



Jaarverslag 2014
&
Jaarrekening 2014

Woningbouwvereniging "Maarn"
Sportlaan 13
3951 CG Maarn

Jaarverslag 2014

Woningbouwvereniging "Maarn"

Volkshuisvestingsverslag

Voorwoord van de voorzitter bij het Jaarverslag 2014

Net zoals in de landelijke organisatie van Aedes uitgebreid is gediscussieerd over een grotere invloed van huurders op het beleid en op bestuurlijke organen van woningcorporaties, zo hebben we de discussie bij de Woningbouwvereniging Maarn in 2014 op onze eigen wijze ook gevoerd. Het is tekenend voor de tijdgeest waarin de sector enerzijds een aantal belangrijke ingrepen heeft ondergaan, anderzijds waar corporaties meer terug moeten naar hun kerntaken: verhuur in de sociale sector. De huidige minister gaat hierin voortvarend te werk. Zo hebben voorstellen voor verandering in het besturingsmodel, de vergroting van de invloed van huurders en de grotere verantwoording die moet worden gegeven, geresulteerd in de Herzieningswet. De status van deze Herzieningswet is dat deze nog in behandeling is in de 1^e Kamer. De invloed van deze Wet heeft gevolgen voor de statuten van vele verenigingen, dus ook voor de onze.

Tegelijkertijd is er bij Aedes koortsachtig gewerkt aan de nieuwe Governance Code Woningcorporaties 2015. De principes van de code zijn de volgende;

- Leden van bestuur en Raad van Toezicht hanteren normen en waarden die passen bij de maatschappelijke opdracht van de corporatie
- bestuur en Raad van Toezicht zijn aanspreekbaar op prestaties en leggen verantwoording af
- bestuur en Raad van Toezicht zijn geschikt voor hun taak
- bestuur en Raad van Toezicht handelen in dialoog met belanghebbende partijen
- bestuur en Raad van Toezicht kennen en beheersen de risico's verbonden aan de activiteiten

Voor ons ligt het jaarverslag 2014 van de Woningbouwvereniging Maarn. Het is een turbulent jaar geweest. Vanuit de leden heeft het bestuur en de toenmalig zittende Raad van Toezicht een aantal belangrijke signalen gekregen, signalen die die enerzijds de vereniging verdeeld hebben gehouden, maar anderzijds wel tot gevolg hebben gehad dat we zelfstandig als woningbouwvereniging verder gaan en kunnen gaan. De discussie over de zelfstandigheid, maar ook de onduidelijkheid van de statuten van onze vereniging hebben uiteindelijk ervoor gezorgd dat halverwege het jaar het bestuur van samenstelling is gewijzigd, evenals belangrijke wijzigingen in de Raad van Toezicht. Zoals ook is bevestigd door onze externe toezichthouders is de problematiek bij Maarn niet van financiële aard geweest maar van organisatorische aard en van Governance.

Na een aantal roerige algemene ledenvergaderingen over de verenigingsstatuten heeft het bestuur in overleg met de Raad van Toezicht besloten om met hulp van een externe consultant orde op zaken te stellen.

In 2014 zijn 2 bestuursleden teruggetreden: Ab Keijman trad terug als 1^e secretaris en Peter-Paul Moors trad terug als voorzitter van het bestuur.

Door de ontstane lacune is door de algemene ledenvergadering van 22 oktober ingestemd met het feit dat de toenmalige voorzitter Raad van Toezicht is benoemd tot interim bestuursvoorzitter tot 1 juli 2015. In de algemene ledenvergadering van 17 december is Mw. Mette Vernooij benoemd tot interim voorzitter raad van toezicht tot 1 juli 2015.

De 2^e helft van 2014 heeft dan ook in het teken gestaan van herstel van de Governance en vertrouwen tussen het bestuur en de Raad van Toezicht, met inachtneming van de belangrijkste taak die we als bestuur ten doel hebben namelijk betaalbare volkshuisvesting in Maarn en Maarsbergen.

Buiten deze bestuurlijke interne strubbelingen zijn er op het gebied van volkshuisvesting toch een aantal zaken gerealiseerd :

- samen met de Gemeente is met de 3 corporaties op de heuvelrug het Prestatie convenant gesloten, waarin afspraken zijn vastgelegd over het aanbod van de woningmarkt, de aandelen goedkope en middel-dure woningen, levensloopbestendig wonen, duurzaamheid, leefbare wijken en voorzieningen.

Woningbouwvereniging "Maarn"

- In 2014 is de renovatie van Complex VI met succes uitgevoerd. De woningen aan de Theresiahof en het Poortse Bos zijn door nieuwe kozijnen, puien en deuren in Energielabel B terechtgekomen.
- de woningbouwvereniging Maarn is in 2014 geslaagd het eerste verkoopcontract te tekenen voor een woning uit complex 14.
- Voor de opmaak van nieuwe Statuten zijn belangrijke stappen gemaakt door de Werkgroep Statuten die vanaf 22 oktober in het leven is geroepen. De eerste resultaten zijn op de algemene ledenvergadering van december gepresenteerd.

De woningbouwvereniging Maarn heeft ondanks deze lastige omstandigheden toch kans gezien een solide resultaat te boeken, hetgeen u aantreft in bijgaand financieel verslag.

Tot slot:

2014 is een jaar dat ons nog wel enige tijd zal bijblijven als een rumoerig jaar voor onze vereniging. Naast het herstel van vertrouwen staan wij voor belangrijke uitdagingen in 2015, zoals de verkopen en de uitvoering van het Prestatieconvenant, als mede de selectie van nieuwe bestuur- en raadsleden. Ik wil iedereen bedanken die uiteindelijk het belang van de vereniging voorop gesteld heeft en daar in 2014 menig extra uur ingestopt heeft. Tevens wil ik de Ledenvergadering danken voor het vertrouwen en de mogelijkheid deze te herstellen. Ik wil zowel het bestuur als de Raad van Toezicht hier succes mee wensen in 2015.

Kees Mylanus – interim voorzitter bestuur

Woningbouwvereniging "Maarn"

1. Algemeen

Bestuur

Het bestuur is belast met het besturen van de Woningbouwvereniging "Maarn". Dit houdt onder meer in dat het bestuur verantwoordelijk is voor:

- strategie
- beleid
- naleving van relevante wet- en regelgeving
- risicomangement
- resultatenontwikkeling
- financiering
- beleid ten aanzien van de deelnemingen van de corporatie

Het bestuur legt hierover verantwoording af. Het bestuur richt zich bij de vervulling van zijn taak naar het belang van de Woningbouwvereniging "Maarn" in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling. Daarbij weegt het voortdurend de in aanmerking komende belangen van de betrokkenen bij de woningcorporatie af. Het bestuur verschaft de Raad van Toezicht de informatie die nodig is voor de uitoefening van zijn taak.

Samenwerking met de gemeente Utrechtse Heuvelrug

De gemeente en de corporatie zijn partners bij de uitvoering van de volkshuisvestelijke taken, waarbij de corporatie een vijftal kerntaken is toegewezen, te weten: huisvesting van de doelgroep, inzet van middelen voor kwaliteit, betrekken bewoners bij beleid en beheer, waarborgen financiële continuïteit en leefbaarheid.

