



Woningstichting Nieuwkoop

Verbinden, versterken en vooruitzien

BEGROTING 2016

Postadres

Postbus 122

2420 AC Nieuwkoop

Bezoekadres huurders

De Verbinding 10

2421 EX Nieuwkoop

Bezoekadres directie, administratie en secretariaat:

Kennedyplein 5b

2421 EN Nieuwkoop

info@wst-nieuwkoop.nl

www.wst-nieuwkoop.nl

INHOUDSOPGAVE

Blz.

INLEIDING	2
1. VOLDOENDE BETAALBARE EN BESCHIKBARE SOCIALE HUURWONINGEN	3
2. KWALITEIT VAN DE WONINGVOORAAD	7
3. PROJECTEN NIEUW- EN VERBOUW	8
4. PROFESSIONELE ORGANISATIE	10
5. FINANCIËN	11
6. DEELNEMINGEN	12
7. ACTIVITEITENPROGRAMMA 2016	13
8. BEGROTING 2016	14
9. MEERJARENBEGRADING 2016- 2020	17
10. PROGNOSE KASSTROMEN 2016- 2020	18

INLEIDING

Voor u ligt de begroting en het jaarplan 2016 "verbinden, versterken en vooruitzien" met de meerjarenraming voor de periode tot en met 2020. De begroting is gebaseerd op ons ondernemingsplan "Op volle kracht vooruit! 2014-2018".

Afgelopen jaar heeft WSN samen met u haar 20 jarig bestaan mogen vieren. 20 jaar waarin we met veel plezier voor en met onze bewoners en belanghouders gewerkt hebben aan de volkshuisvestelijke opgave en dat blijven wij doen in de toekomst.

Het afgelopen jaar hebben wij ons ook laten visiteren. Een flink aantal belanghouders heeft hieraan ook een bijdrage geleverd. WSN heeft gemiddeld een 7 gekregen, wat betekent dat de corporatie – binnen haar mogelijkheden - doet wat is voorgenomen en wat de opgave vereist. De commissie heeft vooral de prestaties voor de huisvesting van de bijzondere doelgroepen en de kwaliteit van buurten en wijken hoog gewaardeerd. Het rapport beschrijft hoe WSN in korte tijd heeft laten zien grote slagen te hebben gemaakt in professionaliteit. Wij zijn blij met deze waardering en zien het als een steun in de rug voor de nieuwe koers die wij zijn ingeslagen.

In 2015 is de nieuwe woningwet in werking getreden. De in deze wet vastgelegde taakafbakening steunen wij van harte: focus op je kerntaak. De implementatie van de nieuwe wetgeving zal in de komende jaren nog wel het nodige vragen aan uitwerking niet alleen voor ons zelf maar zeker ook voor onze Huurders Belangen Vereniging (HBV) en de gemeente Nieuwkoop die hierbij een belangrijke rol hebben. Bij de uitwerking van de nieuwe woningwet gaan wij uit van onze visie, waarbij wij willen (blijven) staan voor betaalbaar, passend en duurzaam wonen in Nieuwkoop.

Betaalbaar en passend betekent dat wij hebben onderzocht hoe wij in de komende jaren huur beperkende maatregelen kunnen nemen en kunnen blijven investeren in de bestaande bouw en nieuwe projecten. Dat kunnen wij alleen als wij een gezond bedrijf blijven en daar sturen wij dan ook zeer actief op.

Op basis van de uitkomsten van de haalbaarheidsstudies, naar de mogelijke ombouw van Aar en Amstel naar zelfstandige woningen voor ouderen, is de conclusie getrokken dat wij hier in het komend jaar een daadwerkelijk project van kunnen gaan maken. Alle voorbereidingen en werkzaamheden zullen nog wel de nodige tijd vragen. Naar verwachting kunnen wij de nieuwe woningen in het begin van 2017 opleveren.

Als lokale corporatie willen en kunnen wij betekenisvol zijn voor de volkshuisvestelijke opgave in Nieuwkoop. Onze opvatting hierbij is dat als wij hierbij samenwerken met onze belanghouders, wij gezamenlijk meer kunnen realiseren dan ieder vanuit zijn eigen rol en verantwoordelijkheid. Daarom willen wij ook in het komend jaar verder inzetten op het versterken van de dialoog en de samenwerking met onze belanghouders. Onder het motto "Verbinden, versterken en vooruitzien" gaan wij op naar 2016 en verder. Wilt u als belanghouder met ons mee denken en discussiëren over de oplossingen die nodig zijn in de volkshuisvesting in Nieuwkoop in het komende jaar en de daaropvolgende jaren?

Annelies Barnard

Directeur-bestuurder

1. **Voldoende betaalbare en beschikbare sociale huurwoningen**

Huurbeleid en passendheidstoets

Per 1 januari 2016 is de zogenaamde passendheidstoets van toepassing bij de verhuur van woningen. Dit houdt kortweg in dat een woning qua huurprijs moet passen bij het inkomen van de kandidaat-huurder en huishoudens met de laagste inkomens niet in te dure woningen terecht komen. Met als bijkomend voordeel voor het Rijk dat deze huurders dan geen onevenredige aanspraak hoeven te maken op de huurtoeslagvoorziening van het Rijk.

Wij hebben de passendheidstoets aangegrepen om verdere invulling te geven aan onze missie en visie uit ons ondernemingsplan "op volle kracht vooruit" om te zorgen voor voldoende betaalbare en passende woningen voor onze doelgroep. Wij willen er zijn voor die mensen die ons echt nodig hebben en in het bijzonder de toegankelijkheid tot de sociale woningmarkt voor de huishoudens met de laagste inkomens op peil houden.

