



Volkshuisvestingsverslag 2013

Datum: 22 mei 2014

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
1 Algemene ontwikkelingen	5
2 De organisatie	8
3 Woningbezit	11
4 Kwaliteit van de voorraad	15
5 Huurbeleid	18
6 Betrekken huurders bij beleid	21
7 Leefbaarheid	23
8 Wonen en zorg	25
9 Financiën	28
10 Verslag Raad van Commissarissen	35
11 Verklaring besteding van middelen	41

Volkshuisvestingsverslag 2013

Voorwoord

Meer doen met minder

Wij kunnen onze ambitie nog steeds realiseren. Dat is onze conclusie over 2013. En daar ben ik trots op, want dat is niet vanzelf zo gekomen. Wij hebben goed naar onze bedrijfslasten gekeken en daarop bezuinigd. Vrijgekomen functies zijn niet automatisch ingevuld maar medewerkers hebben er taken bijgekregen en wij hebben onderhoud en inkoop geoptimaliseerd. Onze huurders hebben een huurverhoging gekregen boven het inflatiepercentage. Het zijn de onvermijdelijke gevolgen van de verhuurdersheffing. Ook in 2014 doen wij meer met minder.

Het woonakkoord heeft grote invloed op de mogelijkheden en het domein van de corporaties. Toch kunnen wij als Waardwonen zeggen dat de heffingen geen dramatische gevolgen hebben (gehad) op onze financiële continuïteit. Wij hebben goed gekeken naar wat wij nog kunnen en willen en zijn van daaruit aan de slag gegaan.

Katalyserende factor

Ik ben geen voorstander van de verhuurdersheffing, maar zij heeft wel een katalyserend effect op de sector. De heffing zorgt ervoor dat de sector normaliseert. Corporaties denken weer na over voor wie ze er zijn en wat ze voor deze groep kunnen doen. Dat betekent: terug naar de kerntaak en er zijn voor de primaire doelgroep. Voor een aantal corporaties betekent dat een enorme omslag, het schrappen van tientallen plannen en grote financiële problemen.

Gelukkig geldt dat niet voor ons. Wij hebben ons beleid niet drastisch hoeven aanpassen omdat wij al een aantal jaren anticiperen op de veranderende markt en ons beleid daar steeds op hebben afgestemd. Daarom investeerden wij in 2013 flink in nieuwbouw en levensloopbestendige woningen, duurzaamheid en leefbaarheid. Dergelijke investeringen blijven wij ook de komende jaren doen. Met onze stakeholders moeten wij goede keuzes maken.

Voor niets gaat de zon op

Vanzelfsprekend hebben wij moeten investeren om als organisatie deze positie te bereiken. En wij moeten blijven investeren om haar te behouden. Ons ondernemingsplan, de portefeuillestrategie en daaraan gekoppeld de afdelingsplannen waarin maatschappelijke prestaties verweven zijn, vormen daarvoor de basis. Wij dagen onze medewerkers steeds uit om met ideeën te komen en aan hun eigen ontwikkeling en duurzame inzetbaarheid te werken. Daaraan werkt Waardwonen graag mee door blijvend te investeren in opleidingen.

Tegelijkertijd kijken wij kritisch naar de "bemanning" van onze organisatie. Wij vullen vacatures niet automatisch in, maar kijken waar wij functies kunnen combineren. Dat is in 2013 ook gebeurd. Voor het komende jaar staat een herbezinning op de agenda van onze klantencontacten en de openingstijden. Ook implementeren wij een klantenportal op onze website. In het algemeen geldt dat een groot deel van onze huurders steeds minder behoefte heeft aan persoonlijk contact en ook steeds minder vaak overdag belt.

Door het voor deze groep digitaal goed te regelen, komt er meer tijd vrij op kantoor én voor huisbezoeken aan onze huurders. Het afgelopen jaar zijn wij druk geweest met de voorbereiding van het klantenportal. Onze huurders kunnen straks 24 uur per dag online hun mutatie regelen, een reparatieverzoek inplannen en een aantal persoonlijke gegevens wijzigen.

Het Waardwonen Magazine verschijnt in 2014 niet meer in papieren vorm. In plaats daarvan hebben wij een digitale nieuwsbrief ontwikkeld.

Wij blijven intensief sturen op interne kosten, opbrengsten en kasstromen.

Ons uitgangspunt is: laag in kosten, hoog in prestaties.

De KR8 van relaties

Onze koers behouden! Dat is waar wij ook de komende jaren voor staan. De samenwerking met andere organisaties speelt daarin een steeds prominentere rol. Het besef groeit dat wij efficiënt en effectief van elkaars sterke punten moeten profiteren en van elkaar moeten leren. Onder de corporaties in ons werkgebied is dat besef duidelijk aanwezig. Onze samenwerking in KR8-verband, waarvan Waardwonen in 2013 het voorzitterschap vervulde, is daarvan een typerend voorbeeld.

Volkshuisvestingsverslag 2013

Daarnaast zoeken wij nog meer de samenwerking met andere corporaties of in 'de keten' van wonen, zorg en welzijn. Onze verbinding met deze maatschappelijke organisaties en onze relatie met de gemeenten beschouwen wij als uiterst waardevol. En vanzelfsprekend is een goede relatie met onze huurders, vaak vertegenwoordigd via hun huurdersorganisatie, voor ons van primair belang.

Over de opbrengst van deze samenwerkingen én van onze organisatie leest u uitgebreid in ons jaarverslag over 2013.

Met dank aan

Tot slot wil ik de heren Corné van Bergen en Toon Wolsing, tot 31 december 2013 respectievelijk voorzitter en lid van de Raad van Commissarissen, bijzonder bedanken voor hun persoonlijke inzet voor Waardwonen.

Ook past een woord van dank aan alle medewerkers voor hun tomeloze inzet en enorme veerkracht. Dankzij hen blijven wij op koers en kunnen wij ook in 2014 onze ambitie realiseren.

Sije Holwerda
Directeur-bestuurder

22 mei 2014

Volkshuisvestingsverslag 2013

1 Algemene ontwikkelingen

Koers behouden

Hoewel 2013 een turbulent jaar was voor de sector, hebben wij toch koers weten te houden en onze doelstellingen kunnen realiseren. Wij willen niet inboeten op de kwaliteit van ons woningbezit en onze dienstverlening voor de huidige en toekomstige vraag. Een ambitie die vraagt om extra deskundigheid, flexibiliteit, afstemming en creativiteit van onze medewerkers en samenwerkingspartners.

Op verantwoorde wijze werken aan plezierig wonen in een aantrekkelijke omgeving in dialoog met huurders en maatschappelijke organisaties.

Dat is de missie van Waardwonen en die was ook in 2013 onverminderd van kracht. In 2013 hebben wij op een goede en constructieve manier bijgedragen aan ons motto samenleven, samenwerken en samenwonen.

Samenleven, werken en wonen

Om samen goed te kunnen wonen en samenleven, moeten wij op verschillende niveaus samenwerken. Zo hebben wij samen met onze huurdersorganisaties geprotesteerd tegen de jaarlijkse heffing van € 1,4 miljard uit het woonakkoord. Waarom? Omdat onze huurders de dupe zijn van huurverhogingen tussen de 4% en 6,5%. Daarnaast staken wij samen met huurders de maatschappelijke hand uit de mouw op de Doedag. En 2013 was ook het jaar waarin Waardwonen voorzitter was van KR8, een samenwerkingsverband waarin oorspronkelijk acht, maar inmiddels negen corporaties aan grote volkshuisvestelijke opgaven in de regio werken. Ook intern houden wij ons bezig met samenwerken. In werkgroepen, bestaande uit vertegenwoordigers van verschillende afdelingen, hebben wij gezocht naar manieren om de onderlinge samenwerking en communicatie tussen de afdelingen te verbeteren. Op die manier maken medewerkers hun prestaties, waarmee ze invulling geven aan onze maatschappelijke taakstelling, onderling kenbaar en zoeken zij afstemming. Dit leidt tot een integrale aanpak en vormgeving van projecten binnen de organisatie. Ook in ons nieuwe ondernemingsplan waarin wij onze koers voor de toekomst bepalen, staat maatschappelijk presteren centraal. Met onder andere de oplevering van veel betaalbare nieuwbouw en goed geïsoleerde woningen, leveren wij hieraan een positieve bijdrage.

De koers voor de toekomst

Ondanks de heffingen wil Waardwonen de uitgezette koers aanhouden om mensen te huisvesten die niet in hun eigen huisvesting kunnen voorzien. Ons ondernemingsplan 2013-2017 heeft dan ook als titel "De koers voor de toekomst". Hoofdoelen van het ondernemingsplan zijn het verhogen van de huurderstevredenheid over de kwaliteit van hun woning en hun leefomgeving, het verbeteren van de slaagkans van woningzoekenden in de twee gemeentes en senioren meer kans bieden zelfstandig te blijven wonen.

Om deze drie doelen te kunnen realiseren, hebben wij de doelen uitgewerkt in strategieën zoals het opplusbeleid en het ontwikkelen van een concept voor aanvullende diensten. Aan de hand van actieplannen (Act-Plan-Do-Check) maken wij de uitvoering van deze strategieën meetbaar. Uiteraard controleren en evalueren wij regelmatig de voortgang via onder andere trimesterrapportages en verantwoording aan maatschappelijke partners en sturen indien nodig bij. Naast onze medewerkers zijn ook onze stakeholders betrokken bij de ontwikkeling van ons ondernemingsplan. In 2014 staat een stakeholdersbijeenkomst op de agenda om de voortgang en afstemming met hen te bespreken.

Stakeholders centraal

Om succesvolle resultaten te behalen in dorpen en wijken, is Waardwonen afhankelijk van de samenwerking met haar stakeholders en maatschappelijke partners. Vooral acties gericht op het verhogen van de tevredenheid over de woonomgeving vragen om een structurele samenwerking met gemeente, zorg- en welzijnsorganisaties en huurders. Wij hebben daarom al onze stakeholders ons nieuwe ondernemingsplan verstrekt. Vooruitlopend op de nieuwe WMO, zijn wij in gesprek gegaan met zorg- en welzijnspartijen. Doel hiervan is om gezamenlijk te anticiperen op de nieuwe WMO door visie te ontwikkelen.

Volkshuisvestingsverslag 2013

Dat de nieuwe WMO per 1 januari 2015 van grote betekenis is voor onze huurders en onze samenwerking met hen moge duidelijk zijn. Tijdens de bijeenkomsten bespreken wij ieders rol en wat wij integraal voor huurders kunnen betekenen. Hoe gaan wij vanuit onze eigen verantwoordelijkheid om met de WMO-veranderingen? Kan het efficiënter en effectiever? En kunnen wij los van de gebaande paden denken? Inmiddels zijn de eerste contouren van onze plannen zichtbaar in een visie-document genaamd “de Kanteling”. Dit werken wij in 2014 verder uit.

Gemeente Lingewaard

Tijdens bestuurlijk en ander periodiek overleg met beide gemeenten, stemmen wij ideeën en werkzaamheden op het gebied van woningbouw, duurzaamheid, zorg en welzijn af en maken wij nieuwe prestatieafspraken. In 2013 hebben wij drie keer bestuurlijk overleg gevoerd met de gemeente Lingewaard over de voortgang van projecten, woonwagens, ons nieuwe ondernemingsplan, het project langer zelfstandig wonen, het project Anders Wonen, de woningmarkt, het regeerakkoord, verhuurdersheffing/woonakkoord, prestatieafspraken, leefbaarheid, WOZ, het hennepconvenant en wonen en zorg.

De in 2012 gemaakte prestatieafspraken met de gemeente Lingewaard voor de periode 2012-2015, hebben wij in 2013 gemonitord met enkele kleine wijzigingen als gevolg. Na het vertrek van twee wethouders en de burgemeester in 2012, heeft een nieuw college (met een voor ons bekende burgemeester) in het verslagjaar rust gebracht in de gemeente Lingewaard. Ook na de gemeenteraadsverkiezingen in 2014, die tot een nieuwe raad en een nieuw college hebben geleid, hebben wij vertrouwen in een gezamenlijke toekomst.

Gemeente Millingen aan de Rijn

Waardwonen heeft in 2013 twee keer bestuurlijk overlegd met de gemeente Millingen aan de Rijn. Op de agenda stonden nieuwe projecten, het regeerakkoord, de woningmarkt (leegstand, wonen en zorg), overlasterisituaties, BWS-gelden, verhuurdersheffing, prestatieafspraken en leefbaarheid. In 2012 hebben wij geen specifieke prestatieafspraken met de gemeente Millingen aan de Rijn kunnen maken vanwege verschillende inzichten op het gebied van de volkshuisvesting. Deze hebben wij in 2013 ook niet gemaakt door de op handen zijnde gemeentelijke fusie. Met de nieuwe gemeentelijke combinatie streven wij in 2014 naar het maken van nieuwe afspraken.

Zorgpartijen

In het kader van wonen en zorg heeft Waardwonen in 2013 uitvoerig gekeken naar de financiële ruimte en mogelijkheden om samenwerkingsafspraken met zorgpartijen op het gebied van wonen, zorg en welzijn te maken. De samenwerking in de regio met zorgpartijen Zorgcentra Betuweland, Driestroom, J.P. van den Bent stichting en Gasthuis St. Jan de Deo verloopt goed. Samen met Driestroom willen wij in het herstructureringsproject Van Kleefstraat in Huissen huisvesting voor intramurale zorg aanbieden. In 2014 vindt nader overleg plaats over de realisatie van negen zorgappartementen en achttien zorgstudio's in 2015 in dit project. Ook organiseren wij in 2014 een stakeholdersbijeenkomst om samen met onze zorg- en welzijnspartners te bespreken wat de verwachtingen over en weer zijn. Verder was er in 2013 veel aandacht voor het WMO-vraagstuk.

KR8-voorzitter

Uit een evaluatie blijkt dat de KR8-corporaties in 2013 onder voorzitterschap van Waardwonen dichter tot elkaar zijn gekomen. Samen werken wij aan de maatschappelijke taakstelling voor grote volkshuisvestelijke opgaven in de Stadsregio Arnhem-Nijmegen. Zo bouwen wij, in overeenstemming met de behoeften van de Stadsregio, samen nieuwe woningen, werken wij aan het vernieuwen van woningen en woonomgeving in steden en dorpen, maken wij lokale afspraken die niet in strijd zijn met regionale belangen, bedenken wij oplossingen voor de onderkant van de markt en stellen wij ons proactief op ten opzichte van andere spelers in de regio. In het verslagjaar spraken wij over woonruimteverdeling, heffingen, duurzaamheid, Keten van Kansen, benchmark KR8 en het bezoek van Marc Calon, voorzitter van brancheorganisatie Aedes.

Volkshuisvestingsverslag 2013

Woonstichting Gendt

Daarnaast voert Waardwonen jaarlijks gesprekken met Woonstichting Gendt en de gemeente Lingewaard over wonen, zorg en welzijn. In 2013 zijn wij twee keer bij elkaar gekomen om onder andere het woonwagenebeleid, het project Anders Wonen, verhuurbeleid, verhuurdersheffing, bovenwijkse voorzieningen herstructureringsopgaven, de gemeenteraadverkiezingen en algemene beschouwingen op 2014 te bespreken. Wij werken op een prettige en constructieve manier met elkaar samen.

Ontwikkelingen in de sector

2013 was een turbulent jaar voor de corporatiesector. Verplichte maatregelen als de afdracht van een verhuurders- en saneringsheffing hebben geleid tot extra huurverhogingen. Daarvan zijn vooral de lage inkomens de dupe. Omdat Waardwonen niet wil inboeten op de kwaliteit van het woningbezit en haar dienstverlening, vraagt zij van haar medewerkers en samenwerkingspartners deskundigheid, flexibiliteit en creativiteit om ondanks de heffingen onze doelstellingen te realiseren en koers te houden. Wij zijn financieel gezond en blijven scherp letten op elke euro die wij uitgeven. Om onze bedrijfslasten laag te houden doen wij passende ingrepen. Ondanks een afname van onze financiële middelen geven wij richting aan onze koers voor de komende jaren, zoals wij die verwoorden in ons nieuwe ondernemingsplan en de portefeuillestrategie.

Volkshuisvestingsverslag 2013

2 De organisatie

Blijven ontwikkelen

Het jaar 2013 stond in het teken van verandering. De economische, politieke en juridische ontwikkelingen hebben een behoorlijke impact op de sector en daarmee ook op Waardwonen. Deze ontwikkelingen vragen om een duidelijke koers. Waardwonen moet kritisch zijn en duidelijke keuzes maken. Dit geldt ook binnen de eigen organisatie. Zo kan het maatschappelijk rendement optimaal zijn.

