Jaaroverzicht 2014

woning stichting domus

Inhoud

Voorwoord door Nanny Huismans 4

Deel I | Thema's 6

1: Een passende woning 7
1.1 | Huisvesten van onze doelgroep 8
1.2 | Zorggeschikte woningen 10
1.3 | Kwaliteit 11
1.4 | Huurbeleid 16

2: Zorgen voor verbindingen 18
2.1 | Samenwerkingspartners 19
2.2 | Aandacht voor huurders 22
2.3 | Betrokken huurders 24
2.4 | Regionale samenwerking 25

3: Focus op kwaliteit 26
3.1 | Dienstverlening en communicatie 27
3.2 | Onze medewerkers 28
3.3 | Samenwerking 30
3.4 | Bedrijfsvoering 31
3.5 | Financiële basis 31

Deel II | Governance 35

1 | Governancecode 36
2 | Oordeel van de relevante instanties 36
3 | Risicobeheersings- en controlesystemen 39
4 | Samenstelling, taak en werkwijze van het bestuur en RvC 41
5 | Verklaring bestuur en Raad van Commissarissen 45

Deel III | Jaarrekening 47

1 | Inhoud jaarrekening 2014 48

Deel IV | Overige gegevens 73

1 | Statutaire regeling en voorstel resultaatbestemming 74
2 | Gebeurtenissen na balansdatum 74
3 | Controleverklaring van de onafhankelijke accountant 75

Nanny Huismans
Directeur-bestuurder

We liggen goed op koers en staan open voor uitdagingen

De behaalde resultaten én onze structurele ontwikkeling, dat is iets waar ik ontzettend trots op ben. Onze prestaties zijn direct terug te zien in een verbeterde klanttevredenheid en een stabiele financiële situatie. We realiseren deze resultaten door als organisatie flexibel in te spelen op ontwikkelingen, door goed te kijken én vooral te luisteren naar onze omgeving.

Nieuw jasje

Een tastbaar bewijs van deze ontwikkeling ligt voor u. We hebben ervoor gekozen om het jaaroverzicht in een nieuw jasje te steken. Zo hebben wij de inhoud aangepast en benoemen we op een heldere manier wat voor u belangrijk is: hebben we de resultaten zoals afgesproken behaald? Ook hebben we het uiterlijk aangepast. Met dit vernieuwde jaaroverzicht laten we nog duidelijker zien waar onze focus ligt, welke keuzes we maken en waarom we die maken.

In gesprek

Bij de belangrijke keuzes die we maken, betrekken we onze huurders en samenwerkingspartners. Dit doen we door in gesprek te gaan, heel goed naar hen te luisteren en vervolgens samen keuzes te maken. Een belangrijk thema waarover we hebben gesproken, is de betaalbaarheid van onze woningen. De ontwikkelingen om ons heen hebben ertoe geleid dat de huurprijzen extra mochten stijgen en de huurtoeslag daalde. Onze huurders kunnen daardoor steeds minder besteden en hebben ook vaker moeite om rond te komen. Een signaal dat we actief hebben opgepakt.

Nu mogen we volgens de regels de huur verhogen en voor een stabiele financiële situatie van onze organisatie is het eigenlijk ook nodig. Tegelijkertijd staan we als organisatie voor kwalitatief goede én betaalbare woningen. Dat betekent dat er keuzes gemaakt moeten worden. Samen met de huurders-belangenvereniging, andere woningcorporaties en de gemeente Roermond hebben we over de mogelijkheden gediscussieerd. Als we de huur volgens de regels verhogen, is er meer ruimte om bijvoorbeeld badkamers moderner te maken of de woning energiezuiniger te maken. Gaan we voor minder huurverhoging, dan stellen we deze werkzaamheden uit. We hebben er samen voor gekozen om de woningen zo veel mogelijk betaalbaar te houden.

Natuurlijk kijken we niet alleen naar de inkomsten, we kijken ook kritisch naar waar wij geld aan uitgeven. Dit betekent dat we onze dienstverlening iets hebben aangepast en dat hebben huurders misschien wel gemerkt. Zo hebben we wat minder tijd voor een praatje aan de balie, maar de betaalbaarheid en kwaliteit van de woningen wordt verbeterd. Aan onze betrokkenheid is echter niets veranderd! Dit is terug te zien in de toegenomen klanttevredenheid van het afgelopen jaar.

Doen waar we echt goed in zijn

We hebben niet alle keuzes zelf in de hand. Soms worden ze voor ons gemaakt en dan vinden we een manier om hier goed mee om te gaan. Afgelopen jaar heeft de politiek de nieuwe Woningwet goedgekeurd. Deze wet schrijft onder meer voor dat woningcorporaties zich op hun kerntaak moeten richten. Voor ons betekent dit dat we kunnen doen waar we echt goed in zijn: het realiseren van kwalitatief goede woningen voor huurders met een laag inkomen.

Tegelijkertijd mogen we sommige dingen niet meer doen. Mensen met een hoger inkomen kunnen we niet meer huisvesten. We hebben nu eenmaal te maken met regels en daar verander je niets aan. Wat we wel nog mogen, kunnen we op een uitstekende manier doen. Als professionele en betrokken organisatie kennen we onze huurders en de woningen waarin zij wonen. Omdat we dichtbij onze huurders staan, kunnen we snel keuzes maken en daardoor inspelen op gebeurtenissen, wensen en behoeften in onze omgeving.

Onze prestaties

Als organisatie hebben we een mooie, positieve ontwikkeling doorgemaakt. Als team hebben we minder tijd en geld tot onze beschikking en toch zijn we professioneler gaan werken. Daar zijn we met de hele club trots op.

Deze positieve ontwikkelingen zijn niet onopgemerkt gebleven. Zo is uit een landelijk onderzoek gebleken dat wij in vergelijking met andere woningcorporaties bovengemiddeld scoren. We scoren ontzettend goed op de gebieden: huisvesting van onze doelgroep, kwalitatieve woningen geschikt voor ouderen en klanttevredenheid. Daarnaast zijn we goed beoordeeld op onze stabiele financiële basis. En dan te bedenken dat we twee jaar geleden nog een financieel verbeterplan moesten schrijven. Deze mooie beoordelingen laten zien dat onze focus goed is. Ook in de toekomst blijven we onszelf verbeteren.

Nu we onze zaken op de rit hebben, gaan we absoluut niet achterover leunen. Integendeel zelfs. Onze koers staat dan wel vast, maar tegelijkertijd staan we ook open voor ontwikkeling en uitdagingen. Uitdagingen die wij met een positieve, flexibele instelling en samen met onze huurders en samenwerkingspartners oppakken.

Nanny Huismans
Directeur-bestuurder

Deel I | Thema's

Onze koers is vastgelegd in het 'Ondernemingsplan 2013-2016'. Door alle ontwikkelingen om ons heen en onze financiële positie is het van groot belang om keuzes te maken die duidelijk laten zien waar wij goed in willen zijn. Waar wij voor staan is helder uitgelegd in de drie thema's die inhoud en richting geven aan onze doelstellingen.

Thema 1

Een passende woning

Wij staan dicht bij onze huurders en stellen het belang van onze huidige en toekomstige bewoners voorop. Onze woningen worden afgestemd op de vraag en wensen van de bewoners. Wij vinden het belangrijk dat mensen met een beperkt inkomen een woning met een basiskwaliteit kunnen betalen. Daarnaast wordt speciale aandacht besteed aan diegenen die niet zelfstandig een passende woning kunnen vinden.

1.1 | Huisvesten van onze doelgroep

Bij het huisvesten van onze doelgroep hoort het toewijzen van woningen die vrij komen voor de verhuur. Om dit zo transparant mogelijk te doen hebben wij ons eind 2014 aangesloten bij het woonruimteverdelingsmodel Thuis in Limburg. Deze digitale wijze van reageren op onze beschikbare woningen zorgt voor een verlaging van de verhuurkosten en een heldere toewijzing met gelijke kansen voor de huurders. De woningen die beschikbaar komen, worden via een aanbodmodel toegewezen.

In totaal zijn er in 2014 72 woningen toegewezen aan diverse doelgroepen, dit is 7,38% van ons totale woningbezit. Er zijn 67 sociale huurwoningen vrij gekomen. Hiervan zijn 65 woningen (97%) toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 34.678,- (peildatum 2014). De inkomens van de nieuwe huurders zijn gecontroleerd aan de hand inkomensverklaringen (IBRI formulieren). Er is een uitzondering bij 2 woningen gemaakt, deze sociale huurwoningen zijn toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 43.000,-. Onze doelstelling om minimaal 95% van de sociale huurwoningen aan huishoudens met een beperkt inkomen toe te wijzen, is gerealiseerd. Er zijn 5 commerciële huurwoningen (niet-Daeb) beschikbaar gekomen, die verhuurd zijn aan huishoudens met een inkomen hoger dan € 34.678,-. Onze huurwoningen kunnen niet altijd direct aansluitend verhuurd worden, hierdoor kan er leegstand ontstaan. In 2014 hebben wij de leegstandskosten terug kunnen brengen van € 48.000,- naar € 27.000,-.

Wij vinden dat mensen met een specifieke zorgvraag of bijzondere woonbehoefte speciale aandacht verdienen. Bij een specifieke zorgvraag kan worden gedacht aan mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking, maar ook aan personen die begeleiding nodig hebben bij het wonen, zoals dak- en thuislozen, statushouders en ook senioren die het nét niet zelfstandig redden.

In de loop van het jaar hebben wij 15 huishoudens (21 personen) met een bijzondere woonbehoefte gehuisvest. Een intensieve samenwerking met de gemeente en zorg- en welzijnsorganisaties en duidelijke afspraken zorgen ervoor dat deze mensen beter zelfstandig kunnen wonen.

Gezinssamenstelling en huishoudens

1 persoons huishoudens <65 jaar inkomen <€21.600	1 persoons huishoudens <65 jaar inkomen >€21.600	1 persoons huishoudens >65 jaar inkomen <€21.600	1 persoons huishoudens >65 jaar inkomen >€21.600
2	0	0	0
8	1	1	1
11	5	5	0

2 persoons huishoudens <65 jaar inkomen <€29.325	2 persoons huishoudens <65 jaar inkomen >€29.325	2 persoons huishoudens >65 jaar inkomen <€29.325	2 persoons huishoudens >65 jaar inkomen >€29.325
0	0	0	0
3	1	0	0
14	3	2	0

3 en meer pers. huishoudens <65 jaar inkomen <€29.325	3 en meer pers. huishoudens <65 jaar inkomen >€29.325	3 en meer pers. huishoudens >65 jaar inkomen <€29.325	3 en meer pers. huishoudens >65 jaar inkomen >€29.325
0	0	0	0
1	0	1	0
11	2	0	0

= tot 389,05
= 389,05 tot 556,82
= > 556,82

1.2 | Zorggeschikte woningen

Wij zijn specialist in huisvesting van mensen met een (lichte) zorgvraag en hebben binding met de zorgpartners in de regio. Hier ligt onze kracht en ook de komende jaren blijven wij dé specialist op het gebied van zorgvastgoed in Roermond.

Maar liefst 26% van ons woningbezit bestaat uit dit zorgvastgoed. Dit zijn woningen waar huurders rechtstreeks huren van een zorgpartij. Het andere deel van het woningbezit bestaat hoofdzakelijk uit appartementen op goede locaties, waarvan ruim 36% een nul-tredenwoning is. Dat is een woning die zonder trappen bereikbaar is en waarbij alle voorzieningen op dezelfde verdieping liggen. Deze woningen zijn zorggeschikt te maken door eenvoudige aanpassingen zoals verhoogde toiletpotten, beugels en drempelhulpen.
Het scheiden van wonen en zorg heeft een grote impact. Onze doelstelling is om samen met onze zorgpartners een plan op te stellen om met de wijziging van de financiering om te gaan. Zo zorgen wij ervoor dat onze gezamenlijke klant geen last, maar juist voordeel heeft van deze ontwikkeling. In 2014 zijn wij over dit onderwerp tweemaal in gesprek gegaan met de betreffende wethouders en beleidsmedewerkers om de gevolgen van het scheiden Wonen en zorg te bespreken. Op initiatief van Proteion hebben wij ook deelgenomen aan de werkgroep 'Doorontwikkeling Extramurale zorg'. Er zijn afspraken gemaakt over nieuwe producten en diensten om aan de toekomstige zorgvraag te voldoen.

Om zo optimaal mogelijk in te springen op de veranderende woonwensen van huishoudens met een zorgvraag, overleggen wij met onder andere Proteion en MetGGZ. Onze dienstverlening en producten worden hierop afgestemd. Onze complexen gelegen aan de Oranjelaan, Lindelaan en Bredeweg zijn geschikt voor senioren met een indicatie. In 2014 zijn er 7 aanleunwoningen verhuurd aan senioren.

Woningaanpassingen

Vanwege de toenemende zorgvraag willen wij graag dat onze huurders zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen, ook in de woningen die niet direct zorggeschikt zijn. Dit kunnen wij het best realiseren wanneer wij in beeld hebben waar een zorgwoning aan moet voldoen. Een stagiair heeft in de eerste helft van het jaar een onderzoek uitgevoerd naar de behoefte van woningaanpassingen. Op basis hiervan zijn de meest geschikte woningen om eenvoudig aan te passen geselecteerd.

Concreet zijn er in 2014 drie kleine aanpassingen uitgevoerd om een woning of de woonomgeving voor de huurder zorggeschikter te maken. Bij mutatie van 6 woningen is de indeling gewijzigd, zodat deze zorggeschikter werd.

Door de resultaten van het onderzoek zijn er in de onderhoudsbegroting verschillende aanpassingen opgenomen, hierbij kan gedacht worden aan het veranderen van een woning-indeling of extra voorzieningen zoals automatische deuropeners. Hiermee werken wij toe naar onze doelstelling om voor 2017 10% van onze appartementen zorggeschikt te maken.

1.3 | Kwaliteit

In onze ogen is het van groot belang dat wij een gevarieerd, betaalbaar en kwalitatief goed woningaanbod hebben, dat aansluit op de vraag van woningzoekenden. Wij zien graag gevarieerde wijken waar ook huishoudens met een beperkt inkomen keuze hebben uit huurwoningen met een goede basiskwaliteit.

Ons woningbezit

appartement eensgezinswoning onzelfstandig maatschappelijk

Door het groot aandeel nieuwe woningen en het hoge onderhoudsniveau van de bestaande woningen, is het woningbezit zowel technisch als energetisch kwalitatief op orde. Wij vinden dat ons woningbezit nagenoeg de gewenste omvang heeft bereikt. Onze focus ligt de komende jaren dan ook op kwaliteit en betaalbaarheid van bestaande woningen. Onze aandacht ligt, mede door de ontwikkelingen om ons heen, op de betaalbaarheid van de huurwoningen.

Energie

Onze woningen zijn energetisch van een redelijk goede kwaliteit. Daarnaast hebben wij beperkte financiële mogelijkheden. Wij kiezen er dan ook voor om ons niet extra in te zetten voor energiebesparing. Ondanks dat onze focus niet ligt op energiebesparende maatregelen, zijn er met regulier onderhoud 42 cv-ketels vervangen door een energiebesparende Hr-ketel. Ook is op verzoek van 11 huurders enkel glas vervangen door dubbel glas. Dit is tegen een huurverhoging gerealiseerd. Deze maatregelen hebben geleid tot een Energie-index van gemiddeld 1,35 (label C), dit was 1,38. Zo hebben wij op een kostenbewuste manier rendement gerealiseerd. Landelijk is een convenant getekend waarin 2020 gestreefd wordt om gemiddeld een B-label te realiseren (index van 1,25).

Zonnig Limburg is een project van werkende corporaties om het voor huurders mogelijk te maken zonnepanelen te plaatsen. Vanwege geringe interesse van huurders en de hoogte van de deelnamekosten, hebben wij besloten op dit moment niet te investeren in de tweede fase van het project Zonnig Limburg. Onze huurders kunnen nog steeds bij ons een aanvraag doen om plaatsing van zonnepanelen te realiseren.

Wij onderzoeken daarnaast de mogelijkheid om zonnepanelen bij appartementencomplexen te plaatsen. Zo willen wij het algemene stroomverbruik verlagen die voor rekening zijn van de huurder. Wij starten met dit onderzoek aan het complex aan de Julianastraat in Heel.

Aanpassingen door de huurder

Wanneer een van onze huurders de binnenzijde van de woning naar eigen smaak wil aanpassen, staan wij hen graag met advies ter zijde. Afgelopen jaar zijn er elf aanvragen voor een eigen woningaanpassing ingediend. Acht daarvan zijn goedgekeurd en bij drie aanvragen heeft de huurder zelf geen vervolgactie meer uitgevoerd.

Onderhoud

Om onze woningen kwalitatief op orde te houden en ook kostenbewust met het onderhoud om te gaan, plannen wij jaarlijks het onderhoud in een onderhoudsbegroting. Dit doen wij aan de hand van de conditie van de woningen. Onderhoud wordt begroot als dit volgens de conditiemeting noodzakelijk blijkt te zijn.

Om bewust met kosten om te gaan is het niet-planmatig onderhoud aan badkamers, keukens en badkamers alleen uitgevoerd wanneer technisch noodzakelijk. De uitgangspunten veiligheid, gezondheid en preventie is hierbij niet uit het oog verloren.

Wij betrekken graag onze huurders bij onderhoud. Zij hebben keuzevrijheid aan de binnenzijde van de woning en bij esthetisch onderhoud aan de buitenzijde van de gebouwen. In 2014 zijn onze huurders betrokken bij het schilderwerk

Onderhoudsuitgaven

	2014 Per woning	2014	2013	2012
Klachtenonderhoud	€ 158	€ 155.000	€ 135.000	€ 106.000
Mutatieonderhoud	€ 89	€ 87.000	€ 52.000	€ 44.000
Planmatig onderhoud	€ 197	€ 192.000	€ 359.000	€ 478.000
Totaal onderhoudsuitgaven	€ 424	€ 434.000	€ 546.000	€ 628.000
Geactiveerd onderhoud	€ 226	€ 221.000	€ 464.000	€ 511.000
Totaal	**€ 650**	**€ 655.000**	**€ 1.010.000**	**€ 1.139.000**

van de voordeuren en de trappenhallen in het complex aan de Spoorlaan Noord. Zoals gebruikelijk zijn onze huurders betrokken bij het kiezen van materialen bij het renoveren van badkamers, keukens en toiletten.

Soms gaat er wel eens wat stuk in de woning. Dat is vervelend, maar wij lossen dit in overleg met de huurder zo snel mogelijk op. Afgelopen jaar zijn er 796 reparatieverzoeken opgelost.
Wij hebben een 24-uursreparatieservice waar huurders spoedeisende reparatieverzoeken telefonisch kunnen melden. In 2014 is er (buiten kantoortijden) 65 keer naar de reparatieservice gebeld. Het overgrote deel van de meldingen gingen over storingen aan de CV-ketel en lekkages.

Een deel van de reparatieverzoeken is wettelijk gezien voor rekening van de huurder. Wij bieden een servicecontract aan zodat de huurder toch kosteloos het onderhoud uit kan laten voeren. In 2014 waren 579 huurders deelnemer van dit servicecontract en zijn er 271 reparatieverzoeken opgelost.

Al het onderhoud rondom het vrijkomen en verhuren van een woning, noemen wij mutatieonderhoud. Er zijn afgelopen jaar 123 reparatieverzoeken tijdens een mutatie gemeld. Bij het vrijkomen van een nieuwe woning herstellen en onderhouden wij daar waar nodig. Wanneer een woning bewoond is, is soms niet al het noodzakelijk onderhoud makkelijk te zien. Om deze reden kan de nieuwe huurder een maand lang alle reparatieverzoeken gratis uit laten voeren.

Wet- en regelgeving

Per 2014 is een nieuwe wet in werking getreden, de warmtewet. Deze wet zegt dat corporaties gezien worden als energieleverancier als de levering van warmte via een algemene ketel verloopt. Corporaties moeten door deze wet aan dezelfde eisen voldoen als een energieleverancier. Om aan deze wet te kunnen voldoen en een juiste registratie mogelijk te maken, is er speciale apparatuur geplaatst in het gebouw aan de Bredeweg te Roermond. Dit is het enige complex waar de warmtewet van toepassing is. Afgelopen jaar zijn er 4 storingen geweest, die binnen de wettelijke hersteltijd van 4 uur zijn opgelost.

Asbest

Bij een grote brand op 16 december 2014 bij jachthaven Het Steel in Roermond is een grote hoeveelheid asbest vrijgekomen. Een aantal van onze woningen en ons eigen kantoor lagen in het gebied. Bij de ingangen van de gebouwen die in het risicogebied lagen, hebben we waterbakken geplaatst. Door onze contacten binnen de veiligheidsregio - een gebied waarin wordt samengewerkt op het terrein van onder andere brandweerzorg en rampenbeheersing zijn onze huurders op de hoogte gehouden van de actuele stand van zaken over het asbestgevaar. De gemeente Roermond heeft het hele gebied schoongemaakt.

Ook in onze woningen komt soms asbest voor. Dit wordt deskundig verwijderd wanneer er onderhoud plaatsvindt of bij mutatie. Het afgelopen jaar hebben wij in 5 woningen asbesthoudende onderdelen verwijderd. Dit ging om colivinyltegels en afvoerbuizen.

Brandveiligheid

Onze huurders moeten verzekerd zijn van een veilige woning. In 2014 zijn de contracten voor onderhoud aan installaties en voorzieningen verder uitgebreid. De noodverlichtingsinstallatie is in diverse complexen vervangen en veiligheids-installaties die nog niet in een onderhoudscontract waren opgenomen, zijn dat nu wel.

Verder zijn alle noodverlichtingsinstallaties, brandmeldinstallaties en brand-blusmiddelen ingevoerd in een weblogboek. Op deze manier kan overal worden ingelogd om de controle op de veiligheidsinstallaties in te zien. Woningstichting Domus heeft als eerste in Limburg deze stap gezet.

Jochem van Helden
Technisch beheerder

Samen werken aan een veilige leefomgeving
"Zorgen dat de kwaliteit van woningen goed is én goed blijft, dat is mijn belangrijkste opdracht als technisch beheerder. En dan kwaliteit in de breedste zin van het woord. Woningen mogen bijvoorbeeld geen gebreken hebben en er mag geen sprake zijn van achterstallig onderhoud. Daarnaast moeten de woningen veilig zijn. Denk hierbij aan brandblussers voor brandveiligheid en goed werkende noodverlichting. Hetzelfde geldt voor het realiseren van een gezonde leefomgeving. Zo hebben we afgelopen jaar aandacht besteed aan het voorkomen van legionella.

Transparantie
Legionella is een bacterie die bijvoorbeeld voorkomt op vochtige plekken of in drinkwater. Om legionellabesmetting te voorkomen, hebben we samen met zorgorganisaties voor al onze zorgwoningen plannen opgesteld. Hiervoor hebben we eerst de mogelijke risico's in kaart gebracht. Op basis hiervan hebben we in overleg met zorgorganisaties de maatregelen besproken die besmetting van legionella voorkomen. Eén van die maatregelen is het op hoge temperatuur spoelen van waterleidingen. Op deze manier worden legionellabacteriën gedood en zwevende bacteriën afgevoerd. De zorgbegeleiding houdt een boek bij waarin alle activiteiten worden genoteerd. Zo kunnen we in de gaten houden of het risico onder controle is. Dit boek is in principe toegankelijk voor iedereen. De toegankelijkheid draagt bij aan transparantie, één van onze kernwaarden binnen Woningstichting Domus.

Passie
Het klinkt misschien saai: plannen, controleren en maatregelen. Maar het vak van technisch beheerder is mooi. Mooi is het contact met de huurders en partijen met wie je samenwerkt. Mooi is mijn betrokkenheid bij het hele proces: vanaf het vragen naar de woonwensen, de uitvoer van de werkzaamheden tot de controle aan het eind. En mooi is dat bij Woningstichting Domus mijn passie helemaal tot zijn recht komt."

1.4 | Huurbeleid

Als maatschappelijk ondernemer maken wij onze beslissingen niet alleen op basis van financieel resultaat, ook maatschappelijke overwegingen tellen mee. Om de woningen voor onze huurders betaalbaar te houden, vragen wij niet de maximale huur.
Bij het bepalen van de betaalbaarheid van een woning gaan wij uit van het woningwaarderingsstelsel, maar ook de kwaliteit van de locatie en het afwerkingsniveau van de woning wegen mee. In 2014 bedroeg de gemiddelde kale huurprijs binnen het Daeb- bezit 76% van de maximale huurprijs.

Betaalbare huurwoningen

Huur en betaalbaarheid

	Gemiddelde kale huurprijs Daeb bezit	Liberalisatiegrens	Percentage van de maximale huurprijs
2014	€ 543	€ 699	76%
2013	€ 517	€ 681	74%
2012	€ 503	€ 664	75%

Om aan de wensen van onze huurders te voldoen, vinden wij het belangrijk dat bewoners een keuze hebben uit verschillende betaalbaarheidsklassen in relatie tot het kwaliteitsniveau van de woning. In 2014 is hier een eerste stap in genomen.

De betaalbaarheidsgrens is geïntroduceerd, dit is een netto huur van € 576,87 (prijspeil 1 januari 2015, aftoppingsgrens van de Wet op de Huur-toeslag). De sociale huurwoningen tot en met 140 punten laten wij bij mutatie of huurverhoging bewust niet verder stijgen dan deze betaalbaarheidsgrens. Zo blijft onze woningvoorraad gevarieerd en zijn er voldoende sociale huurwoningen beschikbaar met een behoorlijke kwaliteit op goede locaties.

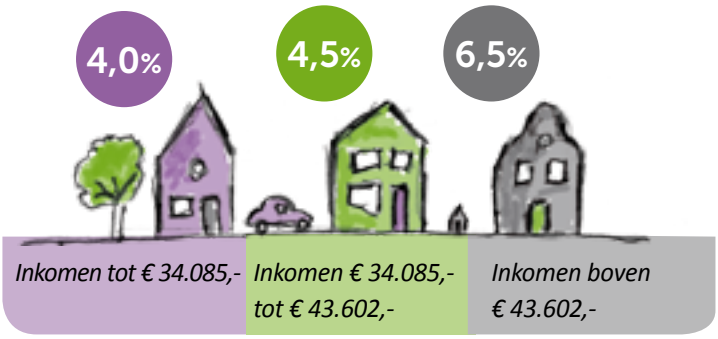
Inkomensafhankelijke huurverhoging

Onze sociale huurwoningen willen wij zoveel mogelijk beschikbaar houden voor onze doelgroep, daarom kiezen wij ervoor om een inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen. Dit betekent dat in 2014 huishoudens met een inkomen hoger dan € 34.085,- én die in een sociale huurwoning wonen een extra huurverhoging hebben gekregen.

Deze extra huurverhoging wordt niet toegepast wanneer de marktconforme huurprijs is bereikt. Op deze wijze gaan wij naar ‘eerlijke’ huurprijzen en stimuleren we bovendien mogelijkheden voor doorstroming. In 2014 was de gemiddelde huurverhoging 4,75%, waarbij wij de inkomensafhankelijke huurverhoging volledig hebben toegepast, volgens geldende wet- en regelgeving.

Huurverhoging

Voor woningen met een huurprijs tot € 699,48



Betalingsproblemen

De maandelijkse huur neemt een aanzienlijk deel in beslag van het besteedbaar inkomen van huishoudens met een laag inkomen. Helaas betekent dat dat een aantal huurders moeite hebben met de huurbetaling. Om problematische schulden te voorkomen, voeren wij regelmatig gesprekken met huurders die een huurachterstand hebben. Met het bieden van persoonlijk contact, en indien nodig een doorverwijzing naar de juiste instanties kunnen deze achterstanden vaak worden teruggedrongen.

Ondanks de economische crisis is de huurachterstand niet verder opgelopen. Wel zijn meer actieve huurders met een hogere huurschuld. Er zijn 41 huurders met een totale huurachterstand van € 17.000,- (in 2013 79 huurders € 31.500,-). Uitgedrukt in een percentage van de totale huursom bedraagt deze 0,25%.

Er zijn 27 huurders vertrokken met een huurachterstand. Het totale bedrag aan huurachterstand bedraagt ruim € 42.500,- (in 2013 25 huurders € 24.000,-) wat overeenkomt met 0,63% van de jaarhuur. Deze toename is te verklaren door 5 ontruimingen die in 2014 hebben plaatsgevonden. De bewoners hebben uiteindelijk uit zichzelf de woning verlaten waardoor de kosten beperkt zijn gebleven tot € 29.000,-.

In totaal bedroeg de huurachterstand in 2014 € 56.500,- (in 2013 € 59.500,-) met een percentage van 0,88% van de jaarhuur (in 2013 0,90%).

Nieuwe algemene huurvoorwaarden

Om de regels voor het huren van een woning op een duidelijke wijze bij onze huurders kenbaar te maken hebben wij in 2014 conform het Aedesmodel de Huurovereenkomst en bijbehorende Algemene Huurvoorwaarden vernieuwd. De voorwaarden zijn nu in begrijpelijke taal opgesteld en het aantal regels is teruggebracht.

Thema 2

Zorgen voor verbindingen

Wij zijn onderdeel van de samenleving. Wij kennen onze omgeving, onze huurders en partners op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Wij weten wat er in onze omgeving speelt, maken duidelijk wat er van ons verwacht kan worden en we werken aan verbindingen. Gezamenlijk bereiken wij immers meer dan alleen.

2.1 | Samenwerkingspartners

Verbindingen met onze samenwerkingspartners zijn van groot belang. Samen met hen leveren wij een bijdrage aan een prettige woonomgeving. Minimaal eenmaal per jaar gaan we met onze belangrijkste partners in gesprek en betrekken hen in de keuzes die wij maken.

Het afgelopen jaar hebben wij met onze samenwerkingspartners Proteion, MetGGZ en PSW overleg gevoerd. Onze gezamenlijke doelstellingen op het gebied van onder andere scheiden Wonen en Zorg, betaalbaarheid en extra-muralisering van de zorg kwamen aan bod.

Wij zijn daarnaast actieve deelnemer binnen een aantal convenanten om zo verbinding te zoeken met onze partners. Het convenant ´Passende Huisvesting en Begeleiding Kwetsbare burgers´ biedt een woning, waarbij door actieve zorgbegeleiding een huishouden binnen 2 jaar zelfstandig kan wonen. Om de doel-stellingen van dit convenant te realiseren en te evalueren is een maatwerkgroep opgericht die maandelijks overleg voeren over de huisvesting en begeleiding.

Ook binnen het convenant ´Voorkoming Huisuitzetting´ zijn wij een actieve deelnemer. Dit convenant is opgesteld om huisuitzettingen door huurschulden of meervoudige problematiek te voorkomen. In de bijeenkomsten worden actualiteiten en het te voeren beleid besproken. Een ander convenant is ´Overbewoning en Onrechtmatige bewoning´, waarbij afspraken zijn gemaakt over bewoning van woningen om zo de leefbaarheid te verbeteren.

Iwan Loeffen
Teamleider Wonen

We zoeken bewust samenwerking op
“Iedereen moet in een prettige omgeving en goede woning kunnen wonen. Om dit voor elkaar te krijgen, is samenwerken met partners ontzettend belangrijk. Deze samenwerking zoeken wij dan ook bewust op. Zo hebben we met de gemeente Roermond afspraken gemaakt over bijvoorbeeld betaalbaarheid, renovatie en leefbaarheid. Geen vrijblijvende afspraken, maar afspraken over doelen die we moeten halen. Dit wordt ook gecontroleerd.

Investeren
Zo is leefbaarheid een verplicht aandachtspunt voor alle woningcorporaties in Nederland. Omdat we een prettige woonomgeving voor onze huurders ontzettend belangrijk vinden, hebben we een medewerker bij Woningstichting Domus die zich speciaal met leefbaarheid bezighoudt. Waarom? Een simpel voorbeeld: als je als bewoners in een wijk of appartementencomplex in elkaar investeert, elkaar wilt leren kennen, scheelt dat vaak een hoop frustratie achteraf. Als je je buren kent, dan is bijvoorbeeld de vraag om de harde muziek wat zachter te zetten een stuk makkelijker. Met de inzet op leefbaarheid streven we naar meer wederzijds respect en tevreden huurders.

Woonomgeving
Een prettige woonomgeving hangt vaak ook samen met de juiste zorg. Een onderwerp dat zowel ons als zorgorganisaties de laatste tijd flink bezighoudt. Vanuit de overheid verandert er rondom zorg en wonen de komende jaren veel. Het gevolg is dat minder mensen naar een verzorgingshuis mogen verhuizen en zij langer zelfstandig in hun huis moeten blijven wonen. Pittige gespreksstof, omdat nog veel zaken onduidelijk zijn. Samen met onze partners, zoals zorginstanties Proteion Thuis en stichting PSW, gaan we op zoek naar oplossingen. We willen dat onze huurder en klant zo min mogelijk last heeft van deze onduidelijkheid. Samenwerken doen we ook met onze huurders. We luisteren goed en betrekken hen bij de keuzes die wij maken. Want betrokken huurders zijn ontzettend belangrijk voor een fijne woonomgeving. En dat is tenslotte waar iedereen recht op heeft.”

Om gezamenlijk illegale hennepteelt tegen te gaan is het Hennepconvenant Limburg opgesteld, dit is in september 2014 geëvalueerd en heeft niet geleid tot bijzondere aanpassingen. Tenslotte zijn wij deelnemer in het Zorgcasus-overleg 23+ wanneer een sluitende zorgketen noodzakelijk is om maatschappelijke uitval van personen en gezinnen te voorkomen.

Lokale afspraken

Om Roermond voor alle inwoners aantrekkelijk te houden, maken wij prestatie-afspraken met de gemeente en andere woningcorporaties die werkzaam zijn in ons werkgebied. Op basis van woonwensonderzoeken, analyses van de regionale (woning)markt en een gezamenlijke kennis van de lokale markt worden afspraken gemaakt op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Samen realiseren wij onze eigen en de gezamenlijke ambities.
In 2014 zijn de prestatieafspraken met de gemeenten Roermond en Leudal geëvalueerd. De meerjarige afspraken hebben betrekking op de beschikbaar-heid van woningen, betaalbaarheid, huisvesting van bijzondere doelgroepen, leefbaarheid, bouwproductie en stedelijke vernieuwing en duurzaamheid. Jaarlijks worden de uitvoeringsprogramma`s voor het opvolgende jaar vast-gesteld. De doelstellingen van 2014 zijn door deelnemende partijen behaald. Binnen de lokale afspraken is ook nagedacht over de prestatieafspraken zoals die vorm krijgen in de Herziene Woningwet van 2015.

Wijkbeheer

In de wijken waarin wij woningbezit hebben zijn wij samenwerkingspartner voor andere maatschap-pelijke organisaties. Een voorbeeld hiervan is het samenwerkingsoverleg ´het sociaal leefklimaat´ in de wijk het Roermondse Veld. Op tactisch niveau worden initiatieven ontplooid in de wijk, zoals de Parasollenmarkt en het 100-jarig bestaan van de wijk. Dit is op grootse wijze gevierd.

In de wijken Herten en Binnenstad wordt het wijkoverleg gecombineerd. Het belangrijkste onderwerp van de overleggen is het terugdringen van overlast. Als initiatief is de Seniorenmarkt georganiseerd, waar wij aan hebben deelgenomen.

Tenslotte is er nog een gecombineerd wijkoverleg voor de wijken Maasniel, Asenray, Leeuwen en Tegelarijeveld (MALT). Afgelopen jaar hebben de samenwerkingspartners een leefbaarheidsenquête opgesteld voor de herijking van de wijk. Buiten de overlegstructuren nemen wij regelmatig mee aan een ronde door de wijk ´de briefing´. Zo worden wij tijdig op de hoogte gebracht van mogelijke problemen rondom leefbaarheid, waardoor wij vroeg actie kunnen ondernemen.

2.2 | Aandacht voor huurders

Voor huurders die een extra steuntje in de rug nodig hebben, is er extra aandacht. Wij nemen geen verantwoordelijkheid van onze huurders over, maar helpen ze wel verder. Onze medewerkers vangen signalen op en springen daar actief op in door onze huurders te faciliteren of anders hen door te verwijzen naar onze partners op het gebied van welzijn en zorg. Om onze huurders zo lang mogelijk thuis te laten wonen, is ook het voorkomen van gevoelens van vereenzaming en onveiligheid van groot belang. Hierin ondersteunen wij hen door aanpassingen aan de complexen en door intensieve samenwerking met zorg- en welzijnspartijen.

In onze gebouwen of de directe woonomgeving investeren wij ook in leefbaarheid. In 2014 is voor ongeveer € 22.000,- geïnvesteerd in leefbaarheid. Het grootste deel is uitgegeven aan algemene groenvoorzieningen.

Daarnaast zijn er ook aanvragen geweest van bewoners of bewonerscommissies. Deze verzoeken worden via het leefbaarheidsfonds aangevraagd. Bij achterpaden hebben wij bijvoorbeeld verlichting aangebracht. Jammer genoeg zijn er maar een beperkt aantal huurders die een aanvraag doen via het leefbaarheidsfonds. De uitgaven zijn teruggelopen van € 6.750,- in 2013 naar ruim € 2.000,- in 2014.

Klachten

Iedere klacht is er één teveel, wij doen dan ook al het mogelijke om klachten naar tevredenheid op te lossen. Toch kan het voorkomen dat het gewenste resultaat niet wordt behaald. In 2014 heeft één huurder een klacht ingediend over onze werkwijze. Dit is uiteindelijk naar ieders tevredenheid opgelost. Als de klant vindt dat de klacht niet naar tevredenheid is afgehandeld, dan kunnen zij terecht bij de Regionale Geschillencommissie. Er is hier afgelopen jaar geen gebruik van gemaakt.

Daarnaast kunnen huurders bij een geschil over de huurprijs, het onderhoud of de servicekosten terecht bij de Huurcommissie. Het afgelopen jaar zijn er geen bezwaren ingediend bij de Huurcommissie. Wel zijn er bij Woningstichting Domus vier officiële bezwaren aangetekend tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging. Deze bezwaren zijn allen ten gunste van de huurder toegewezen en is het huurverhogingspercentage verlaagd naar 4%.

Tussen huurders onderling kunnen ook ergernissen ontstaan of zelfs overlast. In 2014 zijn er 42 schriftelijke klachten over buren- en buurtoverlast ontvangen. In een bemiddelend gesprek proberen wij de klachten op te lossen en als het nodig is schakelen wij ook onze samenwerkingspartners in. De klachten zijn in behandeling genomen en, zover mogelijk, allemaal naar tevredenheid opgelost.

Mevrouw Beeren – Van Soest

Huurder van het jaar

Waardering krijgen is toch bijzonder

"Opeens hoorde ik mijn naam door de luidsprekers galmen: mevrouw Beeren, is de huurder van het jaar! Dat zal toch niet, was mijn eerste gedachte. Maar toen ik mensen hoorde schreeuwen, roepen en zingen, kon ik er niet omheen. Met een prachtige bos bloemen uit handen van de directeur en een cheque ter waarde van een halve maand huur, werd ik tijdens de Domus Dag in het zonnetje gezet. In één woord fantastisch.

Betrokken

"Ik vind het tekenend voor Woningstichting Domus dat ze op deze speciale manier aandacht aan haar huurders besteedt. Aandacht voor mensen en hun mooie initiatieven. En afgelopen jaar waren de schijnwerpers voor even op mij gericht. Zo draai ik als vrijwilliger mijn hand niet om voor het ophangen van een lamp, het versieren van de hal en het organiseren van gezellige middagen voor medebewoners. Hetzelfde geldt voor het omroepen van de nummertjes tijdens het kienen. Of koffie rondbrengen in zorgcentrum Proteion Roncalli. Dit vrijwilligerswerk doe ik al ruim twintig jaar. Iets wat ik altijd samen met mijn echtgenoot heb gedaan. Helaas is hij twee jaar geleden overleden. Het moment waarop ik me als vrijwilliger even heb teruggetrokken. Maar bloed kruipt toch waar het niet gaan kan. Mensen helpen, dat is toch het mooiste wat er is.

Hoewel ik al deze dingen niet doe voor de waardering, is het uiteraard wel mooi om die toch te krijgen. En daar ben ik zo ontzettend trots op. Het bord met de woorden 'Huurder van het jaar' pronkt daarom bovenop op mijn kast."

2.3 | Betrokken huurders

Naast zorg voor de omgeving hechten wij een grote waarde aan de betrokkenheid van huurders, bij Woningstichting Domus maar ook bij hun leefomgeving. Zo hebben wij gestimuleerd dat onze huurders deelnamen aan wijkgerichte activiteiten, zoals de ´Toon uw Tuin-actie´ van de gemeente Roermond.

Een goede samenwerking en in gesprek blijven met onze Huurdersbelangenvereniging en bewonerscommissies is van essentieel belang.

In de overleggen met de huurdersbelangenvereniging 'Roer je Mond' kwamen onderwerpen zoals leefbaarheid, het huurbeleid, de Domus Dag, de prestatieafspraken, het nieuwe woonruimteverdelingsmodel (Thuis in Limburg) en de betaalbaarheid van de huren aan de orde. Ook onze Raad van Commissarissen heeft tweemaal overleg gevoerd met de Huurdersbelangenvereniging.

Om ook in de toekomst betrokkenheid aan te moedigen, blijven wij de oprichting van bewonerscommissies stimuleren. Afgelopen jaar zijn er 2 nieuwe bewonerscommissies opgericht aan de St. Jacobslaan en de Koningin Regentesselaan. Onze doelstelling is hiermee behaald. In totaal zijn er inmiddels 5 bewonerscommissies actief waarmee we jaarlijks minimaal tweemaal overleg voeren over onder andere leefbaarheid, huurbeleid en servicekosten.

Wij zoeken op meerdere manieren contact met onze huurders. Een voorbeeld hiervan is de bewonersavonden die binnen een complex worden georganiseerd. Het afgelopen jaar zijn wij met huurders in gesprek gegaan over hun woning en de directe woonomgeving. Huurders hebben aangegeven welke zaken verbeterd konden worden en hier is actie in genomen.

Een ander goed voorbeeld van contact zoeken met onze huurders is de jaarlijkse 'Domus Dag'. Deze dag stond dit jaar in het teken van de Huurder van het jaar.

Daarnaast is het is een uniek moment om met elkaar in gesprek te gaan en goed te luisteren. Onze huurders en samenwerkingspartners betrekken wij bij onze keuzes en wij verantwoorden op een transparante wijze de keuzes die zijn gemaakt. Een duidelijke manier van communiceren zorgt ervoor dat we elkaar over-en-weer begrijpen.

2.4 | Regionale samenwerking

Naast verbinding met onze huurders, samenwerkingspartners en de gemeente Roermond, zoeken wij ook verbinding met de regio. Door alle ontwikkelingen is het noodzakelijk om over onze grenzen heen te kijken. Wij zoeken verbinding met andere partners, zoals woningcorporaties, gemeenten en de provincie.

Hoewel in Roermond nog sprake is van groei in het aantal inwoners en het aantal huishoudens, in de toekomst zal er sprake zijn van krimp. Daarnaast vergrijst de bevolking en dit leidt tot een zorgvraag en veranderende woningvraag.

Met ons woningbezit liggen er kansen om op deze veranderingen in te spelen. Onze kennis en ervaring met zorgvastgoed willen we delen én versterken. Samen met de andere corporaties in de regio Midden-Limburg zijn wij gestart met het opstellen van een gezamenlijke vastgoedstrategie. Er is goed inzichtelijk hoe het vastgoed in de regio eruit ziet, de volgende stap is het afstemmen van vraag en aanbod in de hele regio. Zo kunnen wij gezamenlijk nog beter onze keuzes op elkaar afstemmen. Vanaf 2015 leidt de regionale samenwerking ook tot gezamenlijke regionale prestatieafspraken met alle gemeenten in Midden-Limburg. Regionaal worden er afspraken gemaakt, die lokaal verder uitgewerkt worden.

Thema 3

Focus op kwaliteit

Als kleine organisatie zijn wij goed in staat om onze huurders de aandacht te geven die zij verdienen. Wij weten wie onze huurders zijn en welke wensen zij hebben. Door de omvang van de organisatie en onze kennis van de huurders gaan wij slagvaardig en flexibel te werk, wij gaan voor maatwerk. Onze bedrijfsvoering is afgestemd op onze doelen en onze omvang. Onze focus op kwaliteit behalen wij door de voordelen van klein zijn te benutten. Daarnaast profiteren wij van de voordelen van schaalgrootte door samenwerking met anders corporaties te zoeken.

3.1 | Dienstverlening en communicatie

Hoe onze dienstverlening er uit moet zien, wordt voor een groot deel bepaald door onze huurders. Jaarlijks worden wij door een externe, onafhankelijke partij (KWH) beoordeeld op onze dienstverlening. Afgelopen hebben wij diverse kwaliteitseisen laten meten door het KWH en kreeg onze dienstverlening een gemiddelde score van 7,6.

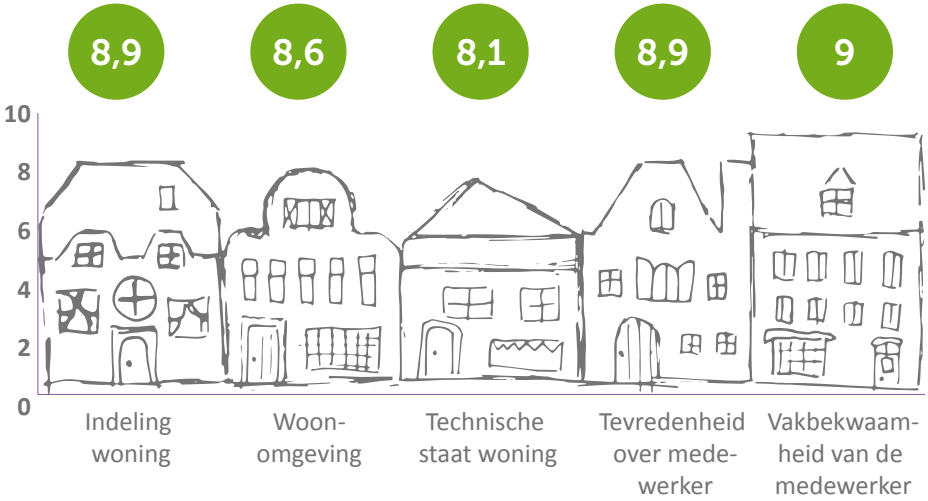
	Onderdeel	**2014-2015**	**2012-2013**
Klantcontact	Contact	7,2	7,5
Verhuizen	Woning zoeken	n.v.t.	7,9
	Nieuwe woning	n.v.t.	8,1
	Huur opzeggen	8,2	7,9
Onderhoud	Reparaties	n.v.t.	8,2
	Onderhoud	8,2	7,8
Klachten	Ontevredenheid	6,6	6,9
	Totaal score	**7,6**	**7,8**

Eigen onderzoek

Wij laten onze huurders ook zelf een oordeel te geven over onze dienstverlening, de woning en de woonomgeving. Bij een verhuizing vragen wij bijvoorbeeld zowel de vertrekkende als de nieuwe huurder naar hun mening. In 2014 leidde dit tot een gemiddelde beoordeling van een 8,7.

Voor alle onderzoeken over onze dienstverlening hebben wij ons tot doel gesteld om minimaal een 7,5 gemiddeld per onderdeel te behalen. In 2014 hebben we deze doelstelling behaald. Toch vinden wij dat we dan nog niet klaar zijn. Met de resultaten van de metingen gaan we concreet aan de slag. De uitkomsten worden geanalyseerd, inhoudelijk besproken en onze werkwijze wordt er waar nodig op aangepast.

Resultaten onderzoek



Zo bleek onder meer dat huurders het lastig vinden dat ze buiten de reguliere kantooruren niet bij ons terecht kunnen. Om onze toegankelijkheid te vergroten wilden wij in 2014 als proef de openingstijden van ons kantoor verruimen, er zou eenmaal per week een avondopenstelling zijn. Helaas is dit door personele omstandigheden nog niet gerealiseerd. Andere aandachtspunten zijn gelukkig wel aangepast.

Communicatie

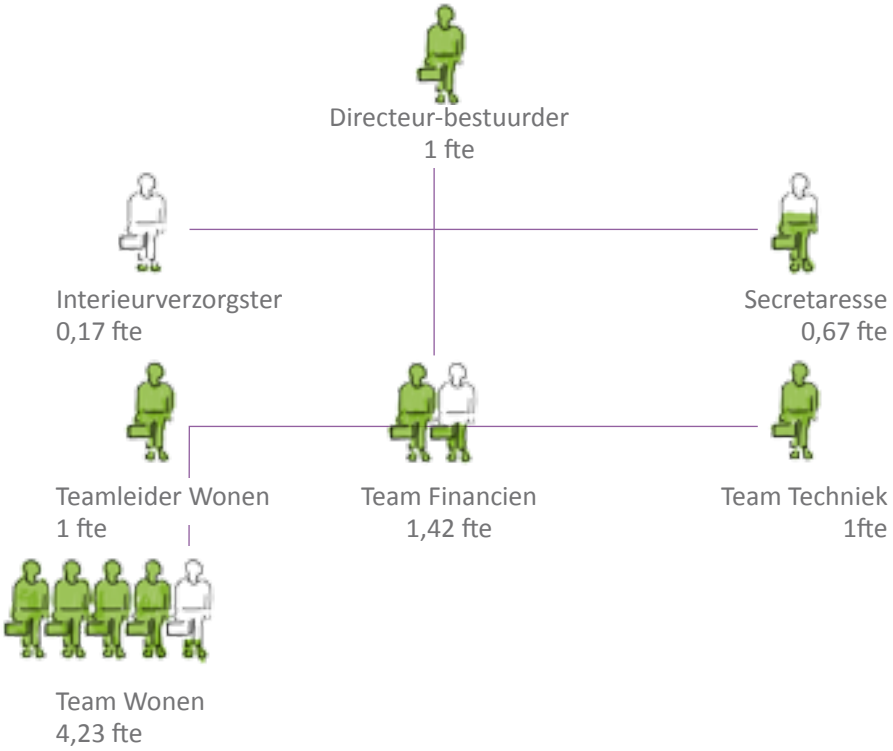
In de toekomst willen wij ook toegankelijk blijven en dicht bij onze huurders blijven staan. Toegankelijk zijn heeft naar onze mening ook veel te maken met de manier van communiceren. In de eerste helft van het jaar is een communicatieonderzoek uitgevoerd door een stagiaire. Uit dit onderzoek kwamen geen bijzondere conclusies. Om te laten zien wie Woningstichting Domus is en waar wij voor staan, blijft een duidelijke en eenvoudige manier van communiceren van belang. Zo zorgen wij dat wij toegankelijk zijn voor iedereen.

3.2 | Onze medewerkers

Onze medewerkers zijn het gezicht van Woningstichting Domus, zij hebben een sociaal hart, zijn ondernemend, professioneel en betrokken. Zij laten onze kernwaarden ‘verbinding, dichtbij, proactief en transparant’ actief zien in hun gedrag. De kernwaarden maken onze organisatie herkenbaar en zijn een leidraad voor de keuzes die wij maken. In onze vier kernwaarden ligt verankerd dat wij een betrokken woningcorporatie zijn die dicht bij haar huurders staat, met een sociaal hart ín en vóór Roermond.

verbinding dichtbij transparant proactief

Onze medewerkers hebben veel verantwoordelijkheid en de lijnen in de organisatie zijn kort, zo behouden wij onze slagvaardigheid en kunnen wij maatwerk blijven leveren.



Op 31 december bedroeg het aantal FTE 8,58 exclusief directeur-bestuurder. Om de kwetsbaarheid in de organisatie te beperken en onderlinge opvang te realiseren, ondersteunt de secretaresse binnen haar uren de afdeling financiën indien nodig.

Helaas waren er gedurende het jaar twee medewerkers langdurig ziek. Bij ziekte handelen wij in overleg met de bedrijfsarts actief om terugkeer in het arbeidsproces te bevorderen. Beide medewerkers waren aan het eind van het jaar weer volledig hersteld. Om hun werk op te kunnen vangen, hebben wij gedurende een aantal maanden twee externe medewerkers ingehuurd.

Eind van het jaar heeft een van de medewerkers in het team Wonen ons verlaten door gebruik te maken van een vroegpensioenregeling. De vervanger is per december aangesteld voor 4 uur minder per week, zo realiseren wij een efficiëntere bedrijfsvoering.

Door alle ontwikkelingen om ons heen wordt er steeds meer van onze mede-werkers verwacht. Het is dan ook van groot belang om ze een veilige omgeving te bieden en te blijven investeren in de ontwikkeling van onze medewerkers.

In 2014 zijn de volgende opleidingen met succes afgerond:
· Communicatieve vaardigheden
· Master Real Estate
· Financiële Meerjarenprognose
· Omgaan met Agressie
· Portefeuille- en assetmanagement
· Executive development
· Telefonie- en gesprekstechnieken
· Herkennen van psychologische problemen

De kwaliteit van onze medewerkers wordt ook gevormd door eigen verantwoordelijkheid te stimuleren. In onze organisatie gelden de competenties klantgerichtheid en samenwerking voor alle medewerkers. Door een HR-gesprekscyclus worden medewerkers aangestuurd en gemotiveerd. Onze medewerkers en hun leidinggevenden spreken elkaar meerdere momenten per jaar over het bereiken van gezamenlijke doelstellingen, het meten van prestaties en het ontwikkelen van competenties.

3.3 | Samenwerking

Door onze schaalgrootte staan wij dicht bij onze huurders, maar het zorgt ook voor organisatorische kwetsbaarheid. In 2014 heeft het samenwerkingsverband met Woningstichting Kessel en Woonservice Urbanus de kwetsbaarheid beperkt en de professionaliteit vergroot. Diverse werkprocessen zijn op elkaar afgestemd, waardoor het mogelijk was dat een van de langdurig zieke medewerkers tijdelijk werd vervangen door een medewerker met een vergelijkbare functie van Woningstichting Kessel.

Andere doelen die zijn bereikt, is het digitaliseren van facturen, de inrichting van een digitaal document systeem en het in kaart brengen van de processen en resultaten per functie ter voorbereiding van nieuwe functieprofielen. Er is onder andere gezamenlijk opgetrokken in het overstappen op Thuis in Limburg, het opstellen van de begroting en de invoering van SEPA.

Helaas is eind 2014 het samenwerkingsverband opgezegd vanwege fusie-onderzoek van de twee samenwerkingspartners. In 2015 bekijken wij opnieuw hoe Woningstichting Domus als kleine corporatie het beste met de uitdagingen van alle ontwikkelingen om ons heen om kan gaan.

3.4 | Bedrijfsvoering

Onze processen zijn op orde en passen bij de omvang van de organisatie. Onze processen worden continue geoptimaliseerd, dit is ook nodig door de snel veranderende omgeving en de grote impact van overheidsmaatregelen. Een zo efficiënt mogelijke bedrijfsvoering realiseren door sober en doelmatig te zijn is het uitgangspunt.

Wij hebben in 2014 een inspectie gehad van het ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid op het gebied van onze Risico Inventarisatie en Evaluatie en het agressieprotocol. De opmerkingen die wij hebben ontvangen zijn uitgewerkt en het proces is hierop aangepast. Er is een Veiligheids- en Gezondheidsinspecteur aangesteld om aannemers te controleren. Voor de veiligheid van onze medewerkers hebben zij een agressietraining gehad. De RIE is nu onderdeel van de jaarlijkse beleidscyclus.

3.5 | Financiële basis

Een gezonde financiële huishouding is een basisvoorwaarde om onze doelen te kunnen realiseren en onze taken goed uit te kunnen voeren. Op zowel korte als lange termijn moet er voldoende vermogen en financiële middelen beschikbaar zijn.

De verhuurderheffing, de vennootschapsbelasting en onze leningportefeuille leggen een grote druk op onze financiële positie. Om in de toekomst ook een gezonde financiële basis te behouden, moeten er scherpe keuzes worden gemaakt.

Vermogen en financiële middelen

Om een gezonde financiële basis te behouden kunnen wij minder investeren. De verhouding tussen het eigen vermogen en het vreemd vermogen, de solvabiliteit, is hierbij van belang. Wij hebben ons tot doel gesteld deze te verbeteren. Dit is gelukt, in 2014 was de solvabiliteit 20,6% in 2014 (2013: 18,8%). De solvabiliteit wordt berekend als verhouding tussen het eigen vermogen en de historische kostprijs. Op basis van het balanstotaal was de solvabiliteit in 2014 39%.

Luc Banser
Accountant bij Deloitte

Als de cijfers kloppen, zetten we onze handtekening

"Elk jaar moet Woningstichting Domus antwoord geven op de vraag wat zij het afgelopen jaar allemaal heeft gedaan. Het antwoord is terug te vinden in het jaaroverzicht. Hierin wordt beschreven wat er allemaal is gebeurd en hoe Woningstichting Domus hiermee is omgegaan. Een belangrijk onderdeel van het jaarverslag is de jaarrekening. Dit is een overzicht van alle financiële cijfers. Zo zijn het afgelopen jaar keuzes gemaakt en beslissingen genomen, maar wat betekent dit dan voor het financiële plaatje van de organisatie?

Controle

Als accountant kijk ik samen met nog twee collega's vooral naar dit financiële gedeelte. Wij stellen ons dan de vragen: waaraan is het geld uitgegeven en is dit goed op papier gezet? Kortom, klopt er wat in de jaarrekening staat? Hier is ook een officiële naam voor, namelijk controle op getrouwheid. Daarnaast controleren we ook bijvoorbeeld of bij het toewijzen van een woning de regels goed zijn gevolgd. Een ander controlepuntje is de verkoop van woningen: is dit volgens de regels gebeurd? Ook nemen we ook het salaris van de directeur onder de loep: is het bedrag wat zij ontvangt volgens de regels van de wet? Dit alles heet officieel de controle op rechtmatigheid.

Mensen moeten er vanuit kunnen gaan dat maatschappelijke organisaties goed omgaan met vertrouwen dat ze van hun omgeving krijgen. Vertrouwen in de manier waarop ze bijvoorbeeld met geld omgaan. Wij controleren dit en voegen daardoor nog dat extra beetje vertrouwen toe. En als wij vinden dat alle cijfers en de toelichting kloppen, dan zetten wij een handtekening."

Naast een goede verhouding tussen eigen en vreemd vermogen zijn voldoende financiële middelen een eis om het voortbestaan van Woningstichting Domus te garanderen. In 2014 haalden wij onze gestelde doelstelling om onze kasstromen gemiddeld minimaal € 200.000,- per jaar positief te laten zijn.

Scenario's

Het overheidsbeleid kent nog een groot aantal wetswijzigingen die vragen om een flexibele en proactieve bedrijfsvoering. Om hier goed op te kunnen inspelen zetten wij beleidslijnen uit aan de hand van meerdere (financiële) scenario´s. Deze scenario's en analyses zijn nodig om zoveel mogelijk meerwaarde te creëren, bedrijfsvoering te optimaliseren en risico´s zoveel mogelijk te beperken. In de financiële scenario´s zijn drie scenario's gemaakt met verschillende parameters op het gebied van huurinkomsten, leegstand, verkoop en WOZ-waarde ontwikkeling.

Uitgaande van de huidige inzichten zijn er een vijftal scenario's in de begroting voor onderhoud opgesteld, met specifiek aandacht voor renovatie van gevels en het meer zorggeschikt maken van specifieke complexen. Voor alle scenario's geldt als voorwaarde dat deze een bijdrage leveren aan de (financiële) continuïteit van Woningstichting Domus.

Meerjarenperspectief

(*1.000)	2015	2016	2017	2018	2019
Bedrijfsopbrengsten	€ 7.008	€ 7.135	€ 7.307	€ 7.437	€ 7.590
Bedrijfslasten	€ -4.556	€ -4.611	€ -4.724	€ -4.787	€ -4.815
Financiële baten en lasten	€ -1.922	€ -1.855	€ -1.814	€ -1.765	€ -1.714
Vennootschapsbelasting	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ -530
Jaarresultaat na belastingen	€ 530	€ 669	€ 769	€ 884	€ 531

Verkoop

Om in de toekomst investeringsruimte te kunnen behouden zullen wij woningen moeten verkopen.

In 2014 hebben wij volgens de doelstelling van ons ondernemingsplan 2 woningen kunnen verkopen, waarvan één aan een starter. Ook hadden wij ons tot doel gesteld een stuk bouwgrond in Heythuysen te verkopen. Dit is actief in de verkoop gegaan, maar nog niet verkocht.

Om de verkoop te stimuleren hebben wij in 2014 een modelwoning ingericht om mogelijke kopers een goed beeld te geven van de mogelijkheden van onze woningen. Samen met de corporaties Wonen Zuid en Woongoed 2Duizend is de 'Happy Living beurs' voor verkoopwoningen georganiseerd, eventuele kopers kregen € 2.500,- korting op de verkoopprijs.

Tenslotte is in 2014 de verkoopactie “Koop jouw huis” herhaald om zittende huurders de kans te geven hun eigen huurwoning te kopen. Helaas heeft geen van de huurders hiervan gebruik gemaakt.

In 2014 zijn er meer woningen in verkoop gezet om de verkoopdoelstelling te behalen. Er zijn uiteindelijk 5 woningen uit de verkoop genomen en opnieuw in de verhuur gebracht.

Deel II | Governance

Wij staan voor goed maatschappelijk ondernemerschap. Integer en transparant handelen door het bestuur en de medewerkers is daarvoor vereist. Ook een goed toezicht en het afleggen van verantwoording is van groot belang.

1 | Governancecode

Naast integer en transparant gedrag, is een goed toezicht hierop en het afleggen van verantwoording van groot belang. Om deze reden staan wij voor de principes uit de Governancecode zoals die is opgesteld door branche-vereniging Aedes.

Visitatie

De visitatie is een onderdeel van de Governancecode. Eenmaal per vier jaar worden wij bezocht om verantwoording af te leggen en worden onze maatschappelijke prestaties gemeten. Eind 2014 is gestart met de voorbereidingen van de visitatie. Ecorys zal de visitatie in het voorjaar van 2015 afronden. Wij hebben ons tot doel gesteld om een totaalscore van minimaal 7,5 te behalen. De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat Woningstichting Domus voldoet aan de solvabileitseisen die ze in haar treasurystatuut heeft vastgelegd.

Vaststellingen reglementen

In 2014 is het Reglement Auditcommissie Raad van Commissarissen vastgesteld, evenals de Gedragscode Integriteit, het Reglement Selectie- en remuneratiecommissie en het Toezichtsmodel.

2 | Oordeel van de relevante instanties

Elk jaar worden wij beoordeeld door verschillende overheidsinstanties; het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) en het Ministerie van Binnenlandse Zaken.

Wiel Stevens

Voorzitter van de raad van commissarissen

Huurders inspireren ons

"Onze bron van informatie én inspiratie. Zo zien we de huurders van Woningstichting Domus. Zij vertellen ons wat ze vinden, dragen ideeën aan en ze maken opmerkingen die er toe doen. Deze informatie nemen we mee als we bijvoorbeeld de begroting moeten goedkeuren. Nu is het niet zo dat een opmerking over een voorstel tot huurverhoging, meteen leidt tot het afkeuren van dit voorstel. Er kunnen namelijk goede redenen zijn waarom deze verhoging wordt voorgesteld. Daarover laten we ons dan eerst goed informeren door de directeur-bestuurder. Zij is namelijk degene die de beslissingen neemt en de strategie bepaalt. Wij als raad controleren of zij dit allemaal goed doet."

Kracht

"Bij het uitstippelen van de strategie laten we ons ook inspireren door huurders. Dit kan, omdat de huurders dicht bij ons staan. En deze verbondenheid is voor ons reden om onze kracht als kleine organisatie te behouden. Maar een kleine organisatie is ook kwetsbaar. Daarom stellen we ons nu de vraag: wat hebben we als kleinschalige woningcorporatie nodig om betaalbare woningen met een basiskwaliteit te kunnen blijven bieden? Deze en andere belangrijke vragen zijn onderwerpen tijdens de vergaderingen van de raad van commissarissen. Deze raad bestaat uit vijf commissarissen met ieder een specifieke deskundigheid. Zo hebben we bijvoorbeeld iemand in ons team die uit de financiële wereld komt en iemand met ervaring in de zorg. Om het belang van de huurders goed te kunnen inbrengen, zijn twee commissarissen uitgekozen door de huurdersbelangenvereniging. Zelf ben ik rechter geweest en vervul vanuit passie mijn rol als commissaris. Ik wilde namelijk graag nog iets doen waar de samenleving wat aan heeft. Zorgen voor betaalbaar en kwalitatief goed wonen vind ik een fantastisch doel."

WSW

Vanaf 2014 heeft het WSW een nieuwe werkwijze. De woningcorporaties worden voortaan ingedeeld in een risicoclassificatie. Deze classificatie is van belang voor het faciliteringsvolume en voor de wijze van toetsing door het WSW. Woningstichting Domus zit in de groene categorie met een risico midden in categorie I.

	Impact van Aanspraak			
		Categorie 1	Categorie 2	Categorie 3
Kans op aanspraak	Geborgde schuld / Risico score*	Geborgde schuld < € 250 mln	Geborgde schuld > € 250 mln en < € 1 mld	Geborgde schuld > € 1 mld
Hoog	b+ en lager			
Midden	Tussen bb+ en bb-			
Laag	bbb- en hoger			

Het WSW vindt dat Woningstichting Domus kredietwaardig is en gebruik kan blijven maken van de borgingsfaciliteiten. Ook heeft het WSW ingestemd met het reserveren van liquide middelen specifiek bestemd voor de transformatie van ons zorgvastgoed. Het faciliteringsvolume is het maximale bedrag aan externe financiering waar het WSW van tevoren van aangeeft waar zij borg voor wil staan. Ons faciliteringsvolume is gebaseerd op de investerings- en herfinancieringsprognose voor de jaren 2013 tot en met 2015.

Faciliteringsvolume herfinanciering 2013 t/m 2015	€ 3.843.000
Gehonoreerde herfinancieringsbehoefte 2013 en 2014	€ 2.350.000
Resterende faciliteringsvolume voor 2014	€ 1.250.000

Een van de voorwaarden van leningen bij het WSW is dat leningen niet hoger mogen zijn dan de WOZ-waarde van een onderpand. Door WOZ-waarden die al jaren dalen, is in de gemeente Leudal het bedrag van een lening hoger dan de WOZ-waarde. De gemeente is achtervang en staat deze overschrijding toe. In de loop van 2015 bekijken wij of we de lening deels kunnen aflossen om zo aan de voorwaarden te voldoen.

Centraal Fonds Volkshuisvesting

Onze financiële positie wordt jaarlijks beoordeeld door het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV). In 2013 vond het CFV dat onze schulden verlaagd moesten worden, de kwaliteit van de informatievoorziening moest verbeterd worden en zij stelde vragen bij het realiseren van de geplande huur-verhogingen.

Naar aanleiding hiervan heeft Woningstichting Domus een verbeterplan opgesteld. In 2014 heeft het CFV aangegeven dat de opgemerkte punten naar tevredenheid zijn verbeterd. De interventie is daarmee beëindigd, wel blijven zij voorlopig nog toezien op het naleven van het verbeterplan.

Ministerie van Binnenlandse Zaken

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koningsrelaties heeft geen opmerkingen over de wijze waarop Woningstichting Domus de wet- en regelgeving naleeft of over haar financiële positie.

3 | Risicobeheersings- en controlesystemen

Het bestuur van Woningstichting Domus is verantwoordelijk voor de interne risicobeheersing- en controlesystemen en de werking hiervan. In de organisatie zijn wij ons bewust van mogelijke risico's op de verschillende niveaus en afdelingen binnen de organisatie.

Om risico´s te beperken werken wij zoveel mogelijk met scenario´s en proberen wij vroegtijdig te anticiperen op de ontwikkelingen die ons te wachten staan. De meest risicovolle processen zijn vastgelegd in procedures en de risico´s zijn bekend. Ondanks deze procedurele vastlegging blijft risicobeheersing een continue doorlopend proces dat blijvend om aandacht vraagt. Niet alleen in procedures, maar vooral door in gesprek met elkaar te blijven, zowel intern als extern. In 2014 is dan ook in een sessie met alle medewerkers gesproken over de vastgelegde processen en de daarbij horende risico's zijn opnieuw doorgenomen.

De financiële risico's waar wij onder andere alert op zijn, zijn renterisico´s en fluctuerende prognoses. Wij voldoen aan de parameters gesteld door het WSW en CFV en rekenen prognoses in drie varianten door.

Een financieel risico is het al dan niet realiseren van de begrote huur-opbrengsten. De betaalbaarheid komt steeds meer in het gedrang en ook het scheiden van wonen en zorg kan een aanzienlijk risico voor ons zorgvastgoed zijn. Het risico met betrekking tot zorgvastgoed beperken wij door in gesprek te blijven met de zorgpartijen waar wij dit vastgoed aan verhuren. Wij informeren ons goed op de ontwikkelingen op de markt en anticiperen op ontwikkelingen door mogelijke transformaties van het vastgoed in kaart te brengen en hier financiële middelen voor te reserveren.

Ook integriteit is een onderwerp dat continue de aandacht heeft, maar ook van de overheid, toezichthouders en koepelorganisaties. In dit kader hebben wij een integriteitscode en klokkenluidersregeling. Bij risicovolle processen wordt een functiescheiding toegepast. Er wordt er regelmatig overleg gevoerd of er sprake is van integriteitkwesties en dit is een vast onderdeel van de HR cyclus bij alle medewerkers.

4 | Samenstelling, taak en werkwijze van het bestuur en de RvC

In de statuten zijn onder meer de taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden vastgelegd van zowel de Raad van Commissarissen als het bestuur.

De directeur-bestuurder bestuurt Woningstichting Domus en is verantwoordelijk voor het realiseren van de doelstellingen, de strategie, de financiën en het beleid en de daaruit voortvloeiende resultaatontwikkeling. De directeur-bestuurder legt verantwoording af aan de Raad van commissarissen.

Naam	Mevrouw F.S.S. Huismans
Geboortedatum	22 september 1980
Functie	Directeur- bestuurder
Bestuursfuncties	Bestuurslid Domaas: Secretaris. Bestuurslid Connect: Portefeuille strategie & organisatie
Benoeming	1 april 2012
Lopende termijn	1 april 2016 herbenoembaar: ja
Dienstverband	onbepaalde tijd
Beloning	Overgangsrecht tot 1 april 2016, geen variabele beloning en/of bonussen van toepassing.

Beloning bestuur

Beloning directeur-bestuurder	**2014**	**2013**
Beloning incl. vakantietoeslag	€ 85.889	€ 83.945
(Reis)kostenvergoeding	€ 1.233	€ 536
Pensioenlasten werkgever	€ 18.960	€ 16.895
Totaal	**€ 106.082**	**€ 101.376**

De OVP/VPL-premies zijn niet bij de bezoldiging meegenomen, aangezien de betaalde OVP/VPL-premie niet tot een verrijking van of uitkering aan de directeur-bestuurder kunnen leiden. De directeur-bestuurder voldoet namelijk niet aan de voorwaarden om aanspraak te maken op deze pensioenregelingen.

De Raad van Commissarissen is onafhankelijk en heeft een drieledige taak:
- Het houden van toezicht op het bestuur, het beleid en de gang van zaken binnen Woningstichting Domus.
- Klankbord en/of adviseur van het bestuur.
- Werkgeversrol.

In onderstaand schema is de samenstelling van de RvC in 2014 terug te vinden.

Samenstelling Raad van Commissarissen

Naam	De heer G.A.M. Stevens
Geboortedatum	18 februari 1940
Functie + aandachtsveld	Voorzitter - juridisch bestuurlijk
Commissie	Lid Selectie -en Remuneratiecommissie
Benoeming	1 juni 2010
Lopende termijn	1 juni 2018, herbenoembaar: nee
Honorering	€ 7.656,-
Beroep	Pensioen, voormalig president gerechtshof ‘s -Hertogenbosch
Relevante nevenfuncties	Voorzitter RvT VVV-Midden-Limburg, Vz Rampenfonds Limburg, Lid RvT van der Hoeven Stichting, Vz Scheidsgerecht AMF, Lid bezwaar-advies-commissie Gemeente Roermond, Vz klachtencommissie voor seksueel misbruik RK Kerk

Naam	Mevrouw S. Helbig
Geboortedatum	27 januari 1962
Functie + aandachtsveld	Vice-voorzitter - bedrijfskundig/HR
Commissie	Lid Auditcommissie | Lid Selectie- en Remuneratiecommissie
Benoeming	13 juli 2011
Lopende termijn	13 juli 2015, herbenoembaar: ja
Honorering	€ 6.150,-
Beroep	Commercieel Directeur Led Distribution
Relevante nevenfuncties	Lid RvT Stichting Prisma (onderwijs), Lid RvT Libra revalidatie & audiologoe (gezondheidszorg), Voorzitter Rvt Citaverde (onderwijs), Bestuurslid Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (woningbouw)

Naam	De heer T.W.J. Rozema
Geboortedatum	3 juli 1942
Functie + aandachtsveld	Lid - Financieel economisch
Commissie	Lid Auditcommissie
Benoeming	23 augustus 2007
Lopende termijn	23 augustus 2015, herbenoembaar: nee
Honorering	€ 6.150,-
Beroep	Pensioen, voormalig partner Deloitte
Relevante nevenfuncties	Lid bestuur Centrum voor de Kunsten Roermond (tot 01 juli 14)

Naam	De heer G.J.C.J. Krabbe
Geboortedatum	13 maart 1951
Functie + aandachtsveld	Lid - Financieel economisch
Benoeming	1 juni 2013
Lopende termijn	Tot en met 01 juni 2017, herbenoembaar: ja
Honorering	€ 4.650,-
Beroep	Pensioen, voormalig adviseur vastgoedontwikkeling + plaatsvervangend directeur-bestuurder Wonen Limburg
Relevante nevenfuncties	Voorzitter Stichting Centrale seniorenraad Peel en Maas, lid van RvT Jeugdzorg Rubicon, Horn

Naam	De heer G.L.A.M. Volleberg
Geboortedatum	11 december 1948
Functie + aandachtsveld	Lid - Zorg en wonen
Benoeming	21 juni 2010
Lopende termijn	21 juni 2018, herbenoembaar: nee
Honorering	€ 5.385,-
Beroep	Pensioen, voormalig concern-manager facilitaire zaken Zorggroep Noord- en Midden-Limburg
Relevante nevenfuncties	Penningmeester Stichting Calebas, Voorzitter Bestuur Stichting Instandhouding Eigendommen Parochie OLV Geboorte, Zelfstandig adviseur facilitaire zaken

De Raad van Commissarissen is in het afgelopen jaar 5 keer bijeengekomen, waarvan 4 reguliere vergaderingen en 1 themabijeenkomst.

In de reguliere vergaderingen kwamen naast de standaardonderwerpen zaken als het verbeterplan voor het CFV, governance en toezicht, het samenwerkingsverband, de vaststelling van het WSW borgingsplafond, de parlementaire enquête en de visitatie aan de orde.

De Raad van Commissarissen heeft een aparte bijeenkomst belegd voor een systematische zelfevaluatie. Deze vindt eenmaal per jaar plaats buiten aanwezigheid van het bestuur. De zelfevaluatie is extern begeleid en heeft geen aanleiding gegeven tot een andere opzet van de vergaderingen. In april 2015 vindt er een nieuwe zelfevaluatie plaats.

Namens de Raad van Commissarissen

De heer Mr. G.A.M. Stevens,
Voorzitter

5 | Verklaring van bestuur en Raad van Commissarissen

Verklaring van het bestuur

Het bestuur van Woningstichting Domus verklaart dat Woningstichting Domus een adequate invulling heeft gegeven aan het uitgangspunt 'uitsluitend werkzaam in het belang van de volkshuisvesting' zoals omschreven in artikel 11 van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH). Voorgesteld wordt om het resultaat van € 936.327 positief over 2014 ten gunste te brengen van de algemene bedrijfsreserve.

Roermond, 18 juni 2015

Mevrouw F.S.S. Huismans
Directeur-bestuurder

Verklaring van de Raad van Commissarissen

In overeenstemming met het bepaalde in het artikel 14 van de statuten van Woningstichting Domus, is de jaarrekening ter beoordeling voorgelegd aan de Raad van Commissarissen. De raad heeft de jaarrekening laten onderzoeken door Deloitte accountants. De Raad heeft, de accountant gehoord hebbende, de jaarrekening, het volkshuisvestingsverslag en de cijfermatige kerngegevens goedgekeurd op 19 juni 2015. Het voorstel ten aanzien van de resultaats-bestemming is door de Raad aangenomen.

