

JAAARVERSLAG 2015



In gesprek met...



Wie is WoonInvest?

Missie • Visie • Woningbezit • Strategie

Bestuursverslag

Verbeterplan • Organisatieontwikkeling • Herzene Woningwet

Verslag raad van commissarissen

Opdrachten • Verbeterplan • Toezicht

Sociaal verslag

Personeel • Ondernemingsraad • Samenwerking • Cultuur

Governance

Verbindingen • Risicomanagement • Compliance

Financieel verslag

Financiële positie • Treasury • Financieel beheer • Extern toezicht

Jaarrekening

Winst- en verliesrekening • Kengetallen

WoonInvest en haar bewoners

Betaalbaar wonen • Fijne woning
• Prettige buurt • Dienstverlening

WoonInvest in de regio

Invloed op beleid • Beschikbaarheid • Woonruimteverdeling
• Regelkracht • Investerings • Leefbaarheid

WoonInvest in de samenleving

Bijzondere doelgroepen • Samenwerking •
Maatschappelijke gevoeligheid • Duurzaamheid

Wie is WoonInvest?

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest en haar bewoners

WoonInvest in de regio

WoonInvest in de samenleving

Heeft u een vraag naar aanleiding van dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).



WoonInvest is een actieve, maatschappelijke organisatie op het gebied van wonen en verhuurt woningen aan mensen met een laag inkomen en aan kwetsbare groepen. Met een kleine tachtig medewerkers zorgen we voor goede en betaalbare huurwoningen. We zoeken passende huisvesting voor woningzoekenden, met speciale aandacht voor ouderen, jongeren (studenten), mensen met een zorgvraag en statushouders. Onze kernwaarden zijn 'maatschappelijk betrokken', 'realistisch' en 'professioneel'.

Woningbezit

We beheren ruim 8.500 woningen in Leidschendam-Voorburg en Den Haag. WoonInvest is in 2001 ontstaan uit een fusie van Woningbouwstichting Voorburg en Woningstichting Vlieterheem Leidschendam. WoonInvest is dé volkshuisvester in Leidschendam-Voorburg en is daarnaast actief in Den Haag. Het Haagse bezit ligt in de

wijken Wateringse Veld, Leidschenveen, Escamp, Mariahoeve en Scheveningen.

Partnerschap

WoonInvest werkt graag samen met partners, zoals de huurdersvereniging, bewonerscommissies, gemeenten en maatschappelijke partners. Met hen samen

krijgen onderwerpen als leefbaarheid, duurzaamheid, langer thuiswonen of het midden in de maatschappij wonen van kwetsbare groepen concreet inhoud. Onze maatschappelijke betrokkenheid blijkt ook uit samenwerking met instellingen als JORP (Jongeren Op het Rechte Pad) en Buurt Preventie Teams.

Gezond milieu

Wij spannen ons graag in voor een gezond milieu en een prettige woon- en leefomgeving. WoonInvest investeerde ook in 2015 in het aanbrengen van energiebesparende voorzieningen, waarmee we een CO₂-reductie beogen. Als het aan WoonInvest ligt, wordt het woningbezit steeds groener en daarom nemen we deel aan het 'Convenant energiebesparing Corporatiesector', waarin Aedes, de Nederlandse Woonbond, het ministerie van VROM en de corporaties afspreken om in de jaren 2008-2018 twintig procent gasbesparing te realiseren.

2015 en verder

In 2015 zijn stappen gezet in de ontwikkeling van onze nieuwe portefeuillestrategie, waarin we sturen op wonen, vastgoed en financiële ruimte, meer gericht op huidige en toekomstige huurders. En steeds met onze maatschappelijke taak als basis. Woningcorporaties bevinden zich in een dynamisch werkveld. Ook WoonInvest heeft te maken met nieuwe wet- en regelgeving, de toestroom van vluchtelingen en marktontwikkelingen als vergrijzing en inkomensdaling per huishouden. Dat betekent dat we keuzes moesten en moeten maken en realistische doelstellingen hebben geformuleerd. Hierna een blik op onze strategie, waartoe het beleidsplan begin 2015 is vastgesteld.

Strategie WoonInvest

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest en haar bewoners

WoonInvest in de regio

WoonInvest in de samenleving

Heeft u een vraag naar aanleiding van dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

Dit beleidsplan heeft als thema 'Blijf bij de kern', met als hoofddoelen 'Betaalbaarheid', 'Huisvesting van kwetsbare groepen', 'Duurzaamheid en kwaliteit' en een 'Financieel gezonde, efficiënte organisatie'. Een groot deel van dit beleidsplan kwam in 2014 tot stand.

Herbezinning

De inwerkingtreding van de Herzieningswet en de uitwerking van ons Verbeterplan leidden tot herbezinning op een aantal strategische uitgangspunten. Sommige voornemens bleken niet houdbaar, bijvoorbeeld omdat we met een Sociaal Huurakkoord te maken kregen, of omdat we aan de nieuwe norm voor passend toewijzen moesten voldoen. Ook leidt bijvoorbeeld de definiëring van wat 'wel en niet-DAEB' is (wel of geen activiteit van algemeen economisch belang) tot het inzicht dat we bepaalde dienstverlening of leefbaarheidsactiviteiten niet meer mogen uitvoeren of bekostigen. Soms voelden we dat als pijnlijk, of onhandig, soms juist als logisch en goed.

Kerntaken

In het algemeen herkennen wij ons in de beweging en bedoeling van de nieuwe wetgeving. Wij zien de door ons reeds ingezette lijn in 'Blijf bij de kern' als passend bij deze nieuwe werkelijkheid. We vinden onze legitimatie als corporatie ook vooral in die kerntaken. 'Blijf bij de kern' is echter meer. WoonInvest houdt onverkort aandacht voor de kwaliteit van wonen door de inzet van huismeesters. In dat verband zijn wij blij met het gegeven dat de herziene Woningwet ook tot een steviger positie van huurdersorganisaties en gemeenten leidt; verbindingen die wij al jaren koesteren, en partijen die wij heel serieus nemen in onze beleids- en strategievorming. Onze goede relaties met deze partijen illustreren dit ook.

Wissels goed gezet

In 2015 hebben we ons vooral gericht op een herbezinning op de manier waarop we deze doelen kunnen bereiken. Door bij de kern te blijven, en de

controle te verbeteren, zowel organisatorisch als financieel, brachten we de basis goed op orde. We hebben de eerste drie kwartalen van 2015 gebruikt om te onderzoeken, om gedegen analyses te maken en onze wensen en mogelijkheden (zowel financieel als organisatorisch) op een rijtje te zetten. In het vierde kwartaal konden we doorpakken naar een integraal portefeuilleplan, dat in het eerste kwartaal van 2016 gereed komt. Deze integrale vastgoedstrategie is de richting en het afwegingskader waarlangs we vrijwel al het andere beleid kunnen vormgeven. In 2016 zal dit verder worden uitgewerkt. 2015 was vooral het jaar waarin we de 'wissels goed hebben gezet', zodat we in 2016 voortvarend verder kunnen op dit spoor.

Klantvisie

Dan komt ook onze klant weer op een andere manier in beeld. In 2015 was WoonInvest in de dienstverlening vooral gericht op 'gewoon doorgaan'. Onze klanten zijn steeds goed geholpen; zij hebben weinig gemerkt van onze interne dilemma's. Dat was ook de bedoeling. Maar onze ambities zijn groter. Eind 2015 spraken we af dat we onze dienstverlening verder door gaan ontwikkelen en dat we met onze klanten in gesprek gaan over hun verwachtingen van de rol, positie en activiteiten van WoonInvest. Op basis daarvan stellen we een 'Klantvisie' op, om vervolgens onze diensten, processen en (o.a. digitale) communicatiemogelijkheden daarnaar in te richten.

Vanuit de basis doorontwikkelen

Het bovenstaande maakt duidelijk dat de strategie van WoonInvest in 2015 vooral in ontwikkeling was. We zijn trots op de basis die we legden en kijken uit naar wat we daar in 2016 gezamenlijk verder op gaan bouwen.



Bestuursverslag

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest
en haar bewoners

WoonInvest
in de regio

WoonInvest
in de samenleving

Heeft u een vraag
naar aanleiding van
dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

2015 was voor WoonInvest een spannend jaar. De komst van een interim-bestuurder eind 2014 en een nieuwe bestuurder in het vierde kwartaal van 2015 leidden voor medewerkers en stakeholders tot veranderingen. De interventie van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en het mede naar aanleiding daarvan opgestelde Verbeterplan brachten een nieuwe strategische dynamiek in onze organisatie van 'doeners'.



De steeds lager wordende rentestand in combinatie met de derivatenportefeuille van WoonInvest vroegen om structurele monitoring, veel overleg en voorzichtig acteren. De komst van de herziene Woningwet betekende dat veel aandacht uitging (en gaat) naar projectplanning, uitwerking en implementatie van nieuwe regelgeving. De grote toestroom van vluchtelingen verhoogt de noodzaak om statushouders te huisvesten en om samen met betrokken organisaties creatiever om te gaan met

vastgoedlocaties en huisvestingsmogelijkheden. Voor onze huurders en woningzoekenden veranderde eigenlijk het minst in 2015: voor hen ging onze dienstverlening 'gewoon' door. We zijn er met elkaar in geslaagd om ons dagelijks werk en onze missie goed uit te blijven voeren. Die missie luidt: 'Als maatschappelijke organisatie op het gebied van wonen zorgt WoonInvest voor goed en betaalbaar wonen voor mensen met een laag inkomen en voor kwetsbare groepen'. De resultaten zoals beschreven in het jaarverslag illustreren dit.

Op 1 oktober 2015 werd ik directeur-bestuurder van WoonInvest. Ik neem u hieronder kort mee in de ontwikkeling van WoonInvest op de 'grote dossiers' die 2015 zo'n spannend jaar maakten.

Verbeterplan en organisatieontwikkeling

In 2014 gaven de financiële gegevens van WoonInvest aanleiding tot een interventie van deze toezichthouder. Die richtte zich op de verbetering van de

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest
en haar bewoners

WoonInvest
in de regio

WoonInvest
in de samenleving

Heeft u een vraag
naar aanleiding van
dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

financiële verantwoording, de financiële kennis en de interne controle. WoonInvest koos er vervolgens voor om een Verbeterplan op te stellen dat breder was dan de scope van de CFV-interventie. Voor de gehele organisatie is daarom een Verbeterplan vastgesteld, dat samengevat ging over risicomanagement, control(e), strategie, leiderschap, samenwerking en integraliteit. Op al deze onderwerpen is veel voortgang gerealiseerd.

Risicomanagement, control, strategie en informatie

Voor WoonInvest zijn kern- en strategische risico's geïnterpreteerd. Voor de tactische risicobeheersing is bij alle bestuurs- en MT-besluitvorming een risicoparaagraaf ingevoerd. Er is een intern controleplan opgesteld en ingevoerd, waardoor de operationele risico's in de bedrijfsprocessen aandacht krijgen. We hebben een werkgroep Compliance ingesteld die alle veranderingen in wet- en regelgeving in de gaten houdt en de implementatie ervan registreert.

We hebben een businesscontroller aangesteld, we hebben veranderingen doorgevoerd in het management van de afdeling Financiën en er is een nieuwe medewerker Personeel en Organisatie in dienst getreden. Al deze maatregelen leiden tot verhoging van het kennisniveau binnen WoonInvest en tegelijkertijd tot een leereffect in de organisatie. We hebben de strategische uitgangspunten onder de vastgoedportefeuille en de financiële betekenis daarvan uitgebreid geanalyseerd, beredeneerd, berekend en opnieuw vastgesteld.

Er zijn verbeteringen aangebracht in onze ICT-systemen, waardoor o.a. de inrichting van de management-rapportages en andere informatie kon worden verbeterd, evenals de sturingsmogelijkheden.



Ontwikkeling van medewerkers

Voor managers en medewerkers was 2015 niet altijd leuk. Afscheid van de oud-bestuurder en de komst van achtereenvolgens een interim-bestuurder en de nieuwe bestuurder brachten natuurlijk emoties en onzekerheid met zich mee. Zeker voor het managementteam waren alle veranderingen ingrijpend. Hogere eisen en werkdruk en andere manieren van (samen)werken hebben behoorlijk wat gevraagd. Er is hard gewerkt aan meer integraal management, aan eenduidigheid in stijl en communicatie, aan de kwaliteit van strategische beleids- en besluitvorming en aan eenheid in organisatie-aansturing. Met het middenkader is gewerkt aan leiderschapsontwikkeling en samenwerking. We verbeterden de functionerings- en beoordelingssystematiek en gingen in 2015 meer planmatig en integraal om met opleidingen en de daarvoor beschikbare budgetten. Er kwam

een organisatiebreed opleidingsplan dat het MT overzicht en inzicht gaf in de aansluiting van de opleidingsactiviteiten bij de gewenste ontwikkeling van WoonInvest.

Voor de gehele organisatie is de interne communicatie geïntensiveerd en allerlei informatie beter toegankelijk gemaakt voor alle medewerkers. Met bijeenkomsten en informatie op schrift is veel kennis gedeeld. Dit hielp medewerkers beter te zien wat de verschillende afdelingen en medewerkers doen, waar zij met elkaar te maken hebben en wat dat betekent voor de gewenste samenwerking en communicatie.

Op een aantal plekken in de organisatie is sprake geweest van functionele veranderingen. Een aantal taken en verantwoordelijkheden is anders verdeeld. Daarnaast zijn er enkele nieuwe functies ingesteld en hebben er interne verhuizingen plaatsgevonden.

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

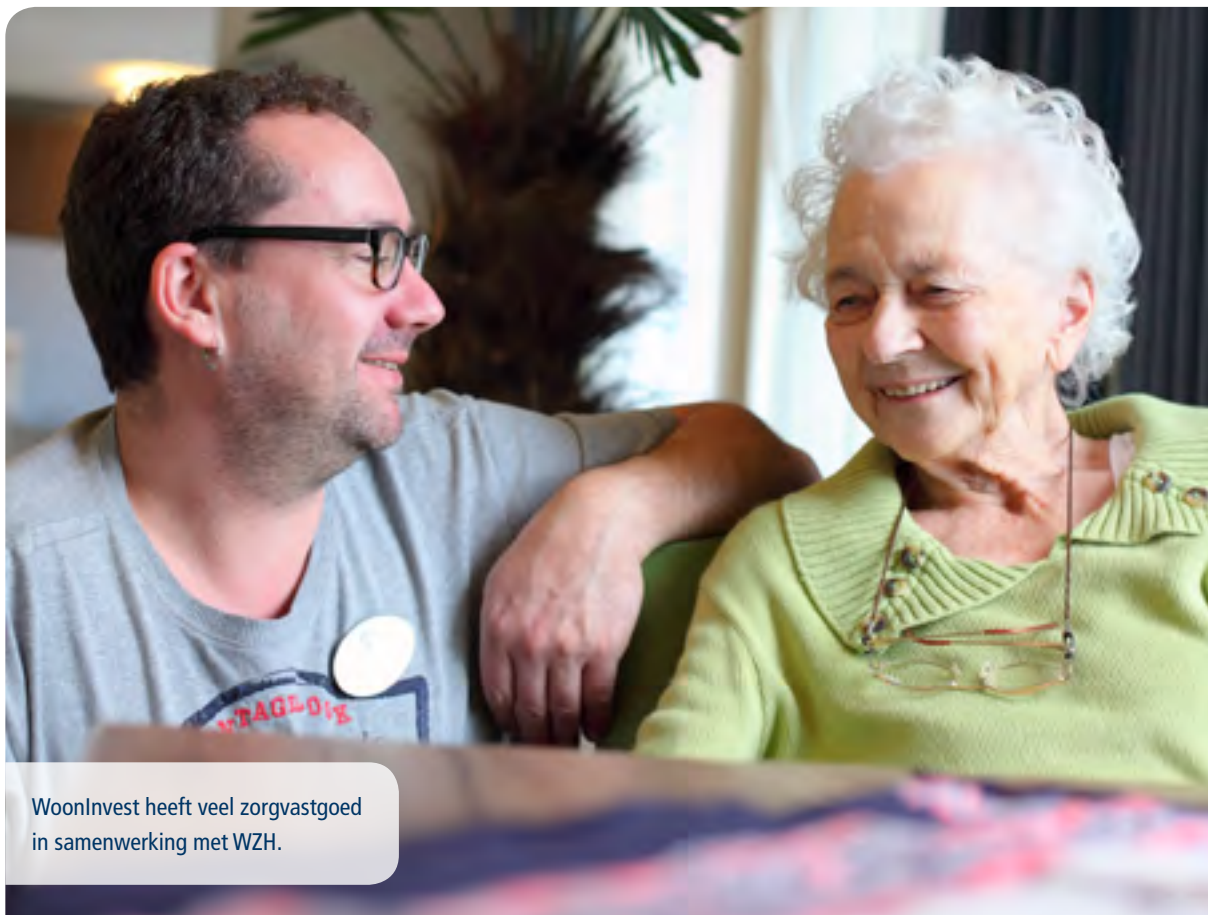
WoonInvest
en haar bewoners

WoonInvest
in de regio

WoonInvest
in de samenleving

Heeft u een vraag
naar aanleiding van
dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).



WoonInvest heeft veel zorgvastgoed
in samenwerking met WZH.

Voldeed aan vereiste kwaliteit

Kortom, er is dus veel verbeterd. Ook het CFV, sinds 1 juli 2015 de Autoriteit woningcorporaties (Aw), geeft aan dat alle gevraagde informatie in 2015 tijdig is aangeleverd en de vereiste kwaliteit had. We blijven uiteraard ook in 2016 alert daarop. Tegelijkertijd hebben we in 2015 gezien dat veel ook al was vastgelegd en beschreven. WoonInvest is goed in 'doen'; wat moet gebeuren, gebeurt ook. Uit enquêtes

blijkt dat onze klanten goed worden geholpen en tevreden zijn. Onze stakeholders zijn positief over WoonInvest en de relatie die zij met ons hebben.

Zorgvastgoed

WoonInvest heeft relatief veel zorgvastgoed. Het overgrote deel van dit zorgvastgoed maakt onderdeel uit van de samenwerkingsafspraken met WoonZorgcentra Haaglanden (WZH). WoonInvest

en WZH willen samen goede huisvesting voor mensen met een zwaardere zorgbehoefte en daarbij gebruikmaken van elkaars expertise en faciliteiten. Deze samenwerking heeft in het verleden geleid tot de ontwikkeling en exploitatie van vijf intramurale zorglocaties met aanleunwoningen.

In 2015 heeft de Aw onderzoek uitgevoerd naar het zorgvastgoed bij verschillende corporaties. In september 2015 gaf de Aw aan dat WoonInvest, in aanvulling op het bestaande Verbeterplan, moest zorgen voor brede risico- en scenarioanalyses van het zorgvastgoed. Daarnaast voor transparant onderbouwde en vastgelegde uitgangspunten voor de waardering van het zorgvastgoed, waarin ook de relevante specifieke risico's moesten worden vertaald. In het laatste kwartaal van 2015 is daarvoor een plan van aanpak opgesteld, dat in 2016 wordt uitgevoerd.

Derivaten

WoonInvest heeft een relatief omvangrijke derivatenportefeuille. De steeds lager wordende rentestand in 2015, de bijbehorende Margin-calls en de Break Clausules vroegen in 2015 veel aandacht. De rente- en marktwaardeontwikkeling van de derivatenportefeuille zijn continu in de gaten gehouden. Daarnaast is het 'Plan van aanpak Break Clausules & Margining' opgesteld en aan de toezichthoudende instanties verstrekt. Met de banken en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) is het laatste kwartaal intensief overlegd. Het doel - en resultaat - daarvan is het effect van renteontwikkelingen op onze liquiditeitsverplichtingen in verband met de derivaten te beperken en tot meer werkbare afspraken te komen. Dit heeft ertoe geleid dat we de zogeheten stresstests begin 2016 goed hebben doorstaan.

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest en haar bewoners

WoonInvest in de regio

WoonInvest in de samenleving

Heeft u een vraag naar aanleiding van dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

Herzieningswet

Per 1 juli 2015 werd de herziene Woningwet van kracht. Uiteraard zijn er in de sector allerlei opmerkingen gemaakt over de (on)duidelijkheid en (on)werkbaarheid van de wet, het bijbehorende Besluit en de Ministeriële Regeling. Ook wij ervaren hoeveel werk het is – en op onderdelen hoe moeilijk werkbaar het is. Maar we onderschrijven de beweging en bedoeling van de herziene wet, die het werkveld van de corporaties beoogt te verhelderen en duidelijk maakt 'waar we van zijn'.

Voor de implementatie van de Herzieningswet stelden we een projectplan op, dat we gezamenlijk en met

enige externe ondersteuning uitvoeren. De inhoud en implementatie van de nieuwe wetgeving leidt op onderdelen voor WoonInvest tot nieuwe strategische keuzes. Zo leidt bijvoorbeeld de norm voor het passend toewijzen tot herziening van ons huurbeleid. Ook kunnen we sommige activiteiten op het gebied van leefbaarheid niet meer uitvoeren of bekostigen. Onze nieuwe keuzes krijgen in 2016, in overleg met onze stakeholders, verder hun beslag.

Prestatieafspraken

De regionale prestatieafspraken zijn in juli 2015 ondertekend door de Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH) en de negen gemeenten in Haaglanden. Daarmee

werd het kader voor de lokale prestatieafspraken formeel vastgesteld. Vervolgens zijn met Leidschendam-Voorburg, Vidomes en de huurdersorganisaties van WoonInvest en Vidomes de lokale prestatieafspraken 2016-2019 vastgelegd. In 2016 gaan we een bilateraal convenant 2016-2019 met de gemeente Den Haag afsluiten. De afspraken gaan nadrukkelijk over betaalbaarheid van huurwoningen. Ook duurzaamheid is een belangrijk thema.

Relatie met gemeenten en huurdersorganisatie

De herziene Woningwet leidt ook tot een steviger positie van huurdersorganisaties en gemeenten in het bepalen en beoordelen van beleid en activiteiten van woningcorporaties. WoonInvest heeft conform de nieuwe regels vóór 1 november 2015 de activiteitenoverzichten 2016 aangeboden aan de gemeenten Leidschendam-Voorburg en Den Haag. Met Huurdersorganisatie Respectus heeft overleg plaatsgevonden over deze activiteitenoverzichten. Verder hebben WoonInvest en Respectus input geleverd voor de Woonvisie van de gemeente Leidschendam-Voorburg. De onderlinge relaties zijn goed en er is veel waardering voor elkaars standpunten en de gezamenlijk gevoelde verantwoordelijkheid.

Vastgoedportefeuille en volkshuisvestelijke opgave

Begin 2015 stelden we het Beleidsplan vast dat grotendeels in 2014 tot stand was gekomen. Dit Beleidsplan heeft als thema 'Blijf bij de kern' en heeft als voornaamste doelen Betaalbaarheid, Huisvesting van kwetsbare groepen, Duurzaamheid en kwaliteit, en een Financieel gezonde, efficiënte organisatie. Die doelen staan niet ter discussie. De uitwerking



De herziene Woningwet leidt tot een steviger positie van Huurdersvereniging Respectus; hier het bestuur voor zijn kantoor.

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest
en haar bewoners

WoonInvest
in de regio

WoonInvest
in de samenleving

Heeft u een vraag
naar aanleiding van
dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).



Marianne Straks

Mevr. Mr. M.L. (Marianne) Straks mha (1963)

Persoonlijke gegevens

Functie bestuurder

Nevenfuncties Lid raad van toezicht Stichting Aveleijn

ervan bleek, onder andere door onderdelen in de Herzieningswet, niet meer goed haalbaar. Met name de strategische uitgangspunten onder de vastgoedportefeuille, en de financiële betekenis daarvan, moesten opnieuw worden bepaald.

In het laatste kwartaal van 2015 is gestart met de ontwikkeling van een nieuw en integraal portefeuilleplan. Dit plan wordt in het eerste kwartaal van 2016 vastgesteld en besproken met stakeholders. Dit plan vormt vervolgens de basis voor onder andere het huurprijsbeleid, het strategisch voorraadbeleid, de keuze DAEB en niet-DAEB en het treasurybeleid.

Statushouders

De volkshuisvestelijke opgave is over het algemeen goed in beeld te brengen door analyses van demografische en economische ontwikkelingen, gegevens van het woningtoewijzingsysteem en wensen en verwachtingen van huidige en toekomstige huurders. In 2015 bleek echter hoe onvoorspelbaar onze opgave ook kan zijn: de toestroom van

vluchtelingen leidde snel tot een verdubbelde taakstelling voor het huisvesten van statushouders. We reserveerden extra woningen en haalden woningen uit de verkoop. Met de gemeente, Vluchtelingenwerk en Vidomes overlegden we over de praktische en financiële begeleiding van deze mensen. Daarnaast zagen we de noodzaak van meer creativiteit in het creëren van huisvestingsmogelijkheden, niet alleen in 2015 maar ook voor 2016 en verder: de vraag zal voorlopig hoog blijven.

Tot slot

2015 was voor WoonInvest een spannend en belangrijk jaar, waarin veel is gebeurd en bereikt. Ik ben trots op de voortgang en resultaten van onze organisatie. Ik wil iedereen die daaraan heeft bijgedragen van harte bedanken en zie ernaar uit om op dit stevige fundament met alle medewerkers in de komende jaren verder te bouwen.

Marianne Straks
Directeur-bestuurder WoonInvest

Professor Frissen: 'Je onderscheiden op de sociale woningmarkt'

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van
commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest
en haar bewoners

WoonInvest
in de regio

WoonInvest
in de samenleving



We spreken hoogleraar Bestuurskunde Paul Frissen aan het Lange Voorhout in Den Haag. Daar staat de Nederlandse School voor Openbaar Bestuur, waar hij decaan is. Marianne Straks, directeur-bestuurder van WoonInvest, spreekt met de professor over onderwerpen als de rol van woningcorporaties, de toenemende regelgeving en het reinigingsritueel van de parlementaire enquête.

Marianne Straks: WoonInvest komt uit een moeilijke fase, 2015 was een zwaar jaar. Nu we in het kader van het jaarverslag terugkijken op 2015, zien we eigenlijk pas goed wat we allemaal hebben gedaan. De positieve energie voor de toekomst stroomt weer bij WoonInvest. Wat is volgens jou het nut van een jaarverslag?

Paul Frissen: Het belangrijkste is dat je aan de buitenwereld laat zien wie je bent en wat je belangrijk vindt, met een licht element van verantwoording.

Marianne Straks: Een licht element?

Paul Frissen: Ja, ik heb nog nooit naar aanleiding van een jaarverslag een bestuurder gebeld om zich te verantwoorden. Wel laat je de samenleving zien welke prestaties je in dat jaar hebt geleverd.

Marianne Straks: Welke prestaties zou jij van de corporatie verwachten? Of welke rol zie je voor woningcorporaties?

Paul Frissen: De rol van corporaties ligt in het publieke domein. Laten we vaststellen dat zij een lange, respectabele historie hebben, gericht op solidariteit. In de loop der jaren zijn corporaties meer sociale projectontwikkelaars geworden, met een relatief zwakke binding met huurders en minder idealistisch van aard. Ik begrijp dat ook wel met een politiek die weinig op lijkt te hebben met woningcorporaties. Daarvan heeft de huidige minister gebruik gemaakt. De parlementaire enquête woningcorporaties is daarbij een soort reinigingsritueel geweest. Hoewel ik rituelen

Heeft u een vraag
naar aanleiding van
dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest
en haar bewoners

WoonInvest
in de regio

WoonInvest
in de samenleving

Heeft u een vraag
naar aanleiding van
dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).



Hoogleraar Paul Frissen

belangrijk vind, lijkt dit een soort rituele dans om de bezoedeling op te heffen.

Marianne Straks: Bezoedeling?

Paul Frissen: Ja, ik denk dat de schandalen meer om incidenten binnen de volkshuisvesting gingen. Wel vind

ik het belangrijk dat corporaties opnieuw kijken waar zij voor staan en wat zij willen aanpakken.

Marianne Straks: WoonInvest heeft een nieuw ondernemingsplan gemaakt, waarin zij nadrukkelijk kiest voor de oorspronkelijke doelgroepen actief te zijn. Wij vinden deze doelgroepen meer dan de moeite

waard en wij vinden het een eer om mensen te helpen aan goede en passende huisvesting. We gaan weer terug naar de kern, al zou je misschien beter kunnen zeggen: we koersen 'Vooruit naar de kern!' Daarvoor hebben we voorbereidingen getroffen. We hebben hard gewerkt om onze financiën strak te trekken. Ook hebben we een ambitieus plan uitgevoerd om de organisatie klaar te maken voor de nieuwe Woningwet.

Marianne Straks: Er is de afgelopen periode veel opgeschud. De sector is als het ware op z'n kop gezet. Denk niet alleen aan de nieuwe Woningwet, maar ook aan de verscherpte regelgeving op het terrein van verantwoording en toezicht.

Paul Frissen: Dat is een 'Pavlov-reactie' op elke parlementaire enquête. Als we een onregelmatigheid vinden, zal dat wel het topje van de ijsberg zijn. Men vond dat corporaties vervreemd waren van hun maatschappelijke taak. Sommige partijen wilden deze sector in het publieke domein kleiner maken en andere wilden corporaties onder controle van de overheid krijgen. Uiteindelijk denk ik dat je in een participatiesamenleving de rol van de corporaties juist niet moet beperken. En zeker geen uitvoeringsorgaan van de lokale overheid moet maken. Corporaties moeten ruimte hebben voor een eigen identiteit.

Marianne Straks: Je hoort daar verschillende meningen over. Sommigen zien een woningcorporatie vooral als stenenstapelaar. Anderen, en daar voel ik me meer bij thuis, vinden dat een woningcorporatie een bredere, sociale rol heeft. Welke identiteit zie jij voor een corporatie als WoonInvest?

Paul Frissen: Het is belangrijk specifiek te zijn. Een heldere missie te formuleren, die betekenis heeft.

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest
en haar bewoners

WoonInvest
in de regio

WoonInvest
in de samenleving

Heeft u een vraag
naar aanleiding van
dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

Niemand kan tegen aandacht voor huurders zijn of een goed onderhouden woningbestand. Maar welke actieve rol hebben die huurders precies? Welk soort woningen wil de corporatie bieden en voor wie? Hoe kunnen mensen straks over huisvesting beschikken waarin zorg georganiseerd is? Hoe kun je gemengd wonen organiseren, waarin iedereen naar tevredenheid leeft? Dat zijn de echte vragen waar de corporatie voor staat. Wat zien jullie als je maatschappelijke opdracht?

Marianne Straks: Wij willen inderdaad naar een meer specifieke, lokale invulling, meer op onze huidige en toekomstige huurders gericht. Steeds met onze maatschappelijke taak als basis. Ook vinden we het belangrijk lokaal en regionaal samen te werken aan (sociale) infrastructuur voor onze bewoners. We zetten in op goed onderhouden woningen en investeren in sociale huismeesters. We hebben stappen gezet in de ontwikkeling van onze nieuwe portefeuillestrategie, waarin we sturen op wonen, vastgoed en financiële ruimte, met het oog op huidige en toekomstige huurders. Ongeacht hun afkomst. Dat gaat een stap verder dan strategisch voorraadbeleid. In die zin kiezen we voor een dubbele rol. Maar volgens mij ligt daarin onze legitimatie als woningcorporatie ten opzichte van commerciële verhuurders. Dit vraagt wel om het zelfstandig organiseren van lokale solidariteit. Deel jij dat?

Paul Frissen: Mijn overtuiging is dat Nederlanders best solidair willen zijn, maar daar wel zelf over willen beslissen. En niet vanuit een collectief moeten.

Marianne Straks: Ja, dat denk ik ook. Nederlanders hebben een sterk solidariteitsgevoel. Je ziet dat bijvoorbeeld aan het groeiende aantal vrijwilligers in de samenleving en ook aan allerlei spontane

acties om mensen te helpen. Maar afgedwongen solidariteit werkt hier niet goed. Zie jij dat ook voor woningcorporaties?

Paul Frissen: Ja, eigenlijk wel. Corporaties moeten oppassen niet een dubbele opdracht mee te krijgen: mee investeren in een brede taakstelling en dus ook in lokale solidariteit, en tegelijk meer politieke controle. Je moet als corporatie een bepaalde autonomie afdwingen.

Marianne Straks: Er gaat nu veel tijd zitten in de interne en externe verantwoording. Dat doen we graag en vinden we ook belangrijk, maar het kost wel tijd. Wat vind je daarvan?

Paul Frissen: De kern zit naar mijn idee niet in nog meer stapels papier overleggen. Natuurlijk moet je wel regels hebben en de zeggenschap van huurders borgen, maar het gaat er veel meer om strategisch te denken vanuit je maatschappelijke rol. Waar zijn wij van? Wat willen wij bieden als het om wonen gaat? Wat betekent mijn financiële positie voor de rol die ik maatschappelijk wil vervullen, vandaag en morgen? Laat je daarbij als corporatie niet in bestuurlijke logica dwingen. De logica van besturen, is niet de logica van zorg of voorzien in wonen. De sociale sector is de moeilijkste die er is. Het is mensenwerk! Volgens mij is WoonInvest daarin goed op weg.



De huismeesters hebben een belangrijke rol in het contact met huurders.

Verslag van raad van commissarissen

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest en haar bewoners

WoonInvest in de regio

WoonInvest in de samenleving

Heeft u een vraag naar aanleiding van dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).



Gestaag, consciëntieus en met focus op de kerntaak. Met deze woorden kan de inzet van alle geledingen binnen WoonInvest in het verslagjaar worden gekenschetst. WoonInvest kent een heldere lokale positie en verankering in met name Leidschendam-Voorburg (en heeft bezit in aangrenzende delen van de regio Haaglanden). Het woningbezit is van relatief goede kwaliteit in wijken die worden gewaardeerd door de bewoners. Het is de opgave om van hieruit in dialoog met de lokale belanghouders (huurdersorganisatie en gemeenten) en passend binnen alle nieuwe wet- en regelgeving de volkshuisvestelijke prestaties te optimaliseren.

Binnen de raad van commissarissen (RvC) zet een ieder zich voluit in om vanuit zijn of haar rol en expertise een bijdrage te leveren. Op elk van de leden, het team en de commissies is in het verslagjaar een intensief beroep gedaan. Naast de reguliere toezichtstaken en vergaderingen speelden twee wervingsprocedures. De heer J.L. Reijnen werd, omdat hij de maximale zittingsduur had bereikt, opgevolgd door mevrouw P.M.M. Rutten en na negen maanden interim-bestuur door de heer J. Over de Vest kon halverwege het jaar mevrouw M. Straks als bestuurder worden benoemd.

Ook de adviesrol van de RvC is gedurende het jaar met een stevige frequentie aan de orde geweest. Goede inrichting van de organisatie bij met name de financiële afdeling, overleg met de accountant, de externe toezichthouders, beheersingsmaatregelen m.b.t. de leningenportefeuille alsmede de voorbereidingen op de nieuwe Woningwet en de portefeuillestrategie bepaalden mede de toezichtsagenda 2015. Waar nodig zijn speciale themabijeenkomsten over de genoemde onderwerpen georganiseerd. Verderop in dit verslag komt een en ander meer uitgebreid aan de orde.

Tegelijkertijd constateerden we als RvC dat deze 'nabijheid' en 'interne gerichtheid' van onze inspanningen passend waren binnen de ontwikkelingsfase van WoonInvest. Voor 2016 zijn afspraken gemaakt om - zonder daarbij de aandacht voor de risicogevoelige dossiers te verliezen - juist ook de blik van het toezicht meer naar buiten te richten, waarbij huurders, stakeholders en de prioritaire volkshuisvestelijke thema's als betaalbaarheid, beschikbaarheid en wonen en zorg zijn benoemd.

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest en haar bewoners

WoonInvest in de regio

WoonInvest in de samenleving

Heeft u een vraag naar aanleiding van dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

Governance

Rollen en legitimatie

De raad van commissarissen van WoonInvest vervult drie belangrijke rollen: die van toezichthouder, die van klankbord/adviseur en die van werkgever. Vanuit deze drie rollen houdt de RvC toezicht op het functioneren van het bestuur en de algemene gang van zaken binnen WoonInvest, geeft hij de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken, adviseert de RvC het bestuur gevraagd en ongevraagd en benoemt en beoordeelt hij de bestuurder.

De RvC handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de RvC is beschreven in het reglement raad

van commissarissen. De RvC werkt met twee separate commissies: de Auditcommissie en de Remuneratiecommissie. Deze commissies hebben eigen reglementen waarin de taken en bevoegdheden zijn beschreven. De commissies adviseren de RvC over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de RvC voor. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de RvC onverlet.

Kader en visie

De RvC van WoonInvest voert zijn activiteiten uit op basis van een toezicht- en toetsingskader, dat wordt gevormd door de relevante interne en externe beleidsstukken en wet- en regelgeving, die het speelveld en de taken van de RvC en de corporatie beschrijven. Hierin zijn belangrijke afspraken,

kaders en uitgangspunten verwoord die enerzijds betrekking hebben op de besturing en anderzijds op de beheersing van de organisatie. Dit toezicht- en toetsingskader is bij WoonInvest in ontwikkeling. Het vergt nog eenduidige en heldere vastlegging en, op onderdelen, aanvulling of herijking. Tevens zal een aantal documenten in het kader van de implementatie van de Herzieningswet moeten worden herzien in 2016.

De RvC-leden van WoonInvest delen een gezamenlijke visie op toezicht. Deze visie is regelmatig onderwerp van gesprek tijdens de vergaderingen en is nadrukkelijk besproken tijdens de zelfevaluatie begin 2015 en meer recent tijdens een governance-sessie begin 2016. De visie en stijl van de raad kenmerken zich onder andere door:

- transparantie, openheid, vertrouwen en eerlijkheid: naar elkaar, naar de bestuurder en de organisatie en naar 'buiten';
- diversiteit en complementariteit in karakters en expertise;
- rolzuiverheid en gepaste afstand van het bestuur: dichtbij wanneer dat nodig is, op afstand als het kan/moet;
- toezicht op basis van harde cijfers én zachte signalen, diepgang, doorvragen;
- proactief en veranderingsgezin;
- collectief en individueel verantwoordelijk, samenwerken, doorpakken wanneer nodig;
- werkelijke betrokkenheid bij WoonInvest en de manier waarop de organisatie haar maatschappelijke doelstellingen realiseert.

Zowel het toezichts- als toetsingskader zijn uitgebreid besproken, maar staan nog niet als zodanig op papier. Dit zal in 2016 gebeuren.



Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest en haar bewoners

WoonInvest in de regio

WoonInvest in de samenleving

Heeft u een vraag naar aanleiding van dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

Commissies

De Auditcommissie en de Remuneratiecommissie doen regelmatig verslag aan de RvC over de belangrijkste onderwerpen en de beraadslagingen en bevindingen. De belangrijkste punten hieruit en de personele samenstelling van de commissies zijn elders weergegeven in dit jaarverslag.

Governancecode 2015

Op 1 mei 2015 is de vernieuwde Governancecode woningcorporaties 2015 ingevoerd. De governancecode geeft richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. In de vernieuwde code is meer dan voorheen aandacht voor cultuur en gedrag, passend bij transparante en integere organisaties. Het belang van (toekomstige) bewoners en andere direct belanghebbenden blijft daarbij voorop staan. De gemeente en de huurdersorganisaties krijgen een uitdrukkelijker positie in de nieuwe code.

De vernieuwde code kent vijf principes en is niet vrijblijvend. Het is verplicht de code te volgen voor leden van Aedes en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties, en dus ook voor WoonInvest en haar RvC. De RvC van WoonInvest heeft in een verdiepende sessie eind 2015 de wijzigingen in de governancecode doorgesproken met een deskundige



Een Verbeterplan werd opgesteld, dat in februari 2015 goedkeuring kreeg.



