdragen aan een betere dienstverlening en een grotere klanttevredenheid.

Met ons fiscaal beleid richten wij ons ook in 2015 op uitstel van betaling van de vennootschapsbelasting. Hiervoor hebben wij in 2012 een fiscale afwaardering van het bezit doorgevoerd gebaseerd op de daling van de WOZ-waarden. Omdat het gaat om een uitstel van belastingbetalingen levert dat voor Waardwonen een rentevoordeel op.

Waardwonen is een financieel gezonde organisatie. Onze balansverhoudingen en kasstromen over 2015 zijn positief. Met een solvabiliteit van 59% hebben wij voldoende eigen vermogen om onze volkshuisvestelijke taken en portefeuillestrategie uit te voeren en te anticiperen op toekomstige onzekerheid van wetgeving. Wel blijven de kasstromen onder druk staan door de verhuurdersheffing. Om gezond te blijven, sturen wij scherp op kasstromen, bedrijfslasten en de vermogensontwikkeling. Uiteraard kijken wij ook scherp naar de ontwikkeling van onze solvabiliteit en liquiditeit.

Vanaf 2016 vindt de waardering van het bezit plaats op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Dit zal leiden tot een "papieren" verbetering van ons vermogen. Waardwonen stuurt echter op kasstromen en niet op de vermogenspositie. Het vermogen ligt namelijk vast in de "stenen". Verder zal de Aw een beklemming gaan leggen op het vermogen om een reëler beeld te krijgen van de vermogenspositie van Waardwonen.

Behoud van continuïteit

Een van de belangrijkste pijlers van ons financiële beleid is het waarborgen van continuïteit. Wij zijn er niet alleen voor onze huidige, maar ook voor toekomstige huurders. Waardwonen stuurt op positieve operationele kasstromen voor een gezonde exploitatie van onze woningen op de lange termijn. We kijken heel kritisch naar onze bedrijfslasten. Met ons nieuwe primaire automatiseringssysteem kunnen wij onze efficiëntie en effectiviteit verder verhogen.

Ook willen wij op korte en lange termijn voldoen aan de normen van de Autoriteit woningcorporaties en WSW voor de beoordeling van corporaties. Ons vermogen zetten wij in voor volkshuisvestelijke opgaven, die voortkomen uit onze portefeuillestrategie en het ondernemingsplan.

Bij de Aedes benchmark scoort Waardwonen goed op de bedrijfslasten per verhuurde woningen. Gemiddeld komen collega-corporaties uit op € 925,- per verhuureenheid. Bij Waardwonen is dat bedrag met € 742- aanzienlijk lager.

Maatschappelijk rendement

Waardwonen is een maatschappelijk onderneming met maatschappelijke huisvestingstaken. Er moeten voldoende betaalbare en kwalitatief goede woningen zijn voor mensen met een laag inkomen. Daarom investeren wij in onze bestaande woningvoorraad en in nieuwbouw. Dat is niet altijd marktconform of kostendekkend. Wij gaan voor maatschappelijk rendement en maken bewuste keuzes om de primaire doelgroep goed te bedienen.

In 2015 bedroegen onze maatschappelijke investeringen € 15.9155.000.

Jaarverslag 2015

Deze bestaan uit bijdragen aan:

- exploitatie € 13.000.000
- investeringen in nieuwbouw/herstructurering € 1.547.000
- energetische verbeteringen € 1.311.000
- leefbaarheid € 57.000

Bijdragen aan de exploitatie

Om voldoende betaalbare huurwoningen voor onze primaire doelgroep te hebben, brengt Waardwonen minder huur in rekening dan is toegestaan. Wij voeren een sociaal huurbeleid dat vooral gericht is op huishoudens met een laag inkomen.

In 2015 bedroeg de gemiddelde huur van een woning: € 523,36

De gemiddelde maximale huur bedroeg in 2015: € 776,00

Het gemiddelde verschil bedraagt: € 252,64

Het verschil tussen de in rekening gebrachte huur en de maximaal redelijke huur bedraagt € 11.400.000.

Onderhoud

Ons onderhoudsbeleid is gericht op duurzaamheid, lage energielasten en een goede kwaliteit van de woningen. Hierin verschillen we van commerciële vastgoedbeleggers. Waardwonen heeft in 2015 gemiddeld € 1.225 per woning aan onderhoud besteed. Dat is een maatschappelijke bijdrage van in totaal € 1.600.000. Dit is meer dan een belegger doet met een gemiddelde van € 800 per woning. Bovendien blijven wij, in tegenstelling tot vastgoedbeleggers, onze woningen ook na 20 jaar exploiteren in plaats van ze af te stoten.

Bijdragen aan investeringen in nieuwbouw/herstructurering

Wij investeren in de herstructurering en nieuwbouw van woningen die onder de liberalisatiegrens worden verhuurd. Dit draagt bij aan prettige woonmilieus. Waar beleggers verkopen, moeten wij slopen, grootschalig onderhoud plegen en nieuwbouw realiseren om de sociale samenstelling te verbeteren en de betaalbaarheid te vergroten. Financieel leveren deze woningen een laag rendement op. Onrendabele investeringen betreffen uitgaven die wij niet uit de huuropbrengsten terugverdienen.