Het bestuur staat voor een effectieve samenwerking over het te voeren beleid tussen de gemeente Utrechtse Heuvelrug en de Woningbouwvereniging "Maarn", in samenwerking met de andere woningbouwcorporaties die in de gemeente Utrechtse Heuvelrug zijn gevestigd. In 2013 hebben deze corporaties met de gemeente onderhandeld over een nieuw prestatieconvenant, omdat het huidige prestatieconvenant afloopt in 2014. Het nieuwe prestatieconvenant is begin 2014 getekend. In het prestatieconvenant zijn o.a. afspraken over de aantallen nieuw te bouwen woningen, wijze van samenwerken en een gemeenschappelijke visie opgenomen. De Woningbouwvereniging "Maarn" heeft periodiek overleg met de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Centrumplan

In het Centrumplan zoals dat thans wordt ontwikkeld is geen plaats voor sociale woningbouw en daarom evenmin voor Woningbouwvereniging Maarn.

Opdracht

Het bestuur is zich bewust van de maatschappelijke opdracht om te voorzien in woonruimte voor mensen die dat niet zelf kunnen binnen het statutaire werkgebied van de Woningbouwvereniging "Maarn".

Het bestuur ziet ook een opdracht voor de groep huishoudens met een inkomen tussen de € 35.000 en € 50.000 en onderzoekt of daarvoor mogelijkheden zijn. Deze groep kan op dit moment nauwelijks kopen en huren en dreigt daardoor tussen de wal en het spreekwoordelijke schip te vallen.

Overleg huurders en verhuurder

Het bestuur heeft in 2014 drie keer overleg gevoerd met de Huurdersraad (opgericht in 2005) over een aantal onderwerpen, waaronder de jaarlijkse huurverhoging, begroting en jaarrekening.

Centraal Fonds Volkshuisvesting

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting is de financieel toezichthouder voor woningcorporaties. Het fonds heeft Woningbouwvereniging "Maarn" in 2014 een positief oordeel gegeven. Het betekent dat de continuïteit is gewaarborgd en dat het vermogen voldoende is om het bezit van Woningbouwvereniging Maarn kwalitatief te onderhouden. De vinger aan de pols houden

Woningbouwvereniging "Maarn"

blijft noodzakelijk om maatregelen van de overheid te kunnen opvangen. We denken hierbij vooral aan het feit dat de overheid de verhuurdersheffing met ingang van 2013 heeft ingevoerd. Deze heffing vergt in 2014 een bedrag van € 229.000 en loopt op tot ruim € 327.000 in 2019.

Woningverkoop

In 2012 is het besluit genomen om de woningen van complex XIV te verkopen. In 2014 is de eerste koopovereenkomst afgesloten. Inmiddels is de woning in 2015 verkocht. Voor de tweede woning is de koopovereenkomst afgesloten en in april 2015 zal de woning worden verkocht. Het behoort zeker tot de mogelijkheden dat er nog een verkoop in 2015 zal volgen.

Governancecode

Woningbouwvereniging "Maarn" onderschrijft de beginselen zoals die in de Aedescode en de Governancecode Woningcorporaties zijn vastgelegd. De statuten zijn aangepast en goedgekeurd door de Algemene Ledenvergadering in december 2010. In 2012 zijn de nieuwe statuten van kracht geworden. De invulling van de governancecode en de naleving daarvan is een voortdurend aandachtspunt voor het bestuur en de Raad van Toezicht. In 2014 bleek dat er vragen gesteld werden bij de uitleg van de statuten en de toepassing in de praktijk van sommige onderdelen. Door het bestuur is een werkgroep gevormd waarvan bestuursleden en leden deel uitmaken. De werkgroep heeft inmiddels conceptstatuten opgesteld. Dit is voorgelegd aan bestuur en Raad van Toezicht. In 2015 zullen nieuwe statuten worden vastgesteld door de algemene ledenvergadering. Van invloed op de inhoud hiervan is de herzieningswet en de nieuwe governance code van Aedes.

Risicobeheersing en controlesystemen

Risicobeheersing

Het bestuur van Woningbouwvereniging "Maarn" is verantwoordelijk voor de interne risicobeheersings- en controlesystemen, voor het actief managen van de strategische, financiële en operationele risico's, en voor het beperken van de impact van mogelijke incidenten. Hieronder zijn enkele voorbeelden van risico's waar wij mee te maken kunnen hebben, beschreven. Woningbouwvereniging "Maarn" heeft daarvoor passend beleid ontwikkeld.

Strategische risico's

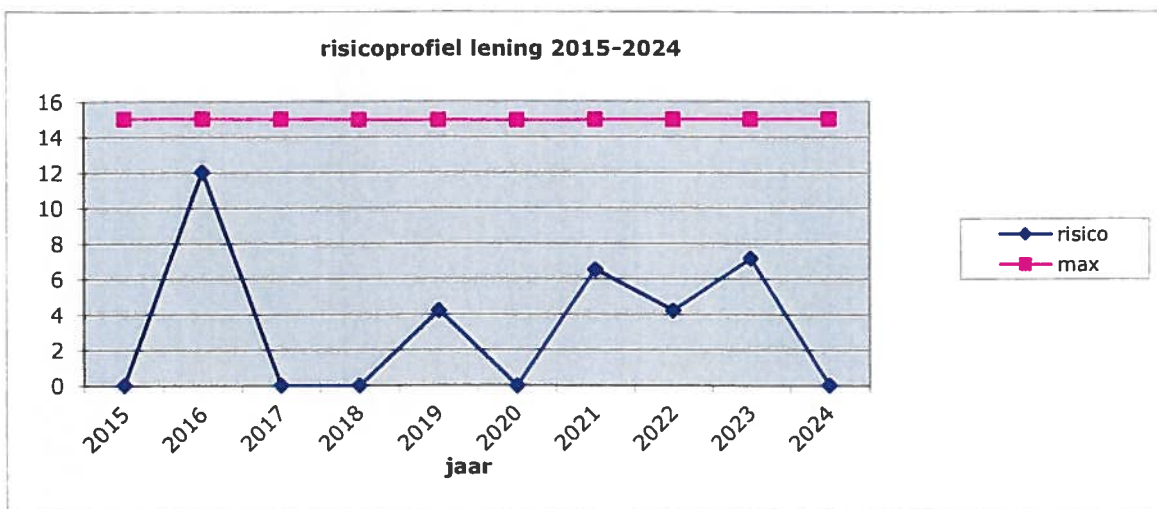
1. Het risico dat Woningbouwvereniging "Maarn" niet beschikt over een adequate strategische planning (Strategisch voorraadbeheer). Dit risico is ingedekt in het afgeronde strategisch voorraadbeleidsplan.
2. Het risico dat de organisatiestrategie onvoldoende aansluit op verandering in de omgeving en de vraag in de markt(actualiseren ondernemingsplan). Gegeven de schaalgrootte van Woningbouwvereniging "Maarn" is inzicht in de marktsituatie en veranderingen daarin continue gewaarborgd.
3. Het risico dat Woningbouwvereniging "Maarn" niet beschikt over inzicht in de huidige en gewenste toestand van het bezit. Via regelmatig overleg met de huurdersraad, directe contacten met huurders en het klachtenmeldpunt wordt hierin voorzien. Voor onderhoudsgebreken beschikt Woningbouwvereniging "Maarn" over een goed inzicht in de onderhoudsstatus van haar bezit.