WoonInvest-gebouw De Symfonie

van Aedes. Na die bespreking heeft de RvC in december 2015 besloten de governancecode onverkort te onderschrijven. Dat betekent dat WoonInvest alle zestig bepalingen waarin de vijf principes zijn uitgewerkt, toepast. Er is dus geen sprake van het gebruik van de 'leg uit' mogelijkheden.

Dat betekent overigens niet dat WoonInvest al helemaal 'klaar' is met de invoering van alle bepalingen die in de governancecode zijn opgenomen. Voor een aantal onderdelen moeten nog documenten worden vastgesteld of afspraken worden gemaakt.

Bijvoorbeeld de toezichtvisie, het toetsingskader, het bestuursreglement, de manier waarop de RvC zich 'regelmatig oriënteert op wat er onder de gemeenten, (vertegenwoordigers van) huurders en andere stakeholders leeft' en het risicomanagement zijn nog in ontwikkeling. Dit krijgt in 2016 verder vorm, samen met alle andere zaken in de governancestructuur die in het kader van de Herzieningswet moeten worden opgesteld of herzien. De realisatie hiervan geschiedt onder regie van een werkgroep, bestaande uit één lid van de RvC, de bestuurder, de bestuurssecretaris van WoonInvest en een extern adviseur.

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest
en haar bewoners

WoonInvest
in de regio

WoonInvest
in de samenleving

Heeft u een vraag
naar aanleiding van
dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

RvC als toezichthouder

Toezicht op functioneren bestuur en strategie WoonInvest

Verbeterplan

Na aanstelling van interim-bestuurder de heer J. Over de Vest eind 2014, is WoonInvest aan de slag gegaan met het opstellen van een Verbeterplan. Het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting dat inmiddels is opgegaan in de Autoriteit woningcorporaties (hierna Aw) vroeg om dit Verbeterplan, enerzijds gericht op de verbetering van de kwaliteit van de financiële verantwoording, anderzijds gericht op de verbetering van de interne financiële kennis en de interne controle. Het opgestelde Verbeterplan is breder van opzet en betreft de gehele organisatie van WoonInvest. Het Verbeterplan is in februari 2015 door de bestuurder vastgesteld en door de RvC goedgekeurd. De Aw heeft het plan vervolgens - op de voor de Aw relevante punten - als voldoende beoordeeld. De RvC heeft in 2015 elk kwartaal een rapportage ontvangen over de voortgang en realisatie van het Verbeterplan. Ook aan de Aw en het WSW is elk kwartaal gerapporteerd. De RvC heeft tevens op 10 maart 2015 met de Aw gesproken over de voortgang van de verbeteringen bij WoonInvest.

Beleidsplan 2015 - 2018 'Blijf bij de kern'

Begin 2015 heeft de raad van commissarissen ook het beleidsplan van WoonInvest goedgekeurd, na een intensief voorbereidingsproces. Op basis van deskresearch, interviews binnen en buiten de organisatie en diverse bijeenkomsten, is in 2014 een eerste concept-beleidsplan aan de RvC gepresenteerd. De RvC heeft vervolgens opdracht gegeven verder onderzoek te (laten) doen naar de vraag- en aanbodontwikkeling van sociale huurwoningen in de markten waarin WoonInvest

actief is. Op basis hiervan is scherper aangegeven voor welke opgaven WoonInvest staat en welke keuzes zij daarbij kan en wil maken. De huurdersorganisatie Respectus en de ondernemingsraad van WoonInvest hebben over het beleidsplan positief geadviseerd. Via kwartaalrapportages en gesprekken met de bestuurder houdt de RvC toezicht op de voortgang en realisatie van het beleidsplan.

Bestuur

Halverwege 2015 heeft de RvC een nieuwe bestuurder benoemd. Op basis van een begin 2015 vastgesteld profiel heeft de wervingsprocedure (ondersteund door werving- en selectiebureau Vanderkruis) ertoe geleid dat mevrouw M. Straks in mei 2015 is benoemd en is aangesteld per 1 oktober 2015 als directeur-bestuurder van WoonInvest voor een periode van

vier jaar. Zij volgde de heer J. Over de Vest op die tot 1 oktober 2015 interim-bestuurder was. WoonInvest kent een eenhoofdig bestuur, de minimale man/vrouw verhouding van 70%-30% is niet van toepassing.

Woningwet

Per 1 juli 2015 werden de herziene Woningwet, het BTIV (Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting) 2015 en de eerste MR (Ministeriële Regeling) van kracht. Omdat de nieuwe wet halverwege het boekjaar 2015 in werking trad, is in een aantal overgangsmaatregelen voorzien. Sommige belangrijke maatregelen zijn direct per 1 juli 2015 ingegaan. Voor de implementatie van de Woningwet, het BTIV en de MR is een projectplan opgesteld dat door de RvC is besproken. Het toezicht op de voortgang van de implementatie vindt plaats via kwartaalrapportages en gesprekken met de bestuurder.



Johan Over de Vest



Marianne Straks

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest en haar bewoners

WoonInvest in de regio

WoonInvest in de samenleving

Heeft u een vraag naar aanleiding van dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

De implementatie van de veranderingen in de governancestructuur vinden, zoals hiervoor beschreven, plaats onder regie van de RvC zelf.

Zorgvastgoed

WoonInvest is een corporatie met relatief veel zorgvastgoed in eigendom. Naar dit zorgvastgoed en de risico's daarvan heeft de Aw in 2015 een onderzoek uitgevoerd onder veertien corporaties, waaronder ook WoonInvest. In het kader van dit onderzoek heeft de Aw (onder andere) leden van de RvC geïnterviewd. De resultaten van het onderzoek leidden tot aanvullende vragen van de Aw aan de organisatie over risicobeoordeling en de waardering van dit specifieke vastgoed. De aanscherping van het risicomangement is - op verzoek van de Aw - toegevoegd aan het bestaande Verbeterplan. De RvC houdt toezicht op de realisatie hiervan via de reeds genoemde voortgangsrapportages.

Organisatorische veranderingen

WoonInvest heeft in 2015 een aantal belangrijke organisatorische wijzigingen doorgevoerd. De RvC vervulde daarin een klankbordrol; met name waar het ging over de inrichting en het management van de financiële afdeling en het aanstellen van een controller.

Risicomangement

In 2015 jaar is bij WoonInvest een organisatiebrede risico-inventarisatie uitgevoerd en is gestart met het identificeren van 'kostbaarheden' en kernrisico's, bij de RvC en de werkorganisatie. Op basis daarvan is prioritering aangebracht met betrekking tot processen en risico's en is intensievere aandacht besteed aan interne controles en risicomangement bij besluitvorming. Er worden steeds stappen gezet. De RvC is door de bestuurder steeds op de hoogte



gehouden van de professionaliseringsslag in het risicomangement en zal ook in 2016 de voortgang daarvan monitoren.

Portefeuillestrategie

Het beleidsplan 'Blijf bij de kern' geeft uitgangspunten voor de portefeuillestrategie voor WoonInvest. Ontwikkelingen in 2015 - met name de herziene Woningwet, de prestatieafspraken, de risicobeoordeling en waardering van het zorgvastgoed - zorgen voor bezinning op de wenselijkheid en financiële haalbaarheid van die uitgangspunten. Na diverse onderzoeken en analyses besloot de bestuurder eind 2015 tot het opstellen van een nieuwe integrale portefeuillestrategie. Dit is tevens van belang voor de risicobeoordeling door het WSW in 2016 en voor de keuzes die WoonInvest moet maken met betrekking tot de scheiding van het DAEB- en niet-DAEB-bezit in 2016. De RvC is en wordt structureel op de hoogte gehouden van de voortgang van de portefeuillestrategie, zowel procesmatig als inhoudelijk. De uiteindelijke keuzes zullen ter goedkeuring aan de RvC worden voorgelegd.

Samenwerking, stakeholders en verbindingen

Ondernemingsraad

De RvC heeft periodiek overleg met de ondernemingsraad. In het verslagjaar was bijzondere aandacht voor de wisseling van het bestuur.

Respectus

De RvC heeft jaarlijks overleg met huurdersorganisatie Respectus. Indien nodig, is ruimte en tijd voor tussentijds overleg. De leden die zitting hebben in de RvC op voordracht van de huurdersorganisatie zijn daarnaast één of meer malen per jaar aanwezig bij de bestuursvergadering van Respectus.

WZH

WoonInvest heeft een nauw samenwerkingsverband met zorgorganisatie WoonZorgcentra Haaglanden (WZH). De financiële afspraken tussen WoonInvest en WZH bevatten een aantal voor meerdere uitleg vatbare, variabele elementen, die bijdragen aan een hoger risicoprofiel van het zorgvastgoed. In 2015 heeft veelvuldig overleg tussen de bestuurders van beide organisaties plaatsgevonden over deze afspraken, waarbij de RvC de klankbordrol voor de bestuurder vervult. WoonInvest heeft inmiddels voorgesteld om de (interpretatie en uitwerking) van de huidige afspraken te herijken tot nieuwe, eenduidige afspraken. Over dit voorstel vindt bestuurlijk overleg plaats. De RvC blijft hierin zijn klankbordrol vervullen en zal in 2016 de nieuwe afspraken ter goedkeuring voorgelegd krijgen. Tot die tijd is dit onderwerp een structureel agendapunt voor de RvC-vergaderingen.

Samenwerking met andere corporaties

WoonInvest heeft in 2015 onderzocht in hoeverre een samenwerking met een collega-corporatie

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest en haar bewoners

WoonInvest in de regio

WoonInvest in de samenleving

Heeft u een vraag naar aanleiding van dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

meerwaarde zou opleveren voor de organisaties en de volkshuisvesting in het werkgebied. Op basis van de resultaten van het onderzoek, en kijkend naar de organisatieontwikkeling bij de beide corporaties op dit moment, is besloten dit niet verder uit te werken. De RvC onderschrijft deze conclusie.

Dialoog met stakeholders

De RvC heeft vanuit de Governancecode woningcorporaties 2015 onder andere als taak om zich regelmatig te oriënteren op wat er onder de stakeholders leeft en aan die belanghebbenden ook periodiek verantwoording af te leggen over de wijze waarop toezicht wordt gehouden. Zoals hierboven is opgemerkt, heeft er in het verslagjaar regelmatig overleg plaatsgevonden met Respectus. WoonInvest zal in 2016 verder werken aan een stakeholdersanalyse.

Wie zijn - naast de genoemde stakeholders - van belang voor WoonInvest, met wie moet WoonInvest de dialoog aangaan en hoe kan de RvC daarin zijn rol vervullen?

Verbindingen

WoonInvest streeft ernaar de verbindingenstructuur en alle (nog) bestaande deelnemingen af te stoten of te liquideren, onder andere om de structuur te vereenvoudigen. De RvC houdt toezicht op dit proces. Hiervoor zijn in 2015 al enkele stappen gezet en verdere voorbereidingen getroffen. Deze hebben geleid tot opheffing van de VOF De Nieuwe Floris in december 2015. De overige deelnemingen zullen naar verwachting in 2016 worden opgeheven. Indien dit niet tijdig lukt, worden andere maatregelen getroffen om voor eind 2016 te kunnen voldoen aan de herziene wetgeving.



De Nieuwe Floris in Voorburg

Financiële, volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Financiën

Jaarlijks wordt een jaarplan en een begroting inclusief meerjarenprognose opgesteld door het bestuur en goedgekeurd door de RvC.

De RvC ontvangt ieder kwartaal de kwartaalrapportage waarin de financiële en operationele prestaties in vergelijking met het jaarplan en de begroting zijn opgenomen en worden toegelicht. Daarnaast is er het jaarverslag waarin de prestaties worden uiteengezet en verantwoord, en waarin de jaarrekening wordt opgenomen.

Auditcommissie

De Auditcommissie adviseert de RvC over onderwerpen die de financiën, de interne controle en de risicobeheersing bij WoonInvest betreffen en bereidt de besluitvorming van de RvC op dit punt voor. De Auditcommissie heeft in het verslagjaar vier keer vergaderd, waarvan twee keer in aanwezigheid van de externe accountant, en vervulde een klankbordfunctie voor zowel de interim-bestuurder als de nieuwe bestuurder met betrekking tot financiële onderwerpen en de ontwikkeling van de financiële organisatie. De belangrijkste agendapunten waren:

- de 'Managementletter 2014' van de externe accountant;
- de jaarrekening 2014 van WoonInvest en de jaarrekeningen van de deelnemingen;
- financiële performance en instrumenten;
- het Verbeterplan naar aanleiding van de toezichtsbrieven 2014 van het CFV;
- de begroting 2016;
- het treasuryjaarplan 2016;
- het investeringsstatuut;
- de evaluatie van de accountantscontrole 2014;

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest
en haar bewoners

WoonInvest
in de regio

WoonInvest
in de samenleving

Heeft u een vraag
naar aanleiding van
dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).



In 2015 zijn voor Leidschendam-Voorburg
prestatieafspraken voorbereid.

- het risicomanagement en de interne controle;
- plan van aanpak 'Break Clausules & Margining Derivaten';
- zorgvastgoed en overeenkomsten met WZH.

Volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De kwartaalrapportage is in 2015 in haar opzet herzien. Er wordt nu een relatie gelegd tussen doelen uit het beleidsplan en het jaarplan met KPI's op vrijwel alle onderdelen. Dit geeft de RvC goed inzicht in de voortgang van de dagelijkse activiteiten van de organisatie en van de resultaten hiervan. De RvC heeft op basis van de aangeleverde informatie geconstateerd dat WoonInvest haar volkshuisvestelijke

en maatschappelijke prestaties voor het overgrote deel 'gewoon' conform planning en begroting heeft kunnen uitvoeren. Dit ondanks alle nieuwe ontwikkelingen en veranderingen en het beroep dat de verschillende instanties op de werkorganisatie deden. WoonInvest is te typeren als een organisatie van 'doeners': voor de RvC bevestigen de resultaten in 2015 dit beeld.

In 2015 zijn ook de prestatieafspraken voor Leidschendam-Voorburg en Den Haag voorbereid. De RvC is op de hoogte gehouden van de voortgang hierin en heeft vastgesteld dat de huurdersorganisatie van WoonInvest daarbij actief is betrokken, conform de letter en geest van de daarop van toepassing zijnde wetgeving.

Vergaderingen en besluitvorming

Gedurende het verslagjaar vergaderde de RvC zes keer in aanwezigheid van de bestuurder. Elke vergadering werd vooraf gegaan door een kort vooroverleg zonder bestuurder. Tussen de formele raadsvergaderingen door hadden de voorzitter van de RvC en de bestuurder periodiek contact over de bedrijfsvoering en actuele ontwikkelingen.

In april is een themabijeenkomst georganiseerd met als onderwerp 'betaalbaarheid'.

In november is een studiedag gehouden, waarbij onder meer gesproken is over WoonInvest in het algemeen (de eerste bevindingen van de nieuwe bestuurder), de financiële positie en het thema Governance.

Voor de reguliere vergaderingen stelden de voorzitter van de RvC en de bestuurder in overleg de agenda op. Bespreekpunten waren onder meer:

- de kwartaalrapportages;
- de begroting;
- de jaarrekening;
- het proces rond de jaarverslaglegging en de rapportages van de accountant, inclusief de resultaten van de interne controle;
- de bestuursbesluiten over financiering, renterisico-management en investeringsvoorstellen (fasedocumenten);
- acties n.a.v. het Verbeterplan;
- de invoering van de nieuwe Governancecode woningcorporaties 2015;
- de gevolgen en de planning van de invoering van de nieuwe Woningwet in 2015 en 2016, inclusief aanpassing van statuten, reglementen etc.

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest
en haar bewoners

WoonInvest
in de regio

WoonInvest
in de samenleving

Heeft u een vraag
naar aanleiding van
dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

Woonzorgcomplex
WZH Oosterheem



De raad van commissarissen heeft in het verslagjaar goedkeuring verleend aan:

- jaarverslag en jaarrekening over 2014, inclusief de jaarrekeningen van de deelnemingen;
- het jaarplan en de herziene begroting 2015;
- AO-IC treasuryprocessen, het treasurystatuut en het treasuryjaarplan;
- bestuursbesluiten over de financiering, vestiging hypotheek en maatregelen ter bescherming tegen toekomstige liquiditeitsrisico's;
- het investeringsstatuut;
- huurprijsbeleid 2015;
- beleidsplan 2015 -2018;
- het Verbeterplan;
- de begroting 2016.

Tevens heeft de raad de Governancecode van Aedes onverkort onderschreven.

In het verslagjaar heeft de RvC mevr. P.M.M. Rutten benoemd tot lid van de RvC (per 1 juli 2015) en dhr. W.W.M. Ackermans herbenoemd voor een periode van vier jaar (per 1 januari 2016). Tevens is mevr. M. Straks benoemd als bestuurder.

Deskundigheidsbevordering, informatievoorziening en zelfevaluatie

Deskundigheidsbevordering

Om te kunnen voldoen aan de steeds hogere eisen die worden gesteld aan commissarissen heeft de sector in 2015 een systeem van permanente educatie (PE) voor bestuurders en commissarissen ingevoerd. Commissarissen moeten per jaar minimaal 5 PE-punten behalen. Het behaalde aantal punten is bij de persoonlijke gegevens van de raadsleden elders in dit verslag vermeld.

De RvC bespreekt jaarlijks welke individuele en collectieve opleidingsbehoefte er bestaat. In het verslagjaar is een gezamenlijke bijeenkomst over betaalbaarheid van huisvesting georganiseerd.

In 2015 heeft de raad een werkbezoek gebracht aan een woonzorgcomplex van WoonInvest, gekoppeld aan een gesprek met WZH over haar toekomststrategie en verwachtingen.

Informatievoorziening

Naast uiteraard de informatie die door de bestuurder wordt verstrekt, worden de leden van de raad breed geïnformeerd, onder andere via:

- een digitale nieuwsbrief met een samenvatting van het sectorale nieuws;
- eventueel een abonnement op de lokale editie van een dagblad;
- informatie vanuit de werkgeversorganisatie Aedes;
- de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW): de raadsleden zijn persoonlijk lid van de VTW en worden door deze organisatie via verschillende kanalen op de hoogte gehouden van de actualiteiten in de sector.

Zelfevaluatie RvC

In 2015 heeft in februari een zelfevaluatie onder externe begeleiding plaatsgevonden. Belangrijkste bespreekpunten waren de leerpunten vanuit 2014, de teamsamenstelling (zowel in expertises als competenties), de accenten in de toezichtsagenda voor 2015 en het gewenste profiel voor de aankomende vacature binnen de RvC.

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest en haar bewoners

WoonInvest in de regio

WoonInvest in de samenleving

Heeft u een vraag naar aanleiding van dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

RvC als werkgever

Invulling van de werkgeversrol voor het bestuur

De uitvoering van de werkgeversrol voor de directeur-bestuurder vindt primair plaats door de Remuneratiecommissie. De commissie overlegt regelmatig met de RvC en adviseert over te nemen besluiten afspraken en de algehele gang van zaken. Ook hebben de leden regelmatig formeel en informeel overleg met de directeur-bestuurder.

Topstructuur, profiel bestuurder en benoeming

Het afgelopen boekjaar stond voor de Remuneratiecommissie voornamelijk in het teken van de benoeming en aanstelling van de nieuwe bestuurder en de afspraken met de interim-bestuurder. De openbare werving van de nieuwe bestuurder is ondersteund door een professioneel werving- en selectiebureau. De vacature is op de website van WoonInvest geplaatst en in een landelijk dagblad. Bij het opstellen van het profiel voor de nieuwe bestuurder zijn ook de ondernemingsraad, het MT en de Huurdersvereniging Respectus betrokken. In dit profiel is rekening gehouden met de (veranderende) corporatie, de uitdagingen voor de komende jaren en de bijpassende competenties die daarvoor nodig zijn. Samen met het werving- en selectiebureau is een selectie van potentiële kandidaten gemaakt, waarna er gesproken is met verschillende kandidaten. In een tweede ronde hebben de andere leden van de RvC met de overgebleven kandidaten een gesprek gevoerd. Gekozen is voor Marianne Straks. De ondernemingsraad heeft na een gesprek met haar een positief advies gegeven. Het bestuur van Respectus heeft ook met haar gesproken en heeft positief gereageerd.

Marianne Straks is op 28 mei 2015 tot bestuurder benoemd door de RvC en aangesteld per 1 oktober 2015. De interim-bestuurder Johan Over de Vest heeft per 1 oktober het bestuur persoonlijk overgedragen. De corporatie heeft het gehele jaar de beschikking gehad over een goed bestuur, de continuïteit was hierdoor gewaarborgd en de RvC heeft zijn toezichtrol volledig kunnen vervullen.

Beoordelingskader en beoordeling

In december 2015 heeft een eerste gesprek plaatsgevonden tussen de bestuurder en de Remuneratiecommissie. Tijdens dit gesprek zijn de bevindingen van de eerste twee maanden besproken en zijn er SMART-afspraken gemaakt. Tevens zijn kritische succesfactoren met de bestuurder afgesproken voor 2016. Deze afspraken gaan gepaard met prestatie-indicatoren, doelstellingen en afspraken over de methode (hoe wordt er gemeten). Dit alles is vastgelegd in een plannings-/beoordelingsformulier. In de loop van 2016 worden er voortgangsgesprekken en één functioneringsgesprek gehouden over deze afspraken. Bovendien zijn de competenties uit het profiel van de bestuurder leidend voor het functioneren en beoordelen van de bestuurder en een integraal onderdeel van de beoordelingscyclus. Aan het einde van het jaar wordt een beoordelingsgesprek gehouden over de afspraken en competenties. In de gemaakte afspraken zijn de maatschappelijke doelstellingen van de corporatie geborgd in de volgende onderwerpen: zelfstandigheid/imago van de corporatie, visie en strategie, financiële continuïteit, organisatieontwikkeling en persoonlijke ontwikkeling van de bestuurder.

Beloningskader en beloning bestuurder

De directeur is per 1 oktober 2015 benoemd voor vier jaar als (statutair) bestuurder. De bezoldiging



Respectus, hier voorzitter Paul Derks, gaf een positieve reactie op de selectie van Marianne Straks.

past binnen de kaders van de Wet Normering Topinkomens (WNT). Voor de woningcorporaties kent de WNT een klassenindeling. Op grond van het aantal verhuureenheden en de omvang van de gemeentes waarin WoonInvest opereert, is WoonInvest ingedeeld in klasse G.

Voor het pensioen is de standaard SPW-regeling (pensioenfonds voor de woningcorporaties) van toepassing. De overige arbeidsvoorwaarden zijn standaard voor de sector. Er is geen

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest en haar bewoners

WoonInvest in de regio

WoonInvest in de samenleving

Heeft u een vraag naar aanleiding van dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

onkostenvergoeding, maar gemaakte zakelijke kosten kunnen worden gedeclareerd. Er zijn geen aandelen, leningen of garanties verstrekt aan het bestuur. Voor de informatie over de bezoldiging van de bestuurder wordt verwezen naar het overzicht van de bedrijfslasten, punt 38, van de jaarrekening.

Organisatiecultuur en integriteit

Cultuur

WoonInvest heeft loyale en betrouwbare medewerkers. Zij zijn pragmatisch en zeer taakgericht en richten zich uitstekend op de primaire processen. Er is een begin gemaakt met de PDCA-cyclus (Plan,

Do, Check, Act) en de organisatie is sterk aan het veranderen van taak- naar resultaatgericht en van aanbod- naar vraaggericht. Met de komst van de nieuwe bestuurder is veel aandacht voor reflectie, organisatieontwikkeling en langetermijnstrategie. Beleid en uitvoering komen steeds dichterbij elkaar en er wordt hard gewerkt aan continue verbetering.

Integriteit

Er is een interne integriteitscode en een klokkenluidersregeling van kracht, die zijn gepubliceerd op de website. WoonInvest heeft een integriteitscommissie, zij brengt eenmaal per jaar

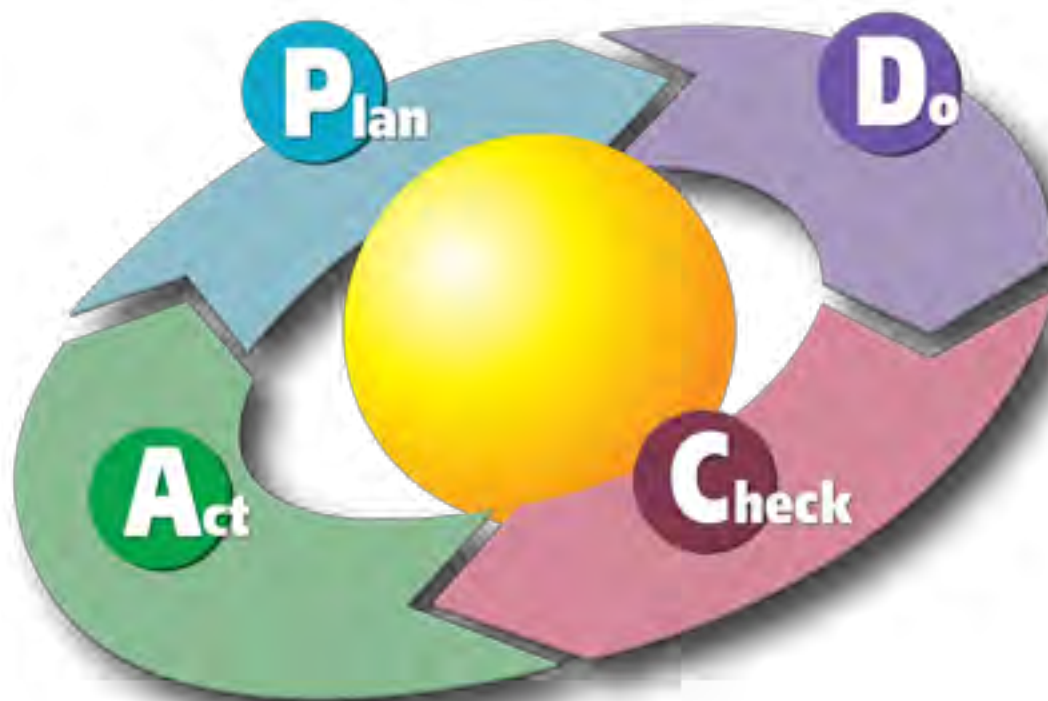
verslag uit. Dit jaarverslag wordt besproken in de RvC-vergadering. In 2016 wordt in opdracht van de bestuurder door de integriteitscommissie een aangepast integriteitsbeleid ontwikkeld. Dit beleid zal worden voorgelegd aan de RvC.

Conclusies werkgeversrol

De RvC heeft in 2015 goed zijn werkgeversrol kunnen vervullen. Er is - ondanks de wisseling van bestuur - continuïteit geweest en de raad had uitstekend inzicht in de gang van zaken. De RvC is positief over door de interim-bestuurder en de nieuwe bestuurder ingezette ontwikkelingen en voelt zich betrokken en goed geïnformeerd.

RvC als klankbord en adviseur voor de bestuurder

Naast de rollen als toezichthouder en werkgever vervult de RvC ook een klankbordfunctie voor de bestuurder door gevraagd en ongevraagd advies te geven over belangrijke vraagstukken vanuit de specifieke ervaring of expertise van de RvC of het betreffende RvC-lid. Deze adviserende rol wordt steeds nadrukkelijk gescheiden van de toezichthoudende rol en mag bovendien het zelfstandig functioneren van de bestuurder niet in de weg staan. Vanwege de bijzondere situatie in 2015 met een interim-bestuurder en de opvolging door een nieuwe bestuurder is deze rol ook intensiever vervuld.



Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest
en haar bewoners

WoonInvest
in de regio

WoonInvest
in de samenleving

Heeft u een vraag
naar aanleiding van
dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

Over de RvC

Profielschets

De RvC heeft een profielschets opgesteld voor zijn samenstelling. Hierin is onder andere opgenomen dat alle leden van de raad van commissarissen aan een aantal algemene functie-eisen dienen te voldoen. Daarnaast is opgenomen dat in de raad diverse specifieke deskundigheden aanwezig moeten zijn om het brede spectrum van de woningcorporatie te kunnen overzien. In het schema 'Samenstelling RvC' (volgende paragraaf) is weergegeven aan welk profiel de betreffende commissarissen in het verslagjaar voldoen. Per 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht geworden. Daarin zijn ook expliciete competentie-vereisten opgenomen die bij (her-)benoemingen vanaf dat moment worden gehanteerd. De raad van commissarissen vindt dat hij voldoende divers is samengesteld wat betreft deskundigheid en competenties. De samenstelling en deskundigheid van de RvC sluiten aan bij de beschrijving daarvan in de profielschets van de RvC. De verhouding man/vrouw in de RvC is 40%-60%, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de 70%-30% eis.

De RvC waakt ervoor dat de meerderheid van zijn leden onafhankelijk is volgens de aangeduide criteria in de Governancecode Woningcorporaties (bepaling III 2.2). Tevens is er in het verslagjaar geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij raadsleden en/of de bestuurder betrokken waren. Tevens vervult geen van de raadsleden of de bestuurder een nevenfunctie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de raad of het bestuur. Een overzicht van de relevante nevenfuncties van de raadsleden en het bestuur is opgenomen in de volgende paragraaf.



Mevrouw P.M.M. Rutten is op 30 juni 2015 benoemd tot commissaris in de RvC.

Samenstelling RvC

Leden van de raad van commissarissen kunnen maximaal voor een periode van vier jaar worden benoemd. Herbenoeming is nog eenmaal mogelijk voor een periode van maximaal vier jaar.

Na een openbare wervingsprocedure is mevrouw P.M.M. Rutten op 30 juni 2015 benoemd tot commissaris in de RvC met ingang van 1 juli 2015. De RvC is bij de werving ondersteund door een professioneel werving- en selectiebureau. De RvC meent met haar benoeming

een uitstekende opvolger te hebben gevonden voor de heer J.L. Reijnen, die na acht jaar op grond van het rooster van aftreden zijn lidmaatschap van de RvC op 1 juli 2015 heeft beëindigd.

In 2015 is de herbenoemingsprocedure van de heer W.W.M. Ackermans opgestart, vanwege het aflopen van de 1^e benoemingstermijn op 31 december 2015. Mede aan de hand van de profielschets en de gewenste en aanwezige competenties van de leden heeft de RvC de heer Ackermans gevraagd

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest en haar bewoners

WoonInvest in de regio

WoonInvest in de samenleving

Heeft u een vraag naar aanleiding van dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

om zich beschikbaar te stellen voor een tweede termijn van vier jaar. De voorgenomen benoeming is voorgelegd aan de Autoriteit woningcorporaties. De minister heeft vervolgens de vereiste positieve zienswijze afgegeven, waarmee de heer Ackermans per 1 januari 2016 voor een periode van vier jaar is herbenoemd.

Per 31 december 2015 was de RvC als volgt samengesteld:

Mevr. M. (Marja) de Bruyn (1956)

Persoonlijke gegevens

Functie	Zelfstandig adviseur
Nevenfuncties	Lid RvT Tiwos Tilburg Lid RvT BVOW Rotterdam Visitor maatschappelijk presteren woningcorporaties, gelieerd aan Ecorys Lid bestuur stichting Plezierrivier de Rotte Lid RvC Centrum voor Dienstverlening
Educatie	17 PE punten in 2015

Gegevens m.b.t. Stichting WoonInvest

Benoeming	Aanvang 1 ^e termijn	1 januari 2014
	Einde huidige termijn	31 december 2017
	Herbenoembaar	ja
Rol	Voorzitter	Lid Remuneratiecommissie
Profiel	Deskundigheid	Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening Toezicht en bestuur

Mevr. P.M.M. (Petra) Rutten (1969)

Persoonlijke gegevens

Functie	Directeur Maatschappelijke ontwikkeling Heijmans Vastgoed
Nevenfuncties	Bestuurslid Architectuur Film Festival Rotterdam Bestuurslid Belvédère Verhalenhuus Lid Van der Leeuwkring Beoogd bestuurder Platform Stad i.o. Den Haag
Educatie	3 PE punten in 2015

Gegevens m.b.t. Stichting WoonInvest

Benoeming	Aanvang 1 ^e termijn	1 juli 2015
	Einde huidige termijn	30 juni 2019
	Herbenoembaar	ja
Rol	Lid	
Profiel	Deskundigheid	Vastgoed

Mevr. W.J.C.M. (Ilja) van Haaren (1959)

Persoonlijke gegevens

Functie	Bestuurder Stichting Kinderpostzegels Nederland
Nevenfuncties	Lid RvT Theater de Veste
Educatie	11 PE punten in 2015

Gegevens m.b.t. Stichting WoonInvest

Benoeming	Aanvang 1 ^e termijn	1 januari 2010
	Einde huidige termijn	31 december 2017
	Herbenoembaar	Nee
Rol	Lid op voordracht huurders	Voorzitter Remuneratiecommissie
Profiel	Deskundigheid	PR Huurdersparticipatie

Dhr. W.W.M. (Willem) Ackermans (1955)

Persoonlijke gegevens

Functie	Directeur Investment Management Eneco	
Nevenfuncties	Lid RvT museum van Communicatie	
Educatie	19 PE punten in 2015	
Gegevens m.b.t. Stichting WoonInvest		
Benoeming	Aanvang 1 ^e termijn	1 januari 2012
	Einde huidige termijn	31 december 2019
	Herbenoembaar	Nee
Rol	Lid	
	Lid Auditcommissie	
Profiel	Deskundigheid	Corporate strategie
		Corporate development
		Financiën
		Governance

Dhr. H.J. (Henk Jan) van den Bosch (1949)

Persoonlijke gegevens

Functie	Bestuursadviseur	
Nevenfuncties	Voorzitter RvC Terberg Group B.V.	
	Lid RvC NSI	
	Voorzitter RvC Antea Participaties IV	
	Lid bestuur vastgoedmaatschappij Alliance	
	Lid bestuur Stichting Landgoed 't Loo	
Educatie	9 PE punten in 2015	
Gegevens m.b.t. Stichting WoonInvest		
Benoeming	Aanvang 1 ^e termijn	1 januari 2014
	Einde huidige termijn	31 december 2017
	Herbenoembaar	ja
Rol	Lid op voordracht huurders	
	Vice-voorzitter	
	Voorzitter Auditcommissie	
Profiel	Deskundigheid	Financiën
		ICT
		Governance

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest
en haar bewoners

WoonInvest
in de regio

WoonInvest
in de samenleving

Heeft u een vraag
naar aanleiding van
dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).



Bezoldiging RvC

Met in invoering van de Wet Normering Topinkomens in 2013 zijn de normen voor de bezoldiging van commissarissen verlaagd. Deze nieuwe normen waren lager dan de toenmalige adviescode Honorering Toezichthouders van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW).

In verband met de invoering van de WNT heeft de raad van commissarissen toen besloten om de bezoldiging direct te verlagen.

Per 1 januari 2015 zijn de normen voor commissarissenbeloning in de Wet Normering Topinkomens (aanzienlijk) verhoogd, omdat de wetgever inmiddels tot de conclusie was gekomen dat de tijdsbesteding van commissarissen in 2013 veel te laag is ingeschat.

De VTW heeft in 2015 een beroepsregel ingevoerd, waarin deze ruimere normen voor de woningcorporatiesector voor een deel worden overgenomen.

De RvC heeft besloten om de bezoldiging vanaf 1 januari 2015 vast te stellen op de normen in de beroepsregel van de VTW.

Voor informatie over de bezoldiging van de commissarissen verwijzen we naar de jaarrekening.

Tenslotte

2015 was niet alleen voor WoonInvest, maar ook voor de raad van commissarissen een intensief jaar. Dankzij de inzet en deskundigheid van alle leden van de RvC, en dankzij de openheid en informatievoorziening vanuit de organisatie van WoonInvest, zijn wij van mening dat we onze toezichthoudende rol goed hebben kunnen invullen.

De raad van commissarissen spreekt zijn waardering uit voor de wijze waarop beide opvolgende bestuurders en alle medewerkers in 2015 elke dag weer hebben gewerkt aan een 'thuis' voor al onze huurders. En tegelijkertijd een forse inspanning hebben geleverd om van WoonInvest voor wat betreft strategie en organisatie een fitte corporatie te maken, klaar voor de toekomst.

In gesprek met de raad van commissarissen

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest en haar bewoners

WoonInvest in de regio

WoonInvest in de samenleving

Heeft u een vraag naar aanleiding van dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).



Medewerkers en toezichthouders zitten met elkaar aan tafel. Wat deed de RvC in 2015, hoe is zijn rol veranderd en tegen welke actuele ontwikkelingen liep de raad van WoonInvest aan? Marja de Bruyn, voorzitter RvC, en Henk Jan van den Bosch, lid RvC en voorzitter financiële commissie, vertellen erover, bevestigd door huismeester Dennis Reekers (2^e van links) en controller Renzo Buiten (rechts).

Dennis Reekers: Hoe kijken jullie terug op het jaar 2015?

Marja de Bruyn: Het was bestuurlijk gezien een turbulent jaar. Onder leiding van interim-bestuurder Johan Over de Vest is hard aan gewerkt aan de kwaliteit van de financiële organisatie. Een groot compliment voor hem en alle medewerkers van WoonInvest. En dan was er de nieuwe Woningwet die per 1 juli 2015 van kracht werd.

Dennis Reekers: Hoe kregen beide onderwerpen aandacht van de RvC?

Henk Jan van den Bosch: Met name door goed toezicht te houden op de inrichting en uitvoering van het Verbeterplan. We hebben veel overleg gehad met de Aw en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. In krap een jaar tijd maakte WoonInvest zoveel ontwikkeling door, dat we voor de zomer startten met de werving van een nieuwe bestuurder. Dat werd Marianne Straks, die per 1 oktober 2015 Johan Over de Vest heeft opgevolgd.

Renzo Buiten: Welke kwaliteiten zochten jullie in de nieuwe bestuurder?

Marja de Bruyn: Er is een omslag gemaakt in grote dynamiek. Dat was ook nodig, maar de ontwikkeling verder brengen en borgen vraagt een andere aanpak. Er was behoefte aan rust in de organisatie. En aan iemand die extern kan verbinden en de organisatie intern kan laten groeien. Marianne Straks was daarvoor de aangewezen persoon.

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest en haar bewoners

WoonInvest in de regio

WoonInvest in de samenleving

Heeft u een vraag naar aanleiding van dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

Renzo Buiter: Hoe zien jullie je rol naar aanleiding van de nieuwe Woningwet 2015?

Marja de Bruyn: We zijn overgegaan naar: 'WoonInvest, blijf bij de kern'. De volkshuisvestelijke en maatschappelijke taak krijgt meer dan ooit de focus.

Henk Jan van den Bosch: Daarnaast zijn de eisen rondom intern toezicht aangescherpt. Bij een aantal goedkeuringen wordt van de raad verwacht dat hij dichter op de zaak zit. Denk aan de goedkeuring van projecten boven drie miljoen euro. Ook is de

benoemingsprocedure verzwaard voor bestuurders en toezichthouders. We hebben vorig jaar een nieuw RvC-lid benoemd, Petra Rutten, als opvolger van Hans Reijnen. We hebben daarbij uitdrukkelijk gekeken: waar is behoefte aan en gewerkt met een competentiematrix.

Marja de Bruyn: Vanuit onze maatschappelijk rol vinden we het belangrijk goed voeling te houden met onze externe stakeholders. Het is een eis vanuit de 'Governancecode woningcorporaties 2015' en wij vinden dat een belangrijke. Nu spreken we met

Huurdersvereniging Respectus, maar wellicht breiden we dat uit naar andere partijen. Daarbij hebben we duidelijk alleen een toezichthoudende rol.

Renzo Buiter: Jullie willen de bestuurder niet voor de voeten lopen?