Onrendabele investeringen in nieuwbouw- en herstructureringsprojecten verantwoorden wij in de resultatenrekening onder 'Overige waardeveranderingen MVA en vastgoedportefeuille'.

In 2015 hebben wij de volgende onrendabele investeringen genomen:

Nieuwbouw 24 appartementen Stadhues te Huissen € 1.547.000

Bijdragen aan energetische verbeteringen

Ook in 2015 hebben wij energetische verbeteringen toegepast in een aantal complexen. Een deel van deze verbeteringen wordt doorberekend in een beperkte huurverhoging. Het niet door huurverhoging gedekte deel wordt door Waardwonen als een maatschappelijke bijdrage aangemerkt. Onze maatschappelijke bijdrage bedroeg in 2015 € 1.311.000.

Bijdragen aan leefbaarheid

Hoewel wij met de nieuwe Woningwet beperkt zijn in onze investeringen in de leefbaarheid, blijven wij investeren in activiteiten die bijdragen aan de woonomgeving. Dit komt de kwaliteit van het wonen ten goede. Onze maatschappelijke bijdrage hierbij bedroeg in 2015 € 57.000. Dit bedrag is exclusief de inspanning die onze medewerkers hebben geleverd en de tijd die ze hebben geïnvesteerd.

Jaarresultaat

Wij hebben 2015 afgesloten met een eigen vermogen van € 153,3 miljoen en een resultaat van € 6,3 miljoen positief. Wij voegen het jaarresultaat toe aan ons eigen vermogen. Dit vermogen zetten wij in ten behoeve van onze volkshuisvestelijke prestaties die nader worden uitgewerkt in de portefeuillestrategie.

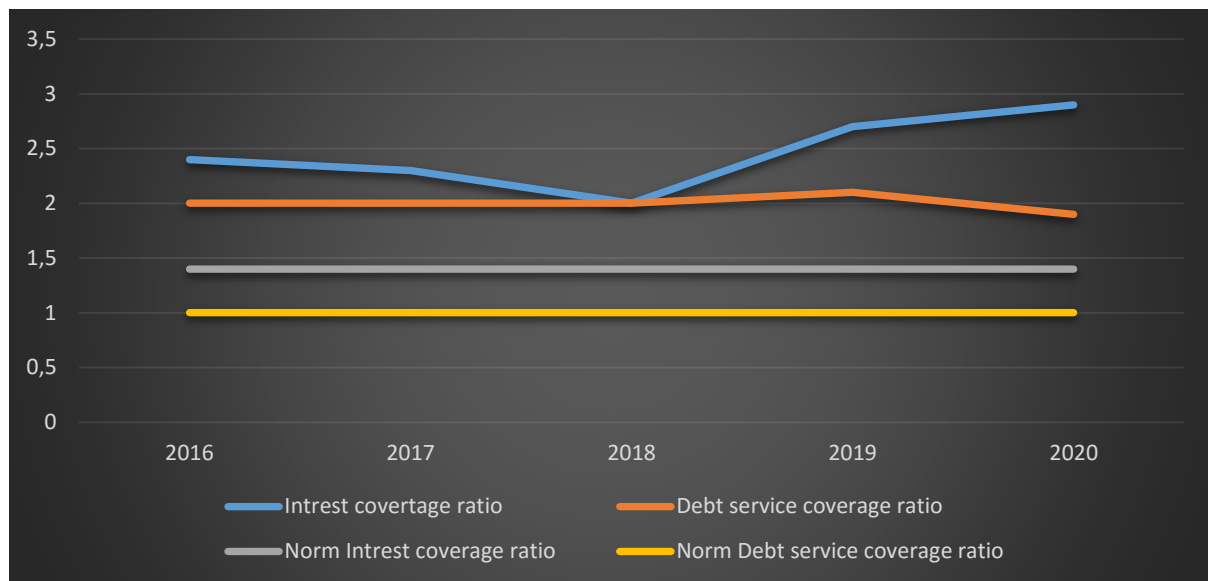
Treasurybeleid

In 2015 hebben we het treasurystatuut aangepast. Hierin staan de kaders van het treasurybeleid beschreven. De regels rondom treasurybeleid worden steeds strikter, met name op het gebied van derivaten. Wij hebben ons beleid, dat sowieso behoudend is, aangepast aan de wettelijke kaders. Om aan onze verplichtingen te kunnen voldoen, willen wij altijd over voldoende liquide middelen beschikken. Wij streven naar een financiële structuur die sterk genoeg is om deze continuïteit te waarborgen. Daarom willen wij:

- De toegang tot de vermogensmarkt waarborgen.
- De financiële risico's beheersen.
- Zo laag mogelijke kosten realiseren.
- Voldoende liquiditeit zeker stellen.

