

JAARVERSLAG

2015

Woningstichting Brummen

Vastgesteld:
Goedgekeurd Raad van Commissarissen:

20 april 2016
12 mei 2016

INHOUDSOPGAVE

	<u>Pag.</u>
Algemene gegevens	5
I. Jaarverslag/volkshuisvestingsverslag	
1. Inleiding	7
2. Verslag van de directeur-bestuurder	8
3. Verslag van de Raad van Commissarissen over 2015	16
4. Governancecode woningcorporaties	23
5. Personeel en organisatie	24
6. Voortgang ondernemingsplan 2014-201	27
7. Volkshuisvestingsverslag	35
7.1 De kwaliteit van het woningbezit	35
7.2 De bereikbaarheid van de woningvoorraad	36
7.3 Het betrekken van huurders bij beheer en beleid	41
7.4 Leefbaarheid	43
7.5 Wonen en zorg	44
7.6 Risico's	45
7.7 Financiële continuïteit	46
Verklaring van de Raad van Commissarissen en het Bestuur	48
8. Kengetallen	49
II. Jaarrekening	
- Balans	50
- Winst- en verliesrekening	53
- Kasstroomoverzicht	55
- Toelichting op de waarderingsgrondslagen	57
- Toelichting op de balans	61
- Toelichting op de winst- en verliesrekening	71
- Overige informatie	76
III. Overige gegevens	
- Controleverklaring	78

ALGEMENE GEGEVENS

Naam toegelaten instelling:	Woningstichting Brummen
Adres:	Kampweg 31 6971 XA BRUMMEN
Postadres:	Postbus 117 6970 AC BRUMMEN
Telefoon:	(0575) 56 15 53
Fax:	(0575) 56 13 66
E-mail:	algemeen@woningstichtingbrummen.nl
Internet-website:	www.woningstichtingbrummen.nl
Statutaire vestigingsplaats:	Brummen
Statutair werkgebied:	Regio Stedendriehoek
Datum oprichting:	14 januari 1919
Datum laatste statutenwijziging:	11 juli 2003
Nationaal Register Volkshuisvesting:	3370
Kamer van Koophandel:	41041816
RSIN-nummer:	0027.01.649
Landelijke federatie:	Aedes

1. INLEIDING

Het jaar 2015 kenmerkte zich door grote onrust door de oorlogen in het Midden-Oosten en Afrika en de vele terroristische aanslagen. Een en ander leidde tot grote vluchtelingenstromen die voor een groot deel hun heil zochten in West-Europa.

Positief was de constatering dat de crisis die grote delen van de wereld teisterde op zijn eind loopt en dat een voorzichtig herstel van de economieën in grote delen van de wereld ingezet is.

Ook in Nederland leidde de toestroom van vluchtelingen tot maatschappelijke onrust. Opvangcentra liepen snel vol en er werden met name voor de eerste opvang onorthodoxe oplossingen gezocht zoals tijdelijke tentenkampen en het geschikt maken van leegstaande panden voor de vervolgovang. In vervolg op de eerste opvang zullen de meeste asielzoekers een meer permanente huisvesting toegewezen moeten krijgen. Ongetwijfeld leidt dat tot een grotere druk op de sociale huurwoningmarkt.

In 2014 deed de parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties onderzoek naar het functioneren van het stelsel van woningcorporaties. Het eindrapport is op 30 oktober 2014 aan de Tweede Kamer aangeboden en begin december 2014 heeft de Tweede Kamer er over gedebatteerd. Een aantal aanbevelingen zijn in de Nieuwe Woningwet opgenomen. De Nieuwe Woningwet is in 2015 aangenomen en leidde tot grote veranderingen; in het interne en externe toezicht, de governance, en met name ook in het speelveld waarin corporaties zich mogen bewegen.

Ook in Brummen merken we de gevolgen van het een en ander. De druk op de woningmarkt neemt toe doordat het aantal te huisvesten statushouders toeneemt, met name door het feit dat de meeste statushouders alleenstaanden zijn en in de gemeente amper daarvoor geschikte woningen staan.

De Nieuwe Woningwet leidde er toe dat in de Gemeente Brummen een nieuwe woonvisie wordt opgesteld, waarbij ook met de corporaties nieuwe prestatie-afspraken worden gemaakt, waarbij ook een belangrijke rol is weggelegd voor de huurdersorganisaties. Ons speelveld is vanaf heden beperkt tot Daeb-activiteiten en de governance werd waar nodig aangepast.

Jaarverslag 2015

Voor u ligt het jaarverslag 2015.

Het jaarverslag bestaat uit het verslag van de directeur-bestuurder, de Raad van Commissarissen, een hoofdstuk over personeel en organisatie en een hoofdstuk waarin wordt aangegeven hoever wij zijn in de realisatie van ons Ondernemingsplan 2014- 2017. Dit onderdeel is een aanbeveling die de visitatiecommissie bij de visitatie in 2015 heeft gemaakt.

In het volkshuisvestingsverslag wordt ingegaan op de prestatievelden uit het BBSH (Besluit Beheer Sociale Huursector), met in de jaarrekening de financiële vertaling hiervan.

2. VERSLAG VAN DE DIRECTEUR-BESTUURDER

In dit jaarverslag leggen wij verantwoording af over de werkzaamheden die wij in 2015 hebben uitgevoerd. Ook voor Woningstichting Brummen, haar huurders en andere belanghouders zijn de gevolgen van de crisis en de door de regering genomen en nog te nemen maatregelen voor de komende jaren evident. Wij realiseren ons ten zeerste dat onze mogelijkheden de komende jaren een stuk minder zijn dan die in de afgelopen jaren. Ons speelveld beperkt zich tot Daeb-activiteiten en ook activiteiten in het kader van de leefbaarheid zijn ingeperkt. Desalniettemin hebben we ons ook het afgelopen jaar maximaal ingezet voor onze huurders en woningzoekenden en zullen dat de komende jaren ook blijven doen.

2.1 Landelijke ontwikkelingen

Herziene Woningwet

Door de Herziene woningwet is het speelveld van corporaties drastisch veranderd. Na jaren politiek gebakkelei is een heel nieuw stel regels voor woningcorporaties van kracht geworden. Woningcorporaties krijgen een veel scherper omlijnd takenpakket. Ook krijgen huurdersorganisaties en bewonerscommissies meer invloed op het corporatiebeleid.

Kerntaak

De nieuwe wet legt vast dat woningcorporaties zich moeten concentreren op hun kerntaak: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen of aan mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden. Daarnaast mogen ze slechts specifiek omschreven maatschappelijk vastgoed en bepaalde diensten voor leefbaarheid als 'diensten van algemeen economisch belang' (daeb) verrichten.

Doelgroep

De belangrijkste doelgroep is huishoudens met een inkomen onder de € 34.911 (prijspeil 2015). Ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen moet aan deze huishoudens worden toegewezen. Daarnaast is er voor 5 jaar ruimte om 10% van de vrijkomende woningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 34.911 en € 38.950 (prijspeil 2015). De resterende 10% sociale huurwoningen mogen vrij worden toegewezen, maar wel met voorrang aan mensen met fysieke of psychische beperkingen, of stadsvernieuwingsurgenden die moeilijk aan een passende woning kunnen komen. Woningcorporaties mogen daarnaast woonzorggebouwen bouwen en beheren, hospices en blijf-van-mijn-lijfhuizen en dag- en nachtopvang voor dak- en thuislozen. Medio 2015 is aan deze doelgroep de zogenoemde Monasch-groep toegevoegd en mag 10% van de aangeboden sociale huurwoningen worden toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen tussen € 34.911 en € 38.950.

Passend toewijzen

Sociale huurwoningen zijn woningen met een kale huurprijs beneden de zogeheten liberalisatiegrens (1 januari 2015: € 710,68). Deze grens wordt voor drie jaar bevroren. Voor de meeste huurders met huurtoeslag is die huur veel te hoog. Daarom is tevens vastgelegd dat vanaf eind 2015 aan ten minste 95% van de huurders die recht hebben op huurtoeslag, een huurwoning met een huurprijs tot aan de aftoppingsgrens moet worden aangeboden. De aftoppingsgrens is het maximumbedrag waarover de huurtoeslag wordt toegekend: voor een- en tweepersoonshuishoudens € 575,87 en voor meerpersoonshuishoudens € 618,24. Dit betekent dus niet dat die woningen er voldoende zijn, de regel bepaalt slechts dat aan deze huishoudens alleen woningen onder die huurprijs aangeboden mogen worden.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Om de verhuurderheffing op te kunnen brengen is in 2013 de inkomensafhankelijke huurverhoging ingesteld. Met deze maatregel wil het kabinet het scheefwonen tegen gaan en huurders met midden- (€ 34.911 tot € 43.000) en hogere inkomens dwingen om woningen vrij te maken om op deze manier de doorstroming te bevorderen en het aantal benodigde sociale huurwoningen te verminderen. Ook in 2015 is de inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast. Voor 2016 blijft de inkomensafhankelijke huurverhoging nog bestaan maar mag ook de huursombenadering (de jaarlijkse huursom mag niet méér stijgen dan een door de minister bepaald percentage) worden ingevoerd.

Maatschappelijk vastgoed

Woningcorporaties mogen beperkt maatschappelijk vastgoed beheren, zoals een gemeenschapscentrum, een jongerencentrum (zonder horeca), een dorps- of wijkbibliotheek, een basisschool of centra voor jeugd en gezin. De corporatie moet daar dan wel huurwoningen bezitten. Beperkte commerciële activiteit is toegestaan.

Leefbaarheid

Woningcorporaties mogen investeren in leefbaarheid in de omgeving van de huurwoningen die ze bezitten, zoals het eigen groen. Ook mogen woningcorporaties initiatieven van hun huurders ondersteunen, een huismeester in dienst hebben en een bijdrage leveren aan woonmaatschappelijk werk. Wat woningcorporaties precies doen aan leefbaarheid, moeten ze afspreken met de gemeente en met de huurdersorganisatie en de bewonerscommissies. Er is echter maximum vastgesteld van gemiddeld € 125 per woning dat mag worden uitgegeven aan leefbaarheid.

Duurzaamheid

Woningcorporaties mogen voorzieningen aanbrengen (of huurders daarbij ondersteunen) die bijdragen aan duurzaam energiegebruik. Zoals zonnepanelen, grondwarmtepompen en warmte-koude opslaginstallaties. Eén van de voorwaarden is dat de voorziening ten goede komt aan de eigen huurders.

Markttoets

In beperkte mate mag een corporatie in een herstructureringswijk duurdere huurwoningen bouwen om zo een meer gemengde bevolking te krijgen. Voorwaarde is dat er geen andere partijen zijn die dat willen doen. Deze activiteiten zijn geen diensten van algemeen economisch belang (niet-daeb). De wet stelt strenge regels aan niet-daeb activiteiten. Er moet een markttoets plaatsvinden om na te gaan of commerciële partijen het niet willen uitvoeren en het moet marktconform gefinancierd worden.

Prestatieafspraken met gemeente en huurdersorganisaties

Corporaties moeten bijdragen aan het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. Deze bijdrage wordt vastgelegd in prestatieafspraken tussen gemeente, huurderskoepels en de woningcorporatie. De drie betrokken partijen kunnen elkaar aan de prestatieafspraken houden. Voor 1 juli moet de corporatie haar plannen voor het komende jaar voorleggen en inzicht geven in de financiële mogelijkheden. Als de partijen er niet onderling uitkomen voor eind december, kan elk van hen het geschil voorleggen aan de Minister. De Minister monitort de uitvoering van alle prestatieafspraken op hoofdlijnen.

Gemeenten

De gemeente kan in haar woonvisie of volkshuisvestingsbeleid thema's benoemen waarop de woningcorporatie dient te presteren; zoals de nieuwbouw van sociale huurwoningen, de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad (verkoop, sloop), de betaalbaarheid en bereikbaarheid van de woningvoorraad, de huisvesting van specifieke doelgroepen en de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad en de woonomgeving. Voor zover investeringen in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed tot het werkterrein van de woningcorporatie behoren, kan de gemeente ook op deze thema's voorstellen doen.

Huurdersorganisatie

De huurdersorganisatie is dus de lokale overlegpartner van de gemeente en de woningcorporatie. De huurdersorganisatie bepaalt zo mede het volkshuisvestingsbeleid. De woningcorporatie stuurt de huurdersorganisatie jaarlijks de jaarrekening, het jaarverslag en volkshuisvestingsverslag. Daarnaast stelt de woningcorporatie jaarlijks een 'overzicht van voorgenomen werkzaamheden' ter beschikking aan de huurdersorganisatie en de bewonerscommissies. De corporatie dient daarbij ook over een overzicht van de voorgenomen werkzaamheden en beleid voor de komende 5 jaar overleg te voeren met de huurdersorganisatie en de bewonerscommissies, en wel voor 1 juli. Na 1 juli moet dan het overleg starten met gemeenten en huurders over de plannen van het eerst komende jaar.

Overlegwet en BBSH

Er wordt naar de overlegwet verwezen voor de definitie van huurdersorganisaties en bewonerscommissies, maar de nieuwe woningwet legt deze nieuwe overlegposities vast. De wet geeft aan waar de huurdersorganisaties instemmingsrecht of adviesrecht hebben. Ook wordt het BBSH (Besluit Beheer Sociale Huursector) afgeschaft en vervangen door een nieuw Besluit Toegelaten Instellingen 2015, dat al gepubliceerd is.

Splitsing van sociale en geliberaliseerde huurwoningen

Woningcorporaties zijn wettelijk verplicht hun sociale activiteiten los te koppelen van hun geliberaliseerde huurwoningen. Dat moet door een administratieve of een juridisch scheiding aan te brengen. De corporatie moet dit scheidings- of splitsingsvoorstel voor 1 januari 2017 doen. De huurdersorganisatie en de bewonerscommissies mogen adviseren over deze beslissing. Huurwoningen met een (mogelijke) huurprijs boven €710,68 (prijsspeil 2015) moeten dan in het niet sociale (niet daeb) deel worden ondergebracht. Huurwoningen die door huurverhogingen boven die grens uitkomen kunnen bij mutatie weer sociaal verhuurd worden. Deze scheiding of splitsing moet ervoor zorgen dat maatschappelijk bestemd vermogen daadwerkelijk wordt ingezet voor de maatschappelijke taken die aan woningcorporaties zijn opgedragen.

Regio's

De wet wil het werkterrein van corporaties beperken tot één woningmarkt regio. De achterliggende gedachte is dat de schaal van een woningcorporatie in overeenstemming moet zijn met de schaal van de regionale woningmarkt en de daar benodigde kerntaak.

Hebben woningcorporaties ook nog bezit in andere woningmarktregio's, dan mogen ze dat blijven beheren en herstructureren. Maar buiten hun kernregio nieuw bouwen op grond die niet van hen is mag dan niet meer. De verwachting is dat bestaande corporaties, die bezit hebben in meerdere regio's, echter niet regionaal hoeven op te splitsen. Eveneens zullen er op verzoek van gemeentes – middels de prestatieafspraken- naar verwachting wel mogelijkheden blijven om in de verschillende regio's actief te blijven. Uitbreiding in nieuwe regio's zal echter naar verwachting niet meer toegestaan worden.

Scheiden van daeb en niet daebactiviteiten

Woningcorporaties zijn wettelijk verplicht hun daeb-activiteiten los te koppelen van hun niet-daebactiviteiten. Dat kan door binnen de woningcorporatie een administratieve scheiding aan te brengen tussen deze twee activiteiten of door niet-daebactiviteiten juridisch af te splitsen in een woonvennootschap. Deze scheiding of splitsing moet ervoor zorgen dat maatschappelijk bestemd vermogen daadwerkelijk wordt ingezet voor de maatschappelijke taken die aan woningcorporaties zijn opgedragen. De woningcorporatie moet het scheidings- of splitsingsvoorstel voor 1 januari 2017 indienen. De nieuwe Woningwet schrijft ook voor dat corporaties hun bezit op marktwaarde waarderen.

Governance

De Herziene Woningwet stelt regels aan de kwaliteiten van bestuurders en voor het interne toezicht van woningcorporaties (tezamen de *governance*). Voor leden van het bestuur en van de Raad van Toezicht van de woningcorporatie geldt een 'geschiktheidstoets', die betrekking heeft op competenties en op antecedenten. Eisen uit de geschiktheidstoets (fit & proper-test) gelden niet alleen bij benoeming en herbenoeming, maar ook bij het toezicht op het functioneren van bestuurders en commissarissen. Er zijn ook beperkingen gesteld aan nevenfuncties om belangenconflicten te voorkomen. De bestuurder mag onder meer geen functie hebben bij een andere woningcorporatie en geen lid zijn van het bestuur van een decentrale overheid (gemeente, provincie of waterschap). Alle governance regels zijn er op gericht om de professionaliteit en integriteit van corporaties te bevorderen.

Extern toezicht en Sanering

Autoriteit Woningcorporaties

In 2015 is de Autoriteit Woningcorporaties (AW) ingesteld die integraal toezicht houdt op alle toegelaten instellingen (woningcorporaties). Deze autoriteit is ondergebracht bij de Inspectie voor Leefomgeving en Transport (ILT). Deze autoriteit beoordeelt het financiële en volkshuisvestelijke beleid, het beheer en de financiële situatie van de woningcorporatie en van haar dochtermaatschappijen.

Daarnaast gaat de Autoriteit Woningcorporaties ook alle scheidings- en splitsingsvoorstellen van woningcorporaties beoordelen. Het toezicht wordt al met al onafhankelijker en veel actiever dan de afgelopen jaren het geval was.

WSW

Het WSW, dat de leningen van de woningcorporaties borgt, is onder toezicht van de Minister gesteld en gaat ook de sanering van woningcorporaties voor haar rekening nemen. Deze saneringstaak heeft het WSW overgenomen van de voormalige financiële toezichthouder, het CFV.

Scheiden wonen en zorg

Om de zorgkosten in de toekomst in de hand te kunnen houden, heeft het kabinet besloten dat hulpbehoevenden langer zelfstandig moeten blijven wonen. Mensen met zorgzwaartepakket 1, 2 en 3 (ZZP 1-3) moeten zelfstandig blijven wonen. Ook zijn de indicatie-eisen voor mensen met een zorgzwaartepakket 4 en hoger, verscherpt en is een capaciteitsreductie opgelegd. Het gevolg is dat veel woonzorginstellingen de komende jaren noodgedwongen zullen sluiten en veel gebouwen leeg komen te staan. Een groot aantal zorgtaken wordt overgeheveld naar de gemeenten. In 2015 hebben wij een risicoanalyse voor ons zorgvastgoed opgesteld.

2.2 Lokale ontwikkelingen

Bereikbare sociale huurwoningen

Krimp en vergrijzing

Uit onderzoeken blijkt dat de bevolking in Brummen meer en sneller vergrijst dan gemiddeld. Dat betekent dat Woningstichting Brummen moet inzetten op meer geschikte woningen voor ouderen. Maar de toename van ouderen is tijdelijk. De laatste bevolkingsprognose uit 2010 gaat uit van een forse krimp van het aantal inwoners in de regio vanaf 2025. Het aantal huishoudens stijgt nog licht tot 2035 en daalt daarna. Een groei zoals in het verleden is voorzien, zal de komende jaren uitblijven. Een deel van de oplossing voor het bieden van passende huisvesting voor ouderen zal gezocht moeten worden in het aanpassen van het bestaand bezit.

De doorstroming stagneert

Ingrijpende bezuinigingen, dalende koopkracht, kortingen op pensioenvoorzieningen en een hoge werkloosheid maakt mensen onzeker over hun toekomst. Met als gevolg dat er geen beslissingen worden genomen om een huis te kopen of te verhuizen naar een beter passende (en vaak duurdere) huurwoning. Men blijft zitten waar men nu is, dat geeft zekerheid. Ook in Brummen stagneert de doorstroming op de woningmarkt.

Een tweede reden is dat door huurharmonisatie weinig mensen geneigd zijn om door te stromen naar de daardoor duurder geworden huurwoningen. Ondanks de toenemende vergrijzing blijkt dat de vraag naar seniorenwoningen achter blijft. Ongetwijfeld spelen financiële onzekerheden voor deze doelgroep daarbij een grote rol.

Een andere oorzaak dat de woningmarkt stagneert, is de EU regel waarbij het corporaties verboden is om meer dan 10% van de toewijzingen van sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudinkomens hoger dan € 34.911. Dat betekent dat wij huurders met een dergelijk inkomen amper woningen kunnen aanbieden. In veel gevallen is koop geen optie vanwege de moeilijke financierbaarheid of de leeftijd van de huurder. Het aanbod van duurdere huurwoningen is in Brummen overigens zeer beperkt.

2.3 Woningstichting Brummen

Algemeen

Nadat eind 2012 de eerste uitkomsten van het Regeerakkoord waren doorgerekend, hebben wij in 2013 nagenoeg al onze nieuwbouw en renovatieplannen opgeschort om ons opnieuw te bezinnen hoe Woningstichting Brummen de komende jaren haar volkshuisvestelijke taak nog kan uitvoeren. In 2014 is besloten dat de kwaliteit van onze bestaande voorraad speerpunt van ons beleid gaat worden. De omgeving is veranderd, onze missie niet. En wat blijft, is onze gedrevenheid om vanuit een zo breed mogelijke taakopvatting te werken aan maatschappelijke problemen die betrekking hebben op wonen. Wij doen meer dan alleen het bouwen en beheren van woningen: als woningcorporatie staan wij midden in de samenleving. Samen met onze bewoners en onze belanghouders. Wij hebben daar in 2015 hard aan gewerkt.

Zoeken naar samenwerking; de meerwaarde van fusie

Woningstichting Brummen is met 1.500 woningen een hele kleine speler op de woningmarkt. Zij is financieel zeer gezond en functioneert nog steeds goed. Wij merken echter wel dat steeds meer

eisen aan het werk van de corporatie wordt gesteld, niet alleen door de vaak wijzigende regelgeving en de toename van af te leggen verantwoording van haar werkzaamheden, maar ook door de technische vooruitgang en voortschrijdende digitalisering. Ook vergen beleidsmatige werkzaamheden een toenemende specialisatie en zijn voor de medewerkers onvoldoende doorgroeimogelijkheden. Om die reden hebben wij in 2014/2015 samen met IJsseldal Wonen uit Twello en Sprengenland Wonen uit Eerbeek een meerwaardennotitie opgesteld. In februari 2015 is n.a.v. de meerwaardennotitie besloten om een verkennend fusieonderzoek met Sprengenland Wonen op te starten. IJsseldal Wonen concludeerde uit dit onderzoek dat de interne ontwikkeling die zij doormaakt zal leiden tot een organisatie die krachtig genoeg is om de eigen opgaven en ambities waar te maken. Wel hebben de drie corporaties zich verbonden om samen te werken op portefeuillestrategie ten behoeve van de regio.

Sprengenland Wonen en Woningstichting Brummen hebben een stuurgroep ingesteld die de mogelijkheden tot fusie onderzoekt, samen met de beide Raden van Commissarissen, medewerkers, gemeenten en huurdersbelangenorganisaties en bij onze belanghouders is de nodige informatie opgehaald.

Het fusieonderzoek om te komen tot fusie per 1 januari 2017 loopt momenteel nog.

Betaalbaarheid en passend toewijzen

Om te voldoen aan de wettelijke eis om 95% van de woningzoekenden die recht hebben op huurtoeslag een woning aan te bieden onder de eerste of tweede aftoppingsgrens en om voldoende aanbod te genereren, is de streefhuur die wij hanteren (75%) niet reëel. Met onze collega's in de Regio Stedendriehoek is afgesproken de streefhuur zodanig aan te passen (voor Woningstichting Brummen 68% van de maximaal redelijke huur) dat aan de criteria van het passend toewijzen kan worden voldaan en dat de primaire doelgroepen nagenoeg gelijke kansen hebben op de woningmarkt.

Druk op de woningmarkt a.g.v. statushouders

In 2015 zijn veel vluchtelingen in ons land zijn aangekomen en de komende jaren worden nog grotere aantallen verwacht. Momenteel is de wachttijd voor eengezinswoningen opgelopen tot 2 à 3 jaar en hij zal door de extra aantallen te huisvesten statushouders verder stijgen, vooral omdat het percentage alleenstaanden onder de statushouders erg hoog is.

Aangezien we niet voldoende sociale huurwoningen hebben, moeten we zoeken naar oplossingen. Dat kan onder andere door een woning te delen met meerdere mensen maar ook het bouwen van een aantal tijdelijke woningen. Die tijdelijke woningen moeten van een goede kwaliteit zijn en kunnen ook door niet-vluchtelingen worden bewoond. Vijftig extra semi-permanente woningen in bijvoorbeeld Het Elzenbos betekent vijftig plekken voor vluchtelingen, maar dan wel verspreid over heel Brummen, zodat integratie kan worden bevorderd.