Marja de Bruyn: Klopt, de bestuurder bestuurt! Maar als het nodig is, gaan we wel het gesprek aan met de bestuurder. Zo vonden we bijvoorbeeld het eerste beleidsplan 2015-2018 te algemeen. Dat is na woningmarktonderzoeken meer toegespitst op de lokale omgeving. De samenstelling van de meeste beleidsstukken loopt nu als een trein, waarbij we werken aan heldere toetsingskaders.

Dennis Reekers: Afgelopen jaar was een bewogen jaar, met veel ontwikkelingen in de woningmarkt, hoe kijken jullie daar tegenaan?

Marja de Bruyn: Zaken als vergrijzing, vluchtelingenproblematiek en duurzaamheid zijn actuele thema's. Wij bevragen de bestuurder op de aanpak rond deze thema's in lokaal verband. Het is echter ook onze taak niet mee te deinen op de actualiteit van elke dag. We kijken vooral: wat is lokaal nodig en hoe stemt WoonInvest haar beleid daarop af? En dat toetsen we aan strategische kaders. Afgelopen jaar kregen we te maken met de huisvesting van statushouders en is bij projectvoorbereidingen gekeken naar duurzaamheid. We hebben echter veel jong bezit met goede energielabels. We vinden het dus nog belangrijker te kijken naar betaalbaarheid en beschikbaarheid. De sociale woningvoorraad neemt ook in deze regio af. Wij verwachten dat WoonInvest met dat gegeven een constructieve eigen bijdrage levert.



WoonInvest neemt duurzaamheid mee bij renovatieprojecten, zoals aan de Rozenboomlaan en omgeving.

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest en haar bewoners

WoonInvest in de regio

WoonInvest in de samenleving

Heeft u een vraag naar aanleiding van dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

Renzo Buiter: Ook vorig jaar gold de inkomensafhankelijke huurverhoging. Hoe kijkt de RvC hier tegenaan?

Henk Jan van den Bosch: Bij huurverhoging gaat het altijd om het afwegen van belangen: wie zijn onze huurders en wat kunnen zij betalen? Tegelijk moet de corporatie financieel gezond blijven en hebben we ook investeringscapaciteit nodig voor bijvoorbeeld renovaties. De hoge verhuurdersheffing maakt het daarbij niet gemakkelijker.

Renzo Buiter: Hoe zien jullie erop toe dat de woningen betaalbaar blijven?

Marja de Bruyn: We toetsen het huurbeleid aan strategische kaders ('Blijf bij de kern'). Het blijft balanceren voor het bestuur. WoonInvest heeft in het verleden veel gebouwd. Als je kijkt naar het aantal woonwaarderingspunten, zou de huur veel hoger mogen zijn. Als we dat echter doen, houden we minder sociale huurwoningen over. Dat willen we niet, dus houden we de huren zo laag mogelijk, zonder paleisjes voor 500 euro te verhuren. Dan zou de keuze 'verkoop in de vrije sector' kunnen zijn om dat geld te gebruiken voor eenvoudiger nieuwbouw voor de doelgroep.

Dennis Reekers: Met de Woningwet 2015 moeten we passend toewijzen. Zijn jullie niet bang voor concentratie van sociaal kwetsbare groepen?

Henk Jan van den Bosch: Vanuit rechtvaardigheid is toewijzen van goedkopere woningen aan bepaalde inkomensgroepen logisch. Op het gebied van leefbaarheid en wijkontwikkeling heeft het lastige kanten.



Buurt Preventie Team
Voorburg West.

Dennis Reekers: Ja, in mijn complex met inkomens tot een bepaalde grens zie ik als huismeester wel problemen. Dat is de dagelijkse realiteit.

Henk Jan van den Bosch: De opdracht als corporatie is met de wettelijke toewijzings-eisen te zorgen voor zo min mogelijk negatieve leefbaarheidseffecten, bijvoorbeeld door intensieve samenwerking met wijkpartners en Buurt Preventie Teams.

Renzo Buiter: Wat dat betreft was 2015 een jaar met veel wijzigingen en het werken aan een

Verbeterplan, door de interventie vanuit de Autoriteit woningcorporaties.

Marja de Bruyn: Inderdaad! WoonInvest heeft verschrikkelijk hard gewerkt om een been bij te trekken. Vanuit het externe toezicht hebben we signalen dat goed werk is geleverd. Nu is de tijd gekomen om alles goed te borgen, met ruimte voor ontwikkeling van medewerkers en aandacht voor huurders en het externe speelveld. We zijn er nog niet, er liggen nog enkele taakstellingen. Ook 2016 wordt een uitdagend jaar!

Corporate Governance, Risk en Compliance

Klik hier voor de
Governance code
en de structuur.



Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van
commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest
en haar bewoners

WoonInvest
in de regio

WoonInvest
in de samenleving

Heeft u een vraag
naar aanleiding van
dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

Als maatschappelijke organisatie op het gebied van wonen zorgt WoonInvest voor goed en betaalbaar wonen voor mensen met een laag inkomen en voor kwetsbare groepen. Eindverantwoordelijk voor de invulling en uitvoering van de volkshuisvestelijke taak is het bestuur, dat wordt gecontroleerd door de raad van commissarissen (RvC).



Goed bestuur zorgt voor een optimale inzet van mensen en middelen en maakt dat we de gestelde doelstellingen zo effectief en efficiënt mogelijk realiseren. Goed bestuur kenmerkt zich door aandacht voor goed toezicht (governance), voor risico's en risicobeheersing (risicomanagement) en voor het voldoen aan relevante wet- en regelgeving (compliance).

Goed bestuur beperkt zich niet alleen tot stichting WoonInvest, maar heeft ook betrekking op de dochtermaatschappijen en de deelnemingen van WoonInvest (verbindingenstructuur).

Verbindingenstructuur

In de herziene Woningwet zijn strengere regels opgenomen voor verbindingen en dochtermaatschappijen. Toegelaten instellingen mogen slechts dochterondernemingen oprichten of deelnemen in rechtspersonen of vennootschappen of daar structurele banden mee aangaan, voor zover dit in het belang is van de volkshuisvesting. Ook moeten zij toestemming hebben van de autoriteit. Stichting WoonInvest had in 2015 in zeven andere rechtspersonen een belang. Met het oog op de herziene Woningwet legt WoonInvest de bestaande verbindingenstructuur naast de geldende wet- en regelgeving. Per verbinding stellen we vast welke actie benodigd is om te voldoen aan de herziene wet, dan wel om de bestaande verbindingenstructuur te rationaliseren. In dit kader is in december 2015 de VOF De Nieuwe Floris beëindigd en is een tender uitgeschreven voor de verkoop van Energie Exploitatie Maatschappij Leidschenveen BV.

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest en haar bewoners

WoonInvest in de regio

WoonInvest in de samenleving

Heeft u een vraag naar aanleiding van dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

Woonservice Haaglanden BV

In 1997 is Woonservice Haaglanden BV opgericht met het doel de schoonmaak en andere werkzaamheden in en om de woning zelf ter hand te nemen. Sinds 2002 zijn de personeelsleden van de deelneming bij ons in dienst getreden. Woonservice Haaglanden biedt huurders bij WoonInvest en Stichting Duivenvoorde een servicecontract aan voor klein onderhoud. Eind 2015 betreft het aantal servicecontracten in portefeuille 4.928 stuks.

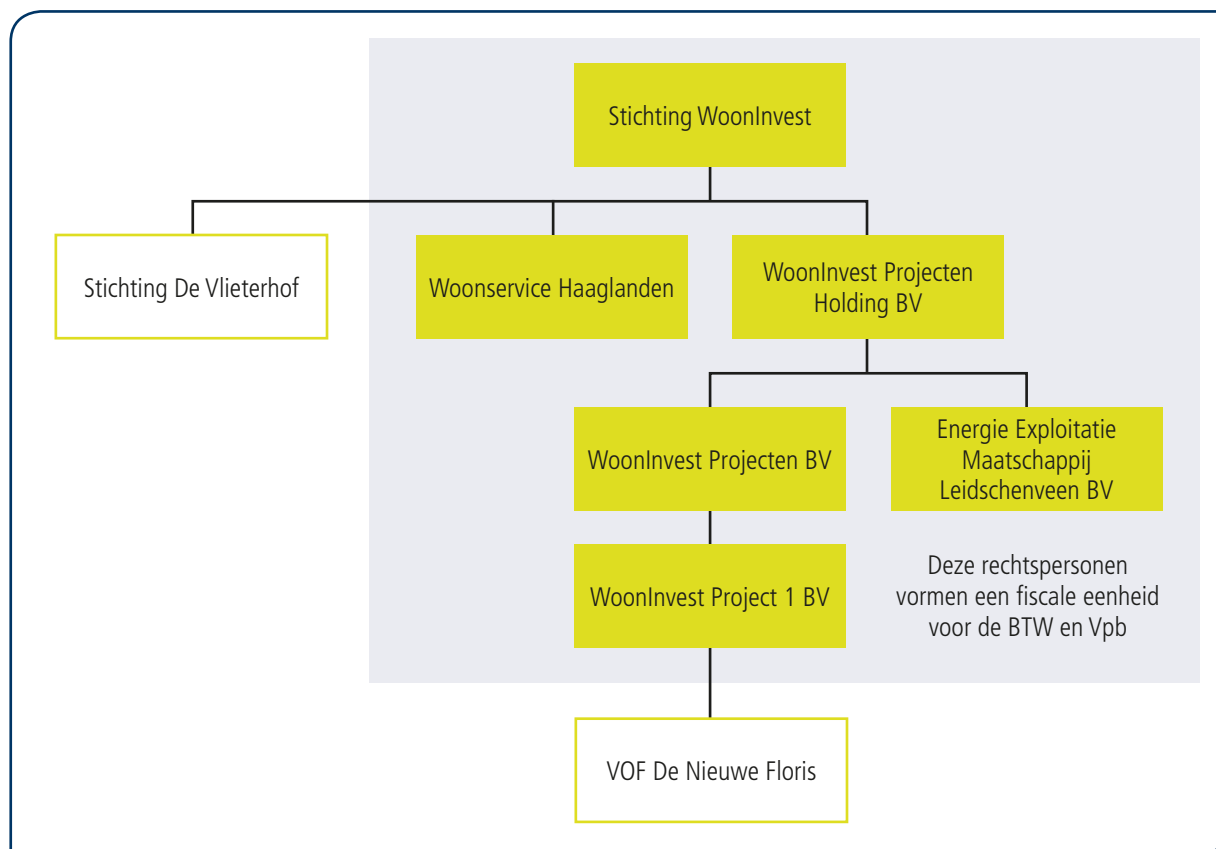
Kerngegevens

Woonservice Haaglanden BV

Maatschappelijk kapitaal	€ 18.151
Gestort aandelenkapitaal	€ 18.151
Aandeelhouder(s)	Stichting WoonInvest (100%)
Omzet 2015	€ 312.085
Resultaat na belasting 2015	€ 17.493
Eigen vermogen na resultaatsbestemming	€ 161.581
Werknemers	Geen

WoonInvest Projecten Holding BV

Deze maatschappij is in 2003 opgericht onder de naam WoonInvestment BV. In 2009 heeft een statuten- en naamswijziging plaatsgevonden waardoor deze rechtspersoon een holdingmaatschappij is geworden voor diverse projecten. De holdingmaatschappij is aandeelhouder van WoonInvest Projecten BV en van Energie Exploitatie Maatschappij Leidschenveen BV. In deze Holdingmaatschappij vinden geen zelfstandige activiteiten plaats.



Een overzicht van de verbindingen tussen WoonInvest en haar deelnemingen in andere rechtspersonen.

Kerngegevens

WoonInvest Projecten Holding BV

Maatschappelijk kapitaal	€ 90.000
Gestort aandelenkapitaal	€ 18.000
Aandeelhouder(s)	Stichting WoonInvest (100%)
Omzet 2015	Nihil
Resultaat na belasting 2015	-/- € 104.451
Eigen vermogen na resultaatsbestemming	€ 675.749
Werknemers	Geen

WoonInvest Projecten BV

In 2008 is WoonInvest Projecten BV opgericht en zijn de projectontwikkelingsactiviteiten hierin ondergebracht, met beperking van de risico's op dit gebied als belangrijkste doelstelling. In 2009 zijn de activiteiten in deze deelneming gestart. Eind 2009 is WoonInvest Projecten Holding BV 95% aandeelhouder geworden van WoonInvest Projecten BV. De overige 5% aandelen kwamen in handen van Causa Advies BV (voorheen Causa Vastgoed BV). Medio 2015 zijn de projectontwikkelingsactiviteiten beëindigd. De BV wordt geliquideerd. Vooruitlopend hierop heeft WoonInvest Projecten Holding het 5% belang van Causa Advies overgenomen.

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest
en haar bewoners

WoonInvest
in de regio

WoonInvest
in de samenleving

Heeft u een vraag
naar aanleiding van
dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

Kerngegevens

WoonInvest Projecten BV

Maatschappelijk kapitaal	€ 90.000
Gestort aandelenkapitaal	€ 20.000
Aandeelhouder(s)	WoonInvest Projecten Holding BV (100%)
Omzet 2015	€ 39.893
Resultaat na belasting 2015	-/- € 120.853
Eigen vermogen na resultaatsbestemming	€ 1.314.544
Werknemers	Geen

WoonInvest Project 1 BV

In 2009 is WoonInvest Project 1 BV opgericht en zijn specifieke projecten en ontwikkelingsactiviteiten hierin ondergebracht. Beperking van de risico's op deze gebieden is de belangrijkste doelstelling hiervan. Eind 2011 zijn de activiteiten gestart. WoonInvest Project 1 BV heeft samen met bouwmaatschappij Schouten & de Jong Projectontwikkeling BV de VOF De Nieuwe Floris opgericht.

Kerngegevens

WoonInvest Project 1 BV

Maatschappelijk kapitaal	€ 90.000
Gestort aandelenkapitaal	€ 18.000
Aandeelhouder(s)	WoonInvest Projecten BV (100%)
Omzet 2015	€ 12.970
Resultaat na belasting 2015	€ 9.712
Eigen vermogen na resultaatsbestemming	€ 461.985
Werknemers	Geen

Energie Exploitatie Maatschappij Leidschenveen BV

In 2009 heeft WoonInvest Projecten Holding BV de Energie Exploitatie Maatschappij Leidschenveen BV opgericht met als doel het beheer en de exploitatie van een Warmte Koude Opslag (WKO)-installatie voor het complex Leilinde in Leidschenveen. Door de regelgeving rondom energie exploitatie-maatschappijen dient dit in een transparante nevenstructuur te worden georganiseerd. De installatie is begin 2010 operationeel geworden.

Kerngegevens

Energie Exploitatie Maatschappij Leidschenveen BV

Maatschappelijk kapitaal	€ 500.000
Gestort aandelenkapitaal	€ 318.000
Aandeelhouder(s)	WoonInvest Projecten Holding BV (100%)
Omzet 2015	€ 328.494
Resultaat na belasting 2015	-/- € 4.568
Eigen vermogen na resultaatsbestemming	-/- € 245.487
Werknemers	Geen

Stichting De Vlieterhof

Deze stichting is opgericht op 30 december 1994 en beheert en exploiteert het kantoorpand aan de Zaagmolenstraat te Leidschendam. Tot medio 2007 hield WoonInvest daar kantoor. Eind 2010 heeft zich de eerste nieuwe huurder aangediend. In 2011 hebben diverse nieuwe huurders hun intrek genomen in ons voormalige kantoor. Het bestuur van deze stichting wordt gevormd door stichting WoonInvest.

Kerngegevens

Stichting De Vlieterhof

Omzet 2015	€ 129.033
Resultaat na belasting 2015	€ 46.653
Eigen vermogen na resultaatsbestemming	€ 85.567
Werknemers	Geen

Gezien de geringe omvang is de stichting De Vlieterhof niet meegeconsolideerd.

VOF De Nieuwe Floris

WoonInvest Project 1 heeft samen met bouwmaatschappij Schouten & de Jong Projectontwikkeling BV de 'VOF De Nieuwe Floris' opgericht. Binnen deze vof worden koopwoningen in de Van Barbansonstraat te Voorburg ontwikkeld. In december 2015 is VOF De Nieuwe Floris beëindigd.

Kerngegevens

VOF De Nieuwe Floris

Omzet 2015	Nihil
Resultaat na belasting 2015	€ 80.330
Eigen vermogen na resultaatsbestemming	€ 1.182.862
Werknemers	Geen

Gezien de geringe omvang is VOF De Nieuwe Floris niet meegeconsolideerd.

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest en haar bewoners

WoonInvest in de regio

WoonInvest in de samenleving

Heeft u een vraag naar aanleiding van dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

Verenigingen van Eigenaren (VvE's)

Tot en met 31 december 2013 was WoonInvest naast lid, ook beheerder en in sommige gevallen bestuurder van VvE's. Per 1 januari 2014 is het VvE-beheer verzelfstandigd. Per deze datum is WoonInvest daarom alleen nog lid van onderstaande VvE's:

	Naam VvE	Plaats	Vermogen per ultimo 2015 (in €)	Resultaat over 2015 (in €)	Omzet over 2015 (in €)	Eenheden			Stemmen		
						WI	Totaal	%	WI	Totaal	%
1008-1	VvE Busken Huetlaan 2-72 (even)	LV	175.985	3.849	36.756	18	36	50%	44	84	52,4%
1008-2	VvE Busken Huetlaan 74-132 (even)	LV	124.077	3.519	30.676	16	30	53%	40	75	53,3%
1011-1	VvE Nicolaas Beetslaan 180-226 (even)	LV	227.761	892	35.786	13	24	54%	33	60	55,0%
1011-2	VvE Douwes Dekkerstraat 1-135 (oneven)	LV	129.818	41.992	72.786	59	68	87%	1.274	1.419	89,8%
10121	VvE Jacob Lennepstraat 4 t/m 67	LV	209.174	17.838	125.356	29	62	47%	70	159	44,0%
1014-1	VvE Nicolaas Beetslaan 228-274 (even)	LV	136.597	3.406	25.712	14	24	58%	35	60	58,3%
1014-2	VvE Nicolaas Beetslaan 276-322 (even)	LV	150.937	2.971	27.729	12	24	50%	159	315	50,5%
1019-1	VvE Pr. Irenelaan 200-246 (even)	LV	107.264	24.520	37.827	11	24	46%	11	24	45,8%
1019-2	VvE Brinnolaan 1-47 (oneven)	LV	108.113	18.533	38.066	13	24	54%	13	24	54,2%
1019-3	VvE Brinnolaan 2-48 (even)	LV	90.156	23.711	37.427	13	24	54%	13	24	54,2%
1019-4	VvE Keltenlaan 1-47 (oneven)	LV	118.935	24.825	38.016	12	24	50%	12	24	50,0%
1020-1	VvE Holwerdalaan 109-148 (doorlopend)	LV	37.414	-3.068	31.527	23	40	58%	23	40	57,5%
1020-2	VvE Reuvenlaan 97-175 (oneven)	LV	50.858	-1.506	31.841	21	40	53%	21	40	52,5%
1020-3	VvE Gardulflaan 1-47 (oneven)	LV	35.139	-3.055	19.363	13	24	54%	13	24	54,2%
1059	VvE Savallelaan / Versteegstraat	LV	88.951	7.477	119.841	24	52	46%	2.400	5.428	44,2%
10601	VvE 't Loo	LV	283.374	-422	74.326	46	58	79%	46	58	79,3%
2035-1	VvE Frans Cobellaan 2-80 (even)	LV	105.589	44.506	67.433	21	40	53%	21	40	52,5%
2035-2	VvE St. Martinuslaan 65-143 (oneven)	LV	89.672	32.797	65.254	21	40	53%	21	40	52,5%
2035-3	VvE Van Benthuisenlaan 1-47 (oneven)	LV	18.645	22.309	35.786	13	24	54%	13	24	54,2%
2038-1	VvE St. Martinuslaan 98-192 (even)	LV	59.311	-8.526	106.878	29	48	60%	2.794	5.894	47,4%
2040-1	VvE Pr. Margrietlaan 105-124 (doorlopend)	LV	214.436	4.524	42.852	12	20	60%	12	20	60,0%
2041-1	VvE Pr. Margrietlaan 127-151 (doorlopend)	LV	254.534	2.690	47.103	13	25	52%	13	25	52,0%
2058	VvE De Elsberg	LV	172.894	1.611	132.432	68	77	88%	6.341	7.557	83,9%
2060-1	VvE Kersengarde 2-272 (even)	LV	66.981	5.694	335.779	106	136	78%	1.809	2.369	76,4%
2510-1	VvE Gr. J. v. Stolberglaan 34-344 (even)	LV	120.055	-44.519	272.996	81	150	54%	316	591	53,5%
2511-1	VvE Gr. J. v. Stolberglaan 362-658 (even)	LV	240.793	97.974	203.903	97	138	70%	7.693	10.889	70,6%

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest en haar bewoners

WoonInvest in de regio

WoonInvest in de samenleving

Heeft u een vraag naar aanleiding van dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

	Naam VvE	Plaats	Vermogen per ultimo 2015 (in €)	Resultaat over 2015 (in €)	Omzet over 2015 (in €)	Eenheden			Stemmen		
						WI	Totaal	%	WI	Totaal	%
2512-1	VvE Pr. Annalaan 255-405 (oneven)	LV	124.679	40.048	109.652	52	76	68%	4.075	5.512	73,9%
2513-1	VvE Gr. J. v. Stolberglaan 51-481 (oneven)	LV	245.277	204.377	396.746	127	218	58%	399	677	58,9%
2515-1	VvE Pr. J.W. Frisolaan 68-402 (even)	LV	117.060	131.579	258.266	153	196	78%	4.282	4.724	90,6%
2523-1	VvE De Haar 68-198 (doorlopend)	LV	510.222	-3.055	293.658	67	132	51%	136	264	51,5%
2527-1	VvE Grashof 1-111 (oneven)	LV	221.189	6.247	91.257	29	56	52%	29	56	51,8%
2527-2	VvE Grashof 113-243 (oneven)	LV	279.275	4.754	105.342	35	66	53%	35	66	53,0%
2527-3	VvE Grashof 245-317 (oneven)	LV	197.674	3.388	75.287	19	37	51%	19	37	51,4%
2545-1	VvE De Schaecken	LV	243.611	-8.979	92.839	47	57	82%	726	1.009	72,0%
2547-1	VvE Rozenlaan	LV	1.458	-535	7.331	27	30	90%	34	37	91,9%
	VvE Damplein (hoofdsplitsing)	LV	13.233	-3.461	84.075	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.			21,0%
2551	VvE Damplein Gebouw E	LV	28.091	1.445	30.614	12	20	60%	1.189	2.161	55,0%
2552+53	VvE Damplein Gebouw CDS	LV	78.631	2.794	64.310	19	39	49%	1.984	4.693	42,3%
2554	VvE Damplein Gebouw B	LV	16.565	2.409	17.802	1	8	13%	114	857	13,3%
2557-1	VvE Stalling Plaspoelstraat	LV	6.717	848	10.717	19	43	44%	19	43	44,2%
2558-1	VvE Landscheidingstraat	LV	32.555	12.399	38.991	19	24	79%	19	24	79,2%
2614-1	VvE Pr. J.W. Frisolaan 482-878 (even)	LV	110.656	90.427	271.139	182	198	92%	5.299	5.753	92,1%
3061-1	VvE Terrana I	DH	59.465	16.752	47.649	22	24	92%	1.856	2.176	85,3%
3061-2	VvE Terrana II	DH	83.715	26.063	56.660	22	24	92%	1.856	2.176	85,3%
3067-1	VvE Oranjepolderhof	DH	58.591	11.555	50.419	80	110	73%	10.574	14.782	71,5%
3068	VvE Calla	DH	63.129	3.212	81.616	24	50	48%	591	1.338	44,2%
3072-1	VvE Leilinde E	DH	119.745	37.034	73.106	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	268	309	86,7%
3501	VvE Woonwinkelcentrum Oosterheem	ZM	4.247	2.177	158.277	114	n.v.t.	n.v.t.	2	12	16,7%
3501	VvE Parkeren Blok C centrum Oosterheem	ZM	-4.280	5.728	37.668	40	185		40	185	21,6%
5655-2	VvE De Symfonie	LV	60.062	43.122	236.196	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	439	1.052	41,7%
6060-1	VvE Kersengarde Parkeerplaatsen	LV	5.159	-4.699	19.810		66	0%	118	131	90,1%
7066-1	VvE Julianaschool	LV	89.584	2.183	14.643		8	0%	4	11	36,4%
7070-1	VvE Triade I	DH	17.654	19.996	45.568	85	112	76%	85	112	75,9%
7073-1	VvE Leidschenhoof	DH	19.752	8.446	15.459				602	713	84,4%
7341	VvE Prive Parkeren Damplein	LV	31.165	2.236	21.252	32	70	46%	32	70	45,7%
			€ 6.252.345	€ 983.031	€ 4.899.800						

Met *1 gemarkeerde regels betreffen nog de jaarcijfers 2014

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest
en haar bewoners

WoonInvest
in de regio

WoonInvest
in de samenleving

Heeft u een vraag
naar aanleiding van
dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

Corporate Governance

Stichting WoonInvest kent het hiernaast weergegeven organisatieschema.

Raad van commissarissen (RvC)

De RvC houdt toezicht op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken in de stichting en de met haar verbonden onderneming en deelnemingen. De RvC bestaat uit vijf personen.

Bestuur

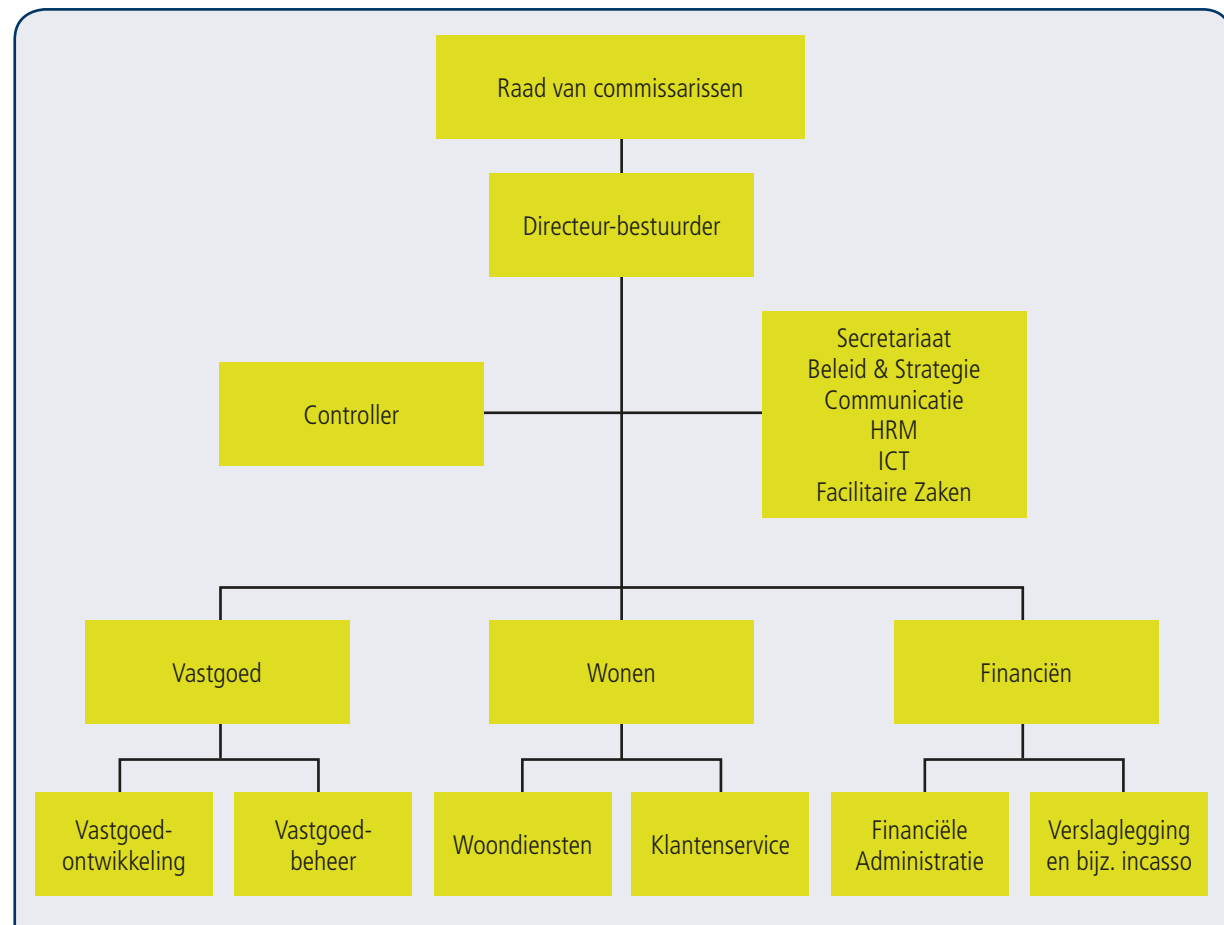
Het bestuur is belast met het besturen van de woningcorporatie en legt hierover verantwoording af aan de RvC. Het bestuur is onder andere verantwoordelijk voor de naleving van de relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van WoonInvest. Het bestuur rapporteert hierover aan de RvC en zijn Auditcommissie. Ook worden de interne risicobeheersings- en controlesystemen besproken.

Controller

In 2015 is besloten om de organisatiestructuur van WoonInvest uit te breiden met de functie van controller, die per medio september 2015 ook concreet is ingevuld. De controller is onder andere verantwoordelijk voor de inrichting van het risicomanagementsysteem. Hij toetst in dat kader ook de opzet van door het management ingerichte maatregelen en is verantwoordelijk voor het positioneren van de interne audit.

Management

Het management is primair verantwoordelijk voor het identificeren en beheersen van risico's. Het lijnmanagement stelt tevens de benodigde capaciteit beschikbaar voor het uitvoeren van interne audits.



Organisatieschema WoonInvest

Accountant

De primaire verantwoording voor risicobeheersing ligt bij het bestuur en het management van de werkorganisatie WoonInvest. Daarover leggen zij intern verantwoording af aan de RvC en de Auditcommissie. Daarnaast vindt er een externe toetsing plaats door de accountant. Die legt zijn bevindingen vast in zijn Managementletter, die

wordt besproken met bestuurder, Auditcommissie en RvC. In de Managementletter 2015 wordt door de accountants opgemerkt dat de basisorganisatie op orde is, de aanbevelingen van het voorgaande jaar voldoende zijn opgevolgd en de organisatie zichtbaar een verdere professionalisering heeft doorgemaakt. In het Accountantsverslag rapporteert de accountant de bevindingen van de jaarlijkse accountantscontrole.

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest
en haar bewoners

WoonInvest
in de regio

WoonInvest
in de samenleving

Heeft u een vraag
naar aanleiding van
dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

Governancecode woningcorporaties

Sinds 1 mei 2015 is de herziene Governancecode woningcorporaties van kracht, die door WoonInvest wordt onderschreven. Deze code weerspiegelt hoe woningcorporaties denken over goed bestuur en toezicht. De code kent vijf met elkaar samenhangende principes die leidend zijn voor bestuurders en interne toezichthouders bij een woningcorporatie. De Governancecode woningcorporaties geldt voor alle bestuurders, commissarissen en medewerkers van WoonInvest. Iedereen wordt geacht een bijdrage te leveren aan het gewenste gedrag en daarmee aan de gewenste organisatiecultuur.

Risicomanagement

In 2015 hebben de RvC, het managementteam en de coördinatoren deelgenomen aan een workshop over risicomanagement. Aan de hand van enquêtes is geïnventariseerd wat de kostbaarheden van WoonInvest zijn. Vervolgens zijn risico's die afbreuk kunnen doen aan de kostbaarheden geïnventariseerd, geclassificeerd en geprioriteerd met als doel deze risico's te beheersen. De uitkomsten van deze exercitie hebben concreet geleid tot het opnemen van strategische risico's in het ondernemingsplan. Ter ondersteuning van de besluitvorming (tactisch risiconiveau) is het opnemen van risicoparagrafen verplicht gesteld. Ten slotte krijgen operationele risico's in de primaire bedrijfsprocessen meer aandacht door de uitvoering van het interne controleplan. Op basis van de vastgestelde prioritering hebben we procedures geactualiseerd en waar nodig aangepast.



Naar aanleiding van de interne controles kwamen de volgende bevindingen naar voren:

- Procedures, en daarmee de controles, zijn niet altijd even actueel: waar nodig brengen we die met elkaar in lijn.
- Door de inventarisatie en het actualiseren van processen en procedures heeft WoonInvest meer zicht gekregen op gebreken, inefficiënte activiteiten en 'onlogische' stappen binnen de procedures: waar mogelijk hebben we direct verbeteringen doorgevoerd.
- Er is nog ruimte voor verbetering bij de interne controles. De uitkomsten van controles worden gepresenteerd als feitelijke constatering. Er vindt geen nadere analyse plaats om de bevindingen in het juiste perspectief te plaatsen. Ook worden geen opvolgacties gedefinieerd. Dit proces gaan we verbeteren.

Met hulp van een externe adviseur hebben we het risicoprofiel van WoonInvest in kaart gebracht, aan de hand van het WSW-toetsingskader. De uitkomst hiervan is als belangrijke input gebruikt om het risicoprofiel van WoonInvest te versterken en te borgen.

In 2015 is het Beleidsboek WoonInvest opgesteld. Daarin hebben we de beleidsdocumenten samengebracht. Tevens hebben we gekeken naar nog onvoldoende of verouderd beleid. Uit deze inventarisatie kwam naar voren dat nieuw beleid wenselijk is voor de (vastgoed)portefeuille, financiën en verkoop. Initiatieven daartoe zijn reeds in gang gezet.

Ten slotte heeft het WSW WoonInvest verzocht een nadere analyse uit te voeren op het zorgvastgoed, gezien het significante aandeel daarvan in de totale portefeuille. Hiertoe hebben we in het vierde kwartaal een plan van aanpak opgesteld en zijn we gestart met de uitvoering van het plan.

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest en haar bewoners

WoonInvest in de regio

WoonInvest in de samenleving

Heeft u een vraag naar aanleiding van dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

Risico's

In 2015 heeft WoonInvest de onderstaande belangrijkste risico's herkend.

Kernrisico's

Kernrisico's zijn de risico's die een bedreiging vormen voor de missie van WoonInvest.

Risico	Toelichting	Opvolging
Politiek	Politieke besluiten kunnen gevolgen hebben voor de besluitvorming op lange en korte termijn.	WoonInvest heeft in 2015 de rol van bestuurssecretaris ingericht. Hij is onder andere verantwoordelijk voor naleving van wet- en regelgeving. Tezamen met de afdeling Beleid & Strategie beoordeelt hij de mogelijke impact op het bestaande beleid en doet nieuwe beleidsvoorstellen. Ondersteunend hieraan hebben we een werkgroep Compliance opgericht. Die monitort (veranderende) wet- en regelgeving en bundelt deze op één plek. Ook zorgt de werkgroep voor het organisatiebreed delen van opgedane kennis en signalen.
Betaalbaarheid	Het risico dat de woonlasten voor onze primaire doelgroep te hoog worden als gevolg van toenemende kosten of afnemende inkomensondersteuning (huurtoeslag).	Conform de herziene Woningwet is passend toewijzen verplicht per 1 januari 2016. WoonInvest heeft er echter voor gekozen om al per 1 juli 2015 het principe van passend toewijzen in te laten gaan. Enerzijds voor het opdoen van operationele ervaring met dit principe en anderzijds om knelpunten te identificeren en te vertalen naar herformulering van bestaand beleid. Een negatief effect kwam naar voren bij het toewijzen van seniorenwoningen, waardoor geschikte woningen niet aan de primaire doelgroep konden worden toegewezen. Beleidsmatig is hiervoor een oplossing geformuleerd.

Strategische risico's

Strategische risico's zijn de risico's die de realisatie van de lange termijn doelen van WoonInvest in de weg staan.

Risico	Toelichting	Opvolging
Woningmarkt	Het risico dat het WoonInvest niet lukt om in de markt een passende match van kwaliteit, prijs en inkomen te realiseren.	WoonInvest monitort de ontwikkelingen in de regio Haaglanden. Tevens prognosticeert WoonInvest met behulp van scenario's de financiële effecten van beleidsalternatieven, zodat ze tijdig kan anticiperen door aanpassingen in huurbeleid, kwaliteitsbeleid en/of verkoopbeleid. In 2015 is een start gemaakt met het formuleren van een nieuw strategisch voorraadbeleid, waarin de ontwikkelingen in de lokale woningmarkt en demografie worden meegenomen.
Zorgvastgoed	Als gevolg van de veranderingen in de zorg kan het rendement op zorgvastgoed structureel onder druk komen te staan.	Een significant deel van de vastgoedportefeuille van WoonInvest betreft zorgvastgoed, dat grotendeels samen met de afnemende zorgpartij is ontwikkeld. De zorg is onderhevig aan veel veranderingen en kent een andere financieringsdynamiek dan de sociale huisvesting. Dit vraagt een andere manier van risicobeoordeling van het zorgvastgoed. Dit heeft geleid tot een nieuw risicotootsingskader en heeft zich uiteindelijk vertaald in een andere waardering van het zorgvastgoed.

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest en haar bewoners

WoonInvest in de regio

WoonInvest in de samenleving

Heeft u een vraag naar aanleiding van dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

Tactische risico's

Tactische risico's zijn de risico's die voortvloeien uit de veranderde eisen die aan de organisatie worden gesteld.

Risico	Toelichting	Opvolging
Herziene Woningwet	Het risico dat WoonInvest niet voldoet aan de eisen die op basis van de nieuwe Woningwet aan haar worden gesteld.	Implementatie van de herziene Woningwet wordt projectmatig opgepakt onder regie van een stuurgroep. Aangezien niet alle wetswijzigingen direct van kracht zijn of een overgangsregeling kennen, is een planning opgesteld. Daarin zijn de activiteiten qua tijdsplanning in lijn gebracht met de wettelijke urgentie. De stuurgroep komt tweewekelijks bijeen om de voortgang te monitoren en bij te sturen.
Kwaliteit financiële functie	Het risico dat de financiële functie binnen WoonInvest niet voldoende is toegerust om aan de toenemende eisen op het terrein van compliance, risicomanagement en financieel beleid te voldoen.	Als gevolg van de interventie in de werkorganisatie door de RvC in 2014, is in 2015 een nieuwe financieel manager a.i. aangesteld en is de functie van controller ingevuld. De financiële functie is verder versterkt door opleidingen voor de medewerkers Financien, die in 2016 worden gecontinueerd. Ten slotte ging eind 2015 de werving van een vaste manager Financien van start. Benoeming vindt plaats in het eerste kwartaal van 2016.
ICT-infrastructuur	Het risico dat de ICT-infrastructuur niet voldoende is toegerust voor ondersteuning aan primaire en secundaire processen.	In 2015 heeft een quick scan plaatsgevonden op de ICT-infrastructuur. Daaruit is gebleken dat de ICT in basis op orde is. Verbetering is met name mogelijk op het vlak van informatiemanagement en verdere automatisering van de primaire processen. In 2015 is derhalve gestart met het upgraden van de kernsystemen bij WoonInvest. Daardoor kunnen we in 2016 starten met verbeteringen in de primaire processen. Ook starten we met het opstellen van een informatiebeleids- en een informatiebeveiligingsplan.

Operationele risico's

Operationele risico's zijn de risico's die voortvloeien uit de normale bedrijfsactiviteiten van WoonInvest.