Een lastig dilemma bij de implementatie van de passendheidstoets is hoe om te gaan met onze huisvesting specifiek voor ouderen met een huurprijs in de categorie "bereikbaar" (woningen met een huurprijs tussen € 618,24 en € 710,68). Het gaat hier in het bijzonder om de recent gebouwde appartementen, maar voor een deel ook de al langer bestaande seniorenwoningen. Ouderen met een AOW inkomen vallen straks onder "huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrenzen" en dienen passend te worden toegewezen. Dit houdt in dat zij geen sociale woning meer zouden mogen huren met een kale huurprijs boven de € 577,-.

Daarnaast vinden wij dat ons woningbezit niet strikt gescheiden zou moeten zijn afhankelijk van de beurs van de kandidaat-huurder. Keuzevrijheid om goedkoper te wonen of in een geliefde buurt willen we hoog in het vaandel houden. En wij weten vanuit onderzoek dat voor diverse categorieën huishoudens met een inkomen van net boven de huurtoeslaggrens het betalen van een huur van boven de € 577,- toch moeilijk zou zijn.

Wij hebben getracht zo goed mogelijk recht te doen aan alle principes, uitgangspunten en doelstellingen van onze corporatie. Voor onze huurders en toekomstige huurders. Wij zijn verheugd dat het ons gelukt is om tot verregaande huur beperkende maatregelen te komen – in lijn met de regelgeving- zonder uiteraard een gezonde bedrijfsvoering van onze corporatie uit het oog te verliezen.

Zo is gekozen voor het aftoppen in huur bij een nieuwe verhuring naar € 577,- van een behoorlijk deel van onze sociale huurwoningen bestemd voor senioren. Dat heeft wel met zich mee gebracht dat voor een ander deel van de nieuwere voorraad voor senioren is gekozen voor het verhuren van die appartementen in het niet-daeb segment. Deze woningen of appartementen krijgen bij mutatie een huurprijs net boven de liberalisatiegrens van € 710,68. De passendheidstoets is bij deze nieuwe verhuring dan niet van toepassing.

Naast deze maatregelen voor onze oudere kandidaat huurders, heeft WSN aanvullend nog besloten meer woningen aan te wijzen in haar bezit die in de categorie "betaalbaar" moeten blijven. Ook bij een nieuwe verhuring en bij het harmoniseren van de huur. Een grote wijk in Nieuwkoop en ook veel woningen in Noorden die nu bij een nieuwe verhu-

ring bereikbaar zouden worden (tussen € 618,24 en € 710,68), houden wij bij een nieuwe verhuring in 2016 betaalbaar (< € 618,24).

Deze grote vijver van betaalbare woningen wordt dan dus niet alleen beschikbaar voor kandidaat-huurders met een inkomen tot de huurtoeslaggrens. Ook huurders met een iets hoger inkomen dan de huurtoeslaggrens kunnen nog op deze woningen reageren. Afhankelijk van het inkomen wordt dan de huurprijs bepaald op grond van de passendheidstoets. Ofwel bij een inkomen onder de huurtoeslaggrenzen zal de woning maximaal € 577,- kosten en bij een hoger inkomen tot € 618,24 (het duo huur principe). Met de maatregel creëren wij niet alleen meer betaalbare woningen in Nieuwkoop en in Noorden, maar beogen wij ook de slaagkans voor woningzoekenden met een inkomen onder de huurtoeslaggrens positief te beïnvloeden.

Doelgroep en inkomenstoets

Met de herzieningswet 2015 is (beperkte) ruimte gekomen om sociale (daeb-) huurwoningen met een huurprijs tot € 710,68 aan huishoudens met een inkomen tussen € 34.911,- en € 38.950,- te verhuren. Per jaar mag een corporatie de komende vijf jaar 10% van haar verhuringen toewijzen aan huishoudens met een inkomen van € 34.911,- tot € 38.950,-. Dit om de positie van de lage middeninkomens op de huurmarkt te verbeteren en daardoor bij te dragen aan de doorstroming op de woningmarkt. WSN ondersteunt dit en biedt bovengenoemde doelgroep het komende jaar deze ruimte dan ook graag, zij het uitsluitend voor sociale huurwoningen uit de klasse "bereikbaar" met een huurprijs tussen € 618,24 en € 710,68.

Huurverhoging

Na drie jaar de systematiek van de zogenaamde inkomensafhankelijke huurverhoging te hebben gevolgd, zal in 2016 voor de jaarlijkse huurverhoging de huursombenadering van toepassing zijn als afgesproken in het Aedes huurakkoord en onderschreven door de Minister. Dit houdt in dat de overheid dan wel de totale stijging van de huren van de corporatie reguleert (de huursom), maar dat er binnen het woningbezit van de corporatie verschillen in huurverhoging kunnen ontstaan. Oftewel niet iedere woning krijgt dezelfde huurverhoging.

De precieze uitwerking van de huursombenadering volgt nog begin 2016, maar voor nu is het kader als volgt: de totale huursom mag in 2016, naast inflatie van 0,7%, met 1% stijgen. En met de totale huursom wordt dan bedoeld de huuropbrengsten van onze DAEB-woningen, exclusief de inkomsten uit de verhuur van zorgvastgoed, maatschappelijk vastgoed en commercieel vastgoed. In die maximale 1% huursomstijging boven inflatie is ook de harmonisatie meegerekend. Oftewel als woningen in 2016 muteren en een andere huurprijs krijgen bij een nieuwe verhuring, dan telt ook deze som (meer of minder huur) mee in de huursomstijging van de bovengenoemde 1%.

