

Verkort jaarverslag Bergopwaarts 2016



Welkom

Inleiding

In 2016 hebben we hard gewerkt om onze dienstverlening nog beter af te stemmen op de wensen van onze huurders. Ook hebben we veel aandacht besteed aan onderhoud en samenwerkings- en leefbaarheidsprojecten. De toestroom van vluchtelingen en de versnelde huisvesting van vergunninghouders heeft onverwachts een grote rol gespeeld.

Samenwerken

Bergopwaarts kiest bewust voor samenwerking. Wij willen en kunnen het niet alleen. Samen staan we sterk. Naast de samenwerking met huurders en buurten bestaan op een aantal vlakken samenwerkingsverbanden met collega corporaties. Zo hebben we samen met een vijftal regionale corporaties een nieuw bedrijfsinformatiesysteem gekozen en geïmplementeerd.

Veel leesplezier

In dit jaarverslag leest u wat Bergopwaarts in het afgelopen jaar gedaan heeft op het gebied van huur, bedrijfslastenverlaging, transformatie van bestaande woningen en nieuwbouwontwikkelingen. Zo krijgt u een goed beeld hoe het met Bergopwaarts is gegaan in 2016.

Ik wens u veel leesplezier!
Chris Theuws



Tevreden klanten

“Fijn wonen in een leuke woonomgeving, dat is Bergopwaarts!”

Toestroom vluchtelingen

2016 was het jaar waar ook wij als woningbouwvereniging in ons hart geraakt werden door de grote toestroom van vluchtelingen. Het huisvesten van vergunninghouders werd extra noodzaak. In totaal zijn er 91 vergunninghouders die na de toelatingsprocedure toestemming hebben gekregen zich in Nederland te huisvesten, geplaatst in 55 woningen. Verhalen zijn schrijnend, er is vaak een lange, gevaarlijke reis afgelegd om veiligheid te vinden. Gelukkig zien we dat nieuwe bewoners goed opgevangen worden in de buurt en dat ze er rust vinden.



Koffiegesprekken/Huiskamergesprekken

Door bij onze huurders op de koffie te gaan leren we onze huurders persoonlijk kennen en zien zij de gezichten van Bergopwaarts. In 2016 zijn we bij 75 huurders op de koffie geweest waar we het jaarthema ‘verhuizen’ centraal stelden. Ook vonden weer de huiskamergesprekken plaats: gesprekken met kleine groepen bewoners/ondernemers van een wijk. Door de adviezen en suggesties uit al deze gesprekken krijgen we goed inzicht in wat er leeft bij onze bewoners en in de wijken.

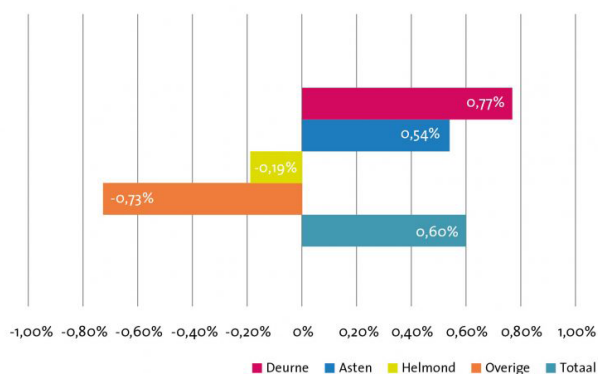


Huurverhoging

Ieder jaar stelt de overheid de maximale huurverhoging vast. Elke woningbouwvereniging is verplicht zich te houden aan deze grenzen. Het is gelukt, voor het eerst in de geschiedenis, om huurprijzen te verlagen voor onze huurders die boven de streefhuur betaalden. Voor wie daaronder zat, is de huurprijs beperkt verhoogd.

De totale jaarlijkse huurverhoging is inflatievolgend vastgesteld.

Huurverhogingspercentage naar gemeente
per 1 juli 2016



Minder huisuitzettingen

Omdat we onze huurders centraal zetten en hulp bieden wanneer er betalingsproblemen dreigen, hebben we het aantal huisuitzettingen (3) dit jaar opnieuw verder omlaag kunnen brengen. Dit is een scherpe daling ten opzichte van 2015. Ook in vergelijking met het landelijk gemiddelde is dat een daling van 40%.