In 2015 hebben wij geen nieuwe leningen afgesloten. Het gemiddelde rentepercentage bedroeg 4,1%. Voor 99% van onze totale leningenportefeuille staat het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) garant. Voor de overige 1% hebben wij gemeentegarantie. Waardwonen kan, om te kunnen investeren in nieuwbouwprojecten, met de zogenaamde WSW-borgstelling op een snelle en gemakkelijke manier leningen aantrekken met een laag rentetarief.

Het WSW stelt als belangrijke voorwaarde voor borgstelling onder meer dat in de komende jaren de operationele kasstromen inclusief aflossingen positief moeten zijn. In de volgende grafiek presenteren wij de ontwikkeling van de operationele kasstromen 2015-2020, uitgedrukt in de rentedekkingsgraad (ICR) en de Debt Service Coverage Ratio (DSCR).



Tijdelijke overliquiditeit zetten wij binnen de wet- en regelgeving op spaarrekeningen bij banken die door rating-agencies als 'strong' zijn aangemerkt. Met positieve en in evenwicht zijnde kasstromen voldoen wij ook de komende jaren aan de WSW-eisen.

Interne risicobeheersings- en controlesystemen

Het risicomanagementsysteem is ingericht voor het actief managen van de strategische, financiële en operationele risico's en het beperken van de impact van mogelijke incidenten. Bij Waardwonen maakt risicomanagement deel uit van de P&C-cyclus. Er worden ongeveer 25 risico's gemonitord. Dit is een dynamisch proces. Deze risico's en eveneens de (te nemen) beheersingsmaatregelen worden per trimester in het MT doorgenomen en geactualiseerd. De top risico's worden met de Raad van Commissarissen besproken. De top risico's in 2015 zijn toegelicht in het Bestuursverslag.

Naast specifieke beheersmaatregelen bedoeld voor het beheersen van specifieke risico's hanteert Waardwonen ook een algemeen beheersingskader. Hieronder vallen de volgende beheersingsmaatregelen:

- Functiescheiding voor kritische processen zoals betalingstransacties.
- Bevoegdheden en hieraan gekoppelde budgetverantwoordelijkheid.
- Een integriteitscode voor toezichthouders, bestuurders, managers en medewerkers.
- AO/IC (het samenspel van administratieve organisatie en maatregelen van interne controle) voor de belangrijke en risicovolle processen.
- Tweemaandelijksse rapportages met een sterke focus op de realisatie versus de budgetten.
- Viermaandelijksse rapportages met jaarprognoses, een analyse van de projectportefeuille, de kasstroomprognose, de voortgang van de realisatie van het ondernemingsplan, een risico-analyse. De viermaandelijksse rapportage wordt besproken met de Raad van Commissarissen.
- Een jaarrekening die op consistente wijze met inachtneming van relevante wet- en regelgeving wordt opgesteld.
- Een portefeuillestrategie die elke 2-3 jaar wordt herijkt.
- Cijfers die leidend zijn voor de financiële meerjarenprognose (deze zijn de basis voor bedrijfswaarde en jaarbegroting en vormen een consistent geheel met de doorrekening van het strategisch vastgoedbeleid).
- Het voorleggen van vastgoedinvesteringen aan de Raad van Commissarissen in de vorm van een beslisdocument ter definitieve goedkeuring.
- De projectontwikkeling wordt tussentijds verantwoord door middel van fasedocumenten, hierin worden risico's benoemt en vindt sturing plaats.
- Een treasuryjaarplan, vastgesteld binnen het geldende treasurystatuut (Waardwonen maakt een jaarplan met renterisico's en streeft naar een evenwichtig rentepercentage).
- De kaderstellingen van het treasurystatuut, het verbindingenstatuut en het investeringsstatuut.
- Een ICT-tool ter ondersteuning van de inkomstenstoetsing

Oordeel Autoriteit woningcorporaties (Aw)

Vanaf 1 juli 2015 is het Centraal Fonds Volkshuisvesting opgeheven. De nieuw opgerichte Autoriteit woningcorporaties houdt nu toezicht op alle woningcorporaties in Nederland. De Aw ziet, naast het financiële toezicht, ook toe op de governance, integriteit en rechtmatigheid bij corporaties. De beoordeling van het Aw was positief. Ten aanzien van het verhuren van woningen door intermediairs stelt de Aw extra regels om hiermee zekerheid te krijgen of de intermediairs woningen toewijzen aan de primaire doelgroep, namelijk mensen met een inkomen van maximaal € 34.229. Waardwonen heeft in het verleden hierover afspraken gemaakt met intermediaire verhuurders, maar zal dit verder aanscherpen.

Oordeel WSW

Ook het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) beoordeelt of Waardwonen financieel gezond is en voldoet aan de eisen om voldoende faciliteringsvolume te verstrekken voor leningen met WSW-borging. Op basis van onze investeringsplannen en onze financiële positie, heeft het WSW een borgbaarheidsverklaring afgegeven. Op grond hiervan kunnen wij gebruikmaken van de faciliteiten van het WSW en kunnen wij toekomstige leningen borgen.

