



alle ruimte!

Jaarverslag 2015

Voorwoord

Voor u ligt het jaarverslag 2015, dat een samenvatting laat zien van de activiteiten die De Woonplaats in 2015 heeft verricht om te voldoen aan onze volkshuisvestelijke opgaven in de gebieden waar wij actief zijn, met name in Twente en de Achterhoek.

In 2015 heeft een onafhankelijke visitatiecommissie volgens de Visitatiemethodiek 5.0 zich een oordeel gevormd over de prestaties van De Woonplaats en hoe die tot stand zijn gekomen. Daaruit komt naar voren dat wij ons teveel volgens Oost-Nederlandse nuchterheid presenteren als een corporatie 'die gewoon doet, want dan doe je al gek genoeg', maar dat wij best veel trotser mogen zijn op de prestaties die wij leveren.

Het is mede daarom dat wij u de inhoud van dit jaarverslag met trots aanbieden. In 2015 is er net als in voorgaande jaren weer veel tot stand gebracht om onze doelgroepen duurzaam woongenot te bieden. Het jaarverslag laat de belangrijkste zaken in vogelvlucht de revue passeren. We zijn de medewerkers van De Woonplaats die hier in samenwerking met bewoners, hun vertegenwoordigers, gemeenten en overige partners hard aan gewerkt hebben erg dankbaar voor.

Inmiddels is het 2016 en wordt langzamerhand duidelijk wat de nieuwe Woningwet ons aan eisen, maar ook aan ruimte en kansen biedt om onze ambities verder waar te maken. Dat hebben we ook geformuleerd in een nieuw Ondernemingsplan. Maar graag willen we eerst met dit verslag het jaar 2015 afsluiten. We wensen u veel genoegen met dit jaarverslag.

Frans Kooiker
directievoorzitter

Marion Wolters
directeur

Enschede, 7 juni 2016

Inhoud

Hoofdstuk 1 - De Woonplaats	5
1.1 Missie, visie, doelen.....	5
1.2 Herziene Woningwet.....	5
1.3 Samenwerking.....	5
Hoofdstuk 2 - Vastgoed	7
2.1 Onze portefeuillestrategie.....	7
2.2 Duurzaamheid.....	8
2.3 Verkoop.....	10
2.4 Projecten.....	13
2.5 Onderhoud.....	20
Hoofdstuk 3 - Huisvesting en leefbaarheid	23
3.1 Woonruimteverdeling.....	23
3.2 Huurprijsbeleid.....	24
3.3 Bewoners betrekken bij beleid en beheer.....	25
3.4 Klachtafhandeling en de klachtencommissie.....	26
3.5 Huurincassobeleid en ontruiming.....	27
3.6 Frictielegstand en huurderiving.....	27
3.7 Leefbaarheid.....	28
3.8 Maatschappelijk Vastgoed.....	28
3.9 Samenwerkingsafspraken.....	29
3.10 Wonen & Zorg.....	30
Hoofdstuk 4 - Organisatie en Governance	32
4.1 Organisatieontwikkeling.....	32
4.2 Governance.....	32
Hoofdstuk 5 - Risicomanagement	34
Hoofdstuk 6 - Financiën	37
6.1 Financieel beleid en beheer.....	37
6.2 Financiële positie.....	37
6.3 Treasury.....	41
6.4 Verbindingen.....	42
6.5 Financiële ondersteuning buitenland.....	43
6.6 Fiscaliteiten.....	44
Hoofdstuk 7 - Directieverklaring	45
Verklaring directie.....	45
Hoofdstuk 8 - Verslag Raad van Commissarissen	46

2015 in het kort

Klant



92.800

telefoongesprekken
klantenservice



8,1%

mutatiegraad
sociale verhuur



1.724

nieuwe contracten

Klant- tevredenheid

deze cijfers geeft onze klant

7,8

verhuurproces
(van mutatie tot nieuw contract)

7,6

afhandelen
reparatieverzoeken

Organisatie



18.797

verhuureenheden



16.417

woningen



2.380

overige
verhuureenheden



204 fte's

Inkomsten



€114,5

miljoen

(huur)opbrengsten



299

verkochte woningen

Uitgaven



€79,5

miljoen

bedrijfslasten,
zoals personeel



€28

miljoen

onderhoudsuitgaven



€1,3

miljoen

leefbaarheids-
investeringen



427

verduurzaamde
woningen

Financiële kengetallen



1,5

interest coverage
ratio (ICR)



37,0

solvabiliteit

de woonplaats

alle ruimte!

Hoofdstuk 1 - De Woonplaats

1.1 Missie, visie, doelen

In het Ondernemingsplan 2014 – 2015 is vastgelegd wat we als De Woonplaats willen betekenen en hoe we dat willen bereiken. Samengevat:

De Woonplaats, alle ruimte!

De Woonplaats is een woningcorporatie die betaalbare woningen aanbiedt in met name Enschede en de (Oost) Achterhoek (ons werkgebied).

Goed wonen

Onze visie is dat goed wonen niet alleen een goede woning betreft, maar ook een goede woon- en leefomgeving. Daarom zetten wij ons ook in als het gaat om maatschappelijk vastgoed en leefbaarheid in de wijken en buurten waar onze woningen staan. Wanneer herstructurering nodig is, nemen wij daarvoor onze verantwoordelijkheid. Onze doelstelling is het vermogen dat in onze circa 20.000 verhuureenheden zit, maatschappelijk zo optimaal mogelijk te laten renderen.

Midden in de maatschappij

De Woonplaats staat midden in de maatschappij. Wij willen voldoen aan de eisen en verwachtingen die aan ons functioneren worden gesteld vanuit wetgeving en aspecten van Good Governance. Wij streven een gezond evenwicht na tussen sociale, ecologische en economische belangen. Maar bovenal willen wij graag begrijpen wat er onder bewoners, in wijken en buurten en bij stakeholders leeft en daar zo goed mogelijk op inspelen. Daarin zoeken wij de samenwerking en geven daarbij alle ruimte. Het gaat niet om ons, maar om het gezamenlijk optimaliseren van het woongenot en het maatschappelijk rendement.

Innovatief

In de wereld om ons heen vinden grote veranderingen plaats. De Woonplaats wil in die transitie mee voorop lopen. Op vastgoedgebied betekent dit dat we steeds minder zelf voorschrijven, maar de bouwwereld meer en meer uitdagen met betere en energiezuinigere woningen te komen, die tegemoet komen aan de wensen van de bewoner van de toekomst. Ook wanneer wij naar de samenwerking met bewoners en stakeholders kijken, voorzien wij daarin nieuwe mogelijkheden en nieuwe samenwerkingsvormen, waarin ieder zijn eigen verantwoordelijkheid neemt. Alle ruimte daarvoor bij De Woonplaats!

In het ondernemingsplan zijn onze doelstellingen vertaald in Kritische Succesfactoren en Prestatie-indicatoren. In dit jaarverslag worden de resultaten daarop beschreven. Met het Ondernemingsplan 2014-2015 is gekozen voor een periode van slechts enkele jaren, in de verwachting dat in 2015 de wettelijke kaders zouden zijn vastgesteld, waarop een langjariger ondernemingsplan kan worden gebaseerd. In 2015 is inderdaad het wettelijk kader in de vorm van de nieuwe woningwet op hoofdlijnen voldoende duidelijk geworden. Mede op basis daarvan is -in dialoog met de Raad van Commissarissen, de OR en het Managementteam- het concept Ondernemingsplan 2016-2020 opgesteld. Als input daarvoor is mede gebruik gemaakt van de inzichten die wij hebben verkregen uit een voor dit doel georganiseerde belanghoudersbijeenkomst en de rapportages vanuit de in 2015 gehouden maatschappelijke visitatie en het medewerkersonderzoek. In 2016 zal verdere besluitvorming en implementatie plaatsvinden.

1.2 Herziene Woningwet

De Herziene Woningwet heeft in 2015 veel aandacht gevraagd: de impact is groot op alle afdelingen en alle niveaus van de organisatie. Daarom is een projectorganisatie in het leven geroepen om een en ander in goede banen te leiden. Binnen deze projectorganisatie functioneren werkgroepen op het gebied van beleid, financieel/juridisch, governance en administratie. Met de stakeholders is tijdens de reguliere overleggen informatie uitgewisseld.

1.3 Samenwerking

Primaire taak

De Woonplaats werkt actief samen met partners, die op een ander vlak van wonen, welzijn en zorg hun taak hebben en meer deskundig zijn, zoals zorginstellingen, gemeenten, sociaal-maatschappelijke diensten en andere ketenpartners. Dit speelt des te meer waar leefbaarheid een thema is, of speciale doelgroepen gehuisvest moeten worden. Zo heeft in 2015 de huisvesting van statushouders speciale aandacht gekregen en hebben wij over het geheel genomen aan de taakstellingen kunnen voldoen.

Bewoners worden betrokken waar het kan en keuzes worden zoveel mogelijk -binnen projectkaders- door de bewoners zelf of met de bewoners samen gemaakt. Bijvoorbeeld in de, samen met de gemeente Enschede en bewoners gemaakte, evaluatie van het project Stroinkslanden is het succes van en de waardering voor deze aanpak gebleken.

Zowel in Twente als in de Achterhoek zijn in overleg tussen gemeenten, corporaties en provincie regionale woonvisies tot stand gekomen. Hierin zijn op basis van bevolkingsprognoses ook afspraken gemaakt over woningaantallen. Gezien de stagnerende groei, zijn deze afspraken van groot belang om de woningvoorraad de komende jaren te kunnen beheersen en adequaat te kunnen laten aansluiten op de vraag.

Vastgoedketen

We willen een innovatieve organisatie zijn om toekomst vaste meerwaarde voor onze bewoners te bieden. Daarom zijn we in de samenwerking binnen de vastgoedketen overgegaan naar een andere rolopvatting als opdrachtgever, door het toepassen van vernieuwend aanbesteden.

Tot nog toe lag bijvoorbeeld de innovatieve focus met betrekking tot verbetering van de energetische prestatie van de woning vooral op het gebied van installatietechnieken. Op duurzaamheidsgebied willen we zeker mee blijven doen, maar niet meer als koploper in de toepassing van duurzaamheidstechnieken. Innovatie willen we meer tot stand brengen op organisatorisch gebied. Daarom gaan wij in de verbetering van de energieprestatie van onze woningen uit van 'series-van één'. Dit houdt in dat wij de markt uitdagen met slimme oplossingen voor het verbeteren van onze woningen te komen, waar elke individuele bewoner 'ja' tegen zegt. Dit leidt tot een ander type samenwerking, waarin wij niet meer gedetailleerd in bestekken voorschrijven wat er geleverd moet worden, maar aangeven welk resultaat bereikt moet worden en daar de oplossingen vooraf en tijdens de realisatie op toetsen. Dit vereist niet alleen een aanpassing van de interne (aanbestedings)processen, maar vooral ook een aanpassing van de benodigde competenties en rolopvatting van onze medewerkers die daarin betrokken zijn. In 2015 hebben wij hier de nodige energie in gestoken.

Corporatiesector

Na de reorganisatie in 2014 en de fusie met WSD (Woningstichting Dinxperlo) per 1 januari 2015, is de nodige aandacht besteed aan het aanpassen van werkprocessen en het inregelen van functies en systemen ten gevolge van de organisatorische veranderingen. Een belangrijk aspect in de ontwikkeling van de dienstverlening aan de bewoner, maar ook aan de in- en externe communicatie en de efficiency van de werkprocessen, is slimme toepassing van ICT. Wij hebben daarin de samenwerking gezocht met de collega-corporaties Domijn en Welbions om gezamenlijk tot de aanschaf van een nieuw primair systeem te komen. We hebben de intentie uitgesproken de inrichting en het (technisch) beheer ervan ook gezamenlijk vorm te geven. Deze samenwerking is inmiddels in volle gang. In de uitwerking van de reorganisatie is daarom besloten de aanpassing van de ICT-afdeling uit te stellen en aan te laten sluiten bij deze ontwikkeling.

Hoofdstuk 2 - Vastgoed

2.1 Onze portefeuillestrategie

De Woonplaats heeft zich ten doel gesteld dat ook op de lange termijn de vastgoedportefeuille aansluit op de behoefte en wens van de bewoner. Daarom leggen we, met als basis het ondernemingsplan, onze langetermijnstrategie met betrekking tot de vastgoedactiviteiten vast in het portefeuilleplan. Dit portefeuilleplan is in 2014 opgesteld en vormt een essentieel onderdeel van de integrale vastgoedsturing op basis van de Beleids8baan. Op basis van onze strategische beleidsuitgangspunten hebben we hierin voor een periode van tien jaar keuzes gemaakt, met betrekking tot de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad en ons maatschappelijk en commercieel vastgoed. In het portefeuilleplan is rekening gehouden met veranderende wet- en regelgeving, zoals de Herziene Woningwet. In 2015 hebben we de portefeuillestrategie geactualiseerd ten behoeve van de begroting 2016 en heeft de implementatie van het portefeuilleplan plaatsgevonden.

Uitgangspunt: focus op ons kerngebied

Enschede, Aalten, Winterswijk en Oost Gelre zijn het primaire werkgebied van De Woonplaats. Met deze gemeenten maken we prestatieafspraken en alleen hier doen we maatschappelijke investeringen. Het werkgebied valt in Oost Nederland (Twente en de Achterhoek). Als wij investeren in overnames van organisaties of vastgoed, een fusie zouden aangaan of andere vormen van samenwerking zoeken, dan doen we dat alleen:

- in Oost Nederland;
- wanneer we met dat bezit een substantieel aandeel in de sociale woningvoorraad van een wijk of dorp verwerven.

Woningvoorraad binnen het primaire werkgebied

In de portefeuillestrategie is vastgelegd dat we ons binnen het werkgebied richten op ons bestaande bezit. In de regionale woonvisies zijn we het op hoofdlijnen eens over de gevolgen van krimp en vergrijzing en voegen wij daarom geen woningen meer aan de voorraad toe. Wat we in ons bezit hebben en willen houden, is of wordt verduurzaamd. Daarnaast focussen we ons, net als de gemeenten waar we actief zijn, intensiever op de dorps- en stadscentra. We zien de ontwikkeling van verdunning aan de randen van steden en dorpen en verdichting van functies in de centra. We bewegen mee met die ontwikkeling. Nieuwe projecten ontwikkelen we vanuit complexen die geen lange termijn toekomstperspectief hebben.

Als gevolg van het passend toewijzen, dat vanaf 2016 van kracht is, is het van groot belang de vastgoedportefeuille zo samen te stellen dat er voldoende aanbod is voor alle inkomensgroepen binnen de sociale doelgroep. Hiertoe zijn vooruitlopend op de invoering van het passend toewijzen in 2015 al circa 1500 woningen in streefhuurprijs verlaagd. De streefhuur is de huurprijs die bij mutatie in rekening wordt gebracht aan de nieuwe huurder. Voor de zittende huurder heeft deze maatregel geen effect. In 2016, wanneer de effecten van het passen toewijzen zichtbaar zullen worden, wordt bepaald of meer aanpassingen in de vastgoedvoorraad nodig zijn.

Maatschappelijk vastgoed

In veel wijken waar De Woonplaats actief is, bezitten we vastgoed dat een maatschappelijke functie voor buurtwerk, onderwijs, cultuur, zorg of welzijn vervult. We zijn net als de Rijksoverheid van mening dat maatschappelijk vastgoed in de buurt van onze bewoners een positieve invloed moet hebben op verbinding van mensen en als plek moet functioneren waar burgers verantwoordelijkheid kunnen nemen voor hun woonomgeving. De nieuwe wet- en regelgeving schrijft voor dat corporaties terughoudend moeten handelen, De Woonplaats handelt binnen deze kaders.

Tactische werkgroep (toekennen complexlabels)

Als onderdeel van de integrale vastgoedsturing is in 2014 een multidisciplinaire werkgroep geformeerd die zich bezighoudt met het proces en de inhoud op het tactische niveau. De werkgroep heeft in 2015 gebiedsgerichte bijeenkomsten georganiseerd. Deze hadden tot doel input op te halen over de prestaties van complexen binnen verschillende (operationele) teams. Deze gebiedsgerichte sessies zijn van grote waarde gebleken voor het tot stand komen van directievoorstellen om de doelstellingen en ambities te vertalen naar concrete plannen voor de vastgoedvoorraad.

Aan de hand van de beoordeling heeft elk complex een label gekregen waarin staat of De Woonplaats op den duur kiest voor:

- Complexverkoop
- Uitponden (gedeeltelijke verkoop aan huurders)
- Temporiseren (slopen)
- Consolideren (in bezit houden)

2.2 Duurzaamheid

Als onderdeel van de Vastgoed Kwaliteit Nieuwbouw is in 2015 de energiestatus voor nieuwbouwwoningen vastgesteld op EPC = 0,4 met de voorbereiding van de woningschil op NoM (Nul op de Meter).

In de loop van 2016 zal het gehele duurzaamheidsbeleid geactualiseerd worden.

De verduurzaming van de bestaande woningen heeft de grootste potentie voor energiereductie. Hier staat De Woonplaats voor een grote opgave. Wij verduurzamen onze woningen bij mutatie (als een woning van huurder wisselt), maar ook bij zittende huurders (vraaggestuurd). Het gaat dan in hoofdzaak om het vervangen van de cv-ketel, het plaatsen van zonnepanelen en de isolatie van de schil. Daarnaast bieden we huurders van eengezinswoningen met een energielabel D, E, F of G de mogelijkheid om hun woning te verbeteren naar minimaal energielabel B. De verduurzaming van een woning brengt een huurverhoging met zich mee. Daar staat, naast meer comfort, in de meeste gevallen een flinke energiebesparing (en dus lagere energierekening) tegenover. Na een advies op maat beslissen huurders zelf of ze willen deelnemen aan het project.

In de bestaande woningvoorraad willen wij (binnen 10 jaar, gerekend vanaf 2008) 20% CO²-reductie realiseren. Ons uitgangspunt is om ieder complex twee energielabelstappen vooruit te laten maken. Al onze investeringen in energiezuinig bouwen en renoveren dragen bij aan drie doelen:

- De woonlasten voor de huurder stabiliseren
- Bijdragen aan een beter milieu
- Onze woningen beter verkoop- en verhuurbaar maken

Energiemonitoring

De Woonplaats investeert veel in energiezuinigheid bij het bouwen van woningen en renoveren van haar woningbezit. Energiemonitoring is een belangrijk instrument om te volgen of gestelde doelen gehaald worden. Energiemonitoring is in ons beleid verankerd en is een integraal onderdeel van de uitdraag bij verduurzaming van bestaande woningen en nieuwbouw. In alle verduurzaamde woningen (nieuwbouw, renovatie en individuele verduurzamingen) wordt de energie gemonitord. De bewoner kan door middel van een slimme meter inloggen op een website om het energieverbruik van de woning te volgen. Daarnaast kan ook De Woonplaats -als de bewoner daar toestemming voor geeft- inzicht krijgen in het energieverbruik van de woning.

Met het monitoren van energie hebben wij onderstaande doelstellingen gerealiseerd:

- Inzicht krijgen of de werkelijke verbruiken van de woningen overeenkomen met de berekende (lage) verbruiken. Als deze niet worden gehaald, besluiten welke maatregelen we moeten toepassen om de berekende verbruiken wel te halen.
- Inzicht krijgen of het comfort van de woning daadwerkelijk goed is.
- De kennis die we opdoen met de monitoring gebruiken om onze duurzame producten en projecten in de toekomst verder te verbeteren. Dit is voor ons een continu leerproces waarop we blijven ontwikkelen.
- Bewoners bewust laten worden van hun eigen invloed op het energieverbruik van hun woning

Energiemonitoring kan op twee manieren: passief en actief. Bij passieve monitoring worden de energieverbruiken per woning geregistreerd. Bij actieve monitoring benadert onze energieconsulent actief de bewoners en begeleidt hen op basis van de geregistreerde energieverbruiken. Alle nieuw te bouwen woningen en bestaande woningen die gerenoveerd of individueel verduurzaamd worden, zullen twee jaar lang passief gemonitord worden. Een aantal woningen wordt aangewezen voor actieve energiemonitoring. De eerste resultaten van de analyses van het energieverbruik van de woningen zullen in 2016 gepresenteerd worden.

Afgelopen jaar heeft De Woonplaats onderstaande aantallen woningen gemonitord:

Energie monitoring 2015	
Passieve monitoring	277
Actieve monitoring	146

CO²-reductie

Om de doelstellingen vanuit het duurzaamheidsplan te kunnen volgen, hebben wij een monitoringssysteem ontwikkeld om de reductie in CO₂-uitstoot te meten voor ons totale woningbezit. Dit systeem maakt zichtbaar of de doelstelling van 20% reductie in 2018 realiseerbaar is. Onderstaand de resultaten van 2015 ten opzichte van 2008.

Overzicht CO ² -reductie in woningbezit (t.o.v. 2008)				
Energielabel	dec-14	dec-14	jan-16	jan-16
A++	12	0%	35	0%
A+	195	1%	188	1%
A	1.947	12%	2.242	13%
B	2.977	19%	3.268	19%
C	4.314	27%	4.656	27%
D	4.186	26%	4.356	26%
E	1.559	10%	1.500	9%
F	581	4%	533	3%
G	183	1%	186	1%
Totaal aantal woningen met energielabel	15.954	100%	16.964	100%
Gemiddelde CO² uitstoot (kg/m²)	33,0	-13,4%	32,4	-14,9%

Verduurzaming in Enschede (Reimarkt)

Doelstelling

In Enschede willen we jaarlijks 250 woningen vraaggestuurd energetisch verbeteren, in samenwerking met Reimarkt. Reimarkt stimuleert als onafhankelijke aanbieder via hun on- en offline duurzaamheidswinkels onze huurders om hun woning te verduurzamen. De richting voor de aanpak van een mutatiewoning zou moeten leiden naar een NOM (Nul-Op-de-Meter)-woning, waarbij alle tussenliggende stappen naar dit doel leiden.

Effecten

- Lagere energielasten voor de bewoner
- Comfortverbetering voor de bewoner
- Totale isolatie van de schil
- Minder CO₂-uitstoot
- Kwalitatief beter vastgoed
- Waardestijging van het vastgoed

De doelstelling van 250 woningen is nu nog niet gehaald. Er zijn 38 woningen in behandeling en 18 afgerond. De voornaamste reden waarom we de aantallen niet gehaald hebben heeft te maken met een verouderde manier van samenwerken. Er is dan ook besloten om te stoppen met Reimarkt 1.0 en door te gaan met een vernieuwde Reimarkt 2.0. Hierin wordt veel meer gekeken naar de integrale meerwaarde die gestandaardiseerde duurzaamheidspakketten kunnen bieden. Deze worden dan ook niet meer door Reimarkt bedacht maar door de regionale marktpartijen. Deze uitvoerende partijen zullen ook zelf de verantwoordelijkheid hebben van prototype tot en met eindoplevering aan de huurder.

Verduurzaming in de Achterhoek (Aalten, Bredevoort, Dinxperlo, Groenlo en Winterswijk)

Doelstelling

Het energetisch verbeteren (energielabel B) van minimaal 350 woningen in de Achterhoek, met inzet van de provinciale Impulsgelden Gelderland en de STEP (Rijks)stimuleringsbijdrage. In Aalten, Bredevoort en Groenlo door middel van het project 'Samen naar Beter'. Dit is een samenwerking met Reinbouw uit Dieren. In Winterswijk onder de naam 'Dikke Jas', samen met Van Wijnen uit Eibergen. In Dinxperlo werkten we samen met Friso bouwgroep uit Eibergen.

Effecten

- Lagere energielasten voor de bewoner
- Comfortverbetering voor de bewoner
- Totale isolatie van de schil
- Waardestijging van het vastgoed

De verduurzaming is (met uitzondering van Dinxperlo) opgepakt als een n=1 project. Elke bewoner kon zelf kiezen of deze wilde deelnemen aan de verduurzaming. Iedere afzonderlijke bewoner moest dus worden overtuigd van de meerwaarde van de verduurzaming. Voor een kleine huurverhoging een beter comfort en lagere energielasten. Door de inzet van alle partijen zijn er 409 woningen in de Achterhoek verduurzaamd, dit is inclusief de mutatiewoningen. In 2015 zijn de verduurzamingsprojecten afgerond.

Middelen

Stichtingskosten: ca. € 7.000.000 (inclusief BTW)

2.3 Verkoop

De Woonplaats heeft van oudsher een actief verkoopbeleid. In de portefeuillestrategie heeft voor het jaar 2015 een wijziging plaatsgevonden. Wij blijven woningen verkopen, maar we willen ons in toenemende mate richten op de verkoop van landelijk bezit en niet-DAEB-woningen. De verkoopdoelstelling van reguliere sociale huurwoningen in het primaire werkgebied is teruggebracht van 220 naar 125 woningen per jaar. Vanwege deze afname is in 2015 een deel van de complexen uit de verkooppool genomen. Minder complexen komen hierdoor in aanmerking voor verkoop.

Ten aanzien van de splitsing tussen DAEB en niet-DAEB (in het kader van de Herziene Woningwet), gaan we bezien in welke mate we ons niet-DAEB-bezit en ons commercieel vastgoed willen behouden. We gaan ons verkoopbeleid herzien met als insteek dat we ten aanzien van onze DAEB-woningvoorraad in plaats van 'verkopten, tenzij' overgaan naar 'niet verkopen, tenzij' (het past binnen het hebben van voldoende betaalbaar aanbod).

Ten aanzien van BOG wordt het verkoopbeleid verder vormgegeven in het facetbeleid. In dat facetbeleid wordt uitgewerkt welke complexen in aanmerking voor verkoop komen, om welke reden en tegen welke condities ze kunnen worden verkocht. Daarbij moet ook onderzocht worden welke moeilijk verhuur-/verkoopbare complexen mogelijk van functie kunnen wijzigen en welke objecten in exploitatie kunnen blijven. Naast deze uitgangspunten zijn de financiële en maatschappelijke consequenties belangrijk voor de afweging om het complex te verkopen.

Het huidige aanbod BOG wordt zowel te koop als te huur aangeboden, in geval van leegstand. Verhuurde objecten worden, indien goed te vermarkten, te koop aangeboden. Het is sterk afhankelijk van de markt of de beoogde doelstelling ook kan worden behaald. De markt voor kantoorruimte is bijvoorbeeld niet zo goed als de markt voor detailhandel objecten. Daarnaast is het ook bepalend voor de verkoopbaarheid of de mogelijke koper een gebruiker of belegger is.

Doelstelling is verkoop van 1500 m² verhuurbaar vloeroppervlak (vvo) per jaar. In december 2015 zijn commerciële ruimten aan de Lage Bothofstraat in Enschede verkocht aan een particuliere belegger/investeerder. Deze totale plint is 4800 m² vvo groot. Daarmee is de verkoopdoelstelling meer dan gehaald.

Ten aanzien van de complexen gelegen buiten het kerngebied, geldt dat ze -daar waar mogelijk- worden verkocht. Omdat het bij verkoop van deze eenheden aannemelijk is dat ze aan een derde, niet toegelaten instelling kunnen worden verkocht, moet hiervoor rekening worden gehouden met omvangrijkere procedures en regelgeving in vergelijking tot de verkoop van de reguliere woningen aan personen. Richtlijnen hiervoor zijn vastgelegd in de Herziene Woningwet, zowel op financieel vlak als op sociale aspecten ten aanzien van de zittende huurders die in het complex wonen. Mocht er geen partij worden gevonden die het complex in zijn geheel wil afnemen, kan worden besloten om het complex per eenheid te verkopen. Nadeel hiervan is dat verkoop gespreid plaatsvindt en dat het langer duurt voordat het complex in zijn geheel is verkocht. Afhankelijk van de vraag van partijen worden complexen aangeboden. De doelstelling is 170 vhe's in 10 jaar.

In 2015 zijn twee woningcomplexen verkocht in het noorden van het land, te weten het complex aan de Jagershof in Haren en de Eendrachtsskade ZZ in Groningen. Beide complexen waren DAEB-bezit. In totaal betrof dit 77 woningen die zijn verkocht aan een belegger.

Verkoop woningen 2015	
Plaats	Aantal
Aalten	23
Dinxperlo	16
Enschede	129
Groenlo	13
Winterswijk	28
Landelijk	90
Totaal	299

De Verkoopomzet voor BOG en complexen buiten het kerngebied, bedroeg 10,8 miljoen. Voor regulier bezit in ons kerngebied was dit 17,2 miljoen.

Bezit De Woonplaats 31 december 2015							
	Aalten	Dinxperlo	Enschede	Groenlo	Winterswijk	Landelijk	Totaal
Garages, carports, parkeerplaatsen							
31 december 2014	76	227	1.008	1	337	153	1.802
Verkoop			-1		-1	-6	-8
Sloop/samenvoegen uit administratie/uitsplitsing			-1				-1
Aankoop/administratieve redenen			-1				-1
Nieuw							0
31 december 2015	76	227	1.005	1	336	147	1.792
Overige vhe's							
31 december 2014	37	33	228	46	138	50	532
Verkoop			-6				-6
Sloop/samenvoegen uit administratie/uitsplitsing				11		1	12
Aankoop/administratieve redenen							0
Nieuw			7				7
31 december 2015	37	33	229	57	138	51	545
Woonwagens en standplaatsen							
31 december 2014			40	1	2		43
Verkoop							0
Sloop/samenvoegen uit administratie/uitsplitsing							0
Aankoop/administratieve redenen							0
Nieuw							0
31 december 2015	0	0	40	1	2	0	43
Woningen en woongebouwen							
31 december 2014	1.289	1.162	10.243	603	2.310	1.179	16.786
Verkoop	-23	-16	-129	-13	-28	-90	-299
Sloop/samenvoegen uit administratie/uitsplitsing			-102				-102
Aankoop/administratieve redenen		-1			2		1
Nieuw		11	12		2	6	31
31 december 2015	1.266	1.156	10.024	590	2.286	1.095	16.417
Totaal bezit De Woonplaats							
31 december 2014	1.402	1.422	11.519	651	2.787	1.382	19.163
Verkoop	-23	-16	-136	-13	-29	-96	-313
Sloop/samenvoegen uit administratie/uitsplitsing	0	0	-103	11	0	1	-91
Aankoop/administratieve redenen	0	-1	-1	0	2	0	0
Nieuw	0	11	19	0	2	6	38
31 december 2015	1.379	1.416	11.298	649	2.762	1.293	18.797

2.4 Projecten

Overzicht projecten 2015		Sloop appartementen	Sloop eengezinswoningen	Sloop commerciële ruimte	Appartementen	Eengezinswoningen	Zorgeenheden	Aantal kavels	Renovatie/verbouwing	Overige eenheden
In voorbereiding										
Palazzo	Apeldoorn								2	
Bosmanslaan	Dinxperlo					4		1		
Spek-Ende fase 2	Winterswijk				9					
Wamelinkhof	Winterswijk		1	2						
Karel Doormanstraat	Winterswijk								7	
't Getfert	Enschede					80				
Houtwal	Oost Gelre					5				
Lage Bothof fase 2	Enschede				82					
Lage Bothof fase 4	Enschede				18	48				
Lage Bothof locatie Ketama	Enschede				16					
Lipperkerkstraat 5/7	Enschede								2	
Stroinkslanden vervanging E-1 woningen	Enschede	18				12				
Mekkelholt	Enschede	48	15							
Perikweg	Enschede					36				
Honinglohoek	Enschede					3				
In uitvoering										
Randweg	Arnhem								2	
Europalaan	Winterswijk					16				
Vliertuin	Winterswijk									1
Haaksbergerstraat/Blekerstraat	Enschede									1
Spoorzone fase 2	Enschede					6				
Spoorzone fase 3	Enschede					8				
Stroinkslanden (E-1 woningen, IDF)	Enschede			23						
Stroinkslanden vervanging E-1 woningen	Enschede	21				15				
Oost Boswinkel	Enschede			40	75					
Pathmos Usselerweg	Enschede					5				
Tattersall	Enschede								30 8	
Wilhelminastraat	Enschede								13	
Getfertplein 125	Enschede								2	

Overzicht projecten 2015		Sloop appartementen	Sloop eengezinswoningen	Sloop commerciële ruimte	Appartementen	Eengezinswoningen	Zorgeenheden	Aantal kavels	Renovatie/verbouwing	Overige eenheden
Opgeleverd										
Beekhuizen	Velp					6				
Mr B van Leeuwenplein	Rheden								2	
Oostervoort	Winterswijk				2					
Leliestraat	Winterswijk				2					
Vredensehof	Winterswijk								90	
Maurits Prinsstraat	Dinxperlo					11				
Nieuwluststraat	Enschede				12					
Laaresstraat (commerciële ruimten)	Enschede				1				1	
Stroinkslanden hobbykamerwoningen	Enschede								13	
Stroinkslanden kavelverkoop	Enschede							4		
Helmerhoek gezondheidscentrum	Enschede									1
C J Snuifstraat	Enschede								1	
Totaal		87	0	15	196	326	0	4	433	3

Wijkaanpak Lage Bothof, Enschede

Doelstelling

Het herontwikkelen van twee grote gebieden ten noorden en zuiden van de Lage Bothofstraat in de wijk Velvel-Lindenhof. De noordzijde is een voormalig fabrieksterrein en de zuidzijde bestaat uit een gebied met verworven particuliere kavels. De bedoeling is dat er woningbouw komt, bestaande uit gestapelde bouw en grondgebonden woningen, in een vitale buurt waar het plezierig wonen is. In totaal betreft het circa 175 eenheden.

Effecten

De wijk Velve-Lindenhof zal na de eerdere sloop-nieuwbouw en de herontwikkeling van dit deelgebied Lage Bothof een mooie wijk zijn in Enschede, waar zowel huurders als kopers prettig kunnen wonen. Daarmee zijn de voorgenomen ingrepen in deze wijk afgerond.

De herontwikkeling hebben we opgeknipt in een aantal deelprojecten:

- Plangebied 1 is in 2011 opgeleverd
- De planvoorbereiding voor deelgebied 2 en deelgebied 4 heeft in 2015 plaatsgevonden
- De uitvoering van deelgebied 2 is beoogd in 2017

Middelen

Circa € 25.000.000,-.

De begrote investeringsbedragen zijn:

- Lage Bothof fase 2 (noord) € 14.085.000
- Lage Bothof fase 4 (zuid) € 11.628.000

Wijkaanpak Hart van de Wijk Velve-Lindenhof, Enschede

Doelstelling

Voor een prettig woonklimaat is het belangrijk dat bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Zij moeten zich verbonden voelen met de wijk. De voorzieningen daarvoor ontbraken nu nog. Daarnaast missen bewoners een laagdrempelige, centrale voorziening waar ze terecht kunnen voor uiteenlopende zaken als onderwijs, opvang, opvoedingsondersteuning, vergaderingen en educatie.

Effecten

Samen met collega-corporatie Ons Huis heeft De Woonplaats het nieuwe Hart van de Wijk Velve-Lindenhof ontwikkeld en gebouwd. Hiervoor is een gezamenlijke VOF opgericht. Het Hart van de Wijk, genaamd Lumen, is een multifunctioneel gebouw met een Brede School, waarin diverse partijen samenwerken op het gebied van welzijnswerk, ruimten voor jongeren, educatie, cultuur, jeugdzorg, veiligheid en kinderopvang. In het ontwikkelingstraject hebben gebruikers en bewoners veel inspraak gehad. Lumen biedt een vertrouwde en veilige omgeving voor kinderen, ouders en andere buurtbewoners. In mei 2014 is de bouw gestart en in augustus 2015 is Lumen opgeleverd en in gebruik genomen.

Middelen

De stichtingskosten bedragen € 5.597.000 (50% aandeel De Woonplaats).

Wijkaanpak Stroinkslanden-Zuid in Enschede, bestaande uit de deelprojecten:

IDF-woningen, 23 appartementen

Doelstelling

Het bouwen van 23 appartementen in de wijk Stroinkslanden-Zuid waardoor bewoners wooncarrière kunnen maken in hun eigen wijk. De appartementen worden gerealiseerd volgens het IDF-principe: industrieel, duurzaam en flexibel. Dit houdt in dat de woning niet alleen prefab-elementen bevat, maar dat bewoners ook zelf de mogelijkheid krijgen om mee te beslissen over een flexibele indeling van hun appartement.

Effecten

Door bewoners in een vroegtijdig stadium te betrekken bij het ontwerp van de woningen, investeren we in betrokkenheid van huurders bij hun eigen woning, sociale samenhang en een prettig leefklimaat in de wijk. Dankzij dat participatieproces zijn de toekomstige bewoners eigenlijk al burens voordat de bouw van start gaat. Dit komt ten goede aan het leefklimaat in deze complexen en in de buurt en zorgt voor betrokkenheid van bewoners bij hun burens en de wijk.

In 2014 hebben de toekomstige bewoners samen met de architect en de aannemer aan het ontwerptraject gewerkt voor de binnenkant van hun woning. Daarnaast hebben zij gezamenlijk meegewerkt aan het ontwerp van de gevels. Door faillissement van de aannemer is de realisatie verschoven van 2014 naar 2015.

Middelen

De stichtingskosten bedragen € 4.068.000.

Hobbykamerwoningen Stroinkslanden (Hanenberglinden)

Doelstelling

Verduurzamen van de zogenoemde hobbykamerwoningen om daarmee de woonlasten voor de bewoner te verlagen.

Effecten

Door de aangebrachte isolatie hebben de bewoners minder woonlasten, meer comfort en zijn zij tevredener met hun woning omdat ze zelf keuzes hebben kunnen maken ten aanzien van bijvoorbeeld het uiterlijk van de gevel en de indeling van de ramen. Hierdoor is de klanttevredenheid vergroot. Eind 2014 is gestart met de verbouw van de eerste woningen. De Woonplaats heeft 21 hobbykamerwoningen in haar bezit. Hiervan hebben 13 bewoners meegedaan aan dit verduurzamingstraject. Ook een aantal particuliere eigenaren heeft meegedaan en we hopen dat er meer zullen volgen op eigen initiatief. Begin 2015 is het project opgeleverd.

Middelen

De investeringen bedragen € 492.000.

Kavelverkoop Hanenberglanden

Doelstelling

Particulieren en huurders de mogelijkheid bieden om in Stroinkslanden zelf een nieuwbouwwoning te realiseren. Hierdoor wordt het eigen woningbezit gestimuleerd.

Effecten

Een kwalitatieve toevoeging van particuliere woningen in Hanenberglanden, dat onderdeel is van Stroinkslanden-Zuid. In 2014 hebben we op het braakliggende terrein van een aantal gesloopte E1-woningen de ligging en de indeling van de kavels bepaald, waarna we eind 2014 zijn gestart met de verkoop van de bouwrijpe grond. De verkoop loopt nog. Er zijn 4 potentiële kopers in beeld. We hopen dat de verkoop van de kavels in 2016 wordt gerealiseerd.

Middelen

De investering bedraagt € 303.000.

Vervanging drie blokken grondgebonden woningen

Doelstelling

Het vervangen van 21 grondgebonden woningen door 15 nieuwe, duurzame, levensloopbestendige woningen.

Effecten

Door de vervanging wil De Woonplaats meer variatie van het woningaanbod in de wijk Stroinkslanden-Zuid realiseren. Door de bewoners te betrekken bij het tot stand komen van de woningen moet er een grotere betrokkenheid bij de wijk ontstaan. Daarnaast zorgen we dat de aantrekkelijkheid van de wijk stijgt. Eind 2015 is de aanbesteding geweest en in 2016 begint de bouw van de nieuwbouwwoningen.

Middelen

De stichtingskosten bedragen € 2.409.000.

Vervangen (2e tranche) van drie blokken grondgebonden woningen

Doelstelling

Het vervangen van 18 grondgebonden woningen door 12 nieuwe, duurzame, levensloopbestendige woningen.

Effecten

Door de vervanging wil De Woonplaats meer variatie in het woningaanbod in de wijk Stroinkslanden-Zuid realiseren. Een van de 3 locaties is tegenover het Stroinkshuis en de andere 2 locaties zijn gelegen aan de doorgaande weg in de wijk Het Stroink. Door middel van nieuw te bouwen woningen willen we deze beeldbepalende plekken in de wijk een kwaliteitsimpuls geven. De planvorming is in 2015 gestart.

Middelen

Nader te bepalen.

Twente Leeft!

Doelstelling

De ambities van Twente Leeft! realiseren in een deelproject in Stroinkslanden-Zuid. Twente Leeft! is een samenwerking tussen de gemeente Enschede, Pioneering en De Woonplaats en wil op innovatieve wijze werken aan planontwikkeling, woningbouwconcepten en dergelijke. 'Regelluw bouwen' is het thema. Een viertal projecten is benoemd:

1. Back to Basic: experimenteergebied voor innovatieve woonvormen
2. Back to the Future: experimenteellocatie voor hightech materialen en technieken
3. Back to Nature: experimenteellocatie voor bio-based materialen
4. Back to School: experimenteellocatie voor 'crowd-innovation' en burgerparticipatie

Voor het project 'Back to Basic' wil De Woonplaats graag bijdragen om daadwerkelijk een experimenteel gebied te creëren. In de wijk Stroinkslanden is De Woonplaats bezig met een stedenbouwkundige herstructurering van de wijk. Binnen het plangebied zijn verschillende locaties die mogelijk geschikt zouden zijn om te experimenteren met nieuwe woonvormen. De eerste gesprekken hierover zijn gestart in 2015.

Twente leeft! wil innovatie, economie en werkgelegenheid in Twente bevorderen ('accelerators of opportunity'), door het leggen van kruisverbanden tussen bedrijven, disciplines en bevolkingsgroepen. Naast het bedrijfsleven wil Twente Leeft! ook de bevolking activeren om een bijdrage te leveren aan de ontwikkeling van nieuwe producten en nieuwe woonconcepten ('crowd-innovation'). Door de oprichting van een aantal regelluwe locaties wordt letterlijk ruimte geboden om nieuwe initiatieven in de praktijk te brengen. Een Living-Lab waar ondernemers en inwoners van Twente de kans krijgen innovaties op het gebied van huisvesting, duurzaam materiaalgebruik en energiehuishouding in de praktijk te brengen en uit te proberen.

Effecten

Een kwalitatieve toevoeging van woningbezit in Stroinkslanden-Zuid middels een werkwijze tussen partijen die wellicht minder doorlooptijd en minder kosten met zich mee brengt.

Middelen

Nader te bepalen.

Wijkaanpak Tattersall

Doelstelling

Renovatie van de 308 verhuureenheden in Tattersall. De wijk wordt weer toekomstbestendig gemaakt door verbeteringen op het gebied van veiligheid en esthetica. Ook worden de woningen naar minimaal energielabel B gebracht.

Effecten

Een wijk mooi centraal gelegen in Enschede, waar het weer prettig wonen is voor gezinnen, maar ook voor kleinere huishoudens. Door de veiligheidsmaatregelen moet het gevoel van veilig wonen worden bevorderd. Door de esthetische maatregelen krijgt de wijk weer een 'frisse' aanblik. Als laatste zal door de duurzaamheidsmaatregelen het wooncomfort worden verbeterd en worden de energielasten voor bewoners iets teruggebracht.

Middelen

De stichtingskosten bedragen circa € 12.700.000,-.

Wijkaanpak Oost-Boswinkel

Doelstelling

Sloop/nieuwbouw van 329 eenheden naar 207. De 207 woningen bestaan uit 115 sociale verhuureenheden en 92 woningen die door de markt worden verkocht. De ambitie is om voor een groot aantal huurwoningen nul-op-de-meter te realiseren.

Effecten

Een gedifferentieerde, toekomstbestendige wijk, waar ruimte is voor meerdere doelgroepen. Door terugkeerders en nieuwe huurders in het hele traject mee te nemen, is er een hechte groep huurders ontstaan die samen aan de nieuwe wijk hebben gebouwd. Zo hebben de huurders mee mogen praten over het stedenbouwkundig plan, hebben ze zelf een plek in de wijk uitgekozen en hebben ze hun woonconcept gekozen. Door het toevoegen van koopwoningen door de marktpartijen komt er een nieuwe doelgroep in de wijk. De start bouw is gepland voor de 2e helft van 2016.

Middelen

De stichtingskosten bedragen circa € 24.500.000,-.

Gezondheidscentrum Helmerhoek

Doelstelling

Herontwikkeling van het voormalig wijkcentrum De Helmer naar een nieuw eerstelijnsgezondheidscentrum en maatschappelijke ruimte voor de gemeente. De locatie is geschikt door de centrale ligging in de wijk, tussen de scholen en het winkelcentrum.

Effecten

Een impuls in het hart van de wijk Helmerhoek, waar De Woonplaats circa 300 verhuureenheden bezit. De verouderde locatie van het gezondheidscentrum op een minder geschikte locatie wordt gesloten en de eerstelijnsvoorzieningen verhuizen naar een centrale plek in de wijk. Zo komen er: huisartsen, tandartsen, fysiotherapie, logopedie en een prikpost. De gemeente gaat een nieuwe maatschappelijke ruimte huren. Goede voorzieningen in de wijk dragen bij aan het woongenot in ons bezit.

Middelen

De stichtingskosten bedragen circa € 2.700.000,-.

Haaksbergerstraat-Blekerstraat

Doelstelling

Een mooie invulling op een al jaren braakliggende inbreidingslocatie, in het centrum van Enschede. Het programma bestaat uit 40 sociale huurappartementen en een commerciële ruimte, verdeeld over drie bouwblokken. De commerciële ruimte is voor rekening en risico van de commerciële ontwikkelaar.

Effecten

Een impuls aan de wijk Horstlanden-Veldkamp, waar deze locatie aan de Haaksbergerstraat al jaren braak ligt. Het plan is in samenspraak met de buurt tot stand gekomen en kan rekenen op veel draagvlak. Voor De Woonplaats is het een investering op een goede toekomstbestendige plek in het centrum van Enschede.

Middelen

De stichtingskosten bedragen circa € 8.475.000,-.

Vijf energiezuinige woningen Usselerweg, Pathmos

Doelstelling

Het bebouwen van een braakliggende kavel in de wijk Pathmos, met 4 energieneutrale sociale huurwoningen en 1 nul-op-de-meter sociale huurwoning.

Effecten

Voor De Woonplaats gaat het om het afmaken van de wijk Pathmos door het laatste stukje braakliggende grond te voorzien van een invulling. De wijk Pathmos is de laatste jaren in een opwaartse spiraal terecht gekomen en deze woningen dragen daar verder aan bij. De woningen zijn minimaal energieneutraal en voldoen aan de eisen van deze tijd.

Middelen

De stichtingskosten bedragen circa € 910.000,-.

Nieuwluststraat, Enschede

Doelstelling

Het bouwen van 12 nieuwbouwappartementen in de wijk Roombeek.

Effecten

De Woonplaats wil met deze nieuwbouwappartementen in de wijk Roombeek een gevarieerder woningaanbod realiseren. De bewoners hebben zelf hun keuken en badkamer uitgekozen. De oplevering heeft medio 2015 plaatsgevonden.

Middelen

De stichtingskosten bedragen € 2.116.000.

't Getfert, Enschede

Doelstelling

Het project 't Getfert beslaat de Wooldriksweg, Delistraat, Getfertweg en Atjehstraat en ligt dichtbij het stadscentrum van Enschede. In dit gebied zullen 100 kwalitatief verouderde woningen van De Woonplaats plaats maken voor circa 80 duurzame nieuwbouwwoningen onder de huurtoeslaggrens. Wij willen een vitale buurt realiseren, waar het goed wonen is.

Effecten

Met de voorgenomen sloop en nieuwbouw willen we van 't Getfert een wijk maken waar woongenot voor de langere termijn is verzekerd en waar ons vastgoed in waarde is gestegen. 2015 stond in het teken van de verhuizing. Inmiddels zijn bijna alle bewoners vertrokken uit de wijk. Er is nog 1 woning bewoond. De rechter heeft inmiddels bepaald dat deze huurders uiterlijk 1 mei 2016 uit de woning moeten zijn. De voorbereidingen voor de sloop zijn afgerond en in februari 2016 wordt met de sloop gestart. Met de input van de terugkeerders (ongeveer 25) en de nieuwe huurders wordt ingezet op de start bouw in de tweede helft van 2016.

Middelen

Stichtingskosten: circa € 14.000.000,- (inclusief BTW).

Maurits Prinsstraat, Dinxperlo

Doelstelling

Realisatie van 11 sociale huurwoningen op een inbreidingslocatie (voorheen basisschool) nabij het centrum van Dinxperlo.

Effecten

De gemeente Aalten wilde weer nieuwbouw in Dinxperlo, nadat jarenlang geen nieuwe sociale huurwoningen waren gebouwd. Met steun van de gemeente is daarom het plan, dat al eerder met Woningstichting Dinxperlo was gestart, weer opgepakt.

Het resultaat is 11 woningen die bijna energieneutraal (EPC 0,11) zijn, wat inhoudt dat de gebouwgebonden energie (de energie die nodig is voor het verwarmen, koelen, verlichten (basis), warm tapwater en ventileren van de woning) volledig uit hernieuwbare energiebronnen afkomstig is. In het geval van de Maurits Prinsstraat zijn dat 15 pv-cellen per woning. Om te kijken of de theorie ook daadwerkelijk met de praktijk in overeenstemming is, wordt hier 2 stookseizoenen gemonitord.

In april 2015 is met de bouw gestart en in oktober 2015 zijn de woningen opgeleverd.

Middelen

Stichtingskosten: ca. € 1.900.000 (incl. BTW).

Europalaan, Winterswijk

Doelstelling

Het slopen van een appartementencomplex en vervangen door 16 passende eengezinswoningen met een optimale prijs-/kwaliteitsverhouding, voor huurders die zoeken naar een woning onder de huurtoeslaggrens.

Effecten

Met dit project denken we te kunnen voldoen aan de vraag naar eengezinswoningen onder de huurtoeslaggrens. Hiermee verjongen we ons bezit. Halverwege 2015 is de aanbesteding geweest. De aannemer heeft daarna in overleg met de toekomstige huurders de definitieve architectonische kwaliteit en de definitieve plattegronden bepaald. In maart 2016 zal gestart worden met de bouw van de woningen.

Middelen

Stichtingskosten: circa € 3.000.000 (inclusief BTW).

Vliertuin, Winterswijk

Doelstelling

Het bouwen van een multifunctioneel gebouw, met verschillende maatschappelijke voorzieningen (een nieuwe school voor De Vlier, een wijkvoorziening met sportgelegenheid) in de wijk.

Effecten

Met de Vliertuin creëren we een prettig leefklimaat met goede voorzieningen voor mensen uit de wijk, een vertrouwde omgeving voor de schoolgaande kinderen, hun ouders en andere buurtbewoners en waardeinstijging van het omliggend vastgoed van De Woonplaats. In de zomer van 2015 is de aanbesteding van De Vliertuin geweest. Deze aanbesteding viel in financieel opzicht tegen. Noodzakelijke aanpassingen in het pand en een extra budget vanuit de gemeente voor de sportzaal hebben er voor gezorgd dat er een haalbaar plan is ontstaan. De bouw is opgeschoven naar het voorjaar van 2016.

Middelen

Stichtingskosten: circa €2.500.000 (inclusief BTW).

Houtwal, Groenlo

Doelstelling

Realisatie van 6 sociale huurwoningen in combinatie met het aanpakken van een (stedenbouwkundig) lastige locatie in Groenlo.

Effecten

Het creëren van een aantrekkelijke rand van het centrum van Groenlo. In 2014 en 2015 hebben we voor meerdere lastige locaties, waaronder de Houtwal, gekeken naar een optimale invulling van een totaal woonprogramma, eventueel in combinatie met andere functies. De oorspronkelijk bedachte invulling van de locatie Houtwal (woon-zorg) is niet meer haalbaar. Inmiddels wordt een plan met 6 sociale huurwoningen verder uitgewerkt. Mogelijk dat eind 2016 nog gestart kan worden met de bouw van deze woningen.

Middelen

Stichtingskosten: circa € 1.000.000 (inclusief BTW).

Klanttevredenheid over het proces herstructurering

Voor een aantal herstructureringsprojecten is de klanttevredenheid gemeten. In de wijkaanpak Velve-Lindenhof is gevraagd naar het oordeel van de bewoners over de woning. Dat was gemiddeld een 8,0. In de wijkaanpak in Stroinkslanden was het gemiddeld een 7,0.

Grondposities

Er zijn geen nieuwe gronden verworven in 2015.

2.5 Onderhoud

Onderhoudsbeleid

Binnen De Woonplaats werken we voor elk complex met een complexbeheerplan. Hierin leggen we op basis van het complexlabel de uitgangspunten voor de verschillende soorten onderhoud vast. Jaarlijks worden deze plannen geactualiseerd.

In 2014 zijn we gestart met het klantgestuurd onderhoud. Dit houdt in dat we onze klanten de mogelijkheid willen bieden de woning aan te passen aan hun eigen wensen. Daarnaast wil De Woonplaats haar klanten ook de mogelijkheid geven langer zelfstandig te blijven wonen. Het gaat hierbij om duurzaamheidsaanpassingen, zorgaanpassingen en comfortaanpassingen: aanpassingen die de kwaliteit van de woning verbeteren. In alle gevallen wordt het initiatief voor het onderhoud of de kwaliteitstoevoeging genomen door de klant. De klant kan er voor kiezen om de kwaliteitsaanpassingen zelf uit te voeren of door ons te laten uitvoeren. In het laatste geval staat er een huurverhoging tegenover. In 2015 zijn de uitgaven voor deze individuele kwaliteitstoevoeging op initiatief van de klant ongeveer € 620.000 geweest. Deze investeringen zijn gedekt door middel van een huurverhoging.

Totalen Onderhoud 2015			
	Begroot	Realisatie	Verschil
Onderhoudsuitgaven	€ 27.283.694	€ 27.927.011	€ 643.317
Geactiveerde onderhoudsuitgaven	-€ 3.325.691	-€ 4.166.726	-€ 841.035
Onderhoudslasten	€ 23.958.003	€ 23.760.286	-€ 197.717

De onderstaande toelichting is gericht op de totale onderhoudsuitgaven.

Onderhoudsuitgaven 2015 (in €)					
	Klachtenonderhoud	Mutatieonderhoud	Planmatig onderhoud	Overig onderhoud	Totaal onderhoud
Werkelijk 2015	€ 6.992.958	€ 4.443.590	€ 16.490.464	€ 0	€ 27.927.011
Begroting 2015	€ 6.396.927	€ 2.584.713	€ 18.102.054	€ 200.000	€ 27.283.694

Klachtenonderhoud

De werkelijke uitgaven zijn ruim € 650.000 hoger uitgevallen dan begroot. Deze verhoging is met name veroorzaakt doordat er meer badkamer-, keuken- en toiletverbeteringen zijn uitgevoerd dan begroot. Deze extra klantgestuurde kwaliteitsimpuls in de woning heeft geresulteerd in een extra uitgavenpost voor €600.000 in 2015. Deze extra investering past binnen het beleid 'Vastgoed Kwaliteit Bestaande Bouw'.

Mutatieonderhoud

De werkelijke uitgaven zijn in 2015 ruim € 1.800.000 hoger uitgevallen dan begroot. De begroting voor 2015 voor het mutatieonderhoud lag echter niet in de trend van de uitgaven van de laatste jaren. De uitgaven voor het mutatieonderhoud vertonen de laatste jaren een stijgende lijn, doordat er bij mutatie steeds vaker badkamers, keukens en toiletten vernieuwd worden. De begroting voor 2015 was vastgesteld op € 2.584.713, terwijl de werkelijke uitgaven in 2015 € 4.443.590 zijn geweest. Voor 2016 is de begroting voor het mutatieonderhoud aangepast aan de trend van de uitgaven van de laatste jaren.

Ten opzichte van de realisatie in 2014 zijn de werkelijke uitgaven ongeveer met € 750.000 gestegen. Deze verhoging is veroorzaakt doordat er meer badkamer-, keuken- en toiletverbeteringen zijn uitgevoerd dan begroot. Deze extra kwaliteitsimpuls in de woning heeft geresulteerd in een extra uitgavenpost van €300.000 in 2015. Deze extra investering past binnen het beleid 'Vastgoed Kwaliteit Bestaande Bouw'. De andere extra uitgaven ten opzichte van 2014 zijn veroorzaakt door het mutatieonderhoud dat uitgevoerd is tijdens het projectmatig verduurzamen in de Achterhoek. Tijdens dit project zijn veel kwalitatief slechte woningen, die eerst een verkoopstrategie hadden, alsnog verhuur-gereed gemaakt. Voor de uitgaven voor deze benodigde kwaliteitsinjecties was een bedrag gemoeid van € 800.000.

Planmatig onderhoud

In 2015 heeft De Woonplaats voor ongeveer € 16,5 miljoen aan planmatige onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd. Het gaat hierbij om structurele onderhoudswerkzaamheden, die we doorlopend uitvoeren om onze complexen in een goede conditie te houden.

Er is een aantal onder- en overschrijdingen ten opzichte van de begroting, waardoor € 1,6 miljoen minder uitgegeven is dan begroot. Deze onder- en overschrijdingen zijn veroorzaakt door:

- Vervallen begrotingsposten door verkoop, wijziging complexstrategie of werkzaamheden die met succes onder garantie zijn uitgevoerd. Het gaat hierbij om ongeveer € 1 miljoen. Daarentegen is er ook voor € 565.000 aan werkzaamheden naar voren gehaald die anders in 2016 zouden zijn uitgevoerd en is er voor € 700.000 aan doorloopposten geboekt die in 2014 gebudgetteerd waren.
- Een aantal projectmatige werkzaamheden op het gebied van brandveiligheid en renovatie Het Jannink zijn (gedeeltelijk) vertraagd c.q. uitgesteld. Daarnaast is er een aanzienlijk aanbestedingsresultaat behaald. De onderschrijding ten opzichte van de begroting bedraagt ongeveer € 1,5 miljoen en komt neer op 8,5% van het totale budget.
- Er is voor circa € 150.000 aan niet-gebudgetteerde energiesubsidies geboekt ten gunste van planmatig onderhoud.

- Onvoorziene uitgaven in het kader van veiligheid en gezondheid: door de toenemende aandacht voor en bewustwording van risico's zijn er bijvoorbeeld meer asbestsaneringen en brandveiligheidsmaatregelen uitgevoerd. Dit heeft geleid tot een begrotingsoverschrijding van € 350.000 op het budget Veiligheid en Gezondheid.

De uitbesteding van planmatig onderhoud vindt steeds meer plaats volgens de principes van vernieuwend opdrachtgeverschap. We dagen de markt uit om met passende en innovatieve oplossingen te komen op basis van het vooraf geformuleerde resultaat. Dit leidt tot nieuwe samenwerkingsvormen en prestatiecontracten, op basis van RGS (Resultaat Gericht Samenwerken). Dergelijke contracten gingen in 2015 gemoeid met circa € 6 miljoen, wat neerkomt op 36% van de totale realisatie.

Reparaad

De samenwerking met Reparaad, onze partner in de uitvoering van het dagelijks onderhoud, is in 2015 voortgezet. In 2015 is extra aandacht besteed aan het kwalitatief goed en tijdig opleveren van de mutatiewoningen en de communicatie met de huurders.

De klanttevredenheid van onze huurders wordt erg belangrijk gevonden bij het oppakken en afhandelen van de onderhoudswerkzaamheden. Deze klanttevredenheid wordt gemonitord door middel van een maandelijks klanttevredenheidsonderzoek, uitgevoerd door het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH):

- Op het gebied van het dagelijks onderhoud scoorde De Woonplaats in 2015 gemiddeld een 7,6
- Op het gebied van het planmatig onderhoud scoorde De Woonplaats in 2015 gemiddeld een 8,1

Hoofdstuk 3 - Huisvesting en leefbaarheid

3.1 Woonruimteverdeling

Het huisvesten van onze doelgroepen is en blijft onze kerntaak: iedere klant mag rekenen op een goede en goed onderhouden woning. Daarnaast zetten we in op de samenwerking met onze huurdersverenigingen en met bewoners in de wijken en buurten, onder andere door hen te betrekken bij ons beleid en beheer. Bij het toewijzen van woningen houden we rekening met de nationale en Europese regelgeving. Waar mogelijk leveren we bewoners maatwerk, als dat binnen de grenzen van de regelgeving past.

Woonruimteverdelingsbeleid

Binnen onze woonruimteverdeling maken wij gebruik van Product Markt Combinaties (PMC), met als doel meer woningen toegankelijk te maken voor bepaalde doelgroepen. Met PMC's kunnen we bepaalde woningen beschikbaar maken voor doelgroepen die hier anders niet voor in aanmerking zouden komen. Bijvoorbeeld complexen voor 65+, huurders met een minimuminkomen, of gezinnen met kinderen. Vanaf 2014 hing aan ongeveer eenderde van onze woningen een specifiek PMC-label. Het grootste deel van onze woningvoorraad was gewoon toegankelijk voor huishoudens met een inkomen van minder dan €34.678 per jaar.

In de tweede helft van 2015 hebben wij de gevolgen van de nieuwe Herziene Woningwet uitgewerkt en geïmplementeerd. Onder meer het passend toewijzen is geïntegreerd in ons primaire systeem, waardoor we op 1 december 2015 konden starten met het passend toewijzen van onze woningen. In verband de invoering van het passend toewijzen hebben alle woningen een specifiek PMC gekregen. De PMC's zijn vastgesteld op basis van de combinatie huurprijs van de woning enerzijds en inkomen, huishoudengrootte en leeftijd van de woningzoekende anderzijds.

Toewijzing DAEB-woningen

In het kerngebied van De Woonplaats kunnen woningzoekenden via ons lotingsysteem WoonVinder reageren op passende woonruimte met een huurprijs beneden € 710,68. De woningzoekende schrijft zich gratis in en kan vervolgens reageren op ons beschikbare woningaanbod in de Achterhoek, Twente en buiten onze twee kernregio's zoals Zwolle, Hengelo en Oldenzaal. In 2015 is zowel onze website als WoonVinder doorontwikkeld naar een responsive site. Hierdoor spelen we in op het groeiend aantal mensen dat via een smartphone of tablet onze website raadpleegt. Dit maakt het zoeken naar een woning voor woningzoekende makkelijker en eenvoudiger.

De woningen van voormalig WSD worden aangeboden via het woonruimteverdelingsstelsel 'Thuis in de Achterhoek'. Deze woningen worden niet toegewezen middels loting, maar op basis van woon-/inschrijvingsduur. Ook in 2015 zien we weer dat actieve woningzoekenden die vaak reageren, sneller een passende woning vinden. In beide kernregio's (Enschede en Oost-Achterhoek) geldt dat 90% van de woningzoekenden binnen 6 maanden, of zelfs eerder een woning heeft gevonden. In de woningmarkt waar De Woonplaats haar woningen aanbiedt, is sprake van een ontspannen woningmarkt: ook in 2015 schommelt de acceptatiegraad rond de 30%. Het is daarom van belang dat wij steeds beter het zoekgedrag en de woonbehoefte van onze woningzoekenden in beeld krijgen om goede afwegingen te kunnen maken in het strategisch voorraadbeleid. Uit de reacties van klanten merken we dat zij tevreden zijn over de verbeteringen. Dit zien we terug in het klanttevredenheidsonderzoek waar de klant ons op het onderdeel 'woning zoeken' waardeert met een 7,8.

Mutatieprocedure

In 2015 is het voornemen om het verhuurteam in te richten met een administratieve binnendienst en een technische buitendienst, verder ingeregeld. De medewerkers hebben een nieuwe functie en werken samen in een bepaalde regio. Hierdoor hebben ze meer focus en grip op de klant, de woning en het werkgebied gekregen.

Europaregeling

Het beleid van De Woonplaats is er al sinds de inwerkingtreding van de Europaregeling op gericht uitsluitend de doelgroep van beleid te huisvesten in het woningaanbod beneden de liberalisatiegrens. Bij iedere woningtoewijzing wordt het inkomen van de klant getoetst en vastgelegd. De doelstelling om minimaal 90% van ons woningaanbod toe te wijzen aan woningzoekenden met een jaarinkomen beneden de € 35.739 is ruimschoots (98%) gehaald. Er zijn geen negatieve effecten van ons beleid voor de inkomensgroepen boven deze inkomensgrens. Deze woningzoekenden kunnen in de vrije sector en in de koopvoorraad geschikte woonruimte vinden.

3.2 Huurprijsbeleid

De Woonplaats streeft met het huidige huurprijsbeleid de volgende doelen na:

- Het genereren van middelen ten behoeve van de doelgroepen van beleid
- Het optimaliseren van het direct rendement door de maximalisatie van huuropbrengsten
- Het optimaliseren van de prijs/kwaliteitverhouding van het bezit
- Voldoende woningvoorraad bereikbaar houden voor de doelgroep van beleid

De woningvoorraad van De Woonplaats biedt ruimte om een marktconform huurprijsbeleid te voeren, waarbij het belangrijkste uitgangspunt is dat de prijs en de kwaliteit van de woning in balans zijn. Deze prijs en kwaliteit worden vertaald in de streefhuur (de huurprijs die bij een nieuwe verhuring in rekening wordt gebracht).

De invoering van de Herziene Woningwet en in het bijzonder het passend toewijzen, per januari 2016, heeft gevolgen voor het streefhuurbeleid. Immers, passend toewijzen heeft forse gevolgen voor de woonruimteverdeling. Huishoudens met lage inkomens mogen niet langer reageren op woningen met een huurprijs boven de door het rijk vastgestelde aftoppingsgrenzen. Dit heeft niet alleen grote consequenties voor de keuzevrijheid van onze huurders, maar kan ook tot gevolg hebben dat er teveel aanbod (risico leegstand) of juist te weinig aanbod ontstaat in verschillende huurprijssegmenten (risico langere wachttijden minder keuze voor de woningzoekende).

Anticiperend op de consequenties van het passend toewijzen en de aanpassingen in de woonruimteverdeling (door implementatie van de toewijzingsregels), zijn in 2015 van ruim 1500 woningen de streefhuren naar beneden bijgesteld om meer aanbod te creëren voor de laagste inkomens.

Aantal woningen (inclusief woonwagens) per 31-12-2015 onderverdeeld in DAEB - niet-DAEB			
	DAEB	Niet-DAEB	Eindtotaal
Aalten	1.217	55	1.272
Dinxperlo	1.035	15	1.050
Enschede	9.401	562	9.963
Groenlo	664	8	672
Landelijk	981	76	1.057
Winterswijk	2.395	51	2.446
Totaal aantal woningen	15.693	767	16.460

De jaarlijkse huurverhoging

Evenals in 2014 heeft De Woonplaats besloten de huren inkomensafhankelijk te verhogen. De Woonplaats streeft naar een goede verhouding tussen de prijs en de kwaliteit van de woningvoorraad. De Woonplaats heeft ook de lage inkomens willen ontzien door hier niet de maximaal toegestane huurverhoging door te voeren. Voor de huurders met een inkomen tot € 34.229 hebben we de verhoging gemaximeerd op 1,8%. De midden- en hogere inkomens hebben wel de hogere percentages doorberekend gekregen.

Inkomensafhankelijke huurverhoging 2015 voor zelfstandige woningen			
Inkomens-categorie	Verzamelinkomen	Maximaal toegestane huurverhoging 2015	Doorgevoerde huurverhoging
Laag	tot € 34.229,-	2,5%	1,8%
Midden	van € 34.229,- tot € 43.786,-	3,0%	3,0%
Hoog	boven € 43.786,-	5,0%	5,0%

Verstuurde aanzeggingen huurverhoging 2015						
	Laag	Midden	Hoog	Parkeerplaatsen/ garages	Geliberaliseerd bezit	Totaal
Enschede	7.612	629	529	530	294	9.594
Achterhoek	4.130	298	223	437	127	5.215
Landelijk	651	59	43	102	29	884
Totaal						15.693

In de loop van 2015 ontvingen we in totaal 93 bezwaarschriften over de inkomensafhankelijke huurverhoging (142 in 2014). Daarvan waren er 56 gegrond (71 in 2014), op basis van de bezwaargronden die het ministerie heeft bepaald. In deze gevallen waren de inkomensgegevens die wij hebben ontvangen van de Belastingdienst niet geheel actueel. Onderstaand is een overzicht van het aantal ontvangen bezwaarschriften per gemeente opgenomen.

Bezwaarschriften huurverhoging 2015	
Gemeente	Aantal
Enschede	58
Achterhoek	29
Landelijk	6
Totaal	93

Afgehandelde bezwaarschriften				
Ongegrond	Gegrond	van 5 % naar 3 %	van 5 % naar 1,8%	3 % naar 1,8%
37	56	8	18	30

3.3 Bewoners betrekken bij beleid en beheer

In 2015 hebben we onze doelstelling om de huurdersverenigingen nauw te betrekken bij ons beleid en beheer (zoals ook de nieuwe Herziene Woningwet daar richting aan geeft) goed kunnen invullen. De werkwijze om het Huurdersplatform ter voorbereiding op een adviesaanvraag goed te informeren, is positief ontvangen.

Overleg met Huurdersplatform

Huurdersplatform De Woonplaats vertegenwoordigt de huurdersorganisaties. Het platform behartigt de belangen van al onze huurders en bespreekt beleids- en marktontwikkelingen op lokaal en regionaal niveau. Wij bieden elke huurdersorganisatie de mogelijkheid om de belangen van hun achterban goed te behartigen. Daar hebben we afspraken voor gemaakt met het Huurdersplatform en deze zijn vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. In deze overeenkomst staat ook hoe en hoe vaak er overleg plaatsvindt en op welke onderwerpen het Huurdersplatform informatie-, advies-, of instemmingsrecht heeft. Een overzicht van de besproken zaken in 2015:

- In maart informeerden we het Huurdersplatform over de laatste ontwikkelingen rondom de Herziene Woningwet
- Adviesaanvraag voor de huurverhoging 2015
- Adviesaanvraag voor vastgoed kwaliteit bestaande bouw
- Adviesaanvraag voor passend toewijzen
- Adviesaanvraag voor vastgoed kwaliteit nieuwbouw

Halfjaarlijks themaoverleg met Huurdersplatform

Naast het reguliere overleg met het Huurdersplatform, hebben we elk half jaar een themaoverleg. Tijdens dit overleg bespreken we de ontwikkelingen in de sociale woningsector en staan we stil bij onze financiële positie en de begroting van het lopende jaar.

Huurdersverenigingen en bewonerscommissies

Een goede samenwerking met onze huurdersorganisaties zorgt voor wederzijds draagvlak. De huurdersverenigingen hebben ieder kwartaal een overleg met De Woonplaats. In deze overleggen komen de regionale- en lokale zaken aan de orde, zoals de impact van nieuwe ontwikkelingen op het gebied van onderhoud, renovatie en nieuwbouw. Maar ook zaken die spelen op het gebied van overlast in een wijk of buurt. We werken samen met huurdersorganisaties in Enschede, de Achterhoek en de verenigingen voor het landelijk bezit.

Op buurt-, wijk of complexniveau hebben we overleg met bewonerscommissies die de belangen van onze huurders vertegenwoordigen. Zij worden ondersteund door de huurdersverenigingen. De huurdersorganisaties hebben een actieve rol en zorgen ervoor dat we bepaalde zaken bespreken. Een overzicht van de besproken onderwerpen in 2015:

- De nieuwe woningwet
- Passend toewijzen
- Lopende projecten
- Samenwerking met bewonerscommissies
- Buurtactiviteiten en leefbaarheid
- Prestatieafspraken, 'het bod' en tripartite overleggen met de gemeente
- Nieuwe samenwerkingsovereenkomst
- Wijzigingen in de woningwaardering
- Verduurzaming Achterhoek ('Dikke Jas', 'Samen naar Beter', en 'Verduurzaming Dinxperlo')
- Huisvesting statushouders
- Afschaffen WoonZorgindicatie Oost Gelre
- Wijzigingen in Product Markt Combinaties

3.4 Klachtafhandeling en de klachtencommissie

De dienstverlening van De Woonplaats is er op gericht onze klanten correct, efficiënt en effectief te ondersteunen. In sommige gevallen is onze klant het niet eens met ons standpunt. Daarom is er beleid uitgewerkt om in die gevallen de vragen en opmerkingen van onze klanten goed te kunnen beantwoorden. In specifieke situaties wordt in overleg met de leidinggevende afgeweken van het beleid en maatwerk geleverd.

Wij werken met een klachtenprocedure die medewerkers in staat stelt om snel en zorgvuldig te kunnen handelen als een klant een klacht indient. Onze klanten kunnen online reageren via een formulier op onze website, per e-mail, of schriftelijk per post. Als we een klacht per post of per e-mail ontvangen, wordt er direct een ontvangstbevestiging verstuurd. Een klacht wordt eerst door de medewerker in behandeling genomen en binnen 10 werkdagen krijgt de klant schriftelijk antwoord. Een geautomatiseerd registratie- en verwerkingssysteem informeert de leidinggevende over de voortgang zodat wij in staat zijn om de klanten binnen die 10 dagen een reactie te geven. Als de klant het niet eens is met ons antwoord, wordt de situatie vervolgens door de direct leidinggevende beoordeeld en ontvangt de klant een tweede reactie van De Woonplaats.

Wij behandelen klachten van klanten die betrekking hebben op overlast (105 in 2015) in wijk of buurt, die te maken hebben met de technische werkzaamheden in of aan de woning (52 in 2015) of een klacht over een medewerker of de organisatie (95 in 2015). Klachten die te maken hebben met de technische werkzaamheden in of aan de woning (52 in 2014), gaan rechtstreeks naar de afdeling Onderhoud en worden door Reparaad opgepakt.

Klachtencommissie

Is de klant het niet eens met de tweede schriftelijke reactie van de leidinggevende van de medewerker waar de klacht oorspronkelijk is ingediend, dan kan er een klacht worden ingediend via de website van de Klachtencommissie. In 2015 zijn er 15 klachten ingediend, waarvan er 7 niet in behandeling konden worden genomen omdat de klager niet ontvankelijk was in zijn klacht of omdat de klachtencommissie niet bevoegd was. Acht klachten zijn wel in behandeling genomen, waarvan er vijf tot een zitting hebben geleid. In deze gevallen is De Woonplaats in het gelijk gesteld en hebben we het advies van de Klachtencommissie opgevolgd. Het aantal klachten dat in behandeling is genomen is gedaald ten opzichte van 2014 (18 klachten en vier zittingen in 2014).

3.5 Huurincassobeleid en ontruiming

Onze doelstelling in 2015 om huurachterstanden en ontruiming zoveel mogelijk te beperken, hebben we gerealiseerd. Het percentage huurachterstand handhaven en het aantal ontruiming niet laten stijgen kunnen we onder andere realiseren door het persoonlijke contact met onze huurders die in de problemen (dreigen te) komen. Juist deze persoonlijke preventieve aanpak werkt; onze consulenten hebben contact met de huurder en proberen mee te denken in een oplossing. Dit wordt gewaardeerd door huurders: we maken het probleem bespreekbaar en proberen op een laagdrempelige manier maatwerk te leveren, op kantoor of aan de keukentafel. In 2015 hebben we het aantal ontruiming kunnen beperken tot 49 (57 in 2014).

Ook blijft De Woonplaats inzetten op de samenwerking met de gemeente, maatschappelijk werk, de Stadsbank en met de andere woningcorporaties om te leren van elkaar bij de aanpak van deze problematiek.

Aantal ontruiming per rayon		
Rayon	2014	2015
Twente	46	37
Achterhoek	9	12
Landelijk	2	0
Totaal	57	49

Aantal ontruiming per huurprijs		
Huurprijs	2014	2015
tot € 300,00	0	1
€ 300,01 - € 400,00	7	6
€ 400,01 - € 500,00	16	11
€ 500,01 - € 600,00	16	10
€ 600,01 - € 700,00	14	16
> € 701,00	4	5
Totaal	57	49

3.6 Frictielegstand en huurderving

In de begroting 2015 was het doel van De Woonplaats om voor het gehele bezit niet meer dan 3,8% derving te hebben. Voor ons primaire DAEB-bezit was ons doel om maximaal 2% frictielegstand te hebben. Deze doelstelling hebben we gehaald: de frictielegstand was in 2015 1,7%.

Onze totale huurderving is wel hoger dan onze doelstelling: in 2015 bedroeg deze 4,2 %. Dit komt vooral door de leegstand van woningen voor de verduurzaming en de sloop-nieuwbouw.

3.7 Leefbaarheid

Eind 2015 is ons leefbaarheidsbeleid vastgesteld en is het adviestraject met het Huurdersplatform in gang gezet. Dit traject zal in 2016 afgerond worden. Ons leefbaarheidsbeleid is aangepast op de veranderende eisen vanuit de wetgeving: onze inzet is gemaximeerd op € 125 per DAEB-eenheid, waarbij ook aangegeven is wat er onder dit bedrag gerekend mag worden. Deze veranderende omstandigheden hebben geleid tot een aanpassing van ons beleid. Kern van ons beleid is:

- We gaan uit van het voor-wat-hoort-wat principe
- We willen mede-eigenaarschap bevorderen
- We praten *met* de bewoners en niet *over* de bewoners
- We willen bewoners positief stimuleren bij hun inzet voor hun woonomgeving

We gaan dus uit van participatie van bewoners bij hun leefomgeving. We werken daarbij samen met andere partijen in de wijk of buurt: gemeenten, welzijns- en/of zorginstellingen. We koppelen onze sociale inzet zo goed mogelijk met onze fysieke projecten. Onze inzet plegen we in die wijken en buurten waar we ons bezit hebben. In wijken waar wij de dominante partij zijn, kunnen we trekker zijn van projecten. Daar waar we vooral een relevante partij zijn, zoeken we nadrukkelijk de samenwerking op en zijn we geen 'trekker'. Daar waar wij geen bezit hebben, zullen wij geen bijdrage leveren aan de leefbaarheid.

Iedere buurt een eigen prioriteitskleur

De wijken en buurten waar we bezit hebben, worden met een brede vertegenwoordiging besproken. Ook wordt vanuit leefbaarheidsoogpunt bepaald welke prioriteit de wijk heeft. Iedere wijk kan een basisinzet van De Woonplaats verwachten: dat wil zeggen dat er een consultant en een wijkhuismeester beschikbaar is voor de wijk. Onze inzet is vooral vraaggestuurd (wat willen bewoners in de wijk en wat kan onze bijdrage zijn). We werken zoveel mogelijk volgens het voor wat hoort wat principe en onze rol richt zich met name op signalering, toezicht en contact met bewoners. Dit is de inzet die we minimaal plegen bij een goede ('groene') wijk.

In een iets minder goed scorende ('oranje') wijk worden naast deze basisinzet gerichte interventies gepleegd om de leefbaarheid te vergroten. De inzet richt zich met name op dat wat die specifieke wijk nodig heeft en kan dus verschillen per wijk. De consultant heeft in deze een leidende rol en er wordt actief samenwerking gezocht met bewoners en andere betrokken partijen. Waar mogelijk worden budgetten en inzet gekoppeld voor een zo groot mogelijk resultaat. Uiteraard is de inzet gericht op het voorkomen van het afglijden naar een 'rode wijk'.

In de zogenaamde 'rode wijk' wordt naast de woonconsultant ook de programmamanager Wijken ingezet om een bij de wijk passend programma op te zetten om de leefbaarheid in die wijk of buurt te vergroten. Ook hier wordt actief de samenwerking gezocht en worden -waar mogelijk- budgetten gekoppeld. Fysieke en sociale ingrepen in de wijk worden zoveel mogelijk gekoppeld en versterken elkaar.

In 2015 is er in totaal een bedrag van € 1.324.000 uitgegeven aan leefbaarheidsinvesteringen in ons bezit. Dat geld is onder andere uitgegeven aan:

- Sociale activering in meerdere wijken zoals 't Getfert-Perik, Hogeland-Noord
- Buurtbemiddeling in Winterswijk
- Groenprojecten in verschillende wijken en complexen
- Speelvoorzieningen in verschillende wijken en buurten

In 2016 implementeren we het leefbaarheidsbeleid en zal er voor 2017 voor het eerst een begroting tot stand komen op basis van de wijkprioritering.

3.8 Maatschappelijk Vastgoed

In wijken waar De Woonplaats veel DAEB-bezit heeft, exploiteren we ook vastgoed met een maatschappelijke functie voor buurtwerk, onderwijs, cultuur, zorg of welzijn. We zijn er van overtuigd dat maatschappelijk vastgoed in de buurt van onze huurders een positieve bijdrage levert aan het verbinden van mensen. Het is in onze visie ook een plek waar wijkbewoners zelf een rol en een verantwoordelijkheid hebben.

Het is ons doel om samen met de bewoners een omgeving te realiseren waar de wijk deze verantwoordelijkheid vertaalt naar het zelfstandig en duurzaam exploiteren van een wijkvoorziening. De Woonplaats stelt zich -in lijn met de nieuwe wet- en regelgeving- terughoudend op ten aanzien van het ontwikkelen van maatschappelijk vastgoed. We ronden begin 2016 een kaderdocument af waarin we de ambitie om op termijn onze inspanningen in de wijkvoorziening af te bouwen, vertalen naar een plan. Daarbij denken we samen met bewoners, gebruikers en de gemeente na over de mogelijkheden om het beheer op termijn over te dragen aan de wijk.

Multifunctionele accommodaties (MFA's)

De Woonplaats is met het bestaande maatschappelijk vastgoed (zoals Prismare, Stroinkshuis en Lumen in Enschede) in haar wijken en buurten een partner voor bewoners en gebruikers. We maken met gemeenten prestatieafspraken over de inzet en de activering van de ruimtes in de MFA's. Zo dragen we bij aan de leefbaarheid in de woonomgeving van onze huurders.

Doelstelling

- De MFA's Prismare (2008), Stroinkshuis (2011) en Lumen (2015) geven een impuls aan een leefbare woonomgeving in wijken waar De Woonplaats bezit heeft.
- In de wijkvoorziening zijn bewoners actief en betrokken en hebben zelf de regie over de resultaten en doelen die zij voor hun wijk willen behalen.
- De MFA's bieden ruimtes aan gebruikers om wijkgerichte activiteiten te organiseren zodat:
 - een actief (verenigings)leven in de wijk in stand wordt gehouden;
 - de onderlinge verbondenheid versterkt wordt;
 - door samenwerking en samen doen een breed netwerk opgebouwd wordt om kansen te creëren in sociaal en maatschappelijk opzicht.

3.9 Samenwerkingsafspraken

Op 1 juli 2015 is de Woningwet 2015 in werking getreden. De Herziene Woningwet geeft meer dan haar voorganger aan hoe de verhoudingen tussen corporatie, gemeente en huurdersorganisatie zijn. Kern is dat maatschappelijke investeringen door corporaties hun verankering krijgen in het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Uitgangspunt in de wet is dat de gemeentelijke woonvisie de basis vormt voor de prestatieafspraken die gemeenten, huurders en corporaties samen gaan maken. Hiervoor dienen de corporaties voor 1 juli van elk jaar een bod uit te brengen. Dit bod/activiteitenprogramma bestaat uit de bijdrage van de corporatie aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. In 2015 was sprake van een overgangsrecht voor het uitbrengen van het bod. Als een gemeente een woonvisie had, was de corporatie verplicht om voor 1 november een bod uit te brengen.

Enschede

In Enschede werken de drie Enschedese woningcorporaties De Woonplaats, Ons Huis en Domijn met gezamenlijke samenwerkingsafspraken, gemaakt met de gemeente Enschede. We ontmoeten elkaar structureel en werken volgens de 'plan-do-check-act'-cyclus. Het doel van deze cyclus is om elk jaar een aantal afspraken te maken, dat aan de wensen van alle betrokken partijen voldoet. Als basis hiervoor hebben we gezamenlijke doelstellingen geformuleerd. Deze kunnen we tussentijds aanpassen, als de omstandigheden daarom vragen.

2015 heeft in het teken gestaan van het opstellen van een bod voor het jaar 2016. Daarnaast is gestart met de implementatie van het tripartite-overleg tussen gemeenten, corporaties en huurdersvertegenwoordiging, voortkomend uit de wet- en regelgeving uit de Herziene Woningwet.

Inhoudelijk zijn de belangrijkste nieuwe afspraken:

- De corporaties zorgen er voor, dat de doelgroep van beleid in Enschede huisvesting vindt. Zij zorgen er ook voor dat ook in de toekomst voldoende woningen voor de doelgroep van beleid beschikbaar blijven.
- De inspanning van de corporaties is gericht op het behouden van voldoende goedkope en betaalbare woningvoorraad. Deze afspraak is met name als gevolg van de invoering van het passend toewijzen per 2016 van grote betekenis. Op het moment dat er te weinig aanbod is voor de verschillende inkomenscategorieën, zullen de corporaties maatregelen treffen door de huurprijzen (de streefhuren) van het woningaanbod aan te passen.

Ten aanzien van de huurdersvertegenwoordiging hebben we geïnvesteerd in het toelichten van de Herziene Woningwet en de effecten hiervan op de positie van de huurdersvertegenwoordiging. Ook zijn principeafspraken gemaakt over de manier waarop deze betrokken zullen worden bij het opstellen van het bod in 2016, over begrotingsjaar 2017. Er wordt een beeldvormende bijeenkomst georganiseerd waarin de huurdersvertegenwoordiging de gelegenheid krijgt aan te geven wat de prioriteiten moeten zijn bij het opstellen van het bod. De corporaties en de gemeente geven hier verder invulling aan en de corporaties stellen een bod op voor huurders en gemeente. Vervolgens gaan we met elkaar in gesprek om het bod om te zetten in afspraken.

Gemeenten in de Achterhoek

De prestatieafspraken met de gemeenten Winterswijk, Aalten en Oost Gelre zijn in 2014 formeel verlopen. Gekozen is om nieuwe prestatieafspraken te maken op basis van het nieuw op te stellen volkshuisvestelijke beleid. Hiervoor is in 2014 het project 'Kernenfoto's' gestart, waarna vervolgens een vertaling is gemaakt naar een regionale woonagenda voor alle Achterhoekse gemeenten. Begin 2015 is de Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025 door de gemeenteraden in de Achterhoek vastgesteld. Om tot concrete lokale afspraken te komen wordt de Regionale Woonagenda door de gemeenten vertaald naar lokaal volkshuisvestingsbeleid. Deze lokale woonagenda's waren eind 2015 nog niet gereed.

Omdat in 2015 sprake was van een overgangsrecht voor het uitbrengen van het bod, was De Woonplaats niet verplicht om een bod (activiteitenoverzicht) vóór 1 november 2015 aan de Achterhoekse gemeenten voor te leggen. Op basis van de begroting heeft De Woonplaats er voor gekozen dit wel te doen. Het is tenslotte voor alle drie de partijen (gemeente, huurdersvereniging en woningcorporatie) nieuw om binnen het nieuwe wettelijke proces te komen tot prestatieafspraken. Het Activiteitenoverzicht 2016 is daarom ingezet als 'oefenstuk' waarbij we nadrukkelijk de partijen uitgenodigd hebben om na 1 november 2015 met elkaar in gesprek te gaan en te werken naar prestatieafspraken in het voorjaar van 2016. Dit procesvoorstel is besproken met de huurdersverenigingen, het Huurdersplatform en de betreffende gemeenten.

Er is zoveel als mogelijk aangesloten bij de doelstellingen uit de Regionale Woonagenda. Voor het bod is de conceptbegroting 2016 van De Woonplaats als basis genomen. Vanwege het overgangsregime in 2015 en de periode waarin het bod uitgebracht is, heeft De Woonplaats er voor gekozen om de financiële paragraaf van de voorgenomen activiteiten de komende 5 jaren op te stellen, bestaande uit een samenvatting op van de Prospectieve informatie (de zogeheten dPi).

3.10 Wonen & Zorg

De Woonplaats wil ouderen, mensen met een beperking en bijzondere doelgroepen de mogelijkheid (blijven) bieden zelfstandig te leven in de eigen woning en woonomgeving. Dit doen we door geschikte woonvormen aan te bieden, met name met bestaand bezit, maar zo nodig ook door nieuwbouw. We werken nauw samen met onze klanten, gemeenten en onze partners op het gebied van Zorg & Welzijn. Daarbij hanteren we onze eigen criteria voor de kwaliteit, toekomstwaarde en financiën.

Wij passen bestaande woningen aan op basis van de behoeftes en wensen van onze klant, oftewel vraaggestuurd. Zo leveren we maatwerk en doen we alleen de aanpassingen die nodig zijn om mensen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Gezien de marktontwikkelingen zetten we met name in op verbouw en het vervangen van verouderde huidige huisvesting door nieuwbouw. In het geval van nieuwbouw en verbouw zal dit alleen plaatsvinden in ons primaire werkgebied, met een huurprijs onder de liberalisatiegrens en in principe alleen reguliere woningen die geschikt zijn voor meerdere doelgroepen.

Doelgroepen

Ouderen

De toenemende vergrijzing was ook in 2015 een regelmatig terugkerend agendapunt. Is onze woningvoorraad toereikend voor de ouder wordende huurder en kunnen we hier meer in betekenen? Onze nieuwbouw is er op gericht om mensen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen, maar deze doelgroep is met name op onze bestaande woningen aangewezen. Aanpassingen daaraan doen we niet planmatig, maar op basis van de individuele klantvraag (vraag gestuurd). Zo leveren we maatwerk en doen we alleen de aanpassingen die nodig zijn om mensen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen.

Met gemeenten vindt overleg plaats over onder andere de invulling van de WMO. Eén van de resultaten van dit overleg is dat we onze woningen labelen op basis van toegankelijkheid voor mensen in een rolstoel of met een rollator. Deze labels staan vermeld bij ons woningaanbod in WoonVinder, zodat woningzoekenden direct kunnen zien of een woning geschikt voor hen is.

Mensen met een beperking en/of psychische zorgvraag

We werken doorlopend aan passende huisvesting voor mensen met een verstandelijke beperking en/of een psychische zorgvraag. Gezien de marktontwikkelingen en de bevolkingsontwikkeling in Oost Nederland, zet De Woonplaats met name in op aanpassingen van het huidige bezit en eventueel vervangende huisvesting in geval van verouderd bezit.

Risico's

In 2014 hebben we een risicoanalyse uitgevoerd ten aanzien van het zorgvastgoed van De Woonplaats. Naar aanleiding van deze risicoanalyse (waaruit overigens geen grote risico's van onze zorgwoningen naar voren kwamen) is met een aantal grote zorgpartijen gesprekken gevoerd over de totale vastgoedportefeuille die de zorgpartij bij De Woonplaats huurt. Deze gesprekken hadden als doel tot een optimalisering van de portefeuille te komen (huurprijzen, huurtermijnen, kwaliteitsvraagstuk), zowel vanuit het oogpunt van De Woonplaats als vanuit de zorgpartij.

Het grootste risico bestaat uit de dagbestedingsruimten die in ons bezit zijn. Door de veranderde wetgeving en de kanteling van de WMO volgt er vanwege de bezuinigingen een structurele vraaguitval. Er ligt voor ons dan ook een grote (transformatie)opgave ten aanzien van dagbestedingsruimten, zorg ondersteunende ruimten en dergelijke.

Het aantal huuropzeggingen neemt toe: een groot deel vanwege heronderhandeling over huur en looptijd. Bij de nieuwe contracten worden veel flexibele afspraken gemaakt, vaak met een kortdurende looptijd.

Projecten

Er zijn in het afgelopen jaar geen nieuwbouwprojecten geweest ten aanzien van zorgvastgoed. Veranderde wetgeving, onzekerheid over de financiering en demografische ontwikkelingen (en daaraan gekoppelde beperkte uitbreidingsmogelijkheden) liggen hieraan ten grondslag. De opgave ligt met name in het verbeteren van reeds bestaand vastgoed (geschikt maken van locatie of herbestemmen) verkopen (andere doelgroep).

Uitdagingen

Er ligt met name een uitdaging in de extramurale zorg. Er zijn voldoende geschikte woningen beschikbaar, maar deze moeten soms nog wel aangepast worden aan de individuele vragen van de huurder. Woonbegeleiding (onder andere ter voorkoming van overlast en huurachterstanden) voor huurders die voorheen in een intramurale setting woonden, is een belangrijk onderwerp dat aan de orde moet komen in het overleg met zorgpartijen en gemeenten

De nieuwe wetgeving rondom het passend toewijzen van woningen geldt ook voor zorgpartijen die woningen huren van De Woonplaats. Wij proberen de administratieve last van de zorgpartijen te verlagen door zelf de inkomstenstoetsing bij een nieuwe verhuring uit te voeren.

Samenwerking

We werken actief samen met andere woningcorporaties in Twente in de vereniging WoON. We hebben een gezamenlijke risicoanalyse gemaakt en hebben overleg over diverse onderwerpen zoals intermediaire verhuur en inkomensregistratie, de passendheidstoets en de visie rondom wonen en zorg.

Hoofdstuk 4 - Organisatie en Governance

4.1 Organisatieontwikkeling

Organisatie

In 2015 heeft de tweede fase van de reorganisatie die in 2014 is ingezet, grotendeels zijn beslag gekregen. De tweede fase betrof een deel van de afdeling Klant en Wijken en een deel van de afdeling Financiën. Door nieuwe ontwikkelingen op ICT-terrein, te weten de samenwerking rondom het primair systeem met de corporaties Welbions en Domijn, is de tweede fase reorganisatie bij ICT uitgesteld. Per 1 januari 2015 heeft de juridische fusie met Woningstichting Dinxperlo plaatsgevonden. Het in elkaar schuiven van de organisaties heeft een aanvang genomen in 2015 en zal in 2016 worden afgerond.

Personeel

Medewerkerstevredenheid over ontwikkelingsmogelijkheden

In 2015 is een Medewerkeronderzoek gehouden. Dat biedt concrete cijfers over de medewerkerswaardering ten aanzien van de ontwikkelingsmogelijkheden. Op de vraag 'in mijn werk kan ik voldoende nieuwe kennis opdoen' was de waardering een 7,4. De benchmark van alle deelnemende woningcorporaties ligt op 7,3.

Op de vraag 'Binnen De Woonplaats heb ik de mogelijkheid om door te groeien' is de waardering een 6. De benchmark ligt in dit geval op 5,4.

Aantal fte's onbepaalde tijd

In 2015 bedraagt het gemiddeld aantal fte's in dienst 190,6; de formatie bedraagt eind 2015 204 fte. Hierin is de 13 fte verwerkt die is overgekomen vanuit de fusie met WSD, die op 1 januari juridisch zijn beslag heeft gekregen. Verder heeft de ingebruikname van multifunctionele accommodatie Lumen geleid tot een toename van de formatie van 3 fte.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim over 2015 bedroeg 4,6% (exclusief zwangerschapsverlof). De laatst gemeten referentie voor de sector is 5%.

Medewerkers volgen dilemmatraining integriteit

In 2015 is een start gemaakt met dilemmatrainingen. De integriteitscode bij De Woonplaats is in 2015 kritisch tegen het licht gehouden en heeft een update gehad. Ook willen we dat integriteit voldoende 'beleefd' wordt binnen de organisatie. Het bespreekbaar maken en inbedden van integriteit in alle lagen van de organisatie, willen we mede bereiken door het houden van dilemmatrainingen. De doelstelling van dilemmatraining is dat aan het onderwerp integriteit dusdanig inhoud wordt gegeven zodat iedere medewerker bij De Woonplaats weet waar we samen voor staan wanneer we het hebben over integriteit en de uitstraling die dit heeft naar de klant, relaties en eigen collega's. Daarom worden ook 'echte' dilemma's uit de organisatie geïnventariseerd ten behoeve van de dilemmatrainingen.

4.2 Governance

Binnen De Woonplaats vinden wij goede governance van groot belang. Wij hechten veel waarde aan de open en transparante cultuur zoals deze bij De Woonplaats aanwezig is. Dit stelt ons in staat om een goede invulling te geven aan het systeem van intern toezicht en om transparant te kunnen communiceren naar onze externe toezichthouders en stakeholders. Bij de invulling van intern toezicht sluit De Woonplaats sinds 2013 aan bij de Governancecode voor woningcorporaties.

Bestuur

Woningcorporatie De Woonplaats is een stichting, die wordt bestuurd door twee bestuurders. De bestuurders zijn verantwoordelijk voor het formuleren van de missie en visie van de corporatie en het realiseren van de onderliggende doelstellingen. De missie, visie en doelstellingen zijn verwoord in het ondernemingsplan, dat terug is te vinden op onze website.

Toezicht

Het toezicht op het bestuur van De Woonplaats bestaat uit intern en extern toezicht en uit de dialoog met de omgeving. Het interne toezicht wordt gehouden door de Raad van Commissarissen (RvC). Zie hiervoor het verslag op pagina 43. Woningcorporaties vallen onder het toezicht van de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT); de externe toezichthouder voor woningcorporaties. Daarnaast wordt het financiële (externe) toezicht gehouden door de Autoriteit Woningcorporaties (Aw). In onze dialoog met de omgeving streven wij naar een goede samenwerking met onze stakeholders. Gemeenten, huurdersorganisaties en andere stakeholders mogen ons aanspreken op ons functioneren.

De Woonplaats in 2015 gevisiteerd. Een visitatie is een beoordeling op het maatschappelijk presteren en wordt uitgevoerd door een onafhankelijk bureau. De uitkomsten van deze visitatie zijn te vinden in het visitatierapport dat is opgenomen op onze website. Met de aanbevelingen die uit deze visitatie naar voren zijn gekomen, gaan wij in 2016 aan de slag om zo continu te blijven verbeteren en zo goed mogelijk te kunnen blijven aansluiten bij onze stakeholders.

Integriteit

Binnen De Woonplaats vinden wij het belangrijk dat wij, evenals de organisaties waarmee wij werken, integer handelen. Integriteit heeft in 2015 dan ook hoog op de agenda van directie en RvC gestaan. In 2015 is het integriteitsbeleid herzien en opnieuw vastgesteld. Binnen De Woonplaats zijn regels met betrekking tot integriteitsaspecten vastgelegd in diverse protocollen en procedures:

Integriteitscode

Deze code geeft regels en richtlijnen met betrekking tot integer handelen voor het bestuur, medewerkers en mensen die diensten verlenen bij De Woonplaats.

Klokkenluidersregeling

In deze regeling staat beschreven hoe medewerkers en relaties van De Woonplaats moeten handelen bij het constateren van (vermoedens tot) integriteitsschendingen.

Directiestatuut

Hierin staat onder andere opgenomen hoe de directie om dient te gaan bij (het aangaan van) nevenwerkzaamheden en bij mogelijke belangenverstrengelingen.

RvC-reglement

Dit reglement bevat, naast andere zaken, voorschriften met betrekking tot onverenigbaarheden met de rollen van de commissarissen.

Procuratieprotocol en aanbestedingsbeleid

In deze protocollen staat opgenomen welke bevoegdheden medewerkers hebben met betrekking tot het aangaan en goedkeuren van verplichtingen en welke regels wij binnen De Woonplaats hanteren met betrekking tot aanbestedingen.

Governancecode Woningcorporaties

Sinds 1 juli 2015 is de nieuwe Governancecode Woningcorporaties van kracht. Deze code werkt evenals de voorgaande code volgens het 'pas toe of leg uit'-principe. Dit principe geeft aan dat het eventueel mogelijk is om af te wijken van de code, maar dat dit dan wel uitgelegd moet worden. Binnen De Woonplaats vinden wij het belangrijk dat wij zoveel mogelijk handelen naar deze Governancecode; in 2015 hebben wij niet afgeweken van de governance-aspecten zoals genoemd in de (nieuwe) code.

Nieuwe woningwet

Naast de voorschriften in de Governancecode is ook in de nieuwe woningwet een aantal zaken ten aanzien van governance geregeld, waaronder de fit & proper test voor nieuwe bestuursleden en leden van de RvC. Na de ingangsdatum van 1 juli 2015, zijn er geen wisselingen geweest in leden van het bestuur, of de RvC. Een andere belangrijke wijziging vanuit de woningwet ten aanzien van Governance betreft de meldplicht bij de Aw van een aantal specifieke zaken door het bestuur en de Raad van Commissarissen. Er hebben zich in 2015 geen zaken voorgedaan die onder deze meldplicht vallen.

In 2015 hebben wij middels een interne Governance-werkgroep de wijzigingen geïnventariseerd die voortkomen uit de nieuwe Governancecode en de woningwet. Deze wijzigingen zijn vervolgens in onze organisatieprocessen opgenomen.

Hoofdstuk 5 - Risicomanagement

De goede werking van een gedegen risicomanagementsysteem is essentieel voor de interne beheersing binnen de corporatie en het behalen van geformuleerde doelstellingen. Het risicomanagementproces bij De Woonplaats is dan ook een continu proces van identificeren, monitoren, en waar nodig bijsturen.

5.1 Risicomanagementbeleid

In 2015 hebben wij het organisatiebrede risicomanagementbeleid opgesteld. In dit beleid staat onder andere beschreven wat onze doelstelling is ten aanzien van risicomanagement, hoe ons risicomanagementsysteem er uit ziet en wat onze risicobereidheid is. Samengevat betekent dit het volgende:

Doelstelling risicomanagement binnen De Woonplaats:

De doelstelling van risicomanagement binnen De Woonplaats is het in stand houden of vergroten van de mate van zekerheid waarin wij in staat zijn om onze doelstellingen te behalen. Hoe beter het risicomanagementsysteem in onze organisatie is ingebed, hoe beter wij in staat zijn onze doelstellingen te realiseren en de continuïteit van de organisatie te waarborgen.

5.2 Risicobereidheid

Onze risicobereidheid hebben wij uiteengezet aan de hand van drie type risico's:

- bestuurlijke risico's
- volkshuisvestelijke risico's
- omgevingsrisico's

Per type risico hebben wij vervolgens de risicobereidheid geformuleerd:

Bestuurlijke risico's

Bestuurlijke risico's zijn risico's die in redelijke mate beïnvloedbaar zijn. Voorbeelden van deze risico's zijn compliance risico's, risico's met betrekking tot governance en integriteitsrisico's. De Woonplaats is niet bereid risico's te nemen die leiden tot het niet voldoen aan wet- en regelgeving. Dit geldt ook voor het voldoen aan de door het WSW en AW gestelde financiële parameters. Daarnaast zijn wij niet bereid risico's te lopen op governance en integriteitsaspecten. Deze risico's willen wij zo veel mogelijk mitigeren.

Volkshuisvestelijke risico's

Deze risico's komen voort uit onze strategische doelstellingen, die zijn onder te verdelen in opgaven en ambities. De opgaven zijn afspraken die wij met gemeenten en huurdersorganisaties hebben. Ambities zijn doelstellingen die wij onszelf bovenop de opgaven hebben gesteld, passend binnen de geldende wet- en regelgeving. De risicobereidheid ten aanzien van het mogelijk niet realiseren van onze opgaven en ambities is middelhoog. Omdat wij met maatschappelijk kapitaal werken, stellen wij grenzen aan de inzet van maatschappelijk vermogen om onze doelstellingen te bereiken. Wij kijken daarom bewust naar het maatschappelijke rendement dat het behalen van de doelstelling zal gaan opleveren.

Omgevingsrisico's

Dit zijn risico's waar over het algemeen weinig invloed op uit te oefenen is. Dit zijn bijvoorbeeld politieke risico's en macro-economische risico's. Omdat deze risico's mogelijk een grote impact kunnen hebben op de continuïteit van de organisatie, hebben wij een lage risicobereidheid ten aanzien van deze risico's. Onder andere door middel van scenarioanalyses, het continu monitoren van deze risico's en het -indien nodig- bijstellen van ons beleid willen wij de impact van deze risico's zo ver mogelijk te mitigeren. Wij zijn niet bereid risico's te nemen die van negatieve invloed kunnen zijn op onze financiële continuïteit in het algemeen.

5.3 Risicomanagementsysteem

Risicomanagement is een continu proces waarbij de eindverantwoordelijkheid is belegd bij directie en management. Binnen de organisatie zijn zowel externe als interne beheersingskaders van toepassing, vastgelegd in regelgeving, beleid, processen, protocollen en statuten. Daarnaast is het risicobewustzijn door middel van een open en transparante organisatiecultuur in de gehele organisatie ingebed.

Het risicomanagementproces bestaat op hoofdlijnen uit het identificeren en beoordelen van risico's, het treffen van effectieve beheersmaatregelen en het controleren van en rapporteren over de werking van het risicomanagementsysteem. Het identificeren en beoordelen van risico's vindt op afdelingsniveau plaats, net zoals het treffen van beheersmaatregelen. De controle op de werking van het systeem en de rapportage hierover is bij de concern controller belegd.

De 10 belangrijkste risico's in 2015

Hieronder zijn de 10 belangrijkste risico's in 2015 weergegeven. Hierbij is ook aangegeven welke acties we in 2015 hebben ondernomen ten aanzien van beheersmaatregelen. In oranje is aangegeven aan welke organisatiedoelstelling het risico is gekoppeld.

Financiële risico's

Stresstest - Compliance

Gezien de lage rentestand en mogelijke daling hiervan, is het mogelijk dat De Woonplaats op termijn niet meer aan de 2% stresstest zou kunnen voldoen.

Beheersmaatregelen: Wij hebben een plan van aanpak inzake het structureel kunnen voldoen aan de stresstest opgesteld. Daarnaast vindt continue monitoring op de aanwezige liquiditeiten buffer icm de huidige rentestand plaats.

Breakclauses - Continuïteit organisatie

In de komende nabije jaren zullen voor De Woonplaats enkele breakclauses voor gaan doen. Wanneer de bank deze uit zal oefenen, bestaat het risico dat De Woonplaats hierdoor verliezen zal moeten nemen op deze derivatencontracten.

Beheersmaatregelen: Een goede spreiding is aangebracht in de lening- en derivaten- portefeuille. Daarnaast gaan wij tijdig in overleg met bancaire partijen over het in de tijd opschuiven van de breaks.

Termination event - Continuïteit organisatie

Wanneer een termination event zich voor doet zullen derivatencontracten moeten worden afgerekend tegen de dan geldende marktwaarde Omdat de huidige marktwaarde negatief is, betreft dit (een gering) risico maar met een grote impact.

Beheersmaatregelen: Inventarisatie van de mogelijke termination events heeft plaats gevonden en wordt gemonitord.

Compliance risico's

Nieuwe woningwet - Compliance

De nieuwe woningwet brengt grote veranderingen met zich mee. Gezien de grote verscheidenheid aan wijzigingen en het korte tijdsbestek van de implementatie heeft dit een grote impact op de organisatie.

Beheersmaatregelen: Een implementatieplan ten aanzien van alle wijzigingen uit de nieuwe wet is opgesteld en wordt uitgevoerd. Daarnaast is er continue sturing op de voortgang en planning in relatie tot de deadlines.

Woningtoewijzingen - Compliance

De BTIV (voorheen BBSH) richtlijnen schrijven voor dat minimaal 90% van de woningen moet worden toegewezen aan mensen met een inkomen tot €34.911. Dit woningtoewijzingsproces is zeer foutgevoelig, met een fouttolerantie vanuit de regelgeving van bijna nihil.

Beheersmaatregelen: Gedurende 2015 zijn procesaanpassingen doorgevoerd en om de foutkans zo ver als mogelijk te mitigeren.

Strategische risico's

Leegstand BOG - Duurzaam woningbezit

Gezien de huidige economische ontwikkelingen en de stagnatie van de vastgoedmarkt, is de verhuur en verkoop van BOG steeds lastiger geworden.

Beheersmaatregelen: Waar mogelijk en financieel verantwoord is, wordt BOG bezit afgestoten; in de afweging wordt eveneens de mogelijke impact als gevolg van de DAEB/niet-DAEB-scheiding meegenomen.

Samenwerking - Samenwerking met belanghouders in het werkgebied

Door het ontstaan van meer tegengestelde belangen in verschillende sectoren -ondanks dat hetzelfde doel wordt nagestreefd- is het steeds belangrijker goede samenwerkingsafspraken te maken.

Beheersmaatregelen: In 2015 zijn we continu de dialoog aangegaan en blijven behouden met de samenwerkingspartners. In deze dialoog wordt een juiste en volledige informatieverstrekking steeds belangrijker; hier wordt dan ook de nodige aandacht aan geschonken.

Operationele risico's

Kostenbewustzijn - Continuïteit organisatie

Door niet-bedrijfsmatig denken bestaat het risico dat te veel bedrijfskosten worden gemaakt, waardoor de doelmatigheid in het geding komt.

Beheersmaatregelen: Uitgaven in relatie tot de opbrengsten worden vooraf bediscussieerd; zijn deze uitgaven noodzakelijk en/of is er nog een voordeliger alternatief en in welke mate dragen de uitgaven bij aan de doelstelling?

Integriteit - Integere organisatie

Integriteit is een wezenlijk onderdeel van de bedrijfsvoering binnen De Woonplaats. Risico's ten aanzien van integriteit willen we dan ook zo ver als mogelijk mitigeren.

Beheersmaatregelen: In 2015 is het integriteitsprotocol herzien en vastgesteld. Er zijn voor alle medewerkers zogenoemde dilemmatrainingen gepland (begin 2016), om integriteit verder onder de aandacht te brengen in de organisatie.

Calamiteit - Continuïteit organisatie

Het voordoen van een calamiteit binnen (het bezit van) de corporatie is een groot risico; de kans en impact zijn van tevoren niet te voorspellen.

Beheersmaatregelen: In 2014 is het calamiteitenplan reeds herzien en vastgesteld. Voor betreffende medewerkers en MT-leden wordt een calamiteitentraining georganiseerd.

Hoofdstuk 6 - Financiën

6.1 Financieel beleid en beheer

Volgend uit het ondernemingsplan van De Woonplaats is de financiële doelstelling gericht op de continuïteit van de organisatie. Het financieel beleid is vastgelegd in het financieel beleidsplan. Dit beleidsplan is gebaseerd op onze visie en onze strategische doelstellingen, rekening houdend met de wettelijke kaders die zijn vastgelegd in de woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv). Uitgangspunt is dat De Woonplaats over een solide financieel fundament wil beschikken. Een goed financieel fundament is een voorwaarde voor het kunnen realiseren van maatschappelijk rendement, zowel op korte als op lange termijn. Het financiële beleid kent de volgende doelstellingen:

Waarborgen van de financiële continuïteit

De omvang van het eigen vermogen moet dusdanig zijn dat De Woonplaats ook in de toekomst de maatschappelijke opgave kan realiseren. Daarnaast dient het eigen vermogen als buffer voor het opvangen van toekomstige financiële risico's en tegenvallers in de exploitatie.

Beschikbaarheid van voldoende financiële middelen

De beschikbaarheid van voldoende financiële middelen is nodig om uitvoering te kunnen geven aan de voorgenomen activiteiten. Hierbij is het van belang dat er altijd toegang is tot de kapitaalmarkt.

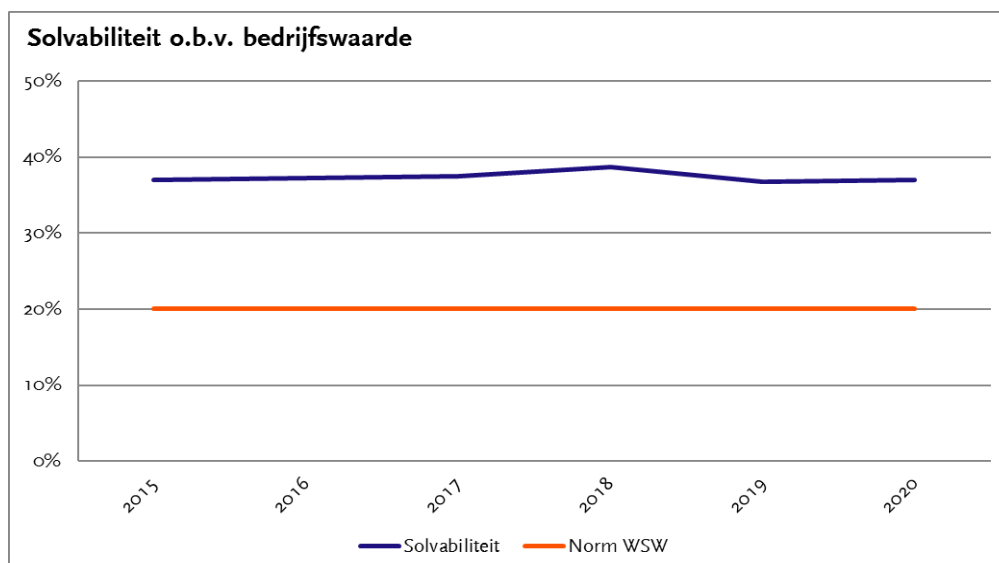
6.2 Financiële positie

Bij het bewaken van de financiële continuïteit maakt De Woonplaats gebruik van diverse kengetallen. Het verloop van een aantal belangrijke kengetallen wordt hierna weergegeven.

Solvabiliteit

De solvabiliteit wordt berekend door het eigen vermogen te delen door het totale vermogen. In ons financieel beleidsplan is bepaald dat de solvabiliteit op basis van de bedrijfswaarde tenminste 25% dient te zijn. De solvabiliteit per 31 december 2015 bedraagt 37,0% (2014: 41,8%). In de bedrijfswaarde is rekening gehouden met een gelijkblijvend tarief voor de verhuurderheffing vanaf 2018. Indien rekening wordt gehouden met een stijging vanaf 2018, gebaseerd op de uitingen in de Rijksbegroting 2016, wordt de bedrijfswaarde lager en zou de solvabiliteit uitkomen op ruim 34%.

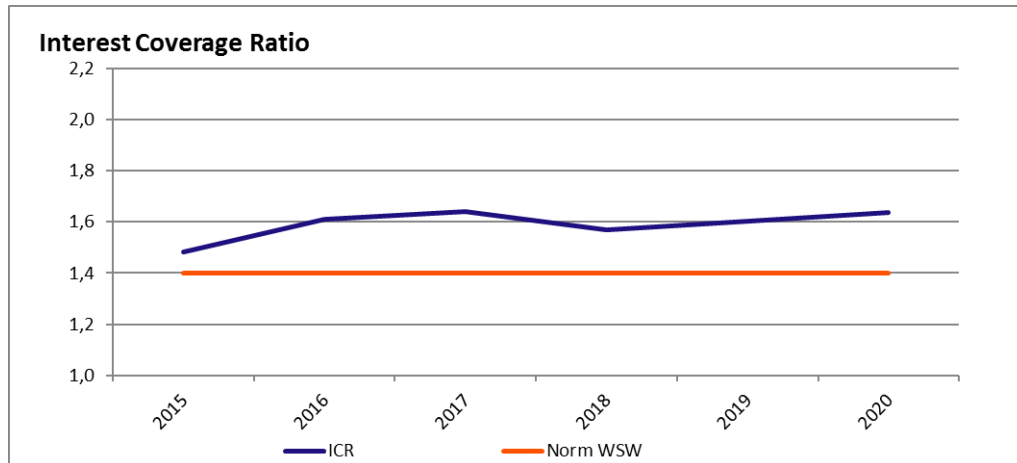
Uit de meerjarenprognose van De Woonplaats blijkt dat de solvabiliteit de komende jaren redelijk stabiel zal blijven. De negatieve impact van de verhuurdersheffing moet worden gecompenseerd door besparingen op de beheerlasten. De vooruitzichten zijn daarmee positief. Dit geeft ons echter niet de mogelijkheid om achterover te leunen. Door allerlei ontwikkelingen (zowel intern als extern) is het belang van professionele en transparante financiële sturing sterk toegenomen. De huuropbrengsten staan onder druk en de algemene beheerlasten moeten verder omlaag.



Interest Coverage Ratio (ICR)

Voor verschaffers van vreemd vermogen is het van belang dat De Woonplaats haar verplichtingen (verschuldigde rente) uit de lopende exploitatie kan voldoen. Het kengetal ICR (of rentedekingsgraad) maakt inzichtelijk hoe vaak de rente-uitgaven betaald kunnen worden uit het saldo van de operationele kasstromen. De Woonplaats streeft een ratio van tenminste 1,6 na. De WSW-norm is 1,4. Eind 2015 bedraagt de ICR 1,5 (2014: 1,7).

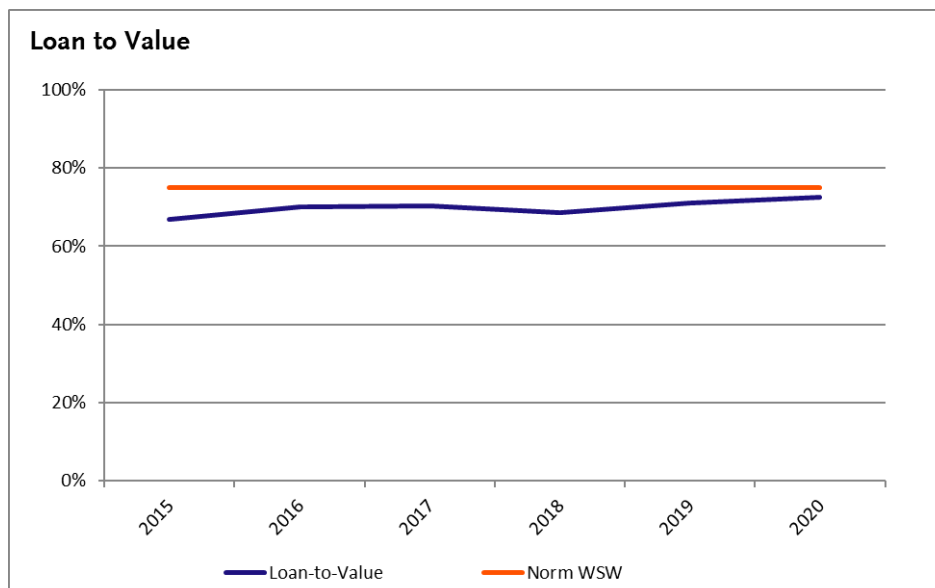
Naar verwachting zal de ICR de komende jaren variëren tussen de 1,5 en 1,7. Daarmee blijft de ICR gemiddeld boven de interne norm van De Woonplaats en de norm die het WSW hanteert.



Loan-to-Value

De Loan-to-Value (LtV) is een indicator van de omvang van de leningportefeuille ten opzichte van de bedrijfswaarde van het vastgoed. De LtV is een belangrijke indicator voor de financierbaarheid van de organisatie. Het WSW hanteert als norm een LtV van maximaal 75%. De LtV per eind 2015 is 67,0% (2014: 59,2%).

Gedurende de periode 2016-2020 laat de LtV een licht stijgend verloop zien. De stijging wordt veroorzaakt door een licht dalende bedrijfswaarde tegenover een vrijwel gelijk blijvende leningportefeuille. Hierbij wordt opgemerkt dat de omvang van de leningportefeuille voor een belangrijk deel wordt bepaald door de liquiditeitsbuffer die De Woonplaats moet aanhouden voor margin call verplichtingen en voor de stresstest derivaten. Indien dat De Woonplaats geheel geen derivaten meer zou hebben, dan zou een bedrag van circa € 185 miljoen afgelost kunnen worden en zou de LtV op 51% uitkomen. De Woonplaats blijft actief zoeken naar mogelijkheden om het liquiditeitsbeslag voor de verplichte buffer zo veel mogelijk te beperken.

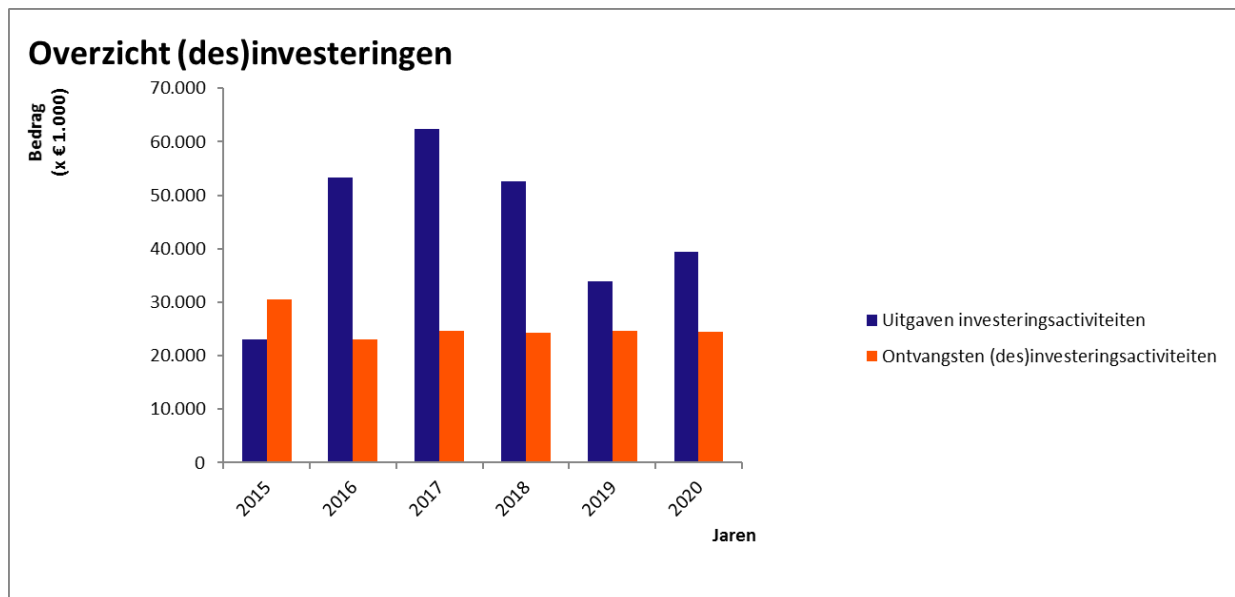
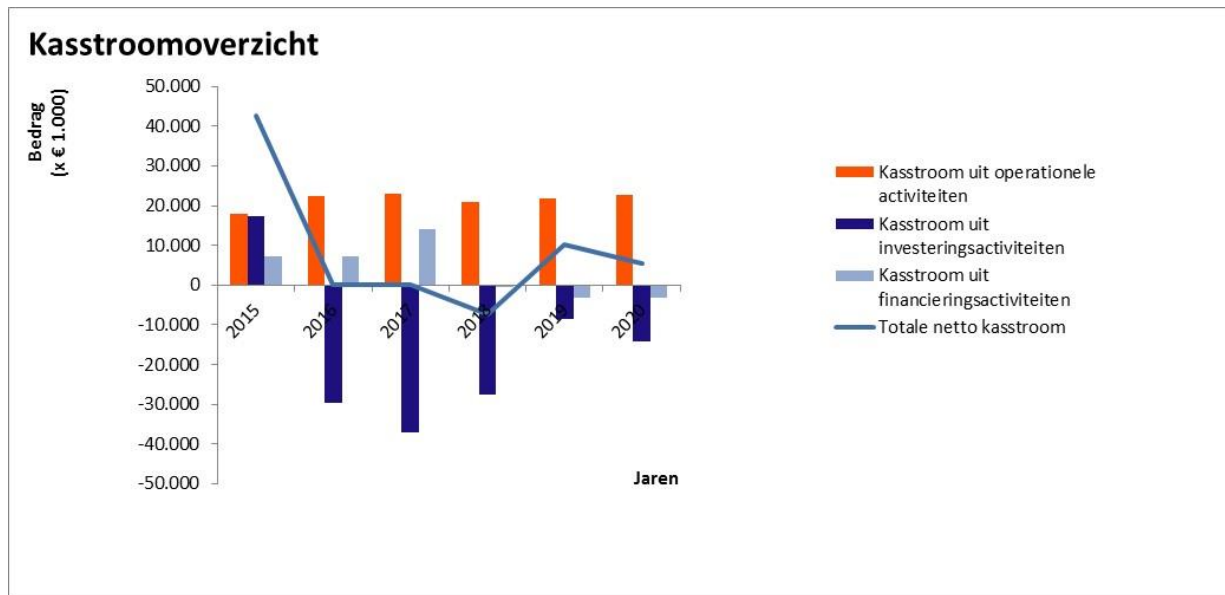


Dekkingsratio

De dekingsratio is een kengetal dat door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) wordt gehanteerd. De dekingsratio geeft de verhouding weer tussen het schuldrestant van door het WSW geborgde leningen en de WOZ-waarde van het bij WSW ingezet onderpand. Het WSW hanteert als norm een dekingsratio van maximaal 50%. De dekingsratio per eind 2015 is 40% (2014: 37%).

Kasstromen

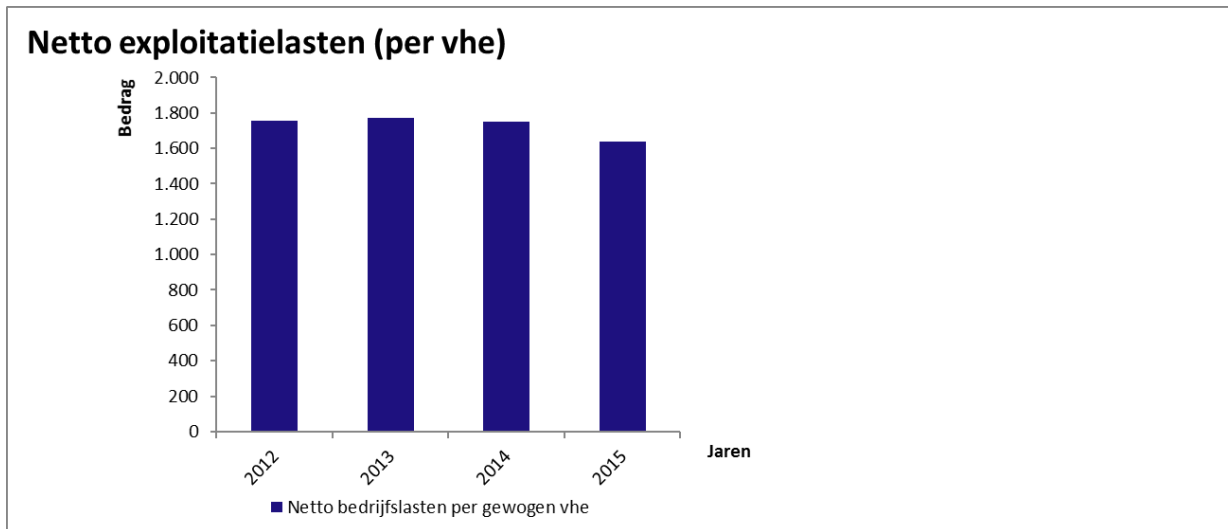
De operationele kasstromen blijven de komende jaren redelijk stabiel. Bij de investeringskasstromen zien we in 2016, 2017 en 2018 een piek, met name veroorzaakt door de grote nieuwbouwprojecten Oost-Boswinkel en 't Getfert in Enschede. Na 2018 is er sprake van een afnemende uitgaande investeringskasstroom. De afname van de projectenportefeuille is een logisch gevolg van de prioriteringsdiscussie in relatie tot de demografische ontwikkelingen, maar ook vanwege het ingezette beleid ons tot de kerntaken te beperken.



Netto exploitatielasten

Doelstelling van De Woonplaats is om de netto exploitatielasten per verhuureenheid te verlagen. Onder netto exploitatielasten verstaan wij de personeelslasten, overige bedrijfslasten en kosten leefbaarheid. Mede door de in 2014 uitgevoerde reorganisatie is een aanzienlijke besparing gerealiseerd op de netto exploitatielasten. We zijn er echter nog niet.

We streven ernaar de exploitatielasten in de komende jaren verder te laten afnemen, zodanig dat we in de Aedes-benchmark voor het onderdeel 'Bedrijfsvoering' een score B zullen halen (huidige score: C).



Autoriteit woningcorporaties

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) beoordeelt jaarlijks onze financiële positie. Op basis van de prognosegegevens (dPi) 2015-2019 en de verantwoordingsinformatie (dVi) 2014 heeft de Aw risicogericht onderzoek gedaan op een zestal toezichtterreinen die van invloed kunnen zijn op de financiële continuïteit van De Woonplaats. Die terreinen zijn: kwaliteit financiële informatie, behoud maatschappelijk gebonden vermogen, financieel risicobeheer, liquiditeit, solvabiliteit en draagkracht vermogen. Op basis van deze beoordeling heeft de Aw in 2015 geen aanleiding gezien om interventies te doen.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw

De jaarlijkse beoordeling door het WSW leidde in het verslagjaar weer tot de gewenste borgbaarheidsverklaring, wat betekent dat De Woonplaats voldoet aan de eisen die het WSW stelt aan haar deelnemers. Met deze borgbaarheidsverklaring kunnen we gebruik maken van de faciliteiten van het WSW en zijn we daarmee in staat te voorzien in de verwachte financieringsbehoefte in 2016.

6.3 Treasury

Treasury- en beleggingsbeleid

Per 1 februari 2015 zijn de 'Beleidsregels verantwoord beleggen door toegelaten instellingen volkshuisvesting' van kracht. In deze beleidsregels is onder andere opgenomen dat corporaties die bij hun financiële beleid en beheer gebruik maken van beleggingen, vanaf 1 juli 2015 in het bezit moeten zijn van een beleggingsstatuut. In het voorjaar van 2015 heeft De Woonplaats een separaat beleggingsstatuut opgesteld. Tot dan toe waren de bepalingen over beleggingen in het treasurystatuut van De Woonplaats opgenomen. Deze moest dus ook aangepast worden. Zowel het beleggingsstatuut als het herziene treasurystatuut zijn vastgesteld door de directie en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. Op basis van de woningwet dienen corporaties voor eind 2016 een financieel reglement te hebben, dat is goedgekeurd door de RvC en de Aw. Dit reglement zal in 2016 worden opgesteld, waarbij ook het treasurystatuut conform de nieuwe wet- en regelgeving zal worden aangepast.

Om het treasurybeleid goed te kunnen uitvoeren, is een passende organisatie van de treasury van wezenlijk belang. Deze organisatie wordt onder andere uitgedrukt in de beleidscyclus treasury. De beleidscyclus kent drie stappen: het treasuryjaarplan (afgeleid van het treasurystatuut), de uitvoering van treasuryactiviteiten en de treasuryverantwoording.

Het treasurystatuut en het treasuryjaarplan vormen de kaders waarbinnen de uitvoering van alle activiteiten op treasurygebied plaatsvinden. Het treasurystatuut dient als (strategische) basis voor het uitvoeren van de treasuryfunctie. Het treasuryjaarplan beschrijft de geplande treasurydoelstellingen en -activiteiten voor de tijdsduur van een begrotingsjaar en wordt jaarlijks geactualiseerd. Het treasuryjaarplan wordt opgesteld binnen de kaders van het treasurystatuut. Het jaarplan wordt vastgesteld door de directie en goedgekeurd door de RvC. De daadwerkelijke uitvoering van treasuryactiviteiten wordt voornamelijk door de treasurer gedaan, in nauw overleg met de treasurycommissie. Jaarlijks wordt er een verantwoordingsdocument opgesteld waarin aan directie en RvC verantwoording wordt afgelegd over de uitgevoerde treasuryactiviteiten en transacties in het voorgaande jaar.

Treasurycommissie

In het treasurystatuut is bepaald dat De Woonplaats een treasurycommissie heeft. Taak van deze commissie is het adviseren van de directie. De leden van de treasurycommissie worden benoemd door de directie. De treasurycommissie bestaat tenminste uit de volgende functionarissen: een directielid, de manager Financiën en de treasurer. De concerncontroller woont de bijeenkomsten van de commissie als (kritisch) toehoorder bij, maar is geen lid van de treasurycommissie. Leden van de RvC hebben de bevoegdheid om als toehoorder aanwezig te zijn bij vergaderingen van de treasurycommissie.

De treasurycommissie is in 2015 negen keer bijeengekomen. In 2015 zijn onder andere de volgende onderwerpen behandeld:

- Monitoring marktwaarde derivaten en liquiditeitsbuffer
- Maatregelen met betrekking tot de 2%-stresstest
- Breakclauses in derivatencontracten
- Toezicht belemmerende bepalingen in derivatencontracten
- Integratie leningenportefeuille en bankrekeningen na de fusie met WSD
- Afspraken omtrent achtervang met gemeenten
- De kasstroomprognoses
- Het treasurydashboard
- Risicomanagement treasury
- Opstellen beleggingsstatuut
- Herziening treasurystatuut, treasuryjaarplan en treasuryverantwoording

Stresstest

In de 'Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting' is bepaald dat corporaties moeten kunnen voldoen aan de financiële verplichtingen die voortvloeien uit een rentedaling van 2%. Zoals in het jaarverslag 2014 is beschreven, kon De Woonplaats vanaf juli 2014 niet voldoen aan de 2%-stresstest. In samenspraak met de Aw is toen een plan van aanpak opgesteld met maatregelen om weer een positief resultaat op de stresstest te kunnen behalen. Een aantal van de maatregelen hebben wij in 2014 al uitgevoerd. Ondanks dat de uitgevoerde maatregelen uiterst effectief waren, waren ze niet voldoende om weer aan de 2%-stresstest te voldoen. Daarom waren verdere maatregelen noodzakelijk.

In nauw overleg met de Aw en het WSW en met medewerking van de achtervanggemeenten heeft De Woonplaats aanvullende maatregelen uitgewerkt en doorgevoerd. Deze bestonden uit het laten doorzakken van twee derivaten in twee vastrentende leningen. Het doorzakken van de derivaten is in mei 2015 afgerond. Vanaf dat moment voldoet De Woonplaats weer aan de stresstest.

Breakclausules

In derivatencontracten is het gebruikelijk om breakclausules op te nemen. Deze clausules geven partijen het recht om op een vooraf afgesproken moment de overeenkomst op te zeggen. Bij de beëindiging van de overeenkomst op basis van een breakclause wordt de marktwaarde afgerekend. Wanneer gebruik wordt gemaakt van een breakclause, leidt dit tot een liquiditeitsrisico voor De Woonplaats (bij een negatieve marktwaarde) of de bank (bij een positieve marktwaarde). Bij de huidige extreem lage markttrente is de marktwaarde van derivaten fors negatief. Dat verhoogt het risico van breakclausules. In 2015 was er bij één derivaat sprake van een breakclause. Na 2015 doet zich de eerste breakclause voor in 2017. In de jaarrekening is een vervalkalender van breakclausules opgenomen met daarbij de bedragen per jaar.

Met betrekking tot de breakclause die verviel in 2015, zijn we met de bank tot overeenstemming gekomen over het doorschuiven van de break met vijf jaren, waardoor deze nu vervalt in 2020. De gesprekken met de bank waarbij de breakclausules vervallen in 2017 en 2018, zijn in het najaar van 2015 opgestart. Ook hier streven we naar het doorschuiven van breaks, al dan niet gecombineerd met andere maatregelen. Ten tijde van het opstellen van het jaarverslag is met de bank inmiddels overeenstemming bereikt over het doorschuiven van de breaks van 2017 met vijf jaren. Over de breaks van 2018 zijn we nog in gesprek. Als aanvullende maatregel houden we bij de opbouw van de liquiditeitsbuffer rekening met het risico van breakclausules.

6.4 Verbindingen

Verbindingenstatuut

De kaders en beleidsuitgangspunten voor het aangaan, besturen en opheffen van verbindingen zijn beschreven in het verbindingenstatuut van De Woonplaats. In het statuut staat ook omschreven hoe we het risicomanagement en het toezicht op haar verbindingen hebben geregeld.

Governance verbindingen

De directie van De Woonplaats wijst binnen haar organisatie per verbinding een verantwoordelijk directielid en een verantwoordelijk manager aan. De manager legt verantwoording over de verbinding af aan het verantwoordelijke directielid. De RvC is verantwoordelijk voor het interne toezicht op De Woonplaats en haar verbindingen. Ten aanzien van verbindingen dienen de volgende voorstellen ter goedkeuring aan de RvC te worden voorgelegd:

- De vaststelling en wijziging van het verbindingenstatuut
- Het aangaan of verbreken van een duurzame samenwerking met een verbinding
- De overdracht of overgang van (een overwegend deel van) de onderneming aan een derde

Neighbourhood Corporation Enschede BV

De Woonplaats participeert samen met woningcorporatie Domijn (beide 50%) in Neighbourhood Corporation Enschede (NCE) BV. De activiteiten van NCE bestonden uit het ontwikkelen van onroerende zaken, maar de laatste jaren vinden er geen activiteiten meer plaats in de NCE. Op enkele nog aanwezige kavels in de BV is beslag gelegd, in verband met een geschil. Zodra er een rechterlijke uitspraak is over dit geschil en het beslag is opgeheven, kunnen de kavels worden verkocht en kan de BV worden geliquideerd. Het resultaat over 2015 bedraagt € 11.651 negatief.

GOS Enschede VOF

De Woonplaats participeert samen met woningcorporatie Domijn (beide 50%) in GOS Enschede VOF. De VOF verhuurt een locatie voor Gezondheid, Onderwijs & Sport (GOS) in Enschede. Het resultaat over 2015 bedraagt € 621.637.

MFA Velve-Lindenhof VOF

De Woonplaats participeert samen met wooncorporatie Ons Huis (beide 50%) in MFA Velve-Lindenhof VOF. In samenwerking met Ons Huis, de gemeente Enschede en de wijk heeft De Woonplaats het nieuwe Hart van de Wijk 'Lumen' ontwikkeld.

Lumen is een multifunctioneel gebouw met een Brede School waarin diverse partijen samenwerken in onder meer welzijnswerk, ruimten voor jongeren, educatie, cultuur, jeugdzorg, veiligheid en kinderopvang. In 2015 is het gebouw in exploitatie genomen. Het resultaat van MFA Velve-Lindenhof VOF over 2015 bedraagt € 782.021 negatief. Het negatieve resultaat is met name veroorzaakt door een afwaardering van het vastgoed.

Wijk Ontwikkelings Maatschappij De Laares

Voor de stadsvernieuwing van de wijk De Laares in Enschede is destijds een BV in combinatie met een CV opgericht. De Woonplaats neemt voor 20% deel in de BV en voor 19% in de CV (als commanditair vennoot). De overige deelnemers zijn: woningcorporatie Domijn, wooncorporatie Ons Huis, bouwcombinatie Nijhuis-Hegeman en AM wonen BV. In de Laares zijn in 2015 55 woningen opgeleverd. Het gezamenlijke resultaat van WOM Laares Beheer BV en Laares CV over het boekjaar 2014 bedraagt €139.415.

Winterswijk Regio Stad

Het PPS-samenwerkingsverband Winterswijk Regio Stad bestaat uit een BV in combinatie met een CV. De Woonplaats neemt voor 33% deel in de BV en CV. De andere deelnemers zijn de gemeente Winterswijk en de Ontwikkelende Bouwers Winterswijk (OBW BV). Doel van de PPS is het gezamenlijk ontwikkelen van locaties met een positieve grondexploitatie in combinatie met locaties die verliesgevend zijn. De PPS-overeenkomst is eind 2015 afgelopen. Naar verwachting zullen de BV en CV in 2016 worden beëindigd. Het financiële resultaat over 2015 was ten tijde van het opstellen van het jaarverslag nog niet bekend.

VOF De Rikker II

De Woonplaats heeft een aandeel van 22,5% in VOF De Rikker II. De andere deelnemers zijn aannemersbedrijf Bussman Winterswijk BV, Enning Makelaardij BV, WBC Projecten BV en W.A.M. Bouwprojecten BV. VOF de Rikker II ontwikkelt een aantal ruimtelijk en financieel moeilijke locaties in de gemeente Winterswijk. In ruil daarvoor zorgt de gemeente Winterswijk dat uitvoering kan worden gegeven aan het ontwikkelen van de vervolgfase van De Rikker. Over 2015 behaalde VOF De Rikker een resultaat van € 32.652.

Holding Woonbeheer Dinxperlo BV

Holding Woonbeheer Dinxperlo BV is een 100% dochtermaatschappij van De Woonplaats. De holding neemt deel in Project- en Ontwikkelings Groep Dinxperlo BV en DI-Energie Dinxperlo BV. In beide BV's heeft de holding een belang van 100%. In de holding zelf vinden geen ondernemingsactiviteiten plaats. Het resultaat van de holding (incl. onderliggende deelnemingen) over 2015 bedraagt € 179.685 negatief.

Project- en Ontwikkelings Groep Dinxperlo BV

De activiteiten van Project- en Ontwikkelings Groep Dinxperlo (POGD) BV bestaan uit het uitvoeren van nieuwbouwprojecten en het exploiteren van vastgoed in het hogere huursegment. In 2015 is het vastgoed overgenomen door De Woonplaats en vinden er in POGD BV geen activiteiten meer plaats. Het voornemen is om de BV te beëindigen. Het resultaat van POGD over 2015 bedraagt € 765 negatief.

DI-Energie Dinxperlo BV

DI-Energie BV houdt zich bezig met het aanleggen, exploiteren en bemeteren van milieuvriendelijke warmwaterinstallaties, ruimteverwarmingssystemen en koelingssystemen. Het resultaat van DI-Energie over 2015 bedraagt € 173.748 negatief.

Maastricht CV 3, Woningen Nederland 29 CV

De Woonplaats heeft in de jaren 2007 en 2008 complexen in Maastricht en Zevenbergen aan de genoemde CV's verkocht. Doelstelling van de CV's was om de complexen uit te ponden. De Woonplaats heeft als commanditair vennoot een aandeel van 99,5%. De kapitaalinbreng van De Woonplaats is € 19.900 per CV. Beide CV's hebben in 2014 hun vastgoedportefeuille verkocht en zullen naar verwachting in 2016 geliquideerd worden.

6.5 Financiële ondersteuning buitenland

Family Help Programme Holland - Sri Lanka (FHP)

FHP probeert de positie van de allerarmsten in Sri Lanka te verbeteren door inkomen, zorg, ondersteuning en voorzieningen aan individuele en groepen mensen te leveren. Daarbij is het voortdurende streven om afhankelijkheid te doorbreken en mensen uit te dagen zelf invulling aan hun toekomst te geven.

De Woonplaats sponsort het programma onder andere door de administratieve en fondsenwervende organisatie van FHP in Nederland te faciliteren en we ondersteunen het onderhoud en beheer van het vastgoed in het Welkom Dorp. De bijdrage van De Woonplaats aan FHP bedroeg in 2015 € 47.931. Wij hebben de financiële ondersteuning van FHP per eind 2015 beëindigd.

Dutch International Guarantees for Housing

De Woonplaats staat borg voor een lening van de Dutch International Guarantees for Housing (DIGH). DIGH maakt betaalbare woningbouw voor mensen met een laag inkomen in ontwikkelingslanden mogelijk door het verstrekken van geldleningen. We staan garant voor de jaarlijkse betaling van rente en aflossing. De lening waarvoor we borg staan, is gebruikt voor woningbouwprojecten in Montenegro. DIGH heeft aangegeven dat de financiële positie van de leningnemer in Montenegro in 2015 verslechterd is en inmiddels als zwak wordt aangemerkt. In 2015 is een onderzoek gestart naar mogelijkheden om de lening vervroegd af te lossen of lokaal te herfinancieren, zonder garantiestelling door De Woonplaats. We schatten in dat we dan rekening moeten houden met een afslag en hebben om die reden in de jaarrekening 2015 een voorziening opgenomen van € 262.000 (2014: € 191.000). Het schuldrestant van de lening per ultimo 2015 bedraagt € 749.017.

Totaal financiële steun buitenland in 2015

Het totale bedrag voor financiële steun aan buitenlandse instellingen in 2015 bedraagt € 47.931. Dit is conform de regelgeving minder dan 0,3 promille van het balanstotaal van De Woonplaats.

6.6 Fiscaliteiten

Fiscale strategie (Vpb)

De fiscale resultaten van De Woonplaats over de afgelopen jaren zijn negatief geweest. De belangrijkste oorzaak is het afwaarderen van het vastgoed naar een lagere WOZ-waarde. De daling van de WOZ-waarde per 1 januari 2015 ten opzichte van de openingsbalans per 1 januari 2008 is in de fiscale positie meegenomen. De Woonplaats volgt jaarlijks de ontwikkeling van de WOZ-waarde. Een toekomstige waardeinstijging tot de oorspronkelijke waarde per 1 januari 2008 zal te zijner tijd ten gunste van het fiscale resultaat teruggenomen moeten worden. Het fiscaal verrekenbare verlies over de afgelopen jaren zorgt ervoor dat De Woonplaats verwacht ook over 2015 geen vennootschapsbelasting te betalen.

Fiscale positie

De fiscale positie van De Woonplaats is afhankelijk van de gekozen fiscale strategie. Op basis van de ingediende aangiftes tot en met 2013 is een verrekenbaar verlies ontstaan. Dit verrekenbare verlies kan in de negen jaren volgend op de aangifte met toekomstige winsten worden verrekend. Op basis van de fiscale meerjarenprognose van 2016 en verder, wordt verwacht dat de verrekenbare verliezen binnen de gestelde termijn kunnen worden verrekend.

Latenties

In de jaarrekening 2015 is een aantal belastinglatenties opgenomen. Deze ontstaan door de waarderingsverschillen tussen de commerciële en fiscale jaarrekening. Ze hebben betrekking op de voorraad onverkochte woningen, de leningenportefeuille, de overige voorzieningen en de waardering van derivaten. Daarnaast is er een latentie uit hoofde van verrekenbare fiscale verliezen zoals hiervoor beschreven en een latentie herinvesteringsreserve. De latentie herinvesteringsreserve ontstaat door de fiscale herinvesteringsreserve. Deze wordt gevormd door fiscale boekwinsten op verkochte activa niet ten gunste van het resultaat te brengen, maar te reserveren en vervolgens in mindering te brengen op de stichtingskosten van nieuw in exploitatie genomen activa. Daarmee wordt fiscaal voordeel behaald, doordat over deze boekwinsten (nog) geen belasting hoeft worden te betaald.

Aangiftetraject Vpb

Over de jaren tot en met 2011 heeft de Belastingdienst definitieve aanslagen Vpb opgelegd. Voor deze jaren geldt er dus geen onzekerheid meer over de fiscale positie. De aangiften 2012 en 2013 zijn ingediend, maar hierop zijn nog geen aanslagen ontvangen. Het aangiftetraject 2014 wordt in de eerste helft van 2016 afgerond.

Hoofdstuk 7 - Directieverklaring

Verklaring directie

In 2015 hebben wij vanuit onze verantwoordelijkheid als directie van De Woonplaats voortdurend de prestaties, de beheersomgeving en de risico's van De Woonplaats geanalyseerd en beoordeeld.

Rekening houdend met beperkingen die inherent zijn aan het systeem van interne beheersing, zijn wij van mening dat de interne risicobeheersing en controlemaatregelen die door ons worden geïmplementeerd een basis vormen om met een redelijke mate van zekerheid te kunnen verklaren dat:

- Wij voldoende inzicht hebben in de mate waarin de operationele, volkshuisvestelijke en financiële doelstellingen worden gerealiseerd
- De Woonplaats haar middelen in het verslagjaar uitsluitend heeft besteed in het belang van de volkshuisvesting
- De Woonplaats zich houdt aan de geldende wet- en regelgeving
- De interne en externe (financiële) rapportages betrouwbaar zijn
- Er geen risico's zijn gelopen die in tegenspraak waren met het vooraf gedefinieerde en goedgekeurde beleid

Frans Kooiker
directievoorzitter

Marion Wolters
directeur

Enschede, 7 juni 2016

Hoofdstuk 8 - Verslag Raad van Commissarissen

8.1 Inhoudelijk toezicht

De RvC houdt toezicht op de directie van de woningstichting en de algemene gang van zaken van de stichting en de met haar verbonden onderneming. Daarnaast adviseert zij de directie op diverse gebieden. De RvC richt zich hierbij op het belang van de stichting en de met haar verbonden onderneming. De Raad weegt de belangen van iedereen die bij de stichting betrokken is (waaronder personeel, huurders en stakeholders) goed af. De Raad is zelf verantwoordelijk voor de kwaliteit van haar functioneren. Daarnaast behoren onderstaande zaken tot de werkzaamheden van de Raad, waaraan zij in 2015 inhoud heeft gegeven:

- Toezicht houden op het functioneren van de directie
- De directie adviseren over haar functioneren
- De directie adviseren over het functioneren van de organisatie
- Toezicht houden op de ontwikkeling en het uitvoeren van de strategie
- Toezicht houden op de realisatie van de doelstellingen
- Waken over de risico's en controle verbonden aan de ondernemingsactiviteiten

Verder heeft de RvC gelet op de opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen, het financiële verslaggevingsproces en de naleving van de wet- en regelgeving.

8.2 Governance

De RvC hecht er groot belang aan dat alle governance-aspecten bij De Woonplaats geheel in orde zijn. De Woonplaats is geen lid van een branchevereniging. De RvC vindt het echter wel wenselijk om zich als corporatie te conformeren aan een Governancecode. In 2013 heeft de Raad besloten aansluiting te zoeken bij de Governancecode Woningcorporaties, in afwachting van een code die op alle toegelaten instellingen van toepassing zal worden verklaard. Met de komst van de Herziene Woningwet wordt hieraan voldaan. Binnen het project Implementatie Herziene Woningwet zijn het RvC-reglement en het Directiereglement, alsmede de reglementen van de kerncommissies van de RvC daaraan getoetst en herzien. Tevens is aan het bestaande Toetsingskader een Toetsingskader voor het eigen functioneren van de RvC toegevoegd.

Om voortdurend aandacht te blijven houden voor de kwaliteit van de governance laat de RvC iedere vergadering governance-aspecten terug komen op de agenda.

Samenstelling Raad van Commissarissen De Woonplaats 2015			
Naam	Eerste benoeming	Herbenoemd in	Jaar van aftreden
De heer R.J.M. van Broekhoven	2014	-	2018
Mevrouw L.M.G. van Hövell tot Westerflier-Wolberink	2014	-	2018
De heer H.G.A. Fleury	2009	2013	2017
De heer R.J. de Redelijkheid	2009	2013	2017
De heer A.B.J. Winkelman	2010	2014	2018
De heer J.C. Fongers	2011	2015	2019
Mevrouw P.C. de Weerd-Nederhof	2015	-	2019

Overzicht Raad van Commissarissen 2015						
Naam	Functie	Kerncommissie	Leeftijd	Beroep	Relevante nevenfuncties	Deskundigheidsgebied (indien van toepassing) en overige opmerkingen
De heer R.J.M. van Broekhoven	Voorzitter	Remuneratie-commissie (lid)	56 jaar	Algemeen directeur Soweco N.V.	<ul style="list-style-type: none"> Voorzitter Stichting Landgoed Huize Groeneveld Voorzitter Stichting Profonde Almelo Beschermheer Stichting Indische Koempoelan Almelo Lid Rotary Almelo Ambassadeur Stichting Gravenruiters Interim voorzitter Stichting Ledeboer Gebouw Almelo 	<ul style="list-style-type: none"> Management en bedrijfsvoering Overheidsbeleid Maatschappelijk ondernemerschap
Mevrouw L.M.G. van Hövell van Wezeveld en Westerflier-Wolberink	Vice voorzitter	Remuneratie-commissie (voorzitter)	47 jaar	Gebiedsmanager Achterhoek bij jeugdzorgorganisatie Lindenhout	<ul style="list-style-type: none"> Adjunct-directeur organisatie Windmill Cup (internationaal jeugdtennisstoernooi) 	<ul style="list-style-type: none"> Management Bestuurlijke organisatie Ruimtelijke ordening
Mevrouw P.C. de Weerd-Nederhof	Lid	Projectencommissie (lid)	48 jaar	Hoogleraar Organisatie van Innovatie, vakgroepvoorzitter en Opleidingsdirecteur Business Administration, Universiteit Twente	<ul style="list-style-type: none"> Lid Wetenschappelijke Adviesraad (WAR) van de Defensieacademie (Faculteit Militaire Wetenschappen) Lid Rotary Enschede Noord 	<ul style="list-style-type: none"> Organisatie Management Bedrijfskunde Innovatie
De heer H.G.A. Fleury	Lid	Auditcommissie (lid)	74 jaar	Gepensioneerd/organisatie -adviseur en interim-management	Geen	<i>Voordracht huurders</i> <ul style="list-style-type: none"> Volkshuisvesting Bedrijfskunde
De heer J.C. Fongers	Lid		68 jaar	Oprichter/eigenaar Fongers & Fongers (werving- en selectiebureau)	Commissaris Deurenfabriek Suselbeek B.V. te Varsseveld	<i>Voordracht huurders</i> <ul style="list-style-type: none"> Personeel en organisatie
De heer R.J. de Redelijkheid	Lid	Projectencommissie (voorzitter)	65 jaar	Planoloog, zelfstandig adviseur	Geen	<ul style="list-style-type: none"> Projectontwikkeling Openbaar bestuur Ruimtelijke ordening
De heer A.B.J. Winkelman	Lid	Auditcommissie (voorzitter)	70 jaar	Gepensioneerd	Geen	<ul style="list-style-type: none"> Financiën Openbaar bestuur

8.3 Vergaderingen

In 2015 kwam de RvC negen keer in vergadering bijeen. De volgende onderwerpen zijn daarin onder andere behandeld (in willekeurige volgorde):

- Taakverdeling, rollen en posities RvC (Projectencommissie, Auditcommissie, Vicevoorzitterschap, Remuneratiecommissie), alsmede het gewenste profiel en de gewenste samenstelling en competenties
- Herziening reglement RvC en Toetsingskader Werkwijze RvC
- Herziening Woningwet en betekenis/gevolgen voor De Woonplaats
- Ontwikkelingen WNT en bezoldiging directie en RvC
- Strategische uitgangspunten ondernemingsplan
- Portefeuilleplan
- Beleid en voortgang derivatenportefeuille en correspondentie daarover met WSW en IL&T/AW/CFV
- Auditplan 2015
- Beleggingsstatuut en treasurystatuut
- Aanscherping integriteitsbeleid en -code
- Risicomanagement (opzet en werking van het interne risicobeheersings- en controlesysteem)
- Jaarstukken 2014 en accountantsrapportages De Woonplaats (en voormalig) WSD (in aanwezigheid van de accountant)
- Decharge directie over 2014
- Kwartaalrapportages algemeen, treasury, risicomanagement en projecten
- Rapportages Auditcommissie, Projectencommissie en Remuneratiecommissie
- (Des)investeringsvoorstellen > 3 miljoen euro
- Visitatie 2015
- Lidmaatschap Aedes
- PE-activiteiten RvC
- Terugkoppeling gesprekken met in- en externe belanghouders (OR, Huurdersplatform) en algemene belanghoudersbijeenkomst
- Zelfevaluatie RvC
- Het functioneren van de directie
- Tussentijdse evaluatie dienstverlening accountant
- Begroting 2016, inclusief Meerjarenbegroting 2016 -2025
- Treasurystatuut en treasuryjaarplan 2016
- Symposium ter gelegenheid van afscheid vorige voorzitter, Ton Doesburg

Van het verhandelde in de vergaderingen zijn verslagen gemaakt, inclusief een actie- en een besluitenlijst.

8.4 Auditcommissie

De Auditcommissie ziet erop toe dat de organisatie sluitende procedures en controlesystemen onderhoudt, ter beheersing van de financiële en operationele risico's. Daarnaast houdt zij controle op de integriteit van de financiële rapportage. De Auditcommissie bestaat in de kern uit twee leden van de RvC, aangevuld met de manager Financiën en één van de directeuren van De Woonplaats. De controller is toevoerder tijdens de vergaderingen. In 2015 kwam de Auditcommissie vier keer bijeen. Bij het bespreken van de jaarrekening, het jaarverslag, het accountantsverslag, de managementletter en het controleplan van De Woonplaats waren ook de externe accountants van PwC aanwezig. In overige vergaderingen zijn de kwartaalrapportages, begroting 2016, treasuryjaarplan 2016, treasury jaarverantwoording, plannen van aanpak derivatenportefeuille (onder andere naar aanleiding van de 2% stresstest en regelgeving), beleggingsstatuut, treasurystatuut, risicomanagementbeleid en correspondentie van en met het CFV, WSW en IL&T/AW besproken.

8.5 Risicobeheersing

De RvC heeft in 2015 de uitvoering en de uitkomsten van het risicomanagement besproken. Ook de financiële consequenties van de zogenaamde stresstest in relatie tot de derivatenportefeuille heeft veel aandacht gehad. Door het instellen van een Projectencommissie is een directe betrokkenheid ontstaan vanuit de RvC bij de grote verscheidenheid aan projecten, waarbij risico's en de strategische meerjarenplanning besproken worden. In het kader van risicobeheersing en toezicht levert de Projectencommissie een belangrijke bijdrage. In de RvC als geheel wordt met name de visie voor de langere termijn en de daarbij behorende risico's aan de orde gesteld. De veranderende wet- en regelgeving wordt hierbij betrokken.

8.6 Projectencommissie

De Projectencommissie is in 2015 vier keer bijeen geweest. Tijdens iedere vergadering worden de kwartaalrapportages over de projecten van De Woonplaats en de daaraan verbonden risico's doorgenomen. De Projectencommissie wordt door de directie geïnformeerd over projecten met een hoger risicoprofiel en/of een investering van € 3 miljoen en hoger. Van iedere vergadering van de commissie wordt een verslag gemaakt dat vervolgens in de eerstvolgende reguliere RvC wordt ingebracht en besproken. Waar nodig wordt de RvC -in overeenstemming met het reglement- vooraf goedkeuring gevraagd voor (des)investeringen vanaf een bedrag van € 3 miljoen. De Projectencommissie brengt hierover advies uit aan de RvC, waarna de RvC de investering goed- of afkeurt. Met (des)investeringen worden geen leningen en dergelijke bedoeld; deze maken deel uit van het treasurymandaat dat jaarlijks wordt afgegeven. Bedoeld worden (des)investeringen in vastgoed en projecten die al in de begroting zijn goedgekeurd. De Projectencommissie heeft ook in het afgelopen verslagjaar -in samenwerking met de directie- zorggedragen voor een projectenbezoek door de RvC.

8.7 Remuneratiecommissie

De Remuneratiecommissie is in het jaar 2015 twee keer bijeen geweest. Tijdens de vergaderingen zijn de prestaties en het functioneren van beide directeuren besproken, mede aan de hand van de strategische planning van De Woonplaats enerzijds en de behaalde resultaten anderzijds. Tevens is gesproken over de bezoldiging van de directie. De remuneratiecommissie bestaat uit de voorzitter en vicevoorzitter van de RvC; de vicevoorzitter van de RvC is voorzitter van de Remuneratiecommissie. Onderstaande zaken behoren tot hun functie:

- een voordracht doen voor de benoeming en het ontslag van directieleden
- een voorstel doen voor de profielschets van de Raad
- het werven, selecteren en voordragen van nieuwe commissarissen
- een voorstel doen voor de bezoldiging van het bestuur en commissarissen
- het opmaken van een remuneratierapport

Bezoldiging RvC in 2015 (bedragen in €)					
Naam	Functie	Beloning	Onkostenvergoeding	BTW	Totaal
De heer R.J.M. van Broekhoven	Voorzitter	16.175	-	3.397	19.572
Mevrouw L.M.G. van Hövell van Wezeveld en Westerflier-Wolberink	Vicevoorzitter	10.783	-	2.264	13.047
De heer R.J. de Redelijkheid	Lid	10.783	-	2.264	13.047
De heer A.B.J. Winkelman	Lid	10.783	-	2.264	13.047
De heer J.C. Fongers	Lid	10.783	-	2.264	13.047
Mevrouw P.C. de Weerd-Nederhof	Lid	10.783	-	2.264	13.047
De heer H.G.A. Fleurij	Lid	10.783	-	2.264	13.047
Totaal		80.873	-	16.981	97.854

De leden van de RvC hebben het volgende aantal PE-punten behaald in 2015:

Naam	Functie	Aantal PE-punten
De heer R.J.M. van Broekhoven	Voorzitter	9
Mevrouw L.M.G. van Hövell van Wezeveld en Westerflier-Wolberink	Vicevoorzitter	3
De heer R.J. de Redelijkheid	Lid	3
De heer A.B.J. Winkelman	Lid	0
De heer J.C. Fongers	Lid	3
Mevrouw P.C. de Weerd-Nederhof	Lid	13
De heer H.G.A. Fleurij	Lid	0

8.8 Directie

De Governancecode Woningcorporaties stelt, zonder afbreuk te doen aan regulier arbeidsrecht, dat een lid van het bestuur benoemd wordt voor een periode van maximaal vier jaar. Herbenoeming kan telkens voor een periode van maximaal vier jaar plaatsvinden. De Raad wijkt op dit onderdeel incidenteel af van de Governancecode Woningcorporaties. De directievoorzitter van De Woonplaats, de heer Kooiker, is door de Raad in 2012 aangesteld voor een periode van vijf jaar. De Raad van Commissarissen heeft mevrouw Wolters, directeur, voor onbepaalde tijd aangesteld. Deze afspraak dateert uit 2009. Op dat moment was de Governancecode Woningcorporaties nog niet van kracht. Bestaande afspraken worden gerespecteerd.

Gegevens directie 2015					
Naam	Functie	Nevenfuncties	Huidige functie sinds	Werkzaam bij de organisatie sinds	Behaalde PE-punten
Frans Kooiker	Directie voorzitter	<ul style="list-style-type: none"> Lid Raad van Commissarissen Stichting OpMaat Lid Raad van Toezicht Thuiszorg het Friese Land Bestuurslid Stichting Vliegwielen Producties Voorzitter Bestuur WoON Twente 	01-09-2012	01-09-2012	13
Marion Wolters	Directeur	<ul style="list-style-type: none"> Lid Raad van Toezicht Concordia 	15-02-2010	15-02-2010	25,5

Functioneren directie

Tijdens de vergaderingen van de Remuneratiecommissie is stil gestaan bij het functioneren van de directie. In het begin van het jaar is met name teruggekeken naar het afgelopen jaar, terwijl in het najaar met name gesproken is over de doelstellingen en de activiteiten voor 2016. De RvC is van mening dat de directie het afgelopen jaar naar volle tevredenheid invulling heeft gegeven aan haar taken en heeft concrete afspraken gemaakt over de activiteiten in 2016.

Bezoldiging directie

De 'Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014' is per 1 januari 2015 aangepast naar de WNT-2. In deze wet is geregeld dat de bezoldiging van topfunctionarissen niet mag uitstijgen boven een maximumbezoldigingsnorm. Dit maximum hangt af van de zwaarteklasse waarin de corporatie wordt ingedeeld aan de hand van het aantal verhuureenheden en het aantal inwoners van de grootste gemeente waar de corporatie actief is. Topfunctionarissen binnen De Woonplaats betreffen de directieleden. De Woonplaats valt in zwaarteklasse H en voor 2015 is de norm voor deze klasse gesteld op € 185.200. De bezoldiging van de directie over 2015 stijgt uit boven de gestelde norm. Onder andere door aanpassing van de normen vallen de directieleden onder de wettelijke overgangsregeling. De bestaande bezoldigingsafspraken zijn daarom in 2015 gerespecteerd.

Beloning directie 2015 (bedragen in €)				
Naam	Periodiek betaalde beloningen	Voorzieningen betaalbaar op termijn	Vergoedingen	Totaal
Frans Kooiker	169.214	24.223	707	194.144
Marion Wolters	177.941	24.285	707	202.933

8.9 Verbindingen

De Woonplaats kent een aantal verbindingen. Met een verbinding wordt bedoeld: een duurzaam met De Woonplaats verbonden zelfstandige juridische entiteit waarin De Woonplaats een zakelijk belang heeft. Dit zakelijk belang kent meerdere verschijningsvormen, maar is vooral financieel van aard. De directie informeert de RvC over de verbindingen van De Woonplaats. Tijdens de RvC-vergaderingen worden zaken die spelen bij en rondom verbindingen besproken. Daarnaast doet De Woonplaats ieder jaar verslag van haar verbindingen in het jaarverslag. Behalve de goedkeuringsrechten die de RvC zijn toegekend in de statuten van De Woonplaats en in het RvC-reglement, worden ook onderstaande zaken ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd:

- De vaststelling en wijziging van het verbindingenstatuut
- De overdracht of overgang van (een overwegend deel van) de onderneming van De Woonplaats aan een derde
- Het aangaan of verbreken van een duurzame samenwerking van De Woonplaats met een verbinding

8.10 Overleg OR

De voltallige RvC heeft jaarlijks een overleg met de OR. Hierbij is het bestuur niet aanwezig. Tijdens deze vergadering is vooral stilgestaan bij de eerste en tweede fase van de reorganisatie. Ook is gesproken over de algemene gang van zaken binnen de organisatie en de interne communicatie. De RvC concludeert dat de medezeggenschap in de organisatie op een kwalitatief goed niveau plaatsvindt.

8.11 Functioneren RvC: zelfevaluatie

De RvC heeft in 2015 uitgebreid haar eigen functioneren en die van de individuele commissarissen geëvalueerd, onder leiding van een externe adviseur. Besproken onderwerpen:

- De rol en positie van de RvC naar externe stakeholders, waaronder gemeenten en huurdersverenigingen
- De samenwerking met andere woningbouwcorporaties
- Contacten met het ministerie en externe toezichthouders
- Contacten en samenwerking met het bestuur en de organisatie van De Woonplaats
- De diverse rollen binnen de RvC
- Deskundigheidsbevordering
- Continuïteit van de RvC

De RvC heeft samen met het bestuur de onderlinge samenwerking geëvalueerd. Op basis van de evaluatie zijn concrete afspraken gemaakt over de activiteiten van de RvC in 2016.

Verklaring Raad van Commissarissen

De Raad verklaart dat er in het boekjaar 2015 geen transacties met een tegenstrijdig belang (zoals bedoeld in de best-practice-bepaling) plaatsvonden.

De Raad van Commissarissen spreekt haar dank uit voor de inzet en de betrokkenheid van directie, managementteam en de medewerkers in 2015. In een tijd waarbij sprake is van veranderende wetgeving en de organisatie de ambitie heeft om de dienstverlening en de uitvoering daarvan continu te verbeteren, wordt veel van de medewerkers gevraagd.

Enschede, 7 juni 2016

R.J.M. van Broekhoven

voorzitter Raad van Commissarissen