Wij vinden het belangrijk de woningen bij mutatie een actuele huurprijs te geven op grond van ons huurbeleid. In het bijzonder zijn bij lange verhuringen de huurprijzen vaak sterk achtergebleven. Ook is de hoogte van de huurprijs in 2016 bepalender dan ooit bij de toewijzing van een woning in verband met de passendheidstoets en willen wij daar zo goed mogelijk in kunnen sturen. Wij hebben dan ook de keus gemaakt onze woningen bij leegkomen wel te harmoniseren conform ons streefhurenbeleid en volgens onze besluiten rondom het passend houden of maken van ons woningbezit.

Voor de "reguliere" huurverhoging op 1 juli 2016 streven wij ernaar slechts een beperkte huurverhoging door te voeren. Van de toegestane 1% naast inflatie, willen wij ca. 0,5% + inflatie doorvoeren. Vanzelfsprekend is het één en ander afhankelijk van de, nog te verwachten wettelijke uitwerking en mogelijkheden van het door de overheid te bepalen huurbeleid en onze afstemming met de HBV.

Er is sprake van dat er, naast bovenstaande systematiek, ook nog ruimte komt voor een inkomensafhankelijke huurverhoging voor de zogenaamde "scheefwoners". Vanuit het principe dat de sterkste schouders de zwaarste lasten zouden moeten dragen, zullen wij t.z.t. deze mogelijkheid overwegen en meenemen in onze huurverhoging op 1 juli 2016.

Tot slot is het puntenstelsel, ook wel het woningwaarderingstelsel genoemd (WWS), per 1 oktober 2015 gewijzigd. De gewijzigde punten per woning zijn in de administratie van WSN verwerkt en worden in 2016 meegenomen in de huurprijsbepaling bij mutatie en de jaarlijkse huurverhoging.

Verkoop

Voor 2016 hebben wij net als vorig jaar het voornemen om 10 woningen te verkopen. Een woning kan gekocht worden door een zittende huurder, maar kan ook bij vrijkomen van de woning geselecteerd worden voor verkoop op de vrije markt. Niet alle woningen van WSN kunnen worden gekocht. In het Strategisch Voorraad Beleid van WSN is aangegeven of een woning in aanmerking komt voor verkoop. De woningen worden zonder voorwaarden verkocht. Verder verwachten wij voor 2016 nog weer ca. 8 woningen te moeten terugkopen in verband met de koopgarant verplichting van eerdere verkopen. Teruggekochte woningen verkopen we direct weer door zonder nieuwe terugkoopverplichting. Mede met de verkoop van enkele woningen krijgen we (investerings) ruimte om onze maatschappelijke opgave zo goed mogelijk te kunnen invullen.

Bijzondere doelgroepen

Onze inzet voor bijzondere doelgroepen, waaronder urgenten, kwetsbaren, verstandelijk gehandicapten, maar ook statushouders zal onverminderd hoog blijven in 2016. Zo wil en gaat WSN in 2016 via de afgesproken contingentenregeling van Holland Rijnland haar bijdrage leveren aan zorgbehoeftige cliënten van diverse (toegelaten) zorginstellingen. Wat betreft de huisvesting van statushouders verwachten wij een hogere druk op onze woningen dan vorig jaar, gezien de enorme instroom vluchtelingen en de noodzakelijke op gang te brengen doorstroming bij de AZC's. WSN is in gesprek met de Gemeente om te kijken of aanvullende woonruimte gecreëerd kan worden om voor deze laatste doelgroep iets te betekenen en de woningmarkt niet verder onder druk te laten komen.

2. Kwaliteit van de woningvoorraad

Ook het behouden en verbeteren van de kwaliteit van onze woningvoorraad en het belang dat WSN daaraan hecht, komt op diverse plekken in de begroting 2016 tot uitdrukking.

Dagelijks onderhoud

Reparatieverzoeken, mutatieonderhoud en asbest

Een budget is ingerekend voor het weer klaar maken van een woning bij een nieuwe verhuuring. Ook is er een bedrag opgenomen voor het herstellen van zaken die kapot kunnen gaan in een woning en het accuraat kunnen afwickelen van dergelijke reparatieverzoeken. Een woning moet te allen tijde functioneel zijn en ook veilig. WSN hecht dan ook aan het keuren van de installaties (denk bijvoorbeeld aan elektriciteit) bij een nieuwe verhuuring, maar ook aan de controles op de CV-ketelinstallatie en de aanwezige mechanische ventilatiesystemen. Wanneer er asbest in een woning wordt geconstateerd en deze een gevaar op kan leveren voor de gezondheid van onze huurders of toekomstige huurders, wordt het asbest verwijderd. Ons asbestprotocol biedt hierbij een kader.