Verbindingen

Waardwonen is om fiscale redenen en om risico's te spreiden een aantal verbindingen aangegaan. In 2015 zijn wij geen nieuwe verbindingen aangegaan. De Ontwikkelingsmaatschappij Bemmels CV en Bemmels Beheer Bv zijn in 2015 ontbonden. Deze vennootschappen waren opgericht om in een tijdelijk samenwerkingsverband met andere ondernemingen een bouwproject te ontwikkelen. Nadat het bouwproject was opgeleverd hadden de vennootschappen nog garantieverplichtingen van 10 jaar. In 2015 is de garantietermijnverplichting verlopen, zodat er reden meer was het samenwerkingsverband in stand te houden.



Lingewaard Bouw BV

Deze BV richt zich voornamelijk op projectontwikkeling van koopwoningen en is voor 100% dochter van Waardwonen. Wij hebben ons tegenover Woningborg BV en Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) onherroepelijk en onvoorwaardelijk borg gesteld. De betalingen van alles wat het GIW, Woningborg BV en SWK van Lingewaard Bouw BV te vorderen mocht hebben zijn daarmee zeker gesteld.

Lingewaard Beheer BV

Deze BV verricht beheer- en onderhoudsactiviteiten voor enkele maatschappelijke vastgoedobjecten en woningen en is voor 100% dochter van Lingewaard Bouw BV. In de onderneming VOF Lingewaard Wonen/U-Projecten heeft zij een direct belang en is voor 60% eigenaar. Waardwonen is binnen de vennootschap hoofdelijk aansprakelijk voor de aangegane (financiële) verplichtingen.

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op de verbindingen en hun activiteiten waarbij voornamelijk medewerkers van Waardwonen betrokken zijn.

Verbindingenstatuut/investeringsstatuut

Wij werken met een verbindingenstatuut dat uit de Governancecode is voortgekomen. Dit regelt de kaders voor bestaande en eventueel nieuwe vennootschappen. Daarnaast kennen wij een investeringsstatuut. Dit geeft kaders voor de organisatie, het besluitvormingsproces, de risicobeheersing, de rapportages en vereiste rendementen op het gebied van nieuwbouw en herstructurering.

4. Verslag van Raad van Commissarissen

Waardwonen verhuurt en beheert woningen in de gemeente Lingewaard en Millingen aan de Rijn. De belangrijkste taak is het bieden van goede, betaalbare huurwoningen voor mensen met een smalle beurs. Dit doen zij op een goede, inzichtelijke en nette manier. De organisatie werkt efficiënt, effectief en transparant.

De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op de bedrijfsvoering van Waardwonen en handelt integer en doelmatig. De RvC is ook werkgever van de directeur-bestuurder. Wij toetsen of de directeur-bestuurder op een goede manier leiding geeft en houden toezicht op het beleid. Dit doen we aan de hand van onder andere managementrapportages, jaarverslag, accountantsrapporten, vergaderingen en overleggen. Tot slot vormt de raad een klankbord.

Bij het uitoefenen van onze taken dienen het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH), de door de raad goedgekeurde missie, het jaarplan, de beoordeling van de sectorinstituten, de begroting en de met belanghouders gemaakte afspraken als kader.

Governancecode

Waardwonen onderschrijft de governancecode. De vernieuwde governancecode (GCW) die op 1 mei 2015 is ingegaan hebben we zorgvuldig bestudeerd. Er is een sessie geweest om de principes en de bepalingen van de code goed te doorleven. In de GCW ligt het toezicht op het bestuur vast en is sprake van een evenwichtige verdeling van invloed tussen bestuur en Raad van Commissarissen. Met transparant beleid en een transparante verantwoording aan de stakeholders bevordert Waardwonen dat het zijn middelen gebruikt waarvoor ze zijn bedoeld: het bouwen en beheren van goede en betaalbare huurwoningen voor mensen die zelf niet of moeilijk in hun huisvesting kunnen voorzien. De raad is zich bewust van de regels van *good governance* en conformeert zich daaraan.

De governancecode woningcorporaties kent de volgende principes:

1. Leden van bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht.
2. Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af.
3. Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak.
4. Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen.
5. Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten.

Ieder principe kent een aantal bepalingen. De RvC heeft nagenoeg alle bepalingen in 2015 toegepast. Hieronder staat per principe of de bepalingen zijn toegepast en als een bepaling niet is toegepast staat de motivering waarom.

Principe 1

Aan bepaling 1.1. Bestuur en RvC hebben een visie op besturen en toezicht houden is niet volledig voldaan. 2015 was het jaar van het werven van nieuwe bestuurder en drie leden voor de RvC. Daarom wordt de visie op besturen en toezicht met de nieuwe bestuurder en RvC in 2016 definitief vastgesteld.

Principe 2

Aan alle bepalingen van principe 2 is voldaan. In 2016 worden alle reglementen in het kader van de nieuwe Woningwet bekeken en beoordeeld.

Principe 3

Aan alle bepalingen van principe 3 is voldaan Bij het opstellen van het profiel en de werving en selectie van de nieuwe directeur-bestuurder en de drie leden van de RvC zijn de richtlijnen van de governancecode gevolgd.