Waardwonen heeft haar ambitie en doelen beschreven in haar ondernemingsplan 2013-2017. Belangrijke randvoorwaarde voor het realiseren van haar ambitie is dat de organisatie financieel gezond blijft, zodat woningzoekenden nu en in de toekomst een kans hebben om betaalbaar en met plezier te wonen. Vanzelfsprekend kijken wij daarbij naar de ontwikkelingen om ons heen, zodat wij daar ook als organisatie in kunnen meegaan.

Scherp blijven

Die ontwikkelingen waren reden voor Waardwonen om de arbeidsvoorwaarden kritisch te bekijken. Bovendien is in het kader van de bezuinigingen de weg ingezet om met minder mensen meer te doen. Vacatures vullen wij niet als vanzelfsprekend in. Wij kijken waar combinaties van werkzaamheden mogelijk zijn en focussen op efficiënter werken. Wij hebben werkprocessen onder de loep genomen en verbeterd. Deze werkwijze vraagt expertise van de volledige organisatie. Medewerkers moeten mee in deze tijd waarin veel van ze wordt gevraagd. Dat betekent dat Waardwonen verder professionaliseert, maar zonder de mens uit het oog te verliezen.

Digitalisering

Waardwonen realiseert zich dat het belangrijk is de organisatie goed op de kaart te zetten en in dialoog te zijn met haar omgeving. Een manier om dat te doen is via social media. In 2014 geven wij hieraan gericht invulling. Eind 2013 is uitgebreid met het MT gediscussieerd over een concept social mediabeleid en op basis hiervan zijn besluiten genomen over de in te zetten media. In het eerste kwartaal van 2014 wordt Waardwonen actief op Facebook en monitoren wij internet, zodat wij weten wat anderen over ons zeggen.

Ook zijn in 2013 stappen gezet in het formuleren van een ICT-beleidsplan. Het plan gaat over de ontwikkeling en realisatie van ICT in de periode 2014-2016. De implementatie van het klantenportal op onze website maakt deel uit van dit beleidsplan. Het traject om te komen tot een plek waar huurders online 24 uur per dag hun onderhouds- en reparatieverzoeken kunnen regelen vraagt veel inzet van de organisatie, daarom pakken wij het gefaseerd aan.

Meer met minder

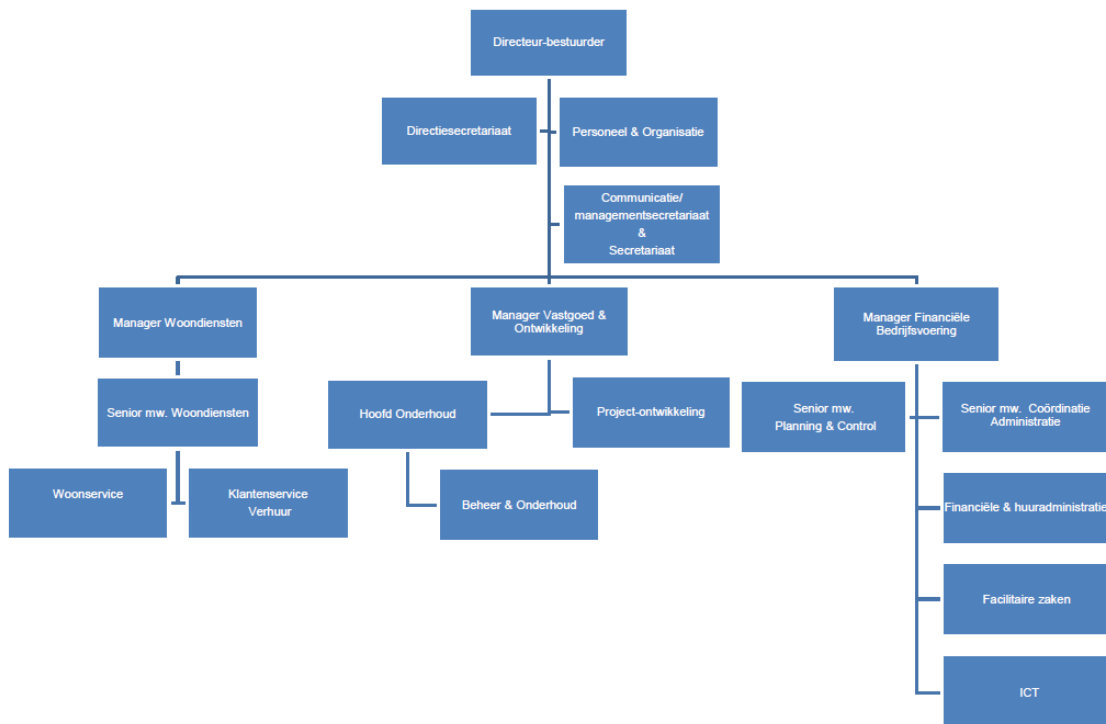
Geheel in de lijn om meer te doen met minder mensen is het aantal medewerkers in 2013 niet gegroeid, maar met een medewerker afgenomen. Deze vacature is intern ingevuld door de werkzaamheden van de Coördinator Communicatie en het managementsecretariaat in één functie te combineren.

Op 31 december 2013 had Waardwonen 40 medewerkers (samen 35,38 fte's) in dienst. De verdeling zag er per die datum als volgt uit:

Afdeling	Medewerkers	Fte
Directie	1	1
Directiesecretariaat	1	0,83
Communicatie & Secretariaat	2	1,61
Financiële Bedrijfsvoering	8	7,78
Vastgoed & Ontwikkeling (inclusief Onderhoud)	14	13,56
Personeel & Organisatie	1	0,78
Woondiensten	13	9,83
Totaal aantal medewerkers	40	

Volkshuisvestingsverslag 2013

Als gevolg van de functiesamenvoeging, ziet ons organogram er per 31 december 2013 als volgt uit:



Tijdelijke medewerkers

Naast de 40 vaste medewerkers, gaf Waardwonen in 2013 plek aan twee stagiairs. De afdeling Vastgoed & Ontwikkeling verwelkomde drie MBO-studenten Middenkaderfunctionaris bouwkunde. Bij de afdeling Financiële Bedrijfsvoering vond een HBO-student Bedrijfseconomie een plek. Waardwonen vindt het in het kader van haar maatschappelijk rendement ook belangrijk jonge mensen op te leiden en ervaring op te laten doen binnen haar organisatie. Wij begeleiden onze stagiairs goed maar verwachten van hen dat daar initiatief, een frisse blik en een inzet van 100% tegenover staat.

Investeren in gezondheid

Waardwonen blijft kritisch kijken naar de arbeidsomstandigheden van de medewerkers. Zijn er aandachtspunten, dan pakken wij die op. In 2013 deden zich geen bijzonderheden voor. Met een ziektepercentage van 3,4% zit Waardwonen onder het landelijk gemiddelde van 3,8%. Het vermelden waard zijn:

- 1) In 2012 vond al een risico-inventarisatie en -evaluatie (RIE) plaats in ons kantoor in Huissen en in 2013 was ons kantoor in Millingen aan de Rijn aan de beurt. Naar aanleiding daarvan is een plan van aanpak opgesteld en met de actiepunten zijn of gaan wij aan de slag.
- 2) In september 2013 vond het preventief medisch onderzoek (PMO) plaats. Naast de normale medische aspecten, kwamen ook zaken als betrokkenheid en tevredenheid van de medewerkers aan de orde. Waardwonen heeft in dat verband onderzoek laten doen naar de vitaliteit van haar werknemers om zo een totaalbeeld van de gezondheid en bevlogenheid van de organisatie te krijgen. De uitkomsten zijn vergeleken met de uitkomsten van het PMO uit 2011. De resultaten zijn eind 2013 gepresenteerd in een personeelsoverleg. Waardwonen scoort zeer goed op betrokkenheid en tevredenheid (beide 78%), evenals op motivatie en steun collega's/leidinggevende.
- 3) De Arbeidsinspectie zet in op het voorkomen van agressie/geweld. Inmiddels is ongeveer 70% van de corporaties bezocht en in oktober 2013 was Waardwonen aan de beurt. De Arbeidsinspectie heeft bekeken wat wij hebben geregeld en waar risico's kunnen ontstaan. Daaruit is een aantal aandachtspunten naar voren gekomen. Inmiddels ligt er een concept agressieprotocol ter goedkeuring bij de ondernemingsraad (OR). Dit implementeren wij zo snel mogelijk binnen de organisatie. En in 2014 volgen alle medewerkers een in-company training agressie.

Volkshuisvestingsverslag 2013

Persoonlijke groei

Ieder jaar houdt Waardwonen doelstellings-, voortgangs- en beoordelingsgesprekken met de medewerkers. Van ieder gesprek wordt een verslag gemaakt. Resultaatafspraken, medewerkers formuleren er zelf twee, vormen de leidraad voor de persoonlijke groei van de medewerkers. Een resultaatafspraak moet te maken hebben met de eigen ontwikkeling. De gesprekken geven een goed beeld van waar een medewerker staat en waar zijn of haar einddoel ligt. Opleiding kan helpen dat doel te bereiken.

Investeren in jezelf

Wij stimuleren onze medewerkers om in henzelf te investeren. Zo hebben in 2013 medewerkers gebruikgemaakt van hun loopbaanontwikkelingsbudget. Er zijn onder andere studies gevolgd/gestart op het gebied van NEN 2767, VCA, specialisatie Huurrecht, praktische bedrijfskunde, masterclass onderneming en fiscaal recht, projectmanagement, managementwetenschappen, vastgoedadviseur, coaching, informatiemanagement en projectcontrol.

Voor 2013 stond een bedrag van € 85.000 (waarvan € 20.000 voor LOB) op de begroting. Daarvan is € 74.800 (€ 14.800 aan LOB) daadwerkelijk besteed. Dat er minder is uitgegeven dan begroot, komt doordat sommige opleidingsinstituten, in verband met de crisis, studies hebben gecancelld of doorgeschoven naar 2014.

Vinger aan de pols

Via de contacten met de OR houdt Waardwonen de vinger aan de pols van de organisatie. Wij hechten zeer veel belang aan onze OR. De relatie met de OR is goed en de overleggen verlopen constructief. De discussies zijn soms pittig, maar altijd transparant en respectvol naar elkaar. Vier keer per jaar zit de directeur-bestuurder voor regulier overleg met de OR om de tafel. Maar ook tussentijds zoeken zij elkaar op voor kort overleg. De OR wordt meegenomen in plannen en op de hoogte gehouden van bijzonderheden binnen de organisatie. In 2013 is een aantal zaken met de OR besproken. Dit zijn onder andere:

- Huishoudelijk reglement.
- Rapportage PMO.
- Rapportage/plan van aanpak RIE van beide kantoren.
- Ontwikkelingen/bezuinigingen in de sector.
- Bezoek Arbeidsinspectie inzake agressie.

Daarnaast is de OR actief in netwerkoverleggen, waarin de leden met andere organisaties ervaringen en ideeën uitwisselen. Sinds 1 juli 2013 heeft de OR twee nieuwe leden verwelkomd. Per die datum hebben ook twee leden afscheid genomen.

Off the record

Waardwonen heeft twee vertrouwenspersonen. Met hen kunnen medewerkers zaken waarmee ze zitten, maar die ze niet in de openbaarheid willen of kunnen vertellen, in vertrouwen bespreken. Voor zover bekend is dat in 2013 niet gebeurd. Wel hebben de vertrouwenspersonen hun jaarlijkse gesprek met de directeur-bestuurder gehad.

Volkshuisvestingsverslag 2013

3 Woningbezit

Wonen voor iedereen

In 2013 was de nieuwe Huisvestingsverordening van invloed op de samenstelling van ons huurdersbestand dan wel op de woningtoewijzingen. De verordening is erop gericht om doorstroming op de sociale woningmarkt te stimuleren. Hoewel er geen sprake is van een causaal verband, hebben in het verslagjaar meer mutaties en verhueringen plaatsgevonden. Ook is, onder andere door inzet van loting, de verhuur aan starters flink gestegen. Naast woningen voor de sociale doelgroep, bieden wij ook woonruimte aan voor mensen met een middeninkomen. In 2013 is beleid geformuleerd voor de toewijzing aan woningzoekenden met een inkomen tot € 43.000, die anders tussen wal en schip vallen.

Waardwonen verhuurt en beheert woningen voor gezinnen, senioren, starters, jongeren, mensen met een beperking, statushouders en dak- en thuislozen in Angeren, Bemmelen, Doornenburg, Haalderen, Huissen en Millingen aan de Rijn. Het bieden van goede, betaalbare huurwoningen voor mensen met een lager inkomen is onze belangrijkste taak. Ook bedienen wij huurders en kopers in het midden- en duurdere segment, die door verhuizing de doorstroming op gang brengen. Met woningen uit het duurdere segment en koopwoningen kunnen wij een bovengemiddeld rendement halen. Dat zetten wij in voor onze maatschappelijke taken.

Sturen op maatschappelijk rendement

Waardwonen heeft verschillende woningtypen in verschillende prijsklassen. Hoewel het onze wens is om te sturen op maatschappelijk rendement, kijken wij net als andere corporaties naar wat de doelgroep nodig heeft en richten onze woningvoorraad daarop in.

De samenstelling van onze woningvoorraad is in 2013 niet veranderd. Huurharmonisatie, verkoop, sloop en nieuwbouw zorgden voor een verschuiving in aantallen woningen en huurklassen. Ons bezit zag er op 31 december 2013 als volgt uit:

Woningvoorraad per woningsoort	Waardwonen					In %
	Goedkoop	Betaalbaar	Middelduur ≤ liberalisatiegrens	Duur > liberalisatiegrens	Totaal	
Stand per 31 december 2013	< € 374,44	€ 374,44 - ≤ € 574,35	> € 574,35 ≤ € 681,02	> € 681,02		
Eengezinswoningen	54	1.758	293	26	2.131	56,2
Gelijkvloerse woningen	131	973	162	21	1.287	34,0
Gestapelde woning met trap	154	119	0	0	273	7,2
Aanleunwoningen	0	97	1	0	98	2,6
Totaal	339	2.947	456	47	3.789	100,0
%	8,9%	77,8%	12,0%	1,2%	100,0%	

In 2013 zijn 45 woningen gesloopt, 22 woningen verkocht (14 definitief en 8 via Koopgarant) en 53 woningen gebouwd.

Kortere wachttijden in Lingewaard

Starters

Was in 2012 de gemiddelde wachttijd voor starters in de gemeente Lingewaard nog 5,35 jaar, in 2013 bedroeg deze 4,44 jaar. Reden voor deze daling is waarschijnlijk de introductie van loting en de verwijdering van het leeftijdslabel op veel woningen conform de nieuwe Huisvestingsverordening, waardoor in 2013 meer woningen beschikbaar zijn gekomen voor starters. In Millingen aan de Rijn daarentegen is de gemiddelde wachttijd voor starters gestegen van 4,99 naar 5,42 jaar. Het terughalen van verkoopwoningen naar huur is hierop van invloed geweest.

Volkshuisvestingsverslag 2013

In verhouding tot het aantal starterswoningen, was er een groter aanbod aan eengezinswoningen waarop voornamelijk doorstromers reageren. Van het totaal aantal verhuurde woningen, verhuurden wij 33,7% aan starters.

Doorstromers

De gemiddelde woonduur voor doorstromers bedroeg in 2013 in de gemeente Lingewaard 19,33 jaar. Een daling ten opzichte van de 21,43 jaar in 2012. Een verklaring hiervoor ligt in het vergrote aanbod voor doorstromers, de terughaalactie van verkoopwoningen, het verwijderen van het leeftijdslabel en de oplevering van de nieuwbouwappartementen in Tuindorp-Oost in Huissen en aan de Prins Bernhardstraat te Angeren. In 2012 bedroeg de gemiddelde woonduur voor doorstromers in de gemeente Millingen 15,98 jaar en dat is nu 19,86 jaar. De oplevering van veel voor senioren geschikte nieuwbouw is hieraan debet. Veel doorstromers met een lange meettijd trokken het gemiddelde omhoog.

Of de nieuwe Huisvestingsverordening aan de kortere wachttijden in de gemeente Lingewaard heeft bijgedragen, valt niet met zekerheid te zeggen. Feit is wel dat tegen de verwachting in, het aantal verhuringen en mutaties nagenoeg gelijk is gebleven. Een verband kunnen wij echter niet aantonen.