Keukens/badkamers

Een keuken of een badkamer moet uiteraard te allen tijde functioneel zijn. Maar wanneer dit niet meer het geval is of het herstellen te kostbaar is, is er ook voor 2016 weer een budget opgenomen voor keukens en/of badkamer vervanging op basis van een verzoek van de huurder. Met het budget kunnen we op jaarbasis zo'n 30 keukens en/of badkamers aanpakken. Ook kan er voor gekozen worden de werkzaamheden in de mutatie te laten plaatsvinden. De woning wordt dan weer helemaal up-to-date gemaakt en een nieuwe huurder kan meebeslissen over bijvoorbeeld de kleur van de keukenkastjes of het tegelwerk. Mocht een huurder nog aanvullende wensen hebben, dan kan een zogenaamde Zelf Aangebrachte Voorziening (ZAV-) worden aangevraagd. WSN geeft dan toestemming voor een aanpassing of verbetering van bijvoorbeeld een keuken, welke door de huurder zelf wordt uitgevoerd en bekostigd.

WSN is voornemens in het begin van 2016 de keukens, badkamers en toiletten van het complex De Geitenkamp e.o. (54 woningen) te vernieuwen. Keukens, badkamers en toiletten die recent (in de afgelopen jaren) al zijn vervangen, worden hierbij uiteraard niet weer opnieuw gedaan.

Strategisch Voorraadbeleid en energiemaatregelen

Met ons Strategisch Voorraadbeleid hebben wij tot doel onze woningvoorraad zo goed mogelijk te laten aansluiten bij onze visie op een betaalbaar, passend en duurzaam woningbezit. Niet alleen voor onze huidige huurders nu, maar ook zeer zeker voor onze toekomstige huurders en woningzoekenden.

Vorig jaar al hebben wij ons Strategisch Voorraad Beleid herijkt. Op complexniveau werden keuzes bijgesteld of nieuwe strategieën bepaald. Zo werd bijvoorbeeld de geplande sloop van een complex omgezet naar groot onderhoud en/of een kwaliteitsslag. Woningen van sommige complexen gaan direct de verkoop in als de huur wordt opgezegd. Weer andere complexen hebben wij een nieuw "label" gegeven; een woning is bijvoorbeeld alleen nog te huur en niet meer te koop of er is een leeftijdseis opgenomen bij de verhuur van bepaalde woningen. Ook het doorstroombeleid werd uitgewerkt.

Ons Strategisch Voorraadbeleid is uiteraard niet statisch. Voor de begroting 2016 is het SVB dan ook weer onder de loep genomen. Wij hebben kritisch gekeken naar de geplande maatregelen en in een aantal gevallen aanvullende energiebesparende maatregelen kunnen toevoegen. In andere gevallen is de investering of de planning bijgesteld.

Meerjarenonderhoudsbegroting (planmatig onderhoud)

Een belangrijke deelbegroting van de voorliggende begroting 2016 is de meerjarenonderhoudsbegroting. In deze begroting wordt een plan gemaakt voor het planmatige onderhoud van het gehele woningbezit voor de komende 50 jaar. Schilderbeurten, casco aanpassingen en onderhoud, maar ook het contractonderhoud op bijvoorbeeld installaties en groenvoorziening zijn begroot. Met diverse partijen worden overeenkomsten en opdrachtverplichtingen aangegaan, zowel structureel (meerjarig) als incidenteel conform onze aanbestedingsprocedures.

In de meerjarenonderhoudsbegroting wordt tot slot uiteraard rekening gehouden met de levensduur van het betreffende complex. De opgenomen bedragen in de meerjarenonderhoudsbegroting betreffen te allen tijde kosten die gemaakt worden ter ondersteuning van deze levensduur. Wanneer ingrepen plaatsvinden of begroot worden die deze levensduur beïnvloeden (lees: verlengen), dan spreken wij van een investering en/of een woningverbetering met toegevoegde levensduur. Deze bedragen hebben wij voor het komende jaar apart opgenomen in onze investeringsbegroting groot onderhoud. De onderhoudsprojecten zullen t.z.t. op onze website worden gepubliceerd en uiteraard worden de bewoners vroegtijdig geïnformeerd over de werkzaamheden.

Vanuit het Strategisch Voorraad Beleid is er ook voor 2016 e.v. de keus gemaakt de ingezette lijn van het verbeteren van woningen door te zetten. Zo worden op een aantal complexen in 2016 casco onderhoudsmaatregelen getroffen, passen we energetische maatregelen toe en verhogen wij het comfort.

De levensduur van die woningen wordt daarmee verlengd om zo ook toekomstige huurder een goede sociale huurwoning te kunnen bieden. Of we te allen tijde onze woningverbeteringen zonder huurverhoging voor de zittende huurder kunnen blijven aanbieden, vinden wij voor de toekomst nog spannend. WSN gaat met haar aangepaste huurprijsbeleid en de passendheidstoets, als opgelegd door de Herzieningswet, nadrukkelijk het accent leggen op betaalbaarheid, beschikbaarheid en passendheid en zal als gevolg daarvan sterk moeten gaan monitoren of de verduurzaming van het bezit en de complexen zich in de goede verhouding kan terugvertalen in de prijs versus de kwaliteit van die woning.

Met al deze maatregelen en activiteiten waarborgen wij de basiskwaliteit van de woningen en zorgen wij ervoor dat onze woningen er goed bijstaan, nu en in de toekomst.

3. Projecten nieuw- en verbouw

Onderhoudsproject bestaande bouw

Met het groot onderhoud beoogt WSN het op peil houden van een flink aantal betaalbare en geliefde woningen in het hart van Nieuwkoop. Daarbij zullen de woningen ook in kwaliteit worden verbeterd wat zowel de huidige huurder, maar ook toekomstige huurders ten goede komt. Het comfort zal worden verbeterd, bijvoorbeeld met de vervanging van de keuken of badkamer en door middel van energiemaatregelen, waardoor er minder warmteverlies ontstaat. Wat natuurlijk ook weer goed is voor de portemonnee van de huurder. Bewoners zullen uitgebreid worden betrokken en geïnformeerd over de werkzaamheden en de planning. Voor 2016 staan de volgende projecten in de planning.