Principe 4

Aan de bepalingen van principe 4 is voldaan. Tijdens de visitatie, die in 2015 mede in opdracht van de RvC is uitgevoerd, is gesproken met gemeente en huurdersvertegenwoordiging.

Dit geeft een goede indruk van wat er leeft. In 2015 is meerdere malen overleg geweest tussen de RvC en de huurdersorganisatie. Er is intensief overlegd over de selectie van de nieuwe directeur-bestuurder en de drie nieuwe leden van de RvC. In het profiel voor de nieuw te selecteren directeur-bestuurder heeft de RvC nadrukkelijk het belang onderschreven dat de bestuurder de verbinding met belanghouders en de omgeving zoekt. De bestuurder is ook geselecteerd op externe gerichtheid zonder het interne te vergeten. De drie RvC-leden zijn allen benoemd op voordracht van de huurders.

Principe 5

Er is voldaan aan de bepalingen van principe 5. In het kader van de nieuwe woningwet wordt dit in 2016 opnieuw onderzocht.

Transparantie en integriteit

Transparantie en integriteit vormen de basis voor het handelen van de Raad van Commissarissen. We zijn zeer alert op eventuele belangenverstrengeling of de schijn daarvan. In 2015 is geen gebruikgemaakt van de Klokkenluidersregeling van Waardwonen. Ook kwamen er geen meldingen binnen van de vertrouwenspersonen.

Actuele ontwikkelingen

In 2015 zijn een nieuwe directeur-bestuurder en drie leden van de Raad van Commissarissen geselecteerd en benoemd. De selectie van de bestuurder was een zorgvuldig traject waarbij de raad zich gehouden heeft aan de procedure zoals beschreven in de Woningwet. Voor het opstellen van het profiel heeft de raad een selectiecommissie samengesteld met drie leden. Deze commissie heeft gesproken met belanghebbenden zoals het MT, de OR en de huurdersvertegenwoordiging. Andere belanghouders zijn geïnformeerd. In het profiel heeft de raad nadrukkelijk het belang onderschreven dat de bestuurder de verbinding met belanghouders en de omgeving zoekt. De bestuurder is geselecteerd op externe gerichtheid zonder het interne te vergeten. Om het gehele selectieproces zorgvuldig te kunnen doorlopen en vanwege het vertrek van de vorige bestuurder naar een andere woningcorporatie heeft de raad besloten om voor de periode tot de nieuwe bestuurder kon aantreden een interim-bestuurder aan te stellen. Ook hiervoor is advies aan het MT en de OR gevraagd.

Voor de werving van de drie leden van de Raad van Commissarissen is eveneens een selectiecommissie benoemd waarin twee leden plaats hebben genomen. De werving is - met ondersteuning van een extern bureau - in nauwe en constructieve samenwerking met de Huurdersvereniging Millingen aan de Rijn en de Bewonersraad Lingewaard uitgevoerd. Alle drie de leden zijn op voordracht van de huurdersvertegenwoordiging benoemd.

Zowel de leden van de Raad van Commissarissen als de nieuwe directeur -bestuurder zijn getoetst door de autoriteit woningcorporaties.

Een andere interne ontwikkeling waar de Raad van Commissarissen in 2015 aan heeft gewerkt, is de visitatie. Als mede-opdrachtgever voor de visitatie heeft de raad een bureau geselecteerd dat in het najaar van 2015 is gestart met de visitatie. Begin 2016 is het rapport uitgebracht. Met de uitkomsten kan de nieuwe directeur-bestuurder aan het werk.

De Raad van Commissarissen heeft zich in 2015 verdiept in alle aspecten die te maken hebben met de nieuwe woningwet. We hebben ons hierover in twee bijeenkomsten laten adviseren door externen; een adviseur vanuit brancheorganisatie Aedes en de accountant PWC.

In 2015 werkte Waardwonen weer mee aan de Aedes Benchmark. Uit de benchmark blijkt dat Waardwonen het goed doet. Op zowel het onderdeel klanttevredenheid als op de bedrijfslasten per verhuureenheid scoort Waardwonen een A status. Hiermee behoort Waardwonen tot de koplopers in de branche.

Maatschappelijk rendement

Als maatschappelijke organisatie behoudt Waardwonen haar uitgezette koers om mensen te huisvesten die niet in hun eigen huisvesting kunnen voorzien. Bij investeringen kijkt de corporatie nadrukkelijk naar de volkshuisvestelijke en maatschappelijke noodzaak. Investeringen worden zorgvuldig afgewogen. We houden hierbij rekening met de wetgeving en regelgeving uit de nieuwe Woningwet. In 2015 heeft Waardwonen geïnvesteerd in nieuwbouw bij de herstructurering Van Kleefstraat e.o. in Huissen en in het centrumplan Millingen aan de Rijn. Waardwonen draagt ook zorg voor de leefbaarheid in de wijken, dorpen en buurten binnen de grenzen die de Woningwet hieraan stelt. Mede hierdoor spelen er op dit gebied nauwelijks problemen in het werkgebied van de corporatie, waardoor de investeringen in leefbaarheid beperkt zijn gebleven. Waardwonen houdt de vinger aan de pols door doorlopend aan huurders te vragen wat er beter kan en moet. In 2015 is een klanttevredenheidsonderzoek uitgevoerd. Daarnaast gaat Waardwonen in gesprek met bewonerscommissies, huurdersorganisaties, belanghouders en onderhoudt onder andere contact via social media.