Herstarters

Overigens hanteert de Stadsregio sinds 2013 ook de term 'herstarters'. Herstarters zijn woningzoekenden die nu zelfstandig met een partner wonen. Na een relatiebreuk gebruiken deze woningzoekenden hun registratietijd voor het vinden van een nieuwe woning. Zij laten echter geen lege woning achter waardoor er geen extra doorstroming op gang komt. In 2013 bedroeg de gemiddelde wachttijd in de gemeente Lingewaard voor herstarters 12,37 jaar. In Millingen aan de Rijn was dit 7,35 jaar. Alle wachttijden zijn op basis van registratietijd.

Verbeteren slaagkans

Woningzoekenden kunnen via de website entree.nu zien hoe groot de kans is dat ze voor een bepaalde woning in aanmerking komen. Alle woningen die passen bij hun persoonlijke woonwensen, komen via een zoekprofiel naar voren. Om de communicatie met woningzoekenden nog beter te laten verlopen, heeft Waardwonen in 2013 conform het nieuwe ondernemingsplan, een concept communicatieplan geschreven. Dat rollen wij in het eerste trimester van 2014 uit.

Om woningzoekenden gericht te laten reageren en hun slaagkans te verbeteren, geven wij waar mogelijk in advertenties uitgebreide informatie.

Nieuwe Huisvestingsverordening

Een van de regels van de verordening is, dat bij verhuizing de registratietijd of woonduur niet vervalt; een wijziging waarop veel woningzoekenden positief reageren en waardoor zij sneller een andere woning accepteren. De mensen die tussen 1 april 2007 en 31 december 2012 zijn verhuisd, hebben goed gebruikgemaakt van de overgangsregeling waarmee zij de meettijd in de periode waarin zij zijn verhuisd konden behouden.

Verloten van woningen

Een ander onderdeel van de verordening, is het verloten van woningen. Per gemeente moeten corporaties 15% van de verhuringen via loting verrichten. Om per kern procentueel een evenredig aantal woningen en woningtypen te verloten, is gekeken naar het woningbezit en de mutatiegraad per kern. In 2013 is in de gemeente Millingen aan de Rijn 11,54% verloot en in de gemeente Lingewaard 13,07%. Vanwege de nieuwbouw die eind 2013 is opgeleverd, hebben beide gemeenten de 15% niet weten te halen.

Overigens zijn alle maatregelen aangaande de nieuwe Huisvestingsverordening conform ondernemingsplan actief gecommuniceerd.

Stijgend aantal mutaties

Met 341 woningen in 2013 (exclusief garages), is het aantal mutaties fors hoger dan het gemiddelde van 303 in voorgaande jaren. De mutatiegraad bedroeg 6,1%.

Volkshuisvestingsverslag 2013

Tabel aantal verhuringen en mutatiegraad

Aantal verhuringen	284
Aantal V&O mutaties (exclusief garages)	341
Aantal mutaties (bestaande bouw-nieuwbouw/aangekocht)	232
Aantal woningen einde trimester/jaar	3.789
Nieuwbouw/aangekocht	53
Mutatiegraad in 2013	6,1%

In totaal zijn 284 woningen na opzegging opnieuw verhuurd. Nieuwe huurders kregen in 2013 als welkomstcadeau een emmer met schoonmaakpullen.

Waardwonen heeft in 't Stüpke in Millingen aan de Rijn ook commerciële ruimten te huur. Per 1 augustus 2013 hebben wij een van de drie commerciële ruimten in het complex 't Stüpke verhuurd aan Toen BV, een winkel die antiek, curiosa en tweedehands artikelen verkoopt.

Woningtoewijzing

Waardwonen heeft in 2013 98,58% van haar woningen toegewezen aan mensen met een inkomen onder de € 34.229. Hiermee voldoen wij aan de EU-regelgeving, die een percentage van minimaal 90% voorschrijft. Mensen met een middeninkomen komen niet voor een huurwoning in aanmerking en krijgen geen/onvoldoende financiering om een woning te kopen. Daarom is er beleid bepaald om de 10% ruimte die er is, toe te wijzen aan woningzoekenden met een inkomen hoger dan € 34.229 (prijspeil 2013). Indien het percentage het toelaat, adverteren wij twee woningen per maand met een inkomensgrens tot € 43.000. De huurprijs van deze woningen moet dicht in de buurt komen van de liberalisatiegrens. Adverteren met ruimere inkomensvoorwaarden leidt niet in alle gevallen tot een toewijzing in die groep. In 2013 zijn vier woningen verhuurd aan middeninkomens binnen de 10%. Dit betreft maar 1,42%.

Procedure bij leegstand

Een andere doelstelling van Waardwonen is om minimaal te voldoen aan de intern gestelde norm voor leegstand. Om de leegstand terug te dringen hanteren wij richting de kandidaat-huurders strikte termijnen en benoemen wij in de advertentie al welke gegevens zij moeten aanleveren.

Opvallend is dat in geval van overlijden van een huurder, de erfenis steeds vaker niet wordt geaccepteerd of dat er geen erfgenamen zijn. Iets wat ook leegstand veroorzaakt. In 2013 hebben wij de procedure die wij hiervoor hanteren verbeterd en juridisch getoetst.

Rechtstreekse toewijzing

Waardwonen heeft in 2013 in totaal 38 woningen met een huur onder de tweede aftoppingsgrens rechtstreeks toegewezen, waaronder:

- Tien woningen aan statushouders.
- Twaalf aanleunwoningen.
- Een woning met rolstoelaanpassingen die is bemiddeld.
- Een Laatste-Kans huurovereenkomst.
- Een woning in de Molukse wijk.
- Een woning voor groepswonen.
- Twee woningen voor herstructureringsurgente.
- Vier woningen voor Sleutelklaar.
- Drie woningen aan zorginstellingen.
- Drie woningen voor uitzonderingen.

Binnen het Lokaal Maatwerk mogen wij 20% toewijzen, in 2013 zijn wij uitgekomen op 19,7%.

Aantal reacties en weigeringen

In 2013 is het percentage weigeringen (0,31) toegenomen ten opzichte van 2012 (0,16). Omdat wij woningzoekenden nog beter screenen en vaker afwijzen, is met name het aantal weigeringen vanuit Waardwonen toegenomen. Dit doen wij vanwege huurachterstand, een te hoog inkomen, incorrecte woonduur en het niet kunnen controleren van gegevens. Woningzoekenden weigeren woningen om uiteenlopende redenen. In 80,5% van de gevallen is de reden persoonlijk of is men al voorzien (2012: 80%).

Volkshuisvestingsverslag 2013

In 13,6% van de gevallen is de woning of de woonomgeving reden om te weigeren (2012: bijna 12%). Ook zien wij nog steeds veel woningzoekenden niet komen opdagen op een afspraak of groepsbezichtiging of hebben zij de gevraagde papieren niet bij zich.

Tabel type verhuringen en weigeringsgraad

Verhuringen	Aantal woningen	%	Aantal reacties	Aantal weigeringen	Weigerings- graad
Goedkoop	32	11,27%	1.265	12	0,38
Betaalbaar	110	38,73%	3.525	46	0,42
Middelduur	137	48,24%	3.467	26	0,19
Duur	5	1,76%	39	3	0,60
Totaal	284	100,00%	8.296	87	0,31

Urgenten

In 2013 hebben wij zestien woningen aan urgenten toegewezen.

Volkshuisvestingsverslag 2013

4 Kwaliteit van de voorraad

Werken aan kwaliteitsverbetering

Door in 2013 sterk te sturen op preventief planmatig onderhoud en technische kwaliteit, is het aantal reparatieverzoeken flink gedaald. Wij gaan snel te werk bij het verhelpen van storingen. Daarmee voorkomen wij een toename van het dagelijks onderhoud. Onze woningen zijn van goede kwaliteit, energiezuinig en verkeren in een prima staat.

Om ons woningbezit technisch in orde te houden en af te stemmen op de behoefte van de klant, hebben wij in 2013 diverse onderhoudsactiviteiten en kwaliteitsverbeteringen uitgevoerd. Dit varieerde van schilderwerkzaamheden tot onderhoudswerkzaamheden als het vervangen van cv-ketels, douche- en toiletrenovaties, keukenrenovaties, het vervangen van dakbedekking, houten bergingen, maar ook vervanging van dakvensters, dakgoten en zonwering. Ook werkten wij aan het verbeteren van onze streefqualiteit door hang- en sluitwerk te verbeteren, isolerende beglazing te plaatsen, groepenkasten te vervangen en mechanische ventilatie aan te brengen. Op basis van een inventarisatie conform het nieuwe ondernemingsplan heeft Woondiensten de minpunten van minder aantrekkelijke woningen in kaart gebracht en voorstellen ter verbetering gedaan. Een werkgroep beoordeelt deze inventarisatie en de daaraan gekoppelde activiteiten in 2014.

Herijking portefeuillestrategie

Mede vanwege de heffingen die wij als corporatiesector moeten betalen, hebben wij in 2013 onze portefeuillestrategie, waarin wij de structuur van ons woningbezit voor de komende tien jaar vastleggen, herijkt. Naast de actuele woonbehoeften in de gemeenten Lingewaard en Millingen aan de Rijn, is ook de ontwikkeling van het aantal huishoudens en huishoudinkomens op basis van recente prognoses in beeld gebracht. Wij hebben overeenkomstig de maatregel uit het nieuwe ondernemingsplan nieuwbouw toegevoegd en verwachten dat ons bezit over de periode 2014-2023 met 4% groeit. Het aandeel huurwoningen vertoont daarmee een gelijke tred met het aantal koopwoningen in ons werkgebied. Wij maken ons woningbezit toekomstbestendig, door kwaliteit toe te voegen voor onze huidige huurders, maar spelen ook in op de vergrijzing en de vraag naar levensloopbestendige woningen.

Stagnerende verkopen

Ook in 2013 hadden wij te maken met stagnerende verkopen vanwege de crisis. Eind 2013 waren er voorzichtige tekenen van herstel en in het vierde kwartaal zijn dan ook de meeste woningen verkocht. De politieke situatie is inmiddels stabiel en koopwoningen zijn de afgelopen periode betaalbaarder geworden. Toch is het vertrouwen bij kopers nog niet hersteld. Voor zover wij kunnen beoordelen, heeft dit te maken met het feit dat mensen hun woning niet verkocht krijgen en het risico op dubbele lasten niet willen nemen. In 2013 zijn in totaal twintig woningen met verkoopbestemming terug in de verhuur gegaan. Daarnaast zijn tien woningen met verkoopbestemming na huuropzegging doorverhuurd omdat er in de betreffende straat of omgeving al te veel woningen van Waardwonen te koop stonden. In 2013 hebben wij zes terugkoopverzoeken ontvangen. Hiervan hebben er twee daadwerkelijk tot een terugkoop geleid. Eind 2013 waren 1.101 woningen gelabeld voor verkoop of Koopgarant/Koopcomfort.

In 2013 heeft Waardwonen nieuw verkoopbeleid geformuleerd. De grootste wijziging in dit beleid is dat wij eerst werkzaamheden uitvoeren aan een woning die de verkoop ingaat. Hierna laten wij de woning taxeren om vervolgens te adverteren.

Verkoop, aankoop, sloop

In onze jaarbegroting voor 2013 stonden 34 verkopen begroot. Dit aantal is na het tweede trimester naar 21 woningen bijgesteld. Uiteindelijk verkochten wij 22 woningen. In 2013 hebben wij in Huissen 20 eengezinswoningen aangekocht op turnkey-basis in Tuindorp Oost, wijk Loovelden. Verder hebben wij in het herstructureringsproject Van Kleefstraat voor de realisering van de eerste fase in totaal 45 van de 75 woningen gesloopt.

Volkshuisvestingsverslag 2013

Opgeleverd

De volgende projecten leverden wij in 2013 op:

- 12 huurappartementen aan de Prins Bernhardstraat in Angeren.
- 20 eengezinshuurwoningen in Tuindorp-Oost, wijk Loovelden in Huissen.
- 21 huurappartementen op de Schoollocatie, fase II in Millingen aan de Rijn.

Herstructurering

Het project Van Kleefstraat bevindt zich eind 2013 in de fase van de bestemmingswijziging. Naar verwachting is de bestemmingsprocedure in het voorjaar van 2014 afgerond, waarna de bouw van 112 woningen, bestaande uit 38 eengezinswoningen en 2 appartementsgebouwen met elk 37 appartementen kan starten. Er zijn in 2013 twee inloopavonden gehouden. De eerste betrof de start van de sloop van de woningen en op de tweede inloopavond zijn het bestemmingsplan en het bouwplan gepresenteerd. De bezoekers van de inloopavond waren enthousiast over de nieuwbouwplannen.

In ontwikkeling

De gemeenteraad van Millingen aan de Rijn heeft in november 2013 het stedenbouwkundig kader voor de herontwikkeling van de locatie Centrumplan vastgesteld. Na het doorlopen van de ruimtelijke procedure in 2014, verwachten wij eind 2014 te starten met de realisatie. Op de locatie van de voormalige Rabobank realiseren wij 12 huurappartementen en een supermarkt met een oppervlakte van 1.100 m². Wij nemen onze maatschappelijke verantwoordelijkheid en investeren fors onrendabel in dit project om een aantrekkelijk centrum met goede voorzieningen te garanderen. Mede door dergelijke investeringen is en blijft Millingen aan de Rijn een aantrekkelijke woonplaats.

Streefkwaliteit

Om ons bezit op een maatschappelijk aanvaardbaar kwaliteits- en/of voorzieningenniveau te krijgen, gaan wij uit van een zogenaamde streefkwaliteit voor het plaatsen van isolerende beglazing, het vervangen van hang-en-sluitwerk, het aanbrengen van een tweede toilet, het aanbrengen van mechanische ventilatie en het vervangen van groepenkasten. In 2013 is hieraan een bedrag van € 256.000 uitgegeven.

Planmatig onderhoud

In 2013 ontwikkelden wij, conform het nieuwe ondernemingsplan, een voorstel voor wijziging uitgesteld planmatig onderhoud bij mutatie. Dit is goedgekeurd door het managementteam en inmiddels werken wij conform deze wijziging. In 2013 hebben wij voor planmatig onderhoud € 2.675.000 uitgegeven aan het vervangen van keukens, badkamers, daken en goten, cv-ketels en overig planmatig onderhoud. Omdat wij scherp inkopen en er nog steeds sprake is van het lage btw-tarief van 6% op de uurlonen, zijn onze uitgaven ten opzichte van 2012 gedaald.

Dagelijks onderhoud

Via de reparatieverzoekenlijn of via e-mail ontvangen wij dagelijks verzoeken voor reparaties, mutatieonderhoud, contractonderhoud en instandhouding vanwege herstructurering. Zowel onze eigen onderhoudsdienst als door ons geselecteerde aannemers, voeren de werkzaamheden uit. Het preventief uitvoeren van planmatig onderhoud zorgt voor minder, relatief duurder, dagelijks onderhoud. Het gevolg is minder onverwachte storingen en minder overlast voor de huurders. In vijf jaar tijd ging het aantal reparatieverzoeken omlaag van 5.718 naar 4.883 per jaar. Aan dagelijks onderhoud is in 2013 € 1.193.000 besteed.

Uitrol energiebeleidsplan

In 2013 zijn wij gestart met de uitrol van ons energiebeleidsplan. Uitgangspunt is dat het gehele woningbezit van Waardwonen in 2020 gemiddeld het energielabel B heeft, conform het convenant tussen brancheorganisatie Aedes en de corporaties. Om dit doel te behalen moeten wij tot 2020 in totaal 1.300 woningen energetisch verbeteren. Tegenover een totaalinvestering van € 9.000.000 staat een CO₂-reductie van circa 30%. Dat komt neer op 1.000 kilogram CO₂-reductie per energetisch te verbeteren woning per jaar. Met een betere energieprestatie wil Waardwonen de energiekosten voor haar huurders reduceren. Wij sturen dan ook op het verlagen van woonlasten. De gemiddelde energiebesparing voor de woningen is, na energetische aanpassing, circa € 300 per jaar.

Volkshuisvestingsverslag 2013

In 2013 hebben wij de volgende projecten energetisch verbeterd:

- 24 woningen aan de Pastoor van Astenhof in Millingen aan de Rijn zijn verbeterd van label D naar label A. In het project zijn begane-grondvloeren geïsoleerd, kunststof kozijnen met HR++ glas geplaatst en is de mechanische ventilatie aangepast. Dankzij een BWS-subsidie van de gemeente Millingen aan de Rijn, konden wij PV-panelen plaatsen op de woningen, waardoor het energielabel van deze 24 woningen tot label A is verbeterd. .
- 59 woningen op de Zilverkamp in Huissen zijn van label D naar label B gegaan, door in combinatie met het schilderwerk al het enkelglas te vervangen door isolatieglas.