Bij de Esdoornstraat (Nieuwkoop), de Chrysantenstraat en Rozenstraat (beide in Noorden) zullen de daken vervangen worden en energetische maatregelen worden uitgevoerd. Het gaat hierbij in totaal om 31 woningen.

Daarnaast worden in het begin van het jaar de laatste werkzaamheden aan het groot-schalige onderhoudsproject Fazant-, Koekoek- en Gruttostraat (54 woningen) afgerond.

Herontwikkeling bestaande gebouwen

Aar en Amstel

In het afgelopen jaar zijn er belangrijke stappen gezet als het gaat om de herontwikkeling van Aar en Amstel. Vanuit de samenleving bleek er, onder andere uit een enquête, grote behoefte te bestaan Aar en Amstel te behouden en om te bouwen naar zelfstandige woningen voor ouderen. WSN heeft onderzocht of dit ook mogelijk is en binnen de gemeentelijke uitgangspunten past. Eind 2015 is duidelijk geworden dat ook het college positief tegenover het plan staan en daarom heeft WSN besloten met de verdere concretisering aan de slag te gaan. Naar verwachting heeft het project een doorlooptijd van 1,5 jaar en kunnen de woningen in het begin van 2017 worden opgeleverd.

Het Koetshuis

Ook het ouder verzorgingshuis Het Koetshuis staat inmiddels alweer wat langer leeg. WSN denkt dat op de plek van het verzorgingshuis prima appartementen voor ouderen en/of jongeren gerealiseerd kunnen worden. Deze plannen zullen bij de gemeente ingebracht worden die het komend jaar een (nieuwe) visie op het centrumgebied zal ontwikkelen.

In het najaar heeft Het Koetshuis op het verzoek van de gemeente dienst gedaan als crisis noodopvang in het kader van de vluchtelingen problematiek. Omdat het komen tot nieuwe plannen nog wel even zal duren en de druk op de woningmarkt als het gevolg van de grote opgave van de huisvesting van statushouders onderzoekt WSN samen met de gemeente of Het Koetshuis tijdelijk voor huisvesting van statushouders te benutten is.

Nieuwbouw

Woonzorgzone Nieuwveen

Na twee jaar van juridische procedures heeft de Raad van State (RvS) in de zomer van 2015 uitgesproken dat de gemeente de omgevingsvergunningen niet had mogen verlenen aan WSN. De RvS is van mening dat de gemeente vooralsnog onvoldoende heeft kunnen motiveren dat het project past in het beschermd dorpsgezicht van Nieuwveen. De voorliggende uitspraak maakt het minder zeker of de Woonzorgzone nog gerealiseerd kan worden. WSN is in gesprek met alle betrokkenen over de uitspraak en over de mogelijkheden of het plan toch nog passend gemaakt kan worden.

Op grond van de uitkomsten hiervan zal WSN zich in de komende periode beraden of het plan nog te realiseren valt of dat op een andere manier, mogelijk met een totaal nieuw plan, zij nog een bijdrage kan leveren aan het zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen van ouderen in Nieuwveen. De uitspraak betekent in elk geval dat het zeker nog een tijd zal duren voor er mogelijk gebouwd gaat worden.

4. Professionele organisatie

Gezonde basis

Wij hebben vertrouwen in onze organisatie en onze medewerkers. Toch willen en moeten wij ons continue blijven verbeteren en versterken. Simultaan aan de strategische agenda werken wij daarom ook aan onze eigen organisatie. Dan hebben wij het over onze dienstverlening, onze primaire processen, scherpere inkoop en over de verdere verbeteringen die wij kunnen maken om nog efficiënter te worden: goede kwaliteit tegen zo laag mogelijke kosten.

Dienstverlening

WSN heeft het KWH huurlabel gehaald. Afgelopen zomer is deze feestelijk uitgereikt. Daar zijn wij trots op. Tegelijk is er het besef dat wij dit ook de komende periode moeten vasthouden en nog verder kunnen verbeteren.

Belanghouders

Het verschil maken, maatschappelijk betekenisvol zijn, lukt veel beter als wij de verbinding leggen met andere organisaties. Ook voor de komende periode koesteren wij de goede samenwerking die wij met onze belanghouders hebben.

De gemeenschappelijke professionalisering die wij samen met onze Huurders Belangen Organisatie (HBV) in 2015 zijn opgestart zetten wij in het komende jaar door. De woningwet geeft de huurders een stevige en belangrijke rol. Aan WSN is het om haar HBV zo goed mogelijk te faciliteren om deze nieuwe rol waar te kunnen maken. Samen met de HBV gaan wij ook op zoek naar vernieuwing van participatievormen en betrokken huurders.

Met de Gemeente, collega corporatie Woondiensten Aarwoude en onze huurdersorganisatie gaan wij aan de slag met het maken van prestatieafspraken op grond van de door de gemeente op te stellen Woonvisie.

Vanzelfsprekend blijft WSN continue in contact en overlegt met al haar belanghouders en haar Huurders Belangen Vereniging.