Klanttevredenheid

In het kader van kwaliteitsbewaking (benchmarking) is in 2016 een steekproef uitgevoerd onder onze huurders met betrekking tot de tevredenheid over onze dienstverlening. Het ging hierbij om de kwaliteit van dienstverlening bij nieuwe huurders, vertrekkende huurders en reparatieverzoeken. In onderstaande tabel ziet u de beoordelingen van onze huurders ten opzichte van het landelijk gemiddelde, zowel van 2016 als van 2015. (zie het schema hieronder)

ONDERDEEL	CIJFER 2016	BENCHMARK	CIJFER 2015	BENCHMARK
Nieuwe huurder	7,7	7,5	7,5	7,3
Vertrekkende huurder	7,4	7,2	7,6	7,2
Reparatieverzoeken	7,4	7,4	7,8	7,4

Leefbaarheid

“Bergopwaarts bood meteen een ruimte om spullen op te slaan toen we het dakterras in gebruik namen. Fijn voor iedereen in ons complex!”

Leefbaarheidsmaatregelen

In 2016 heeft Bergopwaarts €370.000 uitgegeven aan leefbaarheidsmaatregelen. Dit bedrag is besteed aan sociale en fysieke maatregelen om de leefbaarheid te stimuleren en te verbeteren.

Bergopwaarts steunt vooral projecten die meerdere doelen dienen. We zoeken speciaal naar zaken die het woongenot van onze huurders verhogen, naar een sociaal-maatschappelijke bijdrage en naar inzet en initiatieven van onze huurders.



Leefbaarheid door en voor huurders

Ideeën die mensen met elkaar verbinden en de straat of wijk opfleuren, daar dragen we graag aan bij door mee te denken, kennis in te zetten of door middel van een financiële bijdrage. Een kleine greep uit de projecten:

- Van een openbaar plantsoen naar een recreatieplek voor jong en oud, compleet met speeltoestellen, een trapveldje en zitjes. 't Veldje op het Sint Willibrordusplantsoen, in juli officieel geopend, is een prachtig voorbeeld van een geslaagd initiatief van wijkbewoners.
- Molenberg appartementen; vrijwilligers hebben het centrale magazijn en het dakterras helemaal opgeknapt.
- Hogeweg; bewoners hebben op het dakterras een jeu-de-boulesbaan gerealiseerd.
- Verder zijn er veel kleinere uitgaven gedaan die het wonen prettiger en veiliger maken, zoals het plaatsen van een regenton, tuinafscheidingen, vlaggen, rolcontainers en een AED.

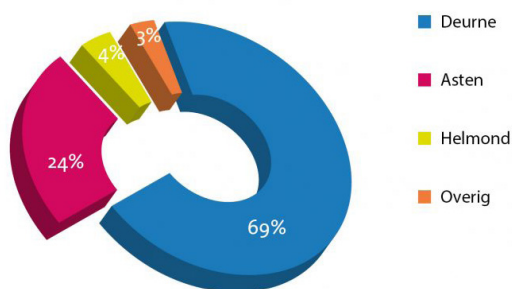
Passend bezit

“Een woning voor iedereen, voor elke levensfase. Dat biedt Bergopwaarts.”

Verdeling en betaalbaarheid van de portefeuille

Eind 2016 heeft Bergopwaarts 5.085 eenheden in portefeuille.

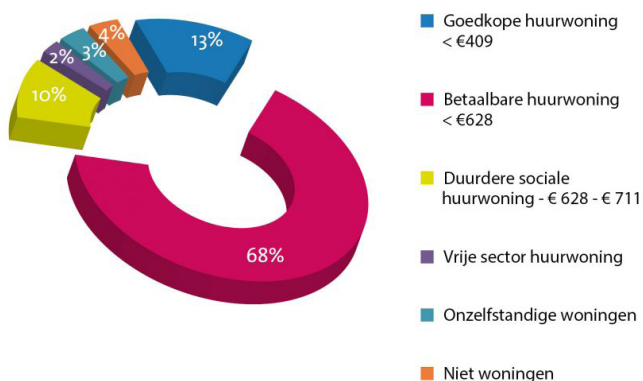
Verdeling naar gemeenten



Speciale duurzame projecten

Om de woonlasten van bewoners te verlagen en het wooncomfort te verhogen, investeren we in energie-besparende en duurzame woningen. Het eerste pilot-project – 8 rijwoningen aan de Romboutstraat in Deurne – is in 2016 afgerond. Hierbij is het complete dak vervangen, er is isolerend dakbeschot aangebracht en de zuidkant is voorzien van indak-zonnepanelen. In de Ligthartstraat in Deurne is gestart met de uitvoering van het ombouwen tot een Nul Op de Meter-woning.

Betaalbaarheid portefeuille



PROJECTNAAM	GEMEENTE	HUURPRIJS*	HUUR			KOOP		
			A	B	C	A	B	C
Europastraat	Deurne	€ 587		53	36			
Zandbosweg	Deurne	€ 587			27			
Kruisstraat	Deurne	n.t.b.			50			
Klavier (v.o.f. met Adriaans)	Laarbeek	n.v.t.					4	5

A = opgeleverd, B = in uitvoering, C = in voorbereiding voor uitvoering in 2017.

* = prijspeil 2016

Europastraat Deurne

In 2016 is eindelijk gestart met de bouw van de woningen aan de Europastraat in Deurne. Op 6 september hebben we samen met gemeente Deurne en Bots Bouwgroep uit Deurne symbolisch en feestelijk het startsein gegeven. Er komen in twee fases 95 woningen: 89 sociale huurappartementen en 6 koop patiwoningen.



Huur en verkoop

In 2016 hebben we 97% van de vrijkomende woningen passend verhuurd aan mensen met recht op huurtoeslag. 92% van de woningen hebben we toegewezen aan mensen met een inkomen lager dan € 35.000.

Uit onze bestaande voorraad hebben we 23 woningen verkocht, waardoor een grote groep huurders de kans kreeg huiseigenaar te worden. De verkopen dragen voor € 4,5 miljoen bij aan de financiering van nieuwbouw huurwoningen.

Van de 32 koopgarantwoningen die zijn terug gekocht, zijn 13 woningen in verhuur genomen. Omdat de woningmarkt onder druk staat mede door de toename van het vestigen van vergunninghouders, hebben we besloten om woningen uit ons bezit slechts beperkt te verkopen.

Opleveringen en ontwikkelportefeuille

In 2016 zijn geen woningen opgeleverd.

Na jaren van ontwikkelen is in september gestart met de bouw van de eerste fase van in totaal 89 woningen aan de Europastraat (Deurne). Het Regionaal Autisme Centrum gaat in dit plan 8 beneden-/bovenwoningen huren.

In 2015 is voor het plan Kruisstraat (Deurne) een intentieovereenkomst gesloten met een marktpartij die de bestaande gebouwen gaat herontwikkelen en voor Bergopwaarts circa 50 nieuwbouw huurappartementen gaat realiseren. De start bouw is voorzien in 2017.

Ook in 2017 gaan we starten met de bouw van de Zandbosweg, waarvoor we in 2016 met de omwonenden veel overleg hebben gehad.

In de voormalige LTS aan de Haspelweg zal het Gastenhuis Deurne worden gerealiseerd, een groepsaccommodatie voor dementerende ouderen.



Kwaliteit van de portefeuille

“Fijn te weten dat Bergopwaarts werkt aan duurzaamheid, zodat mijn kinderen straks ook nog steeds gezond en veilig kunnen wonen.”

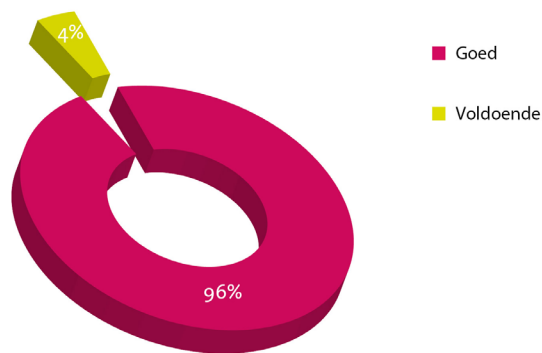
Goede cijfers

Bergopwaarts heeft van oudsher veel grote eengezinswoningen in bezit. Op basis van het aantal punten in het zogeheten woningwaarderingstelsel is de kwaliteit van onze sociale voorraad zeer hoog. Ook op het gebied van energie scoort Bergopwaarts goed. Onze woningen hebben gemiddeld een groen energielabel (“C”). Met een speciaal spouwmuurisolatieproject zijn in drie jaar tijd alle woningen met label D, E, F en G voorzien van spouwmuurisolatie. Dit project is in 2016 afgerond.

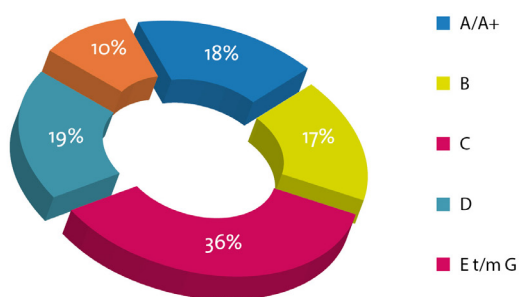
Onze woningen scoren op technische conditie en energetische kwaliteit als volgt:



Technische conditie



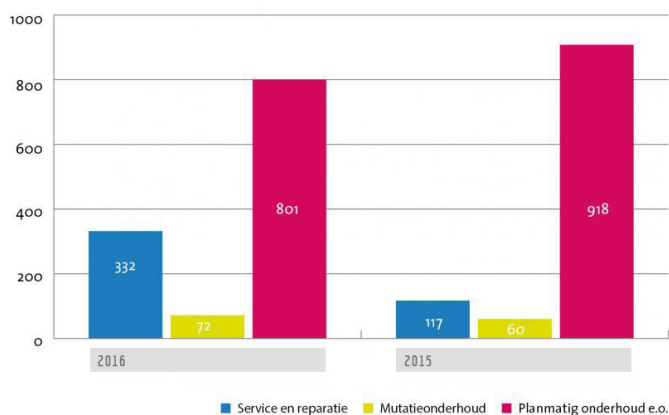
Energielabel



Onderhoud van de woningen

Om het kwaliteitsniveau van de woningen op peil te houden heeft Bergopwaarts € 6,6 mln. uitgegeven aan onderhouds- en verbeteringswerkzaamheden. We hebben bij 672 woningen de veiligheidskeuring van de gas- en elektrische installatie uitgevoerd. Daarnaast is er circa € 300.000 besteed aan het (na-)isoleren van woningen.

Onderhoud per woning



Klantgericht binnenonderhoud/ Woning Periodieke Keuring

Huurders bepalen voortaan zelf het moment van binnenonderhoud. Is de keuken, toilet- of doucheruimte toe aan onderhoud en voldoet de aanvraag aan de voorwaarden, dan kunnen deze onderdelen vervangen worden. In 2016 zijn vervangen: keukeninrichting (26), keukenblok inclusief keukenkastjes (49), toiletinrichting (20) en douche-inrichting (38). De Woning Periodieke Keuring is in 672 woningen uitgevoerd. Dit is de veiligheidskeuring van de gas- en elektrische installatie.

Planmatig onderhoud

Bergopwaarts blijft investeren in het onderhoud van haar woningen. De volgende onderhoudswerkzaamheden zijn uitgevoerd.

- Deurne: Centrum: vervangen toiletraam (17) en aanpassing dakaansluiting bij dakgoten (39), Hogeweg en St. Jozefstraat 30: complete besturing en cabinekleiding (2 liften). St. Jozefparochie: vervangen polyester schoorsteenkapen (23).
- Liessel: vervangen voegwerk schoorsteen (14), dakgoten (7) en hemelwaterafvoeren (7).
- Neerkant: herbestrating (10).
- In het gehele werkgebied: uitvoeren buitenschilderwerk (694) en aanbrengen spouwmuurisolatie (367) vervangen intercom door videofooninstallatie (123), vervangen vlizotrappen (73), binnendeuren (125), asbesthoudende golfplaten berging (259) en bitumineuze dakbedekking (10).

Samenwerking

“Samenwerking is het sleutelwoord. We willen het niet alleen, we doen het niet alleen: samen staan we sterker!”

Huurders hebben bij Bergopwaarts inspraak

Overleg met onze huurders vinden we erg belangrijk. Twee keer per jaar bespreken we met Huurders Belangen Organisatie (HBO) De Peel in het bestuurlijk overleg de realisatie van ons ondernemingsplan, actuele maatschappelijke ontwikkelingen en relevante huurthema's.

De regionale geschillencommissie

Het kan voorkomen dat een huurder of een woningzoekende een klacht heeft die niet door Bergopwaarts naar tevredenheid kan worden afgehandeld. De huurder kan zijn zaak dan aan de regionale geschillencommissie voorleggen. De commissie geeft dan een bindend advies.

In 2016 zijn er geen geschillen voor Bergopwaarts behandeld.

De regionale geschillencommissie behandelt geschillen voor Bergopwaarts en een zevental andere woningbouwverenigingen. Het werkgebied van deze woningcorporaties beslaat (de gemeenten) Asten, Boekel, Cranendonck, Deurne, Geldrop-Mierlo, Gemert-Bakel, Heeze-Leende, Helmond, Laarbeek, Nuenen en Someren.

Partners

Bergopwaarts beschouwt zichzelf als belangrijke speler en partner in de gemeenten Deurne, Asten en Helmond. Met de gemeenten maakten we meerjarige prestatieafspraken te zien in de tabel hieronder.

GEMEENTE	VISIE	AFSPRAKEN
Asten	Nee	Bijzondere doelgroepen, nieuwbouw, zorg, sociaal domein
Deurne	Ja	Kernvoorraad, nieuwbouw, wijkbeheerders, nieuwbouw
Helmond	Ja	Gezien de omvang binnen deze gemeente t.o.v. de vier andere corporaties passen onze plannen binnen de gemaakte afspraken.

Hagelstorm, met man en macht

Op 23 juni 2016 is onze regio zwaar getroffen door noodweer. Hagelstenen zo groot als tennisballen hebben veel schade veroorzaakt. Ook woningen van Bergopwaarts bleef dit niet bespaard. Meer dan 2400 schademeldingen! Velen – aannemers, medewerkers van Bergopwaarts en u als huurder – hebben met man en macht gewerkt om alle schade hersteld te krijgen. Samen bereiken we meer!



Samenwerking

Helmond: In De Koning in Helmond worden 25 extra appartementen aan Stichting Maatschappelijke Opvang beschikbaar gesteld. Hierdoor krijgen meer jongeren de kans om op termijn door te stromen naar zelfstandig wonen.

Deurne: Aan de Europastraat in Deurne komen acht woningen voor (jong) volwassenen met autisme. De samenwerking met het Regionaal Autisme Centrum biedt deze bijzondere doelgroep de unieke kans om (begeleid) op eigen benen te staan.

Gezond Bedrijf

“Goed wonen tegen een betaalbare prijs, dat is Bergopwaarts!”

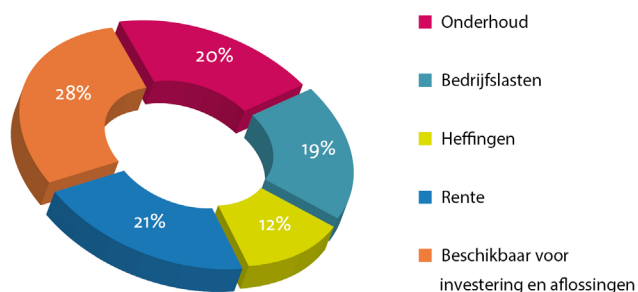
Waar hebben we ons geld aan uitgegeven?

Al jaren sturen we aan op het verminderen van onze bedrijfslasten. Dat werpt nog steeds zijn vruchten af, daarom blijven we sturen op verlagen van kosten die wij kunnen beïnvloeden. Het afgelopen jaar zijn de bedrijfslasten met 3% gedaald. De lasten die we niet kunnen beïnvloeden blijven echter stijgen (8%).

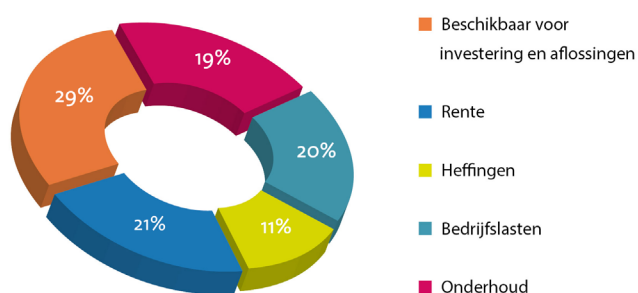
Onvoorziene kosten:

In 2016 werd onze regio getroffen door een zware (hagel)storm waaruit een schadelast van circa € 840.000 voortvloeide. Deze schadelast was voor rekening van Bergopwaarts.

Bergopwaarts 2016



Bergopwaarts 2015



Medewerkers

De medewerkers van Bergopwaarts maken het bedrijf. Zij verwerken vragen en klachten, regelen sleuteloverdrachten en overnames, informeren, gaan met u in gesprek, met andere woorden: zij staan voor u klaar.

Stagiaires

Leren en ontwikkelen zijn erg belangrijk en daar willen we graag een steentje aan bijdragen. Immers, jongeren zijn de werknemers van de toekomst. Daarom bieden we meerdere stageplaatsen per jaar aan op verschillende afdelingen. In 2016 hebben we Dirk (HBO Management en Vastgoed), Frank en Martijn (HBO Financieel Management), Ellis, Evi en Ian (HBO Communicatie), Jesse (WO TU) en Danielle (HBO Rechten) een plek geboden om af te studeren.



Ten slotte

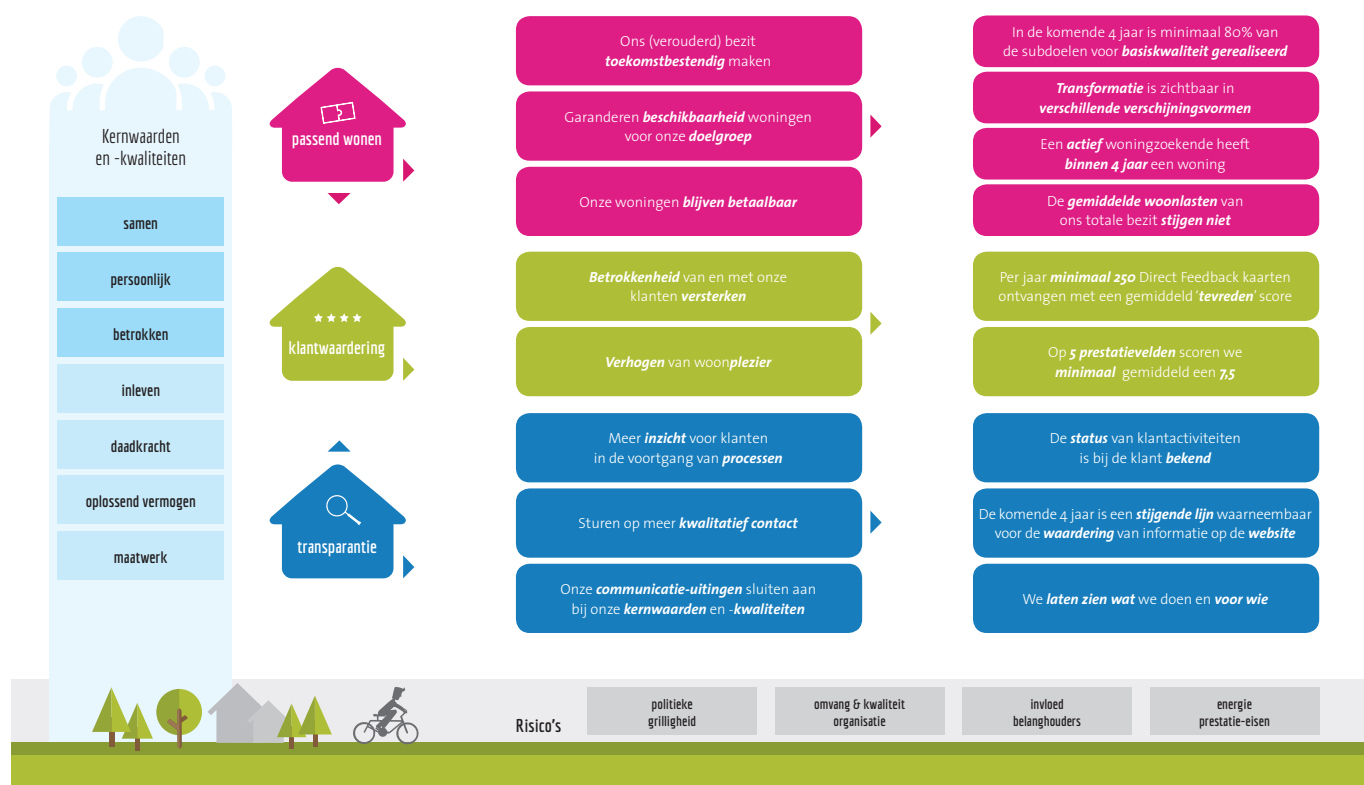
“2016 was een bewogen jaar, maar we blijven doorgaan voor huisvesting voor hen, die daarin zelf niet kunnen voorzien.”

Samenwerken om oplossingen te kunnen bieden

We werken samen met gemeenten en andere corporaties in ons werkgebied om een brede woonvisie te realiseren. Betaalbare huurwoningen voor iedereen staat bij ons voorop. Voor iedereen! We zorgen – mede door de Woningwet – dat huurders een woning krijgen die past bij hun inkomen, zodat de verhouding tussen inkomsten en uitgaven om te wonen in balans zijn. Ook vluchtelingen met een verblijfsvergunning die na een lange reis in ons land terechtgekomen zijn, bieden we huisvesting.

We bieden ruimte

In 2016 hebben we onze koers voor de komende jaren opnieuw bepaald. Er is in 2016 een nieuw ondernemingsplan voor 2017 – 2020 ontwikkeld. Inleven en verbinden zijn de pijlers van onze vernieuwde strategie. Samen, Persoonlijk en Betrokken zijn de nieuwe geformuleerde kernwaarden. We bieden onze huurders, woningzoekenden, stakeholders en medewerkers de ruimte om gezamenlijk sociaal te ondernemen.



Meten is weten

Onze klanten willen graag vooraf weten waar ze aan toe zijn bij een verhuizing, en zien dat het liefst ingevuld door een persoonlijk bezoek van een van onze medewerkers. Dat is een van de uitkomsten van de vele koffiegesprekken die we het afgelopen jaar met onze huurders hebben gevoerd. Deze koffiegesprekken zijn en blijven voor ons van groot belang: het geeft uit de eerste hand inzichten in de wensen en vragen van onze huurders.



Goed bestuur(d)

We passen de Governancecode Woningcorporaties voor goed bestuur toe. We hebben onze statuten geactualiseerd en in overeenstemming met de wet gebracht. Daarnaast hebben we het reglement 'financieel beleid en beheer' opgesteld en het treasury-, investerings- en verbindingsstatuut aangepast.

Geconsolideerde balans per 31 december 2016 (na voorgestelde resultaatbestemming x € 1.000)

	31 December 2016		31 December 2015	
VASTE ACTIVA				
Immateriële vaste activa				
Overig		263		376
Materiële vaste activa				
Onroerende zaken in exploitatie DAEB	483.791		458.156	
Onroerende zaken in exploitatie niet-DAEB	26.004		21.812	
Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.741		0	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	60.060		60.577	
Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik	8.177		8.406	
		580.773		548.951
Financiële vaste activa				
Latente belastingvordering(en)	4.347		5.127	
Leningen u/g	0		160	
Te vorderen BWS subsidies	0		0	
		4.347		5.287
Som der vaste activa		585.383		554.614
VLOTTENDE ACTIVA				
Voorraden				
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	656		780	
Overige voorraden	6.981		9.238	
		7.637		10.018
Vorderingen				
Huurdebiteuren	321		372	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	117		117	
Overige vorderingen	170		169	
Overlopende activa	21		218	
		629		876
Liquide middelen		10.831		7.207
Som der vlottende activa		19.097		18.101
Groepsvermogen				
Overige reserve	149.906		132.001	
Herwaarderingsreserve	227.224		204.855	
Aandeel derden	78		93	
		377.208		336.949
Egalisatierekening		0		0
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0		2.954	
Overige voorzieningen	69		158	
		69		3.112
Langlopende schulden				
Schulden/leningen kredietinstellingen	157.428		156.460	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	59.060		61.819	
Overige schulden	0		128	
		216.488		218.407
Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	5.032		7.030	
Schulden aan gemeenten	15		71	
Schulden aan leveranciers	674		591	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	916		808	
Schulden ter zake van pensioenen	34		38	
Overlopende passiva	4.044		5.709	
		10.715		14.247
Totaal		604.480		572.715

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2016 (x € 1.000)

	2016	2015
Huuropbrengsten	30.778	30.295
Opbrengsten servicecontracten	715	726
Lasten servicecontracten	-805	-713
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-3.036	-2.940
Lasten onderhoudsactiviteiten	-6.663	-6.278
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.761	-5.395
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	15.228	15.695
Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling	151	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-146	-6
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	5	-6
Verkoopresultaat vastgoedportefeuille	4.430	8.605
Toegerekende organisatiekosten	-5	-65
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-3.201	-3.940
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.224	4.600
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.537	-7.306
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	27.515	4.651
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2.241	2.089
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	32.293	-566
Overige organisatiekosten	-377	-410
Leefbaarheid	-370	-374
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	1	17
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	14	11
Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.672	-6.755
Saldo financiële baten en lasten	-6.657	-6.727
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	41.346	12.212
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-768	3.928
Aandeel derden in het resultaat	13	24
Resultaat na belastingen	40.591	16.164

Geconsolideerd kasstroomoverzicht per 31 december 2016 (x € 1.000)

	2016		2015	
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Huren	28.566		31.714	
Vergoedingen	767		819	
Overheidsontvangsten	0		20	
Overige bedrijfsontvangsten	215		180	
Renteontvangsten	25		23	
Saldo ingaande kasstroom		29.573		32.756
Personeelsuitgaven	-2.533		-2.485	
Onderhoudsuitgaven	-5.657		-5.271	
Overige bedrijfsuitgaven	-4.546		-4.419	
Renteuitgaven	-6.733		-6.750	
Uitgaven heffingen	-3.595		-3.302	
Leefbaarheid	-201		-222	
Vennootschapsbelasting	0		272	
Saldo uitgaande kasstroom		-23.264		-22.177
Kasstroom uit operationele activiteiten		6.309		10.579
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Investerings in materiële vaste activa	-6.657		-13.553	
Investerings in financiële vaste activa	347		1.960	
Verkopen bestaand bezit	4.531		8.605	
Verkopen nieuwbouw	125		423	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-1.655		-2.565
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Ontvangsten nieuwe leningen	10.000		0	
Aflossing leningen	-7.030		-329	
Wijziging kortgeldmutaties	-4.000		-2.000	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-1.030		-2.329
Totale kasstroom		3.624		5.685
Stand liquide middelen 1-1		7.207		1.522
Mutatie liquide middelen		3.624		5.685
Stand liquide middelen 31-12		10.831		7.207

Bijlage kerncijfers (x € 1.000)

Boekjaar	2016	2015	2014	2013	2012
Aantal verhuureenheden (VHE)					
In eigendom	4.629	4.619	4.628	4.636	4.533
In eigendom in gemeente Delft	104	108	116	129	129
Kamerverhuur	92	89	89	88	82
Garages	127	127	128	133	90
Zakelijke ruimte	51	49	33	40	14
Woningen in beheer	0	5	7	8	8
Standplaatsen in eigendom (*1)	55	55	55	55	32
Woonwagens in eigendom	27	27	27	26	24
Bedrijfspanen in beheer	0	0	0	1	1
Overig onroerend goed	0	2	2	2	2
Totaal aantal verhuureenheden	5.085	5.081	5.085	5.118	4.915
Huurklasse (aantal VHE's) (*2)					
Goedkope huur	677	660	602	677	785
Betaalbare huur	3.449	3.437	3.397	3.505	3.454
Dure huur	607	630	745	752	561
Onzelfstandige overige wooneenheden (*3)	174	171	171		
In het boekjaar (aantal verhuureenheden)					
Verkocht	23	53	61	76	50
Gesloopt	1	0	0	0	0
Opgeleverd	0	13	22	152	52
Aangekocht	32	24	14	24	10
Overig	-4	12	-7	0	0
Vastgoedwaarde (bedragen x € 1.000.000)					
Marktwaaarde verhuurde staat	510	480			
Bedrijfswaarde	352	365	361	371	379
WOZ waarde	780	781	792	865	965
Personeelsbezetting (in FTE)					
Directie/bestuur	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Wonen	13,56	14,56	14,67	18,34	16,78
Vastgoed	4,89	5,39	5,39	7,30	11,16
Bedrijfsvoering	12,37	12,37	12,99	16,00	17,88
Totaal	31,82	33,32	34,05	42,64	46,82
(*1) Als gevolg van een administratieve correctie is het aantal in 2013 gewijzigd					
(*2) Afgelopen jaren zijn de grenzen gewijzigd, maar de klassen zijn hetzelfde gebleven					
(*3) Vanaf 2014 worden de onzelfstandige wooneenheden apart verantwoord wat in overeenstemming is met de uitvraag conform onze externe toezichtshouders					

Bijlage kerncijfers (x € 1.000) vervolg

Boekjaar	2016	2015	2014	2013	2012
Verhuur en incasso					
Woningzoekenden (*1)	7.230	1.311	1.135	1.220	1.147
Toegewezen met urgentie	26	28	16	17	25
Toegewezen aan statushouders	63	26			
Verhuringen (nieuwe huurcontracten)	323	330	356	464	351
Percentage toewijzingen cf. staatssteun regelgeving	92,5%	94,8%	97,3%		
Percentage toewijzingen cf. passendheidstoets	96,7%	96,9%			
Huurmatiging (*2)				957	1.003
Huurachterstand (% huur december x 12)	1,02%	2,25%	1,04%	0,82%	0,63%
Huurderving (% jaarhuur)	1,24%	1,09%	1,84%	1,67%	2,24%
Continuïteit					
Liquiditeit	1,78	1,27	2,04	0,53	0,70
Solvabiliteit (EV / TV) (*3)	41,87%	48,40%	45,96%	43,97%	50,34%
Rendement	8,39%	-0,14%	0,25%	-4,38%	-0,18%
Interest dekking ratio	2,28	2,28	2,21	1,57	2,02
Debt Service Coverage Ratio	1,35	1,77	1,29	1,26	1,30
Loan to value	45,10%	44,61%	45,72%	46,34%	44,51%
Dekkingsratio	21,25%	21,86%	21,61%	19,50%	18,23%
Rentabiliteit Eigen Vermogen	10,76%	-0,27%	0,52%	-9,71%	-0,34%
Rentabiliteit Totaal Vermogen	8,03%	1,36%	1,76%	-2,26%	1,34%
Onderhoud woningbezit					
Serviceonderhoud per vhe	296	113	91	81	96
Mutatieonderhoud per vhe	70	58	67	57	60
Planmatig onderhoud per vhe	1.178	924	922	907	981
Overige kengetallen					
Bedrijfskostennorm per woning (*4)	886	906	1.053	1.484	1.337
Koopgarantwoningen verkocht	0	0	5	66	36
Aantal koopgarantwoningen in portefeuille	397	429	452	463	410
Aantal kwesties/meldingen overlast (*5)	23	39	82	423	482
Aantal adressen overlast	23	39	82	268	262
Ziekteverzuim personeel	1,27%	2,21%	1,82%	2,50%	5,60%
(*1) Binnen het nieuwe bedrijfsinformatiesysteem wordt iedere woningzoekende als actief aangemerkt					
(*2) Met ingang van 2014 wordt als gevolg van een wetswijziging de huurtoeslag rechtstreeks aan de huurder voldaan					
(*3) Vanaf 2016 beoordeelt de Aw o.b.v. volkshuisvestelijke exploitatiewaarde. Dit betekent dat de marktwaarde wordt bepaald o.b.v. doorexploiteren waarbij de huur bij mutatie naar streefhuur gaat i.p.v. markthuur					
(*4) Vanaf 2014 op basis van systematiek CBC (Corporatie Benchmark Centrum)					
(*5) Vanaf 2014 op basis van aantal kwesties, een kwestie kan meerdere meldingen omvatten					