Roermond, 19 juni 2015

De Raad van Commissarissen:

De heer Mr. G.A.M. Stevens
voorzitter

Mevrouw S. Helbig
vicevoorzitter

De heer T.W.J. Rozema
lid

De heer G.L.A.M. Volleberg
lid

De heer H. Krabbe
lid

Deel III | Jaarrekening

Inhoud jaarrekening 2014

1: Balans per 31 december 2014 49

2: Winst- en verliesrekening over het boekjaar 2014 50

3: Kasstroomoverzicht over het boekjaar 2014 51

4: Toelichting op de balans en de winst- en verliesrekening 52

4.1 | Grondslagen van waardering en van bepaling van het resultaat .. 52

4.2 | Toelichting op de balans 59

4.3 | Toelichting op de winst- en verliesrekening 66

1. BALANS PER 31 DECEMBER 2014 (na resultaatbestemming)

	in euro's	in euro's
A C T I V A	**2014**	**2013**
VASTE ACTIVA		
Materiële vaste activa		
1. Sociaal vastgoed in exploitatie	54.499.300	55.631.681
2. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	366.620	385.780
	54.865.920	56.017.460
Vastgoedbeleggingen		
3. Commercieel vastgoed in exploitatie	5.590.159	5.643.890
	60.456.079	**61.661.350**
Financiële vaste activa		
4. Latente belastingvordering(en)	**290.088**	**308.029**
Totaal vaste activa	**60.746.167**	**61.969.379**
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
5. Overige voorraden	**150.000**	**150.000**
Vorderingen		
6. Huurdebiteuren	17.056	31.364
7. Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	321.869
8. Overige vorderingen	46.350	20.449
9. Overlopende activa	16.441	25.823
Totaal vlottende activa	**79.847**	**399.505**
10. Liquide middelen	**2.050.873**	**1.832.938**
BALANSTOTAAL	**63.026.887**	**64.351.822**

BALANS PER 31 DECEMBER 2014

	in euro's	in euro's
P A S S I V A	**2014**	**2013**
EIGEN VERMOGEN		
11. Overige reserves	**13.004.190**	**12.067.863**
LANGLOPENDE SCHULDEN		
12. Schulden/Leningen kredietinstellingen	**48.643.018**	**50.811.253**
KORTLOPENDE SCHULDEN		
13. Schulden aan leveranciers	185.615	262.093
14. Belastingen en premies sociale verzekeringen	37.550	28.100
15. Schulden ter zake van pensioenen	9.517	11.269
16. Overige schulden	69.198	65.986
17. Overlopende passiva	1.077.798	1.105.258
	1.379.679	**1.472.706**
BALANSTOTAAL	**63.026.887**	**64.351.822**

2. WINST- EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR 2014

	in euro's **2014**	in euro's **2013**
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
1. Huuropbrengsten	6.392.327	6.136.282
2. Opbrengsten servicecontracten	306.111	292.088
3. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	166.838	0
4. Overige bedrijfsopbrengsten	108.232	143.173
Som van de bedrijfsopbrengsten	**6.973.508**	**6.571.542**
BEDRIJFSLASTEN		
5. Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	1.667.085	2.289.596
6. Overige waardeveranderingen van (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-266.081	-2.423.452
7. Lonen en salarissen	478.683	520.042
8. Sociale lasten	82.372	75.521
9. Pensioenlasten	91.375	102.853
10. Onderhoudslasten	455.037	523.867
11. Leefbaarheid	22.023	35.495
12. Lasten servicecontracten	270.906	286.301
13. Overige bedrijfslasten	1.211.201	1.013.039
Som van de bedrijfslasten	**4.012.600**	**2.423.261**
Sub-totaal	**2.960.908**	**4.148.281**
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN		
14. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	16.461	29.719
15. Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.023.101	-2.122.918
Som van de financiele baten en lasten	**-2.006.640**	**-2.093.200**
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	**954.268**	**2.055.081**
16. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	**-17.941**	**47.767**
JAARRESULTAAT NA BELASTINGEN	**936.327**	**2.102.848**

3. KASSTROOMOVERZICHT OVER HET BOEKJAAR 2014 (bedragen afgerond op € 1.000)

Kasstroom uit operationele activiteiten	**2014**	**2013**
Saldo bedrijfsopbrengsten - bedrijfslasten	2.961	4.148
* Belastingen	276	0
Aanpassingen voor:		
* Afschrijvingen	1.667	2.290
* Waardeveranderingen materiële en financiële vaste activa	-266	-2.423
* Verandering werkkapitaal		
- mutatie vorderingen	39	-13
- mutatie kortlopende schulden	-56	-216
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	4.621	3.785
* Ontvangen rente	21	30
* Betaalde rente	-2.060	-2.065
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.582	1.749
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investeringen in materiële vaste activa / vastgoedportefeuille	-221	-498
Desinvesteringen in materiële vaste activa / vastgoedportefeuille	25	0
Investeringen financiële vaste activa	0	0
Desinvesteringen financiële vaste activa	0	0
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-196	-498
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten uit langlopende schulden	0	1.100
Aflossingen van langlopende schulden	-2.168	-2.506
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.168	-1.406
Mutatie liquide middelen	218	-155
Beginstand liquide middelen	1.833	1.988
Mutatie liquide middelen	218	-155
Eindstand liquide middelen	2.051	1.833

4. TOELICHTING OP DE BALANS EN DE WINST- EN VERLIESREKENING

4.1. GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN VAN BEPALING VAN HET RESULTAAT

ALGEMEEN

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2014 tot en met 31 december 2014. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten
De (kern)activiteiten van Woningstichting Domus, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Jesuitenstraat 2 te Roermond, zijn gericht op het blijvend kunnen aanbieden van goede huisvesting aan die mensen die niet in staat zijn om voor eigen huisvesting zorg te dragen (Toegelaten Instelling Volkshuisvesting).

Schattingen
Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directie van Woningstichting Domus zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen.

Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening van Woningstichting Domus is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

MATERIËLE VASTE ACTIVA

Sociaal vastgoed in exploitatie
Grondslag sociaal vastgoed in exploitatie geclassificeerd als bedrijfsmiddel:

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2014 bedraagt deze grens € 699,48 (2013: € 681,02).

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Woningstichting Domus kwalificeert het sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel, aangezien Woningstichting Domus een beleid heeft dat gericht is op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Het volkshuisvestelijk beleid staat hierbij centraal.

Grondslag classificatie als bedrijfsmiddel en waardering tegen historische kostprijs:

Sociaal vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd op verkrijgingsprijs/vervaardigingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. Of sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt jaarlijks getoetst op basis van boekwaarde versus bedrijfswaarde.

Een bijzonder waardeverminderingsverlies is het bedrag waarmee de boekwaarde de bedrijfswaarde duurzaam overschrijdt en wordt direct in de winst- en verliesrekening verwerkt onder de post overige waardeveranderingen van (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille.

De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, rekening houdend met een eventuele residuwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op grond wordt niet afgeschreven.

Onderhoud

Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

Vastgoedbeleggingen
Een vastgoedbelegging is een onroerend goed (of een deel daarvan) dat wordt aangehouden om huuropbrengsten of een waardestijging, of beide, te realiseren.

Commercieel vastgoed in exploitatie
Het commercieel vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Grondslag classificatie als vastgoedbelegging en waardering tegen actuele waarde:

Commercieel vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd op verkrijgingsprijs/vervaardigingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen Of sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt jaarlijks getoetst op basis van boekwaarde versus realiseerbare waarde (hoogste van bedrijfswaarde en marktwaarde in verhuurde staat).

Een bijzonder waardeverminderingsverlies is het bedrag waarmee de boekwaarde realiseerbare waarde duurzaam overschrijdt en wordt direct in de winst- en verliesrekening verwerkt onder de post overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille.

De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekendop basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, rekening houdend met een eventuele residuwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op grond wordt niet afgeschreven.

Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Latente belastingvordering(en)
Voor in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een actieve belastinglatentie getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. De actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto-rente (4%) en hebben overwegend een langlopend karakter.

Indien de verwachting is dat de latentie binnen één jaar gerealiseerd wordt, wordt deze onder de overlopende activa opgenomen. Indien de verwachting is dat de realisatie langer dan één jaar gaat duren wordt de latentie onder de financiële vaste activa opgenomen.

De actieve belastinglatentie heeft enerzijds betrekking op de verschillen tussen de commerciële waarde van het sociaal vastgoed in exploitatie en de fiscale waarde hiervan per ultimo boekjaar.

Het onroerend goed bestaat uit een drietal categorieën onroerend goed:
- onroerend goed bedoeld voor duurzame exploitatie;
- onroerend goed bestemd voor verkoop (op termijn).
- onroerend goed bestemd voor sloop/ herstructurering (op termijn)

Aangezien er voor het onroerend goed bedoeld voor duurzame exploitatie en sloop/ herstructurering onvoldoende informatie beschikbaar is om tot een betrouwbare schatting van de latentie te komen beperkt de latentie zich tot het onroerend goed bestemd voor verkoop.

De fiscale waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop is, overeenkomstig de bepalingen van de vaststellingsovereenkomst met de Belastingdienst ter invoering van de integrale VPB-plicht (VSO II), gebaseerd op 70% van de meest actuele WOZ-waarde.

De actieve latentie heeft anderzijds betrekking op het verschil tussen de commerciële waardering van de leningenportefeuille (nominale waarde) en de fiscale waarde (marktwaarde). Als gevolg van de lagere fiscale waardering ontstaat er fiscaal een disagio welke naar rato van de looptijd van de leningen ten laste van de fiscale winst wordt gebracht.

VOORRADEN

Overige voorraden
De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

VORDERINGEN

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

LIQUIDE MIDDELEN

De liquide middelen bestaan uit kas en banktegoeden met een looptijd korter dan twaalf maanden.

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

LANGLOPENDE SCHULDEN

De langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

De schulden hebben een resterende looptijd van meer dan één jaar met dien verstande dat het aflossingsbestanddeel van de langlopende schulden dat in het volgend verslagjaar vervalt eveneens als langlopende schuld is verantwoord.

KORTLOPENDE SCHULDEN

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde.

De kortlopende schulden hebben een verwachte looptijd van maximaal één jaar.

GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Huuropbrengsten
De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2014 bedroeg dit maximumpercentage 6,5%. In 2014 is de gemiddelde huurverhoging uitgekomen op 4,75%. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

Opbrengsten servicecontracten
Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en diensten.
De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille|
De post nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde (bestaand bezit). Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

Overige bedrijfsopbrengsten
Hieronder worden onder andere de inschrijfgelden van woningzoekenden, de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille
De afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis

van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt.

Binnen de afschrijving op het vastgoed in exploitatie worden componenten onderkend met een verschillende levensduur. Van een afzonderlijke component is sprake indien deze component meer dan 10 procent uitmaakt van de waarde van het actief en/of indien de afschrijvingslast (als gevolg van een afwijkende levensduur van de component ten opzichte van de opstal) meer dan 10% afwijkt van de situatie dat geen component zou zijn onderkend.

Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille
De post overige waardeveranderingen betreft de waardeverandering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering. Tevens heeft de post overige waardeveranderingen betrekking op de toetsing van de bedrijfswaarde aan de reële waarde.

Lonen en salarissen en sociale lasten
Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. Pensioenpremies worden verantwoord als loonkosten als deze verschuldigd zijn.

Onderhoudslasten
Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Leefbaarheid
Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Lasten servicecontracten
De gemaakte servicekosten voor huurders worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

Overige bedrijfslasten
De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Financiële baten en lasten

De rentebaten betreffen de ontvangen en toegerekende opbrengsten op liquide middelen. De rentelasten betreffen de betaalde en verschuldigde rentelasten inzake de langlopende schulden.

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de belastingdienst opgezegd. Woningstichting Domus heeft de VSO 2 getekend.

Woningstichting Domus heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 2 de fiscale positie ultimo 2014 en het fiscale resultaat 2014 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht
Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. Bij deze methode wordt het bedrijfsresultaat aangepast voor posten van de winst- en verliesrekening die geen invloed hebben op ontvangsten en uitgaven in het verslagjaar, mutaties in de balansposten en posten van de winst- en verliesrekening waarvan de ontvangsten en uitgaven niet worden beschouwd als behorende tot de operationele activiteiten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

4.2. TOELICHTING OP DE BALANS

A C T I V A

VASTE ACTIVA	2014	2013
MATERIËLE VASTE ACTIVA		
1. Sociaal vastgoed in exploitatie	54.499.300	55.631.681
2. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	366.620	385.780
Materiële vaste activa per balans	**54.865.920**	**56.017.461**

Het verloop van de materiële vaste activa in 2014 is als volgt weer te geven:

	sociaal vastgoed in exploitatie	(on)roerende zaken tdv de exploitatie
Stand per 1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	70.873.599	937.636
Cumulatieve waardevermindering	-3.139.625	0
Cumulatieve afschrijvingen	-12.102.293	-551.856
Boekwaarde per 1 januari	**55.631.681**	**385.780**
Mutaties in de boekwaarde:		
Investeringen	208.958	7.361
Desinvesteringen aanschafwaarde	-124.236	-10.450
Desinvesteringen afschrijvingen	99.271	10.450
Herclassificatie vastgoed: cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	219.875	0
Herclassificatie vastgoed: afschrijvingen	-13.453	0
Herclassificatie vastgoed: waardeveranderingen	-68.042	0
Afschrijvingen	-1.408.909	-26.521
Overige waardeveranderingen	-45.845	0
Sub-totaal mutaties	**-1.132.381**	**-19.160**
Stand per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	71.178.196	934.547
Cumulatieve waardevermindering	-3.253.512	0
Cumulatieve afschrijvingen	-13.425.384	-567.927
Boekwaarde 31 december	**54.499.300**	**366.620**

Verkoopbeleid
Woningstichting Domus heeft haar verkoopbeleid verankerd in de financiele meerjarenbegroting 2015 tot en met 2024. Ultimo 2014 zijn 57 woningen behorende tot de onroerende en roerende zaken in exploitatie geclassificeerd voor de verkoop. In 2014 zijn er twee woningen verkocht.

Afschrijvingen
Op de in het boekjaar gedane en in de toekomst te plegen investeringen geldt het navolgende afschrijvingsschema:

	Systematiek	*Termijnen*
Sociaal vastgoed in exploitatie:		
Casco	lineair	40 - 50 jaar
Installaties	lineair	15 - 25 jaar
Inrichting	lineair	10 - 25 jaar
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie:		
Kantoorgebouw	lineair	25 jaar
Inventaris kantoorpand	lineair	3-10 jaar
Automatisering	lineair	3-5 jaar

Zekerheden
Voor de als zekerheid voor leningen verbonden materiële vaste activa wordt verwezen naar de toelichting op de langlopende schulden.

Verzekeringen
De onroerende zaken in exploitatie (sociaal en commercieel) zijn verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade.
De verzekerde som bedraagt op balansdatum € 111.690.000,-
Op de betreffende polissen is de indexclausule van toepassing, zodat de verzekerde som op de premie-vervaldatum automatisch wordt aangepast aan de gewijzigde herbouwkosten.
Het kantoorgebouw is verzekerd voor een bedrag van € 1.218.000,- De kantoorinventaris inclusief automatiseringsapparatuur is op balansdatum verzekerd voor een bedrag ad € 115.000,-

Waarde Onroerendzaakbelasting
De waarde van de onroerendzaakbelasting bedraagt per 1 januari 2014 € 113.655,000,- peildatum 1 januari 2013.

Herclassificatie vastgoed
Als gevolg van de gewijzigde liberalisatiegrens zijn 6 verhuureenheden vanuit sociaal vastgoed (daeb) geherrubriceerd naar de vastgoedbeleggingen (niet-daeb).
Als gevolg van de gewijzigdeliberalisatiegrens zijn 1 verhuureenheden vanuit de vastgoedbeleggingen (niet-daeb) geherrubriceerd naar sociaal vastgoed (daeb).
In 2014 zijn 16 parkeerplaatsen in de administratie van Woningstichting Domus overgedragen naar de administratie van Wonen Zuid.

Overige waardeveranderingen
De toetsing van de uitkomsten van de bedrijfswaardeberekeningen aan de boekwaarde van de materiële vaste activa heeft aanleiding gegeven tot het doorvoeren van een herwaardering van de materiële vaste activa in exploitatie van € 45.845,- negatief. De belangrijkste rede van deze positieve waardering is gelegen in het feit dat de bedrijfswaarde voor de zogenaamde niet-woningen (parkeerplaatsen en bedrijfsruimten) positief uit valt.

Actuele waarde
De waarde van het sociaal vastgoed in exploitatie gebaseerd op bedrijfswaarde bedraagt per ultimo 2014 € 70.161.346,- (2013: € 78.640.410,-). Onder bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de netto-omzet oftewel het saldo tussen toekomstige opbrengsten en kosten (exclusief rente en afschrijving).

Bij de bedrijfswaardeberekeningen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Disconteringsvoet (medionumerando)	5,25%	
Daeb:	2015-2019	2020 - e.v.
- verwachte huurverhoging	2,0%	2,0%
- verwachte huurderving	0,9%	1,0%
- verwachte variabele bedrijfslasten	3,0%	3,0%
- verwachte stijging onderhoud	3,0%	3,0%
Niet- Daeb		
- verwachte huurverhoging	2,0%	2,0%
- verwachte huurderving	0,7%	1,0%
- verwachte variabele bedrijfslasten	3,0%	3,0%
- verwachte stijging onderhoud	3,0%	3,0%

Verhuurderheffing
De verhuurdersheffing is ingerekend in de bedrijfswaarde tot en met de verwachte einde levensduur van een complex.

Restwaarde grond
Onder de restwaarde van de grond wordt verstaan de contante waarde van de toekomstige opbrengstwaarde minus verhuiskosten € 5.857,- per woning) en sloopkosten (€ 25 per m2 per woning).
Dit bedrag wordt geindexeerd met 2,5% en contant gemaakt tegen 5,25% over de gehele looptijd per complex.

VASTGOEDBELEGGINGEN

3. Commercieel vastgoed in exploitatie	**5.590.159**	**5.643.890**

Het verloop van de vastgoedbeleggingen ziet er als volgt uit:

	2014	**2013**
Stand per 1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	7.422.866	5.376.163
Cumulatieve waardeveranderingen	-1.297.563	-713.727
Cumulatieve afschrijvingen	-481.413	-241.779
Boekwaarde per 1 januari	**5.643.890**	**4.420.657**
Mutaties in de boekwaarde:		
Investeringen	4.378	0
Desinvesteringen aanschafwaarde	0	0
Desinvesteringen afschrijvingen	0	0
Herclassificatie vastgoed: cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	-219.875	2.127.421
Herclassificatie vastgoed: afschrijvingen	13.453	-128.430
Herclassificatie vastgoed: waardeveranderingen	68.042	-583.836
Afschrijvingen	-231.655	-111.204
Overige waardeveranderingen	311.926	-80.718
Sub-totaal mutaties	-53.731	1.223.233
Stand per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	7.207.369	7.422.866
Cumulatieve waardeveranderingen	-917.595	-1.297.563
Cumulatieve afschrijvingen	-699.615	-481.413
Boekwaarde per 31 december	**5.590.159**	**5.643.890**

Actuele waarde
De waarde van het commercieel vastgoed is gebaseerd op de bedrijfswaarde en bedraagt per ultimo 2014: € 10.711.010 ,- (2013: € 8.191.442,-), respectievelijk 168 (waarvan verhuureenheden 108 parkeerplaatsen en garages) in 2014 en 55 verhuureenheden in 2013. Onder bedrijfswaarde wordt verstaan, de contante waarde van de netto-omzet oftewel het saldo tussen toekomstige opbrengsten en kosten (exclusief rente en afschrijvingen). Voor de bedrijfswaarde zijn dezelfde uitgangspunten gebruikt als die voor het sociaal vastgoed.

De marktwaarde in verhuurde staat van het commercieel bezit is gebaseerd op taxatie in verhuurde staat en bedraagt ultimo 2014: € 8.443.125 ,- (2013: € 7.771.400,-)

Overige waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie
De toetsing van de uitkomsten van de reële waarde (marktwaarde in verhuurde staat) aan de boekwaarde van het commercieel vastgoed in exploitatie heeft aanleiding gegeven tot het doorvoeren van een waarderingsmutatie van € 311.926,- terugname (2013: -/- € 80.718,-).

FINANCIËLE VASTE ACTIVA	**2014**	**2013**
4. Latente belastingvordering(en)		
Het verloop van deze post is als volgt:		
Beginstand per 1 januari	308.029	260.262
Mutatie latentie leningenportefeuille	-4.146	-6.604
Mutatie latentie voor verkoop bestaand vastgoed	-13.795	54.371
Stand per 31 december	**290.088**	**308.029**

Waarvan:

Looptijd < 1 jaar	€	37.055
Looptijd > 5 jaar	€	101.761

De gemiddelde looptijd van de actieve belastinglatentie is 26 jaar.

Een bedrag van € 151.795,- heeft betrekking op de tijdelijke waarderingsverschillen van het voor verkoop bestemd vastgoed en een bedrag van € 138.293,- heeft betrekking op het verschil in waardering van de leningenportefeuille.

De latente belastingvorderingen zijn opgenomen voor belastbare tijdelijke verschillen tussen de fiscale waardering en de waardering in de jaarrekening van het voor verkoop bestemd vastgoed (horizon komende vijf jaar) en de langlopende leningen, voorzover deze verschillen in de toekomst in de belastingheffing worden betrokken.

De latentie voor het voor verkoop bestemd vastgoed heeft betrekking op de eerste vijf prognosejaren per balansdatum (2015-2019). Bij de bepaling van deze latentie is het verkoopvolume en verkoopmoment overeenkomstig de inrekening in de bedrijfswaardeberekening ultimo 2014.

De actieve belastinglatenties zijn gebaseerd op het geldend tarief van de vennootschapsbelasting en worden contant gemaakt tegen 4,0%.

VOORRADEN	**2014**	**2013**
5. Overige voorraden	**150.000**	**150.000**

Dit betreft een stuk grond gelegen aan de Vlasstraat in Heythuysen bestemd voor verkoop.

6. HUURDEBITEUREN

Huurdebiteuren zittende huurders	17.056	31.334
Huurdebiteuren vertrokken huurders	42.435	24.030
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-42.435	-24.000
Huurdebiteuren per balans	**17.056**	**31.364**

De van "zittende huurders" te vorderen huren zijn naar maand van ontstaan en aantal huurders als volgt te specificeren:

Achterstand	Aantal huurders	Achterstand
t/m 1 maand	33	10.296
t/m 2 maanden	8	5.061
t/m 3 maanden	1	1.364
4 of meer maanden	1	335
	43	17.056

De van "zittende huurders" te vorderen huren ultimo boekjaar bedragen 0,31% (ultimo vorig boekjaar 0,49%) van de bruto jaarhuur.

Het verloop van de voorziening dubieuze debiteuren is als volgt:

Beginsaldo per 1 januari	24.000	20.088
Afboeking boekjaar	0	0
Bij: dotatie boekjaar	18.435	3.912
Saldo per 31 december	**42.435**	**24.000**

De voorziening is aangevuld tot aan het niveau van de huurachterstand van de vertrokken huurders.

7. BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN

Te vorderen vennootschapsbelasting	0	276.312
Te ontvangen omzetbelasting	0	45.557
Belastingen en premies sociale verzekeringen per balansdatum	**0**	**321.869**

8. OVERIGE VORDERINGEN	**2014**	**2013**
Huurachterstand beheerwoningen	2.382	2.019
Overige posten	43.969	18.430
Overige vorderingen per balansdatum	**46.350**	**20.449**

9. OVERLOPENDE ACTIVA

Nog te ontvangen interest	16.441	20.570
Overige posten	0	5.253
Overlopende activa per balans	**16.441**	**25.823**

10. LIQUIDE MIDDELEN

Direct opvraagbaar:		
Kas	635	1.048
Postbank	0	30.602
Rekening courant banken	515.055	161.607
Sub-totaal	515.690	193.257
Op termijn uitgezet:		
Spaarrekening Rabobank	1.535.182	1.639.681
Sub-totaal	1.535.182	1.639.681
Liquide middelen per balans	**2.050.873**	**1.832.938**

De liquide middelen staan ter vrije beschikking. Er bestaan geen debet - faciliteiten voor de rekening - courant (rood staan).

P A S S I V A	2014	2013

EIGEN VERMOGEN

11. Overige reserves

Saldo begin boekjaar	12.067.863	9.965.015
Jaarresultaat	936.327	2.102.848
Overige reserves per balans	**13.004.190**	**12.067.863**

In de statuten zijn geen nadere bepalingen opgenomen omtrent de bestemming van het eigen vermogen.

LANGLOPENDE SCHULDEN

De langlopende schulden zijn als volgt samengesteld:

12. Schulden/Leningen kredietinstellingen	48.643.018	50.811.253
Schulden/Leningen kredietinstellingen per balans	**48.643.018**	**50.811.253**
Waarvan langer dan 5 jaar	41.930.314	42.456.266

Van het totaal der langlopende schulden wordt een bedrag ad € 1.455.000,- afgelost in het volgend boekjaar.
In totaal werd in 2014 vroegtijdig € 1.075.060,- afgelost waarvan € 1.075.060,- ongeborgd.

Rentevoet en aflossingssysteem:
De gemiddelde rentevoet van de langer dan een jaar uitstaande leningen bedraagt circa 4,05%.

De leningen worden afgelost op basis van het annuïteiten- danwel het fixe-systeem.

Het verloop van deze post is als volgt:

Stand per 1 januari	**50.811.253**	**52.217.623**
Mutaties in het boekjaar:		
bij: nieuwe leningen	0	1.100.000
af: aflossingen	-1.093.175	-136.356
af: eindaflossingen	-1.075.060	-2.370.014
Stand per 31 december	**48.643.018**	**50.811.253**

Op onderstaande leningen kan door de geldgever een recht van eerste hypotheek worden gevestigd:

Lening gemeente Roermond nr.: 132	0	690.895
Lening gemeente Roermond nr.: 133	561.438	660.169
Lening gemeente Roermond nr.: 134	285.086	289.922
Lening gemeente Roermond nr.: 144	979.590	995.119
	1.826.114	2.636.105

Onderstaand is een overzicht opgenomen met informatie over de renteaanpassingen 2015:

Soort	Rente herzieningsdatum	Rente huidig	Renterisico afgedekt d.m.v. hedge-instrument?
Ann lening € 0,18 miljoen	1-8-2015	4,90%	Nee
Ann lening € 1,10 miljoen	1-8-2015	4,95%	Nee

Daarnaast heeft Woningstichting Domus de komende jaren de volgende spread herzieningen:

Soort	Rente herzieningsdatum	Huidige opslag
Fixe - base lening € 2,5 miljoen	21-6-2015	0,25%
Fixe - base lening € 2,5 miljoen	1-9-2020	0,45%

Er zijn geen derivaten afgesloten om renterisico's af te dekken.

Zekerheden:
Woningstichting Domus heeft zicht verplicht de woningcomplexen, waarvan de financiering door het WSW is geborgd, niet te bezwaren of te vervreemden.
Borgstelling heeft ten bedrage van circa € 46.816.904 plaatsgevonden door het WSW.

KORTLOPENDE SCHULDEN

	2014	2013
13. SCHULDEN AAN LEVERANCIERS		
Overige handelscrediteuren	185.615	262.093
Schulden aan leveranciers per balans	**185.615**	**262.093**

14. BELASTING EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN

Loonheffing	28.213	28.100

15. SCHULDEN TER ZAKE VAN PENSIOENEN

Nog te betalen pensioenpremie	9.517	11.269
Schulden ter zake van pensioenen per balans	**9.517**	**11.269**

16. OVERIGE SCHULDEN

Servicekosten		0
Afrekening beheerswoningen Laurentius	30.142	43.716
Reservering controle jaarrekening	39.057	20.000
Onroerendzaakbelasting	0	2.270
Overige schulden per balans	**69.198**	**65.986**

17. OVERLOPENDE PASSIVA

Dit betreft vooruit ontvangen bedragen voor baten die ten gunste van het volgende boekjaar komen alsmede nog te betalen bedragen terzake van lasten die aan het afgelopen boekjaar zijn toegerekend.

De overlopende passiva zijn als volgt te specificeren:

Niet-vervallen rente	997.632	1.034.424
Vooruitontvangen huur	51.626	46.806
Vooruitontvangen huurtoeslag	0	413
Overige	28.539	23.615
Overlopende passiva per balans	**1.077.798**	**1.105.259**

NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

	2014	2013
1. Voorwaardelijke verplichting WSW:		
Obligo aan het WSW uit hoofde van de door het WSW geborgde leningen.		
Het obligo (3,85%) wordt opeisbaar indien blijkt dat het aan het WSW betaalde		
disagio niet voldoende is om aanspraken op het WSW te dekken.		
Ultimo boekjaar bedraagt het obligo	1.802.451	1.854.743

Volmacht WSW
Op 3 december 2013 heeft Woningstichting Domus een onvoorwaardelijke en onherroepelijke volmacht verstrekt aan het WSW tot het vestigen van hypotheek op op het WSW onderpand. Deze volmacht houdt niet in dat het WSW direct overgaat tot hypotheekvestiging, maar biedt WSW wel de mogelijkheid daartoe op een moment in de toekomst, wanneer daar aanleiding toe is. De waarde van het onderpand op basis van WOZ bedraagt € 110.771.000,-

Aanspraken tekorten pensioenvoorzieningen
Woningstichting Domus is aangesloten bij het bedrijfstakpensioenfonds voor de woningcorporaties (SPW). Ultimo 2014 bedraagt de dekkingsgraad van het SPW 114% (ultimo 2013: 114%). De Nederlandsche Bank stelt een minimale dekkingsgraad van 105% en een buffervereiste die uitkomt op een dekkingsgraad van tenminste 120%.

4.3. TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

B E D R I J F S O P B R E N G S T E N	2014	2013
1. HUUROPBRENGSTEN		
Huuropbrengsten Sociaal vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	6.354.215	6.061.016
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	101.749	135.641
	6.455.964	6.196.657
Af: huurderving wegens leegstand	-56.602	-48.171
Af: huurderving wegens oninbaar	-7.036	-12.204
Subtotaal huuropbrengsten sociaal vastgoed in exploitatie	6.392.327	6.136.282
2. Opbrengsten servicecontracten		
Overige goederen, leveringen en diensten	312.142	306.368
Af: Vergoedingsderving wegens leegstand	-6.030	-8.021
	306.111	298.348
In aanmerking te nemen bij volgende tariefstelling c.q. te verrekenen met huurders	0	-6.260
Opbrengsten servicecontracten per saldo	**306.111**	**292.088**

De opbrengsten servicecontracten zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten en worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

3. NETTO VERKOOPRESULTAAT VASTGOEDPORTEFEUILLE	2014	2013
Resultaat uit woningverkopen	166.838	0
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille per saldo	**166.838**	**0**

In 2014 zijn er twee woningen verkocht (2013: 0 woningen).

4. OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
Afsluiten huurcontracten inclusief beheerswoningen	6.015	8.218
Beheersvergoeding beheerswoningen	18.096	18.886
Teruggaaf BTW Lombardije	0	51.413
Incidentele baten	84.121	64.656
Overige bedrijfsopbrengsten per saldo	**108.232**	**143.173**

B E D R I J F S L A S T E N

5. AFSCHRIJVINGEN OP (IM)MATERIËLE VASTE ACTIVA EN VASTGOEDPORTEFEUILLE	2014	2013
Sociaal vastgoed in exploitatie	1.408.909	2.152.993
Commercieel vastgoed in exploitatie	231.655	111.204
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	26.521	25.399
Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille per saldo	**1.667.085**	**2.289.596**

6. OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VAN (IM)MATERIËLE VASTE ACTIVA SOCIAAL VASTGOED

Waardeverandering sociaal vastgoed in exploitatie op basis van de reële waarde	45.845	-2.504.170
Overige waardeveranderingen van (im)materiële vaste activa sociaal vastgoed per saldo	**45.845**	**-2.504.170**

6. OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VAN (IM)MATERIËLE VASTE ACTIVA COMMERCIEEL VASTGOED

Waardeverandering commercieel vastgoed in exploitatie op basis van de reële waarde	-311.926	80.718
Overige waardeveranderingen van (im)materiële vaste activa commercieel vastgoed per saldo	**-311.926**	**80.718**

7. LONEN EN SALARISSEN	2014	2013
Lonen en salarissen	502.713	557.648
Af: ontvangen ziekengeld	-24.030	-37.605
Lonen en salarissen per saldo	**478.683**	**520.043**

Werknemers

Per 31 december 2014 had Woningstichting Domus 12 werknemers in dienst. Het aantal daarbij herleid op full-time basis is 8,49 (exclusief bestuur).

De indeling is als volgt:	2014	2013
Secretariaat	0,67	0,67
Financiën	1,42	1,42
Wonen	5,23	5,32
Techniek	1,00	1,00
Interieurverzorgster	0,17	0,17
Totaal	**8,49**	**8,58**

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

8. SOCIALE LASTEN	**82.372**	**75.521**
9. PENSIOENLASTEN	**91.375**	**102.853**

10. ONDERHOUDSLASTEN

Kosten planmatig onderhoud	275.070	333.463
Kosten niet planmatig onderhoud	179.967	190.404
Onderhoudslasten per saldo	**455.037**	**523.867**
11. LEEFBAARHEID	**22.023**	**35.495**
12. LASTEN SERVICECONTRACTEN	**270.906**	**286.301**

13. OVERIGE BEDRIJFSLASTEN	2014	2013
13.1 Directe bedrijfskosten:		
Belastingen	295.060	296.456
Verzekeringen	26.656	25.977
Contributies landelijke federatie	8.527	9.920
	330.243	332.353
13.2 Kosten verhuur:		
Vervolgingskosten	1.686	0
	1.686	0
13.3 Huisvestingskosten:		
Onderhoud kantoorgebouw	6.898	4.328
Schoonmaakkosten kantoorgebouw	1.601	869
Gas, water en electra	6.748	8.500
Belastingen en verzekeringen	2.118	3.533
	17.365	17.229
13.4 Kosten Raad van Commissarissen:		
Presentie- en vacatiegelden	37.669	39.256
Adviseur Raad van Commissarissen	1.815	7.260
Representatiekosten	1.098	698
Opleidingskosten	2.797	1.350
Overige bestuurskosten	3.602	5.840
	46.981	54.405
13.5 Overige personeelskosten:		
Reis- en verblijfkosten	12.423	9.817
Opleidingskosten	14.667	25.299
Premie ziektewet	18.232	17.500
Inhuur personeel	28.193	27.103
Overige	10.173	90.219
	83.688	169.938
13.6 Mutatie voorziening dubieuze vorderingen:		
Vrijval voorziening overige vorderingen	-	-11.107
Dotatie	18.435	3.912
	18.435	-7.195
13.7 Overheidsheffingen		
Saneringheffing	179.174	190.575
Verhuurdersheffing	321.736	12.623
Regionale geschillencommissie	0	233
	500.910	203.431
13.8 Algemene kosten:		
Kosten automatisering	74.510	82.767
Overige algemene kosten	36.208	50.610
Kosten (juridische) advisering en administratieve bijstand	30.309	41.205
Kosten accountantscontrole jaarrekening	21.175	20.000
Drukwerk en kantoorbenodigdheden	16.822	12.943
Porti en telefoonkosten	13.624	12.136
Onderhoud en verzekering inventaris	9.111	8.861
Advertentiekosten	3.947	8.261
Contributies en abonnementen	5.230	4.921
Kosten huurdersbelangenvereniging	898	924
Kosten samenwerking	58	252
	211.893	242.879
Overige bedrijfslasten per saldo	**1.211.201**	**1.013.039**

De algemene kosten laten in totaliteit een forse stijging zien. Deze stijging wordt veroorzaakt door de sterke stijging van de rijksheffingen. Zonder deze stijging zijn de bedrijfskosten gedaald.

Honorarium accountantsorganisatie

Met ingang van het boekjaar 2013 is Deloitte Accountants B.V. controlerend accountant. De in onderstaande tabel verantwoorde kosten inclusief 21,0% btw voor 2014 hebben dan ook volledig betrekking op de overeenkomst met Deloitte Accountants B.V.

De ten laste van het boekjaar 2014 gebrachte kosten voor de externe accountant en de accountantsorganisatie, genoemd in artikel 1, eerste lid, onder a en e, van Wet toezicht accountantsorganisaties, zijnde Deloitte Accountants B.V.

	2014	2013
1. Totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening	21.175	22.329
2. Totale honoraria andere controle opdrachten	0	2.596
3. Totale honoraria voor adviesdiensten op fiscaal terrein	0	2.169
4. Totale honoraria voor andere niet-controlediensten	0	
Totaal honoraria accountantsorganisatie	**21.175**	**27.094**

14. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Waardeverandering beleggingen	0	8.597
Rente op uitgezette middelen	16.461	21.122
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten per saldo	**16.461**	**29.719**

15. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten langlopende schulden	2.020.842	2.110.178
Overige rentelasten	2.259	12.740
Rentelasten en soortgelijke kosten per saldo	**2.023.101**	**2.122.918**

16. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

Belastingen over resultaat huidig boekjaar	0	0
Mutatie actieve belastinglatenties	17.941	-47.767
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening per saldo	**17.941**	**-47.767**

Aansluiting Commercieel en fiscaal resultaat:

Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen:	**954.268**	**2.102.848**
Correcties naar fiscaal resultaat:		
Af:		
Overige waardeveranderingen	-266.081	-2.423.452
Fiscaal lagere verkoopopbrengst onroerende zaken	-106.838	0
Vennootschapsbelasting	0	-276.312
Onderhoud	-170.676	-623.989
Verschil leningen	-39.374	0
Niet aftrekbaar gemengde kosten	0	-4.400
Bij:		
Verschil afschrijvingen	1.356.387	1.978.898
Overige bedrijfslasten	322.000	190.575
Verschil leningen	0	50.262
Niet aftrekbaar gemengde kosten	4.400	0
Compensabel verlies	-1.915.000	-994.430
Belastbaar bedrag 2014 (na verliesverrekening)	**139.086**	**0**

Overige toelichtingen en ondertekening van de jaarrekening

Bezoldiging van (voormalig) bestuurders en commissarissen

Voor de bezoldiging van de bestuurder kwam in 2014 een bedrag van € 105.273,- (2013: € 171.278,-) ten laste van het jaarresultaat.
De crisisheffing die betaald dient te worden over het loon uit tegenwoordige dienstbetrekking, voor zover dat loon hoger was dan € 150.000- is niet van toepassing.

De bezoldiging van bestuurders omvat:
* periodiek betaalde beloningen
* beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenen)

De bezoldiging van de bestuurders is als volgt:

	2014	2013	2013
Naam	**F.S.S. Huismans**	**F.S.S. Huismans**	**H. van Houts**
Periodiek betaalde beloning	93.678	93.319	39.524
Beloningen betaalbaar op termijn	18.960	20.643	6.225
Uitkeringen bij beeindiging van het dienstverband	0	0	0
Winstdelingen en bonusbetalingen	0	0	0
Crisisheffing	0	0	0
	112.638	113.962	45.749
Functie	Directeur - bestuurder	Directeur - bestuurder	Directeur - bestuurder
In dienst per	1 april 2012	m.i.v. 1 april 2012	1 januari 2006
Uit dienst per	n.v.t.	n.v.t.	31 oktober 2013
Omvang dienstverband	voltijds	voltijds	voltijds

Toelichting op bezoldiging mevrouw Huismans:
Het aanpassen van de bezoldiging van mevrouw Huismans is de uitkomst van overleg tussen de bestuurder en de Renumeratiecommissie van de Raad van Commissarisssen.

De bezoldiging van de commissarissen van de woningcorporatie is als volgt:

	Bezoldiging 2014	2013	Functie	Periode actief
	€	€		
Naam				
De heer G.A.M. Stevens	8.182	8.610	Voorzitter	1 jan. - 31 dec.
Mevrouw C.G. Reumers - Hoeben	n.v.t.	2.819	Lid	1 jan. - 31 mei 2013
De heer T.W.J. Rozema	6.611	6.150	Lid	1 jan. - 31 dec.
De heer G.L.A.M. Volleberg	5.714	6.150	Lid	1 jan. - 31 dec.
Mevrouw S.M. Helbig	6.150	6.150	Lid	1 jan. - 31 dec.
De heer H. Krabbe	4.999	2.713	Lid	1 juni - 31 dec.

Bezoldigingsinformatie op grond van de Wet Normering Topinkomens (WNT)
Op 1 januari 2013 is de Wet Normering Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) in werking getreden. De WNT stelt een maximum aan de bezoldiging van bestuurders en hoogste leidinggevenden in de publieke en semipublieke sector en bevat regels over het openbaar maken van de bezoldiging.

De algemene bezoldigingsnorm van de WNT bedraagt na indexering voor 2014: € 230.474.
Dit bedrag is opgebouwd uit de volgende onderdelen:
- Bruto beloning
- Belastbare vaste en variabele kostenvergoedingen
- Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn

Deze onderdelen vormen communicerende vaten. Dit houdt in dat overschrijding van één van de onderdelen kan worden gecompenseerd in andere onderdelen.

Op grond van de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014 gelden voor woningcorporaties echter de volgende bezoldigingsnormen:

Klasse	Maximale bezoldiging €
A	82.100
B	93.000
C	103.900
D	112.400
E	130.600
F	148.800
G	167.000
H	185.200
I	203.400
J	Het bezoldigingsmaximum

De bezoldigingsbedragen zijn exclusief omzetbelasting. Ingeval het dienstverband korter dan een jaar en/of in deeltijd is, dient de bezoldigingsnorm naar rato te worden herrekend.
Voor toezichthouders geldt een afzonderlijke norm. De bezoldigingsnorm voor toezichthouders is gesteld op 7,5% (voorzitter) en 5% (leden).

Op grond van de WNT bedraagt het staffelmaximum voor Woningstichting Domus € 93.000 (klasse B), met inachtneming van overgangsrecht voor bestaande arbeidsovereenkomsten.
Woningstichting Domus concludeert dat alle topfunctionarissen, met rekening houdende met overgangsrecht, een bezoldiging hebben ontvangen die binnen de WNT grenzen valt.

Bezoldiging topfunctionaris volgens de WNT (bedragen zijn exclusief btw):

WNT	F.S.S. Huismans	G.A.M. Stevens	S.M. Helbig	T.W.J . Rozema	G.L.A.M. Volleberg	G.J.C.J. Krabbe
Functie	Directeur-bestuurder	Voorzitter RvC	Vice voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Datum in dienst	1-4-2012	1-6-2010	13-7-2011	23-8-2007	21-6-2010	1-6-2013
Datum 1e herbenoeming	-	1-6-2014	-	23-8-2011	21-6-2014	-
Datum 2e herbenoeming	-	-	-	-	-	-
Datum beeindiging werkzaamheden als topfunctio	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Bruto beloning	85.889	7.608	6.150	6.150	5.284	4.650
Kostenvergoeding	1.233	0	0	0	27	0
Beloningen betaalbaar op termijn	18.960	0	0	0	0	0
Looptijd actuele dienstbetrekking/benoeming (jare	2,8	4,6	3,5	7,4	4,5	1,6
Wijzigingen tussen 6-12-2011 en 1-1-2013	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee
Wijziging afspraken na 1-1-2013	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee
Overgangsrecht	Ja	Nee	Ja	Ja	Nee	Nee
Bonussen of andere variabele beloning	-	-	-	-	-	-
Onverschuldigd betalingen	-	-	-	-	-	-

1. Ondertekening van het bestuur

F.S.S. Huismans
Roermond, 18 juni 2015

2. Vaststelling en ondertekening door het toezichthoudend orgaan

De heer Mr. G.A.M. Stevens
Roermond, 19 juni 2015

Mevrouw S. Helbig
Roermond, 19 juni 2015

De heer T.W.J. Rozema
Roermond, 19 juni 2015

De heer G.L.A.M. Volleberg
Roermond, 19 juni 2015

De heer H. Krabbe
Roermond, 19 juni 2015

Deel IV | Overige gegevens

Overige gegevens

Statutaire regeling en voorstel resultaatbestemming

Op grond van artikel 12 van de statuten dienen de jaarstukken te worden goedgekeurd door de Raad van Commissarissen na kennisname van de bevindingen van de accountant.

Het bestuur stelt de Raad van Commissarissen voor de jaarstukken goed te keuren en het resultaat ten gunste te laten komen van de overige reserves.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die van invloed zijn op de jaarrekening.

Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Deloitte.

Deloitte Accountants B.V.
Amerikalaan 110
6199 AE Maastricht Airport
Postbus 1864
6201 BW Maastricht
Nederland

Tel: 088 288 2888
Fax: 088 288 9904
www.deloitte.nl

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de Raad van Commissarissen van Woningstichting Domus te Roermond

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in het Jaaroverzicht 2014 op pagina 47 tot en met pagina 72 opgenomen jaarrekening 2014 van Woningstichting Domus gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2014, de winst- en verliesrekening over het boekjaar 2014, het kasstroomoverzicht over het boekjaar 2014 en de toelichting op de balans en de winst-en-verliesrekening, waarin opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaaroverzicht, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh), de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Het bestuur van de toegelaten instelling is voorts verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden, het controleprotocol WNT en het controleprotocol in rubriek A van bijlage III bij het Bbsh. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Deloitte Accountants B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Rotterdam onder nummer 24362853.

Member of
Deloitte Touche Tohmatsu Limited

2015.30539/3113941760/JD

Deloitte.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Domus per 31 december 2014 en van het resultaat over 2014 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, onderdeel b, van het Bbsh, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaaroverzicht, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2: 392 lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaaroverzicht, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391 lid 4 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Maastricht Airport, 19 juni 2015

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: L.M.M.H. Banser RA RC EMF

2015.30539/3113941760/JD

Bezoekadres
Jesuïtenstraat 2
6041 ED Roermond
(0475) 33 73 23

www.wsdomus.nl
info@wsdomus.nl

woning stichting domus