Governance

Wij zijn als corporatie een maatschappelijke onderneming. Wij waarborgen de maatschappelijke bestemming van ons vermogen door effectief toezicht en een transparante inrichting van de organisatie. Normen voor goed bestuur en toezicht, transparantie, externe verantwoording en financiële beheersing zijn expliciet gemaakt in de door ons onderschreven Governancecode en in onze bedrijfsvoering geïmplementeerd.

5. Financiën

Financiële continuïteit waarborgen

WSN heeft geen makkelijke jaren achter de rug. Jaren waarin WSN in een minder stevige financiële positie zat. Inmiddels is WSN weer een financieel gezonde corporatie die voldoet aan de gestelde eisen en dat willen wij vanzelfsprekend ook blijven.

Het financiële beleid van WSN is erop gericht om onze beschikbare middelen zo efficiënt en effectief mogelijk in te zetten voor de maatschappelijke doelstellingen die wij nastreven. Dit doen wij door het realiseren van efficiencylagen en kostenbeheersing en het managen van risico's. Het voeren van een solide financieel beleid en een sobere en doelmatige begroting is hierbij ons uitgangspunt.

Veranderende wet en regeling: invoering herzieningswet

De invoering van de (herziene) woningwet heeft ingrijpende consequenties op de bedrijfsvoering van WSN. De implementatie hiervan vraagt veel aandacht, zorg en tijd van de organisatie.

Het blijven voldoen aan de veranderende en steeds zwaardere criteria die aan corporaties gesteld worden maakt het des te belangrijker behoudend gebruik te maken van onze investeringsruimte.

6. Deelnemingen

VOF Achterweg

De realisatie van de dorpsvernieuwing Vaartsche Hoek is een feit. De laatste woningen zijn opgeleverd en het openbare park is klaar. VOF Achterweg heeft het gebied feestelijk overgedragen aan de bewoners.

Na de afronding is vervolgens VOF Achterweg ontmanteld.

DEVA

Met de realisatie van Parelvliet is DEVA in volledige exploitatie gekomen. In het komend jaar ligt de aandacht met name op de toekomstige positionering van de exploitatie van DEVA.

7. Activiteitenprogramma 2016

Dienstverlening op orde

- Professionaliseren en versterken HBV en huurdersparticipatie.
- Continue aandacht voor de kwaliteit van onze dienstverlening en klantbediening.

Voldoende betaal- en beschikbare (sociale) huurwoningen

- Implementatie (herziene) woningwet
 - o.a. passend toewijzen.
- Gematigd huurbeleid.
- Monitoren betaalbaarheid (huurbeleid) en slagingskans woningzoekende.
- Huisvesten bijzondere doelgroepen.
- Onderzoeken mogelijkheden extra huisvestingsmogelijkheden statushouders.
- Prestatieafspraken met de gemeente en de HBV.

Kwaliteit van onze woningvoorraad

- Regulier Groot Onderhoud waaronder project De Geitenkamp e.o. en diverse schilderwerken.
- Grootschaligere Onderhoudsprojecten:
 - Afronding Fazantstraat e.o.
 - Esdoornstraat.
 - Chrystantenstraat.
 - Rozenstraat.

Projecten nieuw- en verbouw

- Herontwikkeling Aar en Amstel.
- Herpositionering Koetshuis.
- Woonzorgzone Nieuwveen.

Professionele organisatie

- Implementatie (herziene) woningwet.
- Implementatie adviezen visitatie 2015.
- Gezonde bedrijfsvoering.

DEVA

- Toekomstige positionering.

8. Begroting 2016

(* € 1.000)

	Begroting 2016	Begroting 2015	Jaarrek. 2014
Bedrijfsopbrengsten			
1 Huren	7.529	7.473	7.851
2 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	2.133	1.889	924
3 Overige opbrengsten	258	243	290
Totaal bedrijfsopbrengsten	9.920	9.605	9.065
Bedrijfslasten			
4 Afschrijvingen materiele vaste activa	2.289	2.541	2.781
5 Onrendabele investeringen	476	0	0
6 Overige waardeveranderingen vaste activa	-1.998	-1.089	862
7 Lonen en salarissen	602	589	593
8 Sociale lasten	92	90	97
9 Pensioenlasten	122	119	116
10 Onderhoudslasten	1.793	2.282	1.850
11 Leefbaarheid	79	78	88
12 Lasten servicecontracten	299	266	223
13 Overige bedrijfslasten	941	950	1.146
14 Verhuurderheffing	718	702	578
15 Saneringssteun	0	0	0
Totaal bedrijfslasten	5.413	6.528	8.334
Bedrijfsresultaat	4.507	3.077	731
16 Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoed portefeuille	-535	972	270
Financiële baten en lasten			
17 Rentebaten	52	65	187
18 Waardeveranderingen terugkoopverplichting verkopen onder voorwaarden	125	66	692
19 Rentelasten	-1.781	-1.928	-2.118
Totaal financiële baten en lasten	-1.604	-1.797	-1.239
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	2.368	2.252	-238
20 Resultaat deelnemingen	-20	0	-367
21 Vennootschapsbelasting	-70	-116	-41
	-90	-116	-408
Jaarresultaat	2.278	2.136	-646

Toelichting op de begroting 2016
(x € 1.000)

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

1 Huren

Bij de huuropbrengst 2016 is rekening gehouden met een inflatie over 2015 van 0,7%. Met ingang van deze begroting is gerekend met een huurverhoging inclusief harmonisatie van 1% boven inflatie als verwachte uitwerking van de huursombenadering.