Risico	Toelichting	Opvolging
Keten-samenwerking	Het risico dat partnerschap ontbreekt in de samenwerking met ketenpartners of dat een ketenpartner wegvalt.	Mutatieonderhoud en klein onderhoud zijn uitbesteed aan vaste partners. Afspraken hierover zijn vastgelegd in prestatiecontracten. We evalueren de prestaties periodiek om tijdig bij te sturen. Daarnaast vragen we huurders om de geleverde prestaties te beoordelen. In 2015 hebben we n.a.v. onder meer de evaluaties de prestatiecontracten vernieuwd. Eind 2015 is één van de grotere ketenpartners failliet gegaan. Via een noodprocedure hebben we een nieuwe ketenpartner geselecteerd. De bestaande partners hebben tot aan de contractering van de nieuwe ketenpartner de werkzaamheden waargenomen.
Procedures	Het risico dat de interne bedrijfsprocessen onvoldoende op elkaar aansluiten waardoor de corporatie zowel naar binnen als naar buiten toe geen eenheid vormt.	In 2015 zijn, ten behoeve van de risicoanalyse, procedures en processen binnen WoonInvest geïnventariseerd. Hierdoor hebben we inzicht gekregen in gebreken, inefficiënte activiteiten en/of onlogische stappen binnen die processen. Op grond hiervan zijn procedures geactualiseerd en zijn direct verbeteringen in het proces doorgevoerd. Het actualiseren van de processen loopt door in 2016.

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest
en haar bewoners

WoonInvest
in de regio

WoonInvest
in de samenleving

Heeft u een vraag
naar aanleiding van
dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

Financiële risico's

Financiële risico's zijn de risico's die de waarde van de financiële activa significant doen fluctueren, zowel positief als negatief.

Risico	Toelichting	Opvolging
Renterisico	Het risico dat door rentestijging de vermogenskosten toenemen of dat als gevolg van een rentedaling WoonInvest verplicht wordt om extra zekerheden te stellen (margin calls) voor de in portefeuille gehouden derivaten.	De derivatenportefeuille bevat afspraken inzake margin calls en breakclausules. De beheersing van de risico's in de derivatenportefeuille heeft continue aandacht. We hebben een 'Plan van aanpak Breakclausules en Margining Derivaten' opgesteld en vastgesteld. Daarnaast hebben we met de banken afspraken gemaakt over het verschuiven van een aantal breakmomenten. Ten slotte is in 2015 het treasurystatuut geactualiseerd, op grond waarvan we financieringsbesluiten nemen.
Splitsing DAEB/ niet-DAEB	Het risico dat de splitsing tussen DAEB- en niet-DAEB-bezit de financiële gezondheid van WoonInvest aantast.	In 2016 moet op grond van de herziene Woningwet een splitsing worden aangebracht tussen DAEB en niet-DAEB. Eind 2015 is WoonInvest gestart met het traject om te komen tot een nieuw strategisch voorraadbeleid. Het streven is dit in het tweede kwartaal van 2016 vast te stellen. Dit beleid is vervolgens uitgangspunt voor de aan te brengen scheiding en krijgt zijn beslag in het tweede halfjaar van 2016.

Compliance

Per 1 juli 2016 is de herziene Woningwet van kracht. Om alle veranderende wet- en regelgeving te overzien, te prioriteren en te implementeren, worden in stuurgroepverband acties uitgezet en opgevolgd. In de stuurgroep zit het voltallige managementteam, aangevuld met een externe adviseur. We gaan uit van een projectmatige aanpak per onderwerp. Daarvoor zijn projectleiders benoemd die verantwoordelijk zijn voor:

- de analyse: per onderdeel wordt geanalyseerd wat de wet eist of bepaalt, welke keuzeopties er zijn en wat dit betekent voor WoonInvest;
- het ontwerpen: per onderdeel wordt met een plan van aanpak aangegeven welke veranderingen en acties moeten worden ondernomen en op welke wijze dit gebeurt; en
- de implementatie: deze vindt plaats conform het plan van aanpak.

De werking van de stuurgroep en de voortgang van de implementatie van de herziene Woningwet zijn tevens beoordeeld door de accountants. Zij concluderen dat WoonInvest de contouren van de nieuwe Woningwet op adequate wijze heeft geïdentificeerd aan de hand van een intern opgesteld plan van aanpak (PvA).

In 2015 is besloten tot het oprichten van een werkgroep Compliance die de ontwikkelingen in wet- en regelgeving volgt, bundelt en deelt in de organisatie (zie ook de risicotabel). De werkgroep heeft een signalerend en inventariserend karakter naar het managementteam, dat eindverantwoordelijk is en blijft voor het voldoen aan bestaande en nieuwe wetgeving.

WoonInvest en haar bewoners

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest en haar bewoners

- Betaalbaar wonen
- Fijne woning
- Prettige buurt
- Dienstverlening

WoonInvest in de regio

WoonInvest in de samenleving

Heeft u een vraag naar aanleiding van dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

Betaalbaar wonen

Betaalbaar wonen is één van de speerpunten van WoonInvest. Dat betekent dat we ernaar streven om zo veel mogelijk betaalbare woningen aan te bieden, die evenwichtig en rechtvaardig worden verdeeld, zodat de goedkoopste woningen worden verhuurd aan mensen met de laagste inkomens. De verdeling vindt onder andere plaats via het regionale verdeelsysteem: woonnet-haaglanden.nl. Concreet betekent dit dat WoonInvest haar goedkoopste woningen met een huurprijs onder de € 403,06 uitsluitend toewijst aan huishoudens met een jaarinkomen tot € 19.000 (prijspeil 2015).

Meer lezen over dit onderwerp? Ga naar '[Effectieve woonruimte](#)'.

Passend toewijzen

De belangrijkste afspraken waaraan we ons als WoonInvest dienen te houden zijn:

- Dat van alle nieuwe toewijzingen minimaal 85% in de sociale voorraad valt (huurprijs onder de € 710,68, prijspeil 2015). In 2015 waren dat 533 woningen (92%).
- Dat van deze nieuwe toewijzingen in de sociale voorraad (533 woningen) minimaal 70% in de betaalbare voorraad valt (huurprijs onder de € 618,24, prijspeil 2015). In 2015 waren dat 369 woningen (69%).

Daarnaast is sinds 1 juli 2015 de Woningwet van kracht.



Die verplicht WoonInvest om vanaf 1 januari 2016 sociale huurwoningen voor minimaal 95% passend toe te wijzen. Op hoofdlijnen betekent dit, dat bij toewijzing van een woning aan huishoudens met een inkomen tot de grens van de huurtoeslag (€ 30.050 prijspeil 2016) er een goede verhouding moet zijn tussen inkomen, huurprijs, leeftijd en gezinssamenstelling. De maximale huurprijs bij passend toewijzen is € 628,76 maandhuur. Deze regelgeving is onder andere ingevoerd om scheefwonen tegen te gaan en om het beroep op huursubsidies te beperken. In 2015 scoorde WoonInvest hierop 62%. In de eerste maanden van 2016 blijkt dat wij voldoen aan de 95% passendheidstoets.

Statushouders

In 2015 heeft WoonInvest in eerste instantie 73 statushouders geplaatst. Door gezinshereniging is dit aantal gestegen tot 88 statushouders, waardoor we de taakstelling op één na hebben gehaald. Door capaciteitsproblemen bij de COA (Centraal Orgaan opvang Asielzoekers) kregen wij niet tijdig gegevens over statushouders aangeleverd, waardoor het lastig werd om onze target te behalen. Uiteindelijk is dit in de loop van het jaar grotendeels opgelost. Deze doelgroep wordt gehuisvest in de sociale huurvoorraad van WoonInvest.

Huurprijzen: vrije sector of sociale huur?

WoonInvest herzielt momenteel opnieuw haar portefeuillebeleid. We bepalen in welke sociale huurklasse de woningen in het complex passen. Bij deze indeling houden we rekening met de kwaliteit van de woningen (techniek, voorzieningen, oppervlakte, energie), met onze maatschappelijke doelstellingen (zoals leefbaarheid en evenwicht in wijken) en met vraag en aanbod.

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest en haar bewoners

- › Betaalbaar wonen
- › Fijne woning
- › Prettige buurt
- › Dienstverlening

WoonInvest in de regio

WoonInvest in de samenleving

Heeft u een vraag naar aanleiding van dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

We onderscheiden de volgende huurklassen (prijspeil 2016):

Huurklassen	
t/m € 409,92	(goedkope woningen)
€ 409,93 t/m € 586,68	(betaalbare woningen, 1e aftoppingsgrens)
€ 586,69 t/m € 628,76	(betaalbare woningen, 2e aftoppingsgrens)
€ 628,77 t/m € 710,68	(bereikbare woningen)
> € 710,68	(vrije sectorwoningen)

Jaarlijkse huurverhoging

Per 1 juli 2015 hebben we een zogeheten inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd. Dit is een landelijke regeling. De gemiddelde huurverhoging voor alle zelfstandige woningen is uitgekomen op 2,82%, ofwel gemiddeld € 13,23 per woning per maand.

Ook in 2016 houden we de betaalbaarheid van onze woningen scherp in het oog. Daarbij is het Sociaal Huurakkoord leidend voor onze huurverhoging. Dit akkoord is door Aedes met de Nederlandse Woonbond gesloten. Onze Huurdersvereniging Respectus heeft inmiddels haar akkoord gegeven aan dit beleid. Voor 2016 geldt voor de volkshuisvestelijke inkomens tot € 34.678 jaarinkomen (prijspeil 2014) gemiddeld 1% huurverhoging. Bij een maximaal redelijke huur > 85% geldt 0% huurverhoging, omdat we rekening houden met het Sociaal Huurakkoord. Inkomens tussen de € 34.678 en € 44.360 krijgen een verhoging van 2,6%; inkomens boven de € 44.360 krijgen 4,6%.

Fijne woning

WoonInvest draagt er zorg voor dat onze bewoners een betaalbare en fijne woning bij ons kunnen huren. Om dat te realiseren, zijn onderhoud en renovatie van cruciaal belang. Daarnaast heeft WoonInvest beleid gemaakt op 'zelf aangebrachte voorzieningen'. Het kan ook voorkomen dat iets niet naar tevredenheid van een huurder gebeurt. Als WoonInvest en de huurder er niet samen uitkomen, kan de huurder terecht bij de Klachten- en Huurcommissie.

Onderhoud prestatiegericht

WoonInvest werkt met prestatiegerichte afspraken in het klachten-, mutatie- en gevelonderhoud. Voor de bewoners van WoonInvest betekent dit dat zij direct

naar de serviceverleners (aannemers) kunnen bellen, zodat direct een afspraak kan worden gemaakt. Daarnaast stellen aannemers zich proactiever op, zodat overige klachten/gebreken in de woning direct kunnen worden verholpen op het moment dat zij voor een 'andere' klacht in de woning komen. Dit draagt bij aan een efficiënter klachtenonderhoud.

Onze klanten blijken met een cijfer van 7,8 tevreden over de uitgevoerde werkzaamheden door de aannemers. De snelheid in het verhelpen van de meldingen wordt gemiddeld met een 7,3 gewaardeerd.

Onderhoudsniveaus

WoonInvest werkt aan kwaliteitskaders voor een gedifferentieerd onderhoudspakket. Daarbij leggen we



Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest en haar bewoners

- Betaalbaar wonen
- Fijne woning
- Prettige buurt
- Dienstverlening

WoonInvest in de regio

WoonInvest in de samenleving

Heeft u een vraag naar aanleiding van dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

een relatie tussen onderhoud en huurprijs. De voorraad wordt hierbij in segmenten verdeeld van goedkoop tot en met duur. Zo zal in een goedkope woning, met een huur t/m (ca.) € 390,- met goedkopere materialen worden gewerkt dan in een duurdere huurwoning. Uiteraard is de basiskwaliteit altijd goed.

Voorbeeld: Voor de keuken betekent dit dat de leidingen op de muur komen en niet worden ingefreesd, dat een roestvrijstalen aanrechtblad geplaatst wordt van 1.70 m. en de bewoners een beperkte kleurkeuze hebben. De bewoners mogen de keuken wel uitbreiden, maar dan geldt een meerprijs. (Voor keukens in WZH- of ouderenwoningen kunnen andere afspraken gelden.)

Voorbeeld: In het onderhoudspakket van de goedkopere woningen gelden andere eisen ten aanzien van 'esthetica en beleving'.

Onderhoud vraaggestuurd

Waar we in het verleden zoveel mogelijk alle werkzaamheden in één keer uitvoerden (zoals renoveren van keukens, doucheruimte en toilet) en we ook vanuit esthetisch oogpunt de werkzaamheden bepaalden, kijken we nu meer naar de technische noodzaak ervan.

Bij eerdere complexmatige aanpak vond een groot aantal huurders de uitvoering van die werkzaamheden niet nodig. Zij waren veelal tevreden over de staat van onderhoud of hadden een en ander zelf al verbeterd. Daarnaast maakten we geen onderscheid in het onderhoud tussen de diverse huurcategorieën. In alle woningen werd hetzelfde onderhoudsbeleid gevoerd. Bij het vervangen van de keukens maakten we geen verschil of de huur nu heel laag was of hoog. Voor het



betaalbaar houden van de voorraad ligt het voor de hand dit nu wel te doen.

Met name bij werkzaamheden aan de keukens, de doucheruimte en het toilet (ook wel de 'natte groepen' genoemd) is het tijdstip van uitvoering soms een onderwerp van twijfel. De ervaring leert dat bewoners de uitvoering van de werkzaamheden als belastend ervaren. Aan de andere kant vindt men ook dat na een groot aantal jaren huren wel onderhoud aan de woning uitgevoerd moet worden. WoonInvest probeert deze belangen goed af te wegen en te sturen op het juiste tijdstip. Zo doen we dit zo veel mogelijk bij mutatie of wanneer de bewoner een dermate groot gebrek aan de voorziening ervaart, dat een grote aanpak gewenst is. Dit geldt alleen wanneer vervanging van de natte groepen plaatsvindt op verzoek van de bewoner en wanneer dit conform

de meerjarenonderhoudsplanung gedaan moet worden. Deze vervangingen worden aangemerkt als vervangingsonderhoud.

Onderhoud renovatieprojecten

In 2015 zijn door WoonInvest ongeveer honderd planmatige projecten uitgevoerd in diverse complexen, waaronder:

- De voorbereidingen voor het groot onderhoud van complex 2013 (Broekslootkade, Voorburg), waarvan de uitvoering in 2016 is gepland.
- Groot onderhoud in complex 2524 ('t Lienplantsoen en omgeving, Leidschendam).
- Ca. tien projecten m.b.t. onderhoud / vervanging van de liftinstallatie.
- Ca. zestien projecten m.b.t. vervanging van rookmelders.
- Ca. 27 projecten m.b.t. schilderwerk.

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest en haar bewoners

- Betaalbaar wonen
- Fijne woning
- Prettige buurt
- Dienstverlening

WoonInvest in de regio

WoonInvest in de samenleving

Heeft u een vraag naar aanleiding van dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

Ook voerden we overig planmatig onderhoud uit, zoals vervanging van CV-installaties, onderhoud aan de mechanische ventilatie, metsel- en voegwerk, dakbedekking en interieurwerkzaamheden.

De projecten zijn in de voorbereidingsfase, in nauw overleg met de bewonerscommissies en Huurdersvereniging Respectus, tot een definitief plan uitgewerkt. Bij het uitgevoerde onderhoud kwamen we ook tot energiebesparende maatregelen. Deze maatregelen hadden consequenties voor de hoogte van de huur. Om dit zo helder mogelijk aan onze bewoners en betrokkenen over te brengen, hebben we bijeenkomsten georganiseerd.

Zelf aangebrachte voorzieningen

WoonInvest hanteert het beleid zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV-beleid). Onder bepaalde voorwaarden kunnen bewoners zelf hun woning

aanpassen. De aanpassingen moeten voldoen aan wet- en regelgeving, door de huurder zelf onderhouden worden en geen overlast voor anderen veroorzaken. Van dit beleid maken sommige bewoners gebruik.

Huurcommissie-zaken

Drie bewoners hebben zich in 2015 gewend tot de Huurcommissie, omdat zij huurverlaging wensten vanwege technische gebreken aan de woning. De Huurcommissie heeft hun klachten onderzocht en geen gebreken geconstateerd die een huurverlaging rechtvaardigen.

Klachtencommissie

WoonInvest heeft een onafhankelijke Klachtencommissie. Bewoners kunnen een beroep doen op de Klachtencommissie als zij vinden dat WoonInvest onvoldoende aandacht heeft voor hun

vragen of reparatieverzoeken. Bewoners kunnen ook ontevreden zijn over de afhandeling van een klacht.

Het aantal klachten bij WoonInvest bedroeg in 2015 vijf; dit is ongeveer het gemiddelde van de afgelopen tien jaar. Van deze vijf klachten is er één afgewezen, één ingetrokken door de huurder, één gedeeltelijk toegewezen en één toegewezen. Het advies van de Klachtencommissie is in dit laatste geval gemotiveerd niet opgevolgd. Eind 2015 is er ook nog een klacht in behandeling bij de Klachtencommissie.

Klachtenregister

WoonInvest houdt een apart klachtenregister bij, het zogenaamde voorportaal. Hier worden alle klachten aan de Klachtencommissie geregistreerd. Doel is klachten van huurders zo snel en goed mogelijk op te lossen. De klachten blijken vooral technisch van aard, bijvoorbeeld over zaken die niet functioneren in de woning. Het toevoegen van de opzichters aan de rayons zorgt voor snellere communicatie en meer begrip op dit gebied.

De Klachtencommissie heeft ons bij één van haar behandelde klachten gecompimenteerd over de zorgvuldigheid waarmee de klacht is behandeld. In 2015 kwamen er 78 klachten bij het voorportaal; vijf zijn doorgedaan naar de Klachtencommissie. De overige klachten konden we afhandelen zonder de Klachtencommissie in te schakelen.

Meer lezen over onderhoud en investeringen? Ga naar '[Investeringscapaciteit](#)'.



Piet Duijnisveld, coördinator Bedrijfsbureau, afdeling Vastgoedbeheer.

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest en haar bewoners

- Betaalbaar wonen
- Fijne woning
- Prettige buurt
- Dienstverlening

WoonInvest in de regio

WoonInvest in de samenleving

Heeft u een vraag naar aanleiding van dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

Prettige buurt

WoonInvest ziet graag dat huurders de buurt waarin zij wonen als prettig ervaren. WoonInvest zet hiertoe verschillende mensen en middelen in. Denk aan onze huismeesters en onze vrijwilligers. Ook is het overleg met de bewonerscommissies op complexniveau van groot belang en natuurlijk de inzet van huurders zelf. Denk hierbij aan het voorkomen van geluidsoverlast of het geven van burenhulp. Samen maken we ons sterk voor een leefbare buurt.

Huismeesters

WoonInvest heeft zeventien huismeesters die in 54 complexen werkzaam zijn. In totaal zijn er 145 complexen. De huismeesters zorgen voor de sociale controle in het complex en de onmiddellijke omgeving, hebben dagelijks contact met de bewoners en zijn de ogen en oren in het woongebouw.

Vrijwilligers

In de complexen waar geen huismeester actief is, streven wij ernaar met vrijwilligers te werken. In 2015 waren er 26 vrijwilligers actief. Twee vrijwilligers hebben in 2015 hun activiteiten beëindigd.

Vrijwilligers zetten zich in voor activiteiten die het woonplezier in de woongebouwen vergroten. Het gaat dan om het:

- organiseren van gezamenlijke maaltijden of spelletjesbijeenkomsten;
- hijsen van de vlag op feestdagen;
- voorkomen van rommel in en rond het complex;
- vervangen van lampjes;
- melden van mankementen.



Bewoners aan de slag in de tuin aan de Sint Martinuslaan.

De vrijwilligers krijgen een vrijwilligersovereenkomst en een training van WoonInvest.

In mei 2015 vond het jaarlijkse uitstapje plaats voor de vrijwilligers, georganiseerd door WoonInvest. Dit jaar werd de Olmenhorst, een oude boomgaard, bezocht. Aan het eind van het jaar ontvingen de vrijwilligers een cadeaubon als blijk van waardering voor hun verrichte werkzaamheden.

Bewonerscommissies

Een bewonerscommissie is een groep huurders die de belangen behartigt van alle huurders in één of meer dicht bij elkaar gelegen woningcomplexen. Meestal zijn dat de woongebouwen van één verhuurder. Er zijn in totaal 29 commissies. Die overleggen over diverse onderwerpen zoals servicekosten, schoonmaak, leefbaarheid en veiligheid. In sommige complexen zijn leden van de bewonerscommissie aanwezig bij de algemene ledenvergadering van de Vereniging van Eigenaren (VvE).

Jaarlijks organiseren we een bijeenkomst voor alle commissies. Dit jaar vond de bijeenkomst in november plaats in De Groene Loper in Voorburg. Communicatie stond centraal.

De bijeenkomst resulteerde in een overzicht van zaken die goed en minder goed verlopen. Onderstaand de zaken die werden benoemd.

Wat gaat goed?

Communicatie

- Directe lijn met woonconsulent (telefoon en mail).
- Er wordt geluisterd naar signalen die de bewonerscommissie afgeeft.
- Informatieverstrekking over beleid.

Projecten/activiteiten

- Communicatie rond groot onderhoud.
- Meepraten over belangrijke zaken in complex.
- Organiseren van activiteiten.

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag
Verslag raad van commissarissen
Sociaal verslag
Governance
Financieel verslag
Jaarrekening

WoonInvest en haar bewoners

- Betaalbaar wonen
- Fijne woning
- Prettige buurt
- Dienstverlening

WoonInvest in de regio

WoonInvest in de samenleving

Heeft u een vraag naar aanleiding van dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).



Bewonerscommissie
Watervogelstraat.

Wat kan beter?

Communicatie

- Terugkoppeling WoonInvest te laat / niet.
- Informeren achterban (nieuwsbrief, bewonersbijeenkomst enz.).
- Communicatie met WoonInvest.
- WoonInvest moet klachten sneller oppakken.

Projecten/activiteiten

- Leefregels opstellen.
- Contactpersoon aangeven bij onderhoudsproject.

Deze onderwerpen worden in 2016 met elke commissie afzonderlijk verder uitgewerkt.

Buurt Preventie Team

Een goed hulpmiddel om de veiligheid in de leefomgeving te vergroten is buurtpreventie. Gesteund door de gemeente en politie zetten buurtbewoners zich in en werken actief mee aan een veilige en leefbare buurt. Wij hebben dan ook regelmatig contact met Buurt Preventie Teams. Ook in 2015 werden nieuwe teams opgericht. Onze huismeesters lopen wel eens een ronde mee. Dit bevordert het contact waardoor we onveilige situaties en kleine technische mankementen direct kunnen kortsluiten.

Buurtbemiddeling

WoonInvest schakelt Buurtbemiddeling in bij kleine overlastzaken als burens er zelf niet meer uitkomen. Het is van belang dat deze tijdig wordt ingeschakeld, zodat het middel preventief werkt. Onze ervaring leert dat veel zaken hierdoor worden opgelost en de buurtbemiddeling voorkomt dat de overlast verder uit de hand loopt. In 2015 hebben we 21 zaken bij buurtbemiddeling aangemeld. Burenoverlast vraagt veel inzet en geduld van degene die de overlast ervaart, omdat WoonInvest alle klachten schriftelijk moet vastleggen om zo een overlastdossier op te bouwen.

Meer lezen over:

- Leefbare buurten? Ga naar '[Leefbaarheid](#)'.
- Statushouders? Ga naar '[Investeringscapaciteit](#)'.
- Woonfraude? Ga naar '[Maatschappelijke gevoeligheid](#)'.

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest en haar bewoners

- Betaalbaar wonen
- Fijne woning
- Prettige buurt
- Dienstverlening

WoonInvest in de regio

WoonInvest in de samenleving

Heeft u een vraag naar aanleiding van dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

WoonInvest als dienstverlener

WoonInvest als dienstverlener heeft veel contact met haar huurders om op de hoogte te zijn van wat er speelt. WoonInvest beschouwt haar huurders als klanten waarvoor zij werkt. Dit geldt ook voor de potentieel nieuwe bewoners, de zogenaamde woningzoekenden.

Naast wettelijke volkshuisvestingstaken verlenen we diensten aan onze huurders. De huurders betalen voor deze diensten en verwachten kwaliteit van hun woning, woonomgeving en de diensten die wij leveren. Voor ons zijn de wensen van onze klanten het uitgangspunt van onze producten.

We willen een goede verhuurder zijn voor de groepen in onze samenleving die niet zelf (volledig) in huisvesting kunnen voorzien. Dat betekent dat we diverse typen woningen verhuren, van éénkamerwoningen voor studenten en jonge starters tot woningen met aangepaste voorzieningen in woonzorgcomplexen. Daarnaast willen we ook de lage middeninkomens een keuze bieden in passende huisvesting.

In 2016 werken we binnen WoonInvest verder aan onze klantvisie en wat deze betekent voor processen, digitalisering en de benadering van klanten.

Huurders horen van ons

Wij communiceren graag en veel met onze huurders. Om informatie te geven of om informatie te vragen. Onze klanten zijn immers de 'ervaringsdeskundigen', die heel direct ervaren hoe het is gesteld met de

leefbaarheid in hun woning en woonomgeving. Hieronder enkele voorbeelden over hoe we met onze huurders communiceren en zij met ons.

Digitaal

We geven informatie via onze website

Via www.wooninvest.nl kunnen huurders en geïnteresseerden het laatste nieuws lezen over huurgerelateerde zaken en brochures en formulieren downloaden. Huurders kunnen digitaal reparatieverzoeken indienen, hun huur betalen of vragen stellen. Dat laatste geldt uiteraard ook voor woningzoekenden en andere geïnteresseerden.

In 2015 is onze website vernieuwd. De site is persoonlijker en toegankelijker gemaakt door onder andere foto's van bewoners toe te voegen. Daarnaast is de indeling van de site overzichtelijker. We blijven de website actualiseren.

We informeren klanten ook via sociale media zoals Twitter en Facebook. Het aantal volgers op Twitter en het aantal vind-ik-leuks op Facebook zijn het afgelopen jaar toegenomen. WoonInvest is vanaf juni 2011 te volgen op Twitter, inmiddels hebben we 520 volgers. De Facebookpagina is gestart in oktober 2013. Inmiddels hebben we 151 'likers'.

Persoonlijke login-pagina

Veel van onze huurders hebben een persoonlijke login-pagina. Hiermee hebben zij digitaal inzage in hun persoonlijke gegevens. Het gaat dan om hun contactgegevens, woningwaardering, woningplattegrond, saldo Investpunten (zie volgende pagina) en hun energielabel. Via deze persoonlijke 'Mijn WoonInvest'-pagina kunnen onze bewoners ook een reparatieverzoek indienen, deelnemen aan

ons klantenpanel of handleidingen bekijken over installaties in de woning. Uiteraard kunnen zij via 'Mijn WoonInvest' ook hun contactgegevens actualiseren.

Online dienstverlening

We zien een uitbreiding in online dienstverlening, onder andere via social media. Onze klanten weten ons steeds beter digitaal te vinden. Dat zien we in de toename van het mailverkeer in 2015. Ook via Facebook en Twitter stellen huurders hun vragen. Zij krijgen antwoord via de communicatie-adviseur.

... en op papier

WoonInvest Informatie

WoonInvest Informatie is het centrale blad van WoonInvest en de inhoud hiervan is afgestemd op de huurder, qua taal/stijl en informatiebehoefte.



Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest en haar bewoners

- Betaalbaar wonen
- Fijne woning
- Prettige buurt
- Dienstverlening

WoonInvest in de regio

WoonInvest in de samenleving

Heeft u een vraag naar aanleiding van dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).



Het gaat om een laagdrempelig periodiek dat drie keer per jaar verschijnt. Een redactieteam vanuit diverse afdelingen geeft, onder leiding van de communicatieadviseur, inhoud en vorm aan het informatieblad. Het blad wordt toegezonden aan alle huurders. Dit blad wordt tevens toegezonden aan de huurdersvereniging en de gemeenten Leidschendam-Voorburg en Den Haag. De relaties die dit wensen, ontvangen ons informatieblad digitaal.

ZAV-brochure

Deze brochure geeft huurders uitleg over veranderingen die zij zelf in de woning kunnen aanbrengen en welke voorwaarden hiervoor gelden. Dit zijn de zogeheten zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV).

Een goede buur is goud waard

In deze brochure kunnen huurders lezen hoe ze overlast kunnen herkennen en wat ze kunnen doen als sprake is van overlast. Daarnaast beschrijft de brochure de rol van WoonInvest als blijkt dat praten niet meer helpt.

Brochure Investpunten

Informatie over het product Investpunten voor huurders. Een regeling waarmee WoonInvest trouwe huurders belooft (zie Investpunten hiernaast).



Genoemde brochures staan ook op de website, met nog meer informatie voor de huurders, zoals het huurdershandboek, www.wooninvest.nl/huurder/downloads

Investpunten

Sinds 2009 kunnen onze huurders Investpunten sparen. Ze krijgen deze als zij:

- hun maandhuur automatisch betalen;
- een servicecontract met ons hebben;
- deelnemen aan een bewonerscommissie;
- deelnemen aan ons klantenpanel.

Huurders die zich aanmelden, krijgen gelijk 50 punten cadeau. Meedoen is gratis. Deelnemers kunnen sparen voor cadeaubonnen, bijvoorbeeld voor de Wereldwinkel of Intratuin. Of hun punten gebruiken voor € 50 klussen in hun huis. We sluiten huurders die ernstige overlast veroorzaken uit.

Eind 2015 spaarden 1.379 huurders Investpunten. In 2015 verzilverden 125 huurders hun punten.

Klantenpanel

In ons informatieblad voor bewoners en relaties geven we een terugkoppeling over de stelling die we iedere vier maanden voorleggen aan ons klantenpanel. We legden de volgende stellingen voor:

- Door de grote stroom vluchtelingen worden mogelijkheden gezocht om de woningmarkt te ontzien. Welke rol ziet u hierin voor WoonInvest?
- De leefbaarheid in mijn wooncomplex moet worden verbeterd.
- Betaalbaarheid vormt momenteel hét item in de volkshuisvesting. Dit is ook het hoofddoel in ons nieuwe beleidsplan. We onderkennen dat betaalbaarheid verslechtert en willen hier extra ondersteuning aan maatwerk ontwikkelen. Bent u het hiermee eens of oneens?

Tevredenheid over de dienstverlening

Telefonische dienstverlening

Bij de telefonische dienstverlening inzake reparatieverzoeken kreeg onze bereikbaarheid een 7,6 (in 2014 een 7,9). De manier waarop WoonInvest de huurder te woord staat kreeg een 7,7 (in 2014 een 8,3).

Tevredenheid over de schoonmaak

Eind 2015 hebben we in alle desbetreffende complexen de tevredenheid over de schoonmaak gemeten. De respons was 22%. De kwaliteit van de schoonmaak krijgt een 6,8 en de klantvriendelijkheid een 7,5. De kwaliteit is dus onder de WoonInvest-norm (van een 7). Op complexniveau wordt nog gekeken naar de eventuele verbeterpunten.

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest en haar bewoners

- Betaalbaar wonen
- Fijne woning
- Prettige buurt
- Dienstverlening

WoonInvest in de regio

WoonInvest in de samenleving

Heeft u een vraag naar aanleiding van dit jaarverslag?

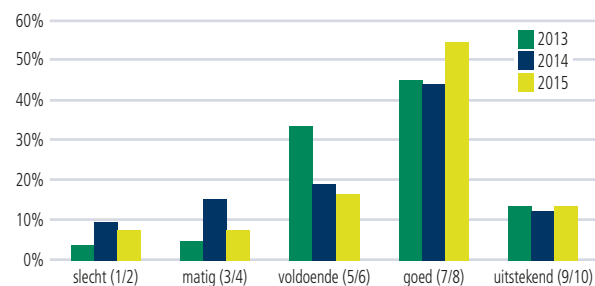
Stuur ons een [mail](#).

Tevredenheid over de schoonmaak

	Schoonmakende huismeester	Toezichthoudende huismeester	Schoonmaak door derden	Gemiddeld
Welk cijfer geeft u het totaal van de schoonmaakwerkzaamheden?	6,9	6,7	6,8	6,8
Welk cijfer geeft u de klantvriendelijkheid van het schoonmaakpersoneel?	7,4	7,6	7,5	7,5
Aantal ingevulde enquêtes	302	326	374	
Aantal verzonden enquêtes	1.204	1.563	1.819	
Percentage ingevulde enquêtes	25%	21%	21%	22%

Tevredenheid vertrokken huurders

In 2015 enquêteerden we 486 vertrokken huurders. Ruim een kwart, 28% (134 huurders), stuurde de enquête terug. Wij krijgen gemiddeld een 6,9 als rapportcijfer voor de wijze waarop wij de huuropzegging hebben afgehandeld: dit was in 2014 een 6,5. Een vooruitgang dus. De algemene waardering voor WoonInvest was een 6,6. We streven ernaar minstens een 7 te behalen.

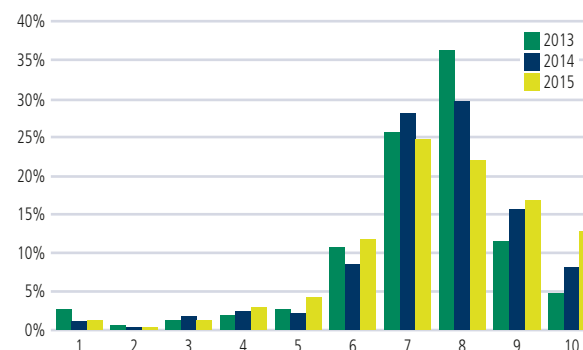


De meeste vertrekkende huurders (82%) hebben met plezier gewoond. Meer dan de helft (55%) vindt dat de huurprijs in overeenstemming is met de kwaliteit van de woning. In 2014 was dit nog 47%.

- 68% vertrok om persoonlijke redenen.
- 16% is niet langer tevreden met de woning.
- 16% is niet langer tevreden met de woonomgeving.

Tevredenheid nieuwe huurders

In 2015 enquêteerden we 540 nieuwe huurders. Van hen vulde 38% (206 huurders) de enquête in. De resultaten laten zien dat de nieuwe bewoners tevreden zijn over ons verhuurproces. We kregen een 7,5 als rapportcijfer, iets hoger dan de 7,4 uit 2014 en de 7,1 uit 2013. We streven ernaar deze ruime zeven te behouden.



Ook de meeste nieuwe huurders (67%) zijn om persoonlijke redenen verhuisd. Een klein deel (17%) verhuisde omdat ze niet langer tevreden met de woning waren. Een nog kleinere groep (13%) noemde de woonomgeving als belangrijkste reden om te verhuizen. De resterende 4% heeft de vraag niet beantwoord.

Van de geënquêteerden heeft 53% minder dan een jaar nodig gehad om een nieuwe woning te vinden. Een ruime meerderheid (64%) van de ingezonden enquêtes is afkomstig van doorstromers. Bijna de helft (46%) bewoonde hun vorige woning tussen de zes en vijftien jaar.

Huurdersoordeel Aedes Benchmark

In 2015 namen wij deel aan de Aedes Benchmark. Het huurdersoordeel bestaat uit drie onderdelen, te weten: de nieuwe huurder, de huurder met een reparatieverzoek en de vertrokken huurder. Het totaaloordeel is met een 7,1 ten opzichte van 2014 (7,0) iets gestegen. Vooral de huurder met een reparatieverzoek waardeert met een 7,4 zeer positief, zie de tabel hieronder.

Indicatoren	2015	2014
Positie huurdersoordeel	7,1	7,0
Positie nieuwe huurders	6,9	7,2
Positie huurders met een reparatieverzoek	7,4	7,1
Positie vertrokken huurders	6,7	6,2

Aedes adviseert om de resultaten nog verder te verbeteren onder meer met de volgende acties:

- geef heldere informatie, tijdig en op maat;
- maak duidelijke afspraken;
- houd rekening met de wensen van de klant.

Zelf meten wij deze deelprocessen ook, zie de paragrafen voorafgaand.

Respectus: 'Veel ruimte voor actieve betrokkenheid'

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest
en haar bewoners

WoonInvest
in de regio

WoonInvest
in de samenleving

Heeft u een vraag
naar aanleiding van
dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).



Respectus is als huurdersvereniging een belangrijke overlegpartner voor WoonInvest. 'Er is humor, er wordt gelachen, maar er worden wel zaken gedaan. We zien dat afspraken worden nagekomen en dat vinden we belangrijk.' Dat zegt Paul Derks, voorzitter Respectus (midden). Ook Respectus-collega Cas Hoenstok (rechts) neemt deel aan het gesprek met André van Teijlingen, rayoncoördinator.

André van Teijlingen: Door de nieuwe Woningwet is een aantal zaken aangepast, ook in de overlegstructuur met de huurdersvereniging. Hoe kijken jullie aan tegen de samenwerking met WoonInvest?

Paul Derks: Wij vinden de samenwerking met drie groepen uiterst belangrijk. Dat zijn WoonInvest, Respectus en de bewonerscommissies. Alleen volgens de nieuwe wet ligt de verantwoordelijkheid voor het contact met de bewonerscommissies bij de verhuurder. Dat is soms jammer, omdat zij onze achterban zijn.

André van Teijlingen: Dus eigenlijk maaien we een beetje het gras voor jullie voeten weg?

Paul Derks: Het is inderdaad nu lastiger om die contacten te onderhouden, hoewel we inmiddels wel beschikken over contactgegevens. Wat dat betreft was de bijeenkomst in De Groene Loper eind 2015 fantastisch. Vanuit alle partijen – WoonInvest, Respectus en bewonerscommissies – konden mensen in groepen vrij met elkaar spreken over zaken als samenwerking en communicatie.

Cas Hoenstok: We hebben naar aanleiding van de bijeenkomst ook nieuwe bestuursleden gekregen. Door zo'n bijeenkomst leer je elkaar kennen, zie je wat alle partijen doen en voor elkaar kunnen betekenen.

Paul Derks: Ja, ook voor Respectus is het een mogelijkheid om haar rol helder te maken richting bewonerscommissies, en daarmee de bewoners.

André van Teijlingen: Kun je een voorbeeld noemen van activiteiten die binnen die rol vallen?

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest
en haar bewoners

WoonInvest
in de regio

WoonInvest
in de samenleving

Heeft u een vraag
naar aanleiding van
dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

Paul Derks: Wij kunnen bewonerscommissies bijvoorbeeld bijstaan in een renovatietraject. Zo hebben we aan de Van Zegwaardstraat een vergoeding voor de bewoners bedongen in verband met de extra overlast. Daarnaast praten wij mee over de prestatieafspraken en kunnen daarmee bij de gemeente bijvoorbeeld invloed uitoefenen op voldoende sociale woningen, nu en in de toekomst.

André van Teijlingen: Eens per drie maanden hebben jullie regulier overleg met WoonInvest, met de directeur-bestuurder en de manager Woondiensten. Hoe vinden jullie dat gaan?

Paul Derks: Het overleg is prettig en positief. Vrij kort nadat Marianne Straks afgelopen jaar als directeur-bestuurder aantrad, nam ze contact op om een afspraak te maken. Zij vindt het overleg belangrijk. En ook bij het overleg met de gemeente was ze er trots op dat 'haar' huurdersvereniging aanwezig was. Wij kunnen ook zeker zaken inbrengen, die uiteraard gefundeerd moeten zijn.

Cas Hoenstok: En als we vragen of iemand van WoonInvest kan ondersteunen in uitleg over bijvoorbeeld nieuwe wetgeving, komt er iemand langs. We worden echt serieus genomen.

André van Teijlingen: Voor wat betreft nieuwe regels en wetgeving is het hele traject rond de prestatieafspraken wel intensief geweest?

Paul Derks: Jazeker. Voorheen maakten alleen de corporaties en de gemeente met elkaar afspraken en had de huurdersorganisatie adviesrecht. Nu konden we een wezenlijke bijdrage leveren aan de afspraken rond bijvoorbeeld leefbaarheid en duurzaamheid. Vanaf

het begin stelden alle partijen zich open op. Het was ondanks het vele werk, dat wij als vrijwilligers doen, een prettig traject.

André van Teijlingen: Het hoofddoel is inderdaad om samen op te trekken om betaalbare huisvesting en verdere verduurzaming van de sociale huurwoningen te realiseren. Ook het 'langer thuiswonen van ouderen' vraagt veel aandacht, bijvoorbeeld om woningen geschikt te maken voor iemand met een zorgvraag. Daarnaast is samenwerking tussen partijen als gemeente, corporaties, huurdersorganisaties en de zorg onmisbaar om oplossingen te bieden.

Cas Hoenstok: Wat dat betreft sluit het beleidsplan van WoonInvest hier prima op aan in onze ogen.

Paul Derks: Over het beleidsplan 2015-2018 is met Respectus overleg gevoerd, zodat wij het huurdersbelang hierin konden behartigen, in balans met het belang van een (financieel) gezonde corporatie.

Cas Hoenstok: Respectus is een waakhond en geen klachtenbureau, zoals soms wordt gedacht. Individuele huurdersklachten moeten naar WoonInvest. Natuurlijk kunnen huurders wel een kopie aan ons sturen, zodat wij in de gaten kunnen houden of actie op de klacht volgt. Het meedenken over beleid, adviseren bij renovaties en gesprekspartner zijn, vraagt al flink wat uren werk per week.

André van Teijlingen: Soms is beleid misschien een beetje een ver-van-mijn-bedshow voor huurders?

Paul Derks: Klopt, tot er iets aan de hand is. Denk aan een renovatietraject dat anders verloopt dan



Van Zegwaardstraat Voorburg.

gedacht, inbraak bij de burens of iemand die (te) lang op een sociale huurwoning wacht.

André van Teijlingen: Juist daarom vindt WoonInvest het zo belangrijk al in een vroeg stadium te sparren met Respectus en andere partijen over zaken als preventie, groot onderhoud of toewijzingsbeleid. We zijn steeds bezig om de zaken voor nu én voor morgen samen goed te regelen.

Cees en Lenie Hannaart: 'Al zestig jaar woonplezier'

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest
en haar bewoners

WoonInvest
in de regio

WoonInvest
in de samenleving

Heeft u een vraag
naar aanleiding van
dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).



'In de beginjaren betaalden we 8,30 gulden huur per week en medewerkers van de woningbouw bezochten mijn ouders om te kijken wat voor vlees ze in de kuip hadden.' Zo ging dat in die tijd, vertelt Cees Hannaart, die inmiddels zestig jaar getrouwd is met Lenie Hannaart. Ze wonen met plezier al 52 jaar aan de Van Everdingenstraat in Voorburg. Pauline Weurding, rayoncoördinator, is bij de familie op bezoek.

Cees Hannaart: Ik vind het leuk om eerst wat historie te vertellen. We zitten namelijk al zestig jaar bij de stichting die nu WoonInvest heet. Ik werkte begin 1952 in een kleine apparatenfabriek in Voorburg als jongste bediende en kende mijn vrouw al drie jaar. Via een collega leerde ik mevrouw Laade-Tap kennen, de secretaresse van Woningbouwstichting Voorburg. Wij wilden graag een huis, maar moesten eerst lid worden van de woningbouwvereniging. Dat kostte 15 cent per week. Ze gingen bij mijn ouders langs om te kijken uit welk milieu ik kwam en ik moest eerst sparen voor de inrichting. Uiteindelijk kregen we in december 1955 een huis aan de Bruijnings Ingenhoseslaan, waar we acht jaar woonden.

Pauline Weurding: Jullie waren toen nog niet getrouwd?

Cees Hannaart: Haha, nee, mevrouw Laade-Tap kreeg nog een standje omdat zij ons een huis had toegewezen terwijl we niet getrouwd waren. We zijn dus in januari 1956 in het huwelijksbootje gestapt, vandaar groot feest afgelopen januari.

Pauline Weurding: En na acht jaar verhuisden jullie met de familie naar de Van Everdingenstraat?

Cees Hannaart: Ja, we hadden inmiddels drie kinderen en aan de Van Everdingenstraat is de vierde geboren. We hebben hier twee verdiepingen met vijf kamers en een tuin. Dus dat ging, zeker in die tijd, prima met z'n zessen.

Lenie Hannaart: De buurt is zo gezellig hier, met aardige burens. Ook de Marokkaanse familie hiernaast zijn toplui. Dat maakt ook dat we er al zo lang wonen. Jammer genoeg verliezen we wel wat lieve burens.

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest en haar bewoners

WoonInvest in de regio

WoonInvest in de samenleving

Heeft u een vraag naar aanleiding van dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

Toch heb ik het nog altijd goed naar m'n zin. Ik hoop hier te wonen tot m'n ogen dichtgaan.

Pauline Weurding: Wel eens overwogen om te verhuizen?

Cees Hannaart: Ik heb ooit wel gedacht aan een een-gezinswoning. Er werden destijds huizen gebouwd aan de Rodelaan, die je kon kopen met flink wat subsidie. Op het werk ging het toen wat minder, dus ik heb toch voor de veiligheid van huren gekozen. Bovendien wilde mijn vrouw eigenlijk niet weg uit deze straat.

Pauline Weurding: Het is een prettige straat met een actieve bewonerscommissie, met wie we twee keer per jaar vergaderen. Dat doen we overigens met alle bewonerscommissies. Met de bewonerscommissie hebben we enige tijd geleden een poster met de acht belangrijkste leefregels opgesteld, die in ieder portiek hangt. Het is nu duidelijk wat er van elkaar wordt verwacht. Hiermee proberen we overlast te voorkomen. Hoe ervaren jullie de contacten met WoonInvest?

Cees Hannaart: We hebben een intensieve periode van overleg gehad tijdens de renovatie van deze woningen rond 1990. Dat was een hele leuke tijd. We werden actief betrokken bij de renovatie. Zo bezochten we de leverancier van kunststof kozijnen en gingen we naar een voorbeeldproject kijken in Rotterdam.

Lenie Hannaart: Ik vond die tijd heerlijk. Lekker koffie drinken met de bouwvakkers, we praatten en rookten wat af. Een gezellige drukte. Volgens mij zijn we naar aanleiding van de renovatie gestopt met roken... Ze werkten overigens ook hard. We moesten wel zes weken douchen met een emmer, maar we kregen er niks van hoor.



Lenie en Cees Hannaart in gesprek met Pauline Weurding.

Pauline Weurding: Zien jullie veranderingen in die ruim vijftig jaar?

Cees Hannaart: We hebben nog steeds aardige burens, maar vroeger was je closer met elkaar.

Lenie Hannaart: Zo komt een vroegere buurman nog steeds bij ons op bezoek. Ook verzorgde ik met de buurvrouw samen de schoonmaak van het portiek. Het is overigens wel een zegen dat dit nu door WoonInvest wordt geregeld. Ik kan dat schoonmaakwerk niet meer zelf en ze houden het netjes.

Cees Hannaart: Daarnaast zijn natuurlijk de prijzen van de huren gewijzigd. In zestig jaar is dat zeker 100 keer zoveel geworden. Ook zijn de eisen van mensen ten aanzien van woonruimte anders geworden. Dit huis is nog in originele staat, maar de meeste mensen hebben muren doorgebroken om grotere kamers te creëren.

Pauline Weurding: Verder is alles steeds meer gedigitaliseerd. Ook WoonInvest communiceert steeds

vaker digitaal, via de website, met digitale formulieren en klachtenafhandeling. Dit mede in het kader van efficiency, zowel voor de bewoners zelf als voor WoonInvest. Hoe kijken jullie daar tegenaan?

Lenie Hannaart: Ik snap niets van die computers, maar mijn man heeft zelfs meer dan één tablet en kijkt met regelmaat op de website van WoonInvest. Onze kleinzoon die een master in ICT heeft, staat er soms versteld van wat hij allemaal weet.

Pauline Weurding: Zijn er nog zaken die jullie anders zouden willen zien?

Cees Hannaart: We wonen hier prima, maar alleen de portiekverlichting is echt aan vervanging toe. Ik houd de portiekverlichting bij en krijg van de huismeester af en toe wat lampjes, maar de armaturen zijn nu echt 'op'. Ze willen daar ledverlichting aanbrengen, maar dat is nog niet gebeurd. En een stenen schuur is nog een wens van ons, maar dat ligt bij de huurder zelf. Verder zo houden, we wonen hier al zestig jaar met veel plezier.

Leander Heeg: 'Gelukkig aan de Loolaan'

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest
en haar bewoners

WoonInvest
in de regio

WoonInvest
in de samenleving

Heeft u een vraag
naar aanleiding van
dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

Geerte Hokke: Een nieuwe woning betrekken start natuurlijk met de woningtoewijzing. Mensen reageren veelal op een woning via Woonnet Haaglanden. Dat loopt uiteen van enkele tientallen tot honderden reacties op een woning. Hoe is dat bij jou verlopen?

Leander Heeg: Ik moet je eerlijk zeggen dat ik in eerste instantie niet meer op een huurwoning rekende. Ik was al bij de particuliere verhuur aan het kijken. De aanpassing van de inkomenseis pakte voor mij goed uit. Ik kreeg ineens meerdere woningen aangeboden, te beginnen met de Paradijsstraat.

Geerte Hokke: En je bent toch op de Loolaan terechtgekomen?

Leander Heeg: Ja, bij de interessepeiling in de Paradijsstraat verliep het contact met de vorige huurders wat moeizaam. Daarom dacht ik: 'Ik wacht wel tot zij de sleutels hebben ingeleverd'. Daarop belde de woonconsulent dat er ook een woning aan de Loolaan beschikbaar kwam, waarop ik ook had ingeschreven. Nu, dat was de spijker op z'n kop.

Geerte Hokke: Je was de 23ste kandidaat, maar de overigen zijn door persoonlijke omstandigheden of doordat de gegevens niet in orde waren, afgewezen. Fijn dat we jou en je dochter blij konden maken met een passende woning. Je had meteen een positief gevoel?

Leander Heeg: Jazeker, het contact met de vorige huurder, die naar een woonzorgcentrum ging, verliep leuk en ook het contact met de opzichter. Omdat WoonInvest al mijn papieren al in bezit had, was de administratieve kant snel geregeld. In mijn werk als Sociaal Casemanager bij de gemeente Den Haag kom

Leander Heeg woont sinds kort aan de Loolaan in Voorburg. 'Het gevoel was meteen goed toen ik hier ging kijken. Ik zocht een leuke woonomgeving, met name voor mijn dochtertje. Die plek heb ik hier gevonden. De contacten met de woonconsulent verliepen prettig en snel.' Geerte Hokke, rayoncoördinator, is in gesprek met deze nieuwe huurder bij WoonInvest.



Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest en haar bewoners

WoonInvest in de regio

WoonInvest in de samenleving

Heeft u een vraag naar aanleiding van dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).



Leander Heeg en Geerte Hokke.

ik ook wel in aanraking met woningzoekenden, dus ik ken de procedures een beetje.

Geerte Hokke: Wat sprak je vooral aan in de Loolaan?

Leander Heeg: De kindvriendelijke omgeving. Dat vind ik belangrijk voor mijn dochtertje van tien. Aan de Loolaan woont een leuke mix van ouderen en jonge gezinnen, de buurt is gezellig en de mensen zijn vriendelijk. Ook de mogelijkheid om mee te denken bij het opknappen van mijn woning vond ik prettig. Als huurder krijg je bijvoorbeeld een keuze in keukenbladen en -tegels.

Geerte Hokke: Hoe trof je de woning dan aan?

Leander Heeg: Het huis is van buiten prachtig opgeknapt, maar binnen was het nog in originele staat. Volgens mij op verzoek van de vorige bewoner. Een douche in een kast vind ik niet meer helemaal

van deze tijd. Gelukkig vond WoonInvest dat ook. Samen met de opzichter en de aannemer hebben we een ronde door het huis gemaakt. Ik kon bijvoorbeeld meedenken over de plek van de radioatoren. Van één kamer is een badkamer gemaakt. Het huis heeft nu dus een woonkamer en twee slaapkamers, helemaal prima voor ons.

Geerte Hokke: En hoe vond je de oplevering gaan?

Leander Heeg: Ik ben zelf bij de oplevering met de aannemer geweest. Er waren nog een paar kleine restpuntjes, maar dat had geen invloed op het tekenen van het huurcontract. Gelukkig, want ik wilde maar wat graag deze woning in. Ik woonde na mijn scheiding tijdelijk in Palenstein in Zoetermeer. Ik vond dat niet zo'n geschikte wijk voor kinderen om in op te groeien. Alleen het systeemplafonnetje in het toilet vind ik niet helemaal netjes: halverwege het raam. Misschien dat ik dat zelf nog even strak trek. Ik ben toch van plan hier lang te wonen.

Geerte Hokke: We merken inderdaad dat er weinig doorloop is in deze wijk. De Loolaan en omgeving is een geliefde buurt.

Leander Heeg: Het is ook leuk om in een monument te wonen. Volgens mij is dit het eerste complex van de woningbouwvereniging, uit 1919. Ik kwam bij het opknapwerk nog handbewerkte trapspijlen tegen achter de betimmering. Prachtig vind ik die historische details. Ik vind het heerlijk om te klussen, maar de luxe van een huurwoning vind ik ook wel prettig. Dat je, als de CV-ketel hapert, gewoon de woningbouw kunt bellen. Sowieso verlopen de contacten met WoonInvest goed. Dat komt denk ik ook omdat zij niet zo groot zijn als bijvoorbeeld Vestia. Je kunt rechtstreeks bellen met de woonconsulent of de opzichter. Bij WoonInvest geldt nog de menselijke maat.

Geerte Hokke: En wij vinden het prettig contact met de huurders te hebben, zodat we weten wat er leeft in onze woongebouwen. Daarvoor hebben we ook bewonerscommissies, bijvoorbeeld voor de woningen aan de Loolaan.

Leander Heeg: Ik zou me misschien best willen inzetten voor deze bewonerscommissie. Tenslotte moet je samen de wijk leefbaar houden. Wat dat betreft vind ik het ook goed dat jullie betrokkenen in het jaarverslag aan het woord laten. Het moet lekker leesbaar zijn, naast de verplichte, financiële kost die natuurlijk geëist wordt door de autoriteiten. Dat moet je maar net interesseren als huurder. Een prijsvraag erin of een beknopte versie voor bewoners van het jaarverslag is misschien ook een suggestie. In elk geval is het belangrijk goed te blijven communiceren met huurders. Mijn ervaring met WoonInvest is op dat punt goed.

WoonInvest in de regio

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest en haar bewoners

WoonInvest in de regio

- › Invloed op beleid
- › Beschikbaarheid
- › Woonruimteverdeling
- › Regelkracht
- › Investerings
- › Leefbaarheid

WoonInvest in de samenleving

Heeft u een vraag naar aanleiding van dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

Invloed op beleid

WoonInvest voert als woningcorporatie wettelijke volkshuisvestingstaken uit. De invloed op het beleid van WoonInvest wordt in grote mate bepaald door de Rijksoverheid. Zij bepaalt hoe de woonruimteverdeling en de nieuwbouwwoningen er uit moeten zien en bepaalt de investeringscapaciteit. Vooral het laatste wordt een steeds grotere uitdaging.

De investeringen staan onder druk, omdat WoonInvest moet meebetalen aan de verhuurdersheffing, een verplichte belasting aan het Rijk. Wij moeten daardoor steeds creatiever zijn om de financiële middelen te vinden om onze woningen (energetisch) te verbeteren en nieuwe duurzame woningen te bouwen voor onze doelgroep.

Blijf bij de kern

In ons beleidsplan 'Blijf bij de kern' is gekozen voor huisvesting van mensen met een zorgbehoefte en voor een duurzame woningvoorraad. Bepalend hierin is ook de herziening van de Woningwet die per 1 juli 2015 is ingegaan. Hierin krijgen woningcorporaties als werkdomrein om woningen te bouwen en te beheren voor mensen met een laag inkomen. Dit valt onder Diensten van Algemeen Economisch Belang, afgekort DAEB-activiteiten. Hierin wordt de betaalbare voorraad benadrukt die is bestemd voor huishoudens met een inkomen dat valt onder de huurtoeslaggrenzen. Het zogenaamde passend toewijzen.



Zo hebben wij financiële ruimte (bezuinigingen) moeten maken in de meerjarenbegroting om uitvoering te kunnen geven aan het beleidsplan. Ook zijn er levensduren van bouwdelen verlengd en eenheidsprijzen aangepast. Levensduren verlengen kan, omdat de gebruikte materialen steeds beter zijn geworden en de bedragen zijn aangepast aan de bedragen die in de markt gangbaar zijn. Anderzijds hebben we investeringen toegevoegd om binnen enkele jaren alle geisers en open verbrandingstoestellen te verwijderen. Dit jaar gaan we voor vijf complexen plannen opstellen om de woningen energetisch te verbeteren en het binnenmilieu aan te pakken in de woningen.

Toewijzing

WoonInvest krijgt steeds meer te maken met bewoners die niet veel te besteden hebben. Doordat vanuit het Rijk is bepaald dat 80% van de woningen moet worden toegewezen aan bewoners met een inkomen tot € 34.911 (prijsspeil 2015), wordt steeds meer van WoonInvest verwacht. In het verleden konden wij bij groot onderhoud diverse werkzaamheden voor eigen rekening van de bewoners uitvoeren. Nu komen er elk jaar circa 500 bewoners bij die aan bovengenoemde inkomenstoets moeten voldoen. Zij hebben dus weinig financiële middelen om deze extra voorzieningen aan te schaffen. Omdat daarnaast een sterke vergrijzing optreedt, moeten we steeds meer hulp bieden bij planmatige onderhoudswerken. Te denken valt aan het verplaatsen van zware wasmachines en koelkasten omdat de keuken en badkamer moeten worden gerenoveerd.

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest en haar bewoners

WoonInvest in de regio

- › Invloed op beleid
- › Beschikbaarheid
- › Woonruimteverdeling
- › Regelkracht
- › Investerings
- › Leefbaarheid

WoonInvest in de samenleving

Heeft u een vraag naar aanleiding van dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

Toewijzingen naar inkomenscategorie 2015

Inkomenscategorie	Aantal toewijzingen	%
Inkomen t/m € 29.825	429	74%
Inkomen € 29.826 t/m € 34.911	81	14%
Inkomen boven € 34.911	42	7%
Inkomen onbekend	26	4%
Totaal toewijzingen	578	100%

Door samen te werken en goed te luisteren naar onze stakeholders kunnen we onze beleidsplannen aanpassen naar wat er leeft in de maatschappij. Zo hebben we regelmatig contact

met bewonerscommissies, politie en de gemeente Leidschendam-Voorburg.

Betaalbaarheid duurzaam gerenoveerde woningen

WoonInvest gaat de komende jaren diverse complexen duurzaam renoveren. In het 'oude' Strategisch Voorraadbeheer waren deze complexen gelabeld voor herstructurering. We gaan de exploitatietijd van deze complexen weer met minimaal 25 jaar verlengen. Door het treffen van uitstekende isolatiemaatregelen houden we de woonlasten laag en blijven deze complexen bereikbaar voor de bewoners onder de gestelde inkomenstoets.



Beschikbaarheid

WoonInvest heeft een maatschappelijke taak om te voorzien in woningen voor mensen met de kleine portemonnee en kwetsbare groepen. Ook in 2015 stelde WoonInvest woningen beschikbaar voor verschillende bijzondere doelgroepen. Om de woningen goed bereikbaar te houden, bekijken we ook de beschikbaarheid van woningen naar prijsklasse.

Voor zorg- en hulpinstanties

Een voorbeeld van maatschappelijk vastgoed is het complex in Den Haag Leidschenveen, waar wij vijftien woningen verhuren aan de kwetsbare cliënten van RIBW Fonteynenburg. Wonen onder begeleiding vanuit Fonteynenburg is gericht op het benutten van de talenten en de mogelijkheden van cliënten. Uiteindelijk doel is dat zij zo zelfstandig mogelijk wonen en leven in de wijk.

Deze vijftien toewijzingen vallen onder de maximaal 5% vrijkomende woningen die wij beschikbaar stellen aan speciale doelgroepen. Op ongeveer 600 mutaties zijn dat zo'n dertig woningen. Wij wijzen ook toe aan andere zorg- en hulpinstanties, zoals LIMOR, GGZ Haagstreek, Philadelphia, Middin, Jeugdformaat, het Jeugd Interventie Team (JIT) en Reclassering.

Meer lezen over dit onderwerp? Ga naar '[Effectieve woonruimteverdeling](#)'.

De vergrijzing neemt nog steeds toe. We zien dan ook een toenemende behoefte in passende huisvesting voor ouderen en zorgbehoevenden. We leveren onze bijdrage onder andere door ouderen actief te begeleiden bij het vinden van passende

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest en haar bewoners

WoonInvest in de regio

- > Invloed op beleid
- > Beschikbaarheid
- > Woonruimteverdeling
- > Regelkracht
- > Investerings
- > Leefbaarheid

WoonInvest in de samenleving

Heeft u een vraag naar aanleiding van dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

woonruimte, waaronder aanleun- en zorgwoningen. Daarnaast passen we een deel van onze woningen gericht aan voor deze doelgroep.

We hebben verder de afspraak gemaakt om zorgwoningen in Leidschendam-Voorburg 'om en om' toe te wijzen: vanuit de algemene wachtlijst en de eigen wachtlijst van de zorginstelling. Dit valt onder lokaal maatwerk. In 2015 zijn op deze wijze twee zorgwoningen toegewezen.

Statushouders

Statushouders vormen een groep apart. WoonInvest wees aan hen in 2015 36 woningen toe. Meer lezen over dit onderwerp? Ga naar '[Betaalbaar wonen](#)'

Woningen naar prijsklasse

WoonInvest heeft een gelijk deel goedkope, bereikbare en dure woningen; tweederde van onze voorraad bestaat uit betaalbare woningen.

Aantallen woningen naar prijsklasse per 1 januari 2016

Prijsklasse	Netto huurklassen	*EGW	*MGW	Ouderen	Overig	Totaal
Goedkope voorraad	- t/m € 409,92	57	936	120	32	1.145
Betaalbare voorraad 1 ^e aftoppingsgrens	€ 409,93 t/m € 586,68	430	2.648	539	84	3.701
Betaalbare voorraad 2 ^e aftoppingsgrens	€ 586,69 t/m € 628,76	162	391	261	34	848
Bereikbare voorraad	€ 628,77 t/m € 710,68	398	458	238		1.094
Dure voorraad	vanaf € 710,69	868	307	73	21	1.269
Eenheden in verzorging					574	574
Woonwagen/standplaatsen					24	24
Eindtotaal		1.915	4.740	1.231	769	8.655

* EGW = eengezinswoningen

* MGW = meergezinswoningen



Hoogkwalitatieve eengezinswoningen aan de Rozenlaan in Leidschendam.

We verkochten in 2015 in totaal 36 woningen. Deze gingen voor een aanzienlijk deel, 37%, naar de volkshuisvestelijke inkomensgroepen tot € 34.911.

Bijna de helft, 47%, ging naar huishoudens met een middeninkomen.

Verkochte woningen in 2015

Inkomensgroep	Aantal	%
< € 34.911	14	36,8%
€ 34.911-€ 44.800	18	47,4%
> € 44.800	4	10,5%
Totaal	36	100%

De gemiddelde verkoopprijs bedroeg € 132.338 per woning.

In 2016 verwachten we 29 woningen te verkopen, waarvan twintig in de sociale sector, zeven Koopgarantwoningen en twee in de dure huurcategorie.

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest en haar bewoners

WoonInvest in de regio

- > Invloed op beleid
- > Beschikbaarheid
- > Woonruimteverdeling
- > Regelkracht
- > Investerings
- > Leefbaarheid

WoonInvest in de samenleving

Heeft u een vraag naar aanleiding van dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

Effectieve woonruimteverdeling

WoonInvest wil haar woningen goed, eerlijk en effectief toewijzen aan huishoudens die niet zelf in hun woonruimte kunnen voorzien. Hierin werkt WoonInvest samen met veertien andere woningcorporaties in de Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH). De SVH-corporaties hebben het woningbemiddelingssysteem (WBS) voor de woonruimteverdeling ontwikkeld. Dit regionale woonruimteverdeelsysteem zorgt voor een transparante en efficiënte woonruimteverdeling in de regio.

Managementgegevens SVH

Vier keer per jaar presenteert de SVH hierover managementgegevens aan de deelnemende gemeenten. Bijvoorbeeld over aangeboden woningen naar huurklassen, toegewezen woningen naar huishoudtype en inkomenscategorie. WBS heeft slimme tools waarmee woningzoekenden hun zoekprofiel kunnen vastleggen. Ze kunnen er ook hun kans

op een specifieke woning mee berekenen. In 2015 is ook een woonlastentool aan de geadverteerde woning toegevoegd met daarin de energielasten. Dan kan de woningzoekende nog gericht kiezen. We onderzoeken gegevens van woningzoekenden voordat we ze een woning aanbieden. Zo vragen wij om een uittreksel uit de gemeentelijke basisadministratie en een inkomensverklaring. Doorstromers vragen we ook een verhuurdersverklaring over huurbetaling en overlast. Wij bieden de vrijkomende woningen aan via de website www.woonnet-haaglanden.nl. Ons verhuurproces verloopt geheel digitaal. Desgewenst kunnen woningzoekenden een 'woonkrant op maat' bij alle corporaties en gemeenten verkrijgen.

Via het WBS verdeelt WoonInvest de woningen evenwichtig en rechtvaardig, waarbij we kijken naar inkomens en huishoudensgrootte. Afspraken hierover zijn opgenomen in de Regionale Prestatieafspraken 2015 - 2019, die de gemeenten en woningcorporaties met elkaar sloten.

Bij de woonruimteverdeling houden we rekening met omvang van het huishouden en de woninggrootte.

Aantal toewijzingen per soort huishouden

Soort huishouden	Aantal kamers							Totaal	Percentage
	1	2	3	4	5	6	Standplaats		
1 persoons huishouden	51	118	110	19	1			299	52%
2 persoons huishouden	2	16	59	44	3		1	125	22%
3 persoons huishouden			17	60	9			86	15%
4 persoons huishouden				31	13			44	8%
5 persoons huishouden				9	8	1		18	3%
6 persoons huishouden			1		5			6	1%
	53	134	187	163	39	1	1	578	100%



De grotere woningen gaan naar gezinnen met kinderen; eenpersoonshuishoudens kunnen kleinere woningen huren. In 2015 ging 89% van de kleinere woningen (maximaal twee kamers) naar eenpersoonshuishoudens. De grotere woningen gaan vooral naar de grotere huishoudens.

We onderscheiden verschillende doelgroepen, zoals ouderen en huishoudens met kinderen in de woningtoewijzing en monitoren hun positie op

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest en haar bewoners

WoonInvest in de regio

- › Invloed op beleid
- › Beschikbaarheid
- › Woonruimteverdeling
- › Regelkracht
- › Investerings
- › Leefbaarheid

WoonInvest in de samenleving

Heeft u een vraag naar aanleiding van dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

Wachttijden voor een woning

Huishoudomvang	Wachttijd in maanden			Toename wachttijd	
	2013	2014	2015	t.o.v. 2014	t.o.v. 2013
1 persoon	27	30	32	7%	19%
2 personen	29	30	34	13%	17%
3 personen	28	29	30	3%	7%
4 personen	34	37	37	0%	9%
5 personen	43	47	51	9%	19%
6 en meer personen	46	44	54	23%	17%

de sociale woningmarkt met slaagkansen. Indien een doelgroep te zeer afwijkt, bezien we welke correctie mogelijk is. We zien bijvoorbeeld dat de positie van grotere huishoudens met kinderen onder druk staat. Wat voor specifieke maatregelen zijn er mogelijk? Dat bespreken we regionaal.

De sociale woningmarkt is krappere geworden; de gemiddelde wachttijd voor een woning is sinds 2013 toegenomen. Dit geldt vooral voor grotere gezinnen.

Voor grotere gezinnen worden op regionaal niveau uitzonderingssituaties overwogen. Tegelijk lopen de

Slaagkans naar inkomen 2015

Inkomensklasse	Slaagkans	Verhuringen	Huishoudens
Minima	15,9%	5.883	36.980
Overig HT*-doelgr	11,0%	1.997	18.170
Midden inkomen (<1,5x HT)	15,3%	1.762	11.497
Boven midden inkomen	17,8%	119	669
Niet in te delen			442
Totaal	14,4%	9.761	67.758

* HT = Huurtoeslag

slagkansen van de verschillende sociale doelgroepen uiteen. De minima hebben relatief een hogere slagkansen.

Regels en lokaal maatwerk

We gebruiken in de regio Haaglanden dus eenduidige regels. Als uitzondering is op gemeenteniveau 25% lokaal maatwerk mogelijk. Met lokaal maatwerk kunnen de corporaties zelf specifieke toewijzingsafspraken maken met de gemeente. Die stemmen we af binnen de regio Haaglanden. We overleggen gezamenlijk over het lokaal maatwerk en wat we daarin van elkaar kunnen leren en of overnemen. Lokaal maatwerk kan ook heel specifiek zijn. Zo heeft WoonInvest al enkele jaren een pilot wonen en zorg. In de nabijheid van zorgcentra hebben we een aantal wooncomplexen gelabeld voor ouderen met een zorgvraag. Dit zijn vijf woningcomplexen (357 woningen) met een gemiddelde mutatiegraad van 11,4% in 2015.

Meer weten over deze pilot? Ga naar '[Huisvesten bijzondere doelgroepen](#)'

In 2015 heeft WoonInvest 29 toewijzingen gedaan via Lokaal Beleid, zeventien in de categorie leefbaar/



Aanleunwoningen aan de Klaverweide in Voorburg nabij woonzorgcentrum De Mantel.

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest en haar bewoners

WoonInvest in de regio

- › Invloed op beleid
- › Beschikbaarheid
- › Woonruimteverdeling
- › Regelkracht
- › Investerings
- › Leefbaarheid

WoonInvest in de samenleving

Heeft u een vraag naar aanleiding van dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

sociaal, tien in de categorie maatwerk en twee aanleunwoningen.

Speciale verzoeken

Daarnaast zijn er speciale vragen, zoals zwevende woningen bij zorginstellingen en woningen voor statushouders vanuit de gemeente. Deze laatste groep groeit snel. Wij wezen hen 36 woningen toe buiten de woonruimteverdeling om. Dit deden we om de taakstelling die de gemeente heeft te kunnen invullen

Meer weten over dit onderwerp? Ga naar '[Betaalbaar wonen](#)'.

Aantallen toewijzing per kanaal / doelgroep

Kanaal / doelgroep	Aantal	Percentage
Via de website	354	61%
Direct te huur, via Woonnet Haaglanden	51	9%
Loting, via Woonnet Haaglanden	10	2%
Verhuur via derden (3B-wonen, AWS)	5	1%
Instellingen (St. Duinrust, Jeugdformaat, RIBW Fonteynenburg, Anton Constandse)	34	6%
Overig (omzetting huurcontract, doorschuiving, leefstijl, MIVA)	5	1%
Woningruil	5	1%
Statushouders (woningen voor)	36	6%
Wachtlijst (InHolland)	34	6%
Directiebesluit	2	0%
Vrije sector	13	2%
Lokale beleidsruimte	29	5%
Totaal	578	100%



Vanuit de gemeente komen soms speciale verzoeken inzake woonruimteverdeling.

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest en haar bewoners

WoonInvest in de regio

- > Invloed op beleid
- > Beschikbaarheid
- > Woonruimteverdeling
- > Regelkracht
- > Investerings
- > Leefbaarheid

WoonInvest in de samenleving

Heeft u een vraag naar aanleiding van dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

Regelkracht

Om de ontwikkelingen in de volkshuisvesting regionaal goed te regelen, maken we prestatieafspraken en afspraken over duurzaamheid. Daarnaast hebben we te maken met de economische crisis en bezuinigingen in de zorg. Huurachterstanden en betalingsproblematiek kregen dus ook in 2015 veel aandacht. We hebben enerzijds regels om (betalings)problemen te voorkomen. Anderzijds werken we samen met partners als de gemeente om huurders te ondersteunen bij hun betalingsproblemen.

Prestatieafspraken

Begin 2015 zijn de regionale prestatieafspraken van 2015 tot en met 2018 gemaakt. Belangrijke punten in de prestatieafspraken zijn de positie van de woningzoekenden, de ontwikkeling van de woningvoorraad, de woonlasten en duurzaamheid, het sociaal domein en de monitoring daarvan. Zowel in het beleidsplan 'Blijf bij de kern', als in de lokale prestatieafspraken met de gemeente Leidschendam-Voorburg, wordt aandacht besteed aan deze onderwerpen. De uitgangspunten van ons beleid en de prestatieafspraken met de gemeente zijn nader uitgewerkt in ons portefeuilleplan. Dit portefeuilleplan laat duidelijk de bijdrage van WoonInvest zien. Afronding volgt in 2016.

Daarnaast is in 2015 ook overlegd met de collega-corporaties en SVH over het duurzaamheidsbeleid en binnen de lokale prestatieafspraken over de 'rode dakencomplexen'. Dit zijn complexen waar de woonlasten relatief hoog zijn ten opzichte van andere complexen. In 2016 wordt bepaald wat dit voor de complexen van WoonInvest inhoudt.

Huurachterstanden/ betalingsproblematiek

WoonInvest heeft vanwege de economische crisis de betalingsproblematiek nadrukkelijker onder de aandacht gebracht. Ook in 2015 zijn er nog veel huurders geweest die hun baan verloren hebben, waardoor zij op uitkeringen zijn aangewezen. Dit veelal met als gevolg dat bij de huurder betalingsproblemen ontstaan. Daarnaast blijven ouderen en bewoners uit kwetsbare doelgroepen steeds vaker op zichzelf wonen. Vanwege doorgevoerde bezuinigingen in met name de zorg is er steeds minder zicht op hun financiële situatie. We zien dat het aantal aanvragen voor schuldsaneringen in 2015 is toegenomen van gemiddeld 40 naar 50 aanvragen. In 2016 zet deze trend door naar 60 aanvragen.

Schuldsanering

Om huisuitzettingen te voorkomen, schakelen wij tijdig de Plangroep van de gemeente Leidschendam-Voorburg of Den Haag in. Samen met de gemeente worden huurders geholpen bij betalingsproblemen om huisuitzetting te voorkomen. Ook in 2016 wordt dit beleid voortgezet. We hebben dan ook weinig ontruimingens wegens huurschuld.

WoonInvest werkt voorzover het geen recidivisten betreft en mits de huurder zelf wil meewerken, altijd mee aan een minnelijk schuldsaneringstraject. Dit beleid wensen wij in 2016 ook te hanteren.

Huisuitzettingen voorkomen

We werken samen met de gemeente om te voorkomen dat we huurders onnodig uit hun huis moeten zetten bij huurachterstand of sociale problemen.

Kengetallen ontruimingens wegens huurschuld 2013 – 2015

Ontruimingens	2013	2014	2015
Bewoonde Staat	6	3	3
Onbewoonde Staat	15	24	18
Totaal	21	27	21

In overleg met andere instanties wordt bekeken of:

- het mogelijk is de betalingsachterstand niet verder te laten oplopen;
- de huurder de achterstand later kan inlopen.

Er wordt niet alleen gekeken naar de financiële problemen, maar ook naar eventuele sociale en medische zaken, zoals verslavingsproblemen. Huisuitzettingen door huurschuld willen we zoveel mogelijk voorkomen. Wij doen daar alles aan en



Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest en haar bewoners

WoonInvest in de regio

- > Invloed op beleid
- > Beschikbaarheid
- > Woonruimteverdeling
- > Regelkracht
- > Investerings
- > Leefbaarheid

WoonInvest in de samenleving

Heeft u een vraag naar aanleiding van dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

huishoudens die hulp accepteren, zetten wij nooit uit. Deze instelling leidt ertoe dat wij in 2015 slechts drie ontruimingen wegens huurschuld hadden. Huisuitzettingen wegens overlast komen heel weinig voor.

Uit de cijfers blijkt echter dat ons restrictieve ontruimingsbeleid wel leidt tot een toenemend aantal betalingsregelingen. In 2015 waren dit er nog 120, maar begin 2016 is dit aantal gestegen naar 135. Bij de deurwaarder zijn in 2015 gemiddeld 270 zaken in behandeling.

We slagen erin onze huurachterstand beneden de 1% van onze bruto jaarhuur te houden. Wel waren we € 51.000 kwijt aan schuldsaneringstrajecten; in 2014 was dat € 50.000. Voor 2016 verwachten we € 60.000 te moeten afschrijven gezien het toenemend aantal schuldsaneringen.

Calamiteiten

WoonInvest heeft met de gemeente in 2015 overleg gevoerd over de manier van samenwerken tussen de gemeente en WoonInvest in geval van een calamiteit. In Nederland zijn de afgelopen jaren meerdere calamiteiten geweest die op huurders een grote impact hebben gehad. Voorbeelden hiervan zijn instortingen, asbest en brand. Bij grootschalige calamiteiten is een goede samenwerking van groot belang en van essentiële waarde. Hierdoor kunnen gedupeerden beter en sneller geholpen worden. De gemeente en WoonInvest wensen deze samenwerking nader af te stemmen. Hiertoe koppelt WoonInvest het calamiteitenplan van de gemeente aan haar eigen plan. In 2016 werkt WoonInvest dit plan verder uit en wordt dit geïmplementeerd in de organisatie.



Investerings

WoonInvest doet investeringen om de voorraad beschikbare woningen op peil te houden. De investeringen in 2015 kunnen onderverdeeld worden in investeringen voor de bestaande voorraad en voor de nieuwe voorraad.

In de bestaande voorraad is een onderscheid te maken in investeringen in duurzaamheidsmaatregelen en onderhoudswerkzaamheden. Voor een aantal woningen hebben wij groot onderhoud voorbereid en in uitvoering. Bij het onderhoud bepalen we ook of duurzaamheidsmaatregelen meegenomen kunnen worden, zoals het toepassen van een HR-ketel bij vervanging van een CV-ketel en het toepassen van HR++ glas bij kozijnvervanging. Ook in 2016 gaan we bij groot onderhoud en planmatig onderhoud 410 CV-ketels vervangen door HR ketels en in 37 woningen

wordt een complete CV-installatie aangelegd. Bij groot onderhoud aan 144 woningen brengen we vloer- en dakisolatie aan, evenals HR++-glas.

Energie-Index

De duurzaamheidsmaatregelen van WoonInvest dragen bij aan een verbetering van de Energie-Index, voorheen het Energielabel. De Energie-Index is een maat voor de energiezuinigheid van een huis en telt mee in het puntenaantal van een zelfstandige huurwoning. Voor het verbeteren van de energiezuinigheid neemt WoonInvest bij het planmatig onderhoud isolerende maatregelen. Zo plaatsen we bij de vervanging van kozijnen gelijk HR++-glas en brengen we bij de vervanging van dakbedekking direct dakisolatie aan.

Meer weten over de Energie-Index? Ga naar '[Energieverbruik & duurzaamheid](#)'.

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest en haar bewoners

WoonInvest in de regio

- › Invloed op beleid
- › Beschikbaarheid
- › Woonruimteverdeling
- › Regelkracht
- › Investerings
- › Leefbaarheid

WoonInvest in de samenleving

Heeft u een vraag naar aanleiding van dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

Balkononderzoek

WoonInvest is in 2014 een onderzoek gestart naar de kwaliteit van spouwankers en naar de kwaliteit van vrij uitkragende balkon- en galerijvloeren. In 2015 is dit onderzoek afgerond. Uit het onderzoek bleek in één complex in de Heuvelwijk de ligging van de wapening in het beton niet juist te zijn. Met name bij zware belasting van de vloeren kan dit een risico vormen. WoonInvest ging na dit onderzoek aan de slag met een plan om de balkons te versterken. We hebben hiervoor een nieuw, VVUV-systeem toegepast. VVUV-systeem staat voor Verankeringsysteem van Vogel voor Uitkragende betonnen Vloeren. De oplossing is door specialsiten uitgewerkt en door de gemeente Leidschendam-Voorburg goedgekeurd. Hierna heeft WoonInvest direct het nieuwe systeem geïmplementeerd. Vanwege het succesvolle systeem en het adequate handelen van WoonInvest konden de bewoners slechts twee weken geen gebruik maken van hun balkon.

Wmo

Gemeenten moeten ervoor zorgen dat mensen zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. Zij zijn verantwoordelijk voor de ondersteuning van mensen die niet op eigen kracht zelfredzaam zijn, via de Wet maatschappelijke ondersteuning. Het gaat om: begeleiding en dagbesteding, ondersteuning om de mantelzorger tijdelijk te ontlasten, een plaats in een beschermde woonomgeving voor mensen met een psychische stoornis en opvang in geval van huiselijk geweld. Ook in 2015 werd regelmatig door huurders een verzoek bij WoonInvest gedaan om medewerking te verlenen aan een voorziening vanuit de Wmo. Het aantal was iets meer dan in 2014, maar aanmerkelijk minder dan de jaren ervoor. In 2015 waren het er 38 (33 in 2014).

In de nieuwe regelgeving kunnen verhuurders geen voorwaarden meer stellen aan het aanbrengen van de voorzieningen; verhuurders zijn verplicht toe te staan dat een Wmo-voorziening wordt aangebracht. Huurders kunnen nu zelf een aannemer regelen en de financiële kant afhandelen met de gemeente. Wel moet de eigenaar, in ons geval WoonInvest, tijdens de Wmo-procedure in de gelegenheid worden gesteld zijn mening over de voorgenoemde aanpassingen te geven.

Nieuwbouw

Een belangrijk nieuwbouwproject van WoonInvest is zorgcentrum Rustoord in Voorburg. Deze nieuwbouwontwikkeling heeft in 2015 vooral in het teken gestaan van de bezwaarprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bezwaar richt zich op de afgegeven omgevingsvergunning voor het zorgcentrum. Op één punt heeft de raad, eind 2015, de omwonenden in het gelijk gesteld. In overleg met de gemeente en WoonZorgcentra Haaglanden, de huurder van het

centrum, is het plan aangepast en wederom ter visie voorgelegd. Ook hiertegen is bezwaar bij de Raad van State ingediend; hierover heeft de raad nog geen uitspraak gedaan.

Ontwikkeling van de voorraad

In 2015 hebben wij geen woningen gesloopt. Ook zijn geen woningen van andere organisaties overgenomen. Ook waren er geen projecten in 2015 in uitvoering.

Kengetallen 2015

Waarderingscijfer tevredenheid huurders dagelijks onderhoud	7,7
Kosten saneren asbest	€ 268.700
Woningen waar open verbrandingstoestellen zijn verwijderd	14
Aanbrengen 68 HR ketels	€ 116.800
Klachten- en mutatieonderhoud	€ 2.650.000
Planmatig onderhoud (in eigen beheer*)	€ 3.690.000

* Inclusief vervangingsonderhoud



Art impressie van
Rustoord in Voorburg.

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest en haar bewoners

WoonInvest in de regio

- > Invloed op beleid
- > Beschikbaarheid
- > Woonruimteverdeling
- > Regelkracht
- > Investerings
- > Leefbaarheid

WoonInvest in de samenleving

Heeft u een vraag naar aanleiding van dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

Doelen voor 2016

WoonInvest zal in 2016 geen woningen slopen of woningen overnemen van andere organisaties. De bouw van het zorgcentrum Rustoord start na een gunstige uitspraak van de Raad van State in 2016. Ook worden twee groot onderhoudsprojecten in Voorburg aan de Broekslootkade en Rozenboomlaan (complex 2013 en 2024) uitgevoerd. Daarbij worden open

verbrandingstoestellen verwijderd en de woningen geïsoleerd. Daardoor zal de Energie-Index verbeteren. In 2016 gaan we ook het opgezette portefeuilleplan verder uitwerken. Dit plan moet ervoor zorgen dat WoonInvest weer meer investeringsmogelijkheden krijgt om de doelgroepen uit het beleidsplan nog beter te bedienen.

Het gebouw aan de Monseigneur Van Steelaan / Prinses Beatrixlaan.



Leefbaarheid

WoonInvest investeert in de leefbaarheid in buurten en wijken, omdat wij streven naar wijken waar het prettig wonen en leven is. Dit doen wij veelal samen met de gemeente en/of de verantwoordelijke partijen in de betreffende wijk. We hebben enkele grote projecten hierna beschreven. Daarnaast sponsoren we kleine activiteiten om de leefbaarheid in de woonomgeving van onze huurders te verbeteren

Monseigneur Van Steelaan / Prinses Beatrixlaan

Dit complex heeft te kampen met overlast van (criminele) jongeren en vandalisme. De tweede helft van 2015 zijn er problemen geweest tussen jongeren, van wie enkelen in het complex wonen, en een van de bewoners.

Bewoners die de regels overtreden, denk aan fietsen in de lift en illegaal gebruik van de brandtrap, schrijven wij aan. Betrokkenen krijgen een boete. Het cameratoezicht wordt helaas minder effectief omdat bewoners en bezoekers hiervan op de hoogte zijn en hierop anticiperen door hun gezicht te bedekken. Er is regelmatig overleg met politie en gemeente in het kader van JORP (Jeugd Op het Rechte Pad). Over verbeteringen kan nog geen melding worden gemaakt.

Complex A. Verweijstraat/ Queridostraat

In overleg met de bewonerscommissie zijn leefregels opgesteld en naar de bewoners in het complex gecommuniceerd. Hen wordt gevraagd om akkoord te gaan met het uitvoeren van de schoonmaak door een schoonmaakbedrijf. Voor de oudere bewoners

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest en haar bewoners

WoonInvest in de regio

- › Invloed op beleid
- › Beschikbaarheid
- › Woonruimteverdeling
- › Regelkracht
- › Investerings
- › Leefbaarheid

WoonInvest in de samenleving

Heeft u een vraag naar aanleiding van dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

wordt het schoonhouden van de algemene ruimten te zwaar. Daarnaast dragen niet alle bewoners bij aan de schoonmaak, zodat steeds dezelfde bewoners dit op zich nemen. Het risico op vervuiling is hierdoor aanwezig. Het is nog te vroeg om te constateren of verbetering is opgetreden.

Complex Laan van Leidschenveen

In overleg met de bewonerscommissie is een aantal maatregelen afgesproken om de leefbaarheid en veiligheid in het complex te verbeteren. Zo zijn de openingen in de parkeergarage dichtgezet en is een nieuwe, stevige garagedeur geplaatst. Ook is een deel van de vloer van de parkeergarage gecoat in verband met gladheid bij nat weer. Verder is de verlichting in de openbare ruimte aangepast, in verband met toenemende elektrakosten. De bewonerscommissie heeft hierop positief gereageerd.

Prinsenhof schoon, heel gewoon

'Prinsenhof schoon, heel gewoon' is een werkgroep van gemeente en corporaties voor het schoonhouden van wijk De Prinsenhof. Hier worden plannen ontwikkeld om de wijk schoner te houden en bewoners hierbij te betrekken. Ook WoonInvest is betrokken. Hoofddoel van het project is het tegengaan van zwerfvuil en bewustwording bij de bewoners.

Lokale kamer

WoonInvest heeft periodiek overleg met de projectgroep Lokale kamer. Dat is een regionaal verband waarin de lokale aanpak van criminaliteit en overlast wordt vormgegeven. Ook hebben we regelmatig overleg met de gemeente, andere corporaties en de politie. Die overleggen gaan over aanpak van aandachtspersonen in de meest brede



Het complex aan de Laan van Leidschenveen.

zin van het woord: overlast, burenruzies, psychische problemen, fysiek geweld, begeleiding verwarde personen et cetera.

Projectgroep Woninginbraken

Tevens heeft WoonInvest zitting in de projectgroep Woninginbraken. Dat is het overleg tussen gemeente, corporaties en politie inzake trends, wetgeving, preventieve en repressieve maatregelen en acties op het gebied van inbraak.

Projectgroep Hennep

WoonInvest nam ook in 2015 deel aan de projectgroep Hennep. Het overleg tussen gemeente, woningcorporaties, politie en nutsbedrijven inzake trends, wetgeving, preventieve en repressieve maatregelen en acties om hennep teelt en -kwekerijen te bestrijden.

Integrale hennepaanpak

In de regio is veelvuldig sprake van aanwezigheid van hennepkwekerijen. Dit is strafbaar en levert overlast en gevaar op. Om deze ongewenste situatie effectief aan te pakken, is er een integrale aanpak afgesproken met organisaties, waaronder gemeenten, openbaar ministerie, politie Haaglanden en private partijen. In 2015 hebben wij twee hennepwoningen aangetroffen in Leidschendam-Voorburg en drie hennepwoningen in de wijk Leidschenveen-Den Haag. Van al deze woningen is de huurovereenkomst ontbonden. We hebben géén hennepwoning aangetroffen in Wateringse Veld te Den Haag.

Buurt Preventie Teams

WoonInvest draagt financieel bij aan Buurt Preventie Teams (BPT) in wijken waar zij woningen heeft. Dat zijn er inmiddels elf. De teams signaleren zaken

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest en haar bewoners

WoonInvest in de regio

- › Invloed op beleid
- › Beschikbaarheid
- › Woonruimteverdeling
- › Regelkracht
- › Investerings
- › Leefbaarheid

WoonInvest in de samenleving

Heeft u een vraag naar aanleiding van dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

in de wijk en sluiten die weer kort met de gemeente, de politie en met ons. Binnenkort worden drie nieuwe platforms actief, waardoor de meeste wijken in Leidschendam-Voorburg een BPT hebben.

Buurtbemiddeling & Mediation

Sinds 2014 ligt de coördinatie van de Buurtbemiddeling in handen van de welzijnsstichting Woej. Zij neemt de aanvragen aan en zet gesprekken uit voor de mediators. WoonInvest neemt deel in de stuurgroep en verwijst huurders met overlastproblemen, zoals blaffende honden of geluidsoverlast, naar Buurtbemiddeling, met wisselend succes. Pas als beide partijen bereid zijn mee te werken en zich in te zetten om de overlast te verminderen, is bemiddeling succesvol. In Leidschenveen en Wateringse Veld maken we gebruik van het bureau Bemiddeling en Mediation. In totaal zijn 21 overlastzaken aangemeld voor bemiddeling.

Wijkplatforms

Eind 2015 heeft de gemeente besloten niet verder te gaan met het overleg in de wijkteams, zoals dat bij de wijkplatforms gebeurt. De ervaring was dat weinig nieuwe zaken besproken werden op deze bijeenkomsten en dat op de overleggen vaak mensen aanwezig waren die ook op andere manieren de gemeente bereikten. De gemeente beraadt zich op een nieuwe manier van overleggen.

Consequenties Woningwet

Met de nieuwe Woningwet zijn de voorschriften voor leefbaarheidsprojecten veranderd. Er zijn drie wettelijke voorschriften waaraan projecten moeten voldoen. Het moet gaan om:

- woonmaatschappelijk werk, inclusief leveren van bijdragen aan achter-de-voordeur-programma's

onder verantwoordelijkheid van maatschappelijke organisaties en uitsluitend ten behoeve van de eigen huurders;

- aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur in de directe nabijheid van de eigen woningen of andere onroerende zaken;
- bijdragen aan de uitvoering van plannen ter bevordering van een schone woonomgeving, ter voorkoming van overlast en ter bevordering van veiligheid.

Eigenlijk voldeed WoonInvest hier nagenoeg bij alle aanvragen al aan. Enkele sponsoractiviteiten zijn gestopt door de nieuwe regelgeving.

Sint Martinusfonds

Voor het bestuur van het Martinusfonds was verscherping van de regels door de nieuwe Woningwet reden om het fonds op te heffen. Dit fonds subsidieerde jaarlijks lokale activiteiten in ons werkgebied, waarbij de nadruk lag op Leidschendam-Voorburg. Dit waren jaarlijks terugkerende aanvragen, zoals de Vlietdagen en andere culturele activiteiten. Aanvragen die normaal gesproken bij het fonds gedaan werden, worden vanaf 2016 door WoonInvest zelf in behandeling genomen. De voorwaarden in de Woningwet 2015 vormen hierbij de kaders.

Leefbaarheidsonderzoek 2016

De afgelopen jaren hielden we een regulier huurdersonderzoek, dat in 2015 is vervallen. Wel bracht de gemeente Leidschendam-Voorburg de wijkatlas 2015 uit, waaruit wij veel informatie kunnen halen, ook digitaal. In de wijkatlas staat op buurtniveau informatie over de leeftijdsopbouw en inkomensstructuur van de bewoners. Tevens staan er

Het Jongeren Preventie Team in Wateringse Veld activeert de jeugd met nuttige schoonmaak- en leuke buurtactiviteiten.



belevingscijfers over voorzieningen en gezondheid, veiligheid en leefbaarheid. We hebben gepland om vanaf 2016 een leefbaarheidsonderzoek uit te voeren in Leidschendam-Voorburg, samen met de gemeente en Vidomes.

Wethouder Floor Kist: 'Samen optrekken bij lokale woonvraagstukken'

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest
en haar bewoners

WoonInvest
in de regio

WoonInvest
in de samenleving

Wethouder Floor Kist noemt 'wonen' een fascinerende wereld. 'Een wereld waarin we samen met onder meer de corporaties optrekken. We hebben veel gedeelde belangen en ik geloof in het motto 'samen sterk'. John van der Hulst, manager Vastgoedbeheer bij WoonInvest, is bij de wethouder op bezoek en bevraagt hem op de rol van WoonInvest bij lokale vraagstukken, in het afgelopen jaar en in de toekomst.



John van der Hulst: WoonInvest heeft in 2015 het nieuwe beleidsplan gemaakt en gaat vanuit haar kerntaken vooruit. We zijn klaar om mee te denken en mee te investeren in de vraagstukken rondom wonen in onze gemeente. Waar zie je als wethouder een rol voor WoonInvest?

Floor Kist: Na goede gesprekken met de corporaties is gebleken dat wij veel raakvlakken hebben. Onderwerpen als langduriger zelfstandig wonen voor ouderen, huisvesting van statushouders en duurzaamheid komen dan ook terug in de prestatieafspraken. Het

langer zelfstandig wonen heeft gevolgen voor het toewijzen van woningen en het toegankelijk maken van bestaande woningen. Dat is al één onderwerp, waarin we graag samen met de corporaties optrekken. Maar dat geldt ook voor de huisvesting van statushouders en duurzaamheid.

John van der Hulst: Doet WoonInvest genoeg op deze gebieden?

Floor Kist: Ik denk dat we samen slagen moeten maken op het gebied van langer zelfstandig wonen. Als

het gaat om duurzaamheid kunnen corporaties wel iets ambitieuzer zijn, bijvoorbeeld door energieneutraal te werken.

John van der Hulst: Duurzaamheid draagt bij aan een beter milieu, maar wij zien het ook als middel om de betaalbaarheid van woningen te waarborgen. Vind je energieneutraal werken belangrijker dan duurzaamheid in relatie tot het woonlastenverhaal?

Floor Kist: Ik denk niet dat ze van elkaar los zijn te koppelen.

John van der Hulst: Als het gaat om duurzaamheid haal ik vaker het voorbeeld aan van de 43.000 m² dubbel glas die we in complexen hebben. Ik kan die nu vervangen door HR++-glas, maar de productie daarvan kost zo mogelijk nog meer energie, dan we besparen door op dit moment (nog onnodig) HR++-glas aan te brengen.

Floor Kist: Het is inderdaad altijd afwegen of je op de korte of langere termijn duurzaamheidsresultaat wilt behalen. Daarnaast mag je natuurlijk ook een bedrijfsmatige afweging maken.

John van der Hulst: Hoe kijk je dan aan tegen 'nul op de meter', met nieuwe technieken in de woningbouw die een energierekening van 'nul euro' garanderen? Ik denk namelijk dat dit ook sterk afhankelijk is van menselijk gedrag en het gemak waarmee nieuwe technologie te bedienen is. Is 'beter op de meter' niet een meer passende term?

Floor Kist: Ik denk inderdaad dat energiezuiniger wonen twee kanten heeft. Eén is het gedrag

Heeft u een vraag
naar aanleiding van
dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest en haar bewoners

WoonInvest in de regio

WoonInvest in de samenleving

Heeft u een vraag naar aanleiding van dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

van huurders, twee is de investering die bijvoorbeeld corporaties kunnen doen in isolatie of zonnepanelen. Of je nu van een G- naar een E-label gaat, of direct van G naar B vraagt wellicht iets meer investering, maar er komt sneller rendement. Daar hebben ook de huurders profijt van, mits zij ook in gedrag energiezuinigheid nastreven.

John van der Hulst: En wat vind je van de diversiteit in ons woningbezit, grofweg eenderde portiek-, eenderde galerij- en eenderde grondgebonden woningen?

Floor Kist: Ik denk dat de ruimte om te variëren niet zo vreselijk groot is. Ik zou bij kleinschalige

nieuw- of verbouw vooral letten op de inpassing in de buurt en met name ook op het voldoen aan levensloopbestendig bouwen.

John van der Hulst: Wellicht is het goed om te vertellen dat WoonInvest recent haar complete woningbezit heeft bekeken om te zien waar wij kunnen voorzien in zogeheten 'nultredenwoningen'. We hebben al in veel complexen de galerijvloeren omhooggebracht, voorzien in liften die op elke verdieping stoppen en automatische deuren gerealiseerd. Op woningniveau moeten echter nog wel aanpassingen komen. Denk aan het verlagen van drempels bij bijvoorbeeld de douchevloer. Wanneer

deze aanpassingen gedaan zijn, voldoet de woning aan het nultredenlabel.

Floor Kist: Dat zijn inderdaad mooie initiatieven. Het sluit aan bij mijn wens dat we minder slopen in deze gemeente en meer kijken naar alternatieven.

John van der Hulst: Hoe zie je de rol van WoonInvest in de nabije toekomst?

Floor Kist: De rol die jullie nu hebben - het bouwen en beheren van sociale huisvesting - op eenzelfde goede manier blijven voortzetten. Daarnaast partnerships aangaan met partijen om langer zelfstandig thuiswonen te faciliteren. Ik denk ook aan tijdelijke, meer modulaire constructies, zodat woningen voor vele doelgroepen zijn in te zetten. Verder vind ik onze samenwerking in het huisvesten van statushouders belangrijk. Ik vind het goed dat we al in een vroeg stadium met de corporaties om tafel zijn gegaan om de mogelijkheden voor drie locaties (speelveld De Star, Volkstuinen Overgoo, Rijnlandlaan) te onderzoeken.

John van der Hulst: Je ziet dus een bijdrage van ons in het realiseren van de gemeentelijke Woonvisie?

Floor Kist: Jazeker, uitgangspunt daarin is dat meerdere doelgroepen blijvend worden bediend. Mensen met financiële 'noden' moeten daarbij een beroep kunnen doen op sociale huisvesting. Of dat nu ouderen, studenten, starters of statushouders zijn. Zij moeten voldoende kansen hebben op de woningmarkt. Daarin moeten de gemeente en de corporaties elkaar zeker 'vasthouden'.



John van der Hulst en Floor Kist.

WoonInvest in de samenleving

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest en haar bewoners

WoonInvest in de regio

WoonInvest in de samenleving

- Bijzondere doelgroepen
- Samenwerking
- Maatschappelijke gevoeligheid
- Duurzaamheid

Heeft u een vraag naar aanleiding van dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

Huisvesten van bijzondere doelgroepen

WoonInvest staat als actief maatschappelijke organisatie midden in de samenleving. Zorgen voor goede en betaalbare woonruimte, met name voor bijzondere doelgroepen is onze kerntaak. We kunnen dit echter niet alleen en werken graag samen met zorginstellingen en andere partners aan allerlei voorzieningen, zodat mensen prettig en zelfstandig kunnen wonen en leven. Jaarlijks stellen

we maximaal 5% van de woningen die leegkomen beschikbaar aan instellingen. Ook in 2015 hielden wij ons aan die afspraken en hebben wij aan alle verzoeken kunnen voldoen.

RIBW Fonteynenburg

Eind maart 2015 zijn vijftien bewoners van RIBW Fonteynenburg verhuisd naar vijftien appartementen aan de Watervogelstraat in Leidschenveen. Om het inhuizen goed te laten verlopen, is tijdelijk een begeleidingscommissie ingesteld. Die bestond uit vertegenwoordigers van WoonInvest, Huurdersvereniging Respectus, RIBW Fonteynenburg,

gemeente Den Haag, Vóór Welzijn, bewonerscommissie en enkele bewoners van de Watervogelstraat. De begeleidingscommissie vergrootte de betrokkenheid van bewoners bij het huisvesten van de nieuwe huurders. Op 4 juni werd het project geëvalueerd met alle betrokken partijen. De conclusie is dat ondanks de bezwaren van de zittende bewoners bij aanvang, het traject goed is verlopen (zie ook het [interview met RIBW Fonteynenburg](#)).

LIMOR

Eén instellingswoning ging over naar zelfstandig wonen zonder woonbegeleiding. Jaarlijks reserveren wij voor LIMOR twee woningen; in 2015 zijn geen woningen aan LIMOR verhuurd.

Statushouders

Meer lezen over dit onderwerp? Ga naar '[Betaalbaar wonen](#)'.

Pilot wonen en zorg

Eind 2012 zijn we gestart met de pilot wonen en zorg. We hebben enkele wooncomplexen in de nabijheid van zorgcentra gelabeld voor ouderen met een zorgvraag. Doel is ouderen de kans te bieden zo lang mogelijk de regie over hun eigen leven te houden en zelfstandig te blijven wonen. De pilot was succesvol, zodat wij deze gecontinueerd hebben voor de aanleunwoningen aan de Klaverweide en de Zaagmolenstraat. De helft van de woningen die hier beschikbaar komen worden toegewezen door de zorgaanbieders Florence en WoonZorgcentra Haaglanden via een wachtlijst. De resterende woningen bieden we aan op Woonnet Haaglanden.

Meer lezen over dit onderwerp? Ga naar '[Lokaal maatwerk](#)'.



Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest en haar bewoners

WoonInvest in de regio

WoonInvest in de samenleving

- Bijzondere doelgroepen
- Samenwerking
- Maatschappelijke gevoeligheid
- Duurzaamheid

Heeft u een vraag naar aanleiding van dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

Werkgroep 'Langer zelfstandig thuis'

Door de nieuwe wetgeving is een doelgroep zorgbehoevenden ontstaan, die voorheen zou verhuizen naar een verzorgings- of verpleeghuis. Nu doen deze inwoners veelal een beroep op de gemeente voor hun zorgvraag. WoonInvest wil samen met Vidomes en betrokken zorgorganisaties tot een werkprogramma komen met als doelstelling: het mogelijk maken dat inwoners van Leidschendam-Voorburg zelfstandig kunnen blijven wonen. Het idee voor een werkgroep 'Langer zelfstandig thuis' kwam mede tot stand door de pilot wonen en zorg.

WoonZorgcentra Haaglanden

Wij werken intensief samen met WoonZorgcentra Haaglanden (WZH). WoonInvest is verantwoordelijk voor het ontwikkelen, bouwen en beheren van een aantal woon-zorgcomplexen waarbij WZH de zorg verleent. Kwaliteit van wonen en zorg, waarin wensen van de klant centraal staan. Complexen in ontwikkeling:

- De Sonneruyter - Voorburg
- Rustoord - Voorburg

Stichting Philadelphia

De stichting ondersteunt en begeleidt mensen met een verstandelijke beperking. Stichting Philadelphia huurt in zes complexen van WoonInvest in totaal 88 woningen.

Middin

Middin ondersteunt mensen met een verstandelijke beperking bij het leiden van hun eigen leven in en met de samenleving. In totaal huurt Middin 44 woningen en heeft een steunpunt aan de Sterrenkrooshof in Wateringse Veld en in de wijk Bovenveen in Voorburg.



Woon-werklocatie De Kip
in Leidschenveen.

Stichting Anton Constandse

Anton Constandse heeft in het complex aan de Carry van Brugghen in Den Haag een beschermende woonvorm voor mensen met een langdurige psychiatrische diagnose, met een eventuele mobiele beperking. Er zijn zestien eenpersoonskamers. Sterrenhof ligt in Wateringse Veld tussen eengezinswoningen en eenpersoonsappartementen. In een deel van laatstgenoemde appartementen zijn tien begeleid zelfstandig wonen-plaatsen en tien individueel beschermd wonen-plaatsen.

Stichting de Kip - Ipse de Bruggen

In De Kip (Kleinschalig Integraal Project) wonen en werken dertien volwassenen met een verstandelijke

of meervoudige beperking. Ipse de Bruggen geeft hen zorg en begeleiding. De ouders hebben dit woon- en dagactiviteitscentrum 'De Smulhoeve' opgezet, in samenwerking met de gemeente Den Haag en WoonInvest. Stichting de Kip / Ipse de Bruggen huurt deze woon- en werklocatie in Leidschenveen.

Stichting Jeugdformaat

Stichting Jeugdformaat heeft eind 2015 een verzoek ingediend voor het huisvesten van alleenstaande minderjarige asielzoekers. Wij verwachten in 2016 enkele woningen voor deze doelgroep beschikbaar te stellen.

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest
en haar bewoners

WoonInvest
in de regio

WoonInvest
in de samenleving

- Bijzondere doelgroepen
- Samenwerking
- Maatschappelijke gevoeligheid
- Duurzaamheid

Heeft u een vraag
naar aanleiding van
dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

Samenwerking

Midden in de samenleving staan, betekent ook zorg hebben voor kwetsbare mensen. Denk aan mensen met psychische aandoeningen of jeugdigen met een verleden of ex-gedetineerden. Wij hebben de taak hen te huisvesten en tegelijk hebben wij een rol in het woongenot van omwonenden. Een sluitende aanpak van gemeente, politie, GGZ en maatschappelijke organisaties kan de mogelijke overlast verminderen en tegengaan. En niet te vergeten de samenwerking met huurders. Samen bereik je meer!

Samenwerking voor langdurig zorgafhankelijken

RIBW Fonteynburg, Parnassia, GGZ Rivierduinen en WoonInvest hebben een samenwerkingsovereenkomst voor langdurig zorgafhankelijken in Den Haag en Leidschendam-Voorburg. We werken samen op basis van ieders deskundigheid en positie op het gebied van huisvesting, woonbegeleiding en zorg voor langdurig zorgafhankelijken. Daarbij staan de maatschappelijke integratie en het zoveel mogelijk zelfstandig functioneren van cliënten centraal. WoonInvest stelt jaarlijks vijf woningen beschikbaar. In 2015 zijn ook vijf woningen aan deze doelgroep verhuurd. Twee keer per jaar evalueren we de afspraken.

Jeugd Op het Rechte Pad (JORP)

Met gemeente en politie hebben we een samenwerkingsovereenkomst om de jeugd op het rechte pad te krijgen. Het afgelopen jaar hebben we overlastgevende jongeren en hun ouders in met name de wijken Prinsenhof en Bovenveen zeer nadrukkelijk op hun gedrag en verantwoordelijkheden

aangesproken. Uiteraard komen ook jongeren uit andere wijken in beeld. Minder schade, minder vervuiling en minder criminaliteit en overlast zijn de successen.

Huisvesten van ex-gedetineerden

Er zijn afspraken gemaakt over het huisvesten en begeleiden van ex-gedetineerden met Reclassering Nederland, LIMOR, JIT, Exodus, woningcorporatie Vidomes en de gemeente Leidschendam-Voorburg. Jaarlijks reserveren wij vijf woningen voor deze

doelgroep. In 2015 hebben wij één aanvraag gekregen en is één kandidaat gehuisvest.

Lokale kamer

In deze projectgroep werken gemeente, politie, corporaties en maatschappelijke organisaties samen om bewoners met een geestelijke en/of psychische beperking te begeleiden. Het voorkomen en beperken van overlast is een wezenlijk onderdeel op de agenda van het periodiek overleg.



Aan de Watervogelstraat werkt WoonInvest samen met RIBW Fonteynburg.

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest
en haar bewoners

WoonInvest
in de regio

WoonInvest
in de samenleving

- Bijzondere doelgroepen
- Samenwerking
- Maatschappelijke gevoeligheid
- Duurzaamheid

Heeft u een vraag
naar aanleiding van
dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).



De huismeesters spelen een belangrijke rol in het leefbaar houden van onze complexen.

ACT-team

In Leidschendam-Voorburg maken wij gebruik van de expertise van het ACT-team van de gemeente. ACT staat voor Adviseren, Coördineren en Transformeren van het sociaal domein. Het team neemt de regie en geeft adviezen bij ondersteuning van inwoners met meervoudige, complexe problematiek, die onvoldoende zelfredzaam zijn. Het ACT-team verbindt professionals en vrijwilligers in wijken en stimuleert

mogelijkheden op weg naar meer preventie en afschalen van zorg en ondersteuning. Dit team hebben wij in 2015 acht keer ingeschakeld.

Samenwerking tegen woonoverlast

In 2016 verwachten wij een samenwerkingsconvenant 'onrechtmatig gebruik en woonoverlast Den Haag' af te sluiten, dat de samenwerking regelt tussen onder andere de gemeente Den Haag en de corporaties. Het

vervangt het oude convenant 'informatie-uitwisseling integrale aanpak van hennepkwekerijen regio Haaglanden' uit 2012, en is uitgebreid met de aanpak van woonoverlast. Het doel is het onrechtmatig gebruik van corporatiewoningen en van woonoverlast, veroorzaakt door bewoners van corporatiewoningen, gezamenlijk aan te pakken.

Toegankelijkheid

WoonInvest heeft haar complete woningbezit bekeken om vast te stellen waar wij kunnen voorzien in zogeheten 'nultredenwoningen'.

Meer weten over dit onderwerp? Lees het [interview met wethouder Floor Kist](#).

Signaleringsfunctie huismeesters

WoonInvest heeft een signaleringsfunctie die onze huismeesters veelal uitvoeren. Door de decentralisaties en bezuinigingen in de zorg wonen kwetsbare mensen vaker en langer zelfstandig. Verward gedrag zorgt voor schrijnende situaties voor de huurder zelf, zoals vereenzaming en vervreemding. Het leidt soms ook tot overlast in de woonomgeving en daarmee gepaard gaande kosten. Door samenwerkingsafspraken kunnen wij de mogelijke overlast zoveel mogelijk beperken. Daarnaast wordt de inzet van een huismeester om vroegtijdig te signaleren steeds belangrijker. Bij WoonInvest hebben we zeventien huismeesters. Zij zijn in het merendeel van de complexen onze 'ogen en oren'; zij hebben de taak de leefbaarheid en veiligheid in deze complexen te bewaken.

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest en haar bewoners

WoonInvest in de regio

WoonInvest in de samenleving

- Bijzondere doelgroepen
- Samenwerking
- Maatschappelijke gevoeligheid
- Duurzaamheid

Heeft u een vraag naar aanleiding van dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

Maatschappelijke gevoeligheid & integriteit

Onze maatschappelijke en sociale rol in de samenleving zorgt ook voor een bepaalde verantwoordelijkheid. Wij staan achter het principe dat onze activiteiten en financiële handelingen helder zijn en voldoen aan bepaalde eisen. Met de nieuwe wetgeving zijn die eisen aangescherpt. Dat vraagt behoorlijk extra werk, maar zorgt tegelijkertijd voor het waarborgen van transparantie. WoonInvest heeft hieraan in 2015 hard gewerkt.

DAEB en niet-DAEB

Een woningcorporatie is actief op het terrein van de volkshuisvesting, zo ook WoonInvest. Onze activiteiten worden in de nieuwe Woningwet omschreven als Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB). Alleen voor DAEB-activiteiten mag staatsteun worden ontvangen.

Er zijn drie verschillende soorten DAEB-activiteiten:

1. Huisvesten van huishoudens met een inkomen tot € 33.614.
Dat betekent dat woningen met een kale huur van minder dan € 652,52 per maand voor minimaal 90% moeten worden toegewezen aan huishoudens met een verzamelinkomen van minder dan € 33.614 per jaar. De overige 10% van de DAEB-woningen mag aan huishoudens met een hoger inkomen worden toegewezen. Daarbij moet de corporatie wel een sociale prioriteit in acht nemen.
2. Maatschappelijk vastgoed.



3. Overige DAEB-activiteiten.
Hieronder vallen bijvoorbeeld infrastructuur die verbonden is met de woning en investeringen in leefbaarheid.

Soms kan het echter nodig zijn om niet-DAEB-activiteiten te ontplooiën. Een corporatie mag bijvoorbeeld op verzoek van gemeenten bijdragen aan stadsvernieuwing of het bouwen van middeldure huurwoningen in gemengde wijken waar commerciële partijen het laten afweten. Dergelijke activiteiten zijn aan voorwaarden gebonden.

Financiering DAEB-activiteiten

De corporatie maakt voor de uitvoering van DAEB-activiteiten gebruik van gemeenschapsgelden, subsidies, ontvangt zo nodig leningen en krijgt korting op grondprijzen. Hierdoor heeft zij een bijzondere

verantwoordelijkheid en moet zij jaarlijks aan huurders, samenwerkingspartners en overheid verantwoording afleggen.

Het gaat hierbij om het toelichten en verantwoorden van het financieel beleid:

- Aan welke zaken is geld uitgegeven en waarom?
- Hoeveel geld is er uitgegeven?

Meer lezen over dit onderwerp? Ga naar '[Financieel Verslag](#)'.

Deze verantwoording gaat extern vooral om nieuwbouw, renovatie en onderhoud van woningen en leefbaarheid. Intern betreft het salarissen, bonussen, kosten voor arbeidsvoorwaarden en geldleningen.

WoonInvest hecht waarde aan transparantie

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest en haar bewoners

WoonInvest in de regio

WoonInvest in de samenleving

- Bijzondere doelgroepen
- Samenwerking
- Maatschappelijke gevoeligheid
- Duurzaamheid

Heeft u een vraag naar aanleiding van dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

zowel met betrekking tot financiële zaken als andere activiteiten zoals:

- toewijzing en verhuur van woningen;
- verhuur aan speciale doelgroepen, waaronder statushouders;
- renovatie & onderhoud van woningen.

We waarborgen de transparantie onder meer op de volgende wijze:

- jaarlijks en per kwartaal verantwoording afleggen aan de raad van commissarissen, huurders en andere stakeholders;
- het betrekken van huurders en maatschappelijke partners bij de organisatie via verslagen, informatiebladen en website;

- het hanteren van protocollen en procedures, die aangeven welke werkwijze en methodes er gevolgd moeten worden bij WoonInvest. Intern hebben we protocollen en procedures opgesteld om de processen inzichtelijker en duidelijker te maken (zoals mutatie, renovatie en verkoopprocedure). Recent is een controller aangesteld die deze processen doorlicht en bewaakt.

Deze processen zorgen ervoor dat onze medewerkers op een uniforme en transparante manier werken en dat kandidaat-huurders en bewoners op een gelijke manier worden behandeld.



De corporaties houden samen een eerlijke woonruimteverdeling in de gaten.

Verhuurproces

Het verhuurproces en de uiteindelijke toewijzing moeten duidelijk en overzichtelijk zijn voor alle betrokken partijen. In de vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden overleggen we met andere woningcorporaties over de woningtoewijzing en de uitvoering daarvan. Deze vereniging coördineert en legt ook verantwoording af over de woningtoewijzing in de regio Haaglanden. Zo wordt bewaakt dat woningen passend worden toegewezen. Dit houdt in dat de woningen met de laagste huur ook toegewezen worden aan kandidaten met de laagste inkomens.

Meer lezen over dit onderwerp? Ga naar '[Effectieve woonruimteverdeling](#)'.

Huurachterstanden / betalingsproblematiek

Meer lezen over dit onderwerp? Ga naar '[Regelkracht](#)'

Fraude

Om fraude zowel intern (vanuit de medewerkers) en extern (vanuit de kandidaat-huurders) te voorkomen, is een werkgroep ingesteld. Deze werkgroep bestaat uit medewerkers van diverse corporaties. Zij onderzoeken onder meer het toewijzingssysteem om na te gaan in hoeverre het voor kandidaten en medewerkers mogelijk is hier zelf wijzigingen in aan te brengen. Een van de adviezen van de werkgroep is het beperken van het aantal medewerkers dat gegevens kan wijzigen in het systeem, waardoor het makkelijker is om hier toezicht op te houden. Bij de woningtoewijzing controleren we de gegevens zorgvuldig; bij twijfel wordt de belastingdienst geraadpleegd over het inkomen of de gemeentelijke bevolkingsadministratie (GBA) over het aantal gezinsleden.

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest en haar bewoners

WoonInvest in de regio

WoonInvest in de samenleving

- Bijzondere doelgroepen
- Samenwerking
- Maatschappelijke gevoeligheid
- Duurzaamheid

Heeft u een vraag naar aanleiding van dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).



WoonInvest werkt samen met aannemers op basis van prestatiecontracten.

Ook woonfraude, wordt onderzocht waarbij de GBA Leidschendam-Voorburg wordt ingezien. In 2015 zijn er twee complexen, totaal 293 woningen, onderzocht. Eenmaal is geconstateerd dat drie personen waren bijgeschreven; dit betrof een gezinshereniging. Onder woonfraude verstaan we alle vormen van:

- onrechtmatige doorverhuur;
- onrechtmatig gebruik;
- overbewoning.

Integriteit

WoonInvest heeft een integriteitscommissie die vier keer per jaar bij elkaar komt. Zij bespreekt onder meer integriteitsmeldingen (bijvoorbeeld over verkregen cadeaus en uitnodigingen) en eenvoudige aanbestedingen. In 2015 waren er

41 integriteitsmeldingen; op veertien daarvan is WoonInvest ingegaan. Dat wil zeggen dat de gift is geaccepteerd of dat is ingegaan op een uitnodiging. De integriteitscommissie is voorstander van een nullijn, waarbij alle giften en uitnodigingen worden geweigerd. In 2016 gaat ze aan de slag met een vernieuwing van het integriteitsbeleid.

Onderhoud

In 2015 is een intern onderzoek verricht naar het invoeren van prestatiecontracten, waarin afspraken tussen aannemer en opdrachtgever zijn vastgelegd. Hierdoor worden prestaties meetbaar en objectief evalueerbaar gemaakt. Alle partijen weten waar zij aan toe zijn. Dit bevordert de transparantie en ook wordt het makkelijker om uitgaven naar alle partijen te verantwoorden.

Genoemd onderzoek heeft geleid tot een aantal aanbevelingen, zoals:

- vaste prijs maken voor de werkzaamheden;
- vaste prijs voor afspraken met aannemer en vertrekkende/nieuwe huurders;
- vaststellen uurloon aannemer;
- aansluitend verhuren ter voorkoming van leegstand.

Bij het selecteren van een nieuwe aannemer (na het faillissement van een aannemer in 2015) hebben zes aannemers hun bedrijf mogen presenteren. Een commissie met medewerkers uit alle geledingen van WoonInvest was hierbij aanwezig. Deze commissie heeft ook de bedrijven bezocht om een indruk van de werkwijze en klantvriendelijkheid te krijgen.

Meer lezen over prestatiegericht onderhoud? Ga naar '[Fijne woning](#)'

Verkoop woningen

WoonInvest heeft een aantal complexen aangewezen om te verkopen. In 2015 verkochten we 36 woningen. Om te voorkomen dat woningen te lang leegstaan, nemen we de niet verkochte woningen na een half jaar weer terug in de verhuur. We inspecteren en muteren de woningen op de gebruikelijke manier, zodat deze in goede staat zijn voor de verkoop.

In 2015 hebben we een aantal woningen aan de verkoop onttrokken om te voldoen aan de vraag naar woningen voor statushouders. Gezien de vraag naar betaalbare huurwoningen en de grotere taakstelling rond statushouders is het onwenselijk om woningen te lang leeg te laten staan voor de verkoop. Ook vanuit financieel perspectief is de leegstand voor WoonInvest onwenselijk. In 2016 verwachten we ongeveer dertig woningen te verkopen.

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest en haar bewoners

WoonInvest in de regio

WoonInvest in de samenleving

- Bijzondere doelgroepen
- Samenwerking
- Maatschappelijke gevoeligheid
- Duurzaamheid

Heeft u een vraag naar aanleiding van dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

Energieverbruik & duurzaamheid

In onze samenleving lijkt de mogelijkheid tot consumptie, energiegebruik en groei soms eindeloos. Maar schijn bedriegt. De economische groei en de groei van de wereldbevolking hebben gezorgd voor klimaatverandering, de fossiele brandstoffen raken op en we zoeken hard naar alternatieven. Ook WoonInvest denkt mee over energiebesparing, het uitbannen van ouderwetse warmtebronnen en de inzet van duurzame bronnen, zoals zonnepanelen. Onder duurzaamheid valt wat ons betreft ook een leefbare en veilige omgeving. Op het gebied van leefbaarheid ondernemen we diverse activiteiten in het afgelopen kalenderjaar.

Energiebesparing

Sinds enige tijd zijn verhuurders verplicht hun woningen te voorzien van een energielabel. WoonInvest heeft al haar woningen inmiddels voorzien van zo'n label. Wij hebben echter veel woningbezit uit de jaren 1950-1960, dat niet voldoende is geïsoleerd en daarmee niet energiezuinig. Onze oudere woningen hebben vaak het label F of G, dat wij graag willen verbeteren. Dat is in een aantal complexen ook al gebeurd, voorbeelden zijn de Paradijsstraat, de Queriodstraat en de Van Zegwaardstraat. Een ander deel staat nog op de planning voor renovatie. Het label van een woning bepaalt tegenwoordig in grote mate de woningwaardering en daarmee de huurprijs. WoonInvest zet bij de renovatieplannen voor haar vijftig jaar oude woningen dus vooral in op het verbeteren van de isolerende waarde. Daarmee komen we tegemoet aan de wensen van huurders

over het comfort van de woningen en de eisen van het Bouwbesluit. Ook wil de overheid dat zoveel mogelijk woningen in 2018 een verbeterd label hebben.

Engielabel en Energie-Index

Bij het groot onderhoud isoleren we veelal de gevel, het dak en de vloer van de woningen. Ook brengen we nieuwe kozijnen met isolatieglas aan. Hierdoor verbetert het energielabel. Sinds 1 januari 2015 hebben we echter te maken met het nieuw ingevoerde 'Nader Voorschrift'. Dat is een nieuwe methode om de energieprestatie

van woningen te bepalen. Het Nader Voorschrift is gekoppeld aan het woningwaarderingssysteem, waarvoor wij dit als woningcorporatie hanteren. Daarmee is ook het huidige energielabel overgaan in de Energie-Index. Door deze wijziging is het lastig de oude labels te vergelijken met de nieuwe Energie-Index. Een eventuele verbetering is dus ook lastiger aan te geven. Onduidelijk is hoe het 'Nader Voorschrift' omgaat met het afgesloten convenant 'Energiebesparing Corporatiesector', waarin corporaties, Woonbond en Rijksoverheid afspraken maken over de verduurzaming tot 2020.

Door de renovatie aan de Paradijsstraat e.o. vond een flinke labelverbetering plaats.



Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest en haar bewoners

WoonInvest in de regio

WoonInvest in de samenleving

- › Bijzondere doelgroepen
- › Samenwerking
- › Maatschappelijke gevoeligheid
- › Duurzaamheid

Heeft u een vraag naar aanleiding van dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

Keuze voor renoveren

WoonInvest heeft ook overwogen om de oude complexen te slopen en te vervangen door nieuwe woningen die voldoen aan de laatste eisen van het bouwbesluit. Om de nieuwe woningen echter kostenrendabel te bouwen, zouden we moeten overgaan naar een hogere huurprijs. Voor een grote maatschappelijke bevolkingsgroep zijn deze woningen dan niet meer bereikbaar. Dat vindt WoonInvest niet wenselijk, omdat er juist veel vraag is naar goedkope woningen. WoonInvest kiest er dus voor de oudere woningen te renoveren.

Verduurzaming Broekslootkade

Er zijn in 2015 geen complexen gerenoveerd waarbij de energetische waarde van het complex is gewijzigd.

Wel zijn voorbereidingen getroffen voor de renovatie van complex 2013 aan de Broekslootkade. Door te weinig voorstanders onder de huurders is deze renovatie vertraagd. Inmiddels is overeenstemming bereikt en wordt het complex aan de Broekslootkade in 2016 grootschalig gerenoveerd.

Uitbannen gaskachels

De overheid stimuleert verhuurders uiterlijk in 2018 alle open verbrandingstoestellen, zoals gaskachels, uit de woningen te verwijderen. Deze kunnen worden vervangen door een cv-installatie met gesloten verwarmingstoestellen. In het verleden zijn ongelukken gebeurd door het ontstaan van koolmonoxide (CO). Ook zijn gaskachels minder energiezuinig en zorgen daarmee voor een lager

energielabel. WoonInvest is al begonnen om open verbrandingstoestellen te verwijderen. Zo zijn aan de Prins Hendriklaan in Leidschendam alle moederhaarden en geisers vervangen voor cv-ketels. Bij mutatie vervangen we altijd oude open toestellen door een cv-installatie. In 2015 heeft WoonInvest bij mutatie twaalf open verbrandingstoestellen vervangen door cv-installaties en vijftien moederhaard-toestellen op basis van correctief onderhoud.

In 2016 gaan we bij de grote renovatie aan de Broekslootkade in overleg met de huurders hun eigen gaskachel vervangen tegen kostendeckende huurverhoging. Het is nog niet bekend hoeveel huurders hiervan gebruik zullen maken. Ook gaan we naar verwachting weer ongeveer hetzelfde aantal open toestellen vervangen bij mutatie. Zo bannen we de gaskachels steeds verder uit.

Toestaan zonnepanelen

Eind 2015 heeft de gemeente Leidschendam-Voorburg een overeenkomst gesloten met een leverancier van zonnepanelen. Zo wil zij zonnepanelen collectief voor alle burgers in de gemeente in kunnen kopen tegen een zo laag mogelijke prijs. Hierdoor rees de vraag van huurders om deze zonnepanelen op het dak van hun gehuurde woning te monteren. Daarop kwam de vraag bij WoonInvest als huiseigenaar binnen of het monteren van een dergelijke voorziening akkoord is. Besloten is om dit soort aanvragen goed te keuren en te laten vallen onder de 'zelf aangebrachte voorzieningen' (ZAV). Vervolgens zijn voor de uitvoering technische voorwaarden geschreven en zijn de algemeen juridische voorwaarden voor ZAV opgesteld. Voor zover bekend zijn in 2015 twee aanvragen voor zonnepanelen op het dak van een eengezinswoning bij WoonInvest



In 2015 troffen we voorbereidingen voor verduurzaming van de Broekslootkade.

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest en haar bewoners

WoonInvest in de regio

WoonInvest in de samenleving

- Bijzondere doelgroepen
- Samenwerking
- Maatschappelijke gevoeligheid
- Duurzaamheid

Heeft u een vraag naar aanleiding van dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

binnengekomen. Eén keer is informatie hierover opgevraagd. De officiële aanvragen zijn met een goedkeuring met voorwaarden beantwoord.

Voor 2016 is geen specifiek doel gesteld ten aanzien van zonnepanelen. Wel verwachten we verzoeken naar aanleiding van de gemeentelijke actie, die wij positief zullen beantwoorden.

Asbestsanering

In veel van onze oudere woningen zijn asbesthoudende materialen toegepast in de bouw. Ook hebben huurders in het verleden materialen toegepast die asbest kunnen bevatten, zoals vloerbedekking, of zij hebben asbesthoudende plantenbakken. Sinds de eerste Asbestwet in 1994 is het niet meer toegestaan om asbesthoudende materialen te gebruiken in de bouw. Woningen van WoonInvest die vóór 1994 zijn gebouwd, zijn dus asbestverdacht. WoonInvest is sinds 2009 intensief bezig met inventarisatie en sanering. Wij vinden het voor de gezondheid van huidige en toekomstige generaties belangrijk om dit accuraat en daadkrachtig beet te pakken. Inmiddels zijn 82 woningen geïnventariseerd bij mutatie en gesaneerd. Twee woningen zijn geïnventariseerd en gesaneerd in bewoonde staat.

WoonInvest wil in 2016 alle asbest-aangelegenheden laten lopen via het LAVS (Landelijk Asbestvolgsysteem). Dit is een internetportaal van waaruit opdrachtgevers, inventariseerders, saneerders en overheden opereren om de asbestsanering helder, voor iedereen inzichtelijk en voor de toekomst geborgd te houden. Overheden, en in het bijzonder de arbeidsinspectie, hebben zo beter toezicht op het naleven van wetgeving in het kader van de volksgezondheid. Verder gaat WoonInvest door met het saneren van asbesttoepassingen die



Asbestsanering in de Paradijsstraat.

zij tegenkomt in lege woningen en, op verzoek van huurders, in bewoonde woningen.

Leefbaarheidsinitiatieven

Tegenwoordig zijn lokale planologische modellen vaak gemêleerd qua bevolkingsgroepen. Echter, in de tijd dat grote delen van ons woningbezit zijn gebouwd, was dat anders. Het is van maatschappelijk belang dat in wijken waar veel minderheden wonen, de leefbaarheid wordt gewaarborgd. Dit om verloedering, verpaupering, vandalisme en criminaliteit te minimaliseren. WoonInvest neemt hierin haar verantwoordelijkheid door te participeren in deze buurten, door in gesprek te gaan met alle betrokkenen en te investeren in initiatieven die de leefbaarheid ten goede komen.

Onze drie rayons hebben in 2015 diverse leefbaarheidsprojecten en initiatieven ondernomen. Zo zijn in Waringse Veld samen met Jongerenwerk parkeerplaatsen gereinigd door jongeren. Daar stond budget tegenover om met de jongeren iets leuks te doen. Na de renovatie van de Queridostraat in Voorburg zijn in overleg met de bewonerscommissie leefregels opgesteld voor huurders. Ook zijn diverse kleine initiatieven genomen om de wijk leefbaarder te maken, zoals het opknappen van de algemene tuin. Aan de Laan van Leidschenveen is in overleg met de bewonerscommissie veel gedaan, zoals het aanbrengen van anti-klim- en vandaalvoorzieningen, evenals anti-slip coating. In de Prinsenhof is

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest en haar bewoners

WoonInvest in de regio

WoonInvest in de samenleving

- Bijzondere doelgroepen
- Samenwerking
- Maatschappelijke gevoeligheid
- Duurzaamheid

Heeft u een vraag naar aanleiding van dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

samen met de gemeente en andere instanties een actie geweest om de hele wijk schoon te maken. Verder zijn in deze buurt diverse projectgroepen actief op het gebied van hennepbestrijding en inbraakpreventie. Er is een actief Buurt Preventie Team.

Meer weten over dit onderwerp? Zie '[Leefbaarheid](#)'

Brandveiligheid

WoonInvest heeft een mutatiebeleid dat erop toeziet dat de woningen zo uniform mogelijk worden onderhouden. De woningen dienen schoon, heel en veilig te zijn. Bij mutatie controleren we de woningen en keuren deze volgens het Kiwa-keurmerk waar het gaat om de installaties. We hangen preventief rookmelders op om huurders te helpen te voorzien in hun eigen veiligheid. Het mutatiebeleid zorgt ervoor dat door huurders zelf aangebrachte voorzieningen deugdelijk en brandveilig zijn. Voorheen werden veel zelf aangebrachte voorzieningen door de nieuwe huurder geaccepteerd, zoals allerlei betimmeringen en houten schrootjes. Ook bleven ouderwetse bouwmaterialen, zoals zachtboard plafonds, zitten. Dit zijn allemaal materialen die de brandveiligheid niet ten goede komen. WoonInvest heeft budget gereserveerd om al deze materialen bij mutatie uit de woning te verwijderen en te vervangen door meer brandvertragende materialen.

Bij 222 woningen in bewoonde staat zijn rookmelders vervangen door ons eigen personeel in verband met het verstrijken van de levensduur. Daarnaast zijn bij 585 mutatiewoningen de rookmelders gecontroleerd en zo nodig geplaatst of vervangen. In het klachtenonderhoud worden door onze aannemers nog eens bij 2.506 woningen rookmelders gecontroleerd en hersteld of vervangen. Dit gebeurt in het kader van de tweejaarlijkse beurt van het serviceabonnement.

In 2016 wordt de andere helft van de abonnees gecontroleerd op de werking van rookmelders. Tevens vinden naar verwachting weer circa 600 woningmutaties plaats, waarbij we controleren op rookmelders en de aanwezigheid van onnodig aanwezig brandbaar materiaal. Brandveiligheid blijft hierdoor de aandacht houden die deze verdient. Rookmelders kunnen levens redden!



RIBW Fonteynenburg: 'Samen met WoonInvest betekenis geven'

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest
en haar bewoners

WoonInvest
in de regio

WoonInvest
in de samenleving

Birgit Hijdra: Rond december 2014 kwamen we met elkaar in contact. Middin stopte het huurcontract voor zestien woningen aan de Watervogelstraat. Dit bracht ons bij de keuze: individueel verhuren of inzetten voor kwetsbare groepen. We kwamen uit bij RIBW Fonteynenburg, die woonruimte nodig had voor mensen die beschermd moeten of willen wonen.

Nyncke Bouma: Klopt, en de schoonheid van deze woonplek aan de Watervogelstraat is dat we beschermd wonen op maat kunnen aanbieden. Wel intensieve begeleiding, maar wonen midden in de maatschappij.

Birgit Hijdra: Dat laatste bracht ook een lastige start met zich mee?

Nyncke Bouma: In het begin hadden we inderdaad te maken met veel zorgen van bewoners uit de torens, waarbij ook de pers eraan te pas kwam. Helaas gaat het daarbij vaak om (verkeerde) beeldvorming. Ik vond het heel sterk van WoonInvest dat zij haar rug recht hield en zich hard maakte voor woonruimte voor deze bijzondere doelgroep.

Birgit Hijdra: Ik heb me daarover best weleens zorgen gemaakt, maar was er wel van overtuigd: als we de stap eenmaal kunnen maken, kunnen we de vooroordelen omzetten in goede ervaringen.

Nyncke Bouma: We geloofden er samen in en dat heeft tot een succes geleid. We zijn echt als partners opgetrokken in het traject, waarbij ook de goede voorlichting vanuit de gemeente Den Haag heeft meegeholpen.

Birgit Hijdra: We hebben samen de zittende bewoners benaderd en heldere uitleg gegeven.



WoonInvest spant zich samen met maatschappelijke partners in om kwetsbare groepen passende woonruimte aan te bieden. We zijn bij RIBW Fonteynenburg, die mensen met ernstige psychische aandoeningen begeleidt. Afgelopen jaar was er een bijzonder project in de Watervogelstraat in Leidschenveen. Wat begon met veel reuring, eindigde in succes. Birgit Hijdra, manager Woondiensten, is in gesprek met Nyncke Bouma, directeur-bestuurder van RIBW Fonteynenburg.

Nyncke Bouma: En wat heeft geholpen, is dat WoonInvest zei: 'we gaan het 'doen' en luisteren daarbij wel aandachtig naar de bewoners om te bepalen 'hoe' we het gaan doen.'

Birgit Hijdra: We hebben daarop inhoudelijke zaken in het contract met RIBW Fonteynenburg aangepast. Zo zijn de woningen nu voor cliënten vanaf 40 jaar, dus geen jongeren, hetgeen beter past bij de huidige

bewoners. Ook is de zwaarte van de begeleiding goed omschreven.

Nyncke Bouma: Als woningcorporatie hebben jullie de bewoners echt serieus genomen en daar hebben zij ook recht op. Daarbij hebben we samen een begeleidingscommissie opgericht toen onze cliënten er eenmaal waren. Hierin zaten gemeente, onze organisatie, WoonInvest, de bewonerscommissie

Heeft u een vraag naar aanleiding van dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest
en haar bewoners

WoonInvest
in de regio

WoonInvest
in de samenleving

Heeft u een vraag
naar aanleiding van
dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

en Huurdersvereniging Respectus. WoonInvest heeft hierin echt actief de huurders betrokken. Ik denk dat dit goed is.

Birgit Hijdra: De nazorg richting bewoners met een begeleidingscommissie was vorig jaar nieuw voor ons. Ook in alle communicatie naar de huurders stond mijn directe nummer als manager Woondiensten.

Uiteindelijk heb ik twee telefoontjes gehad, dus je merkte dat het vertrouwen groeide.

Nyncke Bouma: Cliënten en hun familieleden stonden met tranen in hun ogen toen zij in de Watervogelstraat konden intrekken. Het voelde voor hen van 'kansloos' naar 'kansrijk' te gaan. Ze hebben hier meer privacy, eigen sanitair, een eigen voordeur,

maar wonen wel begeleid. Tot ze een volgende stap kunnen maken, op weg naar zelfstandigheid. Inmiddels kunnen zo'n tien bewoners weer bijna op eigen benen staan. Een prachtig resultaat.

Birgit Hijdra: Hoe hebben jullie de rol van de huismeester ervaren?

Nyncke Bouma: Huismeester Evert op de locatie is fantastisch. Hij heeft aandacht voor zowel onze cliënten als de huidige bewoners. Echt een ambassadeur voor dit samenwerkingsproject. Hij kan ook opletten op kleine, andere gedragingen van mensen. Bijvoorbeeld dat de gordijnen de hele dag dicht blijven. De huismeester weet direct de lijn naar onze professionals, die opgeleid zijn in het begeleiden van mensen. En mocht er met de ouderen in het complex iets zijn, dan kunnen onze begeleiders ook van betekenis zijn.

Birgit Hijdra: Die samenwerking willen we ook realiseren voor het ontmoetingscentrum in de IJsdijkerstraat.

Nyncke Bouma: Het is inderdaad belangrijk om de IJsdijkerstraat van 'alle' bewoners te maken. En dat gaan we ook gewoon doen! We zijn al partners aan het betrekken om te bekijken wie waarover eigenaarschap gaat nemen. Financieel komt het uiteindelijk wel rond, het begint met de bezieling!

We streven naar de drie-eenheid: participatie, sociale interactie en woonbegeleiding. Wij, als maatschappelijke partner, leveren daarin de zorg en WoonInvest 'de stenen' om te wonen. Zulke trajecten lukken als je wilt en er samen in gelooft. Het gaat om ontmoeting en betekenis geven voor mensen. En daar is WoonInvest een goede partner in gebleken.



Nyncke Bouma en Birgit Hijdra.

Sociaal jaarverslag

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest
en haar bewoners

WoonInvest
in de regio

WoonInvest
in de samenleving

Heeft u een vraag
naar aanleiding van
dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).



We kregen in 2015 te maken met verschillende bestuurswisselingen, die maakten dat het een dynamisch jaar was. Het was echter ook een periode van spiegelen, bestaande processen tegen het licht houden en samenwerken aan verbeteringen.

In dit sociaal jaarverslag leest u meer over de ontwikkelingen in het personeelsbestand, de activiteiten van de OR en de cultuurontwikkeling binnen WoonInvest. Een organisatie die op weg is naar versterkte samenwerking en multicultureel vakmanschap.

Medewerkertevredenheids-onderzoek

In 2015 heeft een medewerkertevredenheidsonderzoek (MTO) plaatsgevonden. Het MTO geeft feedback over hoe de medewerkers alle facetten van de relatie tussen

werknemer en werkgever ervaren. Uit het onderzoek komen sterke punten en verbeterpunten naar voren. Die openen de dialoog om samen te komen tot een verbeterplan. Doelstelling daarvan is om de medewerkers en de organisatie te laten groeien. In 2016 delen we de resultaten van het onderzoek met de medewerkers tijdens een personeelsbijeenkomst. Op afdelingsniveau worden de resultaten besproken en wordt een verbeterplan opgesteld. Daarin komt te staan welke sterke punten moeten worden behouden en welke punten ontwikkeling behoeven. De acties die daaruit volgen gaan we uitvoeren, evalueren en waar nodig bijstellen.

Opbouw personeelsbestand

Aantal medewerkers

Afdeling	31-12 2014	31-12 2015
Financiën	13	12
Klantenservice	10	10
Staf	8	9
Vastgoedbeheer	19	19
Woondiensten	27	27
Totaal	77	77

Formatie WoonInvest

Aantal FTE's

Afdeling	31-12 2014	31-12 2015	mutatie
Financiën	10,3	10,3	0,0
Klantenservice	6,8	6,8	0,0
Staf	7,9	8,9	1,0
Vastgoedbeheer	18,9	18,9	0,0
Woondiensten	25,3	25,3	0,0
Totaal	69,2	70,2	1,0

Verhouding man/vrouw

Aantal	31-12 2014	31-12 2015
Man	47	47
Vrouw	30	30
Totaal	77	77

Leeftijdsoopbouw

31-12-2015	man	vrouw
20 - < 30	0	0
30 - < 40	7	8
40 - < 50	12	15
50 - < 60	18	6
60 - < 65	10	1
Totaal	47	30

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest en haar bewoners

WoonInvest in de regio

WoonInvest in de samenleving

Heeft u een vraag naar aanleiding van dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

Ondernemingsraad

In de overlegvergadering informeert de bestuurder van WoonInvest de ondernemingsraad (OR) structureel over actuele ontwikkelingen in en rond de organisatie. Zo ook in 2015. De OR heeft hierbij zijn eigen rol en legt vooral de nadruk op de consequenties voor het personeel en een gezonde organisatie. Wanneer er concrete plannen voor de organisatie uit voortkomen, zijn die adviesplichtig. Alle onderwerpen worden door de OR getoetst zoals in de Wet op de ondernemingsraden (WOR) is omschreven.

Vanwege directiewisselingen is 2015 een jaar van verandering geweest. Er wordt hard gewerkt aan een definitieve koers en visie en aan het eigen profiel van WoonInvest. De OR blijft hierbij graag meedenken. De OR gaat er vanuit dat de nieuwe koers vooral kansen en mogelijkheden biedt voor de medewerkers van WoonInvest om zich verder te professionaliseren. Eind 2015 zijn er verkiezingen geweest en in 2016 neemt de nieuwe OR het stokje over.

Een greep uit de onderwerpen waarmee de OR zich in 2015 heeft beziggehouden:

- medewerkertevredenheidsonderzoek (ter informatie);
- begroting en treasuryjaarplan (ter informatie);
- flexibilisering WoonInvest (vragen op initiatief OR);
- asbest-reglement (nieuw beleid op initiatief OR);
- jaarverslag 2014 (ter kennisgeving aangenomen);
- verplichte vrije dagen 2016 (in overleg vastgesteld);
- aanstelling bestuurder (advies);
- koers en visie van WoonInvest (ter informatie en op initiatief OR);
- actuele ontwikkelingen (ter informatie en op initiatief OR);

- Verbeterplan (adviezen uitgebracht);
- werkdruk (op initiatief OR);
- verschuivingen en verhuizingen (ter informatie);
- werving en selectie van controller, manager financiën, directeur-bestuurder (advies);
- financiële stand van zaken (ter informatie);
- wijzigingen personeelshandboek (instemming);
- onderzoek arbeidsvoorwaarden (ter kennisgeving);
- rookbeleid (op initiatief OR; instemming);
- digitaal personeelsdossier (op initiatief OR; instemming);
- kwartaalberichten op intranet (publicaties);
- personeelsbijeenkomsten (toelichting OR);
- OR-verkiezingen (organisatie);
- monitoring Klantenservice (instemming; n.a.v. signalen).

Organisatie- en cultuurontwikkeling

Voor de medewerkers was 2015 een turbulent jaar. We namen afscheid van de oud-bestuurder die zich behoorlijk wat jaren voor WoonInvest had ingezet en kregen te maken met een interventie van de toezichthouder. Vervolgens kwam er een interim-bestuurder die een totaal andere stijl, opvatting en opdracht had dan WoonInvest gewend was. En in het vierde kwartaal trad de nieuwe bestuurder in dienst. Voor medewerkers een periode van emoties en onzekerheid, maar ook een periode van nieuw elan en andere dingen doen.

Begin 2015 is voor de gehele organisatie een Verbeterplan opgesteld. Hierin was organisatie- en cultuurontwikkeling een belangrijk thema. Daarbinnen hebben de onderwerpen leiderschap, samenwerking en integraliteit veel aandacht gekregen. Concreet hebben we daarop in 2015 onderstaande zaken gedaan.

Medewerkers naar dienstjaren

	man	vrouw
0 - 4 jaar	2	1
5 - 9 jaar	13	7
10 - 14 jaar	9	6
15 - 19 jaar	12	11
20 en meer jaar	11	5
Totaal	47	30

Verhouding fulltime / parttime

Fulltime/parttime	fulltime	parttime	totaal
Man	46	1	47
vrouw	10	20	30
Totaal	56	21	77

Ziekteverzuim

	percentage
1e kwartaal	7,74%
2e kwartaal	6,30%
3e kwartaal	5,79%
4e kwartaal	7,97%
ziekteverzuim %	6,96%

Aantal keren ziek per persoon

Periodes	werknemers
1	19
2	11
3	5
4	1
5	3
Totaal	39

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest
en haar bewoners

WoonInvest
in de regio

WoonInvest
in de samenleving

Heeft u een vraag
naar aanleiding van
dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

Leiderschap en integraliteit

Voor het managementteam (MT) waren alle veranderingen ingrijpend. Aan de MT-leden werden direct andere en hogere eisen gesteld dan voorheen. Integraal management was een breuk met het verleden. Eenduidigheid in stijl en communicatie werden belangrijke ontwikkelpunten. De kwaliteit van strategische besluitvorming en de eenheid in organisatie-aansturing waren wekelijks terugkerende thema's in de MT-vergaderingen. Daarnaast organiseerden we maandelijkse MT-dagen, waarin de teamontwikkeling en het (collectief) leiderschap centraal stonden. Dit leidde tot meer scherpte, onderlinge aanspreekbaarheid en openheid.

Ook de coördinatoren startten een nieuw Coördinatorenoverleg, ten behoeve van inhoudelijke afstemming, inspiratie en meningvorming over onderwerpen die voor alle coördinatoren van belang zijn.

Plannen, functioneren, ontwikkelen en beoordelen

Alle leidinggevendenden maakten gezamenlijk een formatie- en competentiescan van heel WoonInvest. Dat leidde tot inzicht in de aanwezige kwaliteiten en aandachtspunten. Deze inzichten zijn door de leidinggevendenden meegenomen in de functioneringsgesprekken halverwege 2015. De methodiek die is toegepast bij deze gesprekken is aangescherpt en verbeterd: het formulier is aanzienlijk uitgebreid en de gesprekken zijn actief voorbereid door zowel de leidinggevendenden als de medewerkers zelf. Dit resulteerde in betere (en vaak langere) gesprekken dan voorheen. Na evaluatie van de aanpassingen brachten we eind 2015 vergelijkbare veranderingen aan in de beoordelingsgesprekken. Zo werden ook

deze beter voorbereid gevoerd, hetgeen leidde tot concretere afspraken over doelen, resultaten en opleidingsbehoeften.

Samenwerking en communicatie

Om de samenwerking te bevorderen en het onderlinge begrip te vergroten, hebben we veel geïnvesteerd in interne communicatie. We introduceerden de maandelijkse personeelsbijeenkomst. Enerzijds om plenair informatie te geven en zaken gezamenlijk te kunnen bespreken, anderzijds om afdelingen te laten vertellen wat ze doen, met welke doelen en resultaten,

en wie ze daarbij nodig hebben. Er kwam een interne, schriftelijke 'Nieuwsflits', waarin allerlei informatie, vanuit alle hoeken van de organisatie, wordt verzameld en gedeeld. Medewerkers van verschillende afdelingen overlegden over processen en werkwijzen. Met alle leidinggevendenden en coördinatoren is een begrotingsdag georganiseerd, waarin zij gezamenlijk bespraken hoe (beter) te plannen, sturen en presteren.

Eind september 2015 organiseerden we een personeelsdag, die startte met een plenaire sessie over diversiteit en multicultureel vakmanschap. Daarna



Medewerkers van WoonInvest bij
een bewonersactiviteit.

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest
en haar bewoners

WoonInvest
in de regio

WoonInvest
in de samenleving

Heeft u een vraag
naar aanleiding van
dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

namen medewerkers deel aan twee workshops over hoe keuzes tot stand komen, welke rol het brein en emoties daarbij hebben, en wat 'ondernemerschap' voor jezelf kan betekenen. Dit met als doel mensen bewust te maken van hoe zij zelf keuzes kunnen maken en meer regie kunnen nemen in het omgaan met veranderende omstandigheden.

Organisatieveranderingen

In 2015 is op een aantal plekken in de organisatie sprake geweest van verandering. In de bestuurs- en managementondersteuning is een aantal taken en verantwoordelijkheden anders verdeeld. Daarnaast zijn twee nieuwe functies ingesteld, die beide rechtstreeks onder de directeur-bestuurder vallen: de functie van controller en de functie van bestuurssecretaris. In oktober is de manager Financiën en P&O teruggetreden. Daarop aansluitend trad een interim-manager Financiën aan en hebben we een medewerker P&O geworven. Nog een belangrijke verandering vond plaats bij de opzichters. Door een andere verdeling van werkzaamheden en werkplekken is een deel van de opzichters zichtbaar(der) geïntegreerd in de rayonteams, terwijl een deel van hen juist meer is aangesloten bij de afdeling Vastgoedbeheer. We verwachten voor de toekomst dat de formatie ongeveer gelijk blijft. Wel zullen enkele medewerkers door natuurlijk verloop uitstromen.

Persoonlijke ontwikkeling

Bij de ingezette organisatieontwikkeling past ook het planmatig en meer integraal omgaan met opleidingen en de daarvoor beschikbare budgetten. In 2015 is daarmee gestart in de vorm van een organisatiebreed opleidingsplan. In dit plan is voor alle medewerkers opgenomen:

- wat hun functie is;

Een van onze medewerkers in gesprek met leden van bewonerscommissies.



- wat het opgenomen en beschikbare persoonlijke opleidingsbudget is;
- welke opleidingen / trainingen / cursussen / workshops worden gevraagd (door medewerkers en leidinggevenden) ten behoeve van de persoonlijke ontwikkeling en/of ten behoeve van de vervulling van de functie of rol binnen WoonInvest;
- wat de kosten daarvan zijn;
- of het gevraagde past binnen het beschikbare - persoonlijke of WoonInvest - budget;
- welke overwegingen, opmerkingen of vragen relevant zijn.

Hiermee hebben we in één overzicht in beeld gebracht welke opleidingsactiviteiten in 2015 gepland stonden. Dat maakte het voor het MT mogelijk om samen te bespreken in hoeverre het opleidingsplan aansluit op de ontwikkeling van WoonInvest. En waar zij nog extra (of andere) opleidingsbehoefte zien. Op basis daarvan is in overleg met een aantal medewerkers besloten tot aanvullende of gewijzigde opleidingsactiviteiten.

WoonInvest integriteitscommissie

De WoonInvest integriteitscommissie (Wic) heeft in 2015 een effectieve bijdrage geleverd aan het beperken van de kleine attenties. Relaties zijn er van op de hoogte dat WoonInvest geen attenties aanneemt en respecteren het integriteitsbeleid. Zonder iets af te doen aan dit succes, heeft de Wic vraagtekens gezet bij de rol van de Wic in het monitoren van integriteitskwesties. De interim-bestuurder heeft gevraagd een advies te schrijven hoe WoonInvest tot een invulling van het integriteitsbeleid kon komen zonder Wic. De opstelling van dit advies maakte de Wic nog meer bewust van de noodzaak van haar bestaan. De Wic is bezig met het formuleren van een reglement en een beleid. De ambitie voor 2016 is om de ramen van het glazen huis eens stevig te lappen. De transparantie die daardoor ontstaat moet leiden tot een integere basishouding van iedereen die bij WoonInvest betrokken is.

Tamara Kipp en Renate Molenaar: 'Elkaar informeren en aanvullen'

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest
en haar bewoners

WoonInvest
in de regio

WoonInvest
in de samenleving

Heeft u een vraag
naar aanleiding van
dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

'2015 was een roerig jaar, maar we zijn op de goede weg naar openheid en nauwere samenwerking. We mogen weer trots zijn op onze organisatie.' Dat zeggen Tamara Kipp, woonconsulent, en Renate Molenaar, financieel medewerker. Zij zijn ook lid van de ondernemingsraad. Nicole van Rijn, medewerker P&O, praat met hen over hun ervaringen als medewerker van WoonInvest.



Nicole van Rijn, Renate Molenaar en Tamara Kipp.

Nicole van Rijn: Ik wil beginnen met een algemene vraag: hoe ervaren jullie WoonInvest als werkgever?

Tamara Kipp: Een prettige werkgever en een fijne organisatie. Veel mensen werken hier al geruime tijd en dat is een goed teken. We hebben leuke collega's en de voorzieningen, denk aan koffie-/thee-/fruitvoorzieningen en de werkruimten, zijn prima.

Nicole van Rijn: Vind je het ook belangrijk dat WoonInvest een maatschappelijk bewogen organisatie is?

Tamara Kipp: Voor mij geldt dat wel. Ik vind het leuk om mensen gelukkig te maken met een passende woning. Om hen blij te zien. Ik haal daar energie en werktevredenheid uit.

Renate Molenaar: Ik ben natuurlijk meer van de cijfertjes, dus heb minder contact met huurders. Maar zeker in de tijd dat wij de huurtoeslag regelden, kon ik wel direct van betekenis zijn voor mensen, bijvoorbeeld door voor hen ingewikkelde belastingzaken te regelen. Soms had je mensen dan huilend aan de lijn, omdat ze zo blij waren dat zaken waren opgelost.

Nicole van Rijn: Dat is inderdaad het mooie van ons werk, die menselijke factor. Die blijft ook zeker, alleen veranderen door de jaren heen taken of bevoegdheden. Waren er afgelopen jaar ontwikkelingen van invloed op het werken bij de corporatie?

Tamara Kipp: In de eerste plaats heeft de OR het afgelopen jaar heel druk gehad, door veelvuldig overleg met directie en raad van commissarissen. Het was leuk, leerzaam en je leert de organisatie van alle kanten kennen. Eigenlijk zou iedereen een tijdje in de OR moeten zitten! Met name de directiewisseling is van invloed geweest. Elke directeur-bestuurder drukt zijn eigen stempel op de organisatie. De interim-directeur zette vooral verdere professionalisering in. De nieuwe directeur-bestuurder zet dit voort en daarnaast geeft zij ruimte aan mensen om zich te ontplooien en met ideeën te komen.

Renate Molenaar: Een frisse wind kan ook best louterend werken. De nieuwe directeur-bestuurder is toegankelijk, ook voor de OR, en dat geeft een vertrouwd gevoel. Natuurlijk is het na alle verschuivingen nog wel even wennen voor de collega's, maar ik heb echt het idee dat een cultuuromslag gaande is.

Nicole van Rijn: Kun je dat nader toelichten?

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest
en haar bewoners

WoonInvest
in de regio

WoonInvest
in de samenleving

Heeft u een vraag
naar aanleiding van
dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

Renate Molenaar: Mensen voelen zich weer gewaardeerd, vernieuwende ideeën worden gezien en gestimuleerd.

Tamara Kipp: Ja, ik heb ook het idee dat de betrokkenheid toeneemt. Iedereen deed al naar beste eer en geweten zijn werk...

Nicole van Rijn: ... maar het kan altijd beter?

Tamara Kipp: Ja natuurlijk. Je moet ook na jaren werken kritisch op jezelf en op elkaar blijven. En elkaar op een positieve manier stimuleren.

Nicole van Rijn: Vinden jullie P&O als aparte entiteit een vooruitgang?

Renate Molenaar: Absoluut, met de OR hebben we daar al vaker op aangestuurd. De menselijke inzet is de kracht van deze organisatie. Het is belangrijk daar aandacht voor te hebben. Het lijkt mij beter dit aan een P&O-specialist over te laten. Een manager moet het 'erbij' doen.

Tamara Kipp: Wat dat betreft vind ik de personeelsbijeenkomsten die we sinds 2015 maandelijks hebben, heel goed. Iedereen krijgt dezelfde informatie en draagt ook hetzelfde uit. Ik merk echt dat de samenwerking tussen afdelingen groeit. Dat is ook goed in een soepele dienstverlening naar huurders.

Renate Molenaar: Aan klantgerichtheid werken we continu. Huurders willen graag een eenduidig verhaal horen en snel worden geholpen. Als je zorgt dat de lijnen kort zijn, werkt dat uiteraard positief mee.



Een van onze opzichters bespreekt de oplevering van de woning met een huurder.

Tamara Kipp: Soms moeten we wel opletten dat de lijnen niet te kort worden.

Nicole van Rijn: Wat bedoel je daarmee?

Tamara Kipp: Tegenwoordig is alles snel te regelen via internet. Er is echter nog een hele groep mensen, vooral ouderen, die daarin nog niet zo snel mee kan. Hiermee moeten we rekening houden. Daarin vind ik de meiden van de Klantenservice zo geweldig. Zij hebben een lijstje met mensen die het lastig vinden digitaal op woningen te reageren. Dat doen zij dan voor hen als extra service.

Renate Molenaar: Een ander punt is de taaldrempel. Ook dit jaar moeten we een groot aantal statushouders plaatsen. Dan werkt handen- en voetenwerk aan de balie beter dan een digitaal

formulier. Hierin kunnen we bijvoorbeeld de samenwerking intensiveren met organisaties als Vluchtelingenwerk.

Nicole van Rijn: Hebben jullie na een bewogen 2015, nog andere suggesties voor de toekomst?

Tamara Kipp: We zijn een weg ingeslagen, waarop we vooral moeten doorgaan. Personeel bij ontwikkelingen betrekken, opleidingen bieden, ook qua digitalisering, en nog meer samenwerken. Laat mensen elkaar informeren en aanvullen met talenten in hun vakgebied.

Renate Molenaar: We moeten mee blijven doen in de markt. We willen tenslotte wel de beste in sociale huisvesting in de regio worden!

Financieel verslag 2015

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest
en haar bewoners

WoonInvest
in de regio

WoonInvest
in de samenleving

Heeft u een vraag
naar aanleiding van
dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

Inleidende samenvatting

Financiële positie

In 2015 is het eigen vermogen van WoonInvest gegroeid als gevolg van een positief jaarresultaat en mutaties in de waardering van ons vastgoed.

*Eigen vermogen: € 232,2 mln.
Netto jaarresultaat: € +/- 4,3 mln.
Ongerealiseerde waardeinstijging € 5,1 mln.
(inclusief afwaardering zorgvastgoed € 27,5 mln.)*

Treasury

We ontvingen meer dan we uitgaven, zodat we onze leningportefeuille konden terugbrengen. We maakten de liquiditeitsrisico's vanwege derivaten beheersbaar.

*Positieve kasstroom: € 23 mln.
Netto aflossing leningen € 6,1 mln:
stresstest gehaald.*

De verwachtingen voor de komende jaren blijven goed.

*ICR stijgt naar 1,85 in 2020.
Loan to Value daalt naar 58% in 2020.*

Financieel beheer

De interne organisatie rond het financieel beheer is in ontwikkeling.

*Nieuwe portefeuillestrategie.
Vorbereidingen assetmanagement.*

Extern toezicht

Er was regelmatig contact met de externe toezichthouder.

Positief continuïteitsoordeel.



Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest
en haar bewoners

WoonInvest
in de regio

WoonInvest
in de samenleving

Heeft u een vraag
naar aanleiding van
dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

Financiële positie

Eigen vermogen is gegroeid

In 2015 is het eigen vermogen van WoonInvest met € 9,4 miljoen gegroeid naar € 232,2 miljoen. Deze vermogenstoename betreft de toevoeging van het in 2015 gerealiseerde jaarresultaat van € 4,3 miljoen aan het eigen vermogen. De resterende € 5,1 miljoen houdt verband met een herwaardering van het bezit.

Positief jaarresultaat 2015

We behaalden een netto jaarresultaat in 2015 van € 4,3 miljoen positief. Onderstaande tabel geeft inzicht in de opbouw van het resultaat en maakt een vergelijking met de begroting 2015 en het jaarresultaat 2014.

Toelichting op het exploitatieoverzicht

Huur

Over 2015 bedroeg de reguliere huurverhoging gemiddeld 2,5%. Door harmonisatie en overige huurverhogingen stegen de huren nog eens met 0,7%.

Verkoop

In 2015 zijn in totaal 36 woningen verkocht waarvan 19 via Koopgarant. In de begroting werd uitgegaan van totaal 29 woningen waarvan 9 via Koopgarant. Verkoop via Koopgarant levert geen resultaat op in de winst- en verliesrekening. Hierdoor valt het resultaat uit verkoop lager uit dan begroot.

Overige opbrengsten

Onder de overige opbrengsten is een nagekomen huuropbrengst opgenomen van € 636 duizend.

Enkelvoudig exploitatieoverzicht (bedragen x € 1.000)

	2015 werkelijk	2015 begroot	2014
Opbrengsten			
Huur	61.469	61.411	59.535
Verkoop	899	1.439	1.601
Overig	5.036	4.565	4.493
	67.404	67.415	65.629
Exploitatiekosten			
Onderhoud	-8.865	-9.376	-10.604
Leefbaarheid	-554	-624	-586
Personele lasten	-4.783	-4.996	-4.926
Algemene bedrijfslasten	-5.649	-6.015	-5.373
Heffingen	-4.549	-4.648	-5.899
Overig	-4.021	-3.977	-3.662
	-28.421	-29.636	-31.050
Financieringskosten	-20.598	-20.499	-20.155
Waardeveranderingen			
Sociaal vastgoed (het gerealiseerde deel)	-14.638	-12.392	-13.305
Vastgoedbeleggingen	3.335	1.388	844
Financiële vaste activa	790	0	-4.958
	-10.513	-11.004	-17.419
Resultaat deelnemingen	-87	0	-585
Vennootschapsbelasting	-3.483	-2.093	2.899
JAARRESULTAAT	4.302	4.183	-681

Onderhoud

De daling in de uitgaven is het gevolg van een aangepaste onderhoudsplanung en het uitstel van een relatief groot onderhoudsproject.

Heffingen

In 2014 bedroeg de bijdrage saneringssteun nog € 1,7 miljoen. Deze is in 2015 komen te vervallen.

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest en haar bewoners

WoonInvest in de regio

WoonInvest in de samenleving

Heeft u een vraag naar aanleiding van dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

Gerealiseerde waardeverandering sociaal vastgoed in exploitatie

De waardedaling sociaal vastgoed ligt € 2,2 miljoen hoger dan begroot. Enerzijds komt dit door de afwaardering van het zorgvastgoed (€ 5,2 miljoen), die in 2015 is verrekend met de vrijval van de balanspost vooruitontvangen huur zorgvastgoed (€ -/- 4,5 miljoen). Per saldo leidt dit tot een last van € 0,7 miljoen aan overige waardeveranderingen MVA. Anderzijds wordt dit veroorzaakt door de definitiewijziging van DAEB-vastgoed. Daardoor heeft in vergelijking met 2014 en de begroting 2015 een verschuiving tussen sociaal vastgoed en vastgoedbeleggingen plaatsgevonden.

Waardeverandering vastgoedbeleggingen in exploitatie

Ondanks dat de waardestijging betrekking had op een lager aantal niet-DAEB-woningen, valt deze post toch hoger uit dan begroot. In de begroting werd uitgegaan van een waardestijging van 0,75% terwijl de werkelijke waardestijging 4,8% bedroeg.

Waardeverandering financiële vaste activa

De waardeverandering financiële vaste activa is afhankelijk van de renteontwikkeling. WoonInvest neemt in de begroting geen voorschot op mogelijke renteontwikkelingen.

De balanswaarde van ons bezit daalde

De waardering van ons vastgoed in exploitatie op de balans is in 2015 met € 11 miljoen gedaald ten opzichte van 2014: van € 695 miljoen naar € 684 miljoen. Volgens de verslaggevingsregels is hiervoor in de winst- en verliesrekening een verlies opgenomen van € 16 miljoen. Tegenover dit verlies staat een ongerealiseerde waardestijging van € 36 - € 32 = € 4 miljoen die direct aan het eigen vermogen is toegevoegd. Het resterende verschil van € 1 miljoen houdt verband met waardetoevoeging door investeringen. De tabel onderaan deze pagina geeft een nadere specificatie van dit waardeverloop, waarvan de belangrijkste elementen hieronder nader worden toegelicht.

Herclassificatie

Sinds 2015 gelden nieuwe verslagleggingsregels. In de jaarrekening is bij het onderscheid tussen sociaal vastgoed en commercieel vastgoed de contracthuur bij aanvang van het huurcontract voortaan bepalend. In 2014 was dat nog de actuele huur per einde boekjaar. Bij WoonInvest resulteert deze wijziging in een verschuiving van 788 woningen van commercieel naar sociaal vastgoed. Daar staat tegenover dat 148 woningen zijn verschoven van sociaal naar commercieel vastgoed, omdat eerder de huur voor de bijbehorende parkeergelegenheid niet werd meegenomen in de classificatie.

Waardeverloop vastgoed in exploitatie (bedragen in miljoenen euro's)

	ultimo 2014			mutatie 2015			ultimo 2015
	Jaarrekening	Herclassificatie	Saldo	(Des)investering	W&V	Herwaardering	Jaarrekening
Sociaal vastgoed	494	67	562	1	(19)	36	580
Commercieel vastgoed	201	(99)	102	(1)	3	-	105
	695	(32)	663	1	(16)	36	684

Verloop bedrijfswaarde sociaal vastgoed 2015 (bedragen in miljoenen euro's)

Bedrijfswaarde 2014 na herclassificatie 561,5

Betekenis tijdsverloop

Verschuiving tijdshorizon	6,5
Wijziging disconteringsvoet van 5,25% naar 5,0%	18,2
Wijziging diverse indexaties	2,2

Algemene schattingswijzigingen

Aanpassing ingerekende huuropbrengsten vanaf 2016 vanwege gewijzigd huurbeleid	-4,3
Aanpassing ingerekende verkoopopbrengsten gedurende eerste 5 jaar	1,0
Aanpassing ingerekende onderhoudslasten vanaf 2016 vanwege bijgestelde planning	20,7
Aanpassing ingerekende beheerskosten vanaf 2016	1,3

Schattingswijzigingen zorgvastgoed

Looptijdverkorting zorglocaties	-14,7
Kapitalisatie specifieke exploitatierisico's zorgvastgoed	-12,8

Bedrijfswaarde sociaal vastgoed jaarrekening 2015 579,6

Per saldo verschuiven 640 woningen van commercieel naar sociaal vastgoed. Door deze herclassificatie is de bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed in exploitatie € 67 miljoen hoger, terwijl de reële marktwaarde van het commerciële vastgoed in exploitatie € 99 miljoen lager is.

Waardering sociaal vastgoed

Afgezien van de effecten van de herclassificatie, is de bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed in 2015 met 18 miljoen gestegen naar € 580 miljoen. Bovenstaande tabel met toelichting geeft inzicht in de achtergrond van deze stijging.

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest
en haar bewoners

WoonInvest
in de regio

WoonInvest
in de samenleving

Heeft u een vraag
naar aanleiding van
dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

Toelichting op het bedrijfswaardeoverzicht

Stijging als gevolg van tijdsverloop

De bedrijfswaarde geeft uitdrukking aan de waardering van alle, aan het sociaal vastgoed te relateren toekomstige kasstromen. Ieder jaar valt een jaar af (in dit geval het exploitatiejaar 2015) en komen alle andere jaren een jaar dichterbij. Het netto effect van deze tijdsverschuiving op de bedrijfswaarde bedraagt dit jaar € 6,5 miljoen. Dit jaar wordt het tijdseffect vergroot doordat de voorgeschreven disconteringsvoet is verlaagd van 5,25% naar 5,00%. Daardoor worden toekomstige opbrengsten hoger gewaardeerd (+ € 18,2 miljoen). En er gelden andere aannames voor niet door WoonInvest te beïnvloeden toekomstige prijsontwikkelingen, zoals inflatie (+ € 2,2 miljoen).

Schattingswijzigingen WoonInvest algemeen

In 2015 hebben wij onze verwachtingen voor de te realiseren kasstromen met het sociaal vastgoed in de toekomst op onderstaande onderdelen bijgesteld. Als gevolg hiervan stijgt de bedrijfswaarde met € 18,1 miljoen.

- De stijging wordt bijna helemaal veroorzaakt door aanpassingen in de meerjaren onderhoudsbegroting (+ € 20,7 miljoen). Die aanpassingen zijn gedaan vanwege:
 - gewijzigde planning van het onderhoud. Belangrijkste motivatie daarvoor is dat we steeds meer de insteek kiezen voor het plegen van onderhoud 'indien nodig' (vraaggestuurd) in plaats van 'volgens planning' (aanbodgestuurd). Verder kunnen we door technische innovatie de frequentie van bepaalde cyclische onderhoudswerkzaamheden (zoals schilderwerk) verlagen zonder kwaliteitsverlies;



Woonzorgcentrum WZH Transvaal.

- een verbeterd inzicht in de staat van het vastgoed door de in 2015 verrichte NEN-meting.
- De bijgestelde verwachtingen omtrent de toekomstige huurontvangsten vanwege de aangekondigde wetgeving rond de huurverhoging (introduktie huursombenadering) verlagen de bedrijfswaarde (- € 4,3 miljoen).

Hoewel er aanwijzingen zijn dat de verhuurdersheffing na 2019 mogelijk kan stijgen, zijn we er in de bedrijfswaarde vanuit gegaan dat deze op het niveau van 2019 wordt gecontinueerd.

Herwaardering zorgvastgoed

Door veranderingen in het zorgstelsel ligt het niet langer voor de hand de waardering van het zorgvastgoed zonder meer te baseren op de voor de woongelegenheden gehanteerde uitgangspunten. Dit sluit aan bij de bevindingen van de Autoriteit woningcorporaties, die concludeert dat zorgvastgoedspecifieke risico's nog onvoldoende aandacht krijgen in zowel het risicomanagement als in de waardering van het vastgoed. Zij baseert haar bevindingen op een in 2015 uitgevoerd

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest en haar bewoners

WoonInvest in de regio

WoonInvest in de samenleving

Heeft u een vraag naar aanleiding van dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

onderzoek naar zorgvastgoed, waarvoor ook WoonInvest was geselecteerd. Als reactie op dit onderzoek heeft WoonInvest in het eerste kwartaal van 2016 een brede risicoanalyse uitgevoerd voor bijna haar gehele zorgvastgoed. Deze analyse past ook bij de professionaliseringsslag die we binnen WoonInvest maken.

We hebben zeventien potentiële risico's benoemd en geclassificeerd. We deden dit vanuit de invalshoeken: ontwikkelingen in de zorgmarkt, kredietwaardigheid zorgondernemer, het zorgvastgoed zelf en de beheerorganisatie WoonInvest. Onder laatstgenoemde categorie 'WoonInvest' valt ook het als hooggekwalificeerd contractrisico dat de lopende huurcontracten op enig moment moeten worden aangepast.

Het aldus opgestelde risicoprofiel staat aan de basis van het risicomanagement. Daarin gaan we voor de grootste risico's (combinatie van kans en impact) maatregelen nemen.

Om een beeld te krijgen van de mogelijke financiële

impact van de risico's, hebben we vervolgens zes mogelijke toekomstscenario's voor het zorgvastgoed gedefinieerd en doorgerekend. De scenario's lopen uiteen van zeer negatief (doemscenario) tot zeer positief (droomscenario). De inzichten die hieruit zijn ontstaan, zijn aanleiding geweest om de berekening van de bedrijfswaarde van het zorgvastgoed aan te passen. Enerzijds brengen we de rekenperiode terug naar de contractuele huurperiode. Anderzijds gaan we de aan de locaties toegedichte verdien capaciteit gedurende de contractperiode lager waarderen, overeenkomstig de uitkomsten van de scenario-analyse.

Als gevolg hiervan daalt de bedrijfswaarde van het zorgvastgoed met € 27,5 miljoen. Hiervan is € 5,2 miljoen in 2015 ten laste van het resultaat gebracht. Deze verliespost wordt grotendeels gecompenseerd door de vrijval van de post vooruitontvangen huur (€ 4,5 miljoen). Per saldo is een eenmalige waardeverandering opgenomen van € 0,7 miljoen.

Marktwaaarde verhuurde staat (in miljoenen euro's)

		Aantal verhuur-eenheden	Marktwaaarde verhuurde staat	WOZ	Balanswaarde
Sociaal vastgoed	Woningen	7.502	818,3	1.106,4	483,3
	BOG/MOG/ZOG*	658	76,2	70,2	92,1
	Overig	546	4,8	4,8	4,2
Commercieel vastgoed	Woningen	500	87,4	100,9	87,4
	BOG/MOG/ZOG	19	7,0	7,1	7,0
	Overig	893	10,2	5,9	10,2

* Bedrijfs, maatschappelijk en zorg onroerend goed.



Vergelijking met de marktwaaarde verhuurde staat

De herziene Woningwet verplicht corporaties met ingang van 2016 in de jaarstukken de volledige vastgoedportefeuille te waarderen op basis van marktwaaarde in verhuurde staat. WoonInvest heeft zich hierop alvast voorbereid en ook voor het sociale bezit de marktwaaarde in verhuurde staat bepaald. Dit dient mede als informatieverstrekking aan de financieel toezichthouder Autoriteit woningcorporaties (Aw). We hebben gewerkt volgens de richtlijnen van het 'Waarderingshandboek marktwaaarde verhuurde staat', beschikbaar gesteld door de Aw. De waardering van het commercieel vastgoed geschiedt reeds op basis van de reële marktwaaarde (in verhuurde staat).

De gemiddelde marktwaaarde van een commerciële woning bedraagt per ultimo 2015 € 174.848. Dit betekent een stijging ten opzichte van ultimo 2014 van 4,3%. De gemiddelde marktwaaarde van een parkeerplaats bedraagt per ultimo 2015 € 12.962 (+ 7,2%).

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest en haar bewoners

WoonInvest in de regio

WoonInvest in de samenleving

Heeft u een vraag naar aanleiding van dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

Treasury

Treasury omvat alle activiteiten om een blijvende toegang tot de financiële markten te waarborgen. Die zekerheid is nodig om tijdig over financiële middelen voor de bedrijfsactiviteiten te kunnen beschikken. Treasury is bij WoonInvest ingericht als cost center. Er is dus geen aparte winstdoelstelling voor treasury geformuleerd.

De treasuryactiviteiten zijn te verdelen in financieren, beleggen en risicomanagement. De kaders waarbinnen deze activiteiten worden uitgevoerd zijn vastgelegd in het treasurystatuut. Dat is in 2015 geactualiseerd en goedgekeurd door de raad van commissarissen. Conform het statuut heeft WoonInvest de voor 2015 geplande treasuryactiviteiten beschreven in het treasuryjaarplan 2015. Dit plan is in januari 2015 vastgesteld door de directeur-bestuurder en goedgekeurd door de raad van commissarissen. Afwijkingen van het treasuryjaarplan zijn overeenkomstig het treasurystatuut voorafgaande aan (trans)acties voorgelegd aan de raad van commissarissen.

Ontwikkeling liquiditeitspositie

Kortgezegd ontvingen we in 2015 meer dan dat we uitgaven. De bedrijfsactiviteiten resulteerden in een positieve operationele kasstroom van € 20,6 miljoen. Het saldo positieve en negatieve (des) investeringskasstromen versterkte de liquiditeitspositie van WoonInvest met nog eens € 2,4 miljoen. Deze extra liquiditeiten hebben het mogelijk gemaakt om met behoud van de benodigde liquiditeitsbuffer de leningportefeuille te verlagen. Dit hebben we gedaan door het niet met derivaten gehedgede deel (€ 6,1 miljoen) van de aflossingsverplichting zonder herfinanciering te voldoen.

Als gevolg hiervan is het saldo liquide middelen in 2015 gestegen van € 35,1 naar € 51,9 miljoen. De liquide middelen zijn in 2015 belegd in vastrentende waarden (spaarrekeningen), verspreid over vier verschillende banken.

Samenvatting kasstroomoverzicht (x € 1.000)

Saldo liquide middelen 1 januari 2015	35.104
Operationele kasstroom	
- ontvangsten	69.160
- uitgaven	-48.563
	20.597
(Des)investeringskasstromen	
- ontvangsten	5.574
- uitgaven	-3.213
	2.361
Financieringskasstromen	
- ontvangsten uit nieuwe schulden	27.750
- aflossing langlopende schulden	-33.891
	-6.141
Saldo liquide middelen 31 december 2015	51.921

Risicomanagement

Renterisico

In de periode tot 2012 heeft WoonInvest verschillende soorten derivaten aangetrokken. Dit had als doel de gevoeligheid van de leningportefeuille voor rentefluctuaties te verminderen. Daardoor zijn de door WoonInvest te betalen rentes bij herfinanciering in ieder geval de komende tien jaar bekend, oplopend van 4,25% in 2016 tot en met 4,5% in 2026.

Voor een overzicht van de omvang en samenstelling van de derivatenportefeuille in relatie tot de leningportefeuille wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening, paragraaf 'Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen'.



Liquiditeitsrisico

Derivaten

Omdat de marktrente inmiddels een stuk lager is dan de door WoonInvest met derivaten vastgelegde rente, heeft de opgebouwde derivatenportefeuille een negatieve marktwaarde. Per 31 december 2015 was deze € 98 miljoen negatief. De negatieve marktwaarde kan worden beschouwd als de waarde die de banken toekennen aan de toekomstige vorderingen die ze uit hoofde van de derivaten hebben op WoonInvest. In een groot deel van de contracten is vastgelegd dat WoonInvest verplicht is een bedrag als zekerheid te storten indien deze vordering een bepaald bedrag overschrijdt. Door deze verplichte zekerheidsstelling (collateral) wordt WoonInvest geconfronteerd met een liquiditeitsrisico bij rentedalingen.

Dit risico wordt verhoogd door de aanwezigheid van zogenaamde breakclausules, die zowel aan WoonInvest als aan de wederpartijen het recht geven om op vooraf bepaalde momenten het derivaat met verrekening van de marktwaarde te beëindigen. De negatieve marktwaarde van de derivaten die contractueel binnen vijf jaar kunnen worden gebroken bedraagt € 80 miljoen.

Stresstest

Het liquiditeitsrisico dat gepaard gaat met derivaten is voor de financieel toezichthouder Aw aanleiding om woningcorporaties met derivaten jaarlijks te onderwerpen aan een zogenaamde stresstest. Met deze test wordt onderzocht of de corporatie over voldoende liquiditeiten beschikt om te voldoen aan de uit derivaten voortvloeiende verplichtingen in de

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest en haar bewoners

WoonInvest in de regio

WoonInvest in de samenleving

Heeft u een vraag naar aanleiding van dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

eerstkomende twaalf maanden, in het geval de huidige rente verder daalt met nog eens 2%. In 2015 heeft WoonInvest tijdig geconstateerd dat ze bij de huidige rentestand per januari 2016 mogelijk niet kan voldoen aan de stresstest door een breakclausule in januari 2017 en per februari 2017 aflopende afspraken over de begrenzing van te stellen zekerheden.

Deze constatering was voor WoonInvest aanleiding om aan de hand van een in september 2015 daarvoor opgesteld breakplan, en in overleg met WSW en Aw, een aantal maatregelen te treffen. Die hebben ertoe geleid dat WoonInvest in ieder geval tot december 2019 kan voldoen aan de stresstest:

- Met ABN AMRO is overeengekomen om de eerstvolgende breakmogelijkheid in januari 2017 met vijf jaar uit te stellen tot januari 2022.
- Met Nomura is overeengekomen dat de huidige afspraak, dat de door WoonInvest te betalen zekerheid bij rentedaling is gemaximeerd op € 50 miljoen, ook

na februari 2017 wordt gecontinueerd tot aan de eerste breakmogelijkheid in december 2020. Hiervoor is de zogenaamde treshhold verlaagd van € 50 miljoen naar € 20 miljoen.

- WSW heeft op verzoek van WoonInvest de ruimte (met € 46,9 miljoen) verhoogd voor de vorming van een liquiditeitsbuffer tot € 127,9 miljoen ten behoeve van eventuele liquiditeitsverplichtingen uit hoofde van derivaten.

Financiële risico's

Als gevolg van een omvangrijk investeringsprogramma in het begin van deze eeuw, kenmerkt de balans van WoonInvest zich door een verhoudingsgewijs grote leningportefeuille. Hierdoor naderde een aantal financiële ratio's de normen die het WSW stelt voor een toekomstbestendige volkshuisvestelijke exploitatie. In de financiële meerjarenbegroting is het uitgangspunt om deze ratio's de komende jaren zodanig te verbeteren dat er weer enige ruimte bestaat

tussen de geprognosticeerde ratio's en de door het WSW benoemde normen. De positieve ontwikkeling van de operationele kasstromen maakt dat ook mogelijk.

De tabel laat zien dat bij de waardering op basis van bedrijfswaarde het eigen vermogen zal groeien van € 232 miljoen (ultimo 2015) naar € 350 miljoen in 2020. Deze positieve ontwikkeling vertaalt zich ook in een significante verbetering van de financiële kengetallen die verwijzen naar de balansverhoudingen (solvabiliteit, LTV en dekkingsratio) en de aflossingscapaciteit (ICR en DSCR).

Risicobeoordeling WSW

In 2015 heeft het WSW op basis van de gegevens uit de door haar opgevraagde verantwoordingsinformatie (dVI) en prospectieve informatie (dPI) verklaard dat WoonInvest, gelet op de ontwikkeling in de financiële ratio's, voldoet aan de door haar gestelde eisen. Dat werd in november 2015 bekrachtigd door de afgifte van een nieuwe borgbaarheidsverklaring.

Naast de oordeelsvorming over de financial risks heeft het WSW in het eerste kwartaal van 2015 de zogeheten business risks van WoonInvest beoordeeld. Dat deed het WSW conform zijn nieuwe risicobeoordelingssystematiek, op basis van gesprekken en diverse beleidsstukken. Deze beoordeling is in de zomer van 2015 aanleiding geweest voor het stellen van een aantal aanvullende vragen, met name over de portefeuillestrategie, het risicomanagement en financiële sturing. Binnen de afgesproken termijn heeft WoonInvest deze vragen in het eerste kwartaal van 2016 beantwoord.

Meerjarenprognose

		Realisatie	Prognose				
(bedragen x € 1.000)		2015	2016	2017	2018	2019	2020
Eigen Vermogen		232.155	249.813	274.492	300.749	324.803	350.277
Operationele kasstroom		20.756	17.502	15.529	16.660	15.379	17.367
Ratio's		WSW normen					
Rentedekkingsgraad (ICR)	> 1,40	2,00	1,82	1,72	1,77	1,70	1,83
Debt Service Coverage Ratio	> 1,00	1,20	1,17	1,20	1,17	1,13	1,19
Loan To Value (LTV)	< 75%	72%	70%	67%	65%	61%	58%
Solvabiliteit	> 20%	29%	30%	32%	35%	37%	40%
Dekkingsratio	< 50%	39%	41%	39%	38%	36%	34%

Bovenstaande kengetallen volgen uit de [meerjarenbegroting tot en met 2020](#). Die is gebaseerd op de enkelvoudige jaarrekening 2015, het beleid van WoonInvest en de in 2015 geactualiseerde meerjarenonderhoudsbegroting.

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest
en haar bewoners

WoonInvest
in de regio

WoonInvest
in de samenleving

Heeft u een vraag
naar aanleiding van
dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

Financieel beheer

Nieuwe portefeuillestrategie

De noodzaak om de financiële ratio's verder te verbeteren en een liquiditeitsbuffer op te bouwen, vormt het financiële fundament onder de in het eerste kwartaal 2016 vernieuwde portefeuillestrategie.

Hierin kiest WoonInvest als uitgangspunt dat de transitie naar de op volkshuisvestelijke overwegingen gedefinieerde wensportefeuille volledig wordt gefinancierd met de in diezelfde transitie op te bouwen (extra) eigen middelen. Dit vertaalt zich in een investeringsprogramma voor nieuwbouw en verbetering dat zowel qua omvang als timing is afgestemd op de geprognosticeerde extra inkomende

kasstromen uit huur en verkoop (dat wil zeggen aanvullend op de bestaande begroting).

Sturen op rendement

Aan de hand van de nieuwe portefeuillestrategie gaan we aan de verschillende complexen specifieke, strategieafhankelijke rendementsverwachtingen koppelen. In 2016 zetten we de eerste stappen in zowel de verbijzondering van deze rendementsverwachtingen, als in de inbedding van deze verwachtingen in de interne organisatie. Ter ondersteuning van deze beweging naar assetmanagement is in 2015 aan de financiële administratie CS2015 de functionaliteit toegevoegd om op complexniveau inzicht te verkrijgen in de balans en exploitatierekening.

Planning en monitoring financiële realisatie

De voortgang van de begroting en het jaarplan worden in samenhang gevolgd aan de hand van maandindicatoren en kwartaalrapportages. Onder leiding van de in 2015 benoemde controller wordt zowel het begrotings- en verantwoordingsproces, als de daarvoor benodigde informatievoorziening geactualiseerd en in de loop van 2016 geïmplementeerd.



WoonInvest verkoopt ook woningen om te kunnen investeren in nieuwbouw en verbetering.

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest en haar bewoners

WoonInvest in de regio

WoonInvest in de samenleving

Heeft u een vraag naar aanleiding van dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

Extern toezicht

We hadden veelvuldig contact met de financieel toezichthouder Aw (tot 1 juli 2015 CFV).

Naast de reguliere contacten, ging dat in 2015 om diverse bijzondere contacten met de Autoriteit woningcorporaties (Aw):

- WoonInvest heeft de Aw in 2015 op kwartaalbasis geïnformeerd over de voortgang van het Verbeterplan. Dit was vanwege de in 2014 door het CFV (voorloper van de Aw) opgelegde interventie op het formuleren en opvolgen van een verbeterplan voor de financiële functie. De verstrekte informatie en de veelvuldige contacten hierover zijn voor Aw aanleiding geweest om in de jaarlijkse toezichtbrief op te nemen dat WoonInvest belangrijke stappen heeft gezet qua verbetering van de interne beheersingsmaatregelen. Die maatregelen zijn gericht op de kwaliteit van de financiële verantwoording en de verbetering van de financiële kennis en interne controle. De afspraak dat WoonInvest op kwartaalbasis informeert over de uitvoering en voortgang van het Verbeterplan blijft van kracht.
- WoonInvest is in 2015 door het Aw geselecteerd als een van de deelnemers voor een extra toezichtsonderzoek naar zorgvastgoed. Hiervoor zijn een drietal interviews afgenomen met verschillende gremia uit de organisatie. Daarin is gesproken over de risico's met betrekking tot zorgvastgoed, de getroffen beheersmaatregelen en de waardering van het zorgvastgoed. Voor WoonInvest heeft dit onderzoek geleid tot een interventie die overeenkomt met de algemene bevindingen van het onderzoek. Die gaan namelijk over de opdracht om een brede risicoanalyse op het zorgvastgoed

Enkelvoudige meerjarenbegroting (x € 1.000)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Winst-en verliesrekening						
Huren	61.469	63.065	64.506	66.200	68.732	70.026
Servicekosten	3.814	3.890	3.937	3.989	4.046	4.112
Resultaat verkopen	899	1.229	1.358	1.455	1.523	1.609
Overige baten	1.222	591	598	606	615	625
Bedrijfsopbrengsten	67.404	68.775	70.399	72.250	74.916	76.372
Afschrijvingen	-22.601	-24.259	-24.826	-26.736	-28.027	-29.090
Personeelslasten	-4.783	-5.112	-5.102	-5.172	-5.273	-5.387
Lasten onderhoud	-8.865	-8.283	-9.341	-8.730	-9.212	-8.522
Overige lasten	-15.136	-14.911	-15.717	-15.775	-15.932	-16.277
Vennootschapsbelasting	-3.483	-2.856	-2.741	-3.798	-4.448	-5.414
Bedrijfslasten (incl. VPB)	-54.868	-55.421	-57.727	-60.211	-62.892	-64.690
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen						
vastgoedportefeuille	3.335	2.133	1.901	1.896	1.857	1.708
Realisatie herwaardering	8.239	9.190	9.188	10.641	11.032	12.222
Renteresultaat	-19.808	-20.970	-19.452	-19.069	-18.589	-16.597
Jaarresultaat	4.302	3.707	4.308	5.507	6.324	9.014
Direct in herwaarderingsreserve verwerkt	5.073	13.951	20.371	20.750	17.730	16.460
Balans						
Eigen Vermogen	232.155	249.813	274.492	300.749	324.803	350.277
Voorzieningen*	4.359	4.359	1.280	1.281	126	188
Schulden lange termijn	522.087	519.926	518.810	511.863	497.217	476.726
Schulden korte termijn	14.603	15.834	17.042	16.826	16.279	15.913

* inclusief egalisatierekening

Vervolg op volgende pagina

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest en haar bewoners

WoonInvest in de regio

WoonInvest in de samenleving

Heeft u een vraag naar aanleiding van dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

te verrichten en de resultaten te betrekken bij de waardering van het zorgvastgoed. WoonInvest heeft deze interventie opgenomen in het Verbeterplan en de gevraagde acties in het eerste kwartaal van 2016 verricht.

- Vanwege de omvang en samenstelling van de derivatenportefeuille is WoonInvest in het voorjaar van 2015 door de Aw (toen nog CFV geheten) geselecteerd als deelnemer aan het onderzoek naar de interne organisatie rondom het gebruik van derivaten. In dit onderzoek werd aandacht besteed aan de wijze waarop WoonInvest zich verzekert van de benodigde specialistische kennis, de invulling van het risicomanagement rond derivaten en het belang van een goede interne controle. De ontvangen opmerkingen hebben geen aanleiding gegeven om de door WoonInvest ingezette ontwikkeling in de interne organisatie rondom derivaten te wijzigen.

De reguliere financiële beoordeling 2015 heeft geen aanleiding gegeven tot het doen van nieuwe interventies.



Enkelvoudige meerjarenbegroting (x € 1.000)

(vervolg)	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Materiële vaste activa	589.299	609.105	626.611	642.274	647.448	649.702
Vastgoedbeleggingen	118.536	116.854	121.252	128.050	130.531	132.812
Financiële vaste activa	10.029	6.075	7.206	3.686	3.309	2.925
Vlottende activa	55.340	57.898	56.555	56.709	57.137	57.665
Balanstotaal	773.204	789.932	811.624	830.719	838.425	843.104

Aantal woningen

Sociaal	8.155	8.166	8.225	8.166	8.252	8.226
Commercieel	500	460	468	495	489	483
Totaal	8.655	8.626	8.693	8.661	8.741	8.709

Kasstroomen

Operationele ontvangsten	68.516	69.171	71.383	71.633	74.405	76.201
Operationele uitgaven	-49.305	-51.669	-55.854	-54.973	-59.026	-58.834
Operationele kasstroom*	19.211	17.502	15.529	16.660	15.379	17.367
Verkopen	4.848	4.551	4.941	4.726	5.004	5.173
Investerings	-1.093	-15.921	-14.655	-13.379	-4.289	-953
(Des)investeringskasstroom	3.755	-11.370	-9.714	-8.653	715	4.220
Nieuwe leningen	27.750	29.340	13.000	-	20.000	32.500
Aflossing leningen	-33.891	-32.918	-20.171	-7.866	-35.689	-53.571
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-6.141	-3.578	-7.171	-7.866	-15.689	-21.071

* anders dan in de jaarrekening zijn de in 2015 geactiveerde onderhoudsuitgaven (€ 1,5 miljoen) conform de methodiek van de extern toezichthouders Aw en WSW opgenomen in de operationele kasstroom in plaats van in de investeringskasstroom.

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

WoonInvest
en haar bewoners

WoonInvest
in de regio

WoonInvest
in de samenleving

Heeft u een vraag
naar aanleiding van
dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

Verklaring jaarverslag 2015

In de vergadering van de raad van commissarissen op 14 juni 2016 zijn de jaarrekening en het jaarverslag (tevens volkshuisvestingsverslag) van stichting WoonInvest met de accountant besproken. Nadat kennis is genomen van de controleverklaring van de accountant heeft de raad van commissarissen op 14 juni 2016 de jaarrekening en het jaarverslag over 2015 goedgekeurd.

Dankwoord

We willen graag deze gelegenheid te baat nemen om alle medewerkers van WoonInvest te bedanken voor hun enorme inzet en passie gedurende het afgelopen verslagjaar en voor het feit dat zij het de raad mogelijk maken zijn toezichthoudende taak uit te voeren.

Ondertekening

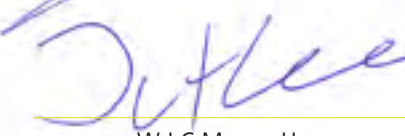
Dit verslag is vastgesteld door de raad van commissarissen van WoonInvest:



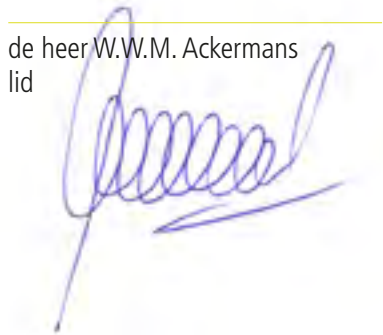
mevrouw M. de Bruyn
voorzitter



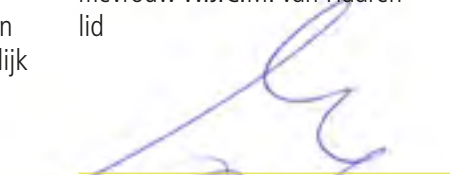
de heer H.J. van den Bosch
vice-voorzitter



mevrouw W.J.C.M. van Haaren
lid



de heer W.W.M. Ackermans
lid



mevrouw P.M.M. Rutten
lid

Voorburg, 14 juni 2016

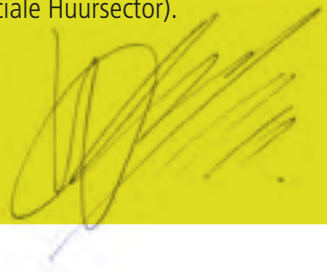
Verklaringen van inzet voor de volkshuisvesting

Bestuursverklaring

Wij verklaren dat we de middelen die we in 2015 tot onze beschikking hadden, alleen hebben gebruikt in het belang van de volkshuisvesting (artikel 26, lid 2m, van het Besluit Beheer Sociale Huursector).

14 juni 2016
Namens het bestuur,

M.L. Straks
Directeur-bestuurder



Verklaring raad van commissarissen

Wij verklaren dat we erop hebben toegezien dat het bestuur van WoonInvest de middelen die het in 2015 tot zijn beschikking had, alleen heeft gebruikt in het belang van de volkshuisvesting.

14 juni 2016
Namens de raad van commissarissen

M. de Bruyn
voorzitter



Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

**WoonInvest
en haar bewoners**

**WoonInvest
in de regio**

**WoonInvest
in de samenleving**

Heeft u een vraag
naar aanleiding van
dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

Positief resultaat

Jaarlijks leggen wij verantwoording af over onze prestaties in het jaarverslag en de jaarrekening. Het geeft een beeld hoe WoonInvest het heeft gedaan in 2015. Het jaarverslag heeft u op de voorgaande pagina's kunnen lezen. U kunt in de jaarrekening zien hoe de financiële gang van zaken is geweest in het afgelopen kalenderjaar. In deze jaarrekening vindt u ondermeer de winst- en verliesrekening, kengetallen, treasury en de toelichtingen hierop. We zijn verheugd te melden dat de financiële gang van zaken op orde is en dat we 2015 hebben kunnen afsluiten met een positief resultaat.



Kengetallen

Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

**WoonInvest
en haar bewoners**

**WoonInvest
in de regio**

**WoonInvest
in de samenleving**

Heeft u een vraag
naar aanleiding van
dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

De belangrijkste punten

De kengetallen laten de financiële situatie zien van een onderneming. Met posten als solvabiliteit, rentabiliteit en de balans kan ook de stand van zaken bij WoonInvest worden beoordeeld en gemeten. Aan de kengetallen ziet u in één oogopslag de belangrijkste punten, zoals aantal verhuureenheden, aantal personeelsleden, de besteding aan onderhoud per woning of de gemiddelde netto huurprijs. Kortom, voor een snel overzicht in het reilen en zeilen bij WoonInvest, bekijkt u de kengetallen.



Inhoud

Wie is WoonInvest?

Bestuursverslag

Verslag raad van commissarissen

Sociaal verslag

Governance

Financieel verslag

Jaarrekening

**WoonInvest
en haar bewoners**

**WoonInvest
in de regio**

**WoonInvest
in de samenleving**

Heeft u een vraag
naar aanleiding van
dit jaarverslag?

Stuur ons een [mail](#).

Het jaarverslag WoonInvest 2015 is in een brede samenwerking met medewerkers en stakeholders tot stand gekomen.

Wie is WoonInvest: Marianne Straks

Bestuursverslag: Marianne Straks

Verslag Raad van Commissarissen: Marja de Bruyn / Petra Rutten

Sociaal verslag: Nicole van Rijn

Governance: Renzo Buiters

Financieel verslag: Derk Windhausen / Renzo Buiters / Mark Bruijnen

Jaarrekening: Derk Windhausen

Interviews

- Paul Derks en Cas Hoenstok (door André van Teijlingen)
- Leander Heeg (door Geerte Hokke)
- Cees en Lenie Hannaart (door Pauline Weurding)
- Floor Kist (door John van der Hulst)
- Nyncke Bouma (door Birgit Hijdra)
- Paul Frissen (door Marianne Straks)
- Tamara Kipp en Renate Molenaar (door Nicole van Rijn)
- Marja de Bruyn en Henk Jan van den Bosch (door Dennis Reekers, Renzo Buiters)

WoonInvest en haar bewoners

- André van Teijlingen
- Erwin van der Kruk
- Patricia van Duin
- Monique Bongaerts
- Birgit Hijdra

WoonInvest in de regio

- Birgit Hijdra
- Wils van der Steen
- John van der Hulst
- Ingrid van der Velde
- Pauline Weurding

WoonInvest in de samenleving

- Geerte Hokke
- Jaap Kuiper
- Bruno van Polen
- Piet Duynisveld
- Pauline Weurding
- André van Teijlingen
- Birgit Hijdra
- Jacqueline Schipper
- Justin Koldenhof

Projectcoördinator

- Renate Flaman

Teksten en samenstelling

- Beguin Media Totaal
- S-Jeu, Vorm en Functie

Beeld

- Birgit Hijdra
- Anton van der Riet
- Wilmar Dik