Samenstelling Raad van Commissarissen

In 2015 waren er geen wijzigingen in de Raad van Commissarissen. In 2015 bestond de Raad van Commissarissen uit:

De heer S. van Groningen, voorzitter

Leeftijd: 62 jaar

Beroep: Generaal-Majoor Koninklijke Luchtmacht b.d.

Nevenfuncties: Voorzitter Raad van Toezicht Carinova; zelfstandig organisatieadviseur

Benoemd sinds: 1 januari 2014

Aftredend: 31 december 2017

Herbenoembaar

Uiterste aftreeddatum: 1 januari 2022

Commissie: remuneratie, selectie nieuwe directeur-bestuurder en Raad van Commissarissen-leden

Expertise: bestuurlijk

Vergoeding: € 14.692

Mevrouw B.M.F. Schouten-Willemsen, lid

Leeftijd: 43 jaar

Beroep: strategisch adviseur grote stedelijke projecten van de gemeente Nijmegen

Nevenfuncties: geen

Benoemd sinds: 1 januari 2008

Aftredend: 31 december 2015

Niet herbenoembaar

Commissie: statuten en Governancecode

Expertise: juridisch, vastgoed en risicomanagement

Vergoeding: € 9.795

De heer J.W. Bedeaux, op voordracht van Bewonersraad Lingewaard

Leeftijd: 50 jaar

Beroep: directeur-bestuurder Kanteel Kinderopvang

Nevenfuncties: bestuurslid bij Stichting Postacademisch Onderwijs Oost-Nederland, bestuurslid bij Stichting De Kinkel, Sociaal Cultureel Centrum

Benoemd sinds: 21 januari 2008

Aftredend: 31 december 2015

Niet herbenoembaar

Commissie: remuneratie, statuten en Governancecode

Expertise: bestuurlijk

Vergoeding: € 9.795

De heer P.L.Th.M. Strikkeling, waarnemend voorzitter, lid op voordracht van Huurdersvereniging Millingen aan de Rijn

Leeftijd: 52 jaar

Beroep: manager Kwaliteit bij Maldenburch, centrum voor Welzijn, Wonen en Zorg

Nevenfuncties: voorzitter Stichting Exploitatie Tennisaccomodatie Millingen aan de Rijn

Benoemd sinds: 1 januari 2008

Aftredend: 31 december 2015

Niet herbenoembaar

Commissie: selectie nieuwe Raad van Commissarissen-leden

Expertise: welzijn, wonen en zorg

Vergoeding: € 9.795

De heer A.E.M. Sommerdijk, lid

Leeftijd: 58 jaar

Beroep: parttime adviseur

Nevenfuncties: lid Raad van Toezicht IJsselgroep, lid hoofdbestuur van de Nederlandse Orde van Administratie- en Belastingdeskundigen (NOAB), Lid Raad van Commissarissen Beheer

Flevoland Participaties BV

Benoemd sinds: 1 april 2012

Aftredend: 31 maart 2016

Herbenoembaar

Commissie: audit

Expertise: financiën en control, bedrijfsvoering

Vergoeding: € 9.795

De heer P.P.M. Nouwen, lid

Leeftijd: 59 jaar

Beroep: senior adviseur

Nevenfuncties: geen

Benoemd sinds: 1 januari 2013

Aftredend: 31 december 2016

Herbenoembaar

Commissie: geen

Expertise: volkshuisvesting, vastgoedontwikkeling, duurzaamheid

Vergoeding: € 9.795

Mevrouw E.W. Martijn, lid

Leeftijd: 47 jaar

Beroep: financieel-, verandermanager C2M Management BV

Nevenfuncties: voorzitter bestuur van het Biomimicry Centre, manager financiële administratie Prorail

Benoemd sinds: 1 januari 2014

Aftredend: 31 december 2017

Herbenoembaar

Commissie: audit

Expertise: financieel

Vergoeding: € 9.795

De verstrekte vergoedingen aan de leden van de Raad van Commissarissen zijn in 2015 aangepast. Alle vergoedingen zijn aangepast tot 75% van wat maximaal is toegestaan. Ze passen binnen de Honoreringcode Commissarissen en het advies van VTW.

Werkzaamheden

In 2015 heeft de Raad van Commissarissen zeven keer samen met de directeur-bestuurder van Waardwonen vergaderd. Ook vonden er twee themabijeenkomsten over de nieuwe Woningwet plaats. Daarnaast kwam de raad nog een keer zonder de directeur-bestuurder samen voor een zelfevaluatie. In 2015 vond ook formeel overleg plaats met de huurdersorganisaties. Vanwege ziekte van de directeur-bestuurder is het formele overleg met het MT en de OR in de eerste helft van 2015 niet doorgedaan. Voor de selectie van de nieuwe directeur-bestuurder is wel meermalen overleg geweest met de OR en het MT.

