



LAURENTIUS
Samen voor een thuis

Jaarverslag 2015

Inhoud

Voorwoord en vooruitblik	4
1. Overleg met huurders	6
1.1. Wijkbijeenkomsten	6
1.2. Bewonerscommissies	6
1.3. Klantenpanels	8
1.4. Actieve Bewoners	8
1.5. Huurderskoepel	8
2. Werken aan beschikbaarheid en betaalbaar wonen	10
2.1. Vastgoedbeleid	10
2.2. Streefhuurbeleid	11
2.3. Woningtoewijzing	11
2.4. Bijzondere aandachtsgroepen	17
2.5. Ontwikkeling huurachterstanden	19
3. Werken aan goede woonkwaliteit	21
3.1. Samenstelling van ons woningbezit	23
3.2. Nieuwbouw, verkoop en sloop	24
3.3. Energie en duurzaamheid	24
3.4. Woningaanpassingen in het kader van de WMO	25
4. Samenwerken in Breda	26
4.1. Overlegvormen en netwerken	26
4.2. Samenwerkingspartners	27
4.3. Wonen, zorg en welzijn	29
4.4. Leefbaarheid	30
4.5. Sociaal beheer	31
5. Vereniging, organisatie en personeel	32
5.1. Ledenraad	32
5.2. Het presidium van de ledenraad	32
5.3. Organisatie	33
5.4. Personeel	34
5.5. Ondernemingsraad	35
5.6. Communicatie	36
5.7. Risicoparagraaf	36
5.8. Integriteitsmanagement	37
5.9. Crisisplan	38
5.10. Interne audits	38
5.11. Extern toezicht	38
5.12. Compliance	39
5.13. Kwaliteitsmeting dienstverlening	39
6. Verslag van de raad van commissarissen	41

7.	Financiën: de balans opgemaakt	52
7.1.	Financiële kengetallen	54
7.2.	Deelnemingen en verbindingen	57
	BIJLAGEN.....	60
	Jaarrekening	61

Voorwoord en vooruitblik

De afgelopen jaren heeft Laurentius hard gewerkt aan het op orde brengen van haar financiële positie. We hebben daarvoor een flinke reorganisatie doorgevoerd, projecten stopgezet, woningen verkocht en onze processen aangepast. Ook in 2015 hebben wij belangrijke stappen gezet om van Laurentius weer een gezonde corporatie te maken die zich primair richt op haar kerntaak: mensen met een laag inkomen goed huisvesten, waarbij goede dienstverlening en goede kwaliteit van woningen centraal staan.

Het is fijn dat ook externe toezichthouders zien dat de resultaten van deze strategie zichtbaar worden. Onze financiële positie heeft zich iets sneller verbeterd dan verwacht en onze organisatie en onze werkprocessen winnen aan klantgerichtheid en aan kwaliteit. We zijn nog niet klaar, maar wij zijn trots op wat we al hebben bereikt en in gang hebben gezet. Dit jaarverslag staat vol informatie over 2015. Laurentius legt graag verantwoording af over het gevoerde beleid.

In 2015 is de nieuwe Woningwet ingevoerd. De wet heeft voor Laurentius enerzijds veelal een direct (negatief) effect op de kasstromen, anderzijds biedt het ons mogelijkheden om een beter evenwicht aan te brengen in het mogen realiseren van volkshuisvestelijke doelen en het moeten realiseren van financieel herstel.

Een aantal wijzigingen in de wet, bijvoorbeeld rond het werkgebied van de corporaties, de governance en het interne toezicht zijn in lijn met de veranderingen die wij al eerder hebben ingezet. Ook de veranderde rol van de gemeente en de huurders past in onze werkwijze. Wij informeren onze Huurderkoepel en de gemeenten Breda en Alphen Chaam over onze financiële positie. Ook hebben we samen met de gemeente Breda onze huurdervertegenwoordiging een volwaardige rol gegeven bij de totstandkoming van de prestatieafspraken. Daarnaast werken we aan initiatieven die het zelfbeheer door huurders stimuleren.

Vooruitblik

In 2016 zoekt Laurentius nadrukkelijk de verbinding met huurders en andere belanghebbenden waarbij de vraag centraal staat wat zij van ons verwachten. De resultaten uit de bijeenkomsten en gesprekken die we gaan voeren, nemen we mee in ons nieuwe ondernemingsplan 2017-2020 dat we eind 2016 opstellen. Ook versterken we in 2016 onze klantgerichtheid door het benoemen van een buurtbeheerder, een doorstroommakelaar en een kwartiermaker zorg & welzijn. Het stap voor stap verbeteren van de tevredenheid van onze klanten zónder dat dit leidt tot meer kosten blijft centraal staan in ons handelen.

In 2016 moeten we veel aandacht geven aan de implementatie van het nieuwe wettelijk kader. De nieuwe Woningwet en het daarin opgenomen passend toewijzen, het toekomstig huurbeleid en de substantiële verhoging van de verhuurderheffing hebben een negatieve impact op onze kasstromen en beklemming van geldmiddelen. Laurentius bereidt zich hier actief op voor door in 2016 een actualisatie van het oorspronkelijke financieel herstelplan op te stellen waarin rekening wordt gehouden met deze ontwikkelingen. Laurentius verwacht hierdoor minder versnelling in het financieel herstel dan tot en met 2015 werd gerealiseerd.