In de meerjarenbegroting is rekening gehouden met een huurderiving van 1%. Dit is gelijk aan het toetsingskader van de Autoriteit woningcorporaties (die voor de langere termijn 1% als ondergrens hanteert) en de gemiddelde werkelijke deriving over de afgelopen jaren.

2 Verkoop bestaand bezit

WSN is in 2013 gestopt met verkoop van huurwoningen onder voorwaarden (zijnde een terugkoopverplichting en kortingsmogelijkheden). Voor 2016 is gerekend met de 'vrije verkoop' van 10 huurwoningen en de doorverkoop zonder voorwaarden van alle ingeschatte terug te kopen woningen die eerder met voorwaarden zijn verkocht. De in de begroting opgenomen opbrengst is de opbrengst uit 'vrije verkoop' minus de verkoopkosten.

3 Overige opbrengsten

De overige opbrengsten betreffen de vergoedingen voor servicekosten en het serviceabonnement.

BEDRIJFSLASTEN

4 Afschrijvingen materiele vaste activa

Met ingang van 2012 wordt conform de RJ645 de activa in exploitatie lineair afgeschreven op basis van de bedrijfswaarde.

5 Onrendabele investeringen

De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op het onrendabel deel van de investeringen in:

	<i>begroting</i> 2016	<i>begroting</i> 2015
- Woningverbeteringen (groot onderhoud)	454	-
- Herontwikkeling Aar&Amstel	23	-
Totaal	477	-

6 Overige waardeveranderingen vaste activa

De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op een terugneming van een bijzondere waardevermindering (gerealiseerde herwaardering a.g.v. afschrijving).

10 Onderhoudslasten

	<i>begroting</i> 2016	<i>begroting</i> 2015
klachten-onderhoud	299	295
mutatie-onderhoud	85	82
onderhoudskosten VVE	15	-
planmatig onderhoud	1.394	1.905
totaal	1.793	2.282

De onderhoudskosten VVE betreft het onderhoud dat via de VVE aan WSN wordt doorberekend. In de begroting 2015 was dit nog onder het planmatig onderhoud opgenomen.

Het planmatig onderhoud voor 2016 bestaat uit regulier planmatig onderhoud en het groot onderhoud dat in het strategisch voorraadbeleid is opgenomen voor wat betreft het deel dat geen levensduurverlengend effect heeft. Dit groot onderhoud betreft voor 2016 k€ 535 en gaat om het complex Geitekamp e.o.. In de begroting 2015 was het bedrag voor planmatig onderhoud aanzienlijk hoger omdat destijds ook het deel van het planmatig onderhoud dat wel een levensduurverlengend effect had als kosten in de begroting was opgenomen. Dit laatste deel is met ingang van de begroting 2016 opgenomen in de investeringsbegroting groot onderhoud (IGO). De begrote investering in 2016 is € 540.000 en leidt naar verwachting tot een activering in plaats van kostenpost.

Toelichting op de begroting 2016
(x € 1.000)

	<i>begroting</i> 2016	<i>begroting</i> 2015
11 Leefbaarheid		
Onder deze post zijn de volgende activiteiten opgenomen:		
- bijdrage Stichting Kulturhus Nieuwkoop (SKN)	40	40
- bijdrage leefbaarheidsactiviteiten SKN	36	34
- bijdrage Stichting Huiskamer Noorden	3	4
totaal	<u>79</u>	<u>78</u>

12 Lasten servicecontracten

Dit betreft de servicekosten en kosten van onderhoudswerkzaamheden uit hoofde van de serviceabonnementen.

	<i>begroting</i> 2016	<i>begroting</i> 2015
13 Overige bedrijfslasten		
huisvestingskosten	100	98
bestuurskosten	33	33
overige personeelslasten	110	117
advieskosten	64	61
automatisering	120	128
algemene bedrijfslasten	49	55
belastingen en verzekeringen	361	350
accountant	57	44
inleenkracht	24	24
bijdrage Autoriteit Woningcorporaties (AW)	8	-
overige kosten VVE	15	-
kosten jubileum	-	15
visitatie	-	25
totaal	<u>941</u>	<u>950</u>

Het totaal van de overige bedrijfslasten 2016 is t.o.v. de begroting 2015 per saldo iets lager. T.o.v. de verwachting voor 2016 bij het opstellen van de vorige begroting zijn de kosten echter hoger door een aantal incidentele of doorgeschoven kosten. De ontwikkeling van de overige bedrijfslasten, de voortgang van de bezuinigingsoperatie en de vergelijking met de benchmark zijn in een afzonderlijke presentatie voor de RvC toegelicht. In de automatiseringskosten zijn net als vorig jaar de kosten van een verdere verbetering van de primaire systemen opgenomen. Bij de overige personeelskosten is rekening gehouden met wervingskosten bestuur, tijdelijke ondersteuning voor de implementatie van de Woningwet (€ 30K) en de overloop bij de geplande bestuurswissel (€ 10K) in 2016.

14 Verhuurderheffing

De verhuurderheffing is voor 2016 ingerekend voor € 4,91 per € 1.000 WOZ-waarde overeenkomstig de richtlijnen van Corpodata.

15 Saneringssteun

Onder deze post worden de kosten van de saneringssteun opgenomen. Het WSW heeft aangekondigd dat voor 2016 geen bijdrage zal worden gevraagd. Voor de jaren daarna is wel een bijdrage ingerekend.