De belangrijkste onderwerpen waarover de raad in 2015 gesproken heeft, zijn:

- financiën
- begroting, jaarrekening en het jaarverslag over 2014
- huurbeleid
- risicomangement
- portefeuillestrategie
- werving en selectie directeur-bestuurder en RvC-leden
- visitatie
- presteren van de organisatie
- nieuwbouwontwikkelingen Stadhues
- ontwikkelingen in de sector en nieuwe Woningwet
- treasury jaarplan
- trimesterrapportages
- auditplan
- risicomangement

De directeur-bestuurder rapporteert elke 4 maanden. De raad kijkt behalve naar de voortgang van het operationeel plan en financiën, onder andere ook naar de relatie van Waardwonen met zijn huurders en belanghouders en het beleid op de langere termijn. Verder blijft de raad continu in gesprek met de directeur-bestuurder over de strategie en risicosturing en -beheersing van Waardwonen.

Goedkeuring strategische doelstellingen

In de financiële meerjarenprognose staan de operationele en financiële doelstellingen van Waardwonen. De Raad van Commissarissen heeft deze in 2015 goedgekeurd. Doelstelling van het beleid is het behalen van de maatschappelijke doelstelling met gegarandeerde financiële continuïteit als randvoorwaarde.

Interne risicobeheersing en controle

Voor de interne risicobeheersing en controle is het belangrijk dat we over de juiste informatie beschikken. Met behulp van het nieuwe automatiseringssysteem Tobias AX kan Waardwonen de gegevens nog beter vastleggen en rapporteren.

We toetsen de investeringsaanvragen op verschillende indicatoren. Zo ziet de raad erop toe dat risico's die Waardwonen neemt en die de raad definieert en kwalificeert, beheersbaar zijn. Waardwonen werkt met een risicobeheersings- en controlesysteem voor het managen van de strategische, financiële en operationele risico's en het beperken van de invloed van incidenten. De raad laat zich hierover informeren via rapportages en investeringsvoorstellen van de directeur-bestuurder en interim- en jaarrekeningcontroles van de externe accountant. Waardwonen is extra alert op de gevolgen van calamiteiten in de sector en van het regeringsbeleid. Wij hebben de belangrijke risico's voor de organisatie in de raad benoemd en besproken.

Sterk met belanghouders

Jaarlijks voeren de directeur-bestuurder en het managementteam overleg met belanghouders als huurdersorganisaties, zorg- en welzijnsorganisaties, gemeenten en collega-corporaties over de activiteiten van het lopend jaar en de verantwoording over het jaar ervoor. Vanwege de bestuurswissel vond in 2015 geen stakeholdersbijeenkomst plaats.

In samenwerking met belanghouders maakt Waardwonen keuzes over hoe de corporatie inspeelt op veranderingen. De nieuwe Woningwet biedt kaders om de samenwerking met belanghouders op belangrijke thema's te intensiveren. Ook de belanghouders zijn ervan overtuigd dat wij het samen moeten doen. Waar het kan, zoeken wij elkaar op. Direct contact met onze belanghouders is voor ons belangrijk om de kernwaarden 'maatschappelijk gedreven', 'inspirerend', 'betrouwbaar' en 'betrokken' nog meer waar te maken. Onze bewoners moeten direct merken dat de samenwerking optimaal is.

De belanghouders zijn sparringpartners die Waardwonen onder andere voeden met ideeën en samen houden wij elkaar scherp.

Om de doelstellingen samen met andere partijen te realiseren, blijft Waardwonen zoeken naar nieuwe samenwerkingsmogelijkheden. Zo creëren wij een breed maatschappelijk draagvlak voor nieuwe plannen.

Openbare financiële informatie

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor de kwaliteit en de volledigheid van de openbaar gemaakte financiële informatie. In 2015 heeft de Raad van Commissarissen erop toegezien, dat de door de directeur-bestuurder openbaar gemaakte financiële informatie kwalitatief goed en volledig was. We maken hierbij gebruik van het advies van een externe, onafhankelijke accountant.

Externe controle

De samenwerking met externe accountant PricewaterhouseCoopers is in 2015 opnieuw met een jaar verlengd. De belangrijkste conclusie op het gebied van het beoordelen van de accountant is dat deze kritisch is en zich kenmerkt als een accountant die goed anticipeert op ontwikkelingen in de sector. Voor 2016 moet Waardwonen een nieuwe accountant selecteren. Dit proces is inmiddels opgestart.

Jaarlijks onderzoekt de accountant de jaarrekening, rapporteert hierover aan de directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen en geeft in overleg met de auditcommissie input voor besluitvorming binnen de organisatie.

Naar aanleiding van de bespreking hebben we de accountant PWC gevraagd om een oordeel over waar de organisatie staat en hoe zij presteert. De accountant heeft hiervoor een managementletter opgesteld. Hieruit is gebleken dat de organisatie er goed voorstaat.

Zelfevaluatie

In november 2015 is de Raad van Commissarissen van Waardwonen bij elkaar gekomen voor een zelfevaluatie. Er is kritisch van gedachten gewisseld en er zijn actiepunten voor verbetering opgesteld. Ook hebben wij ons functioneren getoetst aan de randvoorwaarden uit het model voor commissarissen van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties en aan de Governancecode.

Opleiding en ontwikkeling

Er is dit jaar ruim aandacht geweest voor de professionalisering van de RvC. Zo hebben verschillende RvC-leden bijeenkomsten gevolgd. Dit heeft geleid tot het verkrijgen van PE punten. In 2015 zijn de volgende PE-punten behaald:

Naam	Functie	PE-punten
De heer S. van Groningen	voorzitter	0
Mevrouw B.M.F. Schouten-Willemsen	lid	4
De heer J.W. Bedeaux	lid	0
De heer P.L.Th.M. Strikkeling	vice-voorzitter	0
De heer A.E.M. Sommerdijk	lid	2
De heer P.P.M. Nouwen	lid	0
Mevrouw E.W. Martijn	lid	8

Over 2015 en 2016 dienen leden van de Raad van Commissarissen minimaal 10 PE-punten te hebben behaald. Het is de bedoeling dat deze met name in 2016 zullen worden behaald.

Tevens zijn er twee bijeenkomsten door de RvC georganiseerd die geen PE punten hebben opgeleverd maar zeker hebben bijgedragen aan inhoudelijke kennisvergroting. De accountant heeft een inhoudelijke themabijeenkomst georganiseerd voor de RvC over de financiële aspecten van de woningwet en er is een bijeenkomst gehouden waar een Aedes vertegenwoordiger de RvC heeft meegenomen in de veranderingen die voortkomen uit de nieuwe Woningwet en de BITV. De RvC heeft zich samen met de RvC van Woningstichting Gendt ingetekend op een uitgebreide cursus van Compaaenen over de nieuwe Woningwet. Vanwege planning technische redenen is deze cursus niet in het najaar van 2015 georganiseerd, maar in het begin van 2016.

Beoordeling directeur-bestuurder

Wegens ziekte en vervolgens het vertrek van de bestuurder was de aanwezigheid van de bestuurder

te beperkt om het functioneren formeel te kunnen beoordelen. De interim-bestuurder was van 1 juli 2016 tot 18 januari 2016 werkzaam bij Waardwonen. Er is geen formele beoordeling van de interim-bestuurder geweest. Wel is periodiek van gedachten gewisseld met de organisatie en de interim-bestuurder.

De hoogte en de samenstelling van de beloning van de directeur-bestuurder vallen binnen de norm van de wet normering Top inkomens. Beleid van Waardwonen is om de uitgangspunten binnen de WMT te volgen. In de beloning is in 2015 niets gewijzigd. Ook de beloning van de interim-bestuurder viel binnen de norm. De Raad van Commissarissen volgt voor de beloning van de directeur-bestuurder de sectorbrede beloningscode bestuurders woningcorporaties en de overgangsregeling WNT. Buiten de standaardregelingen zijn in 2015 geen aanvullende toezeggingen gedaan. De periodiek betaalde beloningen aan de voormalige directeur-bestuurder (tot 1 juli 2015) bedroegen € 75.898 en het uitbetalen van de vakantiedagen bedroeg € 13.682. De kosten van pensioenopbouw waren € 11.421. De beloning voor de bestuurder ad interim (vanaf 1 juli 2015) bedroeg € 88.563. Aan de bestuurder ad interim zijn geen kosten van pensioenopbouw betaald.

Tot slot

De Raad van Commissarissen is tevreden over het presteren van Waardwonen. Het is een financieel gezonde organisatie die in de landelijke benchmark goed naar voren komt. Er is oog voor waar Waardwonen voor moet staan. De RvC is dan ook trots op de prestaties van Waardwonen en kijkt met vertrouwen naar volgend jaar. De opdracht aan de nieuw bestuurder is om te werken aan een nog betere organisatie met veel oog voor de belangen van de primaire doelgroep, de eigen medewerkers en ook voor de verbindingen met andere belanghouders. Een open organisatie die klaar is voor de toekomst.

Verklaring Raad van Commissarissen

Op 25 april 2016 stelde de directeur-bestuurder de jaarrekening 2015 vast. In opdracht van de Raad van Commissarissen heeft PricewaterhouseCoopers deze onderzocht en goedgekeurd. De onafhankelijke accountantsverklaring staat in de jaarrekening. De Raad van Commissarissen verklaart dat Waardwonen haar middelen uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting heeft aangewend, waarbij zij de bepalingen van het BBSH en de bepalingen uit de (herziene) Woningwet in BITV in acht nam.

Namens de Raad van Commissarissen

S. van Groningen

Voorzitter vanaf 1 januari 2014