Financiële risico's

1. Het risico dat Woningbouwvereniging "Maarn" een te laag weerstandsvermogen heeft. In dit jaarverslag is op pagina 17 opgenomen dat het weerstandsvermogen is toegenomen. Alle inspanningen en handelen zijn gericht op het op peil houden van het weerstandsvermogen.
2. Het risico dat geen aanvullende financiering wordt verkregen doordat het WSW geen borging geeft. Het bestuur zorgt voor zover mogelijk voor een evenwichtige en gezonde kasstroom, waardoor borging van leningen kan worden verkregen.
3. Het risico dat onvoldoende spreiding in herfinanciering- en renteconversiedata van leningen bestaat. Een evenwichtige spreiding van herfinanciering- en renteconversie is op dit moment aanwezig.
4. De afhandeling van fiscale aangelegenheden is belegd bij de accountant om zo optimaal mogelijk van de fiscale regelgeving gebruik te maken.

Woningbouwvereniging "Maarn"

Het renterisico mag in een bepaald jaar niet hoger zijn dan 15% van de restant hoofdsom van de leningenportefeuille. De renterisico's voor de komende 10 jaren zijn:



Operationele risico's

1. Het risico van de technische kwaliteit is beperkt doordat de staat van onderhoud over het algemeen voldoende tot zeer goed is.
2. Het risico van een lage mutatiegraad is op dit moment aanwezig door de economische malaise. Waar mogelijk stimuleert Woningbouwvereniging "Maarn" een gezonde doorstroming.
3. Door de overzichtelijkheid van een kleine corporatie is het risico van het ontbreken van inzicht en beheersing in de lopende projecten beperkt.
4. Woningbouwvereniging "Maarn" heeft een goede naam bij haar natuurlijke achterban in de kernen Maarn en Maarsbergen.

Prestatievelden

Bij het opstellen van dit volkshuisvestingsverslag proberen wij, voor zover mogelijk, verslag te geven over de prestatievelden zoals deze in het BBSH (Besluit Beheer Sociale Huursector) genoemd zijn.

Deze prestatievelden betreffen:

- het kwalitatief in stand houden van het woningbezit en voorzieningen aan woonegelegenheden;
- het toewijzen, verhuren en vervreemden van woonegelegenheden;
- het betrekken van bewoners bij beheer en beleid;
- het bevorderen van de leefbaarheid in de woonomgeving;
- het huisvesten van de doelgroep;
- wonen en zorg;
- het waarborgen van de financiële continuïteit.

Klachtencommissie

In 2010 heeft Woningbouwvereniging "Maarn" aansluiting gezocht en verkregen bij de klachtencommissie van de woningcorporatie Heuvelrug Wonen. Er zijn in 2014 geen klachten ingediend.

Samenwerking met andere organisaties

De Woningbouwvereniging "Maarn" werkt samen met de andere corporaties die hun hoofdvestiging hebben in de gemeente Utrechtse Heuvelrug. In 2008 werd de samenwerking gestalte gegeven door het oprichten van de stichting "Federatie Woningcorporaties Heuvelrug". Door deze woningbouwcorporaties is in 2014 opnieuw gezamenlijk een

Woningbouwvereniging "Maarn"

prestatieconvenant afgesloten met de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Hierin zijn afspraken opgenomen over nieuwbouw en renovatie van woningen.

Verbindingen

Woningbouwvereniging "Maarn" is aandeelhouder van Woningnet. Er zijn geen andere verbindingen.

Landelijke ontwikkelingen

Woningbouwvereniging "Maarn" volgt de ontwikkelingen binnen de landelijke politiek op het gebied van de volkshuisvesting en houdt daarmee rekening in het beleid. Onder andere vraagt de inkomensafhankelijke huurverhoging de aandacht. In 2015 is deze opnieuw van toepassing.

Landelijk trekt de aandacht de invoering van de nieuwe Woningwet. Deze heeft ingrijpende gevolgen voor de sector. Inmiddels heeft de tweede kamer het wetsvoorstel aangenomen. De eerste kamer is bezig met de behandeling van de nieuwe Woningwet.

Communicatieactiviteiten

De website is het communicatiemiddel bij uitstek en voorziet inmiddels in een behoefte.

2. Het kwalitatief in stand houden van het woningbezit

Het functioneren van de corporatie en de beleidsruimte van het bestuur worden voor een groot deel bepaald door de randvoorwaarden, zoals bevolkingsontwikkeling en de aan de woningvoorraad gestelde eisen. Overleg met de gemeente Utrechtse Heuvelrug blijft gewenst. In het verslagjaar zijn er geen nieuwbouwactiviteiten geweest. Er zijn in 2014 geen woningen gesloopt.

Strategisch voorraadbeleid

Het strategisch voorraad beleid is vastgesteld. Wel dient dit periodiek te worden geactualiseerd. Een belangrijke vraag die elk jaar wel gesteld kan worden wat is de noodzakelijke omvang van de kernvoorraad. De kernvoorraad is ook een onderwerp van gesprek tussen de Federatie Woningcorporaties Heuvelrug en gemeente Utrechtse Heuvelrug. Het is één van de onderwerpen, die opgenomen zijn in het nieuwe prestatieconvenant.

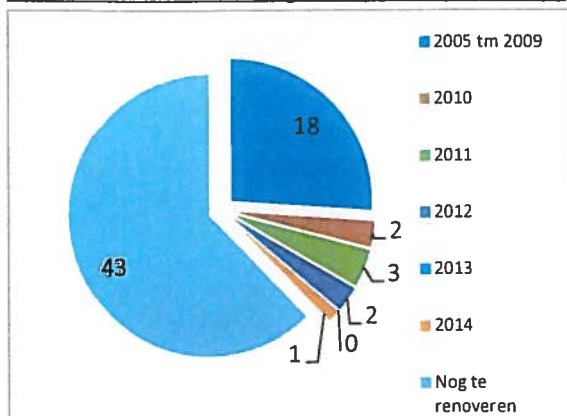
Kwaliteit van het woningbezit

Een van de essentiële prestatievelden waaraan het functioneren van de Woningbouwvereniging "Maarn" wordt getoetst, is de kwaliteit van het woningbezit. We kunnen concluderen dat de kwaliteit van het woningbezit in het algemeen goed is.

In de toekomst zal steeds scherper beleid worden geformuleerd over het onderhoud. Door de heffingen van de overheid en het Centraal Fonds Volkshuisvesting ontstaat er spanning tussen een verantwoord onderhoud en de mate waarin financiële middelen beschikbaar zijn.

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de activiteiten die er in het verslagjaar zijn geweest en die waren opgenomen in de meerjarenplanning.

Renovatie en uitbreiding Complex I (Tuindorp)



Sinds 2005 worden woningen gerenoveerd in dit complex. In principe zullen de woningen worden gerenoveerd bij mutatie of op verzoek van de huurder. Vanaf 2005 t/m 2014 zijn 26 woningen gerenoveerd. In de begroting van 2015 is gerekend op het renoveren van twee woningen. Dit uitgangspunt geldt ook voor de volgende jaren. De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft Tuindorp geplaatst op de lijst van gemeentelijke monumenten. In feite is hier vrijwel sprake van het opleveren van nieuwe woningen. Het casco blijft overeind, binnen is er sprake van een complete vernieuwing.

Of dit beleid gecontinueerd kan worden zal onderwerp van discussie zijn binnen het bestuur.

Woningbouwvereniging "Maarn"

Planmatig (groot) onderhoud.

In het verslagjaar 2014 is in de Complexen I t/m XIV voor een bedrag van € 171.348,- aan planmatig onderhoud uitgegeven. In de begroting was hiervoor een bedrag van € 156.143,- opgenomen. Het betreft hoofdzakelijk werkzaamheden t.b.v. buitenschilderwerk, herstellen van kozijnen, ramen en deuren, vervangen keukens en zachtboardplafonds, dakramen, vernieuwen Cv-ketels en sanitair.

Mutatie onderhoud.

In 2014 vonden 11 huurmutaties in het woningbezit van de Woningbouwvereniging "Maarn" plaats in verband met huuropzegging. Aan mutatie werkzaamheden is een bedrag van € 11.001,- uitgegeven. Dat is per mutatie gemiddeld een bedrag van € 1000,-. In de begroting 2014 was voor 14 woningen aan mutatieonderhoud opgenomen een bedrag van € 49.400,-. Per huurmutatie is dit een bedrag van € 3.529,-.

Wet Maatschappelijke Ondersteuning (W.M.O.)

In het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning zijn in 2014 door de Woningbouwvereniging Maarn geen voorzieningen aangebracht. De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft besloten om W.V.G. voorzieningen, na toestemming van de eigenaar, onder eigen verantwoordelijkheid te laten uitvoeren.

Woningverbeteringen

In 2014 zijn 2 woningverbetering uitgevoerd. De verbeteringen betreffen het aanbrengen van een schuifpui in de woning Theresiahof 23 en het renoveren van douche en toiletruimte in de woning Tuindorppweg 60. Tevens zijn in 28 woningen in Complex VI, Theresiahof en Poortse Bos energiebesparende maatregelen uitgevoerd. In de woningen zijn de kozijnen, ramen, puien en deuren vernieuwd en werd H.R.++ isolatie glas in de kozijnen geplaatst. De werkzaamheden worden in het voorjaar van 2015 opgeleverd.

Klachtenonderhoud en onderhoud aan CV-installaties

Door het uitvoeren van groot en preventief onderhoud en het planmatig benaderen van de onderhoudssituatie van de woningen zijn de onderhoudsklachten op jaarbasis beperkt.

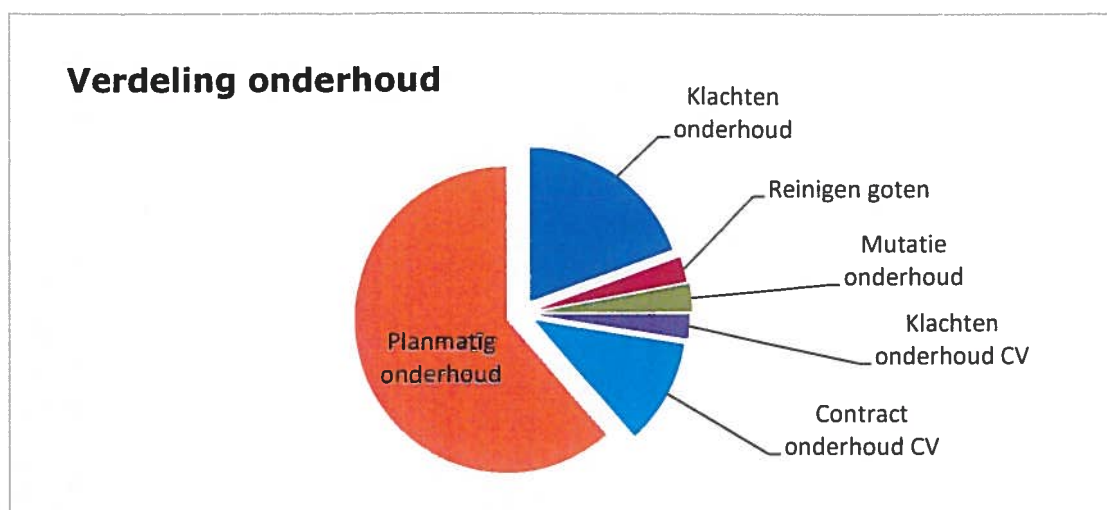
In 2014 zijn er 345 klachten gemeld, waarvan 211 klachten behoorden tot verplichtingen van de verhuurder. Deze zijn allemaal uitgevoerd. Het gemiddelde aantal klachten bedraagt 0,68 per woning. De overige klachten betroffen hoofdzakelijk huurderonderhoud waarbij de huurder de verplichting heeft voor uitvoering zorg te dragen.

In 41 gevallen werd een advies aan de huurders verstrekt in verband met het opknappen van de woning (huurderonderhoud). In 27 gevallen werd een advies gegeven in het kader van woningverbeteringen. In 2014 is er 9 keer ingebroken. De totale schade van de inbraken bedraagt € 7.505 ofwel € 834 per woning.

De uitgaven voor Cv-installaties hebben betrekking op contractonderhoud en overige installatie werkzaamheden, specifiek voor Cv-installaties. Storingen hieraan worden door de huurder rechtstreeks aan INBUMA gemeld. Onderhoud aan ventilatie- en afzuiginstallaties vallen onder het algemeen klachtenonderhoud.

De uitgaven voor bouwkundig klachtenonderhoud en onderhoud aan Cv-installaties en contractonderhoud daaraan in 2014 aan de 312 woningen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<u>Uitgegeven</u>	<u>per woning</u>	<u>begroot</u>
Dagelijks klachtenonderhoud (per klacht € 207,75)	€ 43.836	€ 140,50	€ 91.435
Inbraakschade aan 9 woningen	€ 7.505	€833,88	geen
Reinigen goten (312 woningen)	€ 7.162	€ 22,95	€ 7.680
Dagelijks en contractonderhoud C.V. installaties.	€ 37.784	€ 121,10	€ 60.456



3. Het toewijzen, verhuren en vervreemden van woonegelegenheden

Doelgroepen

De doelstelling van Woningbouwvereniging "Maarn" staat in de statuten van de vereniging omschreven als:

"Het uitsluitend werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting in de gemeente Utrechtse Heuvelrug."

Vanuit deze doelstelling richt de vereniging zich in eerste instantie op het huisvesten van die woningzoekenden, die niet of onvoldoende in staat zijn op eigen kracht in passende woonruimte te voorzien. De verhouding tussen huur en inkomen is mede bepalend om te beoordelen of de woningzoekende tot de primaire doelgroep wordt gerekend. In het BBSH zijn de doelgroepen van beleid omschreven en worden jaarlijks de betreffende inkomensgrenzen aangepast.

Voor specifieke informatie over doelgroepen wordt verder verwezen naar hoofdstuk 6 van dit jaarverslag ("het huisvesten van de doelgroep").

Huren

Het voorstel van het bestuur voor de huurverhoging per 1 juli 2014 is door de Huurdersraad, na overleg met het bestuur, geaccordeerd. De huurverhoging per 1 juli 2014 bedroeg 4%, voor de huurders met een inkomen tot € 34.085,- , 4,5 % voor huurders met een inkomen van € 34.085 tot € 43.602 en voor huurders met een inkomen hoger dan € 43.602 6,5% huurverhoging.

Woningzoekenden en woningtoewijzing

In de gemeente Utrechtse Heuvelrug wordt de woonruimteverdeling uitgevoerd met toepassing van de Huisvestingsverordening van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. In 2015 moet er een nieuwe huisvestingsverordening worden vastgesteld, uiterlijk 1 juli 2015. De wijzigingen zullen, naar verwachting ingrijpende gevolgen hebben.

Lokaal Maatwerk

Het lokaal maatwerk is sinds de ingrijpende wijziging van toepassing voor alle bewoners van de kernen van de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

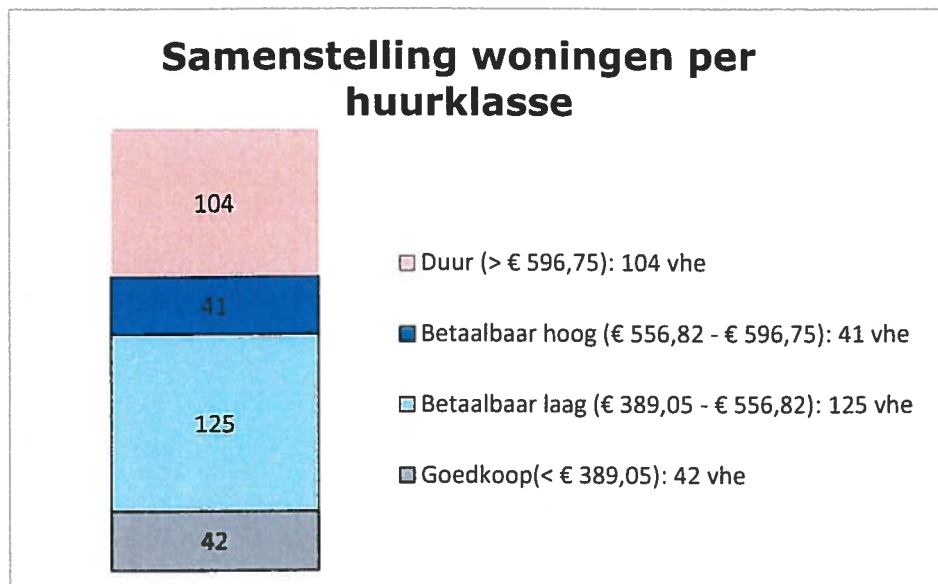
Marktpositie van het woningbezit

Het woningbezit van de vereniging bestaat uit 312 woningen. Van het totale woningbezit kan worden gesteld dat, gezien de hoogte van de huren, bijna 54% voor de primaire doelgroep bestemd is. Dit zijn woningen met een huur tot € 556,82 per maand (door de overheid vastgestelde huurprijsgrens prijspeil 2014).

Het woningbestand bestaat voor 81% uit eengezinswoningen (254 stuks) en voor 19% uit meergezinswoningen (58 stuks met twee woonlagen).

Woningbouwvereniging "Maarn"

De samenstelling van het aantal woningen naar huurklasse is als volgt:



Huren

De gemiddelde netto huur bedroeg per ultimo 2014 € 531,16 per woning. De gemiddelde huurverhoging was 4,91%. In 2014 werd de inkomens afhankelijke huurverhoging toegepast. De huurverhoging varieerde van 4% tot 6,5%.

Het gemiddelde aantal punten per woning bedroeg 165 en de gemiddelde puntprijs € 5,06 per punt (beide naar de stand per ultimo 2014). De gemeente Utrechtse Heuvelrug valt in de schaarstegebieden, die door de overheid zijn vastgesteld. Per oktober 2011 zijn er op basis van de WOZ-waarde 15 of 25 schaarstepunten toegekend per woning.

Woonfraude

In het verslagjaar is geen woonfraude geconstateerd.

Huurbetaling

De meeste huurders van Woningbouwvereniging "Maarn" hebben een uitstekend betalingsgedrag. Treden er betalingsachterstanden op, dan hanteert de Woningbouwvereniging "Maarn" een strikt incassobeleid.

Als sociale verhuurder rekent Woningbouwvereniging "Maarn" het tot haar taak om in geval van huurachterstand woningontruiming te voorkomen door in een vroeg stadium de huurder te attenderen op de mogelijke gevolgen daarvan en om in overleg met betrokkene tot een betalingsregeling te komen. Het beleid is erop gericht alleen in uiterste gevallen over te gaan tot huisuitzetting.

De totale huurachterstand per 31 december 2014 bedroeg € 13.058,-. Exclusief de voorziening is dit 0,76% van de jaarhuur (ultimo 2014).

In 2014 heeft er geen ontruiming wegens huurachterstand plaatsgevonden.

Vervreemden

In 2014 is de eerste koopovereenkomst afgesloten. Inmiddels is de woning in 2015 verkocht. Voor de tweede woning is de koopovereenkomst afgesloten en in april 2015 zal de woning worden verkocht.

4. Het betrekken van bewoners bij beheer en beleid

Door de geringe omvang van de Woningbouwvereniging "Maarn" en de korte directe lijnen tussen bestuur en huurders is er intensief onderling contact. Het bestuur wil dit contact behouden en waar nodig versterken. In 2014 is drie keer overlegd met de Huurdersraad van de Woningbouwvereniging "Maarn", Hierbij kwamen diverse onderwerpen aan de orde, o.a. de inkomensafhankelijke huurverhoging per 1 juli 2014.

Woningbouwvereniging "Maarn"

5. Het bevorderen van de leefbaarheid in de woonomgeving

Woningbouwvereniging "Maarn" is naast andere stichtingen en verenigingen zich bewust van het feit dat gewerkt moet worden aan de leefbaarheid van de kernen Maarn en Maarsbergen. Corporaties moeten bijdragen in de leefbaarheid van de woonomgeving.

Woningbouwvereniging "Maarn" kent geen formeel vastgesteld sponsorbeleid. Er zijn hiervoor in 2014 geen uitgaven geweest.

6. Het huisvesten van de doelgroep

In 2012 heeft woningbouwvereniging "Maarn" haar nieuwe strategisch voorraadbeleid vastgesteld, mede met het oog op de huisvesting van specifieke doelgroepen. De doelstelling die ze daartoe heeft geformuleerd luidt: *"Woningbouwvereniging "Maarn" wil een goede balans tussen het aantal woningen dat wordt toegewezen aan Starters, Senioren, Zorgbehoeftigen en Gezinnen waarbij doorstroming zoveel mogelijk wordt bevorderd."* Om deze doelstelling te verwezenlijken is het totale woningbezit gelabeld in categorieën. 25% van het woningbezit draagt het label Starters & Senioren; de woningen met dit label worden met voorrang toegewezen aan personen jonger dan <30 jaar oud of ouder dan >55 jaar. 50% van het woningbezit draagt het label Gezinnen; de woningen met dit label worden met voorrang toegewezen aan huishoudens bestaande uit twee of meer personen. De overige 25% van het woningbezit is flexibel gelabeld, omdat:

- de woningen met dit label in potentie geschikt zijn voor meerdere doelgroepen;
- woningbouwvereniging "Maarn" zo flexibel kan inspelen op de wisselende kwalitatieve vraag;
- woningbouwvereniging "Maarn" woningen beschikbaar moet stellen voor de huisvesting van woningzoekenden met de status "urgent" en statushouders;
- woningbouwvereniging "Maarn" woningruil, bemiddeling of overlast-oplossingen moet kunnen aanbieden;
- woningbouwvereniging "Maarn" kwetsbare doelgroepen moet kunnen huisvesten;
- woningbouwvereniging "Maarn" voorzieningen moet kunnen aanbrengen voor zorgbehoeftigen.

Daarnaast heeft woningbouwvereniging "Maarn" een specifieke doelgroep geformuleerd in relatie tot Complex 1 Tuindorp. Deze woningen worden met voorrang aangeboden aan huurders van Complex 14 om de verkoop van dit complex te bevorderen. Indien toewijzing binnen deze categorie niet mogelijk blijkt dan wordt de woning conform het label Gezinnen aangeboden met dien verstande dat de woningzoekenden jonger dan <55 jaar moeten zijn en urgentie geen voorrang geeft.

7. Wonen en Zorg

De Woningbouwvereniging "Maarn" voert tot op heden geen projecten binnen het prestatieveld Wonen en Zorg.

8. Het waarborgen van de financiële continuïteit

Algemeen

Een belangrijk prestatieveld is het waarborgen van de financiële continuïteit. Het is van het grootste belang dat de beschikbare middelen doelmatig en rechtmatig worden ingezet voor de volkshuisvesting.

Financiële continuïteit betreft de mate waarin een organisatie in staat is aan haar verplichtingen op korte en lange termijn te voldoen. Financiële continuïteit maakt het mogelijk een consistent sociaal beleid te voeren.

Jaarresultaat

Woningbouwvereniging "Maarn" sluit het boekjaar 2014 af met een positief jaarresultaat van € 447.944, -.

Financiële positie

De financiële positie van de vereniging wordt het beste weergegeven door het weerstandsvermogen.

Woningbouwvereniging "Maarn"

Weerstandsvermogen (x € 1.000)	2014	2013
Eigen vermogen	7.171	5.218
Voorziening	16	17
	7.187	5.235

Uit deze opstelling blijkt dat het weerstandsvermogen van de vereniging in 2014 is toegenomen met circa € 1.952.000, -.

Beleggingen

Woningbouwvereniging "Maarn" heeft geen beleggingen.

Solvabiliteit

De solvabiliteit betreft de verhouding tussen het eigen vermogen en het totale vermogen. Het geeft het vermogen aan om op lange termijn aan de financiële verplichtingen te kunnen voldoen.

Bij Woningbouwvereniging "Maarn" bedraagt dit percentage per ultimo 2014 34,32%. Ultimo 2013 was dit 27,88%. De solvabiliteit van Woningbouwvereniging "Maarn" is dus ten opzichte van 2013 toegenomen. Woningbouwvereniging Maarn voldoet hiermee aan het de gewenste solvabiliteit zoals deze in de meerjarenraming 2015-2024 is genoemd.

Interest-Coverage ratio

De interest-coverage ratio (ICR) geeft aan hoeveel maal een onderneming haar interestlasten verdient. De ICR van Woningbouwvereniging Maarn bedraagt 2,00.

Liquiditeit en werkkapitaal

De liquiditeit betreft het vermogen om aan de kortlopende verplichtingen te kunnen voldoen.

Per 31 december is dit (x € 1.000):	2014	2013
Vlottende activa	441	366
Kortlopende schulden	790	676
Saldo	-349	-310

De aflossingen van de langlopende leningen, die binnen 1 jaar vervallen, zijn overgeboekt naar de kortlopende schulden. In de lening met variabele hoofdsom is voldoende ruimte om aan de kortlopende verplichtingen te voldoen.

Ontwikkeling huursom

De ontwikkeling van de huursom in de laatste vijf jaren ziet er als volgt uit:

2010	€ 1.672.848
2011	€ 1.722.783
2012	€ 1.773.872
2013	€ 1.840.329
2014	€ 1.941.961

De huursom neemt voornamelijk toe door de jaarlijkse huurverhoging, alsmede door harmonisatie van de huur bij mutatie.

Meerjarenperspectief

In de meerjarenraming is berekend dat de solvabiliteit in de jaren 2015-2024 zal stijgen tot 56%. Gewenst is een solvabiliteit van 30%.

9. Het uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting

Overige activiteiten/samenvatting

In de voorgaande hoofdstukken van dit volkshuisvestingsverslag is zo goed mogelijk geprobeerd inzicht te geven in de wijze waarop de Woningbouwvereniging "Maarn"

Woningbouwvereniging "Maarn"

functioneert en in welke richting de ontwikkelingen zullen plaatsvinden. De diverse prestatievelden zijn zo goed mogelijk belicht.

Het bestuur van de Woningbouwvereniging "Maarn" verklaart dat het binnen het kader van zijn mogelijkheden getracht heeft de primaire doelgroep zo goed mogelijk van dienst te zijn. Het bestuur is van mening, dat het de middelen uitsluitend heeft besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Jaarrekening 2014

ACTIVA	31-12-2014	31-12-2013	PASSIVA	31-12-2014	31-12-2013
<i>na voorgestelde winstbestemming</i>	€	€		€	€
Vaste activa			Eigen vermogen		
<u>Materiële vaste activa</u>			Overige reserve	6.723.021	5.883.081
Sociaal vastg. in exploitatie	20.220.926	18.295.537	Resultaat boekjaar	447.944	-665.269
T.d.v. de exploitatie	607	809	totaal	7.170.965	5.217.812
totaal	20.221.533	18.296.346	Voorzieningen		
<u>Financiële vaste activa</u>			Voorziening latente belasting	16.233	17.378
Latente belastingvord.	228.515	50.000	Langlopende schulden		
Deelneming Woningnet	1.126	1.126	Leningen kredietinstellingen	12.914.806	12.802.649
totaal	229.641	51.126	totaal	12.914.806	12.802.649
Totaal vaste activa	20.451.174	18.347.472	Kortlopende schulden		
Vlottende activa			Schulden aan kredietinstellingen	387.843	363.728
<u>Vorderingen</u>			Schulden aan leveranciers	197.469	94.870
Huurdebiteuren	13.058	9.901	Belastingen en soc. verzekering	-	-
Belastingen	-	0	Overlopende passiva	204.575	217.448
Overige vorderingen	730	390	totaal	789.887	676.046
Overlopende activa	6.498	16.102			
totaal	20.286	26.393			
<u>Liquide middelen</u>	420.431	340.021			
Totaal vlottende activa	440.717	366.414			
Totaal	20.891.891	18.713.886	Totaal	20.891.891	18.713.886

	<u>realisatie</u> 2014	<u>realisatie</u> 2013	<u>begroting</u> 2014
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten	1.931.410	1.837.362	1.915.540
Vergoedingen	247	244	247
Overige bedrijfsopbrengsten	1.446	3.174	2.210
Totaal bedrijfsopbrengsten	1.933.103	1.840.779	1.917.997
Bedrijfslasten			
Afschrijving op materiële vaste activa (bedrijfswaarde)	522.125	625.345	431.000
Lasten onderhoud	278.635	372.640	365.114
Bedrijfskosten	339.032	283.021	300.249
Overige bedrijfslasten	379.320	165.655	384.807
Som bedrijfslasten	1.519.113	1.446.661	1.481.170
Niet gerealiseerde waardeverandering Vastgoedportefeuille	360.609	-404.262	226.000
Financiële baten en lasten			
Rentebaten	4.533	7.464	5.000
Rentelasten	-510.848	-558.947	-544.000
	-506.316	-551.483	-539.000
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting	268.284	-561.627	123.827
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering	179.660	-103.642	0
Jaarresultaat na belastingen	447.944	-665.269	123.827

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken in exploitatie	20.220.928	18.295.537
Bedrijfswaarde per 1 januari	18.295.537	22.298.871
Verloop bedrijfswaarde	1.925.391	-4.003.334
Bedrijfswaarde per 31 december	<u>20.220.928</u>	<u>18.295.537</u>
Bedrijfswaarde ultimo 2013 - conform jaarrekening	18.295.537	
Mutaties 2014		
<u>Autonome ontwikkeling</u>		
Vrijval kasstromen	-1.138.597	
Effect een jaar opschuiven	934.239	
Nieuwe (des)investeringen binnen horizon	123.000	
Subtotaal	-81.358	
<u>Voorraadmutaties</u>		
Verkoop	0	
Verbeteringen	78.011	
Overige mutaties woninggegevens	157.042	
Subtotaal	235.053	
<u>Parameterwijzigingen</u>		
Indexaties	1.244.534	
Levensduur	415.073	
Mutatiegraad	27.983	
Subtotaal	1.687.590	
<u>Wijziging exploitatiebeleid</u>		
Huur	-252.243	
Huurderving	145.234	
Planmatig onderhoud	344.352	
Klachtenonderhoud	-12.640	
Mutatieonderhoud	-2.733	
Belasting/verzekeringen/heffingen	-266.012	
Bedrijfskosten	-330.823	
Overige baten/lasten	207.110	
Restwaarde	0	
Subtotaal	-167.755	
<u>Wijzigingen (des)investeringsbeleid</u>		
Verkoop	251.861	
Subtotaal	251.861	
Bedrijfswaarde ultimo 2014	20.220.928	

De boekwaarde van de materiële vaste activa op basis van historische kosten is:

Saldo per 1 januari		
Aanschafwaarde	19.722.382	19.714.256
Af: Cumulatieve afschrijvingen	3.770.908	3.310.777
Boekwaarde per 1 januari	15.951.474	16.403.479

Mutaties in het boekjaar

Investeringen	581.494	8.126
Afschrijvingen	-459.132	-460.131
Saldo mutaties	122.362	-452.005

Saldo per 31 december

Aanschafwaarde	20.303.876	19.722.382
Af: Cumulatieve afschrijvingen	4.230.040	3.770.908
Boekwaarde per 31 december	16.073.836	15.951.474

Zekerheden

De activa zijn niet als zekerheid gesteld voor aangegane geldleningen.

WOZ-waarde

De WOZ-waarde per waardepeildatum 1 januari 2014 bedraagt € 60.330.000 - (2013 - € 62.183.000,-)

Verzekering

De onroerende zaken zijn verzekerd tegen brand- en stormschade. De verzekering biedt garantie tegen onderverzekering ongeacht de herbouwwaarde van de woning.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	607	809
--	------------	------------

Saldo per 1 januari

Aanschafwaarde	42.901	42.901
Af: Cumulatieve afschrijvingen	42.092	41.608
Boekwaarde per 1 januari	809	1.293

Mutaties in het boekjaar

Investeringen		
Afschrijvingen	-202	-484
Saldo mutaties in het boekjaar	-202	-484

Saldo per 31 december

Aanschafwaarde	42.901	42.901
Af: Cumulatieve afschrijvingen	42.294	42.092
Boekwaarde per 31 december	607	809

Financiële vaste activa

Vordering latente Vennootschapsbelasting	228.515	50.000
---	----------------	---------------

Te vorderen latente vennootschapsbelasting

Saldo per 1 januari	50.000	157.500
Bij/Af	178.515	-107.500
Boekwaarde per 31 december	<u>228.515</u>	<u>50.000</u>

De latente belastingvordering betreft de waardering van het compensabele verlies tegen een vennootschapsbelastingtarief van 25%. Contant gemaakt op basis van het gemiddelde rente van de langlopende schulden, onder aftrek van belasting obv het effectieve belastingtarief.

Deelneming woningnet	1.126	1.126
-----------------------------	--------------	--------------

Stand per 01-01	1.126	1.126
Mutaties dit jaar	0	0
Stand per 31-12	<u>1.126</u>	<u>1.126</u>

Dit betreft de aankoop van 100 aandelen woningnet in 2009.

Vlottende activa

Vorderingen	20.286	26.393
--------------------	---------------	---------------

Huurdebiteuren	13.058	9.901
Overige vorderingen	730	390
Overlopende activa	6.498	16.102
belastingen	0	0
	<u>20.286</u>	<u>26.393</u>

Huurdebiteuren

De totale huurachterstand bedraagt 0,76% van de te ontvangen jaarhuur en vergoedingen. (2013 - 0,63%)

De specificatie naar aantal huurders met een achterstand in aantal maanden is als volgt:

Periode	Aantal huurders			
	2014	2013		
1 Maand of minder	21	15	8.814	7.405
Tussen 1 en 2 maanden	1	4	959	959
Tussen 2 en 3 maanden	1	1	1.216	1.161
Tussen 3 en 4 maanden	1	1	1.407	2.488
Tussen 4 en 5 maanden	1	0	2.775	
Af: Voorziening voor dubieuze debiteuren			-2.114	-2.113
Totaal	25	21	<u>13.058</u>	<u>9.901</u>

Overige vorderingen

Doorberekende kosten aan derden	730	390
	<u>730</u>	<u>390</u>

Overlopende activa

Rente spaarrekening	4.479	3.954
Vooruitbetaalde kosten	2.019	12.148
	<u>6.498</u>	<u>16.102</u>

Belastingen

Te verrekenen vennootschapsbelasting		
	<u>0</u>	<u>0</u>

Liquide middelen

Liquide middelen	420.431	340.021
Direct opvraagbaar:		
Rabobank	11.147	40.615
Postbank	11.334	18.456
Rabobank BedrijfsTeleRekening	428.950	280.950
Kruisposten	-31.000	0
Totaal liquide middelen	<u>420.431</u>	<u>340.021</u>

Het totale bedrag aan liquide middelen is vrij opneembaar.

Eigen vermogen

Overige reserves	7.170.964	5.217.811
<u>Overige reserve</u>		
Saldo per 1 januari	5.217.811	8.865.419
Ongerealiseerde waardeinstijging sociaal vastgoed in exploitatie	1.505.209	-2.982.339
Resultaat dit jaar	447.944	-665.269
Resultaat eind van het jaar	<u>7.170.964</u>	<u>5.217.811</u>

In de overige reserve is ultimo 2014 een bedrag ad € 4.564.997 (2013: € 3.151.394) aan ongerealiseerde waardeinstijging sociaal vastgoed in exploitatie begrepen.

Voorzieningen

Voorziening belasting latentie	16.233	17.378
Saldo per 1 januari	17.378	21.236
Af: vrijval latentie	-1.145	-3.858
Saldo einde boekjaar	<u>16.233</u>	<u>17.378</u>

De latentie is gewaardeerd op contante waarde. Het netto rentepercentage hiervan is 4,13%.

Lening kredietinstellingen	12.914.806	12.802.649
Saldo per 1 januari	13.166.377	13.504.100
bij: opgenomen leningen	500.000	1.217.500
af: aflossingen	-363.728	-1.555.223
Saldo per 31 december	13.302.649	13.166.377
af: binnen een jaar vervallende aflossing	-387.843	-363.728
Saldo per 31 december	<u>12.914.806</u>	<u>12.802.649</u>

Voor de leningen met een vast rentepercentage geldt een rentevoet welke varieert van 2,64%-6,35%. Van de uitstaande schuldrest heeft € 11.010.338 een looptijd van >5 jaar. De gemiddelde rentevoet van alle leningen is 4,08% (2013-4,13%) In het boekjaar is € 0,5 miljoen opgenomen van de lening met de variabele hoofdsom. De totale opname bedraagt ultimo 2014 € 1,6 miljoen.

Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen	-387.843	-363.728
De binnen 1 jaar vervallende aflossing van leningen kredietinstelling	<u>-387.843</u>	<u>-363.728</u>
Schulden aan leveranciers	197.469	94.870
Belastingen en premies sociale verzekering	0	0
Omzetbelasting	<u>0</u>	<u>0</u>
Overlopende passiva	204.575	217.448
Niet vervallen rente	190.133	202.842
Vooruitontvangen huur/contributies	<u>14.442</u>	<u>14.606</u>
	<u>204.575</u>	<u>217.448</u>

Obligo Stichting Waarborgfonds Woningbouw (WSW).

Het obligo WSW betreft de verplichting voor Woningbouwvereniging Maarn om de liquiditeitspositie van het WSW te versterken, zodra het vermogen van dit waarborgfonds onder het niveau van 0,25% van het garantievolume daalt (voorwaardelijke verplichting). Het obligo bedraagt 3,85% van het schuldrestant van door het WSW geborgde leningen. Voor leningen met een variabele hoofdsom wordt het schuldrestant op 75% van de maximale hoofdsom gesteld. Het obligobedrag ultimo 2014 bedraagt € 519.008,-

Onderhoudscontract

Voor het onderhoud van de CV-ketels in een onderhoudscontract gesloten met INBUMA. De looptijd bedraagt 5 jaar en eindigt per 1 januari 2020. De kosten bedragen € 79,73 (incl. BTW) per CV (295 stuks) pp 2014. De kosten voor het onderdelen garantieplan, bedragen 259 Cv-ketels à € 46,01 per stuk.

WSW-volmacht

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is in de dVi 2013 het totale bezit, zijnde € 62.183.000 aan WOZ-waarde als onderpand ingezet (peildatum WOZ waarde 1-1-2013). In 2013 is op verzoek van het WSW een volmacht afgegeven aan het WSW om hypotheekrecht te vestigen op het onderpand, in lijn met artikel 30 van het WSW reglement. Hierdoor kan het WSW bij eventuele niet-nakoming van betalingsverplichtingen door de corporatie direct hypotheekrecht vestigen zonder dat hiertoe vooraf de formele bevestiging benodigd is van bestuur en commissarissen.

Woningbouwvereniging "Maarn"	Toelichting Winst&Verliesrekening	2014	2013
Huren		1.931.410	1.837.362
Te ontvangen nettohuur			
Woningen en woongebouwen		1.941.961	1.840.329
Af: Derving			
- Wegens leegstand		6.490	1.581
- Wegens oninbaarheid		4.062	1.387
Totaal		1.931.410	1.837.362

De huuropbrengst (excl. dervingen) is met € 101.632 toegenomen. Deze stijging wordt veroorzaakt door de inkomensafhankelijke huurverhoging per 1 juli 2014 variërend van 4% - 6,5%.

Vergoedingen	247	244
Elektra	247	244

Overige bedrijfsopbrengsten	1.446	3.174
Administratiekosten	385	453
Huisvestingsvergunningen	301	343
Contributies	760	825
Dienstverlening aan derden		1.553
Totaal	1.446	3.174

Afschrijvingen op materiële vaste activa	522.125	625.345
Woningen en woongebouwen	521.923	624.861
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	202	484
Totaal	522.125	625.345

Lasten onderhoud	278.635	372.640
Dagelijks (klachten-)onderhoud	51.341	68.856
Reinigen goten	7.162	7.022
Mutatie-onderhoud	11.001	47.495
Dagelijks (klachten-)onderhoud CV-installaties	6.938	6.288
Contractonderhoud CV-installaties	30.846	30.469
Planmatig onderhoud	171.348	212.509
Totaal	278.635	372.640

Woningbouwvereniging "Maarn"	Toelichting Winst&Verliesrekening	2014	2013
Bedrijfskosten		339.032	283.021
Huisvestingskosten		14.408	14.275
Bestuurskosten		98.407	116.106
Dienstverlening en advisering		189.591	124.458
Automatisering		13.928	11.891
Algemene kosten		20.077	13.199
Contributie landelijke federatie		2.621	3.091
Totaal		339.032	283.021
Onder de bestuurskosten is voor vaste vergoedingen aan de bestuursleden € 81.823 en de leden van de Raad van Toezicht € 12.553 verantwoord. Het restant betreft overige bestuurskosten			
Specificatie van de accountantskosten is als volgt:			
		2014	2013
Onderzoek van de jaarrekening	2014	16.577	14.910
Onderzoek van de jaarrekening+DVI	2013	10.734	0
Aangifte VpB		7.978	9.678
Rapport feitelijke bevindingen WSW		4.235	0
Totaal accountantskosten		39.524	24.588
Overige bedrijfslasten		379.320	165.655
Belastingen		77.237	76.611
Verzekeringen woningbezit		7.271	7.245
Projectsteun/saneringsteun		63.024	70.200
Verhuurdersheffing		229.323	9.130
Overige lasten		2.465	2.469
		379.320	165.655
Overige waarde veranderingen materiële vaste activa		360.609	-404.262
Complex 5		146.939	-296.948
Complex 6			0
Complex 13		76.127	-82.163
Complex 14		120.806	-7.370
Complex 14a		16.737	-17.781
		360.609	-404.262
Rentebaten		4.533	7.464
Liquide middelen		4.479	3.954
Rente te vorderen Vpb		0	3.282
Overige vorderingen		54	227
Totaal		4.533	7.464
Rentelasten		510.848	558.947
Leningen kredietinstellingen		508.130	556.249
Borgstellingsvergoeding WSW		2.718	2.698
Totaal		510.848	558.947