De overige projecten zijn doorgeschoven omdat Waardwonen eerst haar energiebeleidsplan wil vaststellen.

In 2014 staan 132 woningen op de planning voor energetische verbetering tot energielabel B. Daarnaast heeft de provincie Gelderland in november 2013 een besluit genomen om subsidie beschikbaar te stellen (de zogenaamde NUON-gelden) om voor 60 woningen een extra labelsprong te realiseren.

Volkshuisvestingsverslag 2013

5 Huurbeleid

Sociale verhuurder

Met het hanteren van een gemiddelde streefhuur van 75% van het wettelijk toegestane maximum, laat Waardwonen minimaal 25% rendement liggen om betaalbare woningen te blijven leveren. Dit is een bewuste keuze. Als maatschappelijk verantwoorde organisatie is dit een van onze belangrijkste doelstellingen.

Het doel van Waardwonen is om woningen met een goede prijs-kwaliteitsverhouding te bieden voor weinig geld. In 2013 was dat niet anders. Anders dan voorgaande jaren waarin het huurverhogingspercentage gerelateerd was aan het inflatiepercentage, kreeg Waardwonen in 2013 voor het eerst te maken met de door de overheid bepaalde mogelijkheid van extra inkomensafhankelijke huurverhogingen.

Huurverhoging

Mede omdat wij over onvoldoende gegevens vanuit de Belastingdienst beschikten, hebben wij in 2013 geen inkomensafhankelijke huurverhogingen doorgevoerd. Wij kozen ervoor de huur van alle (niet-geliberaliseerde) woningen te verhogen met 4% (inflatie 2,5% + 1,5%). De huren van geliberaliseerde woningen zijn met 5% gestegen (inflatie 2,5% + 2,5%).

Huurdersorganisatie Huurwaarde LingeRijn heeft gekwalificeerd advies gegeven. Zij zag liever voor alle woningen een inflatievolgend huurverhogingspercentage. Wij hebben uitgelegd dat de heffingen (waaronder de verhuurdersheffing) ons die ruimte niet laten. Als wij ook in de toekomst nieuw willen blijven bouwen voor onze doelgroep en in het huidige woningbezit willen investeren, moeten wij enige compensatie vragen voor de heffingen aan de huurders. Die middelen hebben wij nodig om aan onze financiële verplichtingen te kunnen voldoen en een goed volkshuisvestelijk beleid te voeren, zowel nu als in de toekomst. Uiteraard hebben wij ook intern bezuinigingen doorgevoerd door de bedrijfslasten te verlagen en de investeringsopgave bij te stellen.

In totaal hebben acht huurders bezwaar gemaakt tegen de huurverhoging. Twee zaken hebben wij samen opgelost. Zes bezwaren zijn voorgelegd aan de Huurcommissie. De Huurcommissie heeft deze huurders in het ongelijk gesteld.

Tegen de verhoging van de servicekosten heeft geen enkele huurder bezwaar gemaakt.

Betaalbaarheidsgarantie

Waardwonen kent een huurbeleid gebaseerd op streefhurenbeleid. De basis daarvoor is de woningwaardering van onze woningen in samenhang met de WOZ-waarde en de geliefdheid van woningen. Afhankelijk van de WOZ-waarde en de huurklasse/populariteit van de woning, stellen wij het gewenste streefhuurpercentage vast. Per 1 januari 2014 staan er 862 woningen in de boeken waarvan wij de huur niet aftoppen. Deze woningen krijgen bij mutatie de berekende streefhuur, variërend van 75% tot 95%.

De huren van woningen die wij beneden de huurtoeslaggrens willen houden, toppen wij af op die grens. De overige 2.845 woningen krijgen een lager streefhuurpercentage dan ze conform onze methodiek zouden moeten krijgen. Het gemiddelde streefhuurpercentage na aftopping is 75%.

Bij mutatie trekken wij de huur van een woning (harmonisatie) op naar de streefhuur.

In 2013 bedroeg de gemiddelde kale huurprijs € 487,97 per woning.

Strategie ongewijzigd

Het streefhurenbeleid sluit aan op onze portefeuillestrategie. Eind 2013 hebben wij onze portefeuillestrategie aangepast. Wij continueren de portefeuillestrategie die wij in 2011 hebben opgezet. Van neerwaartse aanpassingen was met name sprake bij het aantal te verkopen woningen als gevolg van de financiële crisis.

Woningbehoefteonderzoek heeft eerder al laten zien dat wij voor onze doelgroepen in 2022 nodig hebben:

- Voor de primaire doelgroep: 1.825 woningen met een huur tot de eerste aftoppingsgrens van € 556.
- Voor de secundaire doelgroep: 1.075 woningen met een huur tussen de eerste aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens.

Volkshuisvestingsverslag 2013

- Voor onze tertiaire doelgroep (ouderen die hun woning verkopen): 350 woningen met een huur tot de liberalisatiegrens.
- Voor het dure segment: maximaal 350 woningen.

Onze kernvoorraad (alle woningen met een huur onder de liberalisatiegrens) blijft minimaal 2.900.

De uitkomst in 2013 van ons streefhurenbeleid was, dat wij 3.707 woningen onder de liberalisatiegrens hebben. Dat is de voorraad die beschikbaar was na mutatie met huurharmonisatie.

Verschuiving in de voorraad

Onze betaalbare voorraad is relatief groot. Daarom focussen wij met ons streefhurenbeleid op een verschuiving van betaalbaar naar middelduur. Eind 2013 was zichtbaar dat er inderdaad een verschuiving heeft plaatsgevonden. Niet alleen van betaalbare woningen naar middeldure woningen (huur tot de liberalisatiegrens), maar procentueel gezien, daalde vooral onze goedkope voorraad.

	Goedkoop	Betaalbaar	Middelduur ≤ liberalisatiegrens	Duur > liberalisatiegrens	Totaal
	< € 374,44	€ 374,44 - ≤ € 574,35	> € 574,35 - ≤ € 681,02	> € 681,02	
Stand per 31-12-2012	432	3.051	275	45	3.803
Stand per 31-12-2013	339	2.947	456	47	3.789
Vershil	-27,4%	-3,5%	39,7%	4,3%	-0,4%

Goed nieuws

Wij hebben 273 woningen gelabeld voor startende jongeren (leeftijd tot 22 jaar). Deze woningen hebben een maximale huur van € 389,05 (prijsspeil 2014: huurtoeslaggrens voor deze groep). Van deze woningen toppen wij de huur af op dit huurniveau. Daarnaast hebben wij 177 niet-afgetopte woningen met een huur onder € 389,05. In totaal zijn dus 450 woningen geschikt voor deze doelgroep.

Ons kent ons

Voor de gemeente Lingewaard geldt dat met name onze woningen in de kleine kernen lastiger te verhuren zijn. Dit betreft vooral de kleinere (senioren)woningen. De reden is dat de dorpen weinig voorzieningen hebben waardoor huurders toch liever in Bemmel of Huissen wonen.

Ook in de gemeente Millingen aan de Rijn is hiervan sprake. Kleinere seniorenwoningen verhuren minder goed. Deels komt dit doordat wij zelf de laatste jaren kwalitatief grotere en betere seniorenwoningen hebben toegevoegd aan de voorraad. Daarnaast vinden potentiële huurders Millingen aan de Rijn ver van Nijmegen liggen. In 2013 kwam de helft van de nieuwe huurders (88 in totaal) uit Millingen aan de Rijn. Voor een woning in Millingen aan de Rijn is minder meettijd nodig dan voor een woning in Nijmegen en plaatsen in de directe omgeving ervan.

Voor de toewijzing van een woning vindt een goede controle plaats van de kandidaat.

Scherper incassobeleid

Waardwonen heeft in 2013 haar incassobeleid herzien en aangepast aan de nieuwe wetgevingseisen. Zo krijgen huurders die de huur niet op tijd voldoen, direct een betalingsherinnering. Naast onze standaardaanmaningen, leggen wij ook huisbezoeken af en agenderen de gemaakte afspraken om te zien of ze worden nagekomen. In 2013 planden wij 26 huisbezoeken. Daarvan zijn er 9 daadwerkelijk afgelegd.

Met het aangescherpte beleid willen wij, zover dat in ons bereik ligt, voorkomen dat huurachterstanden oplopen en mensen in grote financiële problemen komen. Met een transparanter beleid en kortere incassotrajecten, maken wij beter zichtbaar wat huurders te wachten staat. Wij monitoren goed wat de huurachterstanden zijn en gaan sneller dan voorheen het deurwaarderstraject in. Waardwonen heeft in 2013 in totaal 35 vorderingen uit handen gegeven aan een advocaat of deurwaarder voor een bedrag van € 39.300 (in 2012: 33 vorderingen voor € 33.000).

In 2013 maakten 3.059 huurders gebruik van de automatische huurincasso. Dat is circa 80% van het totaal aantal woningen.

Volkshuisvestingsverslag 2013

Huurachterstand

Ondanks ons strengere incassobeleid zagen wij de huurachterstand in 2013 toch opnieuw stijgen. Wij zijn ervan overtuigd dat die zonder ons aangepaste beleid hoger zou zijn geweest. Door er kort op te zitten zijn de achterstanden door het treffen van regelingen voor de meeste huurders nog in te lopen. Dat de huurachterstand stijgt is gezien de economische situatie niet verwonderlijk maar zeker zorgwekkend. Een aantal mensen kreeg met ontslag te maken en de eisen voor een uitkering zijn verscherpt. Per 31 december 2013 bedroeg de huurachterstand € 108.100 (2012: € 86.400). Waardwonen heeft in 2013 € 34.200 als oninbaar moeten afboeken (2012: € 45.100).

Allerlaatste stap

Huisuitzetting is het allerlaatste wat wij als sociale verhuurder willen. Toch is die beslissing soms onafwendbaar. Waardwonen heeft in 2013 in totaal 33 vorderingen uit handen gegeven aan een advocaat of deurwaarder.

Er zijn uiteindelijk 22 aanzeggingen tot huisuitzetting gedaan. Daarvan hebben er 9 ook daadwerkelijk hun beslag gekregen: 1 woning is ontruimd vanwege oneigenlijke bewoning, de andere woningen vanwege huurschuld. Bij 2 van deze woningen speelde ook de verdenking van wietteelt mee. Dat kostte ons € 44.600.

Huurderving

In 2013 bedroeg het totaalbedrag aan huurderving vanwege leegstand € 357.100. In de tabel zijn de redenen van de leegstand af te lezen.

Reden van leegstand	Aantal woningen	Aantal dagen	Gemiddelde aantal dagen per leegstaande woning	Percentage van de jaarhuur
Verkoop	91	15.923	174,98	1,35
Sloop/herstructurering	6	399	66,50	0,03
Mutatie declarabel	3	43	14,33	0,00
Mutatie	191	7.153	37,45	0,35
Garages	1	65	65,00	0,00
Nieuwbouw	27	7.241	268,19	0,19
Totaal	319	30.824		

Volkshuisvestingsverslag 2013

6 Betrekken huurders bij beleid

Laat u horen

Waardwonen neemt haar huurders serieus. Via de huurdersorganisaties kunnen zij hun visie op ons beleid kenbaar maken. Wij proberen altijd tegemoet te komen aan hun wensen. Samen voerden wij in 2013 actie tegen de verhuurdersheffing en de daaraan gekoppelde huurverhoging. Een actie die verbreedert, evenals de in het verslagjaar gehouden Doedag.

In 2013 heeft Waardwonen duidelijk laten zien dat zij haar huurders serieus neemt en betreft bij haar beleid. Met de actie "Laat u horen" voerden wij begin februari 2013 samen met huurders, stakeholders en huurdersorganisaties actie tegen de verhuurdersheffing en de daaraan gekoppelde extra huurverhoging. Door via onze actiewebsite www.waardwonen.nl/laatuhoren een tegenstem te geven, ging er rechtstreeks een e-mail naar alle Kamerleden met 'wonen' in hun portefeuille. Half maart 2013 sloten wij deze actie af door, in het bijzijn van een aantal leden van de Vaste Kamercommissie Wonen en de Rijksdienst, samen met Vivare, wethouder Van Eeten van de gemeente Lingewaard en de huurdersorganisaties op het Binnenhof in Den Haag een kruiwagen met geld om te kiepen. Hierdoor vielen vijf dominostenen om als symbool voor het effect van het woonakkoord op de huurder, de woning, de bouwsector, de aandachtswijken en uiteindelijk de economie.

De huurder centraal

Huurders in onze regio kunnen hun stem laten horen via Huurdersvereniging Millingen aan de Rijn en Bewonersraad *Lingewaard*. Met beide huurdersorganisaties overlegt Waardwonen regelmatig. Begin 2013 blikten wij terug op 2012 en keken wij vooruit naar 2013.

Wij spraken met de huurdersorganisaties in bestuurlijk overleg over de financiën, de Doedag en het ondernemingsplan. De Bewonersraad *Lingewaard* hield voor het eerst sinds lange tijd een jaarvergadering. Daar heeft Waardwonen een presentatie over duurzaamheid en het daaraan gekoppelde energiebeleid verzorgd. In een apart overleg is gesproken over overlast; de Bewonersraad *Lingewaard* heeft een huurderscommissie ondersteund bij een overlastkwestie en was aanwezig bij diverse overleggen tussen Waardwonen en de huurderscommissie over deze kwestie. Ook bespraken wij eind van het jaar de begroting.

Waardwonen gaf ook een presentatie tijdens de jaarvergadering van de Huurdersvereniging Millingen aan de Rijn. In het overleg met de Huurdersvereniging kwamen naast de begroting ook de financiën aan de orde. Verder is diverse malen telefonisch overlegd. Samen met de directeur-bestuurder ging de voorzitter van de Huurdersvereniging naar Den Haag om in het kader van de actie 'Laat u horen' te protesteren tegen de verhuurdersheffing. Ook gaf hij samen met de directeur-bestuurder acte de présence op het Aedes-congres.

Huurwaarde LingeRijn

Eind 2012 is de samenwerkingsvorm tussen Bewonersraad *Lingewaard* en Huurdersvereniging Millingen aan de Rijn opgestart. Het jaar 2013 is een overgangsjaar geweest om er, met behulp van een mediator, een succesvolle huurdersorganisatie van te maken.

Beide huurdersorganisaties blijven op lokaal niveau apart opereren. In de samenwerkingsovereenkomst staat per onderwerp van beleid benoemd wie welk advies- of bespreekrecht heeft, welke beleidszaken gezamenlijk worden besproken, welke ter informatie zijn, welke onderwerpen de instemming behoeven van de huurdersorganisaties en op welke beleidsonderwerpen wij gekwalificeerd advies van de huurdersorganisaties vragen.

Overleg op complexniveau

Waardwonen voert overleg met huurders op complexniveau. In ons werkgebied zijn verschillende huurderscommissies/contactpersonen actief, waarmee wij in 2013 diverse malen telefonisch contact of persoonlijk overleg hadden over actuele zaken. De input die wij tijdens deze contactmomenten krijgen, nemen wij mee in onze beleidsbepaling.

Onderzoek naar woonwensen

Hoe mensen willen wonen, is voor ons heel belangrijk. Wat zij vinden van hun woning, woonlasten, woonwensen en de woonomgeving, maken zij kenbaar via een woningbehoefteonderzoek. Het is de verantwoordelijkheid van de afdeling Financiële Bedrijfsvoering om elk nieuwbouwiniatief te toetsen aan dit onderzoek en de portefeuillestrategie.

Volkshuisvestingsverslag 2013

Het onderzoek dient als basis voor het overleg met gemeenten en zorgpartijen en is een continue graadmeter voor nieuwe en uitbreidingsplannen.

Optimaliseren dienstverlening

Wij willen onze dienstverlening verder optimaliseren. Ons streven is om van onze huurders gemiddeld een 7,5 voor de tevredenheid over de kwaliteit van hun woning te krijgen. Om deze ambitie te realiseren, pakten wij in 2013 diverse actiepunten op vanuit ons ondernemingsplan. Met een concept energiebeleidsplan, concept opplusbeleid, een conceptnotitie evaluatie ZAV en de ontwikkeling van beleid voor aanvullende diensten zetten wij hiertoe stappen in de goede richting. Ook de ontwikkeling van een klantenportal op de website draagt hieraan bij.

Wensen en behoeften van de huurder

Met het houden van huurdersenquêtes, houden wij grip op de wensen en behoeften van de huurder. In 2013 namen wij twee enquêtes af. Met de huurdersinput van nieuwbouwcomplexen in Bommel, Deken Dr. Mulderstraat en de Prins Bernhardstraat in Angeren kunnen wij onze dienstverlening verbeteren. Verder lag in het verslagjaar opnieuw de focus op het monitoren van de afhandeling van reparatieverzoeken.

Actualisatie ZAV-beleid

Hoewel uit klanttevredenheidsonderzoek blijkt dat onze huurders tevreden zijn over de keuzevrijheid die zij hebben, onderzochten wij in 2013 conform het nieuwe ondernemingsplan, in welke mate het huidige ZAV-beleid nog voldoet aan de wensen van de huurder. Zo is bij mutatie altijd sprake van een spanningsveld tussen onze wensen en die van de huurder. Waardwonen vindt het belangrijk dat huurders zich thuis voelen in hun woning. Daarom geven wij onze huurders de vrijheid om zelf en naar eigen wens voorzieningen aan te brengen in de woning.

Maar niet alles is toegestaan; een verandering mag het woongenot van de klant en omwonenden niet in gevaar brengen. Daarom toetsen wij de verzoeken op verhuurbaarheid, leefbaarheid en welzijn. Eind 2013 schreven wij een conceptnotitie, waarmee wij in 2014 aan de slag gaan om de kwaliteit van onze woningen verder te verbeteren.

Acties in wijken en dorpen

Wij enthousiasmeren huurders om ideeën in te dienen om complexen, straten of wijken leefbaarder te maken. In 2014 geven wij, conform ondernemingsplan, verder invulling aan het betrekken van huurders bij acties in wijken en dorpen en geven wij hieraan meer ruchtbaarheid. Daarnaast werkten wij tijdens de jaarlijkse Doedag, samen met huurders aan de leefbaarheid en het woonklimaat.

Communiceren met huurders

Communiceren met huurders doet Waardwonen op verschillende manieren. In de lijn van het ondernemingsplan, werkten wij in 2013 vooral aan de bekendheid van opzichters en woonconsulenten per dorp. Om hen bekender te maken bij zittende huurders, stakeholders en maatschappelijke partners, plaatsten wij een item in Waardwonen Magazine én op de website. Daarnaast voorzagen wij de bijlage, die wij meegeven bij het uitreiken van de huurovereenkomst, van informatie over de opzichters en woonconsulenten. Naast dit onderwerp, besteedde Waardwonen Magazine aandacht aan het woonakkoord, verkoopcampagne 2013, jaarlijkse Doedag en leefbaarheid (onderhoud tuin en achterpaden). Het magazine verscheen in juni en december nog op papier. Vanaf januari 2014 staat de digitale communicatie met de bewoner centraal. Bij de decembereditie hebben wij huurders nogmaals verzocht hun e-mailadres door te geven zodat wij hem voortaan digitaal van informatie kunnen voorzien.

Klachtenbeleid

Waardwonen is aangesloten bij de onafhankelijke Klachtencommissie woningcorporaties in Nijmegen, die beoordeelt of wij klachten correct afhandelen. In 2013 ontvingen wij twee klachten, een klacht is niet ontvankelijk verklaard en de andere klacht is intern opgelost.

Volkshuisvestingsverslag 2013

7 Leefbaarheid

Vorrang aan leefbaarheid

Onze visie is dat het woonplezier van huurders niet stopt bij de woning. Ook de buurt speelt daarin een grote rol. Door de samenwerking op te zoeken, proberen wij het maatschappelijk rendement van de investeringen te optimaliseren.

Het werkterrein van Waardwonen kenmerkt zich niet door de grote leefbaarheidsproblemen waarmee bijvoorbeeld grote steden zich geconfronteerd zien. Toch zijn wij van mening dat er altijd winst te behalen is. In 2013 hebben wij dan ook hard gewerkt aan de actiepunten uit ons ondernemingsplan op het gebied van leefbaarheid.

De opbrengst

Waardwonen wil huurdersinitiatieven stimuleren door een Leefbaarheidsfonds op te richten. In 2013 is een reglement ontwikkeld waarin staat hoe om te gaan met deze huurdersinitiatieven. Het Leefbaarheidsfonds gaat in 2014 van start.

Er is een procedure tuinonderhoud vastgesteld en geïmplementeerd in het kwaliteitshandboek.

Ook hebben wij een startnotitie geschreven over het houden van jaarlijkse rond-de-tafelgesprekken met gemeenten en stakeholders. Die hebben wij aan de gemeente Lingewaard voorgelegd. Naar aanleiding daarvan vonden twee overleggen plaats. Het zeer positieve resultaat is dat de gemeenten ook het belang zien van deze gesprekken, een trekkersrol voor zichzelf zien en willen onderzoeken of ze met dit thema kunnen aansluiten bij bestaande overlegstructuren. Dit krijgt in 2014 een vervolg. In het kader van het ontwikkelen van wijkvisies hebben wij een wijkindeling gemaakt.

Netwerken

Naast de nieuwe acties die voortkwamen uit ons ondernemingsplan, hebben wij onze bestaande activiteiten op het gebied van leefbaarheid gecontinueerd. Ook in 2013 participeerden wij in leefbaarheidsoverleggen in onze regio. De contacten met andere sociale organisaties zijn onontbeerlijk als het gaat om maatschappelijk rendement. De netwerken waaraan wij deelnemen zijn het netwerkoverleg in Millingen aan de Rijn, het Lokaal Zorgnetwerk Lingewaard, Hometeam Huissen en Hometeam Bemmelen.

Inmiddels zijn in de dorpen en steden van de gemeente Lingewaard, uitgezonderd Haalderen, participatiepunten geopend. Een Participatiepunt is een informatie- en ontmoetingspunt voor iedereen die wil weten wat er te doen is in de kern, vrijwilligerswerk of informatie zoekt of advies wil hebben bij een vraag of probleem. Stichting Welzijn Lingewaard (SWL) heeft deze participatiepunten in opdracht van de gemeente Lingewaard geïnitieerd.

GeSwitched

Waren wij in 2012 nog vol lof over onze samenwerking met Leerwerkbedrijf 2Switch, in 2013 kwam daaraan helaas een einde. 2Switch stopte eenzijdig met de werkzaamheden.

Voor de twee leerlingen die nog in het begeleidingstraject van het leerwerkbedrijf zaten, hebben de KR8-corporaties een nieuwe werk-/begeleidingsplek gezocht en samen betaald. Daarmee is het traject voor de twee leerlingen tot het einde gegarandeerd.

Samen doen

Op 29 mei 2013 spande wij ons weer letterlijk in tijdens de jaarlijkse Doedag. Deze dag hebben wij voor het eerst georganiseerd in ons jubileumjaar 2012 en is inmiddels uitgegroeid tot een jaarlijks terugkerend succesvol evenement. Het doel van de Doedag is dat medewerkers van Waardwonen zichtbaar aanwezig zijn in de wijken, Waardwonen dicht bij haar huurders komt en iets extra's betekent voor de huurders en haar omgeving. De dag is ook een teambuildingsevenement waarin zowel front- als backoffice participeren.

Daarnaast deden wij door het jaar heen nog een aantal investeringen in leefbaarheid. Dat ging om grotere, maar ook om kleine acties zoals het plaatsen van een stalen hekwerk, een financiële bijdrage aan voetbaldoeltjes of het plaatsen van zoutbakken. De investeringen in leefbaarheid bedroegen in 2013 in totaal € 50.900.

Volkshuisvestingsverslag 2013

Alert reageren

Waardwonen investeert veel om overlast te voorkomen. Dat betekent helaas niet dat dit ook in alle gevallen lukt. In 2013 kwamen er 62 nieuwe overlastmeldingen binnen. Deze nieuwe meldingen gingen over tuinonderhoud, geluidsoverlast, wijze van bewoning, burenruzies, hangjongeren en hennepsteelt. In 2013 zijn in zes woningen (in aanbouw zijnde) hennepkwekerijen ontmanteld. Van deze woningen is er een regulier opgezegd en twee woningen zijn ontruimd wegens huurachterstand. Van een woning hebben wij de zaak bij de rechter neergelegd en ontvingen wij begin 2014 de uitspraak dat de vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning is toegewezen.

In 2013 hebben wij van de nieuwe meldingen er 34 kunnen afsluiten. In totaal sloten wij in 2013 om verschillende redenen de dossiers van 71 overlastzaken. Dit kan zijn omdat de overlast is geëindigd of doordat Waardwonen na drie maanden geen meldingen meer ontvangt. Dit laatste gebeurt uiteraard niet zomaar, wij houden ook zelf vinger aan de pols en nemen contact op met de overlastmelders over de stand van zaken. Daarnaast hebben wij bij diverse zaken buurtbemiddeling ingeschakeld waardoor de overlast/burenruzie is beëindigd. De tuinoverlastzaken sloten wij af nadat er tuinonderhoud was uitgevoerd. Tot slot is de huur van een aantal woningen opgezegd, zodat wij ook deze dossiers konden sluiten.

Op 31 december 2013 telden wij nog 42 lopende overlastzaken.

Maatschappelijke taak

Hoewel huiselijk geweld en kindermishandeling niet binnen het (wettelijke) werkgebied van corporaties vallen, neemt Waardwonen hierin wel haar maatschappelijke verantwoordelijkheid. Daarom werken wij met een Protocol huiselijk geweld. In 2013 hebben wij één melding van huiselijk geweld gedaan bij het Lokaal Zorgnetwerk.

Huurders met een gerechtelijk vonnis tot gedwongen huisuitzetting mogen soms onder strikte voorwaarden toch in hun woning blijven. Via dit Laatste kansbeleid is in 2013 zo'n overeenkomst van een huurder omgezet in een huurovereenkomst met voorwaarden. Er zijn geen nieuwe Laatste kansovereenkomsten gesloten.

Woonfraude pakken wij consequent aan. In 2013 onderzochten wij een geval waarin wij het vermoeden hadden van onrechtmatige bewoning. Voordat wij gerechtelijke stappen konden ondernemen, zegde de huurder zijn huur op.

Op een adres was sprake van onrechtmatige bewoning. Via een kort geding hebben wij gevorderd dat deze bewoner de woning moest verlaten.

Op dit moment is een adres in onderzoek. Wij hebben deze zaak in handen van onze advocaat gegeven.

Volkshuisvestingsverslag 2013

8 Wonen en zorg

Kanteling in wonen en zorg

Op het gebied van wonen en zorg was in 2013 sprake van een kanteling. De overheid wil toe naar een participatiemaatschappij, waarin de burger zo lang mogelijk meedoet in de samenleving. Zij treedt sturend op, door ons maatregelen als de aanpassing van de WMO en het scheiden van wonen en zorg op te leggen. Besluiten die direct gevolgen hebben voor de samenwerking met gemeenten en onze zorg- en welzijnspartners. Hierover zijn wij met elkaar in gesprek.

Door de vele ontwikkelingen die op ons afkomen neemt het belang van samenwerking toe. Waardwonen werkt samen aan wonen en zorg met de gemeenten Lingewaard en Millingen aan de Rijn, Zorgcentra Betuweland, 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 en De Karmel. Waren de overleggen voorheen ad hoc van aard, nu werken wij in het kader van de kanteling (decentralisatie WMO-gelden, de participatiemaatschappij en het scheiden van wonen en zorg) veel intensiever samen.

In gesprek over “De Kanteling”

In de gemeente Lingewaard zijn wij in gesprek met SWL, Zorgcentra Betuweland, Driestroom, Woonstichting Gendt en RIBW. Samen formuleerden wij een visie op “De Kanteling”, die wij presenteerden aan de gemeente. In de gemeente Millingen aan de Rijn zijn wij op dezelfde manier bezig.

Scheiden wonen en zorg

Sinds januari 2013 is het scheiden van wonen en zorg een feit. Bedoeld om de keuzevrijheid van huurders van verzorgings- en verpleeghuizen te vergroten en meer diversiteit in het woningaanbod te creëren. Waardwonen is bekend met het scheiden van wonen en zorg en ziet de scheiding dan ook niet als een probleem. Een deel van ons bezit is al gescheiden in wonen en zorg en wij verhuren ook een aantal woningen die niet onder de noemer scheiden van wonen en zorg vallen. Om goed op de scheiding voorbereid te zijn, lieten wij een inventarisatie uitvoeren van de zorgcontracten die wij met onze stakeholders hebben. Een onafhankelijk adviesbureau inventariseerde de risico's vanuit zorginhoudelijke en juridische context. De hieruit voortgekomen aanbevelingen pakken wij in 2014 op om het scheiden van wonen en zorg nu en in de toekomst goed vorm te geven met als randvoorwaarde een gezonde financiële bedrijfsvoering.

Op 31 december verhuurde Waardwonen 135 woningen/wooneenheden aan zorginstellingen, waarvan drie nieuwe verhuringen. Verder verhuren wij 98 aanleunwoningen aan huurders die diensten afnemen bij de zorginstantie waar de woning ‘tegenaan leunt’.

Maatschappelijke betrokkenheid

Hoewel Waardwonen in 2013 geen nieuwe woonzorgprojecten heeft opgeleverd, blijven wij nauw betrokken bij maatschappelijke projecten als het woonzorgcentrum Loovelden in Huissen. In dit gebouw huren Zorgcentra Betuweland en Driestroom 47 zorgeenheden. De J.P. van den Bentstichting huurt 12 appartementen in het project Bloemstraat in Huissen.

Een ander mooi maatschappelijk initiatief is de in 2013 opgestarte Oost-Betuwse Uitdaging. Een bedrijvennetwerk dat bedrijven uitdaagt maatschappelijk betrokken te ondernemen door het ondersteunen van stichtingen en verenigingen. De Uitdaging beoordeelt verzoeken van maatschappelijke organisaties en legt die vervolgens voor in een zogenaamde Matchgroep-bijeenkomst. Wordt een aanvraag geaccepteerd dan kijkt de Uitdaging welk bedrijf het meest geschikt is om aan het project mee te werken.

Bedrijven melden zich ook uit eigen beweging aan om hun maatschappelijk betrokken ondernemerschap vorm te geven. Naast het actief bemiddelen tussen maatschappelijke organisaties en het bedrijfsleven via de Matchgroep, bekijkt de Uitdaging ook of zij andere diensten kan leveren, zoals het onderhouden van een spullenbank en een cadeautjesbank. Het netwerk slaat met het realiseren van matches bruggen tussen het maatschappelijk veld en het bedrijfsleven.

Volkshuisvestingsverslag 2013

Zorgnetwerken

Een andere vorm van netwerken zijn de zogenaamde zorgnetwerken in onze regio die als doel hebben om op lokaal niveau casuïstieke multidisciplinaire zaken te bespreken en vervolgens een gezamenlijk plan van aanpak op te stellen. Het Lokaal Zorgnetwerk Lingewaard, waaraan Waardwonen deelneemt, overlegde in 2013 tien keer. In het Lokaal Zorgnetwerk brengen deelnemers nieuwe casussen in en bespreken zij lopende casussen. Het gaat hier om personen uit de gemeente Lingewaard die zorg nodig hebben. De deelnemende partijen aan het netwerk maken een plan van aanpak voor hen. In de gemeente Millingen aan de Rijn is een vergelijkbaar netwerk actief, het Netwerkoeverleg, waaraan wij ook deelnemen. Ook hier gaat het om personen/gezinnen uit de gemeente Millingen aan de Rijn die zorg nodig hebben, veelal gaat het om zorgmijders. Het Netwerkoeverleg in de gemeente Millingen aan de Rijn vond in 2013 zes keer plaats.

Bijzondere doelgroepen

Ouderen

Ouderen meer kans bieden om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Dat is een van de drie doelstellingen uit ons ondernemingsplan 2013-2017. Dit realiseren wij onder andere door onze bestaande woningen te verbeteren en aan te passen (opplussen), zodat deze geschikt zijn voor langdurige bewoning. In 2013 ontwikkelden wij, conform het nieuwe ondernemingsplan, een concept opplusbeleid. In 2014 wordt het beleid vastgesteld en ingevoerd.

Soms hebben mensen extra hulp nodig om zelfstandig in hun woning te blijven wonen. Bijvoorbeeld omdat ze ouder worden, gezondheidsklachten hebben of beperkingen waardoor niet alles meer vanzelfsprekend gaat. Om ervoor te zorgen dat onze huurders zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen, hebben wij de mogelijkheden van aanvullende diensten op onze website op een rijtje gezet. Onze rol hierin is faciliterend, wij leveren zelf geen diensten.

Waardwonen heeft in 2013 geen specifieke projecten voor ouderen opgeleverd, maar wel projecten die voor hen geschikt zijn: de Prins Bernhardstraat in Angeren is opgeleverd in juli 2013 en in december 2013 is de Schoollocatie fase II in Millingen aan de Rijn opgeleverd.

Mensen met een beperking

Waardwonen wil eraan meewerken dat ook mensen met een beperking kunnen meedraaien in de maatschappij. In 2013 ondernamen wij hiertoe de volgende initiatieven:

- Wij hebben twee woningen verhuurd aan Driestroom voor de huisvesting van mensen met een autistische beperking.
- Aan de J.P. van den Bentstichting verhuurden wij een woning voor begeleid wonen.
- Het RIBW verhuurden wij vier eengezinswoningen voor de huisvesting van hun cliënten.

Statushouders

Sinds eind 2012 heeft Waardwonen te maken met een nieuwe werkwijze voor het huisvesten van statushouders. Verzoeken voor een woning voor statushouders lopen via de gemeenten.

In 2013 bedroeg de taakstelling van de gemeente Lingewaard 30 personen (22 voor Waardwonen en 8 voor Woonstichting Gendt). In de gemeente Millingen aan de Rijn was sprake van een taakstelling van vijf personen. In de gemeente Lingewaard is niet aan de taakstelling voldaan, mede omdat deze twee keer is bijgesteld en er nog een achterstand uit 2012 was.

In de gemeente Millingen aan de Rijn is wel aan de taakstelling voldaan.

Huisvestingsverordening

Dankzij de input van de KR8-corporaties, is per 1 januari 2013 de nieuwe Huisvestingsverordening van kracht in de Stadsregio Arnhem-Nijmegen. Woningen worden nu niet meer alleen op basis van registratietijd aangeboden, maar ook verloot. Iedere woningzoekende kan ongeacht de opgebouwde registratietijd reageren en meeloten voor een huurwoning. Bij loting maakt iedereen evenveel kans. Daarnaast staan in advertenties niet langer eisen voor leeftijd en grootte huishouden. Wel staat aangegeven of de woning voor een specifieke doelgroep geschikt is. Woningen die levensloop- of rolstoelgeschikt zijn gaan met voorrang naar passende woningzoekenden. Verder behouden woningzoekenden die verhuizen de opgebouwde registratietijd.

Volkshuisvestingsverslag 2013

Ruimte voor maatwerk

Als een corporatie voor bepaalde complexen maatwerk wil toepassen, moet ze dit in de 20% beschikbare ruimte voor maatwerk vastleggen en afstemmen met de gemeente. Wij hebben deze ruimte voor maatwerk gebruikt voor:

- Het invoeren van leeftijdslabellen voor starters of senioren in bepaalde complexen.
- De verhuring van een appartement in een complex voor een woongroep.
- De toepassing van politiecreening in een straat waar sprake was van ernstige overlast .

WMO: decentralisatie centraal

De gemeente Lingewaard en de gemeente Millingen aan de Rijn zijn volop bezig om beleid te formuleren over de decentralisatie van de WMO. Samen met Woonstichting Gendt startte gemeente Lingewaard eind 2013 met overleggen over een nieuw convenant.

Het convenant met de gemeente Millingen aan de Rijn werkt goed en is geldig tot februari 2014.

Gezien alle ontwikkelingen op het gebied van de WMO en de gemeentelijke herindeling, hebben wij besloten het huidige convenant met een jaar te verlengen.

Volkshuisvestingsverslag 2013

9 Financiën

In balans

In 2013 kregen wij voor het eerst te maken met de verhuurdersheffing en de saneringsheffing, die een aanzienlijk stempel op onze financiën drukten. Desondanks kunnen wij, door scherp te sturen op inkomsten en uitgaven, ook in de toekomst onze primaire doelgroep met voldoende financiële middelen blijven voorzien van betaalbare woningen.

Waardwonen verkeert in een gezonde financiële positie. De balansverhoudingen en de kasstromen over 2013 zijn positief. Met een solvabiliteit van 50,1%, hebben wij voldoende eigen vermogen om onze volkshuisvestelijke taken en portefeuillestrategie uit te voeren. Inmiddels is duidelijk dat de verhuurdersheffing na 2017 blijft bestaan en dat er samen met de saneringsheffing een aanzienlijke geldstroom naar de overheid gaat waardoor de kasstromen onder druk zijn komen te staan. Om gezond te blijven sturen wij scherper op kasstromen en de vermogensontwikkeling. Willen wij alle voorgenomen activiteiten nu en in de toekomst kunnen uitvoeren, dan moeten wij over voldoende financiële middelen beschikken.

Behoud van continuïteit

Een van de belangrijkste pijlers van het financiële beleid van Waardwonen is het waarborgen van continuïteit. Wij sturen op positieve operationele kasstromen voor een gezonde exploitatie van onze woningen op de lange termijn. De bedrijfslasten willen wij zo laag mogelijk houden. Dat doen wij onder andere door ons inkoopbeleid aan te passen, offertes scherp te beoordelen, minder uit te besteden en bij personeelsverloop kritisch te bekijken of vervanging nodig is. Het CFV en het WSW hanteren ook een eigen normenkader voor de financiële beoordeling van corporaties. Hieraan willen wij zowel op de korte als op de lange termijn voldoen en daarop sturen wij gericht. Positieve operationele kasstromen zijn nodig om financieringen te kunnen aantrekken en daarmee investeringen te doen. Daarnaast houden wij de ontwikkeling van ons vermogen op lange termijn scherp in de gaten. Waardwonen zet haar vermogen in voor volkshuisvestelijke opgaven, die voortkomen uit de portefeuillestrategie.

Maatschappelijk rendement

Waardwonen is een maatschappelijk onderneming en heeft maatschappelijke huisvestingstaken. Belangrijk hierbij is dat er voldoende, betaalbare en kwalitatief goede huisvesting is voor de mensen met een laag inkomen. In dat kader doen wij investeringen in de bestaande woningvoorraad en nieuwbouw en verrichten wij activiteiten die niet marktconform of kostendekkend zijn. In tegenstelling tot beleggers is de doelstelling niet gericht op het behalen van maximaal financieel rendement. Voor Waardwonen is het belangrijk om maatschappelijk rendement te behalen en bewuste keuzes te maken om de primaire doelgroep goed te bedienen. Om maatschappelijk te kunnen blijven investeren dient er voldoende rendement gemaakt te worden uit reguliere bedrijfsuitoefening en commerciële projecten. Met het maken van maatschappelijk rendement wil Waardwonen de meerwaarde aantonen ten aanzien van haar bestaan als corporatie. In dat kader verstrekt Waardwonen maatschappelijke bijdragen aan de exploitatie, investeringen en aan leefbaarheid.

Hierna wordt inzicht gegeven in de maatschappelijke prestaties die Waardwonen in 2013 heeft geleverd.

A Bijdragen aan de exploitatie

Minder huur

Waardwonen brengt een lagere huur in rekening dan dat zij op grond van de kwaliteit van een woning en de daarop gebaseerde maximale huur zou kunnen vragen. Uitgangspunt is dat wij voldoende betaalbare woningen hebben voor de primaire doelgroep. Waardwonen voert een sociaal huurbeleid dat met name gericht is huishoudens met een laag inkomen. De in rekening gebrachte huren zijn lager dan huren die gevraagd kunnen worden op basis van de kwaliteit van woningen.

De gemiddelde huur van een woning bedroeg in 2013 € 474,21. De gemiddelde maximale huur bedroeg in 2013 € 737,28. Het gemiddelde verschil bedraagt € 263,07. De gemiddelde huur bedroeg 64,3% van de maximaal redelijk huur. Het verschil tussen de in rekening gebracht huur en de maximaal redelijke huur bedraagt: € 1.000.000.

Ten aanzien van de huuropbrengst van de bestaande woningen werd door Waardwonen in 2013 een maatschappelijke bijdrage verstrekt van € 1.000.000.

Volkshuisvestingsverslag 2013

Meer onderhoud

In vergelijking met commerciële beleggers verricht Waardwonen meer aan onderhoud. Ons onderhoudsbeleid is gericht op duurzaamheid, lage energielasten, en een goede kwaliteit van het bezit.

Rekening houdend met de kwaliteit van het bezit zal een belegger € 800 per woning besteden aan onderhoud. Waardwonen besteed gemiddeld € 1.173 per woning aan onderhoud. De totale maatschappelijke bijdrage die hiermee gemoeid is bedraagt 1.420.000. Hierbij moet in ogenschouw worden genomen dat commerciële beleggen hun vastgoed na twintig jaar afstoten en Waardwonen door exploiteert.

B Bijdragen aan investeringen nieuwbouw/herstructurering

Waardwonen verricht investeringen in nieuwbouw- en herstructureringsprojecten van met name woningen die onder de liberalisatiegrens worden verhuurd. Wij herstructureren wijken om te komen tot prettige woonmilieus. Waar beleggers verkopen zal Waardwonen moeten slopen, grootschalig onderhoud en nieuwbouw realiseren om de sociale samenstelling en betaalbaarheid vergroten. Financieel gezien leveren deze woningen een laag financieel rendement op. Onrendabele investeringen betreffen uitgaven die worden gedaan, maar die niet door huuropbrengsten in de toekomst worden terugverdiend.

De onrendabele investeringen die in nieuwbouw- en herstructureringsprojecten zijn gedaan worden in de resultatenrekening verantwoord onder 'Overige waardeveranderingen MVA en vastgoedportefeuille'.

In 2013 zijn de volgende onrendabele investeringen verantwoord:

Van Kleefstraat Huissen, bouw 17 eengezinswoningen en 37 appartementen	€ 2.928.000
Prins Bernhardstraat Angeren, bouw 12 appartementen	139.000
Schoolterrein fase II Millingen aan de Rijn, bouw 21 appartementen	278.000
Tuindorp-Oost Huissen, bouw 20 eengezinswoningen	1.318.000
Centrumplan Millingen aan de Rijn, bouw 12 appartementen	283.000
Overige	64.000

Totaal	€ 5.010.000

C Leefbaarheid

Waardwonen levert een maatschappelijke bijdrage in het kader van leefbaarheid. Dit zijn activiteiten die dikwijls betrekking hebben op de omgeving maar een meerwaarde zijn voor de kwaliteit van wonen. Voor een specificatie van leefbaarheidsactiviteiten en uitgaven wordt verwezen naar hoofdstuk 7 van dit verslag. De maatschappelijke bijdrage in 2013 bedraagt € 50.000. Niet gekwantificeerd zijn inspanning en tijd die medewerkers van Waardwonen hebben geleverd in het kader van leefbaarheidsaangelegenheden met gemeenten, welzijn- en zorgorganisaties.

Totaaloverzicht maatschappelijke bijdragen 2013

In 2013 is in totaal € 7.480.000 maatschappelijk geïnvesteerd. Samengevat in de volgende grafiek worden de maatschappelijke bijdragen in 2013 weergegeven:

Volkshuisvestingsverslag 2013



Jaarresultaat

Het jaar 2013 is met een eigen vermogen van € 118,3 miljoen en een resultaat van € 7,6 miljoen negatief afgesloten. Waardwonen voegt het jaarresultaat toe aan het eigen vermogen.

2013 in beeld

In 2013 hebben wij ons beleid voortgezet om de sturing van onderhoudsuitgaven aan te scherpen en de bedrijfsprocessen te optimaliseren. Naast benchmarking maken wij gebruik van aanbestedingsvoordelen en streven wij naar een evenwichtige financiering. Om de kosten verder te beheersen hebben wij intern normen voor onderhoudsuitgaven vastgesteld en budgetverantwoordelijkheid ingevoerd.

In 2013 werd onze financiële positie beïnvloed door:

- Het realiseren van positieve aanbestedingsresultaten ten opzichte van de begroting en de voortzetting van het verlaagde btw-tarief van 6% op het arbeidsdeel voor renovatie en herstel van woningen ouder dan twee jaar.
- Het achterblijven van onze woningverkoppen. Van de begrote 34 woningen hebben wij er 22 verkocht.
- Het feit dat Waardwonen gebruik kan maken van de afwaardering van de fiscale boekwaarde als gevolg van woz-waarde-ontwikkelingen, waardoor het bedrag aan vennootschapsbelasting afnam.
- De waardering van het woningbezit leidt tot fluctuaties in het resultaat en vermogen.

2014 en de toekomst

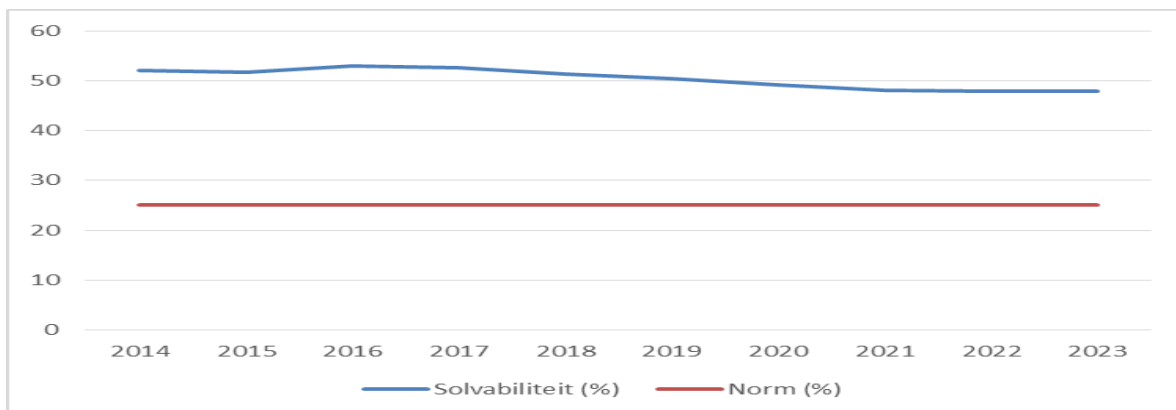
Zoals al eerder aangegeven, moet Waardwonen om ook in de toekomst haar taak richting huurders goed te kunnen uitvoeren, over voldoende financiële middelen beschikken. Mede als gevolg van de invoering van de verhuurdersheffing en de saneringsheffing hebben wij in 2013 onze portefeuillestrategie herijkt. De verhuurdersheffing bedroeg in 2013 € 80.000, in 2014 € 2.400.000 en loopt op in 2017 tot € 3.400.000. Wij verwachten in 2014 een hoge saneringsheffing die ligt tussen € 800.000 en € 1.000.000. Deze zal in latere jaren afnemen.

In de herijkte portefeuillestrategie is opnieuw naar de woonbehoefte gekeken, specifiek voor mensen met een lager inkomen. Ondanks de heffingen en de malaise in de verkoopmarkt van woningen kan Waardwonen in deze woonbehoefte voorzien.

Volkshuisvestingsverslag 2013

Dat het woonakkoord voor Waardwonen verstreckende financiële gevolgen heeft moge duidelijk zijn. Ter illustratie schetsen wij de impact op onze solvabiliteit in onderstaande grafiek.

Hoewel de impact groot is, blijft de hoogte van het solvabiliteitspercentage de komende jaren boven de intern gehanteerde solvabiliteitseis van minimaal 25% op basis van bedrijfswaarde. Waardwonen wil haar toegang tot de kapitaalmarkt behouden en verwacht blijvend te kunnen voldoen aan de kengetallen voor liquiditeit en solvabiliteit.



Treasurybeleid

In 2013 is op basis van ministeriële regelingen het treasurystatuut herzien. Vanuit de overheid en sectorinstituten zijn in 2013 diverse richtlijnen opgelegd onder andere op het gebied van rentederivaten, basisrenteleningen, eigen-middelenbeleid en het faciliteringsvolume 2014. Waardwonen is altijd erg terughoudend geweest in het aangaan van derivaten. De looptijd van een derivaat is vervallen in 2013. Waardwonen voldoet aan alle richtlijnen die zijn voorgeschreven en wil met haar treasurybeleid de financiële posities beheersen die voortkomen uit de bedrijfsvoering.

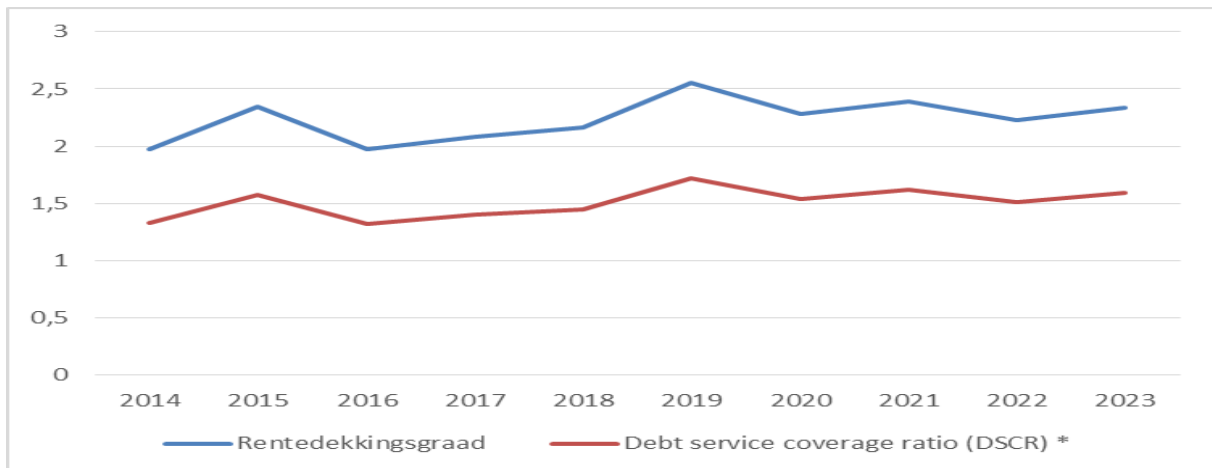
Om aan haar verplichtingen te kunnen voldoen wil Waardwonen altijd over voldoende liquide middelen beschikken. Wij streven naar een financiële structuur, die sterk genoeg is om deze continuïteit te waarborgen en willen daartoe:

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

In 2013 zijn geen nieuwe leningen afgesloten. Het gemiddelde rentepercentage bedroeg 4,2%. Voor 95% van onze totale leningenportefeuille staat het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) garant. Voor de overige 5% 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 heeft in 2013 een nieuwe beoordelingssystematiek ontwikkeld met een normenkader voor een aantal kengetallen. Een belangrijke voorwaarde voor deze borgstelling is ondermeer 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 2014–2023, uitgedrukt in de Rentedekkingsgraad (ICR) en de Debt Service Coverage Ratio (DSCR).

Ten aanzien van beleggingen is het uitgangspunt dat deze vermeden worden. Tijdelijke overliquiditeit worden op spaarrekeningen gezet bij banken die door rating-agencies als 'strong' zijn aangemerkt.

Volkshuisvestingsverslag 2013



Met positieve en in evenwicht zijnde kasstromen voldoen wij komende jaren aan de WSW-eisen.

Kredietcrisis

In 2013 was opnieuw sprake van een tegenvallende verkoopmarkt. Ondanks een aantrekkende beweging in het vierde kwartaal laten kopers zich nog steeds afschrikken door de aangescherpte financieringseisen, de onzekere economische situatie en de aangescherpte hypotheekrenteaftrek. Daarnaast constateren wij, ondanks onze inzet op preventie, een toename van huurachterstanden. Als gevolg hiervan zijn meer regelingen met huurders getroffen.

Naast het feit dat wij goedkoop kunnen aanbesteden en inkopen is een ander effect van de crisis dat de rentetarieven voor het aantrekken van leningen al enige tijd gunstig zijn, op de liquiditeitsopslag in het rentetarief van leningen na. De risico's voor corporaties op het gebied van vastgoedinvesteringen als gevolg van de kredietcrisis, hebben onze aandacht.

Uitgestelde vennootschapsbelasting

Waardwonen moet over 2013 nog vennootschapsbelasting betalen. Met name met de gemeente Lingewaard zijn veel inspanningen verricht om reële WOZ-waardes te verkrijgen, om vervolgens te kunnen bepalen met welke fiscale faciliteiten wij de belastingdruk voor de vennootschapsbelasting kunnen verlagen. Per saldo is in 2013 een bedrag van € 2,3 miljoen ten gunste van het resultaat gebracht. De acute belastingafdracht is nihil.

Interne risicobeheersings- en controlesystemen

Waardwonen neemt als maatschappelijk vastgoedondernemer op beheerste wijze risico's met inachtneming van de doelstellingen. Voortdurend werken wij, op basis van "good governance", aan het verbeteren van interne risicobeheersings- en controlesystemen. Het risicomanagementsysteem dat is ingericht voor het actief managen van de strategische, financiële en operationele risico's en het beperken van de impact van mogelijke incidenten is in het tweede kwartaal van 2014 afgerond. Over de beheersing van risico's rapporteert Waardwonen aan de Raad van Commissarissen.

Belangrijke elementen van ons risicomanagementsysteem zijn:

- Beheersingsomgeving en beheersingsmaatregelen.
- Risico-inschatting en monitoring van investeringen in vastgoed en dienstbare activa.
- Risico-inschatting en monitoring van portefeuillemanagement (marktontwikkeling en financiële effecten).
- Overheidsmaatregelen die van invloed zijn op het functioneren van de corporatiesector.
- Een informatiesysteem voor goede verantwoording, sturing en efficiency.

Beheersingsmaatregelen

Waardwonen heeft een intern risicobeheersings- en controlesysteem om toenemende risico's te beheersen. Dat bestaat uit:

- Een functiescheiding voor kritische processen zoals betalingstransacties.
- Bevoegdheden en hieraan gekoppelde budgetverantwoordelijkheid.
- Een Integriteitscode voor toezicht, bestuur, management en medewerkers.

Volkshuisvestingsverslag 2013

- AO/IC (het samenspel van administratieve organisatie en maatregelen van interne controle) voor de belangrijke en risicovolle processen.
- Tweemaandelijksse rapportages op basis van een managementdashboard.
- Trimesterrapportages met jaarprognose en analyse van de projectportefeuille die ook de Raad van Commissarissen ontvangt.
- Een jaarrekening die op consistente wijze met inachtneming van relevante wet- en regelgeving wordt opgesteld.
- Een portefeuillestrategie die elke twee jaar wordt herijkt.
- Cijfers die leidend zijn voor de financiële meerjarenprognose, zijn de basis voor bedrijfswaarde en jaarbegroting en vormen een consistent geheel met de doorrekening van het strategisch vastgoedbeleid.
- Voorleggen van vastgoedinvesteringen aan de Raad van Commissarissen in de vorm van een beslisdocument ter definitieve goedkeuring.
- Een treasuryjaarplan vastgesteld binnen het geldende treasurystatuut. Waardwonen maakt een jaarplan met renterisico's en streeft naar een evenwichtig rentepercentage.
- De kaderstellingen van het verbindingsstatuut en investeringsstatuut.
- Een ICT-tool ter ondersteuning van de inkomensvoetsing bij toewijzing van een woning, waardoor de foutkans bij toewijzing aanzienlijk is verkleind.

Adequate en effectieve risicobeheersings- en controlesystemen bieden nooit een absolute garantie voor het realiseren van ondernemingsdoelstellingen. Volledig uitsluiten van wezenlijke fouten, verliezen, fraude of overtreding van wetten en regelgeving kunnen wij dan ook niet.

Als fundament voor het stelsel van interne beheersing dienen de houding en het gedrag van medewerkers. Deze zijn voor Waardwonen van primair belang. Om houding en gedrag te reguleren die de interne "checks en balances" in de organisatie verankeren, hebben wij geformaliseerde beheersingskaders ontwikkeld. Ook in 2013 maakte budgetverantwoordelijkheid in het kader van de interne beheersing deel uit van deze beheersingskaders om ervoor te zorgen dat medewerkers kostenbewuster zijn en letten op kostenbeheersing.

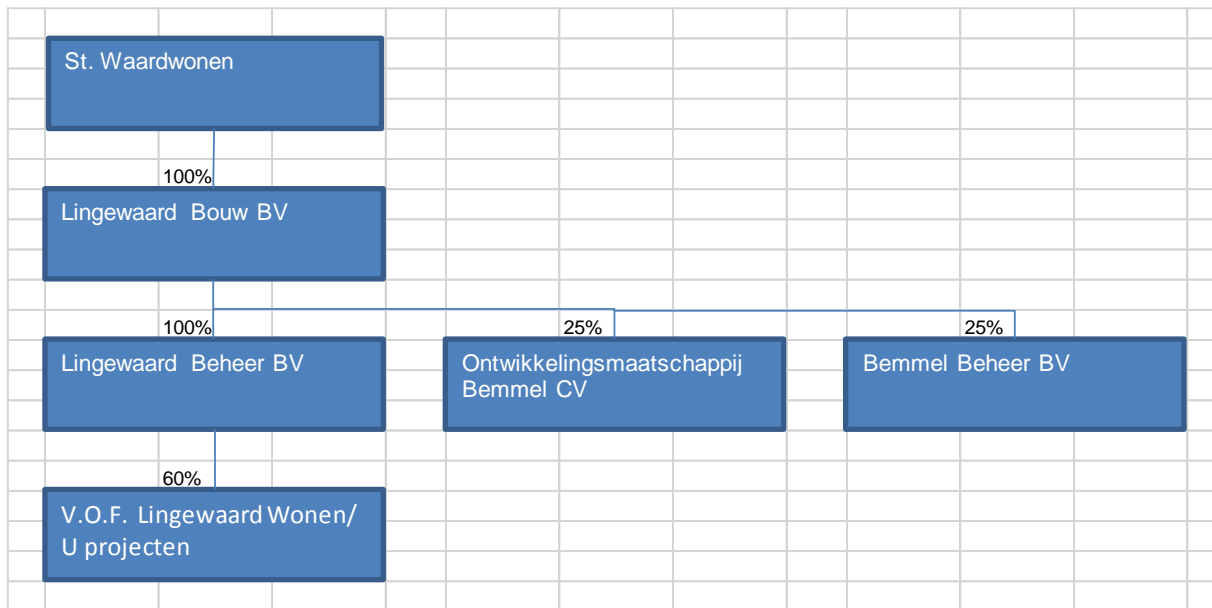
Oordelen CFV/WSW

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) waakt over een gezonde financiële corporatiesector door de financiële positie van Waardwonen te beoordelen en daarover advies uit te brengen aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. De oordeelsbrief van het CFV was positief. 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. Gaf het ons voorheen een A-oordeel, nu is sprake van een andere systematiek en volstaat een verklaring van kredietwaardigheid. Waardwonen is als kredietwaardig gekenmerkt.

Verbindingen

Waardwonen is om fiscale redenen en om risico's te spreiden een aantal verbindingen aangegaan. Binnen de grenzen van het BBSH werken wij commercieel. In 2013 zijn geen nieuwe verbindingen aangegaan en begin 2013 is VOF MGZ ontbonden.

Volkshuisvestingsverslag 2013



Lingewaard Bouw BV richt zich voornamelijk op projectontwikkeling van koopwoningen en is 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 mochten hebben zijn daarmee zeker gesteld.

Ontwikkelingsmaatschappij Bemmel CV heeft tot doel om vinex-locaties in Bemmel te beheren. Lingewaard Bouw BV neemt voor 25% deel in deze vennootschap. Samenwerkingspartners AM Wonen BV, Plegt-Vos Projecten BV en Weghorst Woningbouw BV hebben ieder een aandeel van 25% in deze vennootschap.

Hoewel Waardwonen de intentie had om Ontwikkelingsmaatschappij Bemmel CV in 2013 te ontbinden, is dit niet gelukt. Naar verwachting vindt de ontbinding in 2014 plaats.

Bemmel Beheer BV is een beherende vennoot binnen Ontwikkelingsmaatschappij Bemmel CV, waaraan Lingewaard Bouw BV voor 25% deelneemt. Er vinden geen bedrijfsactiviteiten plaats binnen deze vennootschap.

Lingewaard Beheer BV verricht beheer- en onderhoudsactiviteiten voor enkele maatschappelijke vastgoedobjecten en woningen en is 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. Ook was er een direct belang in VOF MGZ, een onderneming die voor 50% eigendom was van Lingewaard Beheer BV, maar deze verbinding is in 2013 ontbonden. De Raad van Commissarissen houdt toezicht op de verbindingen en hun activiteiten waarbij voornamelijk medewerkers van Waardwonen betrokken zijn.

Verbindingenstatuut/investeringsstatuut

Het verbindingenstatuut dat in 2012 uit de Governancecode is voortgekomen, regelt de kaders voor bestaande en eventueel nieuwe vennootschappen en is in 2013 niet gewijzigd. In het eveneens in 2012 opgestelde investeringsstatuut, dat kaders geeft voor de organisatie, het besluitvormingsproces, de risicobeheersing, de rapportages en vereiste rendementen op het gebied van nieuwbouw en herstructurering, is een kleine aanpassing gedaan in 2013.

Volkshuisvestingsverslag 2013

10 Verslag Raad van Commissarissen

Integer, transparant en in contact met de omgeving.

Waardwonen is een betrokken organisatie, die hoge prioriteit geeft aan het behalen van haar maatschappelijke doelstellingen. Door het voeren van gesprekken met stakeholders haalt de corporatie de buitenwereld naar binnen om haar handelen af te stemmen op de behoeften van haar doelgroep, de huurders van Waardwonen. Hoewel de invloed van de heffingen ook aan Waardwonen niet voorbij gaat, is zij hierop voorbereid. Met een nieuw ondernemingsplan en een herijkte portefeuillestrategie is de organisatie klaar voor de toekomst.

Een eerlijke, integere en transparante bedrijfsvoering garanderen: dat is wat de Raad van Commissarissen nastreeft omdat een dergelijke bedrijfsvoering ten goede komt aan de woonkwaliteit van onze huurders. Hiertoe houdt de Raad van Commissarissen toezicht op het beleid van de directeur-bestuurder. Naast toezichthouder is de ook werkgever van de directeur-bestuurder. De raad houdt via onder andere rapportages, accountantscontroles, vergaderingen en overlegstructuren toezicht op de directeur-bestuurder van de organisatie. De raad vervult ook de rol van klankbord. Als kader voor het uitoefenen van zijn taken hanteert de raad het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH), de door de raad goedgekeurde missie, het jaarplan, de begroting en de met stakeholders gemaakte afspraken.

Governancecode

Met het onderschrijven van de Governancecode, legt Waardwonen efficiënt toezicht op het bestuur en een evenwichtige verdeling van invloed tussen bestuur en Raad van Commissarissen vast.

Waardwonen bevordert met een transparant beleid en een transparante verantwoording aan de stakeholders, dat zij haar middelen gebruikt waarvoor ze zijn bedoeld: het bouwen en beheren van goede en betaalbare woningen 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 ook.

Waardwonen is op de ingeslagen weg verder gegaan en wil een betrouwbare en degelijke organisatie zijn en blijven. Daarvoor moet zij blijvend inventariseren, toetsen en bijsturen. Onderwerpen als integriteit, maximale zittingstermijnen en het vermijden van belangenverstrengeling, spelen ook bij werving en selectie van leden van de Raad van Commissarissen een cruciale rol.

Transparantie en integriteit

Transparantie en integriteit vormen op alle niveaus in en buiten de organisatie de basis voor ons handelen. De Raad van Commissarissen bewaakt strikt of sprake is van belangenverstrengeling of de schijn daartoe. In 2013 hebben zich geen transacties met tegenstrijdige belangen voorgedaan. Naast het feit dat de raad aandacht voor het onderwerp integriteit vraagt (onder andere bij de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties), roept de raad op om misstanden hard aan te pakken.

Waardwonen communiceert zorgvuldig en procesmatig over het in 2011 gestarte integriteitsdossier over vastgoedtransacties die in het verleden bij onze rechtsvoorgangers plaatsvonden. Als antwoord op de aangiften, heeft de Inlichtingen- en Opsporingsdienst (IOD) in het verslagjaar laten weten geen strafrechtelijk vervolgonderzoek in te stellen. In haar brief meldt het Openbaar Ministerie daarover: *'Ten aanzien van een aantal van de transacties is de mogelijkheid tot strafvervolgning verjaard, ten aanzien van de overige transacties is niet gebleken van een vermoeden tot een strafbaar feit'*.

Meldpunt Integriteit Woningcorporaties

Van de Klokkenluidersregeling van Waardwonen is in 2013 geen gebruik gemaakt. Er kwamen ook geen meldingen binnen bij de vertrouwenspersonen. Mocht er sprake zijn van transacties met een tegenstrijdig belang, dan maakt de Raad van Commissarissen en/of directeur-bestuurder hiervan direct melding bij het Meldpunt Integriteit Woningcorporaties. Het Meldpunt onderzoekt mogelijke frauduleus handelen binnen woningcorporaties en zelfverrijking door medewerkers, management en bestuurders.

Volkshuisvestingsverslag 2013

De koers voor de toekomst

In 2013 lag binnen de Raad van Commissarissen de nadruk op het formuleren van een nieuw ondernemingsplan en de werving van een nieuwe voorzitter en een nieuw lid. Met het ondernemingsplan 2013-2017 "De koers voor de toekomst", voldoet Waardwonen aan haar maatschappelijke opdracht en doelstellingen. De raad heeft, buiten de reguliere vergaderingen om, deelgenomen aan brainstormsessies om de strategie en de doelstellingen te ontwikkelen. Begin 2013 vond de vaststelling plaats van het nieuwe ondernemingsplan, een breed gedragen plan voor de jaren 2013-2017. Waardwonen kan zich met dit plan snel aanpassen aan veranderende omstandigheden.

Binnen de organisatie kregen in 2013 de bedrijfsoptimalisatie, het woonakkoord en de heffingen extra aandacht.

Actuele ontwikkelingen

Hoewel de Raad van Commissarissen niet te spreken is over de verplichte betaling van de verhuurdersheffing, die de komende jaren miljarden euro's aan de sector onttrekt, vindt zij dat Waardwonen hierop goed heeft ingespeeld door vroegtijdig scenario's door te rekenen, de bedrijfslasten laag te houden en te kijken naar de effecten van een mogelijke heffing. Het sturen op de bedrijfslasten is sinds enige jaren geleden verscherpt en heeft continue aandacht, waardoor rigoureuze ingrijpen kon worden voorkomen. Daarom kon Waardwonen een lange-termijnvisie ontwikkelen. Waardwonen heeft hiermee gekozen voor een continue en geleidelijke optimalisatie van de organisatie en boekt daarmee goede resultaten. Toch moet zij blijvend zoeken naar mogelijke efficiëntieslagen om maatschappelijk verantwoord te blijven ondernemen.

Maatschappelijk rendement

Waardwonen verliest als maatschappelijk ondernemer de mens nooit uit het oog. Bij het doen van investeringen kijkt zij nadrukkelijk naar de maatschappelijke noodzaak. In 2013 droeg zij, door ruim € 50.000 te investeren in leefbaarheid, bij aan het realiseren van haar motto samenwonen, samenleven en samenwerken. Ook in het nieuwe ondernemingsplan staan doelen en maatregelen, die ten goede komen aan de primaire doelgroep. Via trimesterrapportages verantwoordt de directeur-bestuurder zich voor de door Waardwonen behaalde maatschappelijke resultaten. Waardwonen meet via klanttevredenheidsonderzoeken de maatschappelijke prestaties en tevredenheid van huurders. Niet alleen in haar eigen werkgebied neemt zij haar verantwoordelijkheid, zij deed dit ook in de regio door in 2013 in KR8-samenwerkingsverband het voorzitterschap op zich te nemen.

Samenstelling Raad van Commissarissen

Eind 2013 moest de Raad van Commissarissen vanwege het bereiken van de maximale zittingsduur afscheid nemen van haar voorzitter.

De heer A.W.M.H. Wolsing was eveneens niet hernoembaar en daarom moesten wij ook van hem afscheid nemen. De raad bedankt beide heren voor hun grote inzet gedurende hun gehele zittingsperiode. In 2013 zijn, onder leiding van de selectiecommissie bestaande uit twee Raad van Commissarissen-leden en de directeur-bestuurder als adviseur, een nieuwe voorzitter en een nieuw Raad van Commissarissen-lid benoemd.

In 2013 bestond de Raad van Commissarissen uit:

De heer C.A.J.M. van Bergen, voorzitter

Leeftijd: 54 jaar

Beroep: Manager operations Collectief Pensioen bij Nationale Nederlanden

Nevenfuncties: geen

Benoemd sinds: 1 oktober 1999

Aftredend: 31 december 2013

Niet herbenoembaar

Commissie: remuneratie, selectie nieuwe Raad van Commissarissen-leden

Expertise: financieel, management en organisatie

Vergoeding: € 9.500

Volkshuisvestingsverslag 2013

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

Leeftijd: 42 jaar

Beroep: strategisch adviseur grote stedelijke projecten van de gemeente Nijmegen

Nevenfuncties: geen

Benoemd sinds: 1 januari 2008

Zittingsperiode: 31 december 2015

Niet herbenoembaar

Commissie: statuten en Governancecode

Expertise: juridisch, vastgoed en risicomanagement

Vergoeding: € 7.000

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

Leeftijd: 49 jaar

Beroep: Lid Raad van Bestuur Horizon, jeugdzorg en onderwijs

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

Benoemd sinds: 21 januari 2008

Zittingsperiode: 31 december 2017

Niet herbenoembaar

Commissie: remuneratie, statuten en Governancecode

Expertise: bestuurlijk

Vergoeding: € 7.000

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

Leeftijd: 51 jaar

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

Nevenfuncties: voorzitter Stichting Exploitatie Tennisaccommodatie

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: € 7.000

De heer A.W.M.H. Wolsing, lid

Leeftijd: 49 jaar

Beroep: relatiebeheerder bij Tjakkes Riethorst accountants en belastingadviseurs

Nevenfuncties: geen

Benoemd sinds: 1 november 2005

Aftredend: 31 december 2013

Niet herbenoembaar

Commissie: audit

Expertise: financiën en controle

Vergoeding: € 7.000

De heer A.E.M. Sommerdijk, lid

Leeftijd: 57 jaar

Beroep: geen

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

Zittingsperiode: 1 april 2016

Herbenoembaar

Commissie: audit

Expertise: financiën en control, bedrijfsvoering

Vergoeding: € 7.000

Volkshuisvestingsverslag 2013

De heer P.P.M. Nouwen, lid

Leeftijd: 58 jaar

Beroep: senior adviseur

Nevenfuncties: geen

Benoemd sinds: 1 januari 2013

Aftredend: 1 januari 2017

Herbenoembaar

Commissie: geen

Expertise: volkshuisvesting, vastgoedontwikkeling, duurzaamheid

Vergoeding: € 7.000

De verstrekte vergoedingen aan de leden van de Raad van Commissarissen zijn exclusief btw en zijn naar beneden bijgesteld ten opzichte van 2012 en passen binnen de Honoreringscode Commissarissen.

In december 2013 besloot de raad om, conform het advies van de VTW, de twee nieuwe leden (onder wie de voorzitter) dezelfde beloning toe te kennen als hun voorgangers. Dit past binnen de overgangsregeling van de WNT.

Werkzaamheden

De Raad van Commissarissen vergaderde in 2013 zeven keer in het bijzijn van de directeur-bestuurder. Daarnaast kwam de raad nog een keer zonder de directeur-bestuurder samen voor een zelfevaluatie. In 2013 vond ook overleg plaats met de Ondernemingsraad, het managementteam en de huurdersorganisaties.

In 2013 heeft de raad de volgende onderwerpen behandeld:

- Huurbeleid (goedkeuring notitie).
- Herstructurering Van Kleefstraat (goedkeuring actualisatie beslisdocument).
- Tuindorp-Oost (goedkeuring beslisdocument) en andere projecten.
- Aanpassing begroting (goedkeuring notitie 2013-004).
- Rooster van aftreden Raad van Commissarissen (goedkeuring rooster).
- Functieprofielen voorzitter en lid Raad van Commissarissen (goedkeuring).
- Trimesterrapportages 2013 (goedkeuring).
- Jaarverslag 2012 (goedkeuring Raad van Commissarissen-hoofdstukken) + accountantsverslag (goedkeuring).
- Jaarrekening 2012 (goedkeuring).
- Treasurystatuut + Treasuryjaarplan 2014 (goedkeuring).
- Investeringsstatuut (goedkeuring).
- Aanstelling accountant PricewaterhouseCoopers (goedkeuring).
- Ondernemingsplan 2013-2017 (goedkeuring).
- Verkoop grond Millingen aan de Rijn (goedkeuring).
- Voordracht en benoeming nieuwe voorzitter en lid Raad van Commissarissen (goedkeuring).
- Variabele beloning directeur-bestuurder + Wet Normering Topinkomens (goedkeuring notitie).
- Auditplan 2013 PricewaterhouseCoopers (goedkeuring).
- Inhuren Governance Support voor begeleiding zelfevaluatie (goedkeuring).
- Volmacht WSW (goedkeuring).
- Samenstelling remuneratie- en auditcommissie (goedkeuring).
- Honorering Raad van Commissarissen (goedkeuring).
- Woonakkoord, inclusief heffingen.
- Grondossier.
- Politieke ontwikkelingen, zoals plannen voor project Rabobank Millingen aan de Rijn.
- Samenwerking met en tussen de twee huurdersorganisaties.

Goedkeuring strategische doelstellingen

De operationele en financiële doelstellingen van Waardwonen staan in de financiële meerjarenprognose. De Raad van Commissarissen heeft deze in 2013, via besluitvorming over de begroting en het ondernemingsplan in samenhang met de geldende portefeuillestrategie, goedgekeurd. Doelstelling van beleid, is het behalen van maatschappelijk rendement met de garantie van financiële continuïteit als randvoorwaarde.

Volkshuisvestingsverslag 2013

Input voor oordeelsvorming

De Raad van Commissarissen beschikt periodiek en op jaarlijkse basis over verschillende rapportages om tot een gefundeerd oordeel te komen over het functioneren van Waardwonen. De Raad van Commissarissen-leden volgen maatschappelijke ontwikkelingen en delen en bespreken relevante publicaties, zoals “De verstoorde balans en de toekomst van de woningcorporaties” van R. de Jong, waarover zij met de directeur-bestuurder en managers ook een presentatie kregen.

In 2013 namen de leden onder andere deel aan VTW-workshops en -regiobijeenkomsten, PwC-bijeenkomsten, de jaarvergadering en de themadag. Het vervullen van goed intern toezicht is een verantwoordelijke taak. De raad stelt dan ook alles in het werk om zijn taak zo goed mogelijk te vervullen.

Interne risicobeheersing en controle

Om haar doelen te bereiken moet Waardwonen kansen benutten. Een ondernemende corporatie heeft dan ook te maken met de hieraan verbonden risico's. Door de investeringsaanvragen te toetsen op verschillende indicatoren heeft de Raad van Commissarissen erop toegezien dat de in 2013 door Waardwonen genomen en door de raad gedefinieerde en gekwalificeerde risico's, beheersbaar waren. 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 investeringsbesluiten 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.

Op het gebied van risicomangement onderkent Waardwonen een aantal verbeterpunten waaraan zij in 2013 aandacht besteedde:

- Gewenste vernieuwingen ten aanzien van ICT leidde in 2013 tot het besluit om een ICT-beleidsplan op te stellen. De uitvoering daarvan doet Waardwonen in de jaren 2014-2016.
- De implementatie van de projectadministratie, die een betere sturing en bewaking mogelijk maakt, is in 2013 volledig gerealiseerd.

Sterk met stakeholders

Jaarlijks voeren de directeur-bestuurder en het managementteam overleg met stakeholders als huurdersorganisaties, zorg- en welzijnsorganisaties, gemeenten en collega-corporaties over de activiteiten van het lopend jaar en de verantwoording over het jaar ervoor. Periodiek gebeurt dat met een stakeholdersbijeenkomst. Deze vond in 2013 niet plaats vanwege de afronding van het nieuwe ondernemingsplan maar staat voor 2014 weer op de agenda. Om haar doelstellingen samen met andere partijen te realiseren, blijft Waardwonen zoeken naar nieuwe samenwerkingsmogelijkheden. Zo creëert zij een breed maatschappelijk draagvlak voor nieuwe plannen.

Openbare financiële informatie

De verantwoordelijkheid voor de kwaliteit en de volledigheid van de openbaar gemaakte financiële informatie ligt bij de directeur-bestuurder. In 2013 heeft de Raad van Commissarissen erop toegezien, dat de door de directeur-bestuurder openbaar gemaakte financiële informatie kwalitatief goed en volledig was. Een externe, onafhankelijke accountant voorziet de raad hierin van advies.

Externe controle

Waardwonen besluit iedere vier jaar, na een uitgebreide evaluatie, welke onafhankelijke, externe accountant zij voor de komende periode aanstelt. In 2013 beoordeelde de Raad van Commissarissen met input van de directeur-bestuurder en de manager Financiële Bedrijfsvoering opnieuw het functioneren van accountant PricewaterhouseCoopers. De accountant is kritisch maar anticipeert op ontwikkelingen in de sector. Daarom besloot de raad de samenwerking met een jaar te verlengen. 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. De auditcommissie sprak in 2013 uitvoerig met de accountant over het cliënt service plan over de aanpak en uitgangspunten voor de controle en bracht advies uit aan de voltallige raad. In 2013 heeft de accountant ten aanzien van de jaarrekening een goedkeurende controleverklaring verstrekt.

Volkshuisvestingsverslag 2013

Zelfevaluatie

Tijdens de zelfevaluatie beoordeelt de Raad van Commissarissen het eigen functioneren en dat van de directeur-bestuurder. In 2013 werd de raad hierin deskundig ondersteund door Governance Support ten behoeve van een onafhankelijke en externe evaluatie.

Een zorgvuldige naleving van de op dit gebied geldende *best practice*-bepalingen bevordert de kwaliteit van de Governance. Zo zijn mogelijke tekortkomingen in een vroegtijdig stadium te signaleren. De externe deskundige is met de raad van mening, dat hij goed in staat is zijn taken uit te oefenen en heeft die naar behoren vervuld. Ook in de nieuwe samenstelling, is het voor de raad zaak om scherp en kritisch te blijven.

Beoordeling directeur-bestuurder

In 2013 voerde de remuneratiecommissie plannings-, voortgangs- en beoordelingsgesprekken met de directeur-bestuurder. De Raad van Commissarissen is zeer tevreden over de wijze waarop de directeur-bestuurder de afgelopen jaren heeft gefunctioneerd. Onder zijn leiding is Waardwonen getransformeerd tot een naar buiten gerichte en financieel gezonde woningcorporatie die de maatschappelijke doelstellingen hoog in het vaandel heeft staan. Er staat inmiddels een stabiele organisatie die een sterke basis vormt voor verdere verbeteringen en klaar is om vroegtijdig te anticiperen op de ontwikkelingen in de sector.

De hoogte en de samenstelling van de beloning van de directeur-bestuurder staan in het remuneratierapport. De Raad van Commissarissen volgt voor zijn beloning de sectorbrede beloningscode bestuurders woningcorporaties. Buiten de standaardregelingen, zijn in 2013 geen aanvullende toezeggingen gedaan over pensioenvoorziening of afvloeiingsregeling. De periodiek betaalde beloningen aan de directeur-bestuurder bedroegen € 145.769 (2012: € 145.769). De kosten van pensioenopbouw waren € 31.030 (2012: € 31.065).

Een organisatie in evenwicht

De Raad van Commissarissen is trots op de prestaties van Waardwonen. Een organisatie die, ondanks de financiële crisis, nog steeds betaalbare nieuwbouwprojecten realiseert en blijvend investeert in haar woningbezit en duurzaamheid. Door het tijdig inspelen op de heffingen hoeft Waardwonen haar ambities voorlopig niet bij te stellen. Zij is financieel gezond en zet haar middelen en medewerkers efficiënt in. De aanstelling van een nieuwe manager Vastgoed & Ontwikkeling maakt het management weer compleet, een positieve organisatieontwikkeling. De Raad volgt de ontwikkeling van Waardwonen kritisch, maar gelooft in een evenwichtige en gestage groei van de corporatie en het ontstaan van nieuwe mogelijkheden en kansen.

Verklaring Raad van Commissarissen

Op 22 mei 2014 stelde de directeur-bestuurder de jaarrekening 2013 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 in acht nam.

Namens de Raad van Commissarissen

S. van Groningen
Voorzitter vanaf 1 januari 2014

Volkshuisvestingsverslag 2013

11 Verklaring besteding van middelen

De directeur-bestuurder van Waardwonen verklaart hiermee het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening 2013 te hebben vastgesteld met inachtneming van de verklaring van de onafhankelijke accountant. Tevens verklaart hij dat alle uitgaven in het verslagjaar 2013 zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting.

Huissen, 22 mei 2014

S. Holwerda
Directeur-bestuurder