Vastgoedsturing en de juiste inzet van de financiële middelen zijn belangrijke elementen, enerzijds om weer een gezonde, wendbare corporatie te worden en anderzijds omdat betaalbaarheid van de woning en de totale woonlasten voor huidige en toekomstige bewoners heel belangrijk is. In samenhang met het financieel herstelplan en de scheiding DAEB/niet-DAEB stelt Laurentius daarom in 2016 ook een nieuwe portefeuillestrategie, strategisch voorraadbeleid en verkoopstrategie op. Daarmee kunnen we in de toekomst méér betaalbare en kwalitatief goede woningen bieden aan mensen met lage inkomens dan we in het oorspronkelijke herstelplan dachten.

Laurentius heeft in 2015 het vermogen van haar dochtervennootschappen versterkt en waar mogelijk activiteiten overgedragen of afgestoten. In 2016 loopt dit door. Hierdoor kunnen in 2016 een aantal vennootschappen geliquideerd worden.

Eind 2015 en begin 2016 heeft Laurentius enkele belangrijke juridische dossiers uit de nasleep van de periode vóór het verscherpt toezicht kunnen afwikkelen. De nog lopende procedures zullen in 2016 naar verwachting nog om aandacht vragen. Daarnaast vraagt de combinatie van deadlineversnelling voor de jaarstukken, invoering van het regime van OOB en OKB (organisaties van openbaar belang en onafhankelijke kwaliteitsbeoordeling) om versnelling en verdere kwaliteitsverbetering van onze planning- en controlcyclus.

De veelheid aan onderwerpen en uitdagingen vraagt van onze mensen een voortdurende monitoring en prioriteitstelling. Hoewel we het best spannend vinden om alles goed en tijdig te realiseren, staan onze mensen er enthousiast en positief in. De werkdruk zal in 2016 onverminderd hoog zijn, daarom geven we ook aandacht aan het behouden van werkplezier en waar nodig versterken we tijdelijk en/of structureel, kwalitatief en kwantitatief onze organisatie.

We gaan in 2016 graag verder met het verbeteren van onze klantgerichtheid en financiële positie door te streven naar een excellente beheerorganisatie, optimale samenwerking met huurders, gemeenten, collega-corporaties en andere belanghouders en een scherpe vastgoedsturing.

Breda 24 mei 2016

Marie-Thérèse Dubbeldam-Ooms
directeur-bestuurder

1. Overleg met huurders

Voor Laurentius zijn onze huurders zowel klant als partner. Als partner zijn onze huurders, als zij dat willen, gratis lid van de vereniging Laurentius. De leden kiezen de ledenraad, het hoogste orgaan binnen Laurentius: de ledenraad is de algemene vergadering van de vereniging Laurentius. Naast de statutaire bevoegdheden waarmee inhoud wordt gegeven aan de zeggenschap van de leden, draagt de ledenraad (mede) zorg voor het bevorderen van de maatschappelijke inbedding van de vereniging én de continuïteit van de vereniging. In hoofdstuk vijf kunt u uitgebreid lezen hoe de ledenraad is samengesteld en wat zij doet.

Als klant kunnen onze huurders invloed uitoefenen op ons beheer en ons beleid door onze wijkbijeenkomsten te bezoeken, te participeren in een van de bewonerscommissies of in een klantenpanel, of als actieve bewoner met een eigen initiatief te komen. Ook kunnen zij (gratis) lid worden van de Huurderskoepel Laurentius.

Nieuw KCC

In 2015 werkte Laurentius met een nieuw Klant Contact Centrum. Door te werken met een nieuw systeem is er een betere samenwerking tussen de medewerkers van de receptie, de telefonie en de afdeling Wonen. Op het scherm verschijnt direct de klantkaart van een huurder die we daardoor sneller en beter van dienst kunnen zijn. Ook hebben we hard gewerkt aan ons huurdersportaal, waarmee klanten hun eigen woonzaken 24 uur per dag en 7 dagen in de week zélf kunnen regelen. Het huurdersportaal komt na een gedegen testfase in april 2016 voor onze klanten beschikbaar.

1.1. Wijkbijeenkomsten

Laurentius vindt het belangrijk om te weten hoe huurders denken over onze manier van werken en om hun inbreng mee te nemen in de dingen die wij doen. Daarom gingen de ledenraad, de directie en het management, de wijkteams en een afvaardiging van de raad van commissarissen in 2015 samen vier avonden op pad in wijken van Laurentius. Na een presentatie was er volop ruimte om met elkaar in gesprek te gaan en vragen te stellen. Van die mogelijkheid werd goed gebruik gemaakt, want er zijn 223 vragen gesteld en beantwoord.

1.2. Bewonerscommissies

Er vonden in totaal 50 overleggen plaats met 31 bewonerscommissies. In totaal vonden er 27 zogenoemde voorjaarsoverleggen en 23 najaarsoverleggen plaats.

In 2015 zetten we de eerste stappen in de verzelfstandiging van de commissies. Veel bewonerscommissies verzorgden nu zelf het verslag van de overleggen. Tijdens de overleggen komen veel technische zaken aan bod. Opzichters en wijkconsulenten werken er aan om vragen zo concreet en volledig mogelijk te beantwoorden. Het doel is te voorkomen dat vragen op een volgend overleg terugkomen. Zo ontstaat er eerder duidelijkheid, waarna bewoners verder kunnen. Naast bewonerscommissies staan de wijkconsulenten ook in contact met huurders die niet de titel bewonerscommissie wensen te dragen, maar wel met Laurentius in contact zijn om hun woonomgeving te bespreken.

We merken dat steeds meer bewonerscommissies zich samen met bewoners actief inzetten in hun complex. Laurentius draagt actieve bewoners een warm hart toe. Dit signaal is één van de redenen dat we aan de slag zijn gegaan met het actieve bewoners beleid, zodat Laurentius de actieve huurders ondersteunt en goed faciliteert.

Aangescherpte regels

Halverwege 2015 werd de Woningwet geïntroduceerd, die nadere regels stelt aan het financieel ondersteunen van bewonersinitiatieven en leefbaarheid. Het doel van de activiteit werd belangrijker: het mag alleen nog over het complex en de directe woonomgeving gaan.

Begrotingen

In 2014 vroegen we de bewonerscommissies een begroting in te dienen voor het jaar 2015. 2015 betref een overgangsjaar en sommige bewonerscommissies ontvingen dan ook een vergoeding die meerdere jaren bestreek. En aantal commissies was gewend geraakt om de standaard vergoeding achteraf in te dienen.

Met de vraag naar een begroting heeft Laurentius een beter en zuiverder overzicht op de jaarlijkse uitgaven vanuit Laurentius aan bewonerscommissies of huurderbelangenverenigingen. De totale uitgaven lagen iets lager dan in 2014. Veel bewonerscommissies vroegen naast hun standaard vergoeding nog een aanvullend budget om activiteiten rondom het complex te organiseren.

Uitgaven Bewonerscommissies:

Stack (2014)	€ 275
Gastakker	€ 273
Sterrebos	€ 42
Voorvang	€ 300
Bisschopshoeve	€ 275
Draaiboom	€ 275
Bisonstraat	€ 290
Breero	€ 275
Green Hills	€ 8
Molenstaete	€ 450
Eekhoornstaete	€ 400
Grote Houw	€ 452
Bergschot c. 17	€ 62
Bergschot	€ 500
Sterrebos	€ 50
De Voore	€ 275
Hof Bavel	€ 275
Poststraat-Jachtlaan	€ 275
Samen Doen	€ 300
Nieuw Wolfslaar	€ 300
Stack (2015)	€ 275
Hadabeco	€ 660
AWVO	€ 300
Lepstede (Kerst 2014)	€ 75
Lepstede	€ 275
Ambachtenlaan	€ 325
Totale uitgaven	€ 7.262

1.3. Klantenpanels

In 2015 waren er panelgesprekken in acht verschillende buurten in Breda met huurders vanaf 55 jaar en ouder. Het doel van deze bijeenkomsten was het gesprek aangaan met onze huurders over alle ontwikkelingen binnen de zorg, zodat wij hun mening en visie leerden kennen. Uit deze gesprekken zijn conclusies en aanbevelingen gekomen waar we ook nog in 2016 verder mee aan de slag gaan. Zo gaat Laurentius bijvoorbeeld samenwerken met Wonen met Gemak, is er een buurtbeheerderpilot gestart en hebben we vervolg overleggen gepland in de Wijk Wolfslaar over wat huurders in de wijk voor elkaar kunnen betekenen.

1.4. Actieve Bewoners

In 2015 is een start gemaakt met het actieve bewoners beleid. De aanleiding voor het vormgeven van dit beleid waren ervaringen met huurders die al actief waren binnen hun complex. Wijkconsulenten zagen dat huurders bereid zijn zich voor hun eigen complex in te zetten. We nemen onze huurders graag serieus, en vormden daarom een passend beleid.

Tijdens de vorming van het beleid werden bestaande actieve bewoners geïnterviewd. Keken we hoe andere corporaties hun beleid ingevuld hebben en vond er overleg met de huurderskoepel plaats. Zo ontstond een gedragen beleidsstuk dat in 2016 voorgelegd wordt aan het MT ter vaststelling.

1.5. Huurderskoepel

De Huurderskoepel Laurentius (HKL) is een van Laurentius onafhankelijke vereniging waar alle huurders van Laurentius (gratis) lid van kunnen worden. Doel van de HKL is het behartigen van de belangen van de huurders van Laurentius; zij is de huurdersorganisatie waarmee Laurentius op grond van de Wet op het overleg huurders verhuurder overleg heeft over haar beleid en beheer. Laurentius informeert de HKL, overlegt waar nodig en vraagt om advies.

Het bestuur van de HKL bestond in 2015 uit de volgende personen:

Mevrouw W.J.A. van Ruiten (Wil), voorzitter

Mevrouw M.E. Ligteringen (Marianne)

Mevrouw M.C. Vonhögen (Mirèse)

De heer J.J.P. Speckens (Han) (teruggetreden per 1 september 2015)

Mevrouw R.P.M. Brosky (Ineke)

Bij de reguliere overleggen (circa zeven per jaar) is namens Laurentius de manager Wonen aanwezig. Afhankelijk van de agenda is ook de directeur-bestuurder, de manager bedrijfsvoering, de medewerker strategisch beleid of een andere medewerker van Laurentius aanwezig. Naast de reguliere overleggen zijn er in 2015 extra overleggen geweest tussen (een delegatie van) de HKL en functionarissen van Laurentius.

In 2015 vroeg Laurentius de Huurderskoepel advies over:

- Huurverhoging 2015 (De HKL heeft zich onthouden van advies)
- Huurverhogingsbeleid 2016-2018 geliberaliseerd (vastgesteld, afgerond)
- Onderhoudsbeleid woon-technische kwaliteitsniveaus mutatie (vastgesteld, afgerond)
- Warmtewet (geïmplementeerd, afgerond)
- Standaard Huurcontracten en algemene huurvoorwaarden (afrondding in 2016)

In coproductie zijn de volgende documenten opgesteld:

- Klusbeleid (vastgesteld, afgerond)
- Omgangscodestructurering en groot onderhoud Breda 2015-2020 (vastgesteld, afgerond)
- Actieve bewonersbeleid (vastgesteld, afgerond)

Overige onderwerpen die in 2015 informatief aan de orde zijn geweest:

- Begroting 2015
- Klantenpanels
- Voortgang Prestatieafspraken Alliantie
- Wijkbijeenkomsten
- Inzet doorstroommakelaar (geïmplementeerd, afgerond)

De bijdrage van Laurentius aan de Huurderskoepel bedroeg in 2015: 11 999,34 euro.

2. Werken aan beschikbaarheid en betaalbaar wonen

Het verhuren van kwalitatief goede en betaalbare woningen aan mensen die niet in hun eigen huisvesting kunnen voorzien, is onze primaire taak.

2.1. Vastgoedbeleid

In het Vastgoedbeleid 2014-2020 (vastgesteld 30-12-2014) is de bijdrage van Laurentius aan de volkshuisvestelijke opgave in de gemeente Breda beschreven. Deze bijdrage is vastgelegd in de Alliantie 2015 t/m 2018 en is mede op basis van het Doelgroepen- en Woonlastenonderzoek van Rigo uit 2014 bepaald. Uit dit onderzoek blijkt dat de omvang van de totale voorraad huurwoningen in de sociale sector in de gemeente Breda voldoende is om nu en de komende jaren te voorzien in de woningbehoefte van de doelgroep. Binnen de totale voorraad huurwoningen in de sociale sector ligt echter een opgave om meer woningen beschikbaar te krijgen in de goedkope en betaalbare prijsklasse.

De bijdrage van Laurentius is als volgt gedefinieerd in het Vastgoedbeleid 2014-2020:

- werkgebied Laurentius is de woningmarktregio: Breda en Alphen-Chaam
- verkoop bezit buitengebied
- geen nieuwbouw tot 2022
- bezuinigen op onderhoud:
 - in stand houden huidig kwaliteitsniveau
 - - focus op complexen met lage conditiescore
 - - kwaliteit van de woningen zo veel als mogelijk in lijn met de wensen van de klant binnen de mogelijkheden van Laurentius
- optimaliseren huurinkomsten: groeien naar een streefhuurniveau van gemiddeld 90% van de maximale huur voor DAEB woningen en naar een marktconforme huur van niet-DAEB woningen
- verkoopstrategie: minimaal €5,7 mln. per jaar (40 à 45 woningen per jaar)
- minimaal 300 goedkope woningen goedkoop houden voor jongeren tot 23 jaar
- minimaal 85% van de voorraad bereikbaar houden voor doelgroep van beleid
- (DAEB, 6.000 won.)
- maximaal 15% van de voorraad inzetten voor de doelgroep (lage) middeninkomens (niet-DAEB)
- blijvende inspanning leefbaarheid: Wisselaar, Muizenberg/Kesteren en Heuvel/Tuinzicht

De focus van Laurentius ligt op de primaire en secundaire doelgroep (doelgroep van beleid). Senioren bedienen we met de bestaande voorraad. Vanaf september 2015 onderzoekt een doorstroommakelaar de mogelijkheden om ouderen door te laten stromen naar woningen die beter passen bij hun levensfase. Vooralsnog zijn de resultaten beperkt, omdat het beschikbare aanbod vaak niet betaalbaar is.

Op korte termijn kan Laurentius geen nieuwbouw ontwikkelen en vinden er geen grootschalige aanpassingen plaats in de bestaande voorraad.

Laurentius wil graag de middeninkomens helpen daar waar zij kan. Voorwaarde is dat dit bijdraagt aan de primaire doelstelling, namelijk het huisvesten van de doelgroep van beleid.

Er is geen concrete doelstelling voor de verduurzaming van de woningvoorraad. Momenteel vindt verduurzaming plaats via planmatig onderhoud en door verbeteringen bij mutatie. In 2016 worden in de Alliantie concrete afspraken gemaakt voor de verduurzaming van de woningvoorraad in de gemeente Breda. In 2017 zal dat het geval zijn voor de gemeente Alphen-Chaam.

2.2. Streefhuurbeleid

Het streefhuurbeleid is het resultaat van enerzijds de opgave om voldoende woningen goedkoop, betaalbaar en bereikbaar te houden in Breda en anderzijds voldoende huuropbrengsten te realiseren voor de continuïteit van de organisatie.

In het vastgoedbeleid is per complex de streefhuur bepaald die we willen realiseren bij woningtoewijzing of in stapjes via de jaarlijkse huurverhoging. De streefhuur heeft een duidelijke relatie met:

- de kwaliteit van de woning
- de prijs-kwaliteitverhouding
- de ligging
- de populariteit
- de doelgroep
- of een combinatie van bovenstaande zaken

Laurentius wil bij mutatie een gemiddelde streefhuur van minimaal 90% van de maximale huur realiseren. Daarmee houden we voldoende huurwoningen betaalbaar voor onze doelgroep. In 2015 bedroeg de gemiddelde huur 73% van de maximale huur (DAEB: 73,4%, niet-DAEB: 86,9%).

Huurverhogingsbeleid geliberaliseerd

In 2015 werd besloten dat in de periode 2016-2019 huurders met een geliberaliseerde huurwoning een jaarlijkse huurverhoging krijgen van maximaal inflatie + 2% (waarbij geldt dat inflatie nooit minder is dan 0). De Huurderskoepel en Laurentius zijn blij dat zij deze afspraak voor de komende jaren konden maken en zo duidelijkheid kunnen geven over de huurverhoging in dit segment.

Huurverhoging

Laurentius heeft in 2015 de wettelijk toegestane mogelijkheden voor de huurverhoging benut, inclusief de inkomensafhankelijke huurverhoging.

- De huurprijzen van onze woningen stegen in juli 2015 met gemiddeld 2,01% (2014: 3,66%).
- De gemiddelde netto huurprijs per 30 juni 2015 bedroeg 577,82 euro (2014: 565,00 euro).
- De gemiddelde netto huurprijs per 1 juli 2015 bedroeg 589,89 euro (2014: 584,75 euro).

2.3. Woningtoewijzing

De inschrijving en registratie van woningzoekenden in de gemeente Breda is in handen van de samenwerkende woningcorporaties Laurentius, AlleeWonen en WonenBrebreg. Laurentius verzorgt ook de inschrijving en registratie van woningzoekenden in de gemeenten Alphen-Chaam.

Voor het aanbieden van huurwoningen in de gemeente Breda werken we met de websites Klik voor Wonen en Klik voor Kamers. Vanaf december 2012 vindt de registratie van woningzoekenden en het aanbieden van onze woonruimtes in Chaam en Galder ook plaats in Klik voor Wonen. Sinds december 2012 zijn ook de woningcorporaties uit de gemeenten Moerdijk, Halderberge en Etten-Leur aangesloten bij Klik voor Wonen. Per 1 april 2014 sloten ook AlleeWonen Roosendaal en Woningstichting Geertruidenberg zich aan. Vanaf 25 januari 2016 gaan nog drie corporaties in ons werkgebied hun woningen via Klik voor Wonen verhuren. De voorbereiding voor de deelname van Goed Wonen, Volksbelang Made en Mooiland (voor zover hun woningen binnen de regio van Klik voor Wonen staan) zijn in volle gang.

Door deze ontwikkelingen is een regionaal systeem voor woonruimtebemiddeling ontstaan en kunnen we met Klik voor Wonen in een groot gebied de woningzoekenden bedienen. Via de website van Klik voor Wonen bieden we niet alleen sociale huurwoningen aan, maar ook woningen in de vrije sector en koopwoningen. Alleen studentenkamers bieden we aan via de website Klik voor Kamers. Hiermee kunnen we de verschillende doelgroepen op de woningmarkt beter bedienen en de doorstroming bevorderen.

Het aanbieden van woningen in Breda via www.klikvoorwonen.nl gaat via de volgende modellen:

- Aanbodmodel: zelf reageren, toewijzing op basis van inschrijfduur.
- Direct te huur: wie als eerste reageert, krijgt de woning.
- Lotingmodel: zelf reageren, iedereen heeft gelijke kansen.
- Koopmodel: zelf reageren, kansen worden bepaald door financieringsmogelijkheid.

Het aanbieden van studentenkamers via www.klikvoorkamers.nl gaat via de volgende modellen:

- Aanbodmodel: zelf reageren, toewijzing op basis van inschrijfduur (voor zelfstandige studentenflats).
- Lotingmodel: zelf reageren, iedereen heeft gelijke kansen (voor kamers).

In het eerste kwartaal 2015 zijn de Bredase corporaties gestopt met het optiemodel. Het verhuurproces van woningen in het optiemodel verliep uiterst moeilijk, de woningen moesten vaak worden aangeboden. Het ging om woningen die voorheen populair waren, maar waarvoor nu enkele honderden kandidaten werden aangeschreven, voordat een woning werd verhuurd. Hoewel de Gemeenschappelijke Huurderskoepel (HKL) hier negatief tegenover stond, zijn de optie-woningen overgebracht naar het aanbodmodel.

Vanaf 3 november 2015 biedt Klik voor Wonen de huurwoningen aan volgens de nieuwe wettelijke regels van 'het passend toewijzen'. Dit houdt in dat een woningzoekende een huurwoning krijgt aangeboden waarvan de huurprijs past bij het huidige (huishoud-)inkomen. De overheid wil met deze maatregel voorkomen dat huishoudens met de lagere inkomens in te dure woningen gaan wonen. Dat betekent dat klanten met lage inkomens niet meer mogen kiezen voor een duurdere woning.

Woningzoekenden regio Klik voor Wonen

In 2015 hebben 11.600 personen zich nieuw ingeschreven bij Klik voor Wonen. Dat is iets meer dan in 2014 (10.700). Het aantal uitgeschreven woningzoekenden zonder acceptatie was 20% van het aantal ingeschreven woningzoekenden in 2015. In 2015 is dit percentage 17% van de woningzoekenden.

Het aantal actieve woningzoekenden is toegenomen van 13.093 in 2014 tot ruim 13.600 in 2015. Het aandeel actieven op de totale groep woningzoekenden schommelt al jaren rond de 25%.

Tabel 1-2: Overzicht verdeling woningzoekenden naar actief en passief

	2013		2014		2015	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Inschrijvingen						
Actieve inschrijvingen	11.104	26,37%	13.093	25,20%	13.639	25,1%
Passieve inschrijvingen	30.999	73,63%	38.856	74,80%	40.630	74,9%

Van de actief woningzoekenden behoorde 30% tot de doelgroep starters. Dat zijn een- en tweepersoonshuishoudens tot 23 jaar, inclusief studenten, die in een onzelfstandige woning (kamer) wonen en op zoek zijn naar een zelfstandige woning in de gemeente Breda. Zo'n 3% behoorde tot de groep spoedzoekers, 43% tot de wensverhuizers en 22% tot de categorie overige woningzoekenden. Ten opzichte van 2014 is in deze verhouding niets veranderd.

In 2015 was de gemiddelde wachttijd voor een woningzoekende uit de primaire doelgroep die een huurwoning van Laurentius accepteerde 3,6 jaar. De totale gemiddelde wachttijd voor de primaire doelgroep was 3,8 jaar. Voor een sociale huurwoning varieert de wachttijd: van 1,8 jaar voor een goedkope woning tot 4,3 jaar voor een betaalbare woning en 4,7 jaar voor een bereikbare woning. Voor een geliberaliseerde woning is de wachttijd gemiddeld 2,9 jaar. In 2016 maken we afspraken met de gemeente, de Gemeenschappelijke HuurdersKoepels en onze twee collega-corporaties in Breda over wat we acceptabele wachttijden vinden voor Breda.

Van de ingeschreven woningzoekenden met een inkomen tussen 34.911 en 44.000 euro waren in 2015 bijna 700 personen actief. Het aantal actief woningzoekenden met een inkomen boven de 44.000 bedraagt ook circa 700 personen.

Urgentiebeleid

Samen met AlleeWonen en WonenBreda verzorgt Laurentius de urgentiebepaling in Breda. Er is sprake van urgentie in geval van calamiteiten (zoals brand) en levensbedreigende situaties. In 2015 is twee keer sprake geweest van een dergelijke situatie waarvoor woonruimte ter beschikking is gesteld.

De andere woningzoekenden die voorrang kregen op een woning van Laurentius, ontvingen dit in het kader van Maatschappelijke Opvang (21 woningen), vergunninghouders (38 woningen) en WMO-kandidaten (2 woningen). In 2015 heeft Laurentius geen herstructureringskandidaten met voorrang geholpen aan een woonruimte.

Verhuringen en passendheid

In 2015 heeft Laurentius in totaal 692 keer een woning verhuurd in alle gemeenten waar wij dat jaar actief waren (2014: 653 keer).

In ons kerngebied (gemeenten Breda en Alphen-Chaam) verhuurden we in totaal 559 keer een woning in 2015, waarvan:

- 498 via Klik voor Wonen en 61 buiten Klik voor Wonen aan bijzondere doelgroepen als cliënten uit de maatschappelijke opvang en statushouders.
- 449 keer (80%) een sociale huurwoning met een huurprijs tot en met 710,68 euro,
- waarvan we 21 woningen verhuurden via een instelling (2014: 13).
- 110 keer (20%) een dure huurwoning met een huurprijs vanaf 710,68 euro.

In het buitengebied verhuurden wij 133 keer een woning, waarvan 96 met een huurprijs vanaf 710,68 euro.

Conform het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) laten wij in de volgende tabellen zien hoe de verdeling is van de toegewezen woningen in 2015 per huurcategorie in relatie tot het huishoudinkomen, in het kader van de Wet op de huurtoeslag.

Regio Breda

Toewijzingen via Klik voor Wonen in 2015 in regio Breda naar inkomensdoelgroep en huursegment

	Goedkoop		Betaalbaar		Bereikbaar		Vrije sector		Totaal Klik	
Alphen-Chaam										
Doelgroep	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Primair			2	22,2%	6	66,7%	1	11,1%	9	64,3%
Secundair					4	100,0%			4	28,6%
Middeninkomen							1	100,0%	1	7,1%
subtotaal			2	14,3%	10	71,4%	2	14,3%	14	100,0%
Breda										
Doelgroep	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Primair	7	2,2%	109	33,9%	191	59,3%	15	4,7%	322	66,5%
Secundair			14	20,9%	44	65,7%	9	13,4%	67	13,8%
Middeninkomen			4	15,4%	4	15,4%	18	69,2%	26	5,4%
Hoog inkomen			2	2,9%	1	1,5%	66	95,7%	69	14,3%
subtotaal	7	1,5%	129	26,7%	240	49,6%	108	22,3%	484	100,0%
Totaal Klik										
	7	1,4%	131	26,3%	250	50,2%	110	22,1%	498	100,0%

Toewijzingen via Klik voor Wonen in 2015 in regio Breda naar inkomensdoelgroep en leeftijd

	Tot 23 Jaar		Vanaf 23 tot 65 jaar		Vanaf 65 jaar en ouder		Totaal Klik	
Doelgroep	Aantal acceptaties	%	Aantal acceptaties	%	Aantal acceptaties	%	Aantal acceptaties	%
Alphen-Chaam								
Primair			6	66,7%	3	33,3%	9	64,3%
Secundair			2	50,0%	2	50,0%	4	28,6%
Middeninkomen			1	100,0%			1	7,1%
subtotaal			9	64,3%	5	35,7%	14	100,0%
Breda								
Primair	22	6,83%	228	70,8%	72	22,4%	322	66,5%
Secundair	1	1,49%	45	67,2%	21	31,3%	67	13,8%
Middeninkomen	3	11,54%	19	73,1%	4	15,4%	26	5,4%
Hoog inkomen			57	82,6%	12	17,4%	69	14,3%
subtotaal	26	5,37%	349	72,1%	109	22,5%	484	100,0%
Totaal Klik								
	26	5,22%	358	71,9%	114	22,9%	498	100,0%

Buitengebied

	Goedkoop		Betaalbaar		Bereikbaar		Vrije sector		Totaal	
Buitengebied										
Doelgroep	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Primair totaal			3	2,3%	21	15,8%	3	2,3%	27	20,3%
Primair 1p			2	1,5%	8 (1*)	6,0%				
Primair 2p			1	0,8%	11 (1*)	8,3%				
Secundair totaal			5	3,8%	8	6,0%			13	9,8%
Secundair 1p			5	3,8%	7	5,3%				
Secundair 2p					1	0,8%				
Middeninkomen							93	69,9%	93	69,9%
Totaal			16	12,0%	56	42,1%	96	72,2%	133	100,0%

* Inkomensgegevens niet volledig (m.b.t. Dortmunderkade 107)

Europese regelgeving

De Europese richtlijn voor het aanbieden van sociale huurwoningen door woningcorporaties geeft aan dat we ten minste 90% van de jaarlijks vrijkomende sociale huurwoningen (tot 710,68 euro) moeten aanbieden aan mensen met een huishoudinkomen tot 34.911 euro.

Voordat we een huurwoning toewijzen, controleren we het huishoudinkomen aan de hand van een inkomensverklaring van de belastingdienst die de aspirant-huurder ons overlegt.

In 2015 wees Laurentius in totaal 97,8% van alle verhuurde sociale huurwoningen in en buiten Breda toe aan woningzoekenden met een huishoudinkomen lager dan 34.911 euro (475 van de 486 woningen). Hiermee voldoet Laurentius uitstekend aan de voorgeschreven richtlijn.

Aanbieden van sociale huurwoningen tot en met 710,68 euro aan woningzoekenden met een huishoudinkomen tot 34.911 euro					
Aantal verhuurde sociale huurwoningen (tot 710,68 euro) in 2015:					
	Totaal	Aantal binnen de norm van 34.911 euro	Aantal boven de norm van 34.911 euro	Percentage binnen de norm van 34.911 euro	Percentage boven de norm van 34.911 euro
Regio Breda	449	438	11	97,8%	2,2%
Buitengebied	37	37	0	100,0%	0,0 %
Totaal	486	475	11	97,8%	2,2%

Mutatiegraad

In 2015 bedroeg de mutatiegraad 8,5% ($=692/8.108*100$) (2014: 7,2%), gebaseerd op 692 woningmutaties (2014: 573). In 2015 leverden we, net als in 2014 geen nieuwbouwwoningen op. Huurwoningen die vrijkomen en bestemd zijn voor verkoop, renovatie of herstructurering, neemt Laurentius (tijdelijk) uit de exploitatie. In 2015 hebben wij geen huurwoningen gesloopt. Ook hebben we in 2015 geen huurwoningen tijdelijk uit exploitatie genomen vanwege renovatie, of herstructurering.

Acceptatiegraad

In 2015 bedraagt de acceptatiegraad van de woningen van Laurentius in Breda 2,5 (2014: 2,1). Dat wil zeggen dat er in 2015 gemiddeld 2,5 aanbiedingen nodig waren voor het verhuren van een woning.

Leegstand

De totale leegstand over 2015 is gedaald met 33%. Dit komt neer op een bedrag van ruim 200.000 euro. Van de gemuteerde woningen is 7% meer aansluitend verhuurd. Het percentage aansluitende verhuringen is gestegen van 30% in 2014 naar 37% in 2015. De terugdringing van de leegstand en de stijging van het aantal aansluitende verhuringen is onder andere bereikt door het LEAN maken van het verhuurmutatieproces, de bewustwording van verhuurmakelaars en opzichters is vergroot met betrekking tot het terugdringen van leegstand en er zijn effectieve werkbeschrijvingen gemaakt.

Huisvesten mensen vanuit maatschappelijke opvang

Een deel van de studentenwoningen aan de Tramsingel stellen we beschikbaar voor cliënten van de Stichting Maatschappelijke Opvang. In 2015 werkten we veel samen met instellingen die zich inzetten voor maatschappelijke opvang. De gezamenlijke corporaties en opvanginstellingen in Breda maakten afspraken over het aantal beschikbaar te stellen woningen aan de maatschappelijke opvang. De taakstelling van door de corporaties beschikbaar te stellen woningen betrof voor 2015 in totaal 85 woningen, waarvan 25 door Laurentius (30%). Het aantal aanvragen van instellingen bleef echter beperkt tot 19.

Statushouders

De taakstelling voor de huisvesting van statushouders van de gemeente Breda kwam in 2015 uit op 365 personen, inclusief de achterstand van 2014 (58 personen). De Bredase corporaties hebben in totaal 343 statushouders gehuisvest. De achterstand is daardoor ultimo 2015 teruggelopen tot 22 personen.

Laurentius was verantwoordelijk voor de huisvesting van 107 personen (30%). In 2015 heeft Laurentius woningen beschikbaar gesteld voor de huisvesting van 92 statushouders. Hiermee hebben we onze doelstelling net niet gehaald.

In Chaam hebben we alleen samenwerkingsafspraken over het ter beschikking stellen van woningen aan statushouders. Daar hebben we de afspraak om twee woningen te leveren gerealiseerd.

Samenvattend overzicht huisvesting MO-clënten en statushouders

	Doel	Gerealiseerd
MO-clënten (uitstromers uit de maatschappelijke opvang)	25	19
Vergunninghouders Breda	107	92
Vergunninghouders Chaam	2*	2*

*Betreft aantal beschikbaar gestelde woningen.

Kengetallen verhuur

	2015				2014			
	totaal	breda	alphen/chaam	overig	totaal	breda	alphen/chaam	overig
aantal per 1 jan.	8.439	7.350	237	852	8.486	7.396	238	852
bij:								
nieuwbouw								
aankoop								
herclassificaties	8	-1	9					
af:								
gesloopt								
verkocht	-95	-95			-47	-46	-1	
aantal per 31 dec.	8.352	7.254	246	852	8.439	7.350	237	852

** inclusief het woningbezit van aan Laurentius gelieerde bv's, waarvan Laurentius 100 % aandeelhouder is.

2.4. Bijzondere aandachtsgroepen

Binnen de groep huishoudens met een laag inkomen onderscheiden we de volgende bijzondere aandachtsgroepen:

- Senioren
- Mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking
- Starters
- Studenten
- Mensen in de maatschappelijke opvang
- Statushouders

Senioren

In 2015 verhuurden wij in de regio Breda 119 woningen aan mensen van 65 jaar en ouder (2014: 118). Daarvan betrof het 91 woningen in het sociale en 28 woningen in het geliberaliseerde segment.

In 2015 verhuurden wij 34 aanleunwoningen met levering van zorg, waarvan 29 aan senioren. Sinds 2012 is de zorgzwaarte bepalend voor de toewijzing van zorgwoningen. Samen met de zorgleveranciers in Breda kunnen we zo beter inspelen op de behoefte van de klant.

Mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking

In 2015 had Laurentius 274 woningen beschikbaar voor mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking die gehuisvest waren via een instelling. Dit aantal is gelijk aan 2014. Het aantal mutaties via instellingen hebben wij niet in beeld.

Starters

In 2015 heeft Laurentius 171 (2014: 93) woningen verhuurd aan starters. Onder starters verstaan wij huishoudens die niet beschikken over zelfstandige huisvesting óf wonen in een zelfstandige studentenwoning van één van de drie Bredase woningcorporaties. Starters zijn jonger dan 28 jaar. De toename is vooral het gevolg van een toename van de groepen statushouders en van cliënten met woonbegeleiding die Laurentius in 2015 gehuisvest heeft.

Studenten

In 2015 hebben we 36 (2014: 24) woningen verhuurd aan studenten (36 zelfstandige en 0 onzelfstandige woningen).

Maatschappelijke opvang

De doelstelling voor maatschappelijke opvang is niet gehaald. Reden is met name dat we geen woningen met een geschikte huurprijs hadden voor deze doelgroep. Het gaat voornamelijk om alleenstaanden met een minimum inkomen. Daarom is er in de loop van 2015 voor gekozen om de huurprijzen te verlagen, zodat we MO-kandidaten een woning kunnen toewijzen. In 2015 is 12 keer de huurprijs verlaagd van de 21 toewijzingen maatschappelijke opvang. Dit kostte ons in 2015, 700 euro per maand aan huurinkomsten (op basis van 12 toewijzingen waarvan de huurprijs is verlaagd). Deze kosten lopen in 2016 verder op om deze doelgroep te blijven bedienen.

Vergunninghouders

De doelstelling voor 2015 is niet gehaald. Ook hiervoor geldt dat we huurprijsverlaging zijn gaan toepassen. De huurderiving loopt inmiddels op naar 3400 euro per maand (31 toewijzingen). Deze groep is extra lastig te plaatsen, omdat de mannen vaak eerst komen en de rest van het gezin, vrouw en kinderen (gezinshereniging), pas na een half jaar of later volgen. De huurprijs van de woning is dan passend gemaakt voor een alleenstaande. Op het moment dat het gezin arriveert mogen we de huurprijs niet aanpassen. Voor 2016 is de taakstelling enorm (145 vergunninghouders), we monitoren de aantallen wekelijks om op koers te blijven. De kosten van huurprijsverlaging worden maandelijks gerapporteerd. In 2015 zijn we gestart met de voorbereiding voor creatieve oplossingen, zoals kamerverhuur/gebruiken van leegstaand bedrijf- onroerendgoed en te koop staande woningen inzetten voor vergunninghouders. In 2016 staat een eerste invulling van kamergewijze verhuur van enkele grote woningen gepland. In drie woningen huisvesten we dan twaalf alleenstaande vergunninghouders.

Passend toewijzen

Vanaf 3 november 2015 wordt via Klik voor Wonen gewerkt met de nieuwe Woningwet. Hierdoor kunnen woningzoekenden alleen nog reageren op woningadvertenties die passen bij hun inkomen. De verwachting is dat deze wet in combinatie met hoge huurprijzen in 2016 voor meer leegstand zorgt, omdat bijvoorbeeld bij de berekening van het inkomen het vermogen niet mee telt. Dit betekent voor senioren met alleen AOW en een eigen woning, dat als ze deze woning verkopen ze alleen in de bereikbare sector mogen huren, terwijl deze doelgroep graag in een luxe appartement wil wonen. Daarnