



Woningstichting Gouderak



JAARVERSLAG 2014

25 juni 2015

ALGEMENE GEGEVENS

NAAM VAN DE TOEGELATEN INSTELLING

Woningstichting Gouderak

GEMEENTE WAARIN ONDERNEMING IS GEHUISVEST

Gemeente Ouderkerk, met ingang van 1-1-2015 Gemeente Krimpenerwaard kern Gouderak

DATUM AKTE VAN OPRICHTING

21 juni 1947 als Algemene Woningbouwvereniging Gouderak

LAATSTE STATUTENWIJZIGING

26 mei 2014

CONTACTGEGEVENS

Boezemsingel 4, 2831 XR te Gouderak

Telefoon: 088 022 5900

E-mail: info@wsgouderak.nl

HANDELSREGISTER

KvK nummer: 290 12 863

RSIN: 004010577

JAARVERSLAG 2014

Voorwoord

De belangrijkste taak van een corporatie is en blijft het huisvesten van mensen met een lager inkomen die niet of moeilijker zelf kunnen voorzien in woonruimte, goed onderhoud plegen en zorgen voor tevreden huurders (en tegenwoordig ook kopers). Dit werk vormt de basis van de WSG. Het is allemaal niet erg in het oog springend en wordt vaak gezien als iets dat vanzelfsprekend is, maar wij staan ervoor dat deze basis solide is en blijft.

De wereld om ons heen is turbulent geworden. Niet in de laatste plaats vanwege incorrect handelen van enkele woningcorporaties. Het gros van de woningcorporaties in de sector werkt al sinds jaar en dag sober en doelmatig werkt aan de volkshuisvesting. De parlementaire enquête en het wetgevingstraject van afgelopen jaren hebben de volkshuisvesting in een hoek van control, regeldrift en overheidssturing gedrukt. Daar hebben we mee te dealen. De sector wordt vanuit die regeldriften en de verhuurdersheffing met enorme meerkosten geconfronteerd. De kans op misstanden neemt daardoor mogelijk af maar grosso modo krijgt de huurder krijgt voor al die meerkosten geen enkele meerwaarde in het wonen. Het middel kan wel eens veel erger zijn dan de kwaal. Het is daarom voortdurend onze taak om ons de vraag te stellen welke regelgeving van toegevoegde waarde is en ons te verzetten tegen wat onredelijk en onnodig is. Zo kan de Wst. Gouderak zich nog altijd niet neerleggen bij de verhuurdersheffing omdat die geen enkele relatie heeft met het wonen. Het is ons doel om alle middelen zo veel mogelijk ten goede te laten komen aan het woongenot van onze doelgroep.

Met de wetenschap dat de wereld om ons heen zou gaan veranderen heeft de Woningstichting in de afgelopen jaren geconcludeerd dat de organisatie anders zou moeten worden ingericht. Een extern adviesbureau heeft geholpen met het formuleren van de nieuwe organisatiestructuur. Op grond van dat advies is er met ingang van 1 juli 2014 een wijziging opgetreden in de besturing van de Woningstichting. Van de zeven bestuurders traden er zes terug. De toenmalige voorzitter (ondergetekende) is met ingang van 1 juli 2014 aangesteld als directeur bestuurder. Een woord van dank is verschuldigd aan de voormalige bestuursleden die zich jarenlang met passie hebben ingezet voor de Woningstichting en haar huurders.

Het heeft de nodige energie gevraagd om de nieuwe organisatie vorm te geven. Belangrijkste stappen die werden gezet zijn het onder brengen van het reparatieverzoeken proces bij onze vaste aannemers en het samenvoegen van de verschillende administraties zoals verhuur en financiën tot één administratie. Naar ons idee gaan de inspanningen van het laatste half jaar zich de komende jaren uitbetalen in een meer inzichtelijke en efficiëntere bedrijfsvoering.

In 2008 werd de beleidsvisie 2008 - 2018 opgesteld. Deze beleidsvisie is grotendeels waargemaakt. De kritische lezer kan oordelen dat op het gebied van de leefbaarheid niet is waargemaakt wat we beoogden. Het maatschappelijke klimaat is op dit punt echter behoorlijk naar beneden bijgesteld. Inmiddels zijn de mogelijkheden om daar in te kunnen en mogen investeren fors aan banden gelegd. Bijzondere noot van de afgelopen jaren is dat in 2014 voor het eerst in het bestaan van de Woningstichting 5 woningen bovenbereikbaar zijn verhuurd. Hoewel het nog geen 2018 is, is besloten om in 2015 een herzien beleidsplan op te stellen. De aanzet daarvoor is eind 2014 in samenspraak met de huurdersbelangenvereniging gezet.

Met ingang van 1 januari 2015 is de bestaande gemeente Ouderkerk opgegaan in de nieuwe gemeente Krimpenerwaard. De verhoudingen met de gemeente Ouderkerk waren niet optimaal. Woningstichting Gouderak streeft er naar om op constructieve wijze samen te werken met het bestuur van de nieuwe gemeente.

Karel van Berk
Directeur bestuurder

1. Algemene beschouwing

1.1 Realisatie nieuwbouw

Begin 2014 zijn de laatste 10 huurders in hun woning getrokken. In 2014 is nog wat nazorg gepleegd aan de woningen. Er is één fundamenteel negatief punt dat blijft terugkeren bij de nieuwbouw van de woningen. De bewoners klagen over het kromtrekken van de voordeuren waardoor ze moeilijk sluiten.

In 2014 besloot de gemeente om twee omgevingsvergunningen in te trekken. Te weten de bouw van nog drie woningen op de centrumlocatie en de aanbouw achter het dr. Boumanhuis. De Woningstichting heeft hier beroep respectievelijk bezwaar op ingediend. De procedures hiervoor lopen nog.

1.2 Verkoop woningen onder Koopgarantregeling

WSG continueert de verkoop onder de Koopgarantregeling.

De kenmerken van verkopen onder de Koopgarantregeling zijn:

1. Minimaal 10% korting op aankoop prijs, WSG hanteert 25% (bestuursbesluit d.d. 11-10-2010)
2. Terugkoopverplichting door corporatie
3. Winst- en verliesdeling volgens verhouding Fair Value tabel, bestaande bouw 1:2 tot 01-11-2011 en 1: 1,5 na 1 -11-2011. De wijziging is een besluit van de overheid. In de praktijk werkt dit als volgt: De Woningstichting Gouderak hanteert tot op heden een korting van 25% van de getaxeerde waarde. Bij de fair value regeling 1:2 deelt de corporatie voor 2 keer het kortingspercentage in de waardeverandering. Wanneer de getaxeerde waarde bij terugkoop met bijvoorbeeld 20.000 is gewijzigd komt daarvan 2 keer 25%= 50% (€10.000) voor rekening van de corporatie. Bij de fair value regeling 1:1,5 deelt de corporatie voor 1,5 keer het kortingspercentage in de waardeverandering. Wanneer de getaxeerde waarde bij de terugkoop met bijvoorbeeld 20.000 is gewijzigd komt daarvan 1,5 keer 25%= 37,5% (€ 7.500,-) voor rekening van de corporatie. De huurder deelt dan voor 62,5% in de waardeverandering.
4. Meerwaarde woning door verbetering 100% ten gunste van koper

In het verleden is afgesproken dat verkoop gefaseerd plaats vindt en dat op volgorde van aanvraag per straat of blok niet meer dan 49% van de woningen wordt verkocht. De woningen worden eerst aangeboden aan de zittende huurders van die woningen. Zij krijgen een aanbiedingsbrief met daarin een indicatie van de woningwaarde van hun woning. Als zij geen interesse hebben in de aankoop van hun woning verandert er voor hen niets. Zodra een huurder verhuist uit een woning uit een complex dat is geselecteerd voor verkoop, biedt WSG de woning te koop aan op de vrije markt onder de Koopgarantregeling. Op de vrije markt hebben (koop)starters in de kern Gouderak een streepje voor op andere potentiële kopers.

In 2014 werden 3 woningen verkocht bij mutatie. Er is één woning verkocht aan de zittende huurder en er zijn twee woningen verkocht aan starters.

Jaartal	Aantal verkochte woningen
2011	4
2012	4
2013	7
2014	3
TOTAAL	18

Overzicht verkochte woningen onder Koopgarantregeling sinds begin in 2011

1.3 Overleg en samenwerking derden

1.3.1 Federatie van Woningcorporaties in de Krimpenerwaard

De WSG is lid van de Federatie van Woningbouwcorporaties in de Krimpenerwaard. De federatie zet zich in voor regionale volkshuisvestelijke zaken, zoals de Huisvestingsverordening (zie 2.2.1 Woonvisie en huisvestingsverordening), het regionale woonruimteverdeelsysteem (zie 2.2.2 Woonruimteverdeelsysteem), het Regionaal Sociaal Statuut en de Regionale Klachtencommissie Krimpenerwaard (zie 2.3.4 Regionale Klachtencommissie Krimpenerwaard).

1.3.2 Regionaal Sociaal Statuut

1 oktober 2009 geldt het nieuwe Regionaal Sociaal Statuut voor de Krimpenerwaard. In 2011 is afgesproken dat het statuut voldoet in alle behoeften en dat evaluatie daarom niet nodig is. In 2013 is het statuut opnieuw tegen het licht gehouden en zijn enkele aanpassingen doorgevoerd gebaseerd op eerdere ervaringen van de diverse betrokken corporaties en huurdersbelangenverenigingen. Eind 2014 is de herziene versie door alle partijen in de Krimpenerwaard getekend. Het statuut voldoet aan de behoeften.

1.3.3 Huisvestingsverordening

Op 4 juni 2014 werd de nieuwe huisvestingswet gepubliceerd. De Huisvestingswet 2014 biedt gemeenten het (uitputtende) instrumentarium in te grijpen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Gebruikmaken van dit instrumentarium – door een Huisvestingsverordening vast te stellen – is niet vanzelfsprekend en dient periodiek onderbouwd en getoetst te worden. Bestaande Huisvestingsverordeningen op basis van de wet uit 1993 vervallen van rechtswege per 1 juli 2015. Bij inwerkingtreding van de wet (1 januari 2015) is het gemeenten niet meer toegestaan in convenanten of andere afspraken regels met betrekking tot de verdeling van woonruimte of wijzigingen in de woonruimtevoorraad vast te leggen. Beide hebben als consequentie dat gemeenten het bestaande huisvestingsbeleid zullen moeten herzien. Met ingang van 1 januari 2015 is er een nieuwe gemeente Krimpenerwaard. Deze gemeente zal in overleg met de federatie van woningcorporaties Krimpenerwaard een nieuwe verordening op stellen en vaststellen.

1.3.4 Convenant Schuldhulpverlening

In 2013 ontvingen wij een concept Convenant Schuldhulpverlening van Sociale Zaken K5. Hierin staan afspraken opgenomen rondom de hulp aan huishoudens die in traject van schuldhulpverlening zitten of gaan. Sociale Zaken zal hierbij nauw gaan samenwerken met de betrokken woningcorporaties binnen de K5 gemeenten. Zowel het bestuur WSG als bestuur HBV zijn akkoord met het concept convenant, echter tot op heden heeft WSG van Sociale Zaken nog geen definitief convenant ontvangen ter ondertekening.

1.3.5 Aedes en netwerkoverleggen kleine regionale corporaties

Woningstichting Gouderak is lid van Aedes. Aedes is als brancheorganisatie onze vertegenwoordiger op rijksniveau en fungeert indien nodig als kennisbank en als verbinding met andere corporaties. Aedes heeft haar koers verlegd en geeft meer aandacht aan collectieve belangenbehartiging, het gevolg is dat individuele ondersteuning is geminimaliseerd. Bij het bestuur van de Woningstichting Gouderak heerst een algemeen onbehagen dat Aedes te weinig aandacht heeft voor de belangen van de kleine corporaties.

1.4 Woningstichting Gouderak in een nieuwe jas

Het extern bureau Link PPO adviseerde de Woningstichting de primaire processen uit te besteden en met één medewerker en één bestuurder de WSG aan te sturen. In de loop van 2014 bleek dat het opdrachtgever zijn ook inspanningen vraagt in de sfeer van het overdragen van werkzaamheden en dat er vooralsnog twijfel is over de vraag hoeveel energie het overdragen van werk kost in relatie tot de daadwerkelijke inspanningen. Daarnaast werd de conclusie dat het uitbesteden zou kunnen leiden tot een versnipperde administratie wanneer dit bij meerdere partijen zou worden ondergebracht. Een andere keuze was alles bij een partij onder te brengen maar dan ontstaat al snel de gedachte dat fuseren de volgende stap zal zijn. Alles overwegende is besloten een deel van de primaire processen toch in eigen huis te houden. In 2014 is de focus vooral gelegd bij de daarvoor benodigde automatisering, het uitbesteden van de repartieverzoeken en voorbereiden van de overdracht van derden naar intern van de verhuuradministratie en financiële administratie. Per 1 januari 2015 wordt de financiële en de verhuuradministratie in eigen huis gedaan. Dit vergt een herziene inrichting van de organisatie die in 2015 verder zal worden afgerond.

1.5 Visitatie

Sinds 1 januari 2007 is in de Aedescode opgenomen dat alle leden zich verplichten zich eens in de vier jaar te laten visiteren. Visitaties geven inzicht in de maatschappelijke presentaties van de corporaties. Daarnaast geeft de visitatie inzicht in de 'checks and balances' van de corporatie onder het hoofdstuk Governance. Met de visitatie legt de corporatie verantwoording af aan de omgeving, de visitatierapporten zijn dan ook openbaar.

In november 2011 heeft Raeflex de visitatie gedaan. Eind 2015 zal opnieuw de visitatie moeten worden uitgevoerd.

1.6 WSG-Nieuws en website

Eenmaal per kwartaal verschijnt het WSG Nieuws, een nieuwsbrief met daarin informatie over uiteenlopende onderwerpen die voor de huurders interessant kunnen zijn. Ook staat in elke nieuwsbrief aangegeven wanneer er spreekuur wordt gehouden en wat te doen en wie te bellen bij onderhoudsklachten of calamiteiten.

Naast de nieuwsbrief is ook de website beschikbaar voor het vinden van antwoorden op uiteenlopende.

2. BBSH-Prestatievelden

In het besluit beheer sociale huursector (BBSH) is een aantal prestatievelden genoemd, waaraan een woningcorporatie moet voldoen om als erkende toegelaten instelling te worden toegelaten. Deze prestatievelden zijn:

- de kwaliteit van het woningbezit
- het verhuren van woningen (huisvesten van de doelgroepen)
- het betrekken van bewoners bij beleid en beheer
- leefbaarheid
- wonen en zorg
- financiën
- bedrijfsvoering en administratie

Het volkshuisvestingsverslag geeft per prestatieveld aan hoe de WSG in 2014 invulling heeft gegeven aan haar taken en verplichtingen. Dit verslag is tevens het bestuursverslag. In paragraaf 2.1 t/m 2.7 treft u de activiteiten van de verantwoordingsvelden van het BBSH aan.

2.1 Kwaliteit van het woningbezit

Het kwaliteitsbeleid van de WSG is er op gericht dat de woningvoorraad zodanig wordt onderhouden en verbeterd, dat een goede woonsituatie wordt gerealiseerd en een geriefelijke woning wordt aangeboden tegen een redelijke prijs. Een en ander afgezet tegen de woningmarkt ter plaatse en in de directe omgeving.

Elk jaar wordt een derde van ons totale woningbestand grondig geïnspecteerd.

Aan de hand van deze periodieke inspectie van alle woningen en de bestaande eigen meerjarenbegroting wordt de meerjarenonderhoudsbegroting jaarlijks geactualiseerd. Hieruit is vervolgens een planning en begroting voor 2014 - 2024 gedestilleerd.

2.1.1 Service afhandeling

Er werden in 2014 minder verzoeken ingediend op het gebied van onderhoud dan in 2013. Bij dit aantal is inbegrepen de verzoeken om levering van zand en grond ten behoeve van ophogingen (welke door huurders zelf werden uitgevoerd).

De kosten voor het dagelijks onderhoud bedroegen in 2014 gemiddeld € 533,- per woning (2013: € 1254,- per woning). In 2014 was er nog de nasleep van de grote hoeveelheid mutaties uit 2014. In 2013 zijn er aanzienlijk meer woningen gemuteerd dan voorgaande jaren. Een groot deel van deze woningen werd voor mutatie lang bewoond door de vertrekkende huurders (het betrof hier huurders 65+ die zijn verhuisd naar project Kranepoort). Bij mutatie dienden deze woningen eerst grondig gerenoveerd te worden.

2.1.2 Duurzaam en energiezuinig

De WSG streeft naar het gebruik van duurzame materialen bij onderhoud en renovatie, en heeft daartoe in het verleden een intentieverklaring ondertekend bij de Regio Midden-Holland. Bij de planvorming rond de nieuwbouw zijn deze afspraken ook meegenomen.

Energiebesparende maatregelen vallen vaak samen met regulier onderhoud (denk aan het plaatsen en vervangen van CV ketels), maar vinden ook plaats op verzoek van huurders (denk bijvoorbeeld aan het plaatsen van dubbele beglazing boven).

Indien bij mutatie van een woning blijkt dat deze nog niet is voorzien van een CV-HR installatie dan wordt er een dergelijke installatie geplaatst. In 2014 zijn er 7 individuele CV ketels en is er één collectieve CV ketelopstelling (Populierenhof) vervangen

2.2 Het huisvesten van de doelgroep

2.2.1 Woonvisie en huisvestingsverordening K5

De Regionale Huisvestingsverordening opgesteld en op 1 oktober 2009 ondertekend door de gemeenten en woningcorporaties van de K5.

Enkele opvallende zaken uit de Huisvestingsverordening K5:

- we werken met een centraal woning-aanbodstelsel voor de gehele Krimpenerwaard,
- we werken met een eenduidig systeem met betrekking tot het verstekken van urgentieverklaringen,
- er zijn regels opgesteld voor koppeling van huurprijs met inkomen,
- nieuwbouw vindt in eerste instantie plaats voor inwoners van de eigen kern.

De huisvestingsverordening regelt de methodiek van toewijzen van schaarse huurwoningen onder de liberalisatiegrens (€ 699,48 per maand) in vijf gemeenten in de Krimpenerwaard: Bergambacht, Nederlek, Ouderkerk, Schoonhoven en Vlist (K5-gemeenten). Het is een door de gemeenten vastgestelde regeling waar de corporaties uitvoering aan geven. Alle betrokken woningstichtingen en -verenigingen hanteren met ingang van 1 oktober 2009 dezelfde regels. De betrokken corporaties zijn:

- Woningstichting Gouderak
- Woningbouwstichting "Samenwerking"
- Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist
- QuaWonen
- Woningbouwvereniging Beter Wonen
- Vestia Midden Nederland

2.2.2 Woonruimteverdeelsysteem

De woningen worden toegewezen met behulp van het gezamenlijke woonruimteverdeelsysteem voor alle gemeentes in de Krimpenerwaard. Alle aangeboden woningen worden gepubliceerd op de website www.wonenindekrimpenerwaard.nl en tot 1 januari 2013 in de lokale krant Het Kontakt. Na 1 januari 2013 wordt in Het Kontakt alleen melding gemaakt dat er woningen aangeboden worden op de website van Wonen in de Krimpenerwaard. Geïnteresseerden zonder PC of internet kunnen tijdens de gesprekken een woonbon invullen en inleveren.

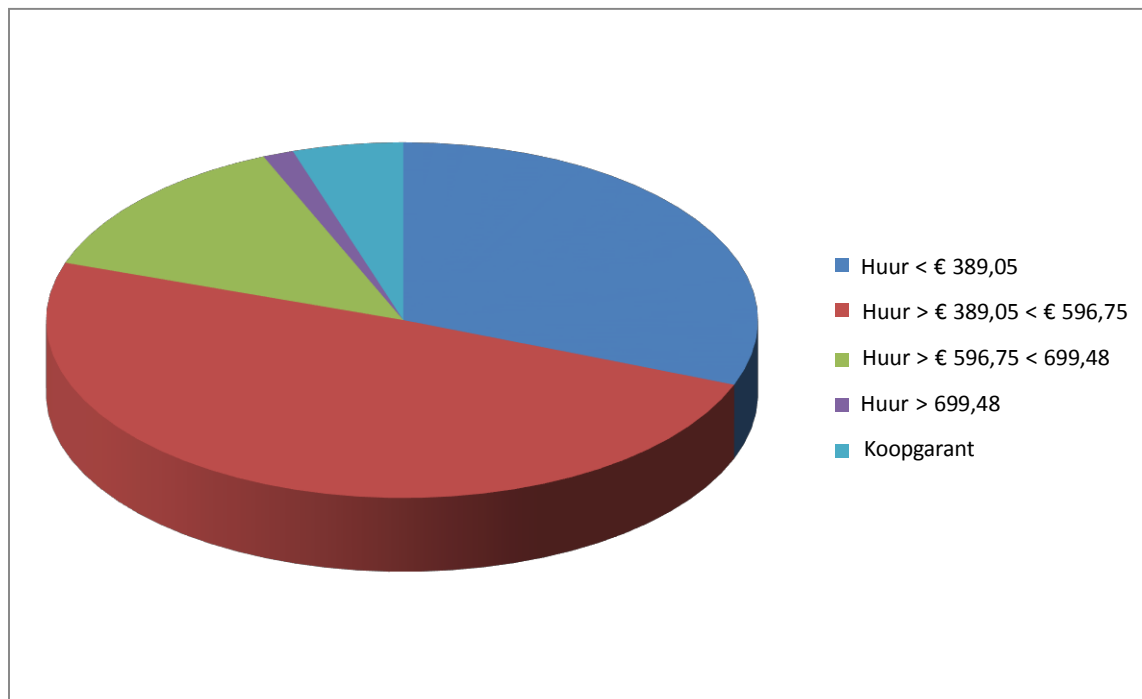
2.2.2 Huurmutaties 2014

Ons bezit bestaat eind 2014 in totaal uit 337 sociale huurwoningen, vijf markthuurloningen, één Thomashuis, één Herbergier en één gezondheidscentrum. Van de in totaal 337 sociale huurwoningen hebben op 31 december 2014 112 woningen een huurprijs beneden de € 389,05 (z.g. goedkope huur) en 177 woningen een huurprijs tussen € 389,05 en € 596,75 (z.g. betaalbare huur) en 48 woningen een huurprijs boven € 596,75 (z.g. duur tot huurtoeslaggrens € 699,48). Het percentage woningen betaalbare en duurdere huur stijgt, aangezien huurprijzen bij mutatie worden geharmoniseerd.

Medio 2014 is het aantal woningen met een seniorenlabel teruggebracht van 110 naar 33. Reden was de als maar lastiger wordende verhuur van deze woningen aan de doelgroep senioren. Het betreft de oudere flatjes in ons dorp zoals de Populierenhof, de Groene Wetering, de Boezemsingel, de begane grond van de Dorpsstraat en 1^e etage woningen aan de Snip. De volgende woningen in ons bezit hebben nu een 55 plus label: Kranepoort (20 woningen en 2 miva woningen) Hofje van Tom/Dorpsstraat (5 sociale huurwoningen) en 6 begane grond woningen aan de Snip. Er zijn de volgende regels bij afgesproken:

Kranepoort	voorrang aan 65+
Hofje van Tom/Dorpsstraat	voorrang aan 65+
Snip	ingeval bij 1 ^e publicatie geen kandidaten bij 2 ^e publicatie geen label

In het onderstaande diagram staat de verdeling woningen per prijsklasse van de gehele woningvoorraad (per 31 december 2014).



Op een bestand van 336 sociale huurwoningen en 5 markthuurloningen (totaal 341 woningen d.d. 31 december 2014) vonden in totaal 35 mutaties plaats. De mutatiegraad bedroeg derhalve 10,3% (15,8% in 2013). De mutaties vonden over het gehele bezit plaats.

In 2014 zijn twee eengezinswoningen aangeboden aan statushouders. Van de 35 mutaties waren er 27 bereikbare verhuringen, 5 verhuringen boven bereikbaar en werden er 3 verkocht in koop garant.

Het percentage huurderiving over het boekjaar 2014 bedroeg 0,71% (tegenover 4,97% over 2013).

2.2.3 Huisvesting senioren

Jaar	Naar seniorencomplex binnen de kern				Naar seniorencomplex buiten de kern				Totaal			
	2011	2012	2013	2014	2011	2012	2013	2014	2011	2012	2013	2014
Vanuit eengezinswoning	1	0	19	2	0	1	1	0	1	1	0	2
Vanuit seniorenwoning	2	0	3	0	5	0	0	0	7	0	0	
Totaal	3	0	22	2	5	1	1		8	1	22	2

Overzicht mutaties onder senioren

In 2014 zijn voor zover kan worden nagegaan geen senioren vanuit een WSG woning verhuisd naar een verzorgingshuis buiten de kern. In 2013 lijken de meeste senioren die behoefte hadden aan een gelijkvloerse woning hun plek te hebben gevonden aan de Kranepoort. Van de tien woningen van de centrumlocatie is er slechts één bewoond door een senior. Gesteld kan worden dat deze woningen, hoewel geschikt, beperkt populair waren bij de senioren.

Hieruit blijkt dat de behoefte aan dergelijke seniorenwoningen groot was in het dorp en dat WSG met de realisatie van deze woningen voldoet aan deze behoefte. Wat opviel was dat vanuit de seniorendoelgroep wel grote interesse was voor de nieuwe levensloopgeschikte appartementen aan Kranepoort, maar dat er weinig interesse was in de muterende seniorenappartementen vanuit de bestaande complexen. In 2014 heeft WSG geen huurders 65+ geplaatst in een oud seniorencomplex, deze woningen zijn uiteindelijk toegewezen aan huurders 65-/55-.

2.2.4 Huisvesting overige doelgroepen

In 2014 heeft WSG 14 starters kunnen bedienen met een (starters)woning. Hiervan zijn 6 huishoudens alleenstaand, 8 huishoudens zijn samenwonend. Een Startershuishouden vormt een gezin en zijn in tabel 4 opgenomen onder het label "Gezin".

Daarnaast zijn er 13 huishoudens gehuisvest in een eengezinswoning. Hiervan zijn 2 huishoudens statushouders, 6 eenoudergezinnen en 2 huishoudens samenwonend en 3 huishoudens alleenstaand. Binnen deze groep was er in 4 gevallen sprake van doorstroming binnen de kern Gouderak.

2.2.5 Overzicht huisvesting alle doelgroepen

In onderstaande tabel is af te lezen hoe de 35 gemuteerde woningen zijn verdeeld over de diverse doelgroepen. De Statushouders zijn niet vermeld en zijn gerekend onder 1 keer starter en 1 keer gezin.

Doelgroep	Aantal
Senioren 65+	2
MIVA-woningen	0
Starters	14
Gezin	16
Bijzondere doelgroepen	
Bovenbereikbaar	5
Verkoop	3
Statushouders	2

Overzicht huisvesting per doelgroep

In onderstaande tabel volgt een overzicht van verhuurde sociale huurwoningen per inkomensgroep per huurprijs.

	Goedkope huur beneden de €389,05	Betaalbare huur tussen € 389,05- € 596,75	Dure huur boven € 596,75	Totaal
Laag tot aan BBSH grenzen	3	7	8	18
Midden van BBSH grens tot aan €34.678		5	2	7
Hoog boven €34.678		1	1	2
Bovenbereikbare huurwoningen				5
Totaal	3	16	11	32

Overzicht aantal verhuurde woningen per inkomensgroep (huurprijzen per 1 januari 2014)

Er zijn twee woningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen boven de € 34.678,-. Beiden huishoudens hebben de woning verkregen via een medische urgentie.

In onderstaande tabel volgt een overzicht van het aantal verhuurde woningen per leeftijdsgroep:

Jaartal	2011	2012	2013	2014
Jonger dan 30 jaar	3	6	13	14
Tussen 30-55	7	4	9	16
55 plus	2	1	1	
65 plus	4		22	2
Totaal	16	11	45	32

Overzicht aantal verhuurde woningen per leeftijdsgroep

2.3 Het betrekken van bewoners bij beleid en beheer

2.3.1 Huurdersbelangenvereniging Gouderak

De besturen van de HBV en van de WSG overleggen minimaal drie maal per jaar over bijvoorbeeld beleidsveranderingen en inzage in begroting en jaarcijfers. In 2014 zijn beide besturen vijf maal bijeen geweest. Het bestuur van de HBV heeft in 2014 (gekwalificeerd) advies gegeven over de volgende zaken:

Inrichten nieuwe organisatie
Huurverhoging 2014
Wijzigen Statuten
Rekening huurder verhuurderbeleid

Afgelopen jaar is veel overleg gevoerd over de vorderingen van nieuwe organisatie WSG en de statuten. Vanwege de wijzigingen in de statuten van de Woningstichting zijn er ook twee sessies geweest onder leiding van een huisvestingsadvocaat inzake het aanpassen van de samenwerkingsovereenkomst. Hiervoor zijn in 2014 wijzigingsvoorstellen met elkaar gewisseld en akkoord bevonden. De bekrachtiging daarvan zal in 2015 plaats vinden.

Eind 2014 zijn voorbereidende gesprekken ingevoerd voor het opzetten van een discussie ter voorbereiding op een nieuw beleidsplan dat in 2015 zal worden opgesteld.

2.3.2 De renovatie- en groot onderhoudsplannen.

Bij grote renovaties en onderhoudswerkzaamheden houden wij de betrokken bewoners en de HBV middels bijeenkomsten op de hoogte van de planning en werkzaamheden. Naast de uitleg van de plannen aan de aanwezigen tijdens de bijeenkomsten, worden alle direct betrokkenen persoonlijk bezocht en inventariseren wij hun wensen. Binnen bepaalde kaders worden deze individuele wensen van bewoners ook gehonoreerd. Waar nodig richten we een klankbordgroep op die namens de bewoners van een complex regelmatig overleg voert met het bestuur. Hierbij is ook altijd een lid van de HBV betrokken.

De bijeenkomsten waarop huurders/bewoners inzage kunnen krijgen en betrokken kunnen zijn bij het gehele beleid en beheer worden beter bezocht dan in het verleden. Het beleid wordt door de aanwezigen gesteund. In federatieverband is het Regionaal Sociaal Statuut tot stand gekomen (zie ook paragraaf 1.4.1). Dit statuut vormt de leidraad voor de communicatie met de huurders bij grote renovatiewerkzaamheden en sloop.

Voor renovatie van keukens en badkamers geldt dat deze niet meer standaard na bijvoorbeeld 15, 20 of 25 jaar binnen een geheel complex tegelijk worden vernieuwd, maar dat deze op verzoek van de huurders vervangen worden. In 2015 zal hier nader beleid voor worden opgesteld en worden voorgelegd aan de Huurdersbelangenvereniging.

2.3.3 Regionale Geschillencommissie Krimpenerwaard

WSG is aangesloten bij de Regionale Geschillencommissie Krimpenerwaard. Bij de Regionale Klachtencommissie zijn over het afgelopen jaar geen klachten ingediend door huurders van WSG.

Behandelde zaken RKC				
Jaar	2011	2012	2013	2014
Aantal	0	0	0	0

Behandelde zaken door RGK

2.4. Leefbaarheid

In deze paragraaf kunt u lezen welke inspanningen WSG levert om een bijdrage te leveren aan de leefbaarheid in ons dorp.

2.4.1 Aantrekkelijk dorp

Met Het Dokter Boumanhuis hebben we een multifunctioneel zorgcentrum gerealiseerd in de kern. Inmiddels maken diverse zorgverleners gebruik van dit pand, zoals het consultatiebureau, het Groene Hart Diagnostisch Centrum (de priklocatie in de volksmond), Maatschappelijk werk en Stichting WON.

In het beperkte aantal wijken van ons werkgebied is het met de leefbaarheid niet slecht gesteld, zeker als men een vergelijking maakt met de problematiek in de grote steden. Onze wijken zijn na oorlogs en hoogbouw komt niet voor.

Helaas komt het nog steeds voor dat jongeren overlast veroorzaken en zinloze vernielingen aanrichten aan de openbare voorzieningen in het dorp. Wij doen bij ernstige vernielingen aan ons bezit direct aangifte bij de politie. Inmiddels besteden de plaatselijke politiek, de jongerenwerker en de politie meer aandacht aan het indammen van de overlast in het dorp. Dat blijkt nu resultaat af te werpen aangezien op dit moment het op dat gebied rustiger is geworden, hoewel incidenten zich blijven voordoen. Onze medewerkers hebben regelmatig contact met de wijkagent om overlast- en vernielingszaken te bespreken. Ook de jongeren zelf en hun ouders worden betrokken bij deze gesprekken.

Woningstichting Gouderak werkt sinds januari 2011 met een zogenaamd leefbaarheidsbudget. Dit budget is er om bewonersinitiatieven vanuit de verschillende buurten mogelijk te maken. Bewoners kunnen suggesties indienen bij onze medewerkers of samen met andere bewoners en instanties schriftelijk een leefbaarheidsproject indienen bij het bestuur. Dit leefbaarheidsproject moet een stimulans zijn voor huurders voor het behoud en het verbeteren van leefbaarheid in Gouderak en haar wijken. Is het voorstel goedgekeurd dan wordt zo snel mogelijk een project gestart om het plan uit te voeren.

2.4.1 Buurtbemiddeling

Buurtbemiddeling is een effectief middel om "huis- tuin- en keukenconflicten" op te lossen. Sinds 2008 is een overeenkomst gesloten tussen gemeenten en Factor G Buurtbemiddeling (inmiddels Participe) om binnen alle gemeenten van de K5 Buurtbemiddeling in te zetten. Per kern betaalt de gemeente de helft van de kosten en de betreffende Woningcorporaties de andere helft. In april 2013 is de overeenkomst verlengd voor een periode van twee jaar.

In 2013 is vanuit onze huurders in Gouderak een zaak aangemeld en afgehandeld bij Buurtbemiddeling.

Jaar	Aangemelde zaken Buurtbemiddeling	Opgeloste zaken Buurtbemiddeling
2011	1	1
2012	4	2
2013	1	1
2014	1	1

Overzicht van aantal behandelde door Kwadraad (voorheen Factor G Buurtbemiddeling)

2.4.2 Zorg voor senioren

Toegangen en tuinen van seniorencomplexen krijgen veel aandacht. Hierbij vragen wij geen zelfwerkzaamheid van de bewoners. Speciale aandacht krijgen stoepen en galerijen, zodat de toegang en begaanbaarheid zo veilig mogelijk is.

Er is alarmopvolging (personen alarmering) via thuiszorgorganisatie Vierstroom in Gouda gerealiseerd. Als de huurders aan de door ons opgestelde voorwaarden voldoen wordt een deel van de abonnementskosten door WSG betaald voor de betreffende huurder.

2.5 Wonen en zorg

Door de realisatie van het project Thomashuis / Herbergier is er in onze dorpsgemeenschap een nieuwe stap gezet naar een zelfstandig opererende woon-/zorggemeenschap. Daarnaast is met realisatie van Het Dokter Boumanhuis en de eerdere vestiging van de apotheekhoudende huisarts daarnaast een voor iedereen toegankelijke centrale locatie voor eerstelijnszorg en zorggerelateerde zaken gecreëerd. In het Dokter Boumanhuis is er inmiddels ook dagopvang voor gehandicapten ondergebracht. Een initiatief van Kluwen dagbesteding.

In voorkomende gevallen voeren wij overleg met diverse zorg- en welzijnspartijen om daarmee bij te dragen aan een goede afstemming van diensten aan kwetsbare huurders.

2.6 Financiën

2.6.1 Totaalbeeld

Voor het totaaloverzicht wordt verwezen naar de jaarrekening 2014.

Het eigen vermogen van de stichting is afgenomen van € 7.139.487 ultimo 2013 tot € 6.339.686 ultimo 2014. De afname wordt veroorzaakt door het jaarresultaat in 2014 van € -/- 799.801.

Het jaarresultaat na belastingen is met € 2.170.746 gedaald van € 1.370.945 in 2013 naar € -/- 799.801 in 2014.

Hieronder worden de belangrijke verschillen van kosten en opbrengsten weergegeven die per saldo geresulteerd hebben in een afname van het jaarresultaat (bedragen x € 1.000,-):

• Hogere huuropbrengsten	€	379
• Toename afschrijvingskosten (m.n. als gevolg van investeringen)	€	-/- 114
• Lagere overige waardeveranderingen	€	-/- 991
• Lagere onderhoudslasten	€	358
• Hogere verhuurdersheffing	€	-/- 184
• Hogere rentelasten	€	-/- 131
• lagere bate in verband met verkoop koopgarantwoningen	€	-/- 407
• Vennootschapsbelasting	€	-/- 1.061

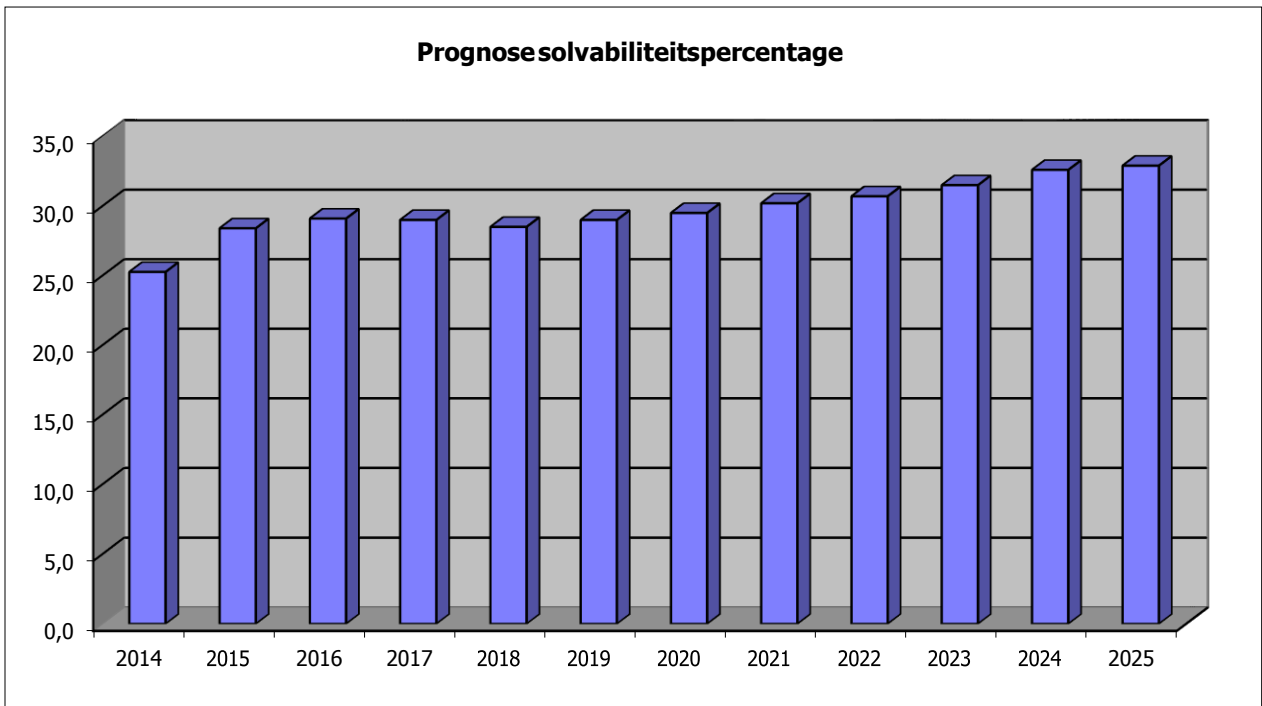
2.6.2 Financiële positie.

Het eigen vermogen als percentage van het balanstotaal (de solvabiliteit) daalde van 26,7 in 2013 naar 25,1% in 2014. Voor 2015 wordt een positief resultaat verwacht.

De rentabiliteit na belastingen op het eigen vermogen bedroeg in 2014 – 12,6 % (in 2013 19.2 %).

De current ratio (vlottende activa ten opzichte van de kortlopende schulden) is in 2014 gestegen van 2,60 ultimo 2013 naar 6,18 ultimo 2014.

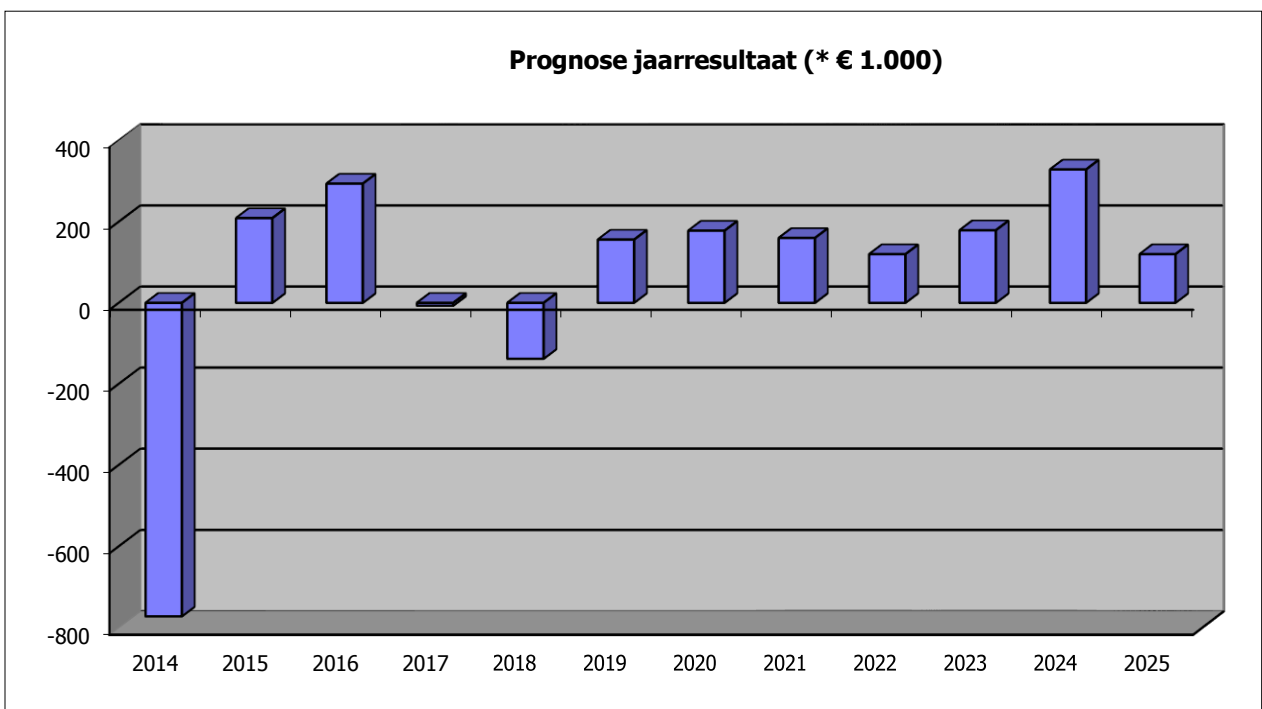
De solvabiliteit is het eigen vermogen, uitgedrukt in een percentage van het balanstotaal. Het onderstaand staafdiagram laat zien hoe de solvabiliteit zich vermoedelijk de komende jaren zal ontwikkelen.



Uit de meerjarenbegroting blijkt dat het financieel perspectief op langere termijn goed is.

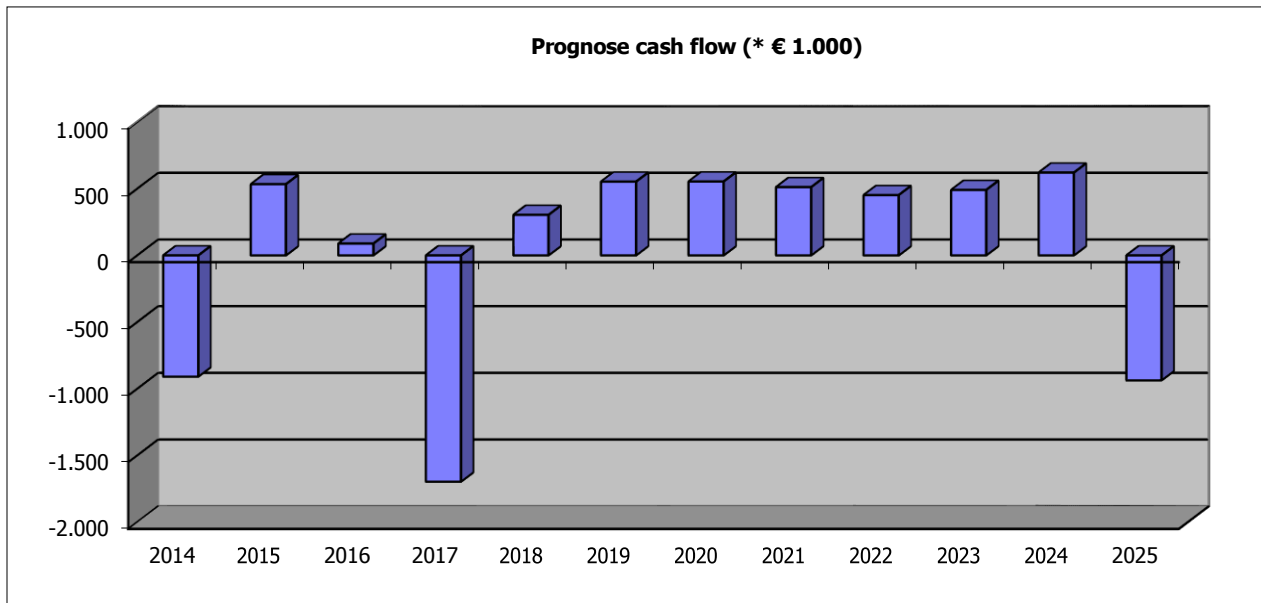
De verwachte ontwikkeling van het jaarresultaat na belastingen is als volgt:

(x € 1000,-)	2015	2016	2017	2018
Jaarresultaat	209	294	-7	--138



De verwachte ontwikkeling van de cashflow (saldo van in- en uitgaande geldstromen) is als volgt;

(x € 1000,-)	2015	2016	2017	2018
	534	89	-1697	304



2.6.3 Onderhoud

Het geplande planmatig c.q. cyclisch onderhoud voor 2014 is met uitzondering van vervanging rioleringen complex 4 geheel uitgevoerd. Deze maatregel is uitgesteld omdat de gemeente nog niet begonnen is met ophogen. Dit wordt nu verwacht medio 2016. Er werd totaal € 458.946 besteed aan onderhoud ten opzichte van 475.000 begroot. Wanneer we de beoogde investeringen in vervanging riolering complex 4 meenemen van 100.000 is er een overschrijding van ca. 85.000 die met name wordt veroorzaakt door niet planmatig onderhoud. Met ingang van 1 juli 2014 wordt het niet planmatig onderhoud geregistreerd per reparatieverzoek. Dat verhoogd het inzicht in de procesgang en in het aantal verzoeken. Beoogd wordt hiermee meer inzicht te verkrijgen zodat medio 2015 beter gestuurd kan gaan worden op deze kosten.

2.6.4 Beleggingen

Het beleid van de Woningstichting op het gebied van beleggingen is risicomijdend. Er zijn geen derivaten en risicodragende effecten, zoals aandelen, obligaties, opties e.d. (Tijdelijk) overtollige gelden worden risicovrij belegd op spaar- en betaalrekeningen bij bekende grote financiële instellingen. De overtollige middelen leveren een zeer beperkt rentebedrag op. In 2008 is er een treasury statuut opgesteld. Eind 2014 is opdracht gegeven voor het opstellen van een nieuw treasury statuut.

2.7 Bedrijfsvoering en administratie

2.7.1 De organisatie

In de afgelopen jaren heeft de Woningstichting geconcludeerd dat de organisatie anders zou moeten worden ingericht. Een extern adviesbureau heeft geholpen met het formuleren van de nieuwe organisatiestructuur. Op grond van dat advies is er met ingang van 1 juli 2014 een wijziging opgetreden in de besturing van de Woningstichting. Van de zeven bestuurders traden er zes terug. De toenmalige voorzitter K.A. van Berk is met ingang van 1 juli 2014 aangesteld als directeur bestuurder. Een woord van dank is verschuldigd aan de voormalige bestuursleden die zich jarenlang met passie hebben ingezet voor de Woningstichting en haar huurders.

Het heeft de nodige energie gevraagd om de nieuwe organisatie vorm te geven. Belangrijkste stappen die werden gezet zijn het onder brengen van het reparatieverzoeken proces bij onze vaste aannemers en het samenvoegen van de verschillende administraties zoals verhuur en financiën tot één administratie. NCCW heeft de opdracht gekregen de automatisering hiervan vorm te geven op grond van de standaarden binnen NCCW. Naar ons idee gaan de inspanningen van het laatste half jaar zich de komende jaren uitbetalen in een meer inzichtelijke en efficiëntere bedrijfsvoering.

Het bestuur wordt ondersteund door een tweetal medewerkers en voor specialistische vraagstukken worden externe adviseurs ingehuurd.

WSG heeft de huuradministratie uitbesteed aan Qua Wonen. Deze uitbesteding is met ingang van 31-12-2014 in goed overleg met Qua Wonen beëindigd.

Daarnaast ondersteunde Qua Wonen onze technisch bestuursleden bij het opstellen van de Meerjaren Onderhouds Begroting. Circa 8 keer per jaar komt er een medewerker langs om de technische zaken door te nemen. Deze medewerkers inspecteert tevens eenmaal per jaar een derde van ons woningbestand als voorbereiding op het actualiseren van de Meer Jaren Onderhoudsbegroting.

WSG heeft de financiële administratie uitbesteed aan Abrahamse Accountants. Deze uitbesteding is met ingang van 31-12-2014 in goed overleg met Co Abrahamse beëindigd. Wel verricht Abrahamse nog wat nazorg in 2015 in verband met het opstellen van de jaarrekening 2014. In het najaar van 2014 is opdracht gegeven aan het bureau Werken en Administratie van Thom van Dam. Thom van Dam is actief voor meerdere kleinere corporaties.

2.7.2 Het bestuur

De samenstelling van het bestuur tot en met 30 juni 2014 was als volgt:

Naam	Functie	Aftredend in	Bezoldiging
K.A. van Berk	voorzitter	30 juni 2014	€ 12.187
M.J.F. van Leeuwen	secretaris	30 juni 2014	€ 10.155
G. Wolthers	penningmeester	30 juni 2014	€ 6.855
M. Geneugelijk	bestuurslid	30 juni 2014	€ 10.155
L. Huisman	bestuurslid	30 juni 2014	€ 6.093
T. Huisman	bestuurslid	30 juni 2014	€ 4.494
A. Flier	bestuurslid	30 juni 2014	€ 4.494

De bezoldiging van de bestuurders is bepaald op basis van de beloningscode Aedes en het aantal bestede uren.

Het voltallige bestuur vergaderde tot 30 juni 2014 zes maal. De voornaamste onderwerpen die werden behandeld waren:

- Oplevering en nazorg nieuwbouwprojecten
- Nieuwe organisatie WSG per 1 juli 2014
- Wijziging statuten
- Het bespreken van het verkoopbeleid en de opvolging daarvan
- Bespreking voortgang lopende onderhoudswerkzaamheden
- Bespreking diverse huurderszaken
- Voorbereiding huuraanpassing 1-7-2014
- Bespreking woningverdeling volgens regels van de Huisvestingsverordening K5
- Bespreking / contacten met gemeente Ouderkerk inzake prestatieafspraken en huisvesting stathouders
- Herziening van de meerjarenbegroting
- Opstellen en bijstellen procedure betalingsverkeer
- Bespreking diverse beleidsmatige zaken
- Communicatie met de huurders en het bestuur van de Huurdersbelangenvereniging Gouderak
- Het bepalen van de inhoud van het WSG Nieuws
- Opstellen sponsorbeleid en toekennen sponsorgelden aan diverse doelen in de kern

Het bestuur heeft de volgende stukken vastgesteld:

- De meerjarenbegroting t/m 2024 voor het planmatig onderhoud
- De begroting voor het dagelijks onderhoud t/m 2024 (MJOB)
- De financiële meerjaren prognose t/m 2024. De financiële positie van onze stichting blijft ook op langere termijn gezond
- Het onderhoudsjaarplan voor 2014
- Per 1-7-2014 werd de huur met 4% verhoogd
- Het Volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening 2013
- De service level agreement voor het uitbesteden van de reparatieverzoeken
- De inkoop van automatisering bij NCCW.
- Koopovereenkomsten vanuit vastgesteld verkoopbeleid

Afgezien van de reguliere bestuursvergaderingen werd er 9 maal technisch werkoverleg gevoerd.

De samenstelling van het bestuur met ingang van 1 juli 2014 is als volgt:

Naam	Functie	Aftredend in	Bezoldiging
K.A. van Berk	directeur-bestuurder	30 juni 2018 (optie verlenging)	€ 15.418

Met ingang van 1 juli is er sprake van een directeur bestuurder bij de WSG. Sindsdien worden er geen bestuursvergaderingen gehouden. Wel worden overleggen gevoerd met de medewerkers. Overeenkomsten worden door het bestuur ondertekend. Daarnaast neemt de directeur bestuurder separate besluiten die middels ondertekening vastgelegd. De volgende separate besluiten werden genomen na 1 juli 2014:

Nr	Onderwerp	Datum
2014001	HRM	25-07-2014
2014002	Betalingsverkeer	09-10-2014
2014003	Onderhoudsbegroting	06-11-2014
2014004	Vertrouwenspersoon	19-11-2014
2014005	Meerjarenbegroting	10-12-2014
2014006	Rekening huurderbeleid	21-11-2014

2.7.3 Raad van Commissarissen en Raad van Toezicht

De samenstelling van de Raad van Toezicht is op 31 december 2014 als volgt:

Naam	Functie	Aftredend in	Bezoldiging
J. Hoogendoorn	voorzitter	2018	€6.556,-
P. Verhoef	lid	2015	€5.253,-
J. Bieze	lid	2017	€5.253,-
M. Schildwacht	lid	2018	€ 438,-

Dhr. Verhoef is op voordracht van de HBV benoemd en is per 31 december teruggetreden. De heer Bieze op 6 januari 2013 herbenoemd voor een periode van vier jaar. De heer Schildwacht is met ingang van 1 december 2014 benoemd op voordracht van de huurdersbelangenvereniging.

Het toezicht op het bestuur wordt door de Raad van Toezicht uitgevoerd. Met ingang van 26 mei 2014 zijn de statuten gewijzigd en is de Raad van Toezicht veranderd in een Raad van Toezicht.

In 2014 kwam het bestuur vier maal bijeen met de Raad van Commissarissen/Toezicht. Daarnaast onderhoudt de Raad informeel contact met de voorzitter van de stichting als de situatie daartoe aanleiding geeft.

2.7.4 Interne risicobeheersing- en controlesystemen

Het bestuur van de WSG bestuurt en is verantwoordelijk voor het formuleren en realiseren van de doelstellingen, de strategie en het beleid. Daarnaast is het bestuur verantwoordelijk voor het naleven van wetten en regelgevingen en voor de beheersing van de risico's.

De Raad van Commissarissen/Toezicht (RvC/RvT) houdt toezicht op het bestuur. In de statuten is aangegeven voor welke besluiten van het bestuur goedkeuring van RvC/RvT vereist is. In het verslag van de RvC/RvT wordt dieper ingegaan op hun taken en werkzaamheden.

Het bestuur rapporteert aan de RvC/RvT op het terrein van met name:

De financiële operatie (winst en verlies jaarschijf) afgezet tegen de vastgestelde begroting

De projectadministratie afgezet tegen de vastgestelde begroting.

De voortgang van de ontwikkeling nieuwbouw. De rapportage nieuwbouw werd medio 2014 beëindigd

Cashflow management

De Woningstichting heeft een externe vertrouwenspersoon aangesteld die een maal per jaar aan de hand van de verslagen van bestuur en RvT een toets uit zal voeren en zal spiegelen aan gangbare maatschappelijke waarden en normen. De vertrouwenspersoon kan ook worden benaderd door de medewerkers of derden in de directe omgeving van de Woningstichting wanneer daar aanleiding toe is. De keuze voor een externe partij is ingegeven vanwege het feit dat in een kleine organisatie moeilijk geëscaleerd kan worden. De vertrouwenspersoon treedt bij misstanden op als onafhankelijke derde en toetst WSG op gebied van integriteit.

2.8 Governance code

2.8.1 Omgang met de governance code 2011

Bestuur en RvT onderschrijven de principes van de Governance code. Volgens het principe van de code pas toe of leg uit wordt onderstaand ingegaan op die punten waar naar het oordeel van bestuur en Raad van Toezicht nadere invulling of uitleg wenselijk is. Dit gebeurt aan de hand van de hoofdstukindeling van de Code. Voor de leesbaarheid is het prettig de Code er naast te hebben liggen. De inhoud van dit deel van het jaarverslag zal separaat op onze website worden geplaatst.

Preambule paragraaf 11

Dit punt gaat in op het idee dat corporaties belanghebbenden betrekken bij de beleidsvorming. Dit wordt ten volle gedaan met huurder van de corporatie. Dat zijn niet alleen bewoners maar ook eerstelijnszorgpartijen. Daarnaast is de Woningstichting lid van de federatie van woningcorporaties Krimpenerwaard. Via deze weg is er een indirecte afstemming met de gemeente. De relatie met de gemeente Ouderkerk is verre van optimaal en er is de afgelopen jaren op bestuurlijk niveau geen behoorlijke dialoog geweest. Gepoogd is hierover in gesprek te gaan maar die pogingen zijn vanuit de gemeente onvoldoende dan wel niet gehonoreerd.

Naleving en handhaving van de code paragraaf I.1 uitwerking

De woningstichting stelt dat zij de hoofdlijnen van de Governance code hanteert. Er is geen separaat document waarin de Woningstichting een eigen code heeft. De inhoud van dit deel van het jaarverslag zal samen met de Governance code separaat op onze website worden geplaatst waarmee invulling is gegeven aan het beoogde in deze paragraaf.

2.8.2 Bestuur

Rechtspositie en bezoldiging bestuur:

II.2.3 er is geen remuneratierapport van de Raad van Toezicht. Het bestuur wordt conform de Wet Normering Topinkomens beloond. De Raad van Toezicht is voornemens die lijn te blijven bewandelen. Wijzigingen in wet en regelgeving zullen eventueel tot een wijziging op dit punt kunnen leiden. De hoogte van de bezoldiging is elders terug te vinden binnen het jaarverslag. Naast de bezoldiging ontvangt de bestuurder reiskosten vanwege gereden kilometers onder de belastingvrije voet en een vergoeding voor telefoonkosten van de eigen mobiele telefoon zijnde de totale kosten van de mobiele telefoon keer het aanstellingspercentage.

II.2.4 verwezen wordt naar de arbeidsovereenkomst met de bestuurder. In deze overeenkomst is geen sprake van een variabele beloningscomponent, De bestuurder is aangesteld voor vier jaar en kan worden herbenoemd.

II.2.5 er wordt gelet op het gestelde onder punt II.2.3 geen publicatie met hoofdlijnen van een remuneratierapport op de website geplaatst

II.3.2 De bestuurder is als zelfstandig ondernemer ook actief in de gebiedsontwikkeling en projectontwikkeling en heeft in die wereld relaties die soms voor de eigen zaak en soms voor de Woningstichting werken. Hiervan is melding gemaakt in de vergadering van de Raad van toezicht. Het materieel belang van opdrachten aan deze relaties kan worden bestempeld als niet materieel. De Raad van Toezicht heeft geen bezwaar tegen de naar voren gebrachte connecties.

II.3.4 zie het gemelde onder punt II.3.2. er is geen aanleiding transacties te publiceren.

2.8.3 Raad van Toezicht

Deskundigheid en samenstelling

III.3.1 de Raad van Toezicht heeft na overleg met de Huurdersbelangenvereniging besloten in weerwil van de statuten de omvang van de Raad te beperken tot 3 personen. Dit om de financiële lasten van bestuur en Raad van Toezicht te beperken. Op verzoek van de huurdersbelangen vereniging vertegenwoordigt de voorzitter van de Raad tevens de huurders die twee leden mogen voordragen.

III.3.5 Hoewel de verkiezingstermijn van een lid van de RvC/RvT maximaal een periode van 4 jaar met een verlenging van tweemaal 4 jaar is, is in 2014 binnen de Raad gekozen voor continuïteit van de voorzittersrol. De reden is gelegen in het feit dat de WSG met een veelheid aan koerswijzigingen bezig is. De grootste wijzigingen zijn: omvorming van de bestuursstructuur van de stichting; een meer proactieve rol in de volkshuisvesting; de grote bouwopgave in de kern Gouderak en de politieke en financiële ontwikkelingen in de volkshuisvesting.

III.5 de schaal en omvang van de woningstichting is te klein voor het instellen van kerncommissies. De in de governance code opgenomen artikelen die van toepassing zijn op commissies gelden derhalve voor de gehele Raad van Toezicht.

IV.2.4 de externe accountant wordt tevens gevraagd voor fiscale advisering. Hierover is gesproken met accountant Raad van Toezicht en bestuur. De accountant heeft aangegeven dat er voldoende waarborgen zijn binnen het kantoor van de accountant om onafhankelijk toezicht te kunnen doen.

2.8.4 Intern toezicht van Raad van Commissarissen naar Raad van Toezicht

Medio 2014 is vanwege de nieuwe statuten de naam van Raad van Commissarissen gewijzigd in Raad van Toezicht. Eind 2014 is de heer Paul Verhoef afgetreden en per 1 december is de heer Marcel Schildwacht aangetreden. Voor een overzicht van werkzaamheden en de governance wordt verwezen naar het verslag van de Raad van Toezicht.

2.8.5 Accountant

De Raad van Toezicht heeft voor 2014 Verstegen Accountants aangesteld als controlerend accountant. De procedure en inhoudelijke taakopdracht voor de accountant is door de RvC vastgesteld.

Na behandeling van de jaarrekening over 2014 zal het functioneren van de externe accountant beoordeeld en geëvalueerd worden. Een herbenoeming voor een periode van vier jaar zal dan in de overwegingen worden meegenomen

2.8.6 Extern Toezicht (CFV en WSW)

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) plaatsen afgelopen jaar enkele kritische kanttekeningen. Het CFV vroeg naar aanleiding van het enkele malen te laat indienen van gegevens dpi en dvi om een verbeterplan per 1 februari 2015. De Woningstichting heeft in de vorm van een voortgangsmemo het CFV op de hoogte gesteld van de verbeteracties die in gang zijn gezet. Het CFV ontvangt ook de updates van dat memo. Het WSW plaatste een kritische kanttekening ter zake de Loan to Value (LTV). De LTV blijkt overigens wel te liggen binnen de gestelde normen van het WSW. Ook het WSW krijgt tegelijkertijd met het CFV de voortgangsmemo van de organisatie. De Woningstichting heeft een externe risicotoets laten opstellen door IRS.

Verslag van de Raad van Toezicht

Algemeen:

Raad van Toezicht is belast met het toezicht op de algemene gang van zaken binnen de Woningstichting Gouderak. Verder wordt toezicht gehouden op het algemeen beleid van het Bestuur, waarvoor tevens een adviserende rol en een klankbordfunctie wordt vervuld.

In dit jaarverslag legt de Raad van Toezicht, als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop zij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden.

Toezicht:

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Toezicht zijn in de artikelen 10 t/m 23 van de statuten van Woningstichting Gouderak van 26 mei 2014 omschreven.

De Raad van Toezicht houdt toezicht op het algemeen beleid van het Bestuur en de algemene gang van zaken binnen Woningstichting Gouderak. In het bijzonder behoort het bewaken van de doelstelling en de grondslag van de Stichting tot de taken van de Raad van Toezicht.

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen heeft de Raad van Toezicht zich regelmatig mondeling dan wel schriftelijk door het Bestuur laten informeren inzake de (financiële) resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen, de ontwikkeling, bouw en exploitatie van nieuwbouwprojecten, het plan van aanpak om te komen tot een nieuwe bestuurlijke invulling en over de wensen en behoeften van belanghebbenden.

Met de Huurders Belangen Vereniging zijn afspraken gemaakt voor een gezamenlijk overleg.

Toezichtkader:

Als kader voor het uitoefenen van zijn taken hanteert de Raad van Toezicht het BBSH, de Governancecode en de door hem goedgekeurde missie, het jaarplan, de begroting, de vastgoedexploitatie bij nieuwbouw, het reorganisatiemodel van het Bestuur en afspraken met externe belanghebbenden.

Goed maatschappelijk ondernemerschap, waaronder inbegrepen integer en transparant handelen door het bestuur, alsmede goed toezicht hierop, waaronder begrepen het afleggen van verantwoording over het uitgeoefende toezicht, zijn essentiële voorwaarden voor het stellen van vertrouwen in het bestuur en het toezicht door de belanghebbenden.

Voor de toepassing van de Governancecode wordt verwezen naar hoofdstuk 2.8.1 van dit jaarverslag

Samenstelling Raad van Toezicht:

Per 31 december 2014 was de Raad van Toezicht van Woningstichting Gouderak als volgt samengesteld:

Naam	functie	leeftijd	Functie	(her)benoemd
J Hoogendoorn	voorzitter	52	Consultant V&V sector	2014
P Verhoef	lid	69	Gepensioneerd	afgetreden eind 2014
J Bieze	lid	68	Gepensioneerd	2013
M Schildwacht	lid	51	Zelfstandig ondernemer	2014

De Raad van Toezicht bestaat uit 3 leden. De benoemingsperiode is maximaal 4 jaar, waarna het lid van de Raad van Toezicht nogmaals voor een periode van maximaal 4 jaar herbenoemd kan worden. De maximale zittingsperiode is 8 jaar.

De heer Verhoef heeft het lidmaatschap van de Raad ultimo 2014 beëindigd.

Statutair is de Raad verplicht tot het benoemen van twee vertegenwoordigers van de huurdersorganisatie in de Raad. Aangezien de Raad bestaat uit drie leden en er geen behoefte is tot uitbreiding, is samen met de Huurdersbelangenvereniging besloten de voorzitter van de Raad tevens te benoemen tot vertegenwoordiger van de HBV. Dit komt tevens tegemoet aan de wens van de Raad om de zittingstermijn van de het voorzitterschap te continueren.

Profielchets:

De Raad van Toezicht werkt met een profielchets voor nieuw te benoemen leden.

De profielchets wordt steeds herijkt om aan te sluiten bij de specifieke kenmerken van de instelling op een bepaald moment en bij de toekomstplannen. Zo tracht de Raad te streven naar een invulling, die tevens ook zorgt voor het complementair zijn van de leden aan elkaar.

Bestuur:

Per 1 juli 2014 is de samenstelling en taakopdracht van het Bestuur gewijzigd. Vanaf die datum is de heer Karel van Berk benoemd tot directeur-bestuurder.

Jaarlijks zal een evaluatie plaatsvinden met de directeur- bestuurder en de voltallige RvT.

De eerste evaluatie zal plaatsvinden in juni/juli 2015.

In verband met de bestuurswisseling zal het functioneren van de Raad eind 2015 plaatsvinden door middel van intervisie.

Integriteit:

Het Bestuur en de Raad van Toezicht werken met een Integriteitsplan. Dit plan zal regelmatig worden geactualiseerd.

Geconstateerd werd een algemene behoefte om open met elkaar om te gaan en zeker in een kleine gemeenschap duidelijk te communiceren, zowel onderling als met andere belanghebbenden. Het elkaar aanspreken op gedrag in een open sfeer en discussie en het steeds agenderen van het onderwerp Integriteit bepaalt de contouren van het Integriteitsbeleid.

Werkzaamheden:

De Raad is in 2014 viermaal bijeengekomen in een reguliere vergadering met het Bestuur. Voorafgaand aan de gecombineerde vergaderingen werd intern overlegd.

Geen van de leden van de Raad van Toezicht is frequent afwezig geweest.

In 2014 heeft de Raad van Toezicht de volgende statutaire werkzaamheden, zoals vastgelegd in artikel 7 van de statuten en het reglement van de Raad van Toezicht verricht:

- De RvT gaat akkoord met het eventueel indienen van WOB- verzoeken aan de Gemeente Ouderkerk ten einde de leaderbijdrage aan de WSG te doen realiseren;
- De RvT gaat akkoord met het aanpassen van de statuten op basis van wettelijke grondslagen inzake werkgebied en doel van de WSG en inzake de benoeming van de huurders-vertegenwoordiging in de Raad.
- De RvT gaat akkoord met het besluit tot goedkeuring van het jaarverslag over 2013
- De RvT gaat akkoord met de nieuwe organisatievorm van de WSG en de daarin opgenomen voorstellen rondom de personele bezetting;
- De RvT besluit tot het aangaan van een arbeidsovereenkomst met de heer Karel van Berk als directeur-bestuurder op basis van 0,4 fte, voor de duur van vier jaren met een optie tot verlenging van nog eens vier jaren;
- De RvT gaat akkoord met het vergaderschema voor 2015 en de daarin te behandelen onderwerpen;
- De RvT gaat akkoord met de benoeming van de heer Marcel Schildwacht tot lid van de Raad als vertegenwoordiger van de Huurders Belangen Vereniging;
- De RvT gaat akkoord met het besluit tot goedkeuring van de Taakstellende begroting 2015;
- De RvT gaat akkoord met het besluit tot goedkeuring van de Meerjarenbegroting 2015-2025;
- De RvT gaat akkoord met de inhuur van Verstegen Accountants als adviseur bij fiscale vraagstukken.

Honorering:

De Raad van Toezicht ontving een honorering voor de door hen uitgevoerde werkzaamheden van € 5.253,- per lid en € 6.556,- voor de voorzitter van de Raad over het jaar 2014.

JAARREKENING PER 31 DECEMBER 2014

1. BALANS PER 31 DECEMBER 2014

(na verwerking van het verlies)

	31 december 2014		31 december 2013	
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Materiële vaste activa				
Sociaal vastgoed in exploitatie, huurwoningen		11.243.604		11.574.377
Sociaal vastgoed in exploitatie, maatschappelijk vastgoed		5.804.250		6.161.523
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		<u>21.285</u>		<u>15.499</u>
		17.069.139		17.751.399
Vastgoedbeleggingen (1)				
Commercieel vastgoed in exploitatie		1.054.464		1.059.491
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		<u>1.874.475</u>		<u>1.702.725</u>
		2.928.939		2.762.216
Financiële vaste activa				
Overige vorderingen		754.137		845.814
Vlottende activa				
Vorderingen (2)		69.736		89.420
Liquide middelen (3)		<u>4.395.771</u>		<u>5.304.826</u>
		4.465.507		5.394.246
		<u>25.217.722</u>		<u>26.753.675</u>

	31 december 2014		31 december 2013	
	€	€	€	€
PASSIVA				
Eigen vermogen (4)				
Overige reserves		6.339.686		7.139.487
Voorzieningen (5)				
Latente belastingverplichtingen		763.419		146.859
Langlopende schulden (6)				
Leningen kredietinstellingen	15.269.369		15.507.100	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.965.812		1.743.602	
Waarborgsommen	<u>160.411</u>		<u>141.581</u>	
		17.395.592		17.392.283
Kortlopende schulden (7)				
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	237.731		228.587	
Overige schulden	57.906		480.660	
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen	11.355		859.307	
Overlopende passiva	<u>412.033</u>		<u>506.492</u>	
		719.025		2.075.046
		<u>25.217.722</u>		<u>26.753.675</u>

2. WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2014

	2014		2013	
	€	€	€	€
Bedrijfsopbrengsten				
Huuropbrengsten	(8)	2.222.854	1.816.729	
Opbrengsten servicecontracten		<u>43.750</u>	<u>71.335</u>	
		2.266.604		1.888.064
Bedrijfslasten				
Lonen en salarissen	(9)	37.983	-	
Afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	(10)	532.342	418.338	
Overige waardeveranderingen				
van vaste activa	(11)	220.567	-770.172	
Onderhoudslasten	(12)	458.946	816.921	
Overige bedrijfskosten	(13)	<u>855.373</u>	<u>723.767</u>	
		<u>2.105.211</u>		<u>1.188.854</u>
Bedrijfsresultaat		161.393		699.210
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		247.170		653.969
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(14)	43.103	77.041	
Rentelasten en soortgelijke kosten	(15)	<u>-543.230</u>	<u>-412.455</u>	
Financiële baten en lasten		<u>-500.127</u>		<u>-335.414</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		-91.564		1.017.765
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	(16)	<u>-708.237</u>		<u>353.180</u>
Resultaat na belastingen		<u>-799.801</u>		<u>1.370.945</u>

3. KASSTROOMOVERZICHT 2014

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Bedrijfsresultaat	408.563	1.353.179
Aanpassingen voor:		
Afschrijvingen	532.342	418.338
Mutatie voorzieningen	616.560	-
Veranderingen in het werkkapitaal:		
Mutatie vorderingen	19.684	54.249
Mutatie voorraden	-	69.245
Mutatie kortlopende schulden (exclusief kortlopend deel van de langlopende schulden)	<u>-1.365.165</u>	<u>360.537</u>
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	211.984	2.255.548
Rentebaten	43.103	77.041
Rentelasten	-543.230	-412.455
Vennootschapsbelasting	<u>-708.237</u>	<u>-</u>
	<u>-1.208.364</u>	<u>-335.414</u>
	-996.380	1.920.134
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investeringen in materiële vaste activa	-522.526	-6.767.505
Overige mutaties materiële vaste activa	64.282	-
Waarderingsverschillen materiële vaste activa	393.067	267.270
Desinvesteringen materiële vaste activa	<u>48.372</u>	<u>126.226</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-16.805	-6.374.009
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Afname overige vorderingen	91.677	-
Toename verplichtingen VOV	222.210	700.893
Toename waarborgsommen	18.830	22.158
Aflossing langlopende schulden aan kredietinstellingen	<u>-228.587</u>	<u>-219.807</u>
	<u>104.130</u>	<u>503.244</u>
Mutatie geldmiddelen	<u>-909.055</u>	<u>-3.950.631</u>

4. GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

Algemeen

Woningstichting Gouderak is een stichting met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". Zij is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Beheer Sociale Huursector. De statutaire vestigingsplaats is Gouderak (Gemeente Ouderkerk m.i.v. 1-1-2015 gemeente Krimpenerwaard). De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW. De jaarrekening is opgemaakt op basis van historische kostprijs. De waardering van activa en passiva geschiedt, voor zover niet anders is vermeld, tegen nominale waarde. Winsten worden toegerekend aan de periode waarin ze zijn gerealiseerd. Verliezen worden verantwoord in het jaar waarin ze voorzienbaar zijn.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Woningstichting Gouderak zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen in hoofdstuk 8 of bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit beheer sociale huursector, Titel 9 Boek 2 BW en Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

Vergelijkingen met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de toegepaste stelsel- en schattingswijzigingen.

Verwerking verplichtingen

In de jaarrekening wordt naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens rekening gehouden met feitelijke verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

Materiele vaste activa

Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle materiële vaste activa de volgende algemene uitgangspunten.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven onder aftrek van afschrijvingen gedurende de geschatte toekomstige gebruiksduur. Op grond wordt niet afgeschreven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Tevens worden hierbij de rente tijdens de bouw op vreemd vermogen en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Rente wordt uitsluitend toegerekend indien voor te vervaardigen materiële vaste activa noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd nodig is om deze gebruiksklaar te maken, en vangt aan bij start van de bouw. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Verwerking van groot onderhoud

Woningstichting Gouderak verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activa registratie zijn te herleiden wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering, en indien van toepassing rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

Sociaal vastgoed in exploitatie

Typering

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Maatschappelijk vastgoed is bedrijf onroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Kwalificatie

Het beleid van Woningstichting Gouderak is er primair op gericht de sociale vastgoedportefeuille aan te houden voor de doelgroep van beleid. Slechts voor een deel van het sociale vastgoed vindt optimalisatie van het financiële rendement plaats.

Waarderingsgrondslag:

Woningstichting Gouderak waardeert haar sociaal vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs en daarna tegen kostprijs verminderd met afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Na-investeringen

Uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) die leiden tot een waarde verhoging van het actief worden aangemerkt als activeerbare kosten van vernieuwing.

Uitgaven die betrekking hebben op toekomstige herstructureringen, waarvan de feitelijke verplichtingen dan wel de in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan, worden in de waardering betrokken.

Herstructurering onderscheidt zich van renovatie door het verbeteren of vergroten van de oorspronkelijke capaciteit.

Bijzondere waardevermindering

Woningstichting Gouderak beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief vastgesteld. Indien het niet mogelijk is de realiseerbare waarde voor het individuele actief te bepalen, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroom genererende eenheid waartoe het actief behoort. Van een bijzondere waardevermindering is sprake als de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde; de realiseerbare waarde is de hoogste van de opbrengstwaarde en de bedrijfswaarde.

Bijzondere waardeverminderingverliezen worden ten laste van de winst- en verliesrekening verantwoord onder de bedrijfslasten als 'Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille'.

Terugname van bijzondere waardevermindering

Indien wordt vastgesteld dat een in het verleden verantwoorde bijzondere waardevermindering niet meer bestaat of is afgenomen wordt de toegenomen boekwaarde van de desbetreffende activa niet hoger gesteld dan de boekwaarde die bepaald zou zijn indien geen bijzondere waardevermindering voor het actief was verantwoord. Het verschil in boekwaarde van het actief direct voor herbeoordeling van de bijzondere waardevermindering en direct na deze herbeoordeling wordt als terugname van eerdere afwaardering ten gunste van de winst- en verliesrekening verantwoord onder de bedrijfskosten als 'Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille'.

Afschrijvingen

Vanaf 2012 zijn de afschrijvingen niet langer gebaseerd op de annuïteiten methode maar wordt per component lineair over de geschatte resterende levensduur afgeschreven over het verschil tussen de boekwaarde per 1 januari 2012 en de geschatte restwaarde van (de component van) het actief. Indien sprake is van een afwaardering naar lagere bedrijfswaarde dan geldt deze lagere bedrijfswaarde vanaf dat moment als basis voor de afschrijvingen in de toekomst. Een lagere bedrijfswaarde wordt in zijn geheel toegerekend aan de opstal en overige componenten (op basis van het relatieve aandeel in de oorspronkelijke verkrijgings- of vervaardigingsprijs). Dit impliceert dat over de oorspronkelijke verkrijgingsprijs van de grond geen afschrijving plaatsvindt. Zo nodig wordt de verkrijgingsprijs van de grond zelfstandig op basis van impairment (af)gewaardeerd naar lagere sociale marktwaarde.

Indien sprake is van een terugname van een eerdere afwaardering dan geldt de na deze terugname resulterende boekwaarde als basis voor de afschrijvingen in de toekomst.

Actuele waarde ten behoeve van de toelichting

In de toelichting is de actuele waarde van Sociaal vastgoed in exploitatie opgenomen, gebaseerd op de bedrijfswaarde zoals beschreven in deze paragraaf.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie niet zijnde een vastgoedbelegging.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. Rente wordt uitsluitend toegerekend indien voor te vervaardigen materiële vaste activa noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd nodig is om deze gebruiksklaar te maken. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

Bijzondere waardevermindering

Woningstichting Gouderak beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien de verwachte realiseerbare waarde lager is dan de verwachte totale geactiveerde kosten bij oplevering is sprake van een onrendabele top. Bij de bepaling of de onrendabele top leidt tot een bijzondere waardevermindering worden de boekwaarde en de bedrijfswaarde van de kasstroom gegenereerde eenheid waartoe de onroerende zaken gaan behoren betrokken.

Indien en voor zover de onrendabele top groter is dan het verschil tussen de bedrijfswaarde en de boekwaarde van de betreffende kasstroom genererende eenheid, is sprake van een bijzondere waardevermindering van het vastgoed in ontwikkeling.

Indien en voor zover de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van het vastgoed in ontwikkeling, dan wordt het vastgoed in ontwikkeling op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Afschrijvingen

Op vastgoed in ontwikkeling wordt niet afgeschreven. Afschrijving vindt eerst plaats nadat de betreffende complexen in exploitatie zijn genomen.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen de verwachte opbrengstwaarde.

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten, waardestijgingen of beide te realiseren. Vastgoedbeleggingen worden geclassificeerd als 'vastgoedbeleggingen in exploitatie' indien ze beschikbaar zijn voor verhuur. Vastgoedbeleggingen, daaronder begrepen vastgoedbeleggingen in ontwikkeling, worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen. Voor de waardering van de vastgoedbeleggingen wordt uitgegaan van de geschatte taxatiewaarde. De algemene uitgangspunten van Materiële vaste activa zijn ook van toepassing op Vastgoedbeleggingen, tenzij hierna anders is vermeld.

Commercieel vastgoed in exploitatie

Typering

Het commercieel vastgoed in exploitatie omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed.

Woningstichting Gouderak bezit vijf woningen met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Woningstichting Gouderak verkoopt woningen onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde krijgt. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. Woningstichting Gouderak onderscheidt hierbij gerealiseerde verkopen, en verkopen welke kwalificeren als een financieringstransactie.

Als gerealiseerde verkoop kwalificeren

- Verkopen waarbij Woningstichting Gouderak het recht op terugkoop heeft tegen reële waarde op terugkoopmoment;
- Verkopen waarbij Woningstichting Gouderak een plicht tot terugkoop heeft tegen (verwachte) reële waarde na het verstrijken van een aanzienlijk deel van de geschatte levensduur.

Van deze verkopen wordt het verschil tussen de netto verkoopopbrengst en de boekwaarde op moment van verkoop als resultaat verantwoord onder de post 'netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille'.

Als financieringstransactie kwalificeren

- Verkopen waarbij Woningstichting Gouderak het recht op terugkoop heeft tegen een bedrag dat significant lager ligt dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment;
- Verkopen waarbij Woningstichting Gouderak een plicht tot terugkoop heeft tegen reële waarde na het verstrijken van een beperkt deel van de geschatte levensduur;
- Verkopen waarbij Woningstichting een plicht tot terugkoop heeft tegen een vaste prijs, gebaseerd op de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Deze als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden worden als volgt verwerkt

- De betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs; het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt;
- Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderverslies;
- Bij een waardestijging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde op dat moment zou zijn geweest bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs minus afschrijvingen, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderverslies;
- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering).
- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waarde mutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

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

Onderhoud

De lasten van regelmatig voorkomend onderhoud waaronder renovatie onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waarde verhoging van het actief. De lasten van onderhoud worden direct in het resultaat verantwoord.

Componenten

Binnen het vastgoed worden componenten onderkend met een verschillende levensduur. Naast de grond (geen afschrijving) en de opstal worden installaties en inventaris onderkend. Van een afzonderlijke component is sprake indien deze component meer dan 10% uitmaakt van de waarde van het actief en/of indien de afschrijvingslast (als gevolg van een afwijkende levensduur van de component ten opzichte van de opstal) meer dan 10% afwijkt van de situatie dat geen component zou zijn onderkend.

Complexindeling

Complexen worden gedefinieerd op basis van groepen van gelijksoortige activa (kasstroom genererende eenheid). Deze worden gedefinieerd op basis van onderkende product-marktcombinaties. Woningstichting Gouderak heeft haar bezit als volgt ingedeeld:

- Woningen te verhuren aan particulieren.
- Maatschappelijk vastgoed (Herbergier, Thomashuis en het dr. Boumanhuis (Kranepoort 4 en 6)).
- Vastgoedbeleggingen in exploitatie.

Bepaling bedrijfswaarde

Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa toe te rekenen toekomstige kasstromen die kunnen worden verkregen met de uitoefening van het bedrijf. De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van het bestuur weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2013 intern geformaliseerde meerjarenbegroting. De kosten van planmatig groot onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjarenonderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

Bij de bedrijfswaardeberekeringen van het vastgoed gelden de volgende uitgangspunten:

- jaarlijkse huurverhoging van 2,5% voor 2015-2019 voor daeb woningen en 2% voor de jaren vanaf 2020. Voor niet daeb woningen 2,5% voor 2015-2019 en 2% vanaf 2020. Voor het maatschappelijk o.g. 1 % voor 2015 en 1,5% voor 2016-2019 en 2% vanaf 2020;
- jaarlijkse huurderving van 0,5% (voorgaand jaar: 1%);
- mutatiegraad van 6% en huurharmonisatie van 75% tot 80% van de maximaal redelijke huur ;
- jaarlijkse stijgingen van de vastgoed gerelateerde variabele lasten van 2% (voorgaand jaar: 2%);
- genormeerde variabele lasten (OZB, verzekering en algemeen beheer) van € 1.350 per verhuureenheid (voorgaand jaar: € 1.375);
- genormeerde klachten- en mutatieonderhoudskosten conform MJOB 2014;
- een restwaarde op basis van de grondwaarde bij start exploitatie. aan het einde van de exploitatieperiode totaal voor alle complexen 2,84 mio.
- een rekenrente van 5,25% (voorgaand jaar: 5,25%) voor WSW-geborgde woningen;
- de verhuurdersheffing is opgenomen tot einde levensduur. De saneringsheffing is niet in de bedrijfswaarde opgenomen;
- een rekenrente van 5,25% (voorgaand jaar: 5,25%) voor niet-WSW-geborgde woningen, bedrijfsmatige en overige onroerende zaken;
- de periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen (variërend van 15 tot 50 jaar). De minimale levensduur is gesteld op 15 jaar tenzij vanuit planvorming een kortere levensduur gerechtvaardigd is.

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde wordt niet langer rekening gehouden met de rentabiliteitswaardecorrectie van de bestaande leningenportefeuille en beleggingen.

De rentabiliteitswaardecorrectie betrof het tijdelijke verschil tussen de contante waarde van de verwachte kasstromen uit hoofde van leningen en beleggingen en de waardering van deze posten op de balans.

Financiële vaste activa

Latente belastingvordering

Actieve latentie

De actieve belastinglatentie heeft betrekking op de tijdelijke verschillen tussen de waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van activa en passiva. De latentie wordt gewaardeerd tegen de contante waarde van 17%.

De actieve belastinglatentie wordt gevormd in verband met de fiscaal lagere waardering (disagio) van de leningen o/g van kredietinstellingen (latentie € 9.230) en voor het verrekenbaar verlies (latentie € 754.137). Per 31 december bedraagt het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van de leningen o/g € 54.295 en het verrekenbaar verlies (carry forward) bedraagt € 4.436.101.

Passieve latentie

De passieve belastinglatentie heeft betrekking op de tijdelijke verschillen tussen de waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van activa en passiva. De latentie is berekend naar een percentage van 12%.

De passieve belastinglatentie wordt gevormd in verband met de fiscaal lagere waardering van het vastgoed in exploitatie. Deze fiscaal lagere waardering is ontstaan als gevolg van de afboeking van de in 2011 (over de periode 2008 t/m 2011) gevormde herbestedingsreserve (hierna HBR). De HBR is in 2011 en 2012 aangewend. Daarnaast is over de jaren 2012 en 2013 het sociale vastgoed in exploitatie afgewaardeerd naar 70% van de nieuwe WOZ-waarden. Bij een stijgende WOZ-waarde zal deze afwaardering weer moeten worden teruggenomen. De passieve latentie gevormd in verband met de fiscaal lagere waardering door toepassing van de HBR bedraagt € 146.859 en voor de afwaardering naar de nieuwe WOZ-waarden € 616.560.

Vorderingen en overlopende activa

Vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van voorzieningen wegens oninbaarheid.

Liquide middelen

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten.

Voorziening latente belastingverplichtingen

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de contante waarde, gebaseerd op de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekening mogelijkheden kunnen worden benut.

Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Een eventueel verschil tussen het ontvangen bedrag en de reële waarde van de lening wordt verantwoord op basis van de bij die transactie horende economische werkelijkheid. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt.

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

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Grondslagen voor resultaatbepaling

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

Bijzondere posten:

Bijzondere posten zijn baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, maar op grond van de aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk worden toegelicht, teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met name de ontwikkeling daarin.

Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel als mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk en ongesaldeerd toegelicht.

Bedrijfsopbrengsten

Huuropbrengsten

De huren worden opgenomen onder aftrek van de derving.

Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Wijzigingen in voorraad bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten

Onder deze post worden de wijzigingen opgenomen in de posten Vastgoed bestemd voor de verkoop (opgenomen onder de Voorraden) en Onderhanden projecten. Bij realisatie van een verkoop wordt de boekwaarde direct voorafgaand aan de verkoop teruggenomen op deze regel.

Voor onderhanden projecten, waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en de projectkosten verwerkt als netto-omzet en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum (de 'Percentage of Completion'-methode, ofwel de PoC-methode).

De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, dan worden de opbrengsten als netto-omzet verwerkt in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten, dat waarschijnlijk kan worden verhaald; de projectkosten worden dan verwerkt in de winst-en-verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt. Zodra het resultaat wel op betrouwbare wijze kan worden bepaald, vindt opbrengstverantwoording plaats volgens de POC-methode naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum.

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten.

Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald. Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, die kosten die in het algemeen aan projectactiviteiten worden toegerekend en toegewezen kunnen worden aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit verlies wordt verwerkt in de kostprijs van de omzet. De voorziening voor het verlies maakt onderdeel uit van de post onderhanden projecten.

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopresultaten opgenomen

- Boekresultaat van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Boekresultaat van als gerealiseerde verkoop gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden;
- Netto verkoopopbrengst bij levering van Vastgoed bestemd voor de verkoop;
- Netto verkoop opbrengst bij levering van Onderhanden projecten.

De boekwinst van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde. Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

De opbrengst uit woningen verkocht onder voorwaarden wordt alleen als verkoopopbrengst verantwoord als alle belangrijke economische rechten zijn overgedragen aan de koper.

Bedrijfslasten

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

De afschrijvingen op materiële vaste activa worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden. Over terreinen wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast.

Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille (Bedrijfslasten)

De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op een afboekingen uit hoofde van bijzondere waardevermindering dan wel een terugneming daarvan. (Mutaties in) bijzondere waardeverminderingen ontstaan door een jaarlijkse toets van de bedrijfswaarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op historische kostprijs minus cumulatieve afschrijvingen.

Lasten onderhoud

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Woningstichting Gouderak, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Financieel resultaat

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

Activeren van rentelasten

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoop klaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging. Geactiveerde rente wordt in de winst-en-verliesrekening in mindering gebracht op de post rentelasten en soortgelijke kosten.

Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Woningstichting Gouderak integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Doorbelasting van vennootschapsbelasting aan de in de fiscale eenheid opgenomen vennootschappen vindt plaats als waren de deelnemingen zelfstandig belastingplichtig.

Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

Materiële vaste activa, bedrijfswaarde:

De kasstromen waarop de bedrijfswaarden zijn gebaseerd hebben in het algemeen een redelijk voorspelbaar trendmatig karakter.

Verhuurdersheffing:

De sector is geconfronteerd met een verhuurdersheffing. De basis voor deze heffing, en precieze hoogte ervan in de komende jaren en het aantal jaren dat deze heffing zal blijven bestaan zijn nog onzeker.

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden. De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan ondermeer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. Bij deze methode wordt voor de bepaling van de kasstromen uit operationele activiteiten het nettoresultaat aangepast voor posten van de winst- en verliesrekening die geen invloed hebben op ontvangsten en uitgaven in het verslagjaar en voor mutaties in de balansposten en posten van de winst- en verliesrekening waarvan de ontvangsten en uitgaven niet worden beschouwd als behorende tot de operationele activiteiten.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen, met uitzondering van deposito's met een looptijd langer dan drie maanden.

In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen rekening houdend met de onder overige schulden opgenomen verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

5. TOELICHTINGEN OP DE BALANS

Materiele vaste activa

1. Sociaal vastgoed in exploitatie

	Sociaal vastgoed in exploitatie, huurwoningen €	Sociaal vastgoed in exploitatie, maatschap- pelijk vastgoed €	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie €	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie €	Totaal €
<i>Boekwaarde per 1 januari 2014</i>					
Aanschaffingswaarde	14.949.251	6.499.233	-	78.897	21.527.381
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	<u>-3.374.875</u>	<u>-337.710</u>	<u>-</u>	<u>-63.398</u>	<u>-3.775.983</u>
	<u>11.574.376</u>	<u>6.161.523</u>	<u>-</u>	<u>15.499</u>	<u>17.751.398</u>
<i>Mutaties</i>					
Investerings	81.607	-	-	12.737	94.344
Desinvesterings	-44.171	-4.201	-	-	-48.372
Afschrijvingen	-368.208	-132.505	-	-6.951	-507.664
Waardeverminderingen	<u>-</u>	<u>-220.567</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-220.567</u>
	<u>-330.772</u>	<u>-357.273</u>	<u>-</u>	<u>5.786</u>	<u>-682.259</u>
<i>Boekwaarde per 31 december 2014</i>					
Aanschaffingswaarde	14.986.687	6.495.032	-	91.634	21.573.353
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	<u>-3.743.083</u>	<u>-690.782</u>	<u>-</u>	<u>-70.349</u>	<u>-4.504.214</u>
	<u>11.243.604</u>	<u>5.804.250</u>	<u>-</u>	<u>21.285</u>	<u>17.069.139</u>

Woningstichting Gouderak onderscheidt in het sociaal vastgoed in exploitatie de volgende componenten en afschrijvingstermijnen:

- Grond: geen afschrijvingen
- Opstal huurwoningen: lineair 50 jaar
- Opstal maatschappelijk vastgoed: lineair 40 jaar
- Componenten: 5 tot 10 jaar.

In de post sociaal vastgoed in exploitatie zijn 336 huurwoningen en 3 verhuureenheden maatschappelijk vastgoed opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van de huurwoningen bedraagt € 49,1 miljoen en van het maatschappelijk vastgoed € 3,7 miljoen.

Voor de post onroerende zaken ten dienste van de exploitatie worden de volgende componenten en afschrijvingstermijnen gehanteerd:

- Grond: geen afschrijvingen
- Opstal: lineair 50 jaar

De bedrijfswaarde van de sociale huurwoningen bedraagt per balansdatum € 14.177.259 (2013: 13.604.738). Voor een toelichting op de bij de berekening van de bedrijfswaarde gebruikte parameters en uitgangspunten wordt verwezen naar de grondslagen voor de waardering van activa en passiva. De bedrijfswaarde van het maatschappelijk vastgoed bedraagt per balansdatum € 5.804.250 (2013 6.237.541).

Vastgoedbeleggingen

	Commercieel vastgoed in exploitatie €	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden €	Totaal €
<i>Boekwaarde per 1 januari 2014</i>			
Aanschaffingswaarde	1.557.022	1.881.375	3.438.397
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	<u>-497.531</u>	<u>-178.650</u>	<u>-676.181</u>
	<u>1.059.491</u>	<u>1.702.725</u>	<u>2.762.216</u>
<i>Mutaties</i>			
Investerings	83.933	344.250	428.183
Overige mutaties	-64.282	-	-64.282
Afschrijvingen	-24.678	-	-24.678
Waardeverminderingen	<u>-</u>	<u>172.500</u>	<u>-172.500</u>
	<u>-5.027</u>	<u>171.750</u>	<u>166.723</u>
<i>Boekwaarde per 31 december 2014</i>			
Aanschaffingswaarde	1.576.673	2.225.625	3.802.298
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	<u>-522.209</u>	<u>-351.150</u>	<u>-873.359</u>
	<u>1.054.464</u>	<u>1.874.475</u>	<u>2.928.939</u>

Woningstichting Gouderak onderscheidt in de vastgoedbeleggingen de volgende componenten en afschrijvingstermijnen:

- Grond: geen afschrijvingen
- Opstal huurwoningen: lineair 50 jaar
- Componenten: 5 tot 10 jaar.

In de post commercieel vastgoed in exploitatie zijn 5 opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van het commercieel vastgoed bedraagt € 1,1 miljoen.

De bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed bedraagt € 1.176.728 (2013 1.597.531).

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in 2014 3 verhuureenheden toegevoegd. Het totaal aantal woningen verkocht onder voorwaarden komt daarmee ultimo 2014 op 18. Deze verhuureenheden zijn verkocht met een terugkoopplicht. Er wordt gebruik gemaakt van een contractvorm die de goedkeuring van de Minister hebben.

De contracten zijn gebaseerd op het "Koopgarant" principe waarbij sprake is van een verleende korting op de marktwaarde van 25%.

Bij de waardering van de onder voorwaarden verkochte woningen wordt de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde verwerkt in de winst- en verliesrekening. De waardering vindt plaats op basis van 90% van de meest recente WOZ-taxaties. De waardering van de terugkoopverplichting vindt plaats op basis van de verkoopprijs van de woningen (na aftrek van de korting) op balansdatum, gecorrigeerd voor het aandeel van derden in de waarde mutatie.

Financiële vaste activa

	<u>31-12-2014</u> €	<u>31-12-2013</u> €
Overige vorderingen		
Actieve latentie vennootschapsbelasting	<u>754.137</u>	<u>845.814</u>

Actieve latentie

De actieve belastinglatentie heeft betrekking op de tijdelijke verschillen tussen de waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van activa en passiva. De latentie wordt gewaardeerd tegen de contante waarde van 17%.

De actieve belastinglatentie wordt gevormd in verband met de fiscaal lagere waardering (disagio) van de leningen o/g van kredietinstellingen (latentie € 9.230) en voor het verrekenbaar verlies (latentie € 744.907). Per 31 december bedraagt het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van de leningen o/g € 54.295 en het verrekenbaar verlies (carry forward) bedraagt € 4.436.101.

	<u>2014</u> €	<u>2013</u> €
Actieve latentie vennootschapsbelasting		
Stand per 1 januari	845.814	492.634
Mutatie boekjaar	<u>-91.677</u>	<u>353.180</u>
Stand per 31 december	<u>754.137</u>	<u>845.814</u>

Vlottende activa

	<u>31-12-2014</u> €	<u>31-12-2013</u> €
2. Vorderingen		
Huurdebiteuren	21.405	17.706
Vennootschapsbelasting	20.000	40.000
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>28.331</u>	<u>31.714</u>
	<u>69.736</u>	<u>89.420</u>
Huurdebiteuren		
Huurdebiteuren	28.756	17.706
Voorziening dubieuze debiteuren	<u>-7.351</u>	<u>-</u>
	<u>21.405</u>	<u>17.706</u>
Vennootschapsbelasting		
Vennootschapsbelasting	<u>20.000</u>	<u>40.000</u>
Overige vorderingen en overlopende activa		
Overlopende activa	<u>28.331</u>	<u>31.714</u>
Overlopende activa		
Te ontvangen rente	13.931	14.800
Vooruitbetaalde bijdrage NCCW	-	1.452
Vooruitbetaalde assurantiepremie	8.713	8.644
Verhuurdersheffing/diversen	<u>5.687</u>	<u>6.818</u>
	<u>28.331</u>	<u>31.714</u>
3. Liquide middelen		
Rabobank	4.167.524	5.067.054
ING Bank N.V.	<u>228.247</u>	<u>237.772</u>
	<u>4.395.771</u>	<u>5.304.826</u>

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. De per 31 december 2014 aanwezige liquide middelen staan ter vrije beschikking.

Passiva

	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
	€	€
4. Eigen vermogen		
Overige reserves	<u>6.339.686</u>	<u>7.139.487</u>
Overige reserves		
Stand per 1 januari	7.139.487	5.768.542
Resultaat boekjaar	<u>-799.801</u>	<u>1.370.945</u>
Stand per 31 december	<u>6.339.686</u>	<u>7.139.487</u>

5. Voorzieningen

Belastingverplichtingen

Passieve latentie

De passieve belastinglatentie heeft betrekking op de tijdelijke verschillen tussen de waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van activa en passiva. De latentie is berekend naar een percentage van 12%.

De passieve belastinglatentie wordt gevormd in verband met de fiscaal lagere waardering van het vastgoed in exploitatie deze fiscaal lagere waardering is ontstaan als gevolg van de afboeking van de in 2011 (over de periode 2008 t/m 2011) gevormde herbestedingsreserve (hierna HBR). De HBR is in 2011 en 2012 aangewend. Daarnaast is over de jaren 2012 en 2013 het sociale vastgoed in exploitatie afgewaardeerd naar 70% van de nieuwe WOZ-waarden. Bij een stijgende WOZ-waarde zal deze afwaardering weer moeten worden teruggenomen. De passieve latentie gevormd in verband met de fiscaal lagere waardering door toepassing van de HBR bedraagt € 146.859 en voor de afwaardering naar de nieuwe WOZ-waarden € 616.560.

Stand per 1 januari	146.859	146.859
Dotatie	<u>616.560</u>	<u>-</u>
Stand per 31 december	<u>763.419</u>	<u>146.859</u>

6. Langlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	€	€
<i>Leningen kredietinstellingen</i>		
Stand per 1 januari	15.735.687	15.955.494
Aflossingen boekjaar	<u>-228.587</u>	<u>-219.807</u>
Stand per 31 december	15.507.100	15.735.687
Aflossingsverplichting komend (boek)jaar	<u>-237.731</u>	<u>-228.587</u>
Langlopend deel per 31 december	<u>15.269.369</u>	<u>15.507.100</u>

Het gemiddelde rentepercentage over de leningen bedraagt 3,6%. Dit percentage betreft een gewogen gemiddelde over de schuldrestanten ultimo 2014.

De huidige langlopende schulden hebben een looptijd langer dan 5 jaar. De aflossingsverplichting voor het volgende boekjaar bedraagt € 237.731 en wordt verantwoord onder de kortlopende schulden.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	€	€
Stand per 1 januari	1.743.602	1.042.709
Bij: verplichtingen ontstaan in het boekjaar	344.250	830.625
Overige mutaties	-	8.041
Af: aandeel in waardevermindering	<u>-122.040</u>	<u>-137.773</u>
Stand per 31 december	<u>1.965.812</u>	<u>1.743.602</u>

De waardering van de terugkoopverplichting inzake de koopgarantwoningen vindt plaats op basis van de verkoopprijs van de woningen (na aftrek van de korting) op balansdatum, gecorrigeerd voor het aandeel van derden in de waardemutatie.

	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
	€	€
Waarborgsommen		
Waarborgsommen huurders	<u>160.411</u>	<u>141.581</u>
Stand per 1 januari	141.580	119.424
Mutaties	<u>15.220</u>	<u>17.380</u>
	156.800	136.804
Rente	<u>3.611</u>	<u>4.777</u>
Stand per 31 december	<u>160.411</u>	<u>141.581</u>

Dit betreft de door de huurders gestorte waarborgsommen bij aanvang van de huurovereenkomst. Over de waarborgsommen wordt een rente vergoed, gelijk aan de huurstijging van het boekjaar (2014: 3,5%). De relatief grote stijging wordt met name veroorzaakt door eerste verhuringen.

7. Kortlopende schulden

	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
	€	€
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Leningen o/g	<u>237.731</u>	<u>228.587</u>
Schulden aan leveranciers		
Crediteuren	<u>57.906</u>	<u>480.660</u>
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	<u>11.355</u>	<u>859.307</u>
Overige schulden en overlopende passiva		
Overlopende passiva	<u>412.033</u>	<u>506.492</u>
Overlopende passiva		
Niet vervallen rente	347.265	378.499
Nog te betalen vakantiegeld	2.324	
Reservering accountantskosten	12.400	13.500
Te betalen administratiekosten	-	12.000
Vooruit ontvangen huur	39.841	16.470
Vooruit ontvangen huurtoeslagen	-	709
Nog te betalen pensioenlasten	1.183	-
Nog te ontvangen facturen	10.203	85.194
Overige	<u>-</u>	<u>120</u>
	<u>412.033</u>	<u>506.492</u>

Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Niet verwerkte verplichtingen

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen valt het obligobedrag welke het Waarborgfonds Sociale Woningbouw aanhoudt voor de leningen waarvan het directe overheidsrisico is overgenomen door het WSW. Het aan te houden obligo bedraagt € 123.720.

Investeringsverplichtingen

In 2014 zijn er geen investeringsverplichtingen aangegaan in verband met nieuwbouwprojecten.

Verstreckte zekerheden

Woningstichting Gouderak (WSG) heeft aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) een formele volmacht verstrekt om hypothecair beslag te kunnen leggen op het gehele bezit van WSG. Deze volmacht zal door het WSW worden gebruikt op het moment dat WSG in financiële problemen komt (het WSW kan dan hypothecair beslag leggen zonder tussenkomst van WSG). Het WSW heeft deze volmacht opgevraagd aan alle deelnemende woningcorporaties die gebruik maken van de faciliteiten van het WSW (borgstelling) in het kader van haar risicobeheersing in het borgstelsel.

Huurdersbelangenvereniging Gouderak

Op 30 oktober 2007 is de Huurdersbelangenvereniging Gouderak bij notariële akte opgericht. De woningstichting zal jaarlijks bijdragen aan de Huurdersbelangenvereniging, zoals bij wet voorzien. Bij de oprichting is een jaarlijkse verplichting aangegaan van € 5.000. Dit bedrag is bestemd voor een doel dat de leefbaarheid binnen de kern bevordert.

6. TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2014

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	€	€
8. Bedrijfsopbrengsten		
Netto huur	2.222.854	1.816.729
Opbrengsten servicecontracten	<u>43.750</u>	<u>71.335</u>
	<u>2.266.604</u>	<u>1.888.064</u>
Netto huur woningen en woongebouwen	2.177.469	1.848.260
Netto huur niet zijnde woningen	63.071	-
Huurderving leegstand	<u>-17.686</u>	<u>-31.531</u>
	2.222.854	1.816.729
Ontvangen servicekosten	43.750	71.335
::
	<u>2.266.604</u>	<u>1.888.064</u>

Per 1 juli 2014 zijn de huren met 3,50% verhoogd. (was in 2013 2,3%).

Er is voor gekozen de huren van het dr. Boumanhuis (niet zijnde woningen apart in beeld te brengen). De netto huur van het dr. Boumanhuis in 2013 was circa € 50.000). Het grote verschil wordt mede veroorzaakt door leegstand en het feit dat de oplevering van de verbouwing plaats vond in 2013 waarna in het pand meer verhuurbare ruimten beschikbaar zijn gekomen. Het is daarom een moeilijk te vergelijken jaar.

9. Lonen en salarissen

Lonen en salarissen	26.532	-
Sociale lasten	5.176	-
Pensioenlasten	<u>6.275</u>	<u>-</u>
	<u>37.983</u>	<u>-</u>
<u>Lonen en salarissen</u>		
Bruto lonen	24.208	-
Waarde vakantiebonnen	<u>2.324</u>	<u>-</u>
	<u>26.532</u>	<u>-</u>
<u>Sociale lasten</u>		
Werkgeverslasten sociale verzekeringen	<u>5.176</u>	<u>-</u>
<u>Pensioenlasten</u>		
Pensioenpremies en premies bedrijfstakregelingen	<u>6.275</u>	<u>-</u>

Met ingang van 1 juli 2014 is het voltallige bestuur teruggetreden en vervangen door een directeur-bestuurder en een medewerker. Dat betekent dat er sinds 2014 kosten zijn aan lonen en salarissen die er eerder niet waren. Voor een overzicht van de beloningen van het bestuur wordt verwezen naar het volkshuisvestingsverslag.

Afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

<u>2014</u>	<u>2013</u>
€	€

10. Afschrijvingen materiële vaste activa

Afschrijving sociaal vastgoed in exploitatie, huurwoningen	368.208	334.983
Afschrijving sociaal vastgoed in exploitatie, maatschappelijk vastgoed	132.505	78.259
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	6.951	5.096
Afschrijving commercieel vastgoed in exploitatie	<u>24.678</u>	<u>-</u>
	<u>532.342</u>	<u>418.338</u>

De afschrijving op het vastgoed in exploitatie is gestegen als gevolg van de ingebruikname van nieuwe complexen in 2013 en in 2014. Vanaf 2014 wordt er over een vol jaar afgeschreven in plaats van over een gebroken jaar. Er wordt lineair afgeschreven, rekening houdend met een minimale resterende levensduur van 15 jaar.

<u>2014</u>	<u>2013</u>
€	€

11. Overige waardeveranderingen van vaste activa

Maatschappelijk vastgoed	220.567	-
Terugneming eerder verantwoord waardeverlies maatschappelijk vastgoed	-	-641.974
Terugneming eerder verantwoord waardeverlies commercieel vastgoed (5 woningen Gouderak Centrum)	<u>-</u>	<u>-128.198</u>
	<u>220.567</u>	<u>-770.172</u>

De bedrijfswaarde van het maatschappelijk vastgoed bedraagt per balansdatum € 5.804.250. In 2013 was er op het maatschappelijk vastgoed een bate (gedeeltelijke terugboeking van het genomen verlies in 2012) van € 641.974. In de bedrijfswaardeberekening van het maatschappelijk vastgoed is het equivalent voor de beheerkosten opgehoogd van 12 naar 24 voor Thomashuis en Herbergier en van 3 naar 9 voor dr. Boumanhuis. De inschatting is dat deze verhuur meer energie van de organisatie vergt dan voorheen was ingeschat.

<u>2014</u>	<u>2013</u>
€	€

12. Lasten onderhoud

Lasten onderhoud	<u>458.946</u>	<u>816.921</u>
Renovatiwerk	146.076	275.771
Grond en riolering	21.800	56.052
Schilderwerk	23.562	58.659
Totaal planmatig onderhoud	<u>191.438</u>	<u>390.482</u>
.....:::
Dagelijks onderhoud/mutatie onderhoud	<u>267.508</u>	<u>426.439</u>
Totaal dagelijks onderhoud/mutatieonderhoud	267.508	426.439
.....:::
	<u>458.946</u>	<u>816.921</u>

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	€	€
13. Overige bedrijfskosten		
Belastingen en verzekeringen	381.109	188.626
Exploitatielasten nevenexploitaties	43.074	45.814
Bestuurskosten	75.953	132.347
Huisvestingskosten	1.290	1.400
Algemene kosten	<u>353.947</u>	<u>355.580</u>
	<u>855.373</u>	<u>723.767</u>

Belastingen en verzekeringen

Belastingen	110.197	100.830
Verzekeringen	9.620	8.716
Bijdrage CFV (Saneringssteun)	69.690	72.000
Vergunningen en overige heffingen	315	-
Verhuurderheffing	<u>191.287</u>	<u>7.080</u>
	<u>381.109</u>	<u>188.626</u>

De post 'belastingen' is toegenomen als gevolg van de ingebruikname van nieuwe complexen en verhoging gemeentelijke lasten. De verhuurdersheffing was in 2013 nog laag vanwege het experimentele karakter er van. Het percentage als parameter in de doorrekening van de verhuurdersheffing is in 2014 fors gestegen.

Exploitatielasten nevenexploitaties

Stook- en servicekosten in complexen	<u>43.074</u>	<u>45.814</u>
--------------------------------------	---------------	---------------

Bestuurskosten

Presentiegelden en overige vergoedingen	71.937	122.875
Vergader-, representatie- en opleidingskosten	4.016	8.323
Werkgeverslasten zorgverzekeringswet	-	1.149
	<u>75.953</u>	<u>132.347</u>

De post 'presentie- en vacatiegelden' bestaat uit presentiegelden van de bestuursleden ad. € 54.437 en uit presentiegelden van de leden van de Raad van Toezicht ad. € 17.500. Onderstaand het overzicht van de beloningen van het bestuur en de Raad van Toezicht.

Bestuur	Functie	Aftredend in	Bezoldiging
K.A. van Berk	voorzitter	30 juni 2014	€ 12.187
M.J.F. van Leeuwen	secretaris	30 juni 2014	€ 10.155
G. Wolthers	penningmeester	30 juni 2014	€ 6.855
M. Geneugelijk	bestuurslid	30 juni 2014	€ 10.155
L. Huisman	bestuurslid	30 juni 2014	€ 6.093
T. Huisman	bestuurslid	30 juni 2014	€ 4.494
A. Flier	bestuurslid	30 juni 2014	€ 4.494

Naam	Functie	Aftredend in	Bezoldiging
K.A. van Berk	directeur-bestuurder	30 juni 2018 (optie verlenging)	€ 15.418

Raad van Toezicht	Functie	Aftredend in	Bezoldiging
J. Hoogendoorn	voorzitter	2018	€6.556,-
P. Verhoef	lid	2015	€5.253,-
J. Bieze	lid	2017	€5.253,-
M. Schildwacht	lid	2018	€ 438,-

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	€	€
<u>Huisvestingskosten</u>		
Gas, water en elektriciteit	<u>1.290</u>	<u>1.400</u>
<u>Algemene kosten</u>		
Ingehuurd personeel / uitzendkrachten	63.087	89.904
Advieskosten	92.260	90.767
Accountantskosten, onderzoek van de jaarrekening	30.806	15.000
Accountantskosten, meerkosten die voornamelijk verband houden met de projecten in de jaarrekening	-	17.593
Accountantskosten, andere niet-controlediensten	2.662	5.608
Huuradministratie Qua Wonen	17.223	14.515
Administratiekosten, samenstellen jaarrekening	55.981	18.037
Administratiekosten, verwerken administratie	-	10.207
Administratiekosten, rapportages, licentiekosten, fiscale- en advieswerkzaamheden	-	14.418
Telefoon- en porti, contributies	6.294	2.955
Kosten Koopgarant	3.146	3.159
Verkoopkosten Koopgarant	7.615	9.649
Kosten automatisering	42.449	10.821
Contributies (Aedes)	2.966	3.565
Kantoorbenodigdheden	17.650	19.655
Bijdrage huurdersbelangenvereniging	1.926	2.000
Voorziening dubieuze debiteuren	7.351	-
Uitgaven voor leefbaarheid	-	5.984
Verhuiskostenvergoedingen	-	1.275
Bankkosten	1.445	4.815
Verzuimboete belastingen	-	4.537
Kosten alarmering bejaarden	-	406
Kantoor- en overige algemene kosten	5.488	10.710
Diverse baten	<u>-4.402</u>	<u>-</u>
	<u>353.947</u>	<u>355.580</u>

De administratiekosten zijn ter voorkoming van discussie op welke grootboekrekening de kosten thuishoren op één rekening geboekt in plaats van drie zoals in 2013. De automatiseringskosten zijn gestegen vanwege het integreren van de onderhoud- huur- en financiële administratie.

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	€	€
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Boekresultaten woningen verkocht onder voorwaarden	297.630	694.846
Waardevermindering terugkoopverplichtingen koopgarantwoningen	122.040	137.773
Waardevermindering koopgarantwoningen	<u>-172.500</u>	<u>-178.650</u>
	<u>247.170</u>	<u>653.969</u>

Onder de post 'boekresultaten woningen verkocht onder voorwaarden' is de boekwinst verantwoord van 3, in 2014, verkochte woningen onder de koopgarantregeling.

De waardevermindering koopgarantwoningen is een gevolg van de daling van de waarde van de woningen in 2014. Het aandeel van derden in de waardedaling bedraagt voor de in 2011 verkochte woningen 50% en voor de in 2012 en latere boekjaren verkochte woningen 67, 5%.

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	€	€
Financiële baten en lasten		
14. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rentebaten	<u>43.103</u>	<u>77.041</u>
15. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Heffingsrente fiscus	789	13.541
Rentelasten leningen kredietinstellingen	534.862	568.274
Rentelasten waarborgsommen	3.611	4.777
Overige rentelasten	<u>3.968</u>	<u>-</u>
	543.230	586.592
Geactiveerde rentelasten nieuwbouwprojecten	<u>-</u>	<u>-174.137</u>
	<u>543.230</u>	<u>412.455</u>
16. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		
Mutatie latente belastingen	<u>708.237</u>	<u>-353.180</u>

Voor een toelichting wordt verwezen naar de paragrafen inzake de actieve en passieve belasting latentie.

Het bestuur stelt voor om het verlies over 2014 ad € 799.801 ten laste van de overige reserve te brengen. Vooruitlopend op de vaststelling van de jaarrekening door het bestuur en de goedkeuring van de Raad van Toezicht is dit voorstel reeds in de jaarrekening verwerkt.

Bijlagen

- A. Kerncijfers ultimo 2014
- B. Overzicht boek en bedrijfswaarden ultimo 2013 en 2014 d.d. 06 05 2015

A. Kerncijfers

Boekjaar	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Aantal verhuureenheden.						
1. Woningen en woongebouwen:						
a. In exploitatie:						
sociale verhuur	337	340	320	331	335	335
niet sociale verhuur	5					
2. Garages						
3. niet woongelegenheden maatschappelijk goed	3	3	3	3	3	3
Totaal	351	343	323	334	338	338
WOZ-waarde (x € 1.000.000,00)		56,6	52,3	57,4	59	58,9
Balans en winst- en verliesrekening (x € 1000,00)						
1. Eigen vermogen	6.334	7.139	5.769	5.916	5.855	5.816
2. Voorzieningen	763	147	147	0	0	0
3. Huren	2.223	1.817	1.549	1.573	1.559	1.485
4. Vergoedingen	44	71	71	70	69	66
5. Jaarresultaat na belastingen	-806	1.371	-687	539	61	39
Algemeen.						
1. Huurachterstand uitgedrukt in een percentage van de huren en vergoedingen (jaartotaal)	1,23%	0,94%	0,58%	0,30%	0,57%	0,44%
2. Huurderving uitgedrukt in een percentage van de huren en vergoedingen (jaartotaal)	0,78%	1,67%	0,60%	0,19%	0,20%	0,09%
3. Kosten algemeen beheer en administratie woningen en woongebouwen per woning	1.671	908	836	509	386	394
4. Kosten ingehuurd personeel en advieskosten per woning	443	531	304	942	499	100
5. Onderhoudslasten woningen en woongebouwen per woning	1.308	2.403	1.747	1.589	2.016	1.594
6. Overige reserves einde boekjaar uitgedrukt in een percentage van de huren en vergoedingen	280%	378%	356%	363%	377%	391%
7. Overige reserves einde boekjaar per woning	18.062	20.998	18.027	17.503	17.323	17.361
8. Percentage van de overige reserves aan het einde van het boekjaar aangewend voor interne financiering	-5,1%	5,0%	-58,6%	97,9%	100,5%	108,4%
9. Jaarresultaat voor belastingen uitgedrukt in een percentage van het eigen vermogen (ultimo boekjaar)	-1,4%	14,3%	-20,2%	1,5%	1,7%	6,3%
10. Jaarresultaat na belastingen uitgedrukt in een percentage van het eigen vermogen (ultimo boekjaar)	-12,6%	19,2%	-11,9%	1,0%	0,7%	0,0%
11. Solvabiliteit (eigen vermogen tov balanstotaal)	25,1%	26,7%	23,5%	41,9%		
12. Curent ratio (vlottende activa t.o.v kortlopende schulden)	6,18	2,60	5,55	8,84		
13. Rentabiliteit (resultaat voor belastingen t.o.v. eigen vermogen)	-1,44%	14,26%	20,24%	7,21%	1,47%	1,69%