De opdracht die er ligt is fors, om die op te kunnen lossen, hebben we de medewerking van meerdere partijen nodig. Wij zijn over deze problemen in 2015 in overleg met gemeente en onze zusterpartij Sprengenland Wonen.

Visitatie

Eind vorig jaar heeft stichting Pro Corp Woningstichting Brummen gevisiteerd.

De visitatiecommissie beschrijft in haar rapport dat *“zij ons heeft leren kennen als een lokaal verankerde maatschappelijke organisatie, die dicht bij de huurders staat. Woningstichting Brummen wordt door haar stakeholders geroemd vanwege haar toegankelijkheid, aanspreekbaarheid en vriendelijkheid, de korte lijnen, het meedenken, het gericht zijn op het samen tot oplossingen komen, het werken vanuit onderling vertrouwen en het nakomen van afspraken. Daarnaast vindt men ons open, transparant, daadkrachtig en professioneel. Waarbij de prestatie op het gebied van dienstverlening en klantgerichtheid het meest in het oog springt. Dit wordt niet alleen genoemd door bijna alle stakeholders als aspect waarin de corporatie uitblinkt, maar ook de cijfers tonen het aan: in de vier onderzochte jaren, behaalde zij twee keer de 2e plaats van het KWH, en één keer de 1e plaats! Bij alle beleidsontwikkeling en -uitvoering wordt uitgegaan van de klant, waarbij ‘keuzevrijheid’ een belangrijk leidend principe is. Maar het belangrijkste element van deze bijzondere prestatie zijn houding en gedrag van de medewerkers. Het vraag- en oplossingsgericht werken kenmerkt de dienstverlening, evenals de sleutelbegrippen snelheid, duidelijkheid, bereikbaarheid en efficiëntie. Hier wordt ook op getraind. Stakeholders roemen het ‘meedenken’. Excellente dienstverlening lijkt in het DNA van de organisatie te zitten”*.

Wij scoren dan ook hoog (de norm is 6,0): Presteren naar Opgaven en Ambities (8,0), Presteren volgens Belanghebbenden (7,2), Presteren naar Vermogen (7,7) en Governance (6,7); behoren daarmee tot de best presterende corporaties in Nederland en zijn daar trots op.

Aedes Benchmark

Woningstichting Brummen neemt deel aan de Aedes Benchmark

Evenals vorig jaar zijn corporaties op het Huurdersoordeel en op de Bedrijfslasten beoordeeld. Voor beide onderdelen krijgen corporaties een relatieve positie ('letter A, B of C'). De combinatie van letters voor het Huurdersoordeel en de Bedrijfslasten geeft de integrale benchmarkpositie aan: corporaties met twee maal een A behoren tot de 'koplopers' in de Aedes-benchmark, corporaties met twee maal een C tot de 'staartgroep'. Op die manier zijn er vijf groepen geformeerd: 'koplopers' (AA), 'achter de koplopers' (AB en BA), 'middengroep' (BB, AC en CA), 'voor de staartgroep' (BC en CB) en 'staartgroep' (CC).

Woningstichting Brummen behoorde met een AA-score tot de kopgroep:

Naam corporatie	Woningstichting Brummen		
Integrale benchmarkpositie	AA	Koplopers	
	Uw score	Gemiddelde sector	Uw relatieve positie
Huurdersoordeel	7,9	7,4	A
Nieuwe huurder	8,1	7,3	A
Huurders met een reparatieverzoek	7,8	7,4	A
Vertrekkende huurder	7,6	7,2	B
Bedrijfslasten	€ 793	€ 925	A
Bedrijfslasten	€ 793	€ 925	A

KWH

Ook in 2015 hebben we weer deelgenomen aan het KWH-onderzoek. De resultaten over 2014 werden in mei 2015 bekendgemaakt, we scoorden goed met een mooie 8,2 als gemiddelde cijfer. (in 2014 8,1). We zijn landelijk op de 7^e plek geëindigd en in de regio op de 3^e plek.

Onderstaand onze behaalde cijfers

Groep	score	ranking in groep	totaal in groep
Uw corporatie	8,2		
KWH Landelijk	7,7	7	117
Uw regio	7,8	3	24
Uw grootteklasse	8,0	6	20
Uw stedelijkheid	7,9	5	48

Onderdeel	onze score	gemiddelde landelijke score
Contact	7,6	7,3
Woning zoeken	8,3	7,9
Nieuwe woning	8,2	7,8
Huur opzeggen	8,1	8,1
Reparaties	8,7	8,2
Onderhoud	8,7	8,3
Ontevredenheid	7,6	6,5
Totaal	8,2	7,7

Bouwactiviteiten

Groot-onderhoud en renovatie

In 2015 is gestart met de twee projecten Huco's; de renovatie van 150 eengezinswoningen complexen 26/27/28/30 (Huco's); de totale kosten bedragen € 13,5 miljoen. Het energielabel gaat van D/E naar A en de levensduur wordt met 40 jaar verlengd. Er is subsidie toegezegd door de Provincie Gelderland (Robuuste Investerings Impuls; 93 woningen, € 651.000) en de Rijksoverheid (Stimulering energieprestaties huursector, STEP; 89 woningen, € 223.900). Beide projecten worden in 2016 afgerond.

Projecten in voorbereiding

Sloop en vervangende nieuwbouw van 20 appartementen (1-2 persoons-huishoudens) aan De Bongerd; te vervangen door 20 grondgebonden woningen. In 2016 worden plannen nader uitgewerkt en worden de tijdelijke contracten gesloten onder de regelgeving van de Leegstandswet opgezegd. Het is de bedoeling om, conform ons ondernemingsplan minimaal 50% van de nieuwe woningen als levensloopbestendig te bouwen.

Verkoop woningen en Te Woon (Koopgarant)

Eind 2014 is om een tweetal redenen besloten te stoppen met het product Koopgarant. Enerzijds moet het risico dat de terugkoopverplichting met zich meebrengt niet te groot worden, anderzijds beklemmt de terugkoopverplichting een aanzienlijk deel van het Eigen Vermogen. In 2015 zijn wij gestart met het product Koopstart, waarbij kopers een korting krijgen op de aankoopprijs. De hoogte van deze korting is afhankelijk van het inkomen en zal bij doorverkoop worden verrekend. In 2015 zijn per saldo 21 woningen, waarvan 2 teruggekochte woningen, verkocht; 4 onder Koopgarant-voorwaarden, 2 onder Koopstart en 15 regulier. Alle Koopgarantwoningen zijn aan zittende huurders verkocht. In 2015 zijn 6 woningen teruggekocht, waarvan 2 woningen in verhuur terug zijn genomen en 4 woningen stonden eind 2015 nog te koop. Daarmee is het aantal verkochte Koopgarant-woningen ultimo 2015 gedaald naar 102 en aantal verkochte Koopstart-woningen opgelopen tot 2.

Samenwerking

Samenwerken zien wij de komende jaren als een steeds grotere opdracht. Wij zijn ervan overtuigd dat samenwerking met diverse partijen werkzaam in de Gemeente Brummen en ook in de regio leidt tot een aanzienlijke meerwaarde voor onze klanten. Woningstichting Brummen participeert in Stichting Woonkeus Stedendriehoek voor de uitvoering van de woonruimteverdeling in de Stedendriehoek. Woningstichting Brummen is vertegenwoordigd in de Raad van Toezicht en neemt deel in verschillende werkgroepen en commissies. Per 1 januari 2015 is een aantal woonruimteverdelingstaken die in het verleden werden uitgevoerd door de Stichting Woonkeus Stedendriehoek ondergebracht bij Enserve en is de organisatie van Woonkeus daarop aangepast.

In ons ondernemingsplan hebben wij ons voorgenomen tenminste 1 keer per 2 jaar een overleg te organiseren voor onze belanghouders. Omdat in 2015 onze belanghouders zowel door de visitatiecommissie als door de stuurgroep fusiebesprekingen uitgebreid zijn geënuquêteerd, heeft in 2015 dit overleg niet plaatsgevonden.

Woningstichting Brummen kent nog de volgende samenwerkingsverbanden:

- het aanbieden van zorg in diverse complexen in Brummen in samenwerking met Stichting Riwis
- Sprengenland Wonen: gezamenlijk ontwikkelen van beleid, algemene huurvoorwaarden, detachering bij zwangerschap enz.
- Stichting Welzijn Brummen: op diverse terreinen zoals buurtbemiddeling, schuldhulpverlening, urgentiebeleid, huisvesting statushouders, Laatste Kansbeleid en leefbaarheid (tuindagen)
- samenwerking op diverse beleidsterreinen met een aantal kleine corporaties in de regio: Woningstichting IJsseldal Wonen uit Twello, Woonstichting De Marken uit Schalkhaar, Woningbedrijf Warnsveld en Sprengenland Wonen uit Eerbeek
- met een aantal gemeenten en corporaties is enige jaren geleden een hennepconvenant gesloten. Dit convenant is in 2014 herzien om nog effectiever te kunnen optreden tegen hennepsteelt.

Verbeteren van de organisatie

Niet alleen de kwaliteit van de woning en de woonomgeving is voor ons een continu punt van aandacht. Ook de dienstverlening, de gevarieerdheid van het aanbod alsmede de kwaliteit daarvan hebben onze constante aandacht.

Om de dienstverlening te optimaliseren neemt Woningstichting Brummen sinds 2007 deel aan het KWH-huurlabel. In 2012 heeft Woningstichting Brummen een nulmeting laat uitvoeren om te kunnen bepalen op welke gebieden de participatie kan worden versterkt. In ons ondernemingsplan 2014-2017 hebben wij aangegeven dat wij het participatielabel in 2015 wilden halen. Eind 2014 is besloten om hier, vanwege het fusieonderzoek geen of weinig aandacht aan te besteden. Ons doel om in 2015 het participatielabel te halen is, is dan ook niet gehaald.

Interne organisatie en toezicht

Woningstichting Brummen treedt op als goed werkgever in het besef dat onze ambities alleen worden gerealiseerd als medewerkers zich met hart en ziel willen en kunnen inzetten om de gewenste resultaten te bereiken. Daarom kiezen wij voor een goede balans tussen ambities van de organisatie én de kwaliteiten en ambities van de medewerkers binnen onze organisatie. Aan Good Governance hechten wij veel waarde. Periodiek wordt het functioneren van de leden van de Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder geëvalueerd. Ultimo 2015 heeft, in verband met een herbenoeming in de Raad van Commissarissen, de heer F.T. Hendriks met goed gevolg de Fit- and Propertest van de ILT afgelegd.

In 2015 is wederom veel aandacht besteed aan het ontwikkelen en vastleggen van beleid en procedures zoals het opstellen van een intern controleplan, verbeterde tussentijdse rapportages enz.

Transparantie in het handelen

Het Bestuur en de Raad van Commissarissen kan zich vinden in de Governancecode en Woningstichting Brummen handelt hier ook naar. In hoofdstuk 4 wordt hierop verder ingegaan.

Organisatie

2015 is een goed jaar geweest. Wij hebben goede scores gehaald met de visitatie, KWH, de benchmark en voldoen aan alle eisen die de toezichthouders aan ons stellen. Ook onze huurders zijn tevreden en wij hebben ons met plezier en enthousiasme voor hen ingezet. Ik wil aan allen die daar aan meegeholpen hebben, mijn waardering uitspreken.

Brummen, februari 2016

w.g.

F.M.M. Visschedijk
directeur-bestuurder

3. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN OVER 2015

Intern toezicht, taken en bevoegdheden

In de bestuurlijke organisatie van Woningstichting Brummen wordt het intern toezicht uitgeoefend door de Raad van Commissarissen. In deze vorm is naast het intern toezicht ook ruimte voor een klankbordfunctie. De taken en bevoegdheden van de raad zijn vastgelegd in de statuten.

In de statuten is duidelijk aangegeven waar de scheiding ligt in taken en verantwoordelijkheden tussen de Raad van Commissarissen en het bestuur. Jaarlijks wordt naar het eigen functioneren gekeken.

De Raad van Commissarissen houdt zich nadrukkelijk bezig met het toezicht op de financiële continuïteit en de risico's van de organisatie. De financieringsbehoefte wordt vastgesteld in de begroting van enig jaar en de meerjarenbegroting. Alle activiteiten in dit kader worden getoetst aan het in 2014 vastgestelde treasurystatuut. Uiteraard dient aan de vereisten van het ministerie, het CFV en het WSW te worden voldaan. Vóór vaststelling van de begroting vindt bespreking plaats door de Auditcommissie. Gedurende het verslagjaar wordt door middel van trimesterrapportages gemonitord.

Verder voelt de Raad van Commissarissen zich vanzelfsprekend ook verantwoordelijk voor het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Via de maand- en trimesterrapportages wordt een en ander gevolgd en getoetst.

In het Volkshuisvestingsverslag zijn de resultaten van diverse onderwerpen, zoals het huisvesten van de doelgroep, de kwaliteit van het wonen, wonen-welzijn-zorg en leefbaarheid, over het verslagjaar weergegeven. Alle leden van de Raad zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW).

1. Toezichtstaak

a. Algemeen

Onderzoek naar meerwaarde van een fusie

De Raad is in 2015 intensief betrokken bij het lopende onderzoek naar de meerwaarde van en mogelijke fusie met Sprengenland Wonen; niet alleen in de klankbordgroep waar de voorzitter en de vice-voorzitter deel vanuit maken, maar ook om de stuurgroep te voeden en van advies te voorzien. Er is uitgebreid gediscussieerd over de waarden en normen die de Raad in de mogelijk nieuwe organisatie geborgd wil zien en de daarbij behorende cultuur. Ook het invullen van de topstructuur heeft de nodige aandacht gekregen, waarbij de mededeling van onze directeur-bestuurder de functie van directeur-bestuurder in de nieuwe organisatie niet te ambiëren werd gerespecteerd.

Benchmark en visitatie.

De afgelopen jaren heeft Woningstichting Brummen goed gepresteerd; dat bewijzen de uitkomsten van de visitatie, de Aedes Benchmark en de score voor het KWH-label. Ook de oordeelsbrief 2015 en de toezichtbrief 2015 van het ILT, de scores van de financiële ratio's boven de door het WSW gestelde eisen stemmen de Raad tevreden.

Herziene Woningwet

De impact van de Herziene Woningwet en de daarbij behorende acties zijn uitgebreid besproken. Woningstichting Brummen kent alleen daeb-bezit en hoeft derhalve geen splitsing of scheiding door te voeren.

b. Strategie

Eind 2013 is het ondernemingsplan "Gedreven en zakelijk" voor de periode 2014-2017 opgesteld om aan te geven welke koers de woningstichting de komende jaren zal volgen. De Raad monitort de uitvoering van het ondernemingsplan middels jaarlijkse werkplannen. Jaarlijks beoordeelt de Raad het werkplan voor komend jaar. Gedurende het hele jaar wordt door de Raad de voortgang van het werkplan over het lopend jaar gevolgd en zo nodig bijgesteld.

c. Financieel beleid

De Raad van Commissarissen is zich terdege bewust van haar toezichthoudende en controlerende taak op financieel gebied. Vermeldenswaardige punten:

- Jaarlijks bespreekt de Raad van Commissarissen de managementletter, het rapport van bevindingen en de controles door de accountant met de accountant. Ook wordt ieder jaar de accountant officieel (her) benoemd.
- Jaarlijks worden de liquiditeitsoverzichten besproken en goedgekeurd, waarna de directeur/bestuurder bevoegd is, om binnen de gestelde kaders van het in 2014 geaccordeerde treasurystatuut, de benodigde financiële middelen aan te trekken. Melding vindt plaats door middel van maandelijkse rapportages.
- De Raad heeft in 2015 de begroting 2016 en meerjarenraming 2016-2025 besproken en goedgekeurd.
- Door de Raad is het jaarverslag 2014 goedgekeurd.
- De Raad heeft kennisgenomen van de positieve oordeelsbrief 2015 van het Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties, de toezichtbrief 2015 van dit ministerie en de beoordeling van de kredietwaardigheid/borgingsplafond van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw;
- Verkopen in 2015 hebben plaatsgevonden mede ten behoeve van de toekomstige investeringsopgaven.
- De Raad heeft zich ervan vergewist dat alle uitgaven zijn gedaan ten behoeve van de volkshuisvesting, dat de bedrijfsvoering sober en doelmatig is en getuigt van een grote mate van efficiency. Meetpunten daarbij zijn onder andere de geleverde prestaties, het aantal fte's en de salariskosten van het werkapparaat in relatie tot de cijfers in de branche en de uitkomsten van het visitatierapport.
- Om het toezicht op het financiële beleid nog diepgaander te toetsten is in 2015 door de Raad een Auditcommissie ingesteld,

d. Te Woon en verkoop woningen

De Raad heeft zich ervan vergewist dat met de verkoop van 21 woningen (15 regulier, 2 Koopstart en 4 onder koopgarant) en een boekwinst van € 2,05 miljoen het taakstellende deel van 10 te verkopen woningen in 2015 ruim is gehaald.

e. Realisering volkshuisvestelijke opgaven

Huisvesting primaire doelgroepen

Hoewel de vraag naar sociale huurwoningen stabiliseert, is de Raad ervan doordrongen dat de huisvesting van primaire doelgroepen absoluut de hoogste prioriteit heeft. Aan huisvesting van bijzondere doelgroepen, zoals mensen met een verstandelijke beperking en zorgbehoefte ouderen, wordt door Woningstichting Brummen voldoende aandacht besteed. Ook de betaalbaarheid is een punt van aandacht voor de Raad. De Raad heeft dan ook met instemming het besluit om de streefhuur te verlagen tot 68% van de maximaal redelijke huur ontvangen.

De Raad heeft kennis genomen van de melding van de accountant dat Woningstichting Brummen in 2015 heeft voldaan aan de regel dat maximaal 10 % van de toe te wijzen woningen met een huurprijs beneden € 710 toegewezen mag worden aan woningzoekenden met een inkomen hoger dan € 34.911.

Betrekken bewoners bij beheer/beleid

De Raad heeft zich ervan vergewist dat de bewoners in voldoende mate worden betrokken bij het opstellen van het beleid en het beheer van de bestaande voorraad, o.a. door periodiek overleg met de huurdersvereniging. De Raad heeft aandacht besteed aan de wijze waarop Woningstichting Brummen met haar bewoners en woningzoekenden communiceert en de waardering die bewoners en woningzoekenden daarvoor hebben. Zij heeft er kennis van genomen dat Woningstichting Brummen ook in 2015 weer het KWH-huurlabel heeft ontvangen. Vanwege het onderzoek naar verdergaande samenwerking met de regio-corporaties is in 2015 amper aandacht geschonken aan het verbeteren van participatie. Het Participatie-label is dan ook in 2015 niet behaald.

Er is in de projectvoorbereiding en uitvoering veel aandacht besteed aan participatie van bewoners.

Net als in voorgaande jaren zijn in 2015 door een afvaardiging van de Raad gesprekken gevoerd met Huurdersvereniging Brummen. Deze gesprekken wil de Raad intensiveren om het bestuur van Huurdersvereniging Brummen te ondersteunen bij de vele vraagstukken die zich aandienen.

Leefbaarheid

De Raad heeft kennis genomen van de projecten Buurtbudget en Laatste-Kansbeleid. Ook is zij er van op de hoogte dat Woningstichting Brummen medeondertekenaar is van een regionaal Hennepeconvenant en een actieve bijdrage levert aan Buurtbemiddeling, het leefbaarheidsnetwerk en de schuldhulpverlening. Zij is ervan overtuigd dat mede door deze acties en projecten een goede invulling wordt gegeven aan de leefbaarheid in het werkgebied van Woningstichting Brummen.

Wonen en zorg

De Raad heeft geconstateerd dat, vanwege de overheidsmaatregelen betreffende het scheiden van “wonen en zorg”, Woningstichting Brummen nadrukkelijk in overleg is met gemeente en zorgpartijen, ten einde mogelijke toekomstige risico's te minimaliseren en de zorgbehoeftige ouderen passende huisvesting te blijven bieden. Tevens is in 2015 een risico-analyse van het zorgvastgoed uitgevoerd.

De kwaliteit van het bestaande bezit.

De Raad heeft geconstateerd dat de voorgestelde acties uit het in 2012 vastgestelde strategische voorraadbeleid op schema liggen.

Woningstichting Brummen heeft op zich genomen het gasverbruik en de CO-2 uitstoot met 20% te reduceren in de periode 2008-2018. De Raad heeft met instemming geconstateerd dat eind 2015 deze doelstelling met 35,0% (gasverbruik) en 27,4% (CO-2) al is gehaald.

f. Verbindingen

Woningstichting Brummen participeert in Stichting Woonkeus Stedendriehoek voor de uitvoering van de woonruimteverdeling in de Stedendriehoek.

g. Governance

In 2015 is de Governance code 2015 ingegaan en zijn de regels van de Governance code vanaf 1 juli 2015, gewijzigd en bij wet bekrachtigd. Woningstichting Brummen onderschrijft de herziene Governance Code voor woningcorporaties en handelt volgens de vijf principes van de Code. De Raad oefent het toezicht uit op het Bestuur, met in acht neming van deze hoofdprincipes. De Raad verantwoordt de toepassing van de Code in hoofdstuk 4 van het jaarverslag. Op de website van Woningstichting Brummen is de Governancecode-2015 opgenomen.

h. Toezichtkader

Aan de hand van het ondernemingsplan wordt jaarlijks door de directeur-bestuurder een werkplan vastgesteld, dat is opgesteld door het managementteam met inspraak van de organisatie. Dit werkplan, alsmede de begroting voor het komende jaar, is door de Raad van Commissarissen goedgekeurd. Maandelijks is door de directeur-bestuurder over lopende zaken gerapporteerd. Driemaal per jaar worden door de organisatie rapportages opgesteld, die door de Raad worden besproken. In elke vergadering wordt ook de voortgang van het werkplan in de Raad besproken.

De directeur-bestuurder heeft een contract voor onbepaalde tijd. Een deel van het salaris van de directeur-bestuurder is nog variabel.

Jaarlijks worden met de directeur-bestuurder prestatieafspraken gemaakt en door de Raad geëvalueerd. Twee leden van de Raad (voorzitter en vice-voorzitter) bespreken ook jaarlijks het functioneren met de directeur-bestuurder. De uitkomsten van deze gesprekken worden gerapporteerd in de Raad. Het uit te keren variabele deel van het salaris van de directeur-bestuurder is afhankelijk van de mate waarin de vastgestelde doelen zijn gerealiseerd. In 2010 is het salaris van de directeur-bestuurder bekeken en toen geconcludeerd dat het salarisoniveau (categorie E) past binnen de beloningscode zoals die destijds is vastgesteld door de Vereniging Toezichthouder Woningcorporaties (VTW) en Aedes. Het salaris is sindsdien niet gewijzigd.

In 2015 is een Auditcommissie ingesteld. Deze commissie onderhoudt de contacten met de accountant en bespreekt financiële zaken intensief door met de accountant en het werkkaparaat. De Auditcommissie adviseert op deze onderwerpen de Raad.

i. Wet Normering Topinkomens (WNT)

In 2013 is door de minister als uitvloeisel van de Wet Normering Topinkomens (WNT) een staffel voor topinkomens vastgesteld, deze is in 2014 opnieuw vastgesteld. (WNT1 en WNT2). De Raad past deze wet toe.

j. Zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen

In januari 2015 heeft de Raad haar eigen functioneren kritisch bekeken en de nodige aandacht daaraan besteed. De zelfevaluatie van de Raad is onder leiding van een extern adviseur uitgevoerd.

2. Integriteit

Woningstichting Brummen kent een gedragscode, verwoord in de integriteitnota. De voorzitter van de Raad is aangewezen als vertrouwenspersoon.

De leden van de Raad van Commissarissen zijn onafhankelijk en hebben geen (neven)functies waarbij sprake kan zijn van belangenverstrengeling in hun rol als commissaris van Woningstichting Brummen. Er zijn in het verslagjaar dan ook geen tegenstrijdige belangen geweest.

3. Verantwoording

In 2015 werden door de Raad van Commissarissen de volgende besluiten genomen:

- Herbenoeming van de Raad van Commissarissen-leden G.W. Nijman en J. Van Breda per 1 januari 2015.
- Voorgenomen besluit herbenoeming van dhr. F.T. Hendriks per 1-1-2016. Daartoe is de voorgeschreven Fit and Propertest via ILT doorlopen
- Goedkeuren Toezichtvisie Raad van Commissarissen en bestuur d.d. 2-12-2015
- (Nieuwe Woningwet)
- Overeenkomst om haalbaarheidsonderzoek tot samenwerking met Regiocorporaties te starten
- Profielschetsen van de Raad van Commissarissen in nieuwe samenwerkingsorganisatie
- Start project Huco's (31 woningen)
- Mandaat voor deelname stuurgroep
- Intern controleplan
- Goedkeuring reglement auditcommissie, instellen commissie en benoeming van dhr. F.T. Hendriks als voorzitter van deze commissie en de heer R.P. Huyben als lid
- Hernieuwde accountantskeuze voor controle jaarstukken 2015: BDO Audit & Assurance B.V.
- In de komende jaren te slopen/vervangen woningen
- Monitoring groot-onderhoudsprojecten
- Variabele beloning directeur/bestuurder en vaststellen doelen komend jaar.

De volgende bestuursbesluiten werden aan de Raad van Commissarissen ter goedkeuring voorgelegd:

- Jaarverslag 2014
- Begroting 2016 en meerjarenbegroting 2016-2025
- Samenwerkingsbesluit IJsseldal, Sprengenland Wonen en Woningstichting Brummen
- Verkoop certificaten aan het WIF
- Tijdelijk stopzetten verkoop woningen
- Verlagen streefhuur naar 68% van de maximaal redelijke huur
- Keuze om visitatie over de periode 2011 -2015 uit te laten voeren door ProCorp
- Verdiepend onderzoek te laten uitvoeren naar bijzonder bezit en verbindingen in het kader van een mogelijke fusie
- Investeringsstatuut

De volgende zaken werden besproken:

- Verkoop woningen (monitoring)
- Inkomensafhankelijke huurverhoging 2015
- Renovatie plannen en toegezegde subsidies
- Risicoanalyse zorgvastgoed en risicoanalyse organisatie
- Trimesterrapportages en eindejaarprognoses
- Jaarplan 2015 inclusief monitoring
- KWH-huurlabel
- Oordeelsbrief 2015 Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties
- Herziene Woningwet, uitkomsten Parlementaire Enquête
- Toezichtbrief 2015 van het Ministerie/CFV
- Kredietwaardigheid en borgingsplafond WSW

- Fiscale positie Woningstichting Brummen
- Informatiebeveiliging
- Monitoring zelfevaluatie
- Opleidingen en PE-punten leden van de Raad
- Urenbesteding leden van de Raad
- Accountantsverslag 2014 en managementletter
- Eerste contouren van een gezamenlijk huurbeleid en strategisch voorraadbeleid
- Jaarlijks overleg met de Huurdersvereniging Brummen.

4. Samenstelling van de Raad van Commissarissen en het Bestuur

Het Bestuur

Het Bestuur van Woningstichting Brummen wordt sinds 1 januari 1989 gevormd door de directeur/bestuurder, de heer F.M.M. Visschedijk (geboren 6-3-1954). Hij is de enige bestuurder van de corporatie. De heer Visschedijk heeft een arbeidscontract voor onbepaalde tijd.

De Raad van Commissarissen heeft geconstateerd dat de bestuurder geen conflicterende nevenfuncties uitoefent.

Minimaal één keer per jaar vindt een functionerings-/beoordelingsgesprek plaats tussen de RvC en de directeur-bestuurder. In dat gesprek komen ook de primaire en secundaire arbeidsvoorwaarden aan de orde.

Deskundigheid en samenstelling Raad van Commissarissen

Per 31 december is de Raad samengesteld uit vijf leden. Twee leden zijn op voordracht van huurdersvereniging aangesteld. De reguliere zittingstermijn bedraagt 4 jaar, met een mogelijkheid tot herbenoeming van 4 jaar voor een 2^e periode. De samenstelling van de Raad is evenwichtig. Gekeken is naar kennis, deskundigheid en achtergrond van de leden. Eind 2013 zijn deze functieprofielen herijkt.

In januari 2015 is het functioneren van de Raad van Commissarissen met een externe functionaris geëvalueerd. Na deze evaluatie zijn de twee leden van de Raad van Commissarissen, te weten de heren Nijman en Van Breda voor de periode van 4 jaar herbenoemd.

De Raad kijkt kritisch naar de uitgaven en constateert dat de kosten die zij maakt in 2015 zijn gestegen. Deze stijging werd hoofdzakelijk veroorzaakt doordat meer werd uitgegeven aan cursussen en opleidingen (incompany/masterclasses/cursussen VTW enz) ten behoeve van de persoonlijke educatie en ten behoeve van het fusieonderzoek met onze collega-corporatie. Het minimum te behalen aantal PE-punten is door ieder van de Raad ruimschoots gehaald

De Raad heeft, gezien de omvang van de organisatie, geen Remuneratiecommissie. Eind 2014 is besloten een Audit commissie in te stellen. In 2015 is voor deze commissie een reglement opgesteld.

Samenstelling van de Raad van Commissarissen per 31 december 2015

Naam	: <u>Ing. G.W. Nijman (voorzitter)</u>
Functie in de RvC	: lid
Geboortedatum	: 29-1-1951
Beroep	: directeur van Nijman Vastgoed BV
Relevante nevenfuncties	: - commissaris bij Salland Wonen Raalte : - lid van de Raad van Toezicht van Stichting Zorg-Samen Het Zand te Zwolle : - lid van de Raad van Toezicht van de Stichting Openbare Scholengemeenschap Erasmus te Almelo
Benoemd in	: 2010
Benoemd tot	: 31-12-2018 (2 ^e termijn)
Benoemd op voordracht	: Huurdersvereniging Brummen
Herbenoembaar	: nee
Specifieke deskundigheid	: vastgoed en volkshuisvesting

Naam	: <u>Drs. F.T. Hendriks (vice-voorzitter)</u>
Functie in de RvC	: lid
Geboortedatum	: 03-10-1959
Beroep	: controller/security-officer gemeente Apeldoorn
Relevante nevenfuncties	: geen

Benoemd tot : 31-12-2015, herbenoemd per 1-1-2016 voor 2^e periode.
 Benoemd op voordracht : nee
 Herbenoembaar : ja
 Specifieke deskundigheid : financieel, governance, volkshuisvesting

Naam : Mr. Drs. J.H. van Breda
 Functie in de RvC : lid
 Geboortedatum : 10 januari 1964
 Beroep : rechter
 Relevante nevenfuncties : algemeen bestuurslid van het CDA Zutphen-Warnsveld
 Benoemd tot : 31-12-2018 (2^e termijn)
 Benoemd op voordracht : medewerkers Woningstichting Brummen
 Herbenoembaar : nee
 Specifieke deskundigheid : juridisch, maatschappij

Naam : Mevr. J.E. Willemsen-Masselink
 Functie in de RvC : lid
 Geboortedatum : 20 mei 1957
 Beroep : manager Pro Senectute (ouderenzorg)
 Relevante nevenfuncties : geen
 Benoemd tot : 31-12-2017 (1^e termijn)
 Benoemd op voordracht : Huurdersvereniging Brummen
 Herbenoembaar : ja
 Specifieke deskundigheid : maatschappelijk, zorg

Naam : Drs. R.P. Huyben RA RB
 Functie in de RvC : lid
 Geboortedatum : 30 november 1950
 Beroep : accountant en zelfstandig financieel economisch adviseur MKB
 Relevante nevenfuncties : Voorzitter fiscale kring SRA Arnhem
 Benoemd tot : 31-12-2017 (1^e termijn)
 Benoemd op voordracht : nee
 Herbenoembaar : ja
 Specifieke deskundigheid : financiën en ondernemerschap

Conform de Governance Code bedraagt voor alle Commissarissen het maximum aantal termijnen twee.

Honorering van Raad van Commissarissen en Bestuur

In onderstaande tabellen is respectievelijk de honorering en de onkostenvergoeding van de vijf leden van de Raad van Commissarissen in euro's weergegeven en het inkomen van de directeur-bestuurder.

Naam	Functie	Periode	Bruto honorering	Onkosten-vergoeding	Totaal	PE-punten in 2015
G.W. Nijman	Voorzitter	01/01-31/12	€ 8.400	-	€ 8.400	22,5
F.T. Hendriks	Vice-voorzitter	01/01-31/12	€ 7.700	-	€ 7.700	11,5
J. H. van Breda	Lid	01/01-31/12	€ 7.000	-	€ 7.000	6,5
R. P. Huyben	Lid	01/01-31/12	€ 7.000	-	€ 7.000	8,5
J. E. Willemsen	Lid	01/01-31/12	€ 7.000	-	€ 7.000	8,5
Totaal					€ 37.100	

Het aantal bestede uren aan het toezicht varieert van 90 tot 150 uur.

	Vast inkomen	Variabel inkomen	Pensioenlasten werkgever	Belaste vergoedingen	Totaal	PE-punten in 2015
Directeur-bestuurder	€ 121.412	€ 9.888	€ 21.606	€ 0	€ 152.905	25,5

De variabele beloning van 9% (maximum is 10% van het jaarsalaris) is gebaseerd op de behaalde resultaten in 2015 op onder meer de volgende resultaatgebieden:

- Verbeteren interne organisatie en dienstverlening
- Financiële eisen
- Beleid en ondernemingsplan
- Fusietraject
- Externe oriëntatie.

Brummen, mei 2016

Raad van Commissarissen:

w.g.	Ing. G.W. Nijman	w.g.	J.E. Willemsen-Masselink
w.g.	Drs. F.T. Hendriks	w.g.	Drs. R.P. Huyben RA RB
w.g.	Mr. Drs. J.H. van Breda		

4. GOVERNANCE CODE WONINGCORPORATIES

In 2015 is de Governance Code Woningcorporaties gewijzigd en nader door de Raad van Commissarissen en het bestuur uitgewerkt. Een en ander leidt tot nieuwe statuten en voorschriften of tot aanpassing van bestaande stukken. Een aantal wijzigingen zijn in 2015 door de Raad overgenomen de overige stukken worden begin 2016 vastgesteld.

De stukken die door de Raad zijn vastgesteld, zijn op de website van Woningstichting Brummen geplaatst:

Stukken die al voldoen aan de voorschriften van de Herziene Woningwet

- Toezichtkader Raad van Commissarissen en bestuur d.d. 2-12-2016
- Protocol Belangenverstrengeling
- Integriteitscode en klokkenluiderregeling

Stukken die eind 2015 zijn aangepast en begin 2016 zijn vastgesteld:

- Invulling Governancecode
- Reglement Raad van Commissarissen
- Reglement bestuurder
- Reglement auditcommissie

Een nieuw beleggings- en treasurystatuut van Woningstichting Brummen wordt medio 2016 vastgesteld. Voor 1 januari 2017 moeten de statuten worden aangepast.

Woningstichting Brummen onderschrijft als Aedes-lid de Governance Code. De code kent als voorschrift: "pas toe of leg uit". Het enige principe resp. uitwerking van die principes in de Code die wij niet toepassen zijn de volgende:

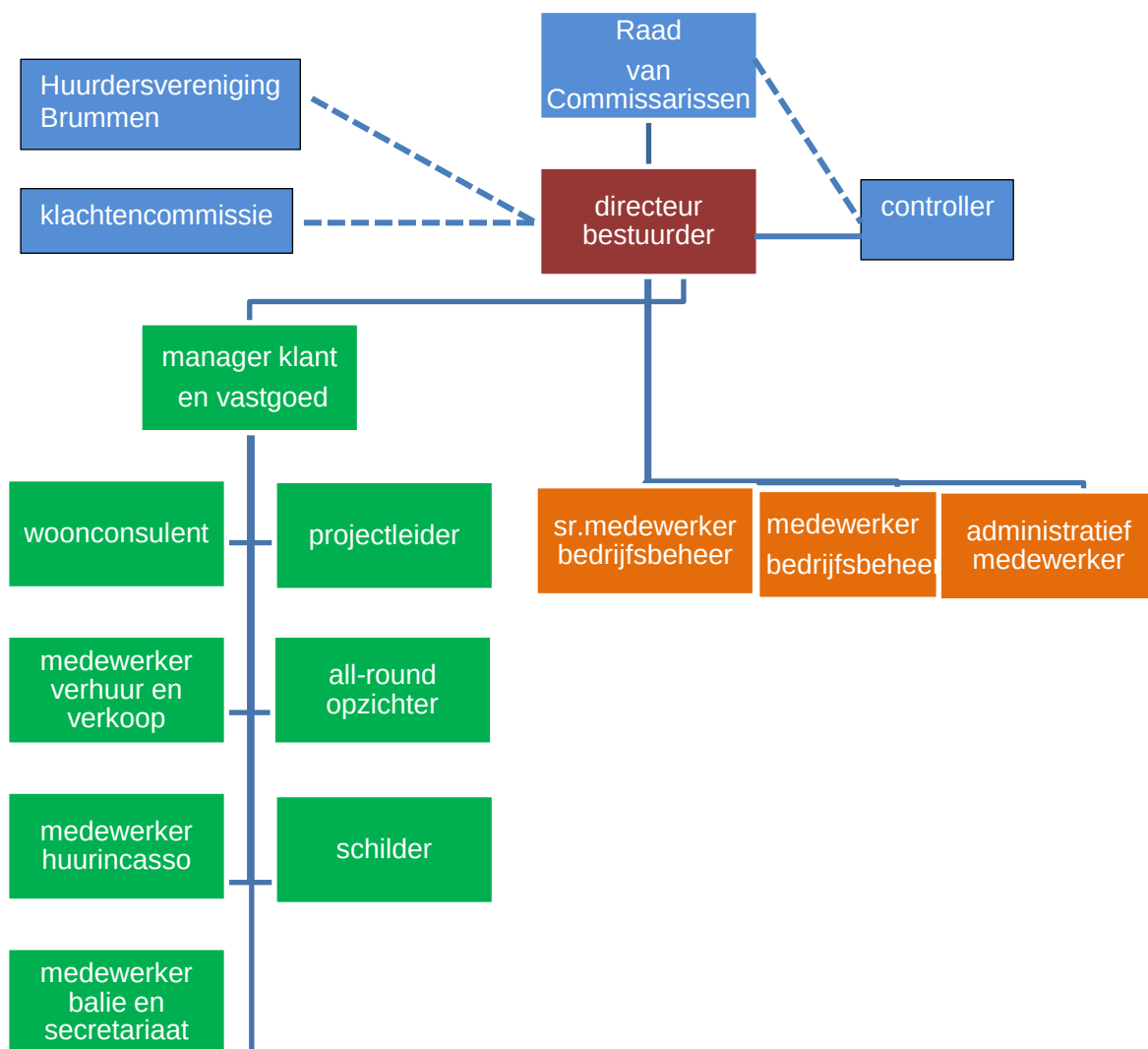
- Rechtspositie en bezoldiging bestuur (II.2)
Volgens de code wordt een lid van het bestuur voor maximaal vier jaar benoemd. De huidige directeur-bestuurder is eind jaren 80 echter voor onbepaalde tijd benoemd.

5. PERSONEEL EN ORGANISATIE

Sleutelwoorden voor de interne organisatie van Woningstichting Brummen zijn klantgerichtheid en teamgericht werken. In dat kader streeft Woningstichting Brummen naar een organisatie die ondernemend is en inspeelt op de veranderende taken van de corporatie en vragen vanuit de markt.

De organisatiestructuur

Het organogram van Woningstichting Brummen ziet er ultimo 2015 als volgt uit:



De doorgetrokken lijnen geven een hiërarchische lijn aan.

Het werkapparaat

Het werkapparaat bestond op 31 december 2015 uit 7 fulltime en 7 parttime formatieplaatsen. Het aantal fte's (formatierekeneenheden) is 11,9.

Het werkapparaat is vormgegeven volgens het woondienstenmodel. De directeur-bestuurder en de manager Klant & Vastgoed vormen het managementteam van de corporatie. Met ingang van 2015 is een externe controller aangetrokken (0.2 FTE).

De geringe omvang van het werkapparaat betekent dat de organisatie kwetsbaar is voor het wegvallen van één of meerdere personeelsleden. Om het maximaal haalbare hiertegen te doen wordt er naar gestreefd om elke taak minimaal door twee personen te kunnen laten uitvoeren.

Stageplaatsen

In het verslagjaar hebben wij gezorgd voor een stageplek op de technische afdeling.

Secundaire arbeidsvoorwaarden

Er geldt een aantal secundaire arbeidsvoorwaarden. De voornaamste is een 4% eindejaarsuitkering (afhankelijk van de resultaten).

Opleiding en bijscholing

We vinden het belangrijk om ons als een goede werkgever te profileren, onder andere door een zorgvuldig en transparant personeelsbeleid te voeren. Als onderdeel van het arbeidsvoorwaardenbeleid acht Woningstichting Brummen persoonlijke ontwikkeling van belang. Ook de deelname aan diverse netwerken vinden wij belangrijk. Voor scholing/opleiding werd in het verslagjaar circa € 27.523 uitgegeven.

Beoordelings- en functioneringsgesprekken

Eenmaal per jaar vinden functioneringsgesprekken en beoordelingsgesprekken plaats. Indien gewenst of noodzakelijk worden meer gesprekken gevoerd over het functioneren. Tevens worden eenmaal per jaar bij de afdeling Klant & Vastgoed planningsgesprekken gevoerd.

Het Arbobeleid

Woningstichting Brummen kent een ziekteverzuimbeleid. Voor het begeleiden van het verzuim alsmede voor het uitvoeren van een Risico-Inventarisatie en Evaluatie (RI&E) en een Periodiek Algemeen Geneeskundig Onderzoek (PAGO) is Woningstichting Brummen per 1 januari 2012 aangesloten bij de 365/ArboNed. In 2011 is nog een PAGO uitgevoerd. In 2013 is een Risico-Inventarisatie uitgevoerd. Drie medewerkers zijn aangewezen als bedrijfshulpverlener. Een viertal medewerkers zijn gecertificeerd om de aanwezige AED (defibrillator) te mogen bedienen. Er is voldoende aandacht voor het voorkomen van agressie. Naast het interne arbobeleid worden met name de ontwikkelingen op arbogebied bij bouwbedrijven nauwlettend gevolgd.

Er zijn geen Arbo-incidenten geweest.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim bedroeg in 2015 1.85 % exclusief zwangerschapsverlof (incl. 6.37%).

Overleg

Tweewekelijks vindt overleg plaats tussen de leden van het managementteam.

De MT-verslagen zijn voor alle medewerkers toegankelijk.

Waar nodig wordt de Raad van Commissarissen ingelicht over zaken die besproken zijn in het MT, onder andere via de periodieke rapportages.

Een aantal malen per jaar wordt met alle medewerkers een personeelsoverleg gepland en binnen de afdeling Klant & Vastgoed vindt periodiek overleg plaats over zaken die deze afdeling betreffen. Daarnaast zijn er onderwerp-specifieke overleggen met de verschillende medewerkers.

Integriteit en klokkenluidersregeling

Woningstichting Brummen kent een integriteitnota en een klokkenluidersregeling die op de website zijn geplaatst. Tevens is afgesproken dat in het kader van de zogenoemde 'klokkenluidersregeling' de voorzitter van de Raad van Commissarissen de vertrouwenspersoon is.

Ondernemingsraad

Woningstichting Brummen kent een ondernemingsraad, bestaande uit drie personen. In het verslagjaar is regelmatig met de ondernemingsraad overleg gevoerd waarbij met name de voortgang in het fusie-onderzoek de hoofdmoot vormde.

De klachtencommissie

Huurders hebben de mogelijkheid om klachten in te dienen over het handelen (of het nalaten daarvan) door Woningstichting Brummen. In verband met een reorganisatie van Woonkeus is per 1 januari 2015 de klachtenregeling ondergebracht bij KLAC (Klachtencommissie Woningcorporaties Stedendriehoek). In 2015 zijn er geen klachten geweest.

Huurdersvereniging Brummen

De samenwerking tussen Woningstichting Brummen en de Huurdersvereniging Brummen is vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. In die overeenkomst zijn onder meer het adviesrecht, instemmingsrecht en informatierecht geregeld. Met de Huurdersvereniging Brummen vindt structureel goed en constructief overleg plaats. Eind 2015 kende de huurdersvereniging 297 leden.

Overige samenwerking

Wij hebben een samenwerkingsovereenkomst met de bewonerscommissie van het appartementencomplex Molenhorst. Woningstichting Brummen voert jaarlijks overleg met wijkraden.

Bij herstructurering, renovatie- en groot-onderhoudsprojecten worden, indien gewenst, complexgewijs bewonerscommissies opgericht. Deze bewonerscommissies zijn een aanspreekpunt en belangenbehartiger voor- en namens de bewoners gedurende het project.

6. VOORTGANG ONDERNEMINGSPLAN 2014-2017

Missie en visie

Ondernemingsplan 2014-2017

In ons ondernemingsplan 2014-2017 getiteld “gedreven en zakelijk” hebben wij onze missie als volgt verwoord:

- Woningstichting Brummen is een maatschappelijke onderneming die zich inzet voor mensen die zelf niet in hun eigen huisvesting kunnen voorzien.
- Wij hebben een duidelijke vangnetfunctie en een sociale missie.
- Wij dragen bij aan het woon- en leefgenot van die mensen die dat echt nodig hebben.
- Wij werken actief samen met onze klanten en samenwerkingspartners.
- Wij zetten in op duurzaamheid: wij werken met duurzame materialen, leveren een bijdrage aan de beperking van de CO₂-uitstoot en investeren in duurzame relaties, zowel intern als extern.

In dit plan hebben onze missie vertaald in visie, keuzes, doelen en resultaten:

1. Klant
2. Dienstverlening
3. Wonen en zorg
4. Woningen
5. Duurzaamheid
6. Leefbaarheid
7. Financiën
8. Organisatie

In hoofdstuk hanteren wij bovenstaande indeling. Per onderdeel wordt een koppeling gelegd tussen het ondernemingsplan, de meerjarenbegroting 2015-2025, de begroting en de realisatie in 2015. In het Volkshuisvestingsverslag rapporteren wij op basis van de 6 prestatievelden; benoemd in het per 1 juli 2015 ingetrokken BBSH

Jaarplan 2015

Weinig activiteiten gericht op vernieuwing

Voor het jaarplan 2015 is de keuze gemaakt weinig vernieuwende activiteiten op te pakken. In 2014-2015 is een verkennend onderzoek uitgevoerd naar verdergaande samenwerking tussen Woningstichting Brummen, Sprengenland Wonen uit Eerbeek en IJsseldal Wonen uit Twello. Hangende dit onderzoek, werden vernieuwende activiteiten, indien mogelijk, getemporiseerd. Daarnaast is de personele bezetting in 2014 verre van optimaal geweest zodat een aantal zaken moesten worden doorgeschoven naar 2015. Dit speelde mee in de afweging welke zaken er in 2015 wel en niet opgepakt konden worden. Een aantal keuzes uit ons ondernemingsplan werd doorgeschoven naar volgende jaren. Voorbeelden hiervan zijn:

- Activiteiten gericht op behalen KWH-participatielabel (waaronder werken met klantenpanels)
- Actualisatie van huidig Strategisch Voorraadbeleid (RIGO volkshuisvestelijke effecten door laten rekenen)
- Geen investeringen in nieuwe telefooncentrale en in de doorontwikkeling website
- Geen onderzoek of opzet van digitalisering van klantcontacten en een interactief informatiesysteem (score KWH-cijfer met betrekking tot het item ‘contact’ is hierdoor laag)

1. Klant

Ondernemingsplan 2014-2017

In het ondernemingsplan 2014-2017 getiteld “gedreven en zakelijk” geven we aan dat onze aandacht uit gaat naar mensen met een inkomen minder dan € 34.000 (jaarlijks geïndexeerd) en multi-probleemgezinnen en bijzondere doelgroepen (gehandicapten, statushouders, e.d.) met een middeninkomen (€ 34.000 tot € 43.000). Zij behoren tot de primaire doelgroep. Woningstichting Brummen blijft zorgen voor goed en betaalbaar wonen. We realiseren ons daarbij dat het voor deze mensen steeds moeilijker wordt om hun woonlasten op te brengen. Daarom gaan we meer dan ooit de wensen en behoeften van deze klanten inventariseren.

Ook onze secundaire doelgroep bieden wij graag een passend woonaanbod. Wij willen hen koopwoningen met korting aanbieden, waarbij we gebruik maken van het product Koopstart. Daarnaast willen we hen waar mogelijk duurdere huurwoningen kunnen bieden. Of wij die kunnen realiseren, hangt af van de nieuwe Huisvestingswet. Daarbij moeten wij die woningen minimaal kostendekkend kunnen exploiteren. Afhankelijk van de vraag en onze mogelijkheden kunnen we daarnaast een aantal woningen uit de bestaande woningvoorraad van DAEB overboeken naar niet-DAEB.

Meerjarenraming 2015-2025

Wij gaan de komende jaren meer dan ooit de wensen en behoeften van onze primaire en secundaire klanten inventariseren. We willen deze mensen kennen en weten wat zij nodig hebben. We richten de komende periode klantenpanels in, digitaliseren onze contacten met onze doelgroepen en organiseren bewonersbijeenkomsten bij projecten ruim voordat wij met planvoorbereiding beginnen.

Jaarplan en realisatie 2015

In 2014 is besloten het product Koopgarant, waarbij Woningstichting Brummen een terugkoopplicht heeft, te beëindigen. Hiervoor is het product Koopstart in de plaats gekomen waarbij kopers een korting krijgen op de aankoopprijs van de woning. Deze korting is inkomensafhankelijk en wordt bij doorverkoop van de woning aan derden aan de woningstichting terugbetaald. Voor deze woningen geldt geen terugkoopverplichting.

Wij verkopen de komende jaren jaarlijks minimaal 10 woningen waarvan een aantal via Koopstart. In 2015 hebben we 2 woningen via Koopstart verkocht en 4 woningen, voortvloeiende uit nog lopende contacten, via Koopgarant.

We voerden regelmatig overleg met Huurdersvereniging Brummen, de wijkraden en bewonerscommissies en hadden in ons jaarplan 2015 opgenomen senioren actief te willen benaderen om de doorstroming van eengezinswoningen te bevorderen en de verhuur van seniorenwoningen te verbeteren. Dat laatste hebben wij in 2015 niet gedaan, mede vanwege de extra werkzaamheden i.v.m. de fusieverkenning en om met Sprengenland Wonen te komen tot een gezamenlijk beleid. We betrokken bewoners bij de planvorming van de renovatieprojecten Huco's; door middel van nieuwsbrieven en een tweetal bewonerscommissies.

2. Dienstverlening

Ondernemingsplan 2014-2017

Onze kijk op goede dienstverlening is eigenlijk heel simpel; wij vinden dat onze huurders moet kunnen huren als waren zij eigenaar. Deze visie bepaalt mede ons beleid, onze communicatie en ook onze producten en diensten.

Wat doen we?

- Wij houden de kwaliteit van onze dienstverlening hoog en stellen de vraag van onze klant centraal. We werken oplossingsgericht en sluiten aan bij de behoeften van onze klanten.
- Wij beantwoorden de vragen van onze klanten snel en duidelijk. wij zijn goed bereikbaar; ook online.
- Daarvoor zijn we telefonisch goed bereikbaar en bieden wij klanten de mogelijkheid om online zaken met ons te doen.
- Onze klanten weten wat zij van ons kunnen verwachten. Wat we beloven, maken we waar.
- We richten onze dienstverlening zo efficiënt mogelijk in.
- Wij zijn aanspreekbaar als zaken onverhoopt niet lopen zoals gewenst.

Meerjarenraming 2015-2025

Wij willen de dienstverlening aan onze klanten op een hoog niveau houden. Om dat te bereiken hebben we voor de komende jaren besloten dat we het KWH-huurlabel willen behouden. Ook willen we dat onze klanten meer zeggenschap krijgen over onze producten en dienstverlening. We gaan daarom de komende jaren het KWH-participatielabel behalen.

Een en ander sluit goed aan bij de aanbevelingen van de parlementaire enquêtecommissie. Wij gaan onze communicatie nog beter ontwikkelen, waarbij wij kritisch blijven op het gebruik van sociale media als Twitter, Facebook etc. en onderzoeken welke diensten wij kunnen digitaliseren. Door het scheiden van Wonen en Zorg moeten ouderen langer zelfstandig wonen. Daar zullen ongetwijfeld knelpunten ontstaan. Bij de oplossing daarvan gaan wij actief participeren, met name door het versterken van de signaleringsfunctie.

Wonen is een groot goed en het is spijtig wanneer bewoners vanwege huurschulden uit hun huis moeten worden gezet. Wij proberen zoveel mogelijk problematische (huur)schulden te voorkomen en te beperken.

Jaarplan en realisatie 2015

Ook in 2015 hebben wij ons KWH-huurlabel behouden. Bewoners met betalingsachterstanden werden doorverwezen naar instanties als het Budget Advies Centrum, waar wij in 2015 ook een deel van de kosten van betaalden.

De dienstverlening aan woningzoekenden en de informatie over woningzoekenden is verbeterd. Per 1 januari 2015 wordt de woningzoekendenadministratie en de administratieve verwerking inzake procedures per 1 januari 2015 uitgevoerd door Enserve.

In ons ondernemingsplan geven wij aan dat wij meer kosten gaan doorberekenen aan onze huurders. In 2014 is het servicekostenbeleid tegen het licht gehouden en aangepast aan de huidige regelgeving en jurisprudentie. We streven naar een betere prijs-kwaliteitsverhouding. Het nieuwe servicekostenbeleid is in 2015 geïmplementeerd. De discussie over servicekostenberekeningen voor Riwis hebben wij meegenomen in gesprekken over mogelijk andere huurprijzen voor ons zorgvastgoed.

3. Wonen en Zorg

Ondernemingsplan 2014-2017

Door de ingevoerde scheiding van wonen en zorg moet een grote groep mensen met een zorgvraag blijven wonen in 'gewone' woningen in de wijk. Het gaat niet alleen om ouderen, maar ook om mensen met psychiatrische problemen, verslaafden enzovoort. Problemen rondom vereenzaming, verwaarlozing en verloedering liggen op de loer. Om deze problemen tot een minimum te reduceren is een goede samenwerking tussen gemeente, zorgaanbieders en woningstichting onontbeerlijk.

Wat doen wij met ons vastgoed?

De bestaande voorraad seniorenwoningen is onvoldoende om alle ouderen te huisvesten die voorheen naar een verzorgingshuis verhuisden. Er is niet alleen een kwantitatief, maar ook een kwalitatief tekort. We investeren niet meer in nieuwbouw-zorgvastgoed, maar zullen ons bestaand zorgvastgoed onderhouden.

Wat doen wij op het sociale vlak?

De overheid doet de komende jaren een steeds groter beroep op de 'zelfredzaamheid' van bewoners. Daarbij kunnen problemen als verloedering en vereenzaming ontstaan. Onze signaalfunctie bij deze problemen wordt groter en daar spelen wij op in. Ook onze samenwerking met de zorgaanbieders krijgt de nodige aandacht.

Meerjarenraming 2015-2025

Op termijn zullen wij met onze zorgpartners een oplossing moeten zoeken voor overtollig zorgvastgoed.

Bij nieuwbouw en sloop- en vervangende nieuwbouw gaat Woningstichting Brummen levensloopbestendige woningen bouwen. Er wordt samen met de zorgaanbieders gekeken hoe de bestaande woningvoorraad kan worden aangepast (opplussen).

Jaarplan en realisatie 2015

In ons jaarplan hadden we opgenomen om samen met onze collega Sprengenland Wonen, de Gemeente Brummen en zorgaanbieders als Riwis en SWB een visie te ontwikkelen op de ouder wordende samenleving. We maken plannen op welke wijze we ons woningbezit geschikt kunnen maken voor de ouder wordende samenleving en onderzoeken initiatieven hoe ouderen langer zelfstandig kunnen wonen. Daarbij overleggen we met de gemeente hoe de middelen uit de WMO kunnen worden ingezet. Het bleek dat vanuit de WMO nog slechts ingrijpende voorzieningen worden vergoed. Het overleg hierover met onze belanghouders is in 2015 amper van de grond gekomen. Omdat wij er van overtuigd zijn dat ook kleinere aanpassingen bijdragen tot langer zelfstandig wonen, vergoeden wij een aantal kleinere aanpassingen. Aangezien de aanvragen nog zeer beperkt zijn, hebben wij besloten om hier in 2016 meer publiciteit aan te geven.

We hebben een risico-inventarisatie voor ons zorgvastgoed gemaakt, waaruit bleek dat Woningstichting Brummen voor een tweetal gebouwen (intramurale deel Tolzicht en in gebouwen A en B (intramuraal Riwis) ondanks langlopende huurcontracten een verhoogd risico loopt.

4. Woningen

Ondernemingsplan 2014-2017

Onze prioriteit ligt in het toekomstbestendig houden van onze bestaande voorraad.

Toekomstbestendig betekent voor ons:

- technisch goed en goed onderhouden
- met lage energielasten
- voldoende aan de wensen van de bewoners
- in een prettige leefomgeving
- betaalbaar en duurzaam
- levensloopbestendig en anticiperend op vergrijzing en ontgroening.

Meerjarenraming 2015-2025

Sloop en vervangende nieuwbouw

In de meerjarenraming is rekening gehouden met de sloop- en vervangende nieuwbouw van:

- Complex 36: in 2017 de sloop van 20 appartementen De Bonger (sloopkosten € 50.000). Nieuwbouw 30 grondgebonden woningen; oplevering in 2018. Bij de bouw van de woningen is uitgegaan van een investering van € 5.250.000 (€ 175.000 per woning);
- Complex 29: : in 2019 de sloop van 21 seniorenwoningen Karekiet- en Piersonstraat (sloopkosten € 52.500). De nieuwbouw is meegenomen voor 21 woningen, waarvan tenminste 50% levensloopbestendig is; oplevering in 2020. Bij de bouw van de woningen is uitgegaan van een investering van € 3.675.000 (€ 175.000 per woning); De communicatie met de bewoners zal in 2015 worden opgestart.
- Complex 4: In 2021 de sloop van 25 eengezinswoningen Wethouder Giermanstraat. Voor nieuwbouw is uitgegaan van 25 eengezins-/levensloopbestendige woningen. De investering is geraamd op € 4.375.000 (€ 175.000 per woning).

Renovaties

In 2015 wordt gestart met de uitvoering van het project renovatie 150 Huco's. Door onder andere het vervangen van de complete buitenschil van de woningen kan de levensduur worden verlengd met 40 jaar. Het energielabel, nu D/E wordt dan energielabel A. Het totale plan vraagt een bruto-investering van € 13.5 mln. Voor de 93 woningen die in 2015 worden opgeleverd is vanuit de Provincie Gelderland een subsidie van € 7.000 per woning beschikbaar, in totaal € 651.000. De overige Huco's worden in 2016 opgeleverd. Van het Rijk is een subsidie van € 223.900 toegezegd. De verduurzaming van de woningen wordt zonder huurverhoging uitgevoerd.

Voor het opplussen van de woningen (bijvoorbeeld: een toilet op de 1^e verdieping plaatsen, een extra trapleuning en beugels aanbrengen, drempels weghalen, toegankelijkheid van een woning verbeteren, ook in de woning) is jaarlijks een bedrag van € 75.000 gereserveerd.

Samen met onze partners willen wij zo goed en efficiënt mogelijk inspringen op de woonbehoeftes van onze senioren. Wij zullen onze werkzaamheden met hen afstemmen.

Jaarplan en realisatie 2015

Het in 2014 uitgevoerde project levensduurverlenging Hofjes is in 2015 geëvalueerd. In 2015 is gestart met de ingrijpende renovatie van de zgn. Huco- woningen (150). In 2015 werden 93 van deze woningen opgeleverd.

Voor het langer zelfstandig kunnen wonen is in 2015 een bedrag van € 75.000 opgenomen, waarvan € 18.000 is besteed. In 2016 zal aan deze mogelijkheden meer bekendheid worden gegeven.

Het project Huco's is getoetst aan het concept investeringsstatuut. Het statuut vereist een rendement van 2,89% op sociale huurwoningen. Na doorrekening van het project op basis van dit rendement is gebleken dat het project met een positief resultaat van circa € 4 miljoen sluit. Echter de bedrijfswaarde op basis van de contante waarde van het CFV en WSW houdt rekening met een rendement van 5,0% en sluit dan met een negatief resultaat van circa € 3,2 miljoen.

Het overleg met bewoners van de 21 woningen Karekiet- en Piersonstraat is doorgeschoven naar 2016.

5. Duurzaamheid

Ondernemingsplan 2014-2017

Woningstichting Brummen draagt niet alleen zorg voor de huisvesting van onze huidige bewoners, maar ook van de generaties die volgen. Daarin nemen we onze verantwoordelijkheid.

Wij letten daarbij onder meer op bruikbaarheid en functionaliteit. Op materiaalverbruik, levensduur en op energieverbruik. En op de betaalbaarheid van woningen op de lange termijn.

Isoleren bestaand bezit

Meerjarenraming 2015-2025

Woningstichting Brummen kiest voor de 'driestappenstrategie' van Trias Energetica. Dat wil zeggen we zetten de komende jaren de eerste stap uit de Trias Energetica, het isoleren van het bestaand bezit. Nadat deze stap is uitgevoerd, wordt gekeken waar WSB daadwerkelijk staat op het gebied van duurzaamheid.

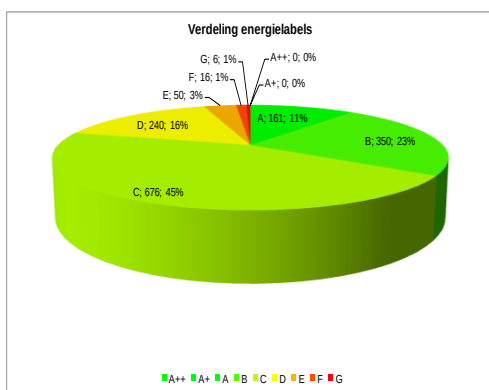
De volgende doelen/resultaten worden de komende jaren nagestreefd:

- *Bijdragen aan de betaalbaarheid van de totale woonlasten*
Door te investeren in energiebesparende maatregelen bespaart de huurder op de woonlasten, gebaseerd op landelijke cijfers (VABI)
- *Bijdragen aan een betere woonkwaliteit / wooncomfort*
Minimaal 80 % van de huurders, die hebben deelgenomen aan energiebesparende maatregelen, ervaart meer wooncomfort
In 2024 heeft Woningstichting Brummen het gehele woningbezit een groen label (C of hoger), waarbij meer dan de helft van de woningen een B-label of hoger heeft
- *Vermindering van de CO₂-uitstoot van het woningbezit*
De CO₂-uitstoot van het woningbezit is over de periode 2008 tot 2018 afgenomen met minimaal 20%
- *Bewustwording bij huurders met betrekking tot energiebesparing*
Huurders hebben informatie gekregen en weten hoe zij zelf aan energiebesparing kunnen doen.

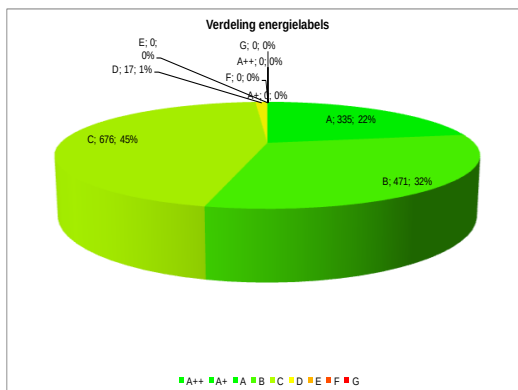
In de begroting 2015 – 2024 is € 1,8 miljoen gereserveerd voor uitgaven aan energiebesparende maatregelen Dit is een taakstellend budget.

Er wordt op basis van de doelstellingen en de te behalen resultaten een uitvoeringsplan gemaakt en er zijn 'uitvoeringsregels' opgesteld zodat we duidelijk kunnen communiceren naar de huurders hoe we een en ander aan gaan pakken. Het projectmatig isoleren van woningen naar B-label zal zonder huurverhoging plaatsvinden; indien huurders individueel een verzoek indienen zal een voor 85% kostendekkende huurverhoging doorberekend worden.

Onze inzet op energiebesparing kan als volgt worden weergegeven



Energielabeloverzicht 2014



Verwacht resultaat 2024

Jaarplan en realisatie 2015

In 2015 zijn 93 Huco-woningen gerenoveerd en voorzien van een geheel nieuwe schil, waardoor het huidige D/E-label verbetert naar een A-label. Daarnaast zijn er in 2015 geen aparte isolatieprojecten uitgevoerd (wel €25.000 opgenomen voor individuele isolatieverzoeken van bewoners) Hier is in 2015 amper gebruik van gemaakt.

Ten opzichte van 2008 is ultimo 2015 een gasreductie van 35% en CO2 reductie van 27,4% gerealiseerd.
In 2015 is samen met gemeente en Stichting Welzijn Brummen gestart met het project energievoaches.

Doorkijk naar 2016 en verder

In 2016 vindt de uitvoering plaats van de overige 57 Huco woningen. 36 woningen gaan ook van D/E-label naar A-label en 21 woningen gaan van een D/E label naar een B label. Tevens wordt er in 2016 gestart met de uitvoering van de isolatie-projecten zoals hiervoor beschreven. Er worden in 2016 3 isolatieprojecten uitgevoerd. Totaal budget € 360.000 (budget van 2015 en 2016) door 3 verschillende bedrijven. Doel is om deze bedrijven in kosten, kwaliteit en communicatie met bewoners te vergelijken, waarna één van de drie onze 'vaste isolatiepartner' wordt. Vervolgens wordt er voor de periode 2017 tot en met 2025 jaarlijks één of meer isolatieprojecten uitgevoerd, conform de meerjarenplanning. Het budget is taakstellend € 180.000 per jaar.

Verwijderen asbest

Jaarplan en realisatie 2015

Wij schenken ook de nodige aandacht aan de veiligheid. In 2014 hebben we ons bezit op de aanwezigheid van asbest geïnventariseerd en hebben we ons beleid ten aanzien van asbest geformuleerd. In 2015 zijn we gestart met de werkzaamheden en hebben circa 50% van de asbesthoudende schuurdaken verwijderd. Het restant verwijderen we in 2016.

6. Leefbaarheid

Ondernemingsplan 2014-2017

Woningstichting Brummen staat voor een woonomgeving waar bewoners zich thuis voelen en waar ze thuis zijn. Voor prettige en leefbare buurten en wijken, waar mensen zich vrij en veilig kunnen bewegen en ontwikkelen. Hoe bewoners hun woonsituatie waarderen, wordt niet alleen bepaald door de kwaliteit van de woning. Zeker zo belangrijk is hoe de bewoner zijn woonomgeving beleeft. Daarom investeren wij als verhuurder ook in deze woonomgeving

Vanwege de huidige opvattingen over de taken van een woningcorporatie én onze financiële middelen hebben we ons leefbaarheidsbeleid bijgesteld. Wij investeren alleen nog in leefbaarheidsaspecten die een breed maatschappelijk belang dienen of bijdragen aan meer veiligheid.

Meerjarenraming 2015-2025

Het gaat ons niet alleen om de fysieke inrichting van een straat; ook om de bewoners van die straat. Wij ondersteunen graag initiatieven die de woonomgeving verbeteren. Wij blijven de komende jaren buurtoverlast bestrijden en buurtbemiddeling ondersteunen. Het Laatste Kansbeleid, het Budget Advies Centrum en het beleid rondom hennepeteelt behouden onze aandacht en in onze meerjarenraming hebben wij daar middelen voor opgenomen.

Jaarplan en realisatie 2015

Wij blijven ons inzetten voor het bestrijden van overlast (o.a. met behulp van Buurtbemiddeling). Voor het voorkomen van betalingsachterstanden en problematische huurschulden werken wij samen met het BAC (Budget Advies Centrum). Bij dreigende uitzetting door schulden en overlast hanteren wij een Laatste Kansbeleid. Ook zullen wij hennepeteelt ontmoedigen door een stringent uitzettingsbeleid in te zetten.

In 2015 hebben we ons groenonderhoud en de schoonmaakkosten van diverse complexen nader geanalyseerd. De uitkomsten daarvan zullen in 2016 zichtbaar worden in de afrekeningen servicekosten.

Samen met zorg- en welzijnspartners geven we vorm aan onze "signaalfunctie" om knelpunten op te sporen en op te vangen.

7. Financiën

Ondernemingsplan 2014-2017

Door een aantal maatregelen van de overheid zijn onze financiële mogelijkheden behoorlijk beperkt. Wij voeren daarom een strakker en zakelijker financieel beleid, waarbij wij toch een goede dienstverlening willen garanderen. Die combinatie is onze uitdaging voor de komende jaren. Het betekent dat we weloverwogen keuzes gaan maken over hoe we onze beperkte middelen het beste kunnen besteden. Ook houden we onze organisatie tegen het licht om te kijken waar we nog iets kunnen 'verdienen'. En tot slot stellen we ons zakelijker op naar onze bewoners en partners. Wij zijn ons ervan bewust dat een financiële toekomstbestendigheid voorwaarde is om onze ambities waar te maken. Daarbij bepalen de beschikbare middelen het tempo waarmee we onze ambities kunnen realiseren. Hoe efficiënter we deze middelen inzetten, des te meer kunnen we realiseren.

Meerjarenraming 2015-2025

Onze financiële continuïteit dient te allen tijde te worden gewaarborgd. Wij blijven voldoen aan de criteria die de Autoriteit Woningcorporaties en het WSW aan ons stellen. Echter ons "vermogen" bestaat niet alleen uit financiële kengetallen. De staat van onderhoud van ons bezit bepaalt ons daadwerkelijk vermogen. Onze activiteiten zijn er dan ook op gericht om de goede staat van ons bezit de komende jaren te waarborgen.

Wij hebben in 2013 onze onderhoudslasten kritisch doorgelicht en de mogelijke besparingen doorgevoerd. Ook de bedrijfslasten zijn kritisch bekeken en zijn waar mogelijk, bijgesteld.

Lenen kost geld! Geld dat wij niet aan rente hoeven te betalen, kunnen we inzetten voor het verwezenlijken van onze doelstellingen. Het zoveel mogelijk financieren uit eigen middelen is dan ook een speerpunt van onze activiteiten.

Jaarlijks gaan wij uit van verkoop van minimaal 10 woningen waarvan een aantal in Koopstart.

Treasury

Het treasurybeleid van de Woningstichting Brummen is er op ingesteld dat, indien mogelijk, uit eigen middelen wordt gefinancierd. In 2015 zijn geen leningen aangetrokken.

Woningstichting Brummen kan voor de komende tijd de aflossing op haar leningen voldoen. Voor de lange termijn is herfinanciering onvermijdelijk.

Jaarplan en realisatie 2015

In 2015 hebben we ons vooral gericht op het implementeren van de Nieuwe Woningwet en op de uitkomsten van de Novelle. Dat betekent dat wij begonnen zijn met het waarderen van het bezit op marktwaarde en met het opnieuw opstellen van een aantal statuten en reglementen. De statuten van Woningstichting Brummen moeten vóór 1 januari 2017 worden aangepast.

Sturen op liquiditeit

Woningstichting Brummen heeft het laatste jaar hard gewerkt aan de inrichting van een monitoring- en sturingsmodel op basis van liquiditeiten. Woningstichting Brummen staat voor een aantal renovatie opgaven die een onrendabel deel van de investering kennen. Dit onrendabele deel zal moeten worden terugverdiend uit de operationele kasstroom die de Woningstichting Brummen op dit moment heeft. Het is dus zaak dat er, naast inzicht in de financieringsbehoefte, gestuurd wordt op de kasstromen.

8. Organisatie

Ondernemingsplan 2014-2017

Wij zijn een plattelandscorporatie, sterk lokaal verankerd, transparant, toegankelijk, sociaal en met een groot inlevingsvermogen in onze klanten. We zijn laagdrempelig, onderscheiden ons door korte lijnen en staan naast onze belanghouders in plaats van ertegenover. We komen afspraken na en doen geen gekke dingen. We hechten aan de menselijke maat, hebben een sober en doelmatig beleid en staan met beide benen op de grond. Onze relaties zijn duurzaam; gericht op wederzijds respect, waarbij de inbreng van onze partners een hoog goed is.

Meerjarenraming 2015-2025

Onze opgaven bepalen de omvang en samenstelling van onze organisatie. We zorgen voor voldoende bijscholing van onze medewerkers, zodat hun kennis actueel en op niveau blijft. Samen

met hen stellen we goede opleidingsplannen samen. We vragen organisaties als het KWH (Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector) om houding en gedrag van onze medewerkers te evalueren. Hierover krijgen medewerkers voldoende feedback. We waarderen hun gedrevenheid en motivatie en stimuleren die graag.

We doen alleen die zaken zelf, waar we goed in zijn. Hebben we de benodigde kennis niet in huis of kunnen anderen werkzaamheden beter en goedkoper uitvoeren dan wij, dan besteden we werk uit.

Het MT draagt een heldere visie uit: meer dan voorheen gaan we sturen op resultaat en op samenwerking. Dat vraagt onder meer om een andere leiderschapstijl. We letten niet alleen op efficiency en effectiviteit, maar ook op cultuur, houding en gedrag. Dat betekent aandacht voor hoofd en hart, denken en gevoel, resultaat en passie.

Om onze doelen te bereiken zoeken we meer dan ooit de samenwerking met onze belanghouders. Samen met hen bepalen we onze doelstellingen. En waar mogelijk stemmen we onze doelen en die van hen op elkaar af.

Wij versterken onze samenwerking met regionale corporaties.

Jaarplan en realisatie 2015

De management rapportages zijn verder uitgewerkt en uitgediept en het intern controleplan is geïmplementeerd. De mogelijkheden om te komen tot fusie met Sprengenland Wonen wordt onderzocht en samen met IJsseldal Wonen en Sprengenland Wonen is afgesproken een gezamenlijke portefeuillestrategie op te zetten.

7. VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

7.1 De kwaliteit van het woningbezit

Nieuwbouw

Woningstichting Brummen gaat de komende jaren geen nieuwe woningen meer bouwen. Ook heeft Woningstichting Brummen geen grondposities meer in dit het Elzenbos.

Sloop en vervangende nieuwbouw

Op diverse plaatsen in ons werkgebied willen wij de komende jaren bestaande woningen slopen en vervangen voor nieuwbouw. Wij streven er naar om betrokken bewoners zo vroeg mogelijk te informeren en te zoeken naar de breedst mogelijke steun. In het verslagjaar hebben wij geen projecten gerealiseerd.

In verband met de geplande sloop van 20 appartementen (1- en 2 persoons-huishoudens) aan De Bongerd (2016) zijn de leegkomende appartementen verhuurd in het kader van de Leegstandswet. Het plan om op deze locatie 30 appartementen voor senioren te bouwen wordt herzien.

Onderzocht wordt of bouw van grondgebonden levensloopbestendige woningen niet de voorkeur moet hebben.

Renovatie en groot-onderhoud

150 grote eengezinswoningen (Huco's)

In 2015 is gestart met de grootschalige renovatie in 2015- 2016 van 150 grote eengezinswoningen (de Huco's) . Deze worden voorzien van een nieuw dak en buitengevels en optimaal geïsoleerd. Ook worden binnen de nodige verbeteringen aangebracht. Het plan voorziet in een energielabel A. In 2015 zijn de eerste 93 woningen opgeleverd. De overige woningen worden medio 2016 opgeleverd.

De bruto-kosten zijn begroot op € 13,5 miljoen. Zowel door de Provincie Gelderland (Robuuste investeringsimpuls) als het Rijk (STEP) zijn subsidies ter hoogte van € 651.000 resp. €223.900 toegezegd.

Aankoop woningen

In het verslagjaar zijn 2 teruggekochte woningen in de verhuur genomen.

Te Woon en verkoop woningen

In samenwerking met een vijftal corporaties in de regio is in 2007 het product Te Woon geïmplementeerd. Wanneer een woning die is aangewezen als een Te Woon-woning, vrijkwam, kon deze worden verhuurd of met/zonder korting verkocht worden. Van het bezit van de woningstichting zijn circa 640 woningen als Te Woon-woningen aangewezen. Deze woningen werden ook onder Koopgarant aangeboden. Behalve de zittende huurder konden jaarlijks ook maximaal 5 andere woningzoekenden van dit product gebruik maken. Per 1-1-2015 is Woningstichting Brummen gestopt met het aanbieden van Koopgarant. Dit product is vervangen door Koopstart, waarbij de woningstichting geen terugkoopverplichting heeft en de koper, op basis van zijn inkomen, een korting krijgt die bij verkoop wordt terugbetaald.

In 2015 zijn per saldo 21 woningen, waarvan 2 teruggekochte woningen, verkocht. Daarvan zijn 4 woningen onder Koopgarant verkocht (lopende aanvragen), 2 onder Koopstart en 15 regulier. Zes Koopgarantwoningen zijn teruggekocht, waarvan 2 woningen in de verhuur zijn teruggenomen en 4 woningen staan ultimo 2015 nog te koop. De woningen die onder Koopgarant zijn verkocht, zijn verkocht met de maximale korting van 25%. Ultimo 2015 zijn 102 woningen onder Koopgarant en 2 woningen onder koopstart verkocht.

Beheer bestaande voorraad

Servicefonds

Om de kwaliteit van de woning in stand te houden én om de huurder nog beter ten dienst te zijn, beschikken wij over een servicefonds. Huurders die lid zijn van dit fonds kunnen, tegen een laag abonnementsstarief, een aantal huurderswerkzaamheden vakkundig door Woningstichting Brummen laten uitvoeren.

Eind 2015 zijn 1.275 huurders deelnemer (86.8%), in 2014 waren dat er 1.289 (85.8%).

Reparatie- en mutatieonderhoud (dagelijks onderhoud)

In 2015 werden er 1.897 reparatieverzoeken ingediend (in 2014: 1.883).

Aan klachten- en mutatie-onderhoud werd in 2015 € 594.000 uitgegeven (2014: € 482.000).

Tevens is in 2015 € 224.000 aan contract onderhoud uitgegeven (2014: € 170.000).

Dagelijks onderhoud (klachten- en mutatieonderhoud)

	2011	2012	2013	2014	2015
Aantal klachten	2.329	2.246	1.969	1.883	1.897
Uitgaven klachten-/mutatieonderhoud	€ 514.000	€ 560.000	€ 509.000	€ 482.000	€ 594.000

Overig onderhoud

Bij mutatie wordt de vrijkomende woning, behorende tot een complex waar reeds groot-onderhoud en geriefsverbetering is toegepast, in overleg met de nieuwe bewoner, voorzien van geriefsverbeteringen en aanvullend groot-onderhoud.

Er zijn geen uitgaven geweest aan woningverbetering (in 2014: 9 verbeteringen € 19.000 resp. € 9.200).

Aan groot-onderhoud bij mutatie is in 2015 aan 17 woningen € 292.000 uitgegeven waarvan € 29.200 niet is geactiveerd (in 2014: 17 woningen € 368.400 resp. € 36.800).

Het planmatig/preventief onderhoud bedroeg in 2015 € 877.200 (in 2014: € 642.000).

7.2 De bereikbaarheid van de woningvoorraad

Alle woningen van Woningstichting Brummen vallen onder de categorie sociale huurwoningen. Woningstichting Brummen hanteert met de jaarlijkse huurverhoging de maximaal toegestane huurverhoging. Er wordt door Woningstichting Brummen geïnvesteerd in energie-beperkende maatregelen om de woonlasten zo laag mogelijk te houden. Tevens wordt een sociaal servicekostenbeleid gevoerd. Dat wil zeggen dat niet alle verrekenbare kosten doorberekend worden aan de huurder.

Huurprijsbeleid

Het huurprijsbeleid van Woningstichting Brummen bestaat uit de volgende punten:

1. we streefden in 2015 naar een gemiddeld huurprijsniveau van 75% van maximaal redelijk voor onze woningvoorraad. Inmiddels is dit verlaagd naar 68%.
2. voor een gering aantal complexen wordt gewerkt met een hogere streefhuur (80% of 90%).
3. we positioneren een mutatiewoning in principe op 75% van maximaal redelijk (streefhuur).
4. we toppen de huurprijs af naar € 596,75 voor tussenwoningen en € 633,53 voor hoekwoningen. Deze bedragen worden jaarlijks geïndexeerd.
5. we kijken naar de huidige huur ↔ streefhuur.
Indien de huidige (oude) huurprijs hoger is dan de streefhuur, wordt de oude huurprijs gehanteerd (eventueel wordt er een correctie doorgevoerd omdat de hoogte van de oude huurprijs het gevolg is van de inkomensafhankelijke huurverhoging).

Om te kunnen voldoen aan de passendheidstoets en om alle woningzoekenden gelijke kansen te kunnen geven, is met ingang van 1 januari 2016 de streefhuur voor de meeste complexen verlaagd naar 68% van de maximaal redelijke huur.

Huurverhoging 2015

Woningstichting Brummen heeft in 2015 de inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd. De huurverhoging was afhankelijk van het huishoudinkomen van de huurder.

De huurprijzen van de garages zijn met 2.5% verhoogd.

De gemiddelde huur is per 1 juli 2015 met 2,76% verhoogd.

Gehanteerde percentages en inkomensgrenzen		Aantal huishoudens
huishoudinkomens tot € 34.229	2.5% (1% inflatie + 1,5%)	1.097 (77,0%)
huishoudinkomens van € 34.229 tot € 43.786	3.0% (1% inflatie + 2,0%)	159 (11,2%)
huishoudinkomens boven € 43.786	5.0% (1% inflatie + 4,0%)	168 (11,8%)

Er is in 2015 geen officieel bezwaar gemaakt tegen de huurverhoging. Ook zijn er in 2015 geen aanvragen voor huurverlaging ingediend bij de Huurcommissie.

Huurprijsofbouw woningbezit

De gemiddelde huurprijs van een woning in 2015 is € 518,90.

De huurprijzen zijn als volgt opgebouwd:

	goedkoop	betaalbaar	middelduur	duur/ vrije sector
	tot € 403,06	€ 403,06 t/m € 618,24	€ 618,24 t/m € 710,68	boven € 710,68
Aantal woningen Totaal 1489	140	1125	224	0
Percentage van het woningbezit	9%	76%	15%	0%

Woningtoewijzing

Beleidskader woningtoewijzing

Ten aanzien van de woningtoewijzing hebben we ons te houden aan Europese, landelijke en regionale beleidskader. EU-regels schrijven voor dat woningcorporaties 90% van de nieuwe verhuringen moeten toewijzen aan woningzoekenden met een maximum inkomen van € 34.911. Dit betreft alle huurwoningen tot de liberalisatiegrens (2015: € 710,68).

Landelijke regelgeving ligt vast in de Huisvestingswet (gewijzigd per 1 januari 2015) en de Wet op de Huurtoeslag. In de gewijzigde Huisvestingswet is het gemeenten niet meer toegestaan in een samenwerkingsovereenkomst privaatrechtelijke afspraken met betrekking tot de verdeling van woonruimte vast te leggen. Geen van de gemeenten in de Stedendriehoek heeft een Huisvestingsverordening waardoor de gemeenten de woonruimteverdeling aan de corporaties overlaten. De corporaties in de Stedendriehoek hebben per 1 juli 2015 met elkaar een samenwerkingsovereenkomst gesloten om de regionale woonruimteverdeling op dezelfde wijze te regelen zoals was vastgelegd in het voormalige convenant tussen corporaties en gemeenten.

Spelregels woningtoewijzing 2015

1. Toewijzing gebeurt aan ingeschreven woningzoekenden op volgorde van inschrijfduur of loting. Een deel van het woningaanbod (tussen 10% en 25%) wordt zonder rekening te houden met inschrijfduur verloot onder spoedzoekers.
2. Loting bepaalt de volgorde van woningen die tevoren als lotingwoning zijn aangemerkt en deze zijn bedoeld voor spoedzoekers.
3. Er gelden in de meeste gevallen geen passendheidsregels voor de verhouding inkomen/huur of woningtype/ huishoudgrootte. Wel kan een woning gelabeld zijn voor een bepaalde doelgroep zoals jongeren of senioren.
4. Bij de verhuur van woningen in een kleine kern behorend tot het landelijk gebied kan in 50% van de gevallen via labeling voorrang worden gegeven aan kandidaten uit diezelfde kleine kern.
5. Er geldt een streng urgentiebeleid waarbij alleen in concrete noodsituaties een urgentie kan worden toegekend door een regionale urgentiecommissie.
6. Aan bewoners van aangewezen slooppanden kan een herstructureringsurgentie toegekend worden.
7. Van de te huur aangeboden woningen mag aan maximaal 20% het label "urgenten hebben geen voorrang" gegeven worden.
8. Verhuurders kunnen 10% van hun woningaanbod via afwijkende regels toewijzen, voor zover die woningen deel uitmaken van een bijzonder project of experiment (bijvoorbeeld om de doorstroming vanuit eengezinswoningen te bevorderen).

Uitvoering van de woonruimteverdeling

De corporaties hebben per 1 januari 2015 een samenwerkings- en dienstverleningsovereenkomsten gesloten met Stichting Woonkeus Stedendriehoek en Enserve voor het uitvoeren van de automatisering en het ontwikkelen en beheren van de website en het uitvoeren van backofficewerkzaamheden.

Cijfers woonruimteverdeling 2015

In onderstaande paragrafen wordt de woningtoewijzing 2015 verder toegelicht. Hierbij wordt de procesgang van huuropzegging tot nieuwe verhuring gevolgd.

Omdat het mutatieproces een doorlopend proces is, zullen aantallen van opzeggingen, toewijzingen en verhuringen niet aansluiten. In dit jaarverslag wordt verantwoording afgelegd over hetgeen zich van 1 januari tot en met 31 december heeft afgespeeld.

De actief woningzoekenden in de Gemeente Brummen t.o.v. de Regio Stedendriehoek

Omdat het totaal aantal ingeschreven woningzoekenden weinig zegt over de actuele vraag naar woningen, wordt met name gekeken naar het aantal actief woningzoekenden. Dit zijn woningzoekenden die het afgelopen jaar minimaal één keer op een woning gereageerd hebben.

Aantal actief woningzoekenden in Stedendriehoek naar leeftijd 2015				
Leeftijd	18 t/m 23	24 - 54	Vanaf 55	totaal
Wonend in gemeente Brummen*)	67	224	94	385
Wonend in de Stedendriehoek (-/- Brummen)	1.593	6.161	1.248	9.002
Wonend buiten de Stedendriehoek	208	1.131	294	1.633
totaal	1.868	7.516	1.636	11.020

Slagingspercentages van reguliere woningzoekenden in 2015 (2014) in de Stedendriehoek			
Woningzoekenden	actief in 2015	toegewezen woning aan gewone woningzoekenden	geslaagd percentage gewone woningzoekenden
Gemeente Brummen *)	385	176	46% (33%)
Totaal regio Stedendriehoek (-/- Brummen)	9.002	2.969	33% (30%)
Buiten Stedendriehoek	1.633	474	29% (23%)

*) Woningzoekenden gemeente Brummen: woningzoekenden op zoek zijn naar een huurwoning van Sprengenland Wonen of Woningstichting Brummen.

De geadverteerde woningen (reacties en aanbiedingsgraad) in Brummen

In 2015 zijn er 109 woningen geadverteerd via Woonkeus.

Type woning	Aantal advertenties	Gemiddeld aantal reacties	Aanbiedingsgraad	Gemiddelde meettijd (jaren)
Appartement met lift	30	4	1,25	5,3
Benedenwoning	4	25	2,40	7,4
bovenwoning	5	21	1,80	6,7
eengezinswoning	43	56	1,65	6,3
laagbouwwoning	27	7	2,09	6,6

Toelichting

Gemiddeld komen er 26,8 (2014: 23,6) reacties op een woning van Woningstichting Brummen. In de gemeente Brummen en in de Stedendriehoek ligt het gemiddelde aantal reacties op respectievelijk 26,4 (2014: 22) en 41 (2014: 35).

Regelmatig wordt gereageerd op een advertentie en wordt de woning, om allerlei redenen geweigerd. Gemiddeld moet een woning 1,7 (in 2014 1,8) keer aangeboden worden, voordat deze geaccepteerd wordt door de woningzoekenden.

De advertenties naar selectie methode

Toewijzingen naar selectiemethode		
	advertenties	verhuringen
Aanbodmodel	96	76
Bemiddeling	9	37
Loting	13	12
Totaal	118	125

In het regionale convenant is afgesproken dat er minimaal 10% en maximaal 25% van de aangeboden woningen verloot worden. Dit om starters meer kans te geven op de woningmarkt. Woningstichting Brummen heeft in 2015 11% via loting geadverteerd en ook 11 % via loting verhuurd.

Verhuurde woningen

Mutatiegraad

De mutatiegraad (nieuwe verhuringen) binnen de bestaande woningvoorraad bedraagt:

	2015	2014	2013	2012	2011
aantal mutaties	125	87	124	92	105
aantal woningen in exploitatie	1.489	1.504	1.517	1.507	1.536
mutatiegraad	8,4%	5,8%	8,2%	6,0%	6,8%

EU-beschikking

Vanaf 2011 is Woningstichting Brummen gehouden aan de EU-beschikking. Dit betekent dat 90 procent van de huurwoningen onder de liberalisatiegrens (€ 710,68) moet worden toegewezen aan huishoudens met een maximaal verzamelinkomen van € 34.911 per jaar.

In 2015 voldoet 97,6% van de te verantwoorden woningen aan de inkomenstoets conform de EU-beschikking (122 van de 125 woningen).

Verhuringen aan urgenten en reguliere woningzoekenden		
Directe bemiddeling	9	7,2 %
Urgent (sociaal)	7	5,6 %
Urgent (Relatiebreuk)	2	1,6 %
reguliere woningzoekenden	107	85,6 %
Totaal	125	100 %

In 2015 zijn 9 woningen verhuurd aan urgent woningzoekenden en zijn 9 woningen via bemiddeling verhuurd en inzichtelijk gemaakt bij Woonkeus. (zie voor een toelichting het onderdeel 'bijzondere woonvormen'). Het overig aanbod is naar reguliere woningzoekenden gegaan.

Verhuurde woningen: afkomst woningzoekenden naar gemeente in 2015 en 2014		
Woningzoekende uit gemeente	Percentage 2015	Percentage 2014
Brummen	59%	58%
Zutphen	7%	9%
Apeldoorn	7%	13%
Deventer	3%	2%
Lochem	1%	1%
Voorst	1%	2%
Buiten de Stedendriehoek	22%	15%

Verhuringen naar doelgroep en huurprijs (passendheid)

Hieronder een overzicht van de verhuringen naar doelgroep. Het aantal verhuringen betreft de reguliere verhuringen (via Woonkeus) inclusief woningruil, nieuwbouw, de extramurale woningen bij Tolzicht, Woongroep voor Ouderen en verhuring aan statushouders.

1-persoonshuishoudens				
leeftijd	inkomen €	huurprijsklassen		
		onder € 403,06	€ 403,06 tot € 576,87	€ 576,87 tot € 710,68
onder 65	Tot en met € 21.950	9	17	15
onder 65	Boven € 21.950	1	3	6
65 en ouder	Tot en met € 21.950	0	12	3
65 en ouder	Boven € 21.950	2	3	3
Totaal		12	35	27

2-persoonshuishoudens				
leeftijd	inkomen €	huurprijsklassen		
		onder € 403,06	€ 403,06 tot € 576,87	€ 576,87 tot € 710,68
onder 65	Tot en met € 29.800	0	7	8
onder 65	Boven € 29.800	0	1	2
65 en ouder	Tot en met € 29.825	0	3	5
65 en ouder	Boven € 29.825	0	0	2
Totaal		0	11	17

Meer dan 2-persoonshuishoudens				
leeftijd	inkomen €	huurprijsklassen		
		onder € 403,06	€ 403,06 tot € 618,24	€ 618,24 tot € 710,68
onder 65	Tot en met € 29.800	0	14	7
onder 65	Boven € 29.800	0	0	1
65 en ouder	Tot en met € 29.825	0	0	0
65 en ouder	Boven € 29.825	0	0	0
Totaal		0	14	8

Er waren in totaal 124 nieuwe reguliere verhuringen in 2015.

Daarnaast is er nog 1 woning toegevoegd als zorgwoning aan een erkende zorgverlener die diensten verleent op het terrein van intramurale zorg- en dienstverlening van personen die daarop permanent voor 24 uur per dag zijn aangewezen.

Toelichting op bovenstaande tabel

- In 2015 was de passendheidstoets nog niet van toepassing. In 2015 is 62% van de woningen passend toegewezen. In totaal hebben 100 nieuwe huurders qua inkomen recht op huurtoeslag. In 62 van de 100 huurders een woning verhuurd waarvan de huurprijs onder de huurtoeslaggrens lag.
- 12 woningen (10%) zijn verhuurd met een huur onder de € 403,06 (kwaliteitskortingsgrens)
- 55 woningen (44%) zijn verhuurd tussen de € 403,06 en de € 576,87 (eerste aftoppingsgrens)
- 57 woningen (46%) zijn verhuurd tussen de € 576,87 en de € 710,68 (liberalisatiegrens)
- 33 woningen zijn verhuurd aan woningzoekenden van 65 en ouder (27%)
- Merendeel is verhuurd aan 1- en 2-persoonshuishoudens: 102 woningen (82%)

Gehandicapten en langer zelfstandig wonen

Woningstichting Brummen past, in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO), woningen aan. Huurders die beperkingen ondervinden in het gebruik van hun woning kunnen op basis van een indicatie de woning laten aanpassen. Sinds de aanpassing van de WMO is er nog maar een beperkt aantal aanpassingen mogelijk die gefinancierd worden door de gemeente. Woningstichting Brummen heeft jaarlijks een budget van € 75.000 gereserveerd voor aanpassingen van (individuele) woningen die het langer zelfstandig wonen mogelijk maakt. In 2015 zijn er weinig aanvragen bij ons binnen gekomen. Er werd in 2015 € 18.000 uitgegeven. In 2016 gaan we meer publiciteit geven aan deze mogelijkheid.

Bijzondere woonvormen

In de samenwerkingsovereenkomst tussen de corporaties uit de Stedendriehoek aangaande de regionale woonruimteverdeling liggen de spelregels vast die gehanteerd worden bij

woonruimteverdeling. Er mag afgeweken worden van de spelregels voor bijzondere woonvormen met een specifiek volkshuisvestelijke doelstelling. Bij Woningstichting Brummen betreft het de volgende wooncomplexen:

Complex	Aantal woningen	Aantal verhuringen 2015	Toewijzing op basis van:
Tolzicht (Burgemeester de Wijslaan)	55 extramurale zorgappartementen	15	Woningtoewijzing op basis van een indicatie en op voordracht van RiwiS. Er wordt gewerkt met een wachtlijst. Als er geen kandidaten zijn, dan wordt de woning geadverteerd via Woonkeus. In 2015 heeft dat een aantal keer plaatsgevonden. Voorwaarden: 55+, voorrang voor personen met een CIZ/WMO-indicatie.
Van Limburg Stirumplein	32 appartementen verdeeld over 3 woongebouwen	3	
Molenhorst	33 appartementen	5	
Woonleefgemeenschap voor Ouderen (Kruisenkstraat)	21 seniorenwoningen	1	Woningtoewijzing aan kandidaten op voordracht van Stichting WvO. Er wordt gewerkt met een wachtlijst. Als er geen kandidaten zijn, dan wordt de woning geadverteerd via Woonkeus. Voorwaarden: 55+.

Taakstelling huisvesting vergunninghouders gemeente Brummen

Taakstelling (aantal personen)		realisatie (aantal personen)
Nog te huisvesten uit 2014	3	-
Eerste helft 2015	18	11
2 ^e helft 2015	19	26
Totale taakstelling 2015	40	37

De taakstelling 2015 is nagenoeg gehaald (37 vergunninghouders gehuisvest, terwijl de taakstelling 40 bedroeg). Woningstichting Brummen heeft het grootste deel hiervan voor haar rekening genomen: 30 personen in 12 woningen

7.3 Het betrekken van huurders bij beheer en beleid

Woningstichting Brummen hecht grote waarde aan goede contacten met haar bewoners. Huurders worden dan ook op verschillende manieren bij beheer en beleid betrokken. Statuten, reglementen, begroting en jaarverslag zijn gepubliceerd op onze website of liggen voor iedere belangstellende ter inzage.

Bewonersblad

Twee maal per jaar wordt aan alle huurders het bewonersblad 'Open Huis' toegezonden. In 'Open Huis' worden bewoners voorgelicht over allerlei zaken die betrekking hebben op de sociale huisvesting in het werkgebied van de stichting. Nieuw beleid en beleidsveranderingen worden ook in het blad toegelicht.

Website

Op onze website www.woningstichtingbrummen.nl is informatie te vinden over onze organisatie, de dienstverlening, ons beleid, onze projecten en het woningbestand. De klant- en gebruiksvriendelijkheid wordt jaarlijks beoordeeld door het KWH. In 2015 was het cijfer een 8,2 (2014: 8,1).

Huurdersvereniging

In 2015 is er regelmatig overleg geweest met de Huurdersvereniging Brummen.

Besproken zijn onder meer:

- Stand van zaken fusie-onderzoek
- Herziene Woningwet
- Visitatie
- Jaarverslag 2014, begroting 2015 en 2016
- Meerjarenraming
- Begroting Huurdersvereniging Brummen 2015
- Huurbeleid 2015
- Nieuwe wetgeving over passend toewijzen
- Betaalbaarheid
- Energiecoaches
- Evaluatie Hofjes
- Servicekostenbeleid
- Verloop diverse onderhoud- en renovatieprojecten
- Asbestbeleid
- Aansluiting bij klachtencommissie (KLAC)
- KWH
- Jaarplan 2015.

De Huurdersvereniging Brummen heeft eind 2015 297 leden.

Twee leden van de Raad van Commissarissen zijn op voordracht van de Huurdersvereniging Brummen voorgedragen.

Betrekken van huurders bij projecten

Bij groot-onderhoudsplannen en het aanbrengen van geriefsverbeteringen wordt bij alle bewoners voorafgaand aan de planvorming een huisbezoek afgelegd. Tijdens dit huisbezoek worden woonwensen en woonbeleving geïnventariseerd. Deze gegevens worden meegenomen in de planontwikkeling. Tevens wordt er een bewonerscommissie benoemd. Met de commissie worden de plannen besproken en nader uitgewerkt. Wensen van bewoners worden zoveel mogelijk meegenomen. Nadat de plannen uitgewerkt zijn, worden alle bewoners opnieuw geïnformeerd.

Individuele huurder betrekken bij zaken van beheer en beleid

Ook in het verslagjaar werd veel aandacht besteed aan klantgerichte en klantvriendelijke benadering van onze bewoners. Bij technisch verantwoorde ingrepen door huurders stelt Woningstichting Brummen zich klantvriendelijk op. Wanneer een bewoner zelf technische veranderingen aan wil brengen, zijn onze medewerkers bereid hem/haar met advies terzijde te staan. Een en ander past in ons streven dat huurders, binnen bepaalde kaders, zouden moeten kunnen handelen als waren zij eigenaar.

Voorlichtingsmateriaal

Continu wordt het voorlichtingsmateriaal beoordeeld en zo nodig aangepast. Alle folders zijn verkrijgbaar aan de balie of via internet aan te vragen of te downloaden.

KWH Huurlabel

Sinds 2008 voert Woningstichting Brummen het KWH-huurlabel en ook in 2015 werd het label ontvangen.

Voorlichting aan woningzoekenden en nieuwe huurders

Naast overleg met en informatieverstrekking aan zittende huurders, wordt ook veel aandacht besteed aan het informeren van woningzoekenden en nieuwe huurders.

Bij woningtoewijzing ontvangen toekomstige huurders een informatiemap met allerlei nuttige informatie waaronder ook plattegronden van de woning.

Elke verhuuring wordt verantwoord op de website van Woonkeus Stedendriehoek.

7.4 Leefbaarheid

Woonomgeving

In de beleving hoe men woont is niet alleen de kwaliteit van de woning bepalend. Bijna even belangrijk is hoe de bewoner de 'woonomgeving' ervaart. Onder woonomgeving verstaat Woningstichting Brummen niet alleen de straat, het openbaar groen e.d. maar ook de mensen die deel uitmaken van de omgeving.

Vergeleken met de problemen in de grote steden kent Brummen absoluut geen onleefbare wijken en/of buurten. Recentelijk gehouden leefbaarheidsonderzoeken geven enkel een paar kleine aandachtspunten aan. Woningstichting Brummen zet zich actief in voor een goede leefbaarheid.

Wijkraden

In het dorp Brummen zijn 2 wijkraden actief. De wijkraden zetten zich in voor de leefbaarheid van de wijken in de breedste zin van het woord. Bij de vergaderingen van de gezamenlijke wijkraden is Woningstichting Brummen aanwezig.

Buurtbudget

Als verhuurder investeren wij ook in de woonomgeving van onze huurders. Woningstichting Brummen ondersteunt graag initiatieven die leiden tot een (fysieke) verbetering van de leefomgeving. Wij hebben jaarlijks een budget van € 15.000 om een financiële bijdrage te leveren aan de ideeën van huurders, buurtverenigingen en wijkraden. In 2014 hebben wij de voorwaarden aangepast. Aanvragen die geen directe binding hebben met de woning of directe woonomgeving, worden niet meer gehonoreerd. In 2015 is er geen aanvraag binnengekomen.

Tuindagen

Dit jaar werkten en betaalden wij mee aan de organisatie van een tuindag in Brummen. Hierbij werkten wij samen met de betreffende wijkraad en Stichting Welzijn Brummen.

Uitgaven leefbaarheid

Ten behoeve van de leefbaarheid zijn in het verslagjaar de volgende uitgaven gedaan:

• Project Buurtbemiddeling	€ 4.800
• Huismeester Molenhorst	€ 11.100
• Stichting Welzijn Brummen Laatste Kansbeleid	€ 3.600
• Stichting Welzijn Brummen Budget Advies Centrum	€ 5.000
• Plaatsen schanskorven/hagen Molenhorst	€ 3.300
• Aanpassing woonomgeving project hofjes	€ 60.000
• Diverse kleine bijdragen	€ 1.100
	<u>€ 88.900</u>

Sociaal overleg

Elke zes weken wordt met de wijkagenten, de maatschappelijke werkers en de opbouwwerker van Stichting Welzijn Brummen, verpleegkundigen van de Openbare Geestelijke Gezondheidszorg (OGGZ) en Tactus verslavingszorg overleg gevoerd met als doel multi-probleemsituaties gezamenlijk aan te pakken.

Project Buurtbemiddeling

In samenwerking met verschillende partijen (gemeente, politie, OGGZ, Stichting Welzijn Brummen, Sprengenland Wonen) bestaat het project Buurtbemiddeling. Dit is in 2006 opgestart. Voor dit project zijn lokale vrijwilligers opgeleid om conflicten tussen burens te bemiddelen en daarmee de leefbaarheid te vergroten. De beide woningstichtingen en de gemeente financieren dit project. De ervaringen in 2015 zijn opnieuw positief.

Ontruimingen

In 2015 zijn er 6 vonnissen tot ontruiming uitgesproken. Uiteindelijk is 1 woning daadwerkelijk ontruimd. Een 2-tal huurders hebben voor datum ontruiming zelf de sleutels ingeleverd. In de rest van de gevallen hebben de huurders de achterstand geheel of voor het grootste gedeelte betaald.

Laatste Kans

Sommige huurders slagen er niet in om ondanks allerlei inspanningen zich als een goed huurder te gedragen. Soms zijn de problemen die daarbij een rol spelen zo complex dat alleen andere woonruimte niet de oplossing is. Of dat een eventuele ontruiming onevenredig veel gevolgen heeft (denk aan ontruiming van een gezin met kinderen). Hulpverlening is in deze gevallen noodzakelijk. Met een Laatste Kans wordt voorkomen dat veroorzakers van overlast of huurders met een huurschuld door een ontruimingsvonnis dak- of thuisloos worden. In 2009 heeft Woningstichting Brummen hierover afspraken gemaakt met Stichting Welzijn Brummen. Zij voeren bij deze overeenkomsten het casemanagement uit. In 2015 hebben wij 1 Laatste Kans-contract afgesloten.

Incassobeleid en Budget Advies Centrum

Om ontruiming te voorkomen wordt een preventief incassobeleid gehanteerd. Persoonlijk contact in de eerste maanden zoals; brieven, uitnodiging voor een gesprek, telefonisch contact, langsgaan, kosteloze betalingsregelingen, worden daarbij ingezet. Als deze acties geen succes hebben verwijzen wij door naar het Budget Advies Centrum. Als huurders geen bezwaar hebben, wordt door het Budget Advies Centrum contact opgenomen met de huurders. Door een nauwe samenwerking met deze organisatie, wordt actief ingezet op het voorkomen van huisuitzettingen. Woningstichting Brummen draagt jaarlijks bij in de kosten van het Budget Advies Centrum.

Hennepconvenant

In 2014 is het hennepconvenant in het politiedistrict IJsselstreek, met politie, gemeentes en woningcorporaties herzien. Het project 'Hennepconvenant district IJsselstreek' heeft tot doel om de illegale teelt van hennep binnen het district IJsselstreek tegen te gaan. Door regiobreed met verschillende partijen samen te werken, wordt geprobeerd de illegale hennep teelt zo effectief mogelijk aan te pakken. In 2015 zijn er als gevolg van hennep teelt 2 ontruiming en geweest. Daarnaast hebben we nog 2 meldingen van vermoedelijke hennep teelt doorgegeven aan de politie.

7.5 Wonen en zorg

Woningstichting Brummen rekent sinds jaar en dag de combinatie wonen en zorg tot haar kerntaken. Het faciliteren van zorg voor ouderen, voor lichamelijk en verstandelijk gehandicapten en voor alternatieve leefgemeenschappen krijgt bijzonder veel aandacht. Wij verhuren:

- een woonzorgcentrum met daarin een aantal verpleeghuisbedden, intra- en extramurale appartementen aan de Stichting Riwis.
- een aantal woningen aan Stichting Philadelphia en Stichting Riwis voor mensen die wonen in één of andere woonvorm van begeleid- of beschermd wonen.
- appartementen in het complex 'Molenhorst' waarin op voorhand bouwkundige voorzieningen zijn getroffen om zonder veel aanpassingen zorg te kunnen bieden aan de bewoners. Met Stichting Riwis is afgesproken dat door genoemde stichting aanvullende zorg kan worden verstrekt en dat de vrijkomende woningen in de Molenhorst, worden toegewezen aan geïndiceerde ouderen. Er is in de huurcontracten geen verplichte afname van zorg opgenomen.
- appartementen in het complex Graaf van Limburg Stirumplein 11 (1/3 van het aantal) woningen worden toegewezen aan geïndiceerde ouderen, waarbij dezelfde afspraken als bij de Molenhorst zijn gemaakt met Riwis.
- een aantal seniorenwoningen met gemeenschappelijke ruimten.
- aan Stichting Riwis een aantal gebouwen voor cliënten in het kader van begeleid wonen en intramurale bewoning door senioren 'Buiten de Veste'.
- aan Stichting Philadelphia in het Elzenbos een woongebouw, bestemd voor de huisvesting van 24 cliënten en aan de Wezeboom tien kleine appartementen.
- en aan de Stichting Heimdalen een tweetal woningen. Het initiatief daarbij is genomen door de ouders van enkele gehandicapte kinderen. Op deze manier dragen wij bij aan kleine zorg op maat initiatieven.

7.6 Risico's

Als maatschappelijk ondernemer zijn we financieel volledig zelfstandig. Die zelfstandigheid brengt met zich mee dat we op een verantwoorde manier met onze middelen moeten omgaan. In 2011 is een uitgebreide risico-inventarisatie opgesteld en besproken met de Raad van Commissarissen. In 2015 is deze opnieuw getoetst. In deze paragraaf zijn de belangrijkste risico's beschreven en de beheersmaatregelen die we ervoor getroffen hebben.

Marktrisico

De markt is nog steeds gespannen. De vraag is groter dan het aanbod. In 2015 hebben we dan ook geen verhuurproblemen gehad en we verwachten dit ook niet voor de komende tijd. Wel zal, als het aanbod de komende jaren toeneemt, de vraag steeds meer een kwalitatieve vraag worden en zal niet elke woning een antwoord leveren op elke vraag. Het woningtype, de huurprijs en de locatie gaat bij een stijgend aanbod steeds vaker een belangrijke rol spelen. Met name de vraag naar seniorenwoningen is sterk teruggelopen. Wij verwachten dat door het scheiden van wonen en zorg de vraag naar woningen geschikt voor senioren de komende jaren toe zal nemen. Woningstichting Brummen bewaakt de verhuurbaarheid via het aantal woningzoekenden, het aantal reacties op woningen, demografische ontwikkelingen en het Woningbehoeften-onderzoek. Via het strategisch voorraadbeleid wordt de woningvoorraad, als dat nodig is, bijgesteld.

Zorgvastgoed

Wij verhuren circa 110 zorgwoningen aan een aantal zorginstellingen. Ondanks dat wij met deze zorgpartijen langdurige contracten hebben afgesloten, is er een potentieel risico dat de huur voor deze appartementen op termijn niet is gewaarborgd. Hier lopen wij een risico. Een risico dat verkleind wordt doordat het overgrote deel van deze zorgwoningen gemakkelijk omgezet kan worden in normale (zelfstandige) woningen. In 2015 is een risico-analyse opgesteld van ons zorgvastgoed. Met Riwis zijn wij in overleg om te kijken of de huurprijzen en servicekosten moeten worden aangepast.

Financiële risico's

Alle plannen van Woningstichting Brummen en activiteiten worden vertaald in een financiële meerjarenbegroting. Jaarlijks wordt dit uitgewerkt in een begroting. De realisatie wordt bewaakt via periodieke interne rapportages en de jaarlijkse verantwoordingsstukken. De belangrijkste inkomsten zijn de huuropbrengsten en het resultaat uit verkoop van woningen. Daarom wordt continu veel aandacht besteed aan huurincasso.

In 2015 zijn per saldo 21 woningen, waarvan 2 teruggekochte woningen, verkocht (in 2015 zijn 6 woningen teruggekocht, waarvan 2 woningen in verhuur terug zijn genomen en ultimo 2015 staan nog 4 woningen te koop te koop. De verkoopwinst over 2015 bedroeg € 2,0 miljoen. Voor 2015 en volgende jaren is rekening gehouden met de verkoop van minimaal 10 woningen per jaar met een geschatte boekwinst van € 1,0 miljoen. Gezien de discrepantie tussen de grote vraag naar goedkope koopwoningen en het aanbod, zijn wij ervan overtuigd dat deze aantallen, ondanks de hogere eisen die geldverschaffers stellen, haalbaar zijn.

Voor de uitgaven is er een duidelijke procuratie en mandateringsregeling. De belangrijkste risico's die grote financiële gevolgen hebben zoals storm, brand, fraude en dergelijke zijn verzekerd. Jaarlijks wordt de verzekeringsportefeuille geanalyseerd en bijgesteld aan nieuwe risico's of regelgeving.

In 2015 is duidelijkheid gekomen over de financiële situatie van het Wooninvesteringsfonds (W.I.F.). Eind 2015 is van het W.I.F. een bedrag van € 350.519 (incl € 67.800 achterstallige rente) ontvangen en staat een vordering van € 38.900 nog open.

Renterisico's

Woningstichting Brummen werkt aan de hand van een Treasurystatuut waarin het speelveld voor de treasuryactiviteiten is opgenomen. Dit wordt jaarlijks beoordeeld door de Raad van Commissarissen. Er is gekozen voor een minimale risicostructuur. Dit betekent geen beleggingen in aandelen, obligaties en dergelijke. Bij het aantrekken van nieuwe leningen wordt erop toegezien dat de looptijden zodanig worden gekozen dat in enig jaar niet boven de 15% van het totale leningenbedrag moet worden afgelost. Op korte termijn worden de geldstromen dagelijks bewaakt via een liquiditeitsprognose versus realisatie. In 2014 is een nieuw Treasurystatuut vastgesteld. Dit statuut moet in 2016 nog (beperkt) aangepast worden aan de eisen die de ILT daaraan stelt. Risicomijdend handelen is ons uitgangspunt. Woningstichting Brummen kent geen derivaten.

Grondrisico's

In het uitleggegebied Elzenbos loopt Woningstichting Brummen geen grondrisico's omdat de Gemeente Brummen de grondexploitatie voor haar rekening neemt. Eind 2009 is aan de Buurtweg in Oeken 4.100 m² grond aangekocht voor een bedrag van € 184.500.

Vanwege het woningbouwprogramma KWP-3 is de eerste jaren geen woningbouw mogelijk.

Projectrisico's

De basis van projecten ligt in het strategisch voorraadbeheer. Recente incidenten, misstanden en ontwikkelingen in de sector en vraagstukken rondom het toezicht zorgen ervoor dat meer dan voorheen de nadruk komt te liggen op risicobeheersing en zorgvuldige besluitvorming bij projecten. We zijn ons steeds bewuster van de (financiële) risico's die zich kunnen afspelen op het gebied van project(ontwikkeling). Ook zijn we steeds meer genoodzaakt bedrijfsmatiger te gaan werken.

Projectmatig werken

Woningstichting Brummen werkt met beslisdocumenten zodat de risico's bij projecten structureel in beeld worden gebracht met als doel: goede sturing, beheersing en verantwoording van projecten. Vastgoedprojecten bij Woningstichting Brummen kennen een projectmatige aanpak met formele beslisdocumenten. Er wordt gewerkt op basis van een heldere werkwijze, (investerings-)beslissingen worden genomen op basis van duidelijke criteria en/of een toetsingskader en de risico's worden beheerst. Een beheersbaar project begint met een duidelijk vertrekpunt: de projectopdracht. In de projectopdracht staat het doel en het resultaat van het project, de planning, budget (gebaseerd op de eerste uitwerking van het project) en de risico's. Voorafgaand aan de projectopdracht, wordt er meestal een haalbaarheidsstudie verricht. Deze wordt ter goedkeuring aan de Raad van Commissarissen voorgelegd. Vervolgens wordt aan het einde van iedere fase door de opdrachtgever (de directeur-bestuurder) een 'go/no-go' besluit genomen op basis van een beslisdocument en wordt dit gerapporteerd aan de Raad van Commissarissen.

Risicomanagement

Door het projectteam wordt per fase een risicoanalyse uitgevoerd en worden beheersmaatregelen beschreven. Omdat dit op gestructureerde wijze gebeurt, is de kans klein dat er risico's over het hoofd gezien worden. In het beslisdocument wordt een aparte paragraaf aan risicomanagement gewijd.

Organisatierisico

Woningstichting Brummen is een kleine organisatie: met 14 medewerkers (11.9 fte's) worden alle werkzaamheden verricht. Een kleine organisatie heeft veel voordelen (korte lijnen, dichtbij de klant en belanghouders, sterk lokaal betrokken e.d.), maar kent ook een nadelige kant. We zijn erg kwetsbaar. Bij ziekte of langdurig verlof van medewerkers, is er een zeer gering vangnet. Het opbouwen van specialistische kennis is moeilijk omdat de medewerkers brede, generalistische functies hebben. Innovatiekracht en het volgen van de nieuwste ontwikkelingen is moeilijk omdat onze tijd en aandacht veelal gaat zitten in 'going-concern-zaken'.

Om dit organisatierisico op te vangen, organiseren we ons werk aan de hand van de volgende uitgangspunten:

- het streven om elke taak door twee personen te kunnen laten uitvoeren
- we zorgen voor een goed opleidingsniveau van onze medewerkers
- we zijn continu op zoek naar het behalen van efficiency in onze manier van werken.
- het zoeken naar intensieve samenwerking met collega-corporaties (o.a. Sprengenland Wonen)
- werken met externe (vaste) adviseurs, bedrijven en invalkrachten
- we kopen specialistische kennis in
- we doen alleen die zaken zelf, waar we goed in zijn. Hebben we de benodigde kennis niet in huis of kunnen anderen werkzaamheden beter en goedkoper, dan besteden we werk uit
- we doen zelf niet of nauwelijks aan innovatie of productontwikkeling; wel nemen we over wat 'bewezen goed' is.

7.7 Financiële continuïteit

Het resultaat 2015 (voor belastingen) bedraagt € 7,18 miljoen positief. De oorzaak van dit positieve resultaat ligt bij een hogere verkoopresultaat en terugname van eerdere afwaarderingen naar lagere bedrijfswaarde. Overigens is het resultaat 2015 na belastingen € 10,0 miljoen positief.

Inzicht in de ontwikkeling van de solvabiliteit betekent inzicht in het vermogen om op middellange en lange termijn te kunnen voldoen aan alle verplichtingen, nodig om de bedrijfsdoelstellingen te realiseren zonder extra ingrepen. De solvabiliteit wordt uitgedrukt in een verhoudingsgetal tussen het eigen vermogen en het totale vermogen, waarbij Woningstichting Brummen een ondergrens hanteert van 15 %. Hieraan wordt per 31 december 2015 met 33,5% ruimschoots voldaan. Ook gedurende de looptijd van de meerjarenraming is het vooruitzicht dat niet door deze ondergrens wordt gezakt, ondanks dat de verhuurdersheffing, en de administratieve verwerking van verkopen onder voorwaarden (Koopgarant) zorgen voor een drukkend effect. Aan de eisen die het WSW stelt, wordt ruimschoots voldaan.

De liquiditeit geeft aan in hoeverre er op korte termijn aan de financiële verplichtingen kan worden voldaan, waarbij de doelstelling is minimaal een liquiditeit van 1 % te hebben. Ook voor deze ratio geldt dat ultimo 2015 hieraan wordt voldaan.

Verklaring van de Raad van Commissarissen en het Bestuur

In het voorgaande zijn wij nader ingegaan op de zes prestatievelden.

Wij menen dat wij aan de hand van deze verslaglegging duidelijk gemaakt hebben, dat Woningstichting Brummen op de manier waarop zij functioneert, een actieve en positieve bijdrage levert aan de volkshuisvesting in de gemeente Brummen.

Wij verklaren dat de uitgaven in het verslagjaar uitsluitend aangewend zijn in het belang van de volkshuisvesting, zoals omschreven is in artikel 11 van het BBSH.

Tevens verklaren wij dat alle woningen die door Woningstichting Brummen worden geëxploiteerd, liggen binnen het statutair vastgelegd werkgebied.

Raad van Commissarissen:

Directeur-bestuurder:

w.g. Ing. G.W. Nijman, voorzitter

w.g. F..M.M Visschedijk,
directeur-bestuurder

w.g. Drs. F.T. Hendriks, vice-voorzitter

w.g. Mr. Drs. J.H. van Breda

w.g. Mevr. J.E. Willemsen-Masselink

w.g. Drs. R.P. Huyben RA RB

8 KENGETALLEN OVER DE AFGELOPEN 5 JAAR PER ULTIMO BOEKJAAR

	2015	2014	2013	2012	2011
Gegevens woningbezit					
Aantal verhuureenheden in exploitatie:					
- Woningen/woongebouwen	1.489	1.504	1.517	1.507	1.536
- Garages (na administratieve correctie)	76	76	76	77	77
- Bedrijfsruimten	0	0	0	0	0
- Overige verhuureenheden	0	0	0	0	0
Totaal	1.565	1.580	1.593	1.584	1.613
Gemiddelde WOZ-waarde (woning)	139.000	138.000	140.000	138.000	148.000
Mutaties in het woningbezit					
- Aantal opgeleverd	0	0	22	0	6
- Aantal aangekocht	6	2	2	0	0
- Aantal verkocht	21	15	14	13	15
- Aantal gesloopt	0	0	0	16	0
Aantal woningen per huurprijsklasse					
- Laag	140	134	159	228	242
- Overig	1.349	1.370	1.358	1.279	1.294
Kwaliteit (per woning)					
- Aantal reparatieverzoeken	1,27	1,25	1,30	1,49	1,52
- Kosten niet-planmatig onderhoud	567	465	522	590	731
- Kosten planmatig onderhoud	591	427	233	231	412
- Totaal onderhoudskosten	1.158	892	755	821	1.143
Prijs/kwaliteitsverhouding					
- Gemiddeld aantal punten WWS	162	156	156	156	155
- Gemiddelde netto-huurprijs	519	512	486	471	456
Het verhuren van woningen					
- Mutatiegraad	8,4	5,8	8,2	6,0	6,8
- Acceptatiegraad	56	56	57	60	55
- Huurachterstand in %	0,50	0,62	0,61	0,48	0,48
- Huurderving in %	0,41	0,65	0,67	0,68	0,63
Financiële continuïteit					
- Solvabiliteit	33,51	24,04	21,30	18,85	15,49
- Liquiditeit	1,45	2,88	1,47	1,72	0,65
- Rentabiliteit eigen vermogen	36,39	13,21	7,83	16,22	-18,84
- Rentabiliteit vreemd vermogen	2,68	2,85	3,07	3,08	3,32
- Rentabiliteit totaal vermogen	13,98	5,34	4,08	5,56	-0,11
- Interne financiering (woning)	21.299	15.830	14.405	14.607	14.507
Balans / winst- en verliesrekening					
- Eigen vermogen (woning)	18.630	11.829	10.012	9.027	6.706
- Jaarresultaat (woning)	6.780	1.562	784	1.464	-1.264
Personeelsbezetting					
- Directie	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
- Klant en Vastgoed	8,19	8,08	9,75	9,26	9,26
- Bedrijfsbeheer	2,67	2,75	2,75	2,75	2,89
Totaal	11,86	11,83	13,50	13,01	13,15

BALANS voor resultaatbestemming (bedragen x € 1)

ACTIVA	ref.	31-12-2015	31-12-2014
VASTE ACTIVA			
Materiële vaste activa	1		
- sociaal vastgoed in exploitatie		55.266.159	52.476.484
- vastgoed in ontwikkeling		6.813.942	1.152.276
- onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		150.052	213.481
		62.230.153	53.842.242
Vastgoedbeleggingen	2		
- onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		10.422.300	10.952.900
- vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		526.178	586.178
		10.948.478	11.539.078
Financiële vaste activa	3		
- actieve latentie verliescompensatie		5.709.875	3.648.402
- actieve latentie belastingverplichting leningen		36.966	67.861
- actieve latentie woningverkoop		881.852	0
- overige vorderingen		65.000	300.000
		6.693.693	4.016.263
Totaal vaste activa		79.872.325	69.397.583
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden	4		
- voorraden		500	500
- vastgoed bestemd voor verkoop		442.750	201.718
- vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop		0	0
		443.250	202.218
Vorderingen	5		
- huurdebiteuren		49.080	58.997
- belastingen en premies sociale verzekeringen		190.467	150.000
- overige vorderingen		75.501	62.326
- overlopende activa		54.598	67.699
		369.645	339.021
Liquide middelen	6		
- liquide middelen		2.095.373	4.051.621
Totaal vlottende activa		2.908.267	4.592.859
BALANSTOTAAL		82.780.592	73.990.442

PASSIVA	ref.	31-12-2015	31-12-2014
Eigen vermogen	7		
- overige reserves		9.389.224	6.884.805
- herwaardering verkocht onder voorwaarden		8.255.910	8.556.298
- resultaat boekjaar		10.095.131	2.349.243
Totaal eigen vermogen		27.740.265	17.790.347
Voorzieningen	8		
- onrendabele investeringen onderhoudsprojecten		0	1.051.566
- jubileumvoorziening		23.000	0
Totaal voorzieningen		23.000	1.051.566
Langlopende schulden	9		
- leningen overheid		0	108.720
- leningen kredietinstellingen		41.465.000	41.465.000
- terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		11.549.027	11.981.888
Totaal langlopende schulden		53.014.027	53.555.608
Kortlopende schulden	10		
- schulden aan leveranciers		575.250	588.441
- belastingen en premies sociale verzekeringen		637.770	190.702
- overige schulden		0	0
- overlopende passiva		790.280	813.777
Totaal kortlopende schulden		2.003.300	1.592.921
BALANSTOTAAL		82.780.592	73.990.442

WINST- EN VERLIESREKENING (bedragen x € 1)

Omschrijving	ref.	2015	2014
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
- huren	11	9.494.215	9.229.848
- vergoedingen	12	252.261	244.604
- verkoopopbrengsten	13	2.047.567	1.026.394
- overige bedrijfsopbrengsten	14	22.698	150.415
Totaal bedrijfsopbrengsten		11.816.740	10.651.261
BEDRIJFSLASTEN			
- afschrijvingen op materiële vaste activa	15	2.015.108	2.013.384
- overige waardeveranderingen	16	-3.919.203	-545.070
- lonen en salarissen	17	719.280	749.806
- sociale lasten	18	104.564	105.216
- pensioenlasten	19	122.611	139.703
- onderhoudslasten	20	1.724.731	1.341.065
- leefbaarheid	21	88.941	41.206
- heffingen	22	850.044	1.110.290
- overige bedrijfslasten	23	1.287.171	1.604.654
Totaal bedrijfslasten		2.993.247	6.560.255
NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN			
- niet-gerealiseerde waardeveranderingen	24	-167.002	-153.315
FINANCIELE BATEN EN LASTEN			
- rentebaten	25	93.504	32.530
- rentelasten	26	-1.567.294	-1.632.437
Saldo financiële baten en lasten		-1.473.790	-1.599.907
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFS- UITOEFENING VOOR BELASTINGEN		7.182.701	2.337.785
Belastingen	27	2.912.430	11.459
RESULTAAT NA BELASTINGEN		10.095.131	2.349.243

KASSTROOMOVERZICHT (bedragen x € 1)

	2015	2014
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Bedrijfsresultaat (incl. verkoopopbrengsten)	8.823.493	4.091.007
Aanpassingen voor:		
Afschrijvingen	2.015.108	2.013.384
Waardeverandering VoV	-167.002	-153.315
Vennootschapsbelasting	2.912.430	11.459
Mutatie voorziening onrendabele investeringen	-1.028.566	1.051.566
onderhoudsprojecten/passieve latentie		
Mutatie overige voorzieningen	-707.700	221.603
Mutatie voorraden	-241.033	13.984
Mutatie vorderingen	-22.924	86.366
Mutatie kortlopende schulden	410.379	27.667
Rentebaten	93.504	32.530
Rentelasten	-1.567.294	-1.632.437
Kasstroom uit operationele activiteiten	10.520.395	5.763.814
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investeringen materiële vaste activa	-7.916.235	-1.266.916
Desinvesteringen materiële vaste activa	468.672	500.673
Waardeveranderingen materiële vaste activa	-3.973.927	-2.312.000
Investeringen t.d.v. de exploitatie	-24.995	-3.315
Desinvesteringen t.d.v. de exploitatie	0	0
Mutatie materiële vaste activa in ontwikkeling	1.103.466	715.363
Mutatie waardering VoV	385.387	-15.827
Mutatie financiële vaste activa	-1.977.430	-11.459
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-11.935.062	-2.361.826
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten uit langlopende leningen	0	3.700.000
Aflossingen van langlopende leningen	-108.720	-5.064.947
Mutatie terugkoopverplichting VoV	-432.861	369.615
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-541.581	-995.332
Mutatie liquide middelen	-1.956.248	2.406.654

TOELICHTING OP DE WAARDERINGSGRONDSLAGEN

ALGEMEEN

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met algemeen in Nederland aanvaardbare grondslagen voor financiële verslaggeving zoals hierna vermeld. Dit betekent dat de jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de daartoe geldende bepalingen volgens titel 9 BW 2 en de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving. Voor de indeling en presentatie van de in deze jaarrekening opgenomen gegevens is gekozen voor het model voor de balans en de winst- en verliesrekening zoals genoemd in bijlage 1 van de RJ 645.

JAARREKENING

De waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat berusten op de grondslag van verkrijgings- of vervaardigingsprijs of nominale waarde, tenzij anders wordt vermeld.

Grondslagen voor het opstellen van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld in overeenstemming met de indirecte methode zoals opgenomen in de RJ 360.

Aangegane verplichtingen

De door de corporatie aangegane (restant-)verplichtingen worden vermeld onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

BALANSWAARDERING

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken

Sociaal vastgoed in exploitatie

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens en het maatschappelijk vastgoed. De huurprijs is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Per 1 januari 2015 bedraagt deze grens € 710,68 (2014: € 699,48).

Onder maatschappelijk vastgoed wordt bedrijfs-onroerend goed verstaan dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties (waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners).

Woningstichting Brummen kwalificeert haar sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel, aangezien het beleid is gericht op het realiseren van volkshuisvestelijke taken.

De materiële vaste activa zijn gewaardeerd tegen historische kostprijs verminderd met de daarop toegepaste afschrijvingen, dan wel lagere bedrijfswaarde. De afschrijvingen zijn bepaald op basis van de verwachte economische levensduur en zijn vanaf boekjaar 2011 berekend volgens het lineaire systeem. Bij na-investeringen worden alleen kosten geactiveerd, wanneer deze kosten leiden tot een uitbreiding van de capaciteit, verlenging van de gebruiksduur, toename van de restwaarde of die een gevolg zijn van wettelijke verplichtingen. Er dient derhalve sprake te zijn van een structurele waardevermeerdering.

De restant-levensduur van de bouwkosten is gerelateerd aan de economische levensduur. Op grondkosten wordt vanaf boekjaar 2006 niet meer afgeschreven.

De verwachte economische levensduur luidt als volgt:

- bouw	40-50 jaar
- centrale verwarming	10-25 jaar
- warmwatervoorziening	25 jaar
- isolatie	8-25 jaar
- garages	25-40 jaar

Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling

De onroerende zaken in ontwikkeling zijn gewaardeerd tegen de tot en met balansdatum bestede bedragen, onder aftrek van eenmalige subsidies en het eventueel onrendabele deel van de investering.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Deze activa zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde verminderd met afschrijvingen bepaald op basis van de verwachte economische levensduur. De afschrijvingen zijn berekend volgens het lineaire systeem.

De verwachte economische levensduur luidt als volgt:

Kantoor en werkplaats	30 jaar
Inventaris	3-15 jaar
Vervoermiddelen	5 jaar

Vastgoedbeleggingen

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor Woningstichting Brummen een terugkoopverplichting kent worden aangemerkt als financieringsconstructie.

De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde, zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste waardering) en daarna de marktwaaarde op basis van VOV (deze is gebaseerd op basis van 70% van de WOZ-waarde).

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij de overdracht ontstane verplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden.

Vastgoed in exploitatie bestemd voor eigen exploitatie

Dit vastgoed is gewaardeerd tegen historische kostprijs, dan wel lagere actuele waarde.

Financiële vaste activa

Latente belastingen

Voor latente belastingen wordt een vordering dan wel een voorziening getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving en de fiscale boekwaarde van die posten. Er wordt uitsluitend een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van het tijdelijke verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd. Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de vlottende activa of onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer is dan een jaar.

De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. De latenties worden gewaardeerd tegen contante waarde. Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover de corporatie bevoegd is tot saldering, simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen.

Koopstart

De verleende korting, die terug betaald moet worden bij verkoop, is opgenomen onder de financiële vaste activa.

Overige vorderingen

De overige vorderingen, zijnde certificaten W.I.F., zijn in het boekjaar 2015 afgewikkeld.

Vorraden

Gezien de geringe omzet van materiaal en de relatief geringe voorraad is gekozen voor een ijzeren voorraad systeem. Hierbij wordt de voorraad per balansdatum niet geïntariseerd, en vormen de gedane inkopen het materiaalverbruik.

Daarnaast wordt onder deze noemer de voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop opgenomen. Dit betreft een in de verkoop staande nieuwbouwwoning, gewaardeerd tegen werkelijke stichtingskosten.

De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is tegen de terugkoop prijs, zijnde de verkrijgingsprijs voor de waardering als voorraad, dan wel lagere opbrengstwaarde.

De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

Vorderingen

De vorderingen zijn gewaardeerd tegen nominale waarden onder aftrek van een gevormde voorziening voor mogelijke oninbaarheid.

Voorzieningen

Voorziening latente belastingverplichtingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. De latentie is gewaardeerd tegen contante waarde.

Onrendabele investeringen inzake onderhoudsprojecten

Met de voorziening onrendabele investeringen onderhoudsprojecten, die gevormd wordt bij het nemen van het bestuursbesluit, dekken we de feitelijke verplichtingen tot onrendabele investeringen in onderhoudsprojecten. De reeds gedane betalingen worden tot maximaal de hoogte van de voorziening ten laste van deze voorziening gebracht. Indien er meer betaald is dan voorzien, wordt het meerdere geactiveerd onder de materiële vaste activa in ontwikkeling.

Jubileumuitkeringen

De voorziening voor uitgestelde personeelsbeloningen bestaat uit de toekomstige verplichtingen uit hoofde van jubilea-uitkeringen en wordt bepaald op basis van de contante waarde van toekomstige aanspraken, rekening houdend met de achterliggende diensttijd, de leeftijd en het verwachte verloop (blijfkans) van het huidige personeelsbestand.

Schulden op lange termijn

Leningen

De leningen zijn opgenomen tegen nominale waarden en worden, afhankelijk van contractuele afspraken, afgelost op basis van annuïteiten, fixe-aflossing of volgens de lineaire aflossingsmethode.

RESULTAATBEPALING

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen. Baten worden verantwoord in het jaar dat zij geïnd of invorderbaar waren. Lasten worden toegerekend aan het jaar waarin zij worden gerealiseerd, dan wel voorzienbaar zijn.

Huren

De huren zijn door Woningstichting Brummen vastgesteld conform de overheidsvoorschriften. Daar waar deze voorschriften de ruimte laten is rekening gehouden met de beleidsuitgangspunten van de Woningstichting Brummen.

Huurderving

Onder deze post is de huurderving opgenomen wegens leegstand in verband met het niet aansluitend kunnen verhuren en leegstand veroorzaakt door de uitvoering van groot-onderhoud en geriefsverbeteringen bij mutaties.

Vergoedingen

Dit betreft de vergoedingen die de huurders, naast de netto huur, verschuldigd zijn voor energielevering, schoonmaakkosten en dergelijke.

Afschrijvingen

De afschrijvingen op de materiële waarde vaste activa worden gebaseerd op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur.

Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

Hieronder wordt het verschil tussen boekwaarde en lagere bedrijfswaarde verantwoord, als deze duurzaam is.

Kosten onderhoud

Hieronder vallen de kosten voor het jaarlijks terugkerend onderhoud alsmede het planmatig onderhoud. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoorten lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten.

Overige bedrijfslasten

Hieronder worden de overige kosten verantwoord die zijn gemaakt in het kader van de gewone bedrijfsvoering zoals huisvestingskosten, algemene kosten, overige personeelskosten, belastingen, verzekeringen en dergelijke.

Rentebaten

Hieronder worden de renteopbrengsten verantwoord van uitgezette gelden (deposito's en leningen u/g) en de eventuele rente op rekening-courantverhoudingen.

Rentelasten

Hieronder worden de aan het boekjaar toe te rekenen rentekosten verantwoord.

Belastingen

Belastingen over de resultaten omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst- en verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt. De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de vaststellingen overeenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

OVERIG**Pensioenregeling**

De pensioenregeling is ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW) en is naar zijn aard een toegezegd-pensioenregeling. Woningstichting Brummen heeft in het geval van een tekort bij SPW geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

Wet Normering Topinkomens

Voor de uitvoering van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen in de (semi-)publieke sector (WNT) heeft Woningstichting Brummen zich gehouden aan de Beleidsregels toepassing WNT. Woningstichting Brummen heeft de Beleidsregels toepassing WNT, waaronder het wetsvoorstel Aanpassingswet WNT, als normenkader bij het opmaken van deze jaarrekening gehanteerd.

TOELICHTING OP DE BALANS

ACTIVA

VASTE ACTIVA

	31-12-2015	31-12-2014
(1) Materiële vaste activa		
Deze post is als volgt samengesteld:		
1 - sociaal vastgoed in exploitatie	55.266.159	52.476.484
2 - vastgoed in ontwikkeling	6.813.942	1.152.276
3 - ten dienste van de exploitatie	150.052	213.481
Totaal	62.230.153	53.842.242

Het verloop van deze posten is in 2015 als volgt:

ad 1 - Sociaal vastgoed in exploitatie

	Woningen en woon- gebouwen	Onroerende zaken niet zijnde woningen	Overige zaken	Totaal
Saldo per 1 januari 2015				
- aanschafwaarde	84.081.797	129.621	0	84.211.418
- cumulatieve afschrijvingen	-17.262.937	-124.442	0	-17.387.378
- cumulatieve waardeveranderingen	-14.347.556	0	0	-14.357.556
Boekwaarde	52.471.304	5.179	0	52.476.484
Mutaties in het boekjaar				
- investeringen nieuwbouw/groot-onderhoud	772.158	0	0	772.158
- investeringen in bestaande voorraad	224.852			224.852
- investeringen terugkoop VOV woning	214.093	0	0	214.093
- desinvesteringen t.g.v. verkoop woningen	-703.851	0	0	-703.851
- afschrijvingen aanschafwaarde	-2.272.818	-576	0	-2.273.394
- afschrijvingen waardeveranderingen	346.711	0	0	346.711
- cumulatieve afschrijvingen desinvesteringen t.g.v. verkoop woningen	235.179	0	0	235.179
- waardeveranderingen	3.973.927	0	0	3.973.927
Saldo	2.790.251	-576	0	2.789.675
Saldo per 31 december 2015				
- aanschafwaarde	84.377.160	129.621	0	84.506.781
- cumulatieve afschrijvingen/	-19.088.687	-125.017	0	-19.213.704
- cumulatieve waardeveranderingen	-10.026.919	0	0	-10.026.919
Boekwaarde	55.261.555	4.604	0	55.266.159

Zekerheden

Er zijn geen activa als zekerheid gesteld voor de verstrekte leningen.

Verzekeringen

De onroerende en roerende zaken in exploitatie zijn verzekerd bij Raetsheren van Orden tegen het risico van brand- en stormschade. In de polisvoorwaarden is opgenomen dat er geen sprake kan zijn van onderverzekering.

Actuele waarde

De totale waarde in bewoonde staat volgens de onroerende zaakbelasting bedraagt circa € 208 miljoen (peildatum 01-01-2015).

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van het saldo van de kasstromen verbonden met de toekomstige inkomsten en uitgaven over de resterende economische levensduur van de investering. Bij de bepaling van eventuele onrendabele investeringen zijn complexen geclusterd conform de wijken- en kernenbenadering in het strategisch voorraadbeleid. Bezit in de kleine kernen zien wij als één geheel. Voor het dorp Brummen is een nadere onderverdeling naar wijken gemaakt.

Op basis van de vermelde uitgangspunten bedraagt de bedrijfswaarde op 31 december 2015 op totaalniveau circa € 81 miljoen (2014: € 63 miljoen).

Bij de berekening van de bedrijfswaarde zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- huurstijging: conform verwachte prijsontwikkeling 2,00%;
- jaarlijkse ontwikkeling onderhoudskosten: +2,50%;
- jaarlijkse ontwikkeling overige kosten: +2,50%;
- disconteringsvoet 5%

De bedrijfswaarde heeft ten opzichte van de boekwaarde van de materiële vaste activa in exploitatie een overwaarde van circa € 25.6 miljoen. De bedrijfswaarde is op totaalniveau circa € 14.8 miljoen hoger dan ultimo 2014. Deze stijging wordt vrijwel geheel verklaard door het inrekenen van een lagere disconteringsvoet en een lagere kosten ontwikkeling op onderhoud en overige kosten..

ad 2 - Vastgoed in ontwikkeling

	Woningen en woon- gebouwen	Onroerende zaken niet zijnde woningen	Overige zaken	Totaal
Saldo per 1 januari 2015	1.152.276	0	0	1.152.276
Mutaties in het boekjaar				
- investeringen	7.577.290	0	0	7.577.290
- afboeking geannuleerde projecten	0	0	0	0
- waardeverandering	-1.043.466	0	0	-1.043.466
- overboeking naar activa in exploitatie	-872.158	0	0	-872.158
Saldo per 31 december 2015	6.813.942	0	0	6.813.942

Deze post is als volgt opgebouwd:

	Investering	Voorziening	Saldo
Troelstralaan/De Bongerd	554.409	0	554.409
Complex 4/5	20.928	0	20.928
Huco's (119 woningen)	7.751.133	1.512.528	6.238.605
Huco's (31 woningen)	24.372	24.372	0
	8.350.842	1.536.900	6.813.942

De onroerende en roerende zaken zijn opgenomen voor de volle waarde die daaraan bij ingebruikneming naar verwachting zal worden toegekend. Er is in het boekjaar geen rente tijdens de bouw geactiveerd.

ad 3 - Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Kantoor- pand	Werk- plaats	Inventaris	Vervoer- middelen	Totaal
Saldo per 1 januari 2015					
- aanschaffingswaarde	619.884	61.838	124.942	32.545	839.209
- cumulatieve afschrijving	-456.196	-57.414	-101.617	-10.500	-625.728
Boekwaarde	163.688	4.424	23.325	22.045	213.481
Mutaties in het boekjaar					
- investeringen	0	0	24.995	0	24.995
- desinvesteringen	0	0	0	0	0
- afschrijvingen	-55.413	-4.159	-21.853	-7.000	-88.425
- correcties op afschrijvingen	0	0	0	0	0
- waardeveranderingen	0	0	0	0	0
Saldo	-55.413	-4.159	3.143	-7.000	-63.429
Saldo per 31 december 2015					
- aanschaffingswaarde	619.884	61.838	96.764	32.545	811.030
- cumulatieve afschrijving	-511.609	-61.573	-70.296	-17.500	-660.979
Boekwaarde	108.275	265	26.468	15.045	150.052

Verzekeringen

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn per 31 december 2015 voor circa € 1.141.000 verzekerd. De laatste wijziging heeft plaatsgevonden in 2012.

De verzekeringen van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie is in de volgende categorieën te specificeren: kantoorpand/werkplaats, inventarissen, automatiseringsapparatuur en vervoermiddelen.

Actuele waarde

De totale waarde van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie bedraagt op basis van de waarde welke gehanteerd wordt voor de onroerende zaakbelasting circa € 355.000 (peildatum 01-01-2014).

	31-12-2015	31-12-2014
(2) Vastgoedbeleggingen		
Deze post is als volgt samengesteld:		
1 - onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.442.300	10.952.900
2 - vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	526.178	586.178
Totaal	10.948.478	11.539.078
Het verloop van deze posten is als volgt:		
	31-12-2015	31-12-2014
ad 1 - Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
Saldo per 1 januari 2015	10.952.900	10.715.600
Mutaties in het boekjaar		
- verkoop van woningen	425.250	762.000
- terugkoop van woningen	-576.800	-188.300
- waardeverandering verkochte woningen	-379.050	-336.400
Saldo per 31 december 2015	10.442.300	10.952.900

De waardedaling bedraagt per 31 december 2015 € 2,3 miljoen ten opzichte van de aankoop prijs. Ultimo 2015 zijn er 102 woningen onder voorwaarden verkocht.

ad 2 - Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
Saldo per 1 januari 2015	586.178	666.178
Mutaties in het boekjaar		
- pand Marktplaats te Brummen	<u>-60.000</u>	<u>-80.000</u>
Saldo per 31 december 2015	<u>526.178</u>	<u>586.178</u>

(3) Financiële vaste activa

Deze post is als volgt samengesteld:

1 actieve latente verliescompensatie	5.709.875	3.648.402
2 actieve latente belastingverplichting leningen	36.966	67.861
3 actieve latente woningverkoop	881.852	0
4 koopstart	65.000	0
5 certificaten Wooninvesteringsfonds (W.I.F.)	0	1.000.000
- af: voorziening voor mogelijk oninbaar deel		
vordering op het Wooninvesteringsfonds	<u>0</u>	<u>-700.000</u>
Totaal	<u>6.693.693</u>	<u>4.016.263</u>

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie en de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen.

De latente belastingvordering inzake voorwaartse verliescompensatie bedraagt € 5,7 miljoen en is gebaseerd op waardering tegen de contante waarde met een disconteringsvoet na belasting van 25% (2014: nominaal tegen 20%). De totale verrekenbare verliezen bedragen ultimo 2015 € 25,2 miljoen (ultimo 2014: € 18,2 miljoen).

De leningenportefeuille kent tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde en de fiscale waarde. Dit tijdelijke verschil bedraagt nominaal € 148.000 (2014: € 339.000) en is in de balans gewaardeerd tegen een contante waarde van € 37.000.

De latente belastingvordering inzake woningverkoop is gebaseerd op het tijdelijke verschil inzake sociaal vastgoed waarvan verwacht wordt dat deze in de komende vijf jaar verkocht wordt. In de balans gewaardeerd tegen een contante waarde van € 882.000.

ad 4 - koopstart

Saldo per 1 januari 2015	0	0
Mutaties in het boekjaar		
- verkoop van woningen	65.000	0
- mutatie door (door)verkoop koper	0	0
- waardeverandering verkochte woningen	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo per 31 december 2015	<u>65.000</u>	<u>0</u>

Ultimo 2015 zijn er 2 woningen verkocht onder de regeling koopstart.

VLOTTENDE ACTIVA**(4) Voorraden**

Deze post is als volgt samengesteld:

1 – voorraden	500	500
2 - vastgoed bestemd voor verkoop	<u>442.750</u>	<u>201.718</u>
Totaal	<u>443.250</u>	<u>202.218</u>

ad 1 - Voorraden:

Dit betreft de aanwezige voorraad onderhoudsmaterialen.

ad 2 - Vastgoed bestemd voor verkoop:

Dit betreft de in de verkoop staande woningen (4 stuks) die teruggekocht zijn van verkocht onder voorwaarden.

(5) Vorderingen

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
Deze post is als volgt samengesteld:		
1 - huurdebiteuren	49.080	58.997
2 - belastingen/premies sociale verzekeringen	190.467	150.000
3 - overige vorderingen	75.501	62.326
4 - overlopende activa	<u>54.598</u>	<u>67.698</u>
Totaal	<u>369.645</u>	<u>339.021</u>

ad 1 - Huurdebiteuren

Deze post is als volgt samengesteld:

1 - vorderingen	49.080	58.997
2 - af: voorziening huurdebiteuren	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal	<u>49.080</u>	<u>58.997</u>

De huurachterstanden kunnen als volgt naar tijdsduur en naar aantal huurders worden gespecificeerd:

Periode:	Aantal <u>31-12-2015</u>	Aantal <u>31-12-2014</u>	Achterstand <u>31-12-2015</u>	Achterstand <u>31-12-2014</u>
0 < 1 maand	62	74	18.892	23.484
1 < 2 maanden	16	18	13.487	15.282
2 < 3 maanden	5	6	7.927	8.396
3 < 4 maanden	3	4	6.037	7.897
4 < 5 maanden	1	1	2.738	1.426
> 5 maanden	<u>0</u>	<u>1</u>	<u>0</u>	<u>2.512</u>
	<u>87</u>	<u>104</u>	<u>49.080</u>	<u>58.997</u>

Achterstanden worden na 65 dagen in handen gesteld van de deurwaarder indien niet met de huurders een betalingsregeling kan worden getroffen.

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 0,50% (2014 : 0,62%) van de bruto-jaarhuur.

ad 2 - Belastingen en premies sociale verzekeringen

Deze post is als volgt samengesteld:

1 - nog terug te ontvangen omzetbelasting	<u>190.467</u>	<u>150.000</u>
Totaal	<u>190.467</u>	<u>150.000</u>

ad 3 - Overige vorderingen

Deze post is als volgt samengesteld:

1 - vertrokken bewoners	120.758	120.111
2 - af: voorziening voor vertrokken bewoners	<u>60.000</u>	<u>67.700</u>
Saldo vertrokken bewoners	68.758	52.411
Onderhoud voor rekening bewoners	1.865	4.966
Overige debiteurennota's	<u>4.878</u>	<u>4.949</u>
Totaal	<u>75.501</u>	<u>62.326</u>

Voor het risico van wanbetaling door vertrokken bewoners is een voorziening getroffen. Deze voorziening geeft het volgende verloop te zien:

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
Saldo per 1 januari 2015	67.700	46.097
Mutaties in het boekjaar		
- vrijval wegens afgeboekte c.q. ontvangen posten	-22.179	-46.097
- dotatie aan voorziening	<u>14.479</u>	<u>67.700</u>
Saldo per 31 december 2015	<u>60.000</u>	<u>46.097</u>

ad 4 - Overlopende activa

Deze post is als volgt samengesteld:

1 - te ontvangen rente	11.706	27.540
2 - vooruitbetaalde verzekeringspremies	0	33.442
3 - vooruitbetaalde onderhoudscontracten	0	3.916
4 - kasverkeer onderweg	558	633
5 - te ontvangen fietsenplan	229	452
6 - te ontvangen door te belasten onderhoud	0	1.056
7 - te verrekenen autokosten	2.869	642
8 - te ontvangen afwikkeling WIF	38.900	0
9 - overige	<u>336</u>	<u>18</u>
Totaal	<u>54.598</u>	<u>67.699</u>

De looptijd van alle vorderingen is, naar verwachting, korter dan een jaar.

(6) Liquide middelen

Deze post is als volgt samengesteld:

1 - kas	1.303	1.868
2 - rekening-courant bij banken	105.834	254.753
3 - spaarrekeningen bij banken	<u>1.988.236</u>	<u>3.795.000</u>
Totaal	<u>2.095.373</u>	<u>4.051.621</u>

Alle liquide middelen staan ter vrije beschikking.

PASSIVA

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
(7) Eigen vermogen		
Deze post is als volgt samengesteld:		
1 - overige reserves	9.389.224	6.884.805
2 - herwaardering verkocht onder voorwaarden	8.255.910	8.556.298
3 – jaarresultaat	<u>10.095.131</u>	<u>2.349.243</u>
Totaal	<u>27.740.265</u>	<u>17.790.347</u>

ad 1 - overige reserves

Saldo per 1 januari 2015	6.884.805	5.276.721
Mutaties in het boekjaar		
- saldo vorig boekjaar	2.349.243	1.189.963
- correctie mutatie voorgaande jaren	-223.875	81.721
- overheveling van herwaardering verkocht onder voorwaarden	<u>379.050</u>	<u>336.400</u>
Saldo per 31 december 2015	<u>9.389.224</u>	<u>6.884.805</u>

ad 2 - herwaardering verkocht onder voorwaarden

Saldo per 1 januari 2015	8.556.298	8.721.292
Mutaties in het boekjaar		
- door verkopen	283.121	411.819
- door terugkopen	-428.334	-158.692
- correctie mutatie waardeverandering voorgaande jaren	223.875	-81.721
- door waardeverandering	<u>-379.050</u>	<u>-336.400</u>
Saldo per 31 december 2015	<u>8.255.910</u>	<u>8.556.298</u>

(8) Voorzieningen

Deze post is als volgt samengesteld:

1 - onrendabele investering onderhoudsprojecten	0	1.051.566
2 - passieve latentie afwaardering lagere WOZ	0	0
3 – jubileumvoorziening	<u>23.000</u>	<u>0</u>
Totaal	<u>23.000</u>	<u>1.051.566</u>

ad 1 - voorziening onrendabele investeringen onderhoudsprojecten

Saldo per 1 januari 2015	1.545.000	0
Mutaties in het boekjaar		
- bij: dotatie/ vrijval in het boekjaar	-8.100	1.545.000
- af: onttrekking in het boekjaar	<u>0</u>	<u>0</u>
	1.536.900	1.545.000
Verrekend met onroerende zaken in ontwikkeling	<u>1.536.900</u>	<u>493.434</u>
Stand 31 december 2015	<u>0</u>	<u>1.051.566</u>

De voorziening betreft de onrendabele investeringen in het onderhoudsproject de HUCO's. Deze voorziening is gevormd omdat de stand van de projecten per ultimo boekjaar dusdanig is, dat doorgang onomkeerbaar is. De hoogte van de voorziening is bepaald op basis van de bedrijfswaardeberekeningen (FMP) en de begrote investeringsbedragen.

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
ad 3 - jubileumvoorziening		
Saldo per 1 januari 2015	0	0
Mutaties in het boekjaar	<u>23.000</u>	<u>0</u>
Stand 31 december 2015	<u>23.000</u>	<u>0</u>

(9) Langlopende schulden

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2014</u>
	totaal	looptijd >5 jaar	totaal	looptijd >5 jaar
1 - leningen overheid	0	0	108.720	0
2 - leningen kredietinstellingen	41.465.000	32.200.000	41.465.000	39.200.000
3 - terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	11.749.315		11.981.888	
Totaal	<u>53.214.315</u>	<u>32.200.000</u>	<u>53.555.608</u>	<u>39.200.000</u>

Het verloop van deze posten is als volgt:

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
ad 1 - leningen overheid		
Saldo per 1 januari 2015	108.720	113.667
Mutaties in het boekjaar		
- nieuwe leningen	0	0
- aflossingen 2015	<u>-108.720</u>	<u>-4.947</u>
Saldo per 31 december	<u>0</u>	<u>108.720</u>
ad 2 - leningen kredietinstellingen		
Saldo per 1 januari 2015	41.465.000	42.825.000
Mutaties in het boekjaar		
- nieuwe leningen	0	3.700.000
- aflossingen	<u>0</u>	<u>-5.060.000</u>
Saldo per 31 december 2015	<u>41.465.000</u>	<u>41.465.000</u>

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de leningen bedraagt ultimo 2015 3,76% (2014: 3,76%).

De leningen worden op basis van annuïteiten, lineair of ineens (fixe) afgelost.

Het aflossingsbestanddeel in het komend jaar bedraagt € 2.265.000.

Zekerheden

De rente en aflossing van de leningen wordt gegarandeerd door de gemeente Brummen of het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De borging verkregen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft betrekking op de leningen kredietinstellingen (€ 41,5 miljoen).

Marktwaarde

De marktwaarde van de leningen ultimo 2015 bedraagt € 46,6 miljoen (2014 € 48,1 miljoen).

	31-12-2015	31-12-2014
ad 3 - terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
Saldo per 1 januari 2015	11.981.888	11.612.273
Mutaties in het boekjaar		
- verkoop woningen	425.250	762.000
- terugkoop woningen	-646.063	-209.300
- waardeverandering	-212.048	-183.085
Saldo per 31 december 2015	<u>11.549.027</u>	<u>11.981.888</u>

(10) Kortlopende schulden

Deze post is als volgt samengesteld:

1 - schulden aan leveranciers	575.250	588.441
2 - belastingen en pensioenlasten	637.770	190.702
3 - overlopende passiva	<u>790.280</u>	<u>813.777</u>
Totaal	<u>2.003.300</u>	<u>1.592.921</u>

ad 1 - schulden aan leveranciers

Deze post is als volgt samengesteld:

- crediteuren	<u>575.250</u>	<u>588.441</u>
Totaal	<u>575.250</u>	<u>588.441</u>

ad 2 - belastingen en pensioenlasten

Deze post is als volgt samengesteld:

- omzetbelasting	578.340	135.474
- loonheffing	45.080	37.593
- pensioenlasten	<u>14.350</u>	<u>17.635</u>
Totaal	<u>637.770</u>	<u>190.702</u>

ad 3 - overlopende passiva

Deze post is als volgt samengesteld:

1 - niet-vervallen rente	710.444	714.349
2 - vooruit ontvangen huur	63.888	56.117
3 - te betalen bankkosten	972	967
4 - te betalen kosten diftar-aanslag	269	294
5 - te betalen afrekening stookkosten	0	15.926
6 - te betalen presentievergoeding/salarissen	2.118	2.972
7 - saldo personeelsvereniging	2.445	2.590
8 - reservering vakantiedagen	10.144	0
9 - afwikkeling groot-onderhoud	0	20.171
10 - overige	<u>0</u>	<u>391</u>
Totaal	<u>790.280</u>	<u>813.777</u>

De looptijd van alle kortlopende schulden is korter dan een jaar.

NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

Obligo aan het WSW uit hoofde van de door het WSW geborgde leningen, die opeisbaar wordt indien blijkt dat het aan het WSW betaalde disagio niet voldoende is om de aanspraken op het WSW te dekken. Het WSW verwacht conform de actuele meerjarenliquiditeitsprognose voor de komende vijf jaar geen beroep te doen op deze obligoverplichting.

TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
(11) Huren		
Te ontvangen netto-huur van:		
- woningen en woongebouwen	9.502.755	9.261.523
- onroerende goederen, niet zijnde woningen	<u>31.303</u>	<u>30.052</u>
	9.534.058	9.291.575
- af: huurderiving wegens leegstand	-39.585	-57.982
- af: huurderiving wegens oninbaarheid	<u>-259</u>	<u>-3.745</u>
Totaal	<u>9.494.215</u>	<u>9.229.848</u>

De te ontvangen netto-huur 2015 is ten opzichte van 2014 gewijzigd als gevolg van:

- de huurverhoging per 1 juli 2015 die gemiddeld 2,76% bedroeg (2014: 4,48%)
- huurverhoging als gevolg van geriefsverbeteringen, verbetering van woningen etc.
- het toepassen van huurharmonisatie bij mutatiewoningen
- verkoop van 19 woningen uit de bestaande voorraad

De huurderiving bedroeg in het boekjaar 0,41% (2014: 0,62%) van de te ontvangen huur.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
(12) Vergoedingen		
Te ontvangen vergoedingen voor:		
- overige zaken, leveringen en diensten	254.338	246.118
- af: huurderiving wegens leegstand	-2.076	-1.514
- af: huurderiving wegens overige redenen	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal	<u>252.261</u>	<u>244.604</u>

Dit betreffen bijdragen die huurders boven de netto-huurprijs betalen voor glasverzekering, servicefonds en dergelijke. De vergoedingen zijn gebaseerd op geraamde kosten en worden, indien noodzakelijk, jaarlijks aangepast.

De vergoedingsderiving bedroeg in het boekjaar 0,81% (2014: 0,62%) van de te ontvangen vergoedingen.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
(13) Verkoopopbrengsten		
Te ontvangen vergoedingen voor:		
- verkoopopbrengsten (reguliere verkoop)	2.552.911	1.258.306
- af: verkoopkosten, boekwaarde en deriving	<u>-505.344</u>	<u>-231.912</u>
Totaal	<u>2.047.567</u>	<u>1.026.394</u>

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
(14) Overige bedrijfsopbrengsten		
Te ontvangen vergoedingen voor:		
- vergoeding bij schade-afhandeling	1.182	0
- pro rata-afrekening BTW 2011-2013	21.316	0
- afwikkeling project Elzenbos	0	150.373
- overige bedrijfsopbrengsten	<u>200</u>	<u>42</u>
Totaal	<u>22.698</u>	<u>150.415</u>

BEDRIJFSLASTEN

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
(15) Afschrijvingen op materiële vaste activa		
- woningen en woongebouwen	1.926.108	1.907.420
- onroerende zaken niet-zijnde woningen	576	1.103
- activa ten dienste van de exploitatie	<u>88.425</u>	<u>104.861</u>
Totaal	<u>2.015.108</u>	<u>2.013.384</u>
(16) Overige waardeveranderingen		
- waardeverandering sociaal vastgoed	-3.973.927	-2.312.000
- waardeverandering vastgoedbeleggingen	60.000	80.000
- waardeverandering vastgoed in ontwikkeling	0	121.759
- afboeking geannuleerde projectkosten	2.824	20.171
- onrendabele investering onderhoudsprojecten	<u>-8.100</u>	<u>1.545.000</u>
Totaal	<u>-3.919.203</u>	<u>-545.070</u>
(17) Lonen en salarissen		
- salarissen	738.474	757.168
- af: ontvangen ziekengelden	<u>-19.194</u>	<u>-7.362</u>
Totaal	<u>719.280</u>	<u>749.806</u>
(18) Sociale lasten		
- sociale lasten	<u>104.564</u>	<u>105.216</u>
Totaal	<u>104.564</u>	<u>105.216</u>
(19) Pensioenlasten		
- pensioenlasten	<u>122.611</u>	<u>139.703</u>
Totaal	<u>122.611</u>	<u>139.703</u>
(20) Onderhoudslasten		
Niet-planmatig onderhoud:		
1 - klachtenonderhoud	400.882	368.465
2 - mutatieonderhoud	190.064	114.138
3 - dagelijks onderhoud	223.897	170.379
4 - woningverbetering	0	9.234
5 - groot-onderhoud bij mutatie	<u>29.205</u>	<u>36.839</u>
	844.047	699.055
Planmatig onderhoud:		
6 - planmatig onderhoud	<u>880.684</u>	<u>642.010</u>
Totaal	<u>1.724.731</u>	<u>1.341.065</u>

ad 1 - Klachtenonderhoud:

In 2015 werden er 1.897 reparatieverzoeken ingediend.

In 2014 werden er 1.883 reparatieverzoeken ingediend.

ad 2 - Mutatieonderhoud:

In 2015 betreft dit 119 mutaties (gemiddelde kosten per mutatie: € 1.597).

In 2014 betreft dit 69 mutaties (gemiddelde kosten per mutatie: € 1.654).

ad 4 - Woningverbetering:

In 2015 zijn er geen verbeteringen uitgevoerd.

In 2014 betreft dit 9 verbeteringen. Daarnaast is € 9.769 geactiveerd, dan wel elders gedeclareerd.

ad 5 - Groot-onderhoud bij mutatie:

In 2015 betreft dit 17 mutaties (gemiddelde kosten: € 17.179). Daarnaast is € 262.843 geactiveerd.

In 2014 betreft dit 17 mutaties (gemiddelde kosten: € 21.670). Daarnaast is € 331.553 geactiveerd.

	2015	2014
(21) Leefbaarheid		
- leefbaarheid	88.941	41.206
Totaal	88.941	41.206
(22) Heffingen		
- saneringsheffing CFV	0	300.778
- verhuurdersheffing	850.044	809.512
Totaal	850.044	1.110.290
(23) Overige bedrijfslasten		
1 - Overige kostensoorten:		
- overige personeelskosten	66.996	55.495
- huisvestingskosten	45.791	55.545
- kosten raad van commissarissen	63.568	56.626
- uitzendkrachten	107.928	158.833
- algemene kosten	436.709	411.920
2 - Zakelijke bedrijfslasten:		
- belastingen	272.962	271.924
- verzekeringen	30.071	37.595
- contributie landelijke federatie en Autoriteit Woningcorporaties (AW)	17.718	12.858
3 - Serviceverlening\overige lasten:		
- gas, water en elektra	23.044	50.153
- onderhouds- en schoonmaakkosten	168.917	138.883
- dotatie voorziening dubieuze debiteuren	14.479	67.700
- dotatie voorziening vordering op het WIF	-21.619	200.000
- diversen	60.607	87.122
Totaal	1.287.171	1.604.654

Accountants honoraria

De volgende kosten van de accountantsorganisatie, die belast is met de controle van deze jaarrekening, zijn ten laste van het resultaat gebracht:

- controle van de jaarrekening	43.370	38.296
- overige adviesdiensten	0	7.674
- fiscale adviesdiensten	26.178	21.130
Totaal	69.548	67.100

(24) Niet-gerealiseerde waardeveranderingen

Woningen Verkoop onder Voorwaarden:

- waardemutatie door wijziging WOZ-waarden	-379.050	-336.400
- terugkoopwaarde VoV-woningen	212.048	183.085
Totaal	-167.002	-153.315

FINANCIELE BATEN EN LASTEN

	2015	2014
(25) Rentebaten		
- rente op uitgezette middelen	24.711	23.630
- rente op overige vorderingen	68.793	8.900
Totaal	93.504	32.530

(26) Rentelasten

Langlopende schulden:

- rente leningen overheid	516	4.390
- rente leningen kredietinstellingen	1.557.339	1.618.608
Kortlopende schulden:		
- rente overige schulden	9.439	9.439

Totaal	1.567.294	1.632.437
--------	-----------	-----------

BELASTINGEN

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
(27) Vennootschapsbelasting		
- mutatie latentie leningen	-30.895	-38.281
- opname latentie verliescompensatie	2.061.473	49.740
- latentie woningverkoop	<u>881.852</u>	<u>0</u>
Totaal	<u><u>2.912.430</u></u>	<u><u>11.459</u></u>

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met de vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet of beperkt aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met mutaties in de latente belastingvorderingen en -schulden.

De berekening van de belastingplicht is als volgt opgebouwd:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Commercieel resultaat conform winst- en verliesrekening	<u>7.182.701</u>	<u>2.337.784</u>
Bij:		
- fiscaal lagere afschrijving mat. vaste activa	1.748.625	1.959.871
- opwaardering door hogere WOZ-waarde	1.805.902	0
- bijdrage Centraal Fonds Volkshuisvesting	0	300.778
- gemengde kosten	<u>4.500</u>	<u>4.400</u>
	<u>3.559.027</u>	<u>2.265.049</u>
Af:		
- fiscaal geen opbrengsten woningverkoop	2.115.382	1.026.394
- fiscaal geen waardeveranderingen	3.752.201	411.926
- fiscaal hogere lasten onderhoud	4.898.568	356.540
- fiscaal lager projectresultaat nieuwbouw	0	0
- afwaardering door lagere WOZ-waarde	0	0
- vrijval (dis-)agio op leningen	191.405	191.405
- investeringsaftrek (milieu en kleinschaligheid)	<u>15.048</u>	<u>928</u>
	<u><u>10.972.604</u></u>	<u><u>1.987.193</u></u>
Belastbaar resultaat	<u><u>-230.876</u></u>	<u><u>2.615.640</u></u>

Er is over zowel 2014 als 2015 geen vennootschapsbelasting verschuldigd.

OVERIGE INFORMATIE

Werknemers

Gedurende het verslagjaar 2015 had de corporatie gemiddeld 11,86 werknemers in dienst (2014: 12,75). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

Honorering directeur-bestuurder in het boekjaar 2015

Op 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) in werking getreden. De directeur-bestuurder wordt op grond van deze wet gezien als topfunctionaris. In het kader van de WNT worden de volgende gegevens gemeld.

	Boekjaar 2015	Boekjaar 2014
Naam	F.M.M. Visschedijk	F.M.M. Visschedijk
Functie	directeur- bestuurder	directeur-bestuurder
Beloning (incl. dienstjubileum)	131.299	140.297
Door de werkgever betaalde vrijwillige sociale verzekeringspremies	0	0
Belastbare vaste en variabele onkosten-vergoedingen	0	0
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn (pensioenpremies)	21.606	25.322
Totale uit publieke middelen gefinancierde bezoldiging en relevant voor de toepassing van de WNT	152.905	165.619
Duur van het dienstverband in het boekjaar (in maanden)	12	12
Omvang van het dienstband in het boekjaar	36 uur	36 uur
Einde dienstverband	niet van toepassing	niet van toepassing
Jaar waarin het dienstverband is geëindigd	niet van toepassing	niet van toepassing
In het boekjaar verrichte uitkeringen wegens beëindiging van het dienstverband	niet van toepassing	niet van toepassing

De directeur-bestuurder valt in de overgangsregeling van de WNT, nu de met hem gemaakte bezoldigingsafpraak (ruim) voor 1 januari 2013 is overeengekomen. Dat betekent dat de bezoldiging overeenkomstig de wettelijke regeling in zeven jaar zal worden aangepast.

Bezoldiging leden van de Raad van Commissarissen

De WNT geeft ten aanzien van de bezoldiging van commissarissen aan dat deze per 1 januari 2013 maximaal 5% (lid) of 7,5% (voorzitter) mag bedragen van de voor de organisatie geldende maximale bezoldiging van de directeur-bestuurder. Een commissaris die voor 1 januari 2013 is benoemd en wiens vergoeding hoger is dan de WNT aangeeft, kan deze hogere vergoeding blijven ontvangen tot het moment van herbenoeming op basis van het overgangsrecht.

De bezoldiging van de afzonderlijke leden van de Raad van Commissarissen in 2015 is als volgt:

Naam	Functie	Periode	Bezoldiging 2015	Bezoldiging 2014
Dhr. Ing. G.W. Nijman	Voorzitter	01-01-2015 / 31-12-2015	8.400	8.400
Dhr. Drs. F.T. Hendriks	vice-voorzitter	01-01-2015 / 31-12-2015	7.700	7.700
Dhr. Mr. Drs. J.H. van Breda	Lid	01-01-2015 / 31-12-2015	7.000	7.000
Mevr. A.J.E. Willemsen-Masselink	Lid	01-01-2015 / 31-12-2015	7.000	7.000
Dhr. Drs. R.P. Huyben RA RB	Lid	01-01-2015 / 31-12-2015	7.000	7.000

De ingevolge art 2:383 BW te vermelden bezoldiging voor bestuurders en (gewezen) toezichthouders bedraagt € 162.231 (2014: € 175.208) resp. € 46.399 (2014: € 46.518). Naast de hierboven krachtens de WNT vermelde componenten, bevat deze bezoldiging met name de verplichte sociale verzekeringspremies en voor zover van toepassing de niet-verrekenbare in rekening gebrachte omzetbelasting.

OVERIGE GEGEVENS

Toerekening jaarresultaat

In afwachting van goedkeuring van de Raad van Commissarissen is het resultaat nog niet aan de reserves toegevoegd c.q. onttrokken.

	2015	2014
De verdeling van het resultaat is als volgt:		
- ten laste/ten gunste van de overige reserves	10.474.181	2.685.643
- ten laste van de herwaarderingsreserve	-379.050	-336.400
Totaal	<u>10.095.131</u>	<u>2.349.243</u>

Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Woningstichting Brummen en Sprengenland Wonen onderzoeken de mogelijkheden tot een fusie per 1 januari 2017.

Verder zijn er geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Woningstichting Brummen

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2015 van Woningstichting Brummen te Brummen gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2015 en de winst-en-verliesrekening over 2015 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

In artikel 127, tweede lid, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is bepaald dat het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) tot 1 januari van het eerstvolgende verslagjaar na inwerkingtreding van de Woningwet van toepassing blijft voor de jaarrekening, het jaarverslag, het volkshuisvestigingsverslag en het onderzoeken en beoordelen van die verslagen door de accountant. Dit betekent dat voor verslagjaar 2015 het Bbsh zijn kracht heeft behouden voor deze onderwerpen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

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

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

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT, en het controleprotocol in rubriek A van bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

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

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.

Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

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

Oordeel betreffende de jaarrekening

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Brummen per 31 december 2015 en van het resultaat over 2015 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

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

Hengelo, 18 mei 2016

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. R.W. van Hecke RA