16 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed portefeuille

Dit betreft de waardeveranderingen met betrekking tot commercieel vastgoed in exploitatie (aankopen en renovatie) en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (met betrekking tot commercieel vastgoed). Hier komt het effect van toekomstige wijzigingen in daeb en niet-daeb naar voren. Het positieve resultaat 2016 wordt veroorzaakt door de herontwikkeling van Aar&Amstel (inbreng grondwaarde).

18 Waardeveranderingen terugkoopverplichting verkopen onder voorwaarden

Door de verwachte lichte stijging van de marktwaarde neemt de waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden toe.

20 Resultaat deelnemingen

Voor DEVA wordt over 2015 een negatief resultaat verwacht van k€ 80. Voor 2016 is een negatief resultaat van k€ 20 opgenomen. De verwachting is dat de overige deelnemingen per 1 januari 2016 zijn opgeheven.

21 Vennootschapsbelasting

Op basis van de operationele kasstroom en de ontwikkeling van de onderhoudsvoorziening is een indicatieve inschatting gemaakt van de verwachte VPB last.

9. Meerjarenbegroting 2016-2020

(* € 1.000)

	Begroting 2016	Begroting 2017	Begroting 2018	Begroting 2019	Begroting 2020
Bedrijfsopbrengsten					
1 Huren	7.529	7.820	7.902	7.999	8.100
2 Netto verkoopresultaat bestaand bezit	2.133	2.629	2.140	1.904	2.066
3 Overige opbrengsten	258	246	243	247	250
Totaal bedrijfsopbrengsten	9.920	10.695	10.285	10.150	10.416
Bedrijfslasten					
4 Afschrijvingen materiele vaste activa	2.289	2.237	2.294	2.400	2.521
5 Onrendabele investeringen	476	0	0	0	0
6 Overige waardeveranderingen vaste activa	-1.998	-1.075	-1.145	-1.264	-1.404
7 Lonen en salarissen	602	614	628	644	660
8 Sociale lasten	92	94	96	98	101
9 Pensioenlasten	122	124	127	130	133
10 Onderhoudslasten	1.793	1.034	1.299	1.258	1.466
11 Leefbaarheid	79	3	0	0	0
12 Lasten servicecontracten	299	263	259	263	267
13 Overige bedrijfslasten	941	827	820	801	861
14 Verhuurderheffing	718	815	810	779	779
15 Saneringsheffing	0	71	72	73	74
Totaal bedrijfslasten	5.413	5.007	5.260	5.182	5.458
Bedrijfsresultaat	4.507	5.688	5.025	4.968	4.958
16 Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoed portefeuille	-535	-192	-202	-208	-206
Financiële baten en lasten					
17 Rentebaten	52	101	214	333	536
18 Waardeveranderingen terugkoopverplichting VOV	125	98	89	75	47
19 Rentelasten	-1.781	-1.753	-1.734	-1.717	-1.698
Totaal financiële baten en lasten	-1.604	-1.554	-1.431	-1.309	-1.115
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	2.368	3.942	3.392	3.451	3.637
20 Resultaat deelnemingen	-20	-16	0	0	0
21 Vennootschapsbelasting	-70	-291	-547	-777	-984
	-90	-307	-547	-777	-984
Jaarresultaat	2.278	3.635	2.845	2.674	2.653

10. Prognose kasstromen 2016-2020

(* € 1.000)	Begroting 2016	Begroting 2017	Begroting 2018	Begroting 2019	Begroting 2020
Operationele activiteiten					
<i>Ontvangsten</i>					
Huur	7.530	7.821	7.903	7.998	8.099
Overige ontvangsten	258	246	243	247	250
Rente baten	53	103	216	334	537
Totaal ontvangsten	7.841	8.170	8.362	8.579	8.886
<i>Uitgaven</i>					
Personeelskosten	-815	-832	-851	-872	-894
Onderhoud	-1.778	-1.019	-1.284	-1.242	-1.450
Overige bedrijfskosten	-2.052	-1.994	-1.976	-1.931	-1.997
Rente lasten	-1.815	-1.764	-1.747	-1.730	-1.714
VPB	-70	-291	-547	-777	-984
Deelnemingen	-20	-16	0	0	0
Beëindigingskosten projecten	-466	0	0	0	0
Totaal uitgaven	-7.016	-5.916	-6.405	-6.552	-7.039
Totaal operationele kasstroom	825	2.254	1.957	2.027	1.847
(Des-)investeringsactiviteiten					
Verkoop	2.328	3.086	2.423	2.122	2.427
Woningverbeteringen (groot onderhoud)	-540	0	0	0	0
Herontwikkeling	-1.176	0	0	0	0
Investerings activa ten dienste van de exploitatie	-25	-25	-25	-25	-25
Totaal (des-)investeringskasstroom	587	3.061	2.398	2.097	2.402
Financieringsactiviteiten					
Opname lening O/G	0	0	0	0	0
Aflossingen leningen O/G	-1.650	-839	-858	-877	-897
Aflossingen leningen U/G	56	56	56	56	56
Totaal financieringskasstroom	-1.594	-783	-802	-821	-841
Mutatie geldmiddelen	-182	4.532	3.553	3.303	3.408
Liquide middelen Primo	1.490	1.308	5.840	9.393	12.696
Mutatie	-182	4.532	3.553	3.303	3.408
Liquide middelen Ultimo *1	1.308	5.840	9.393	12.696	16.104

*1: In de geprognosticeerde kasstroom is nog geen rekening gehouden met extra aflossingen van leningen die op grond van de geprognosticeerde liquiditeitspositie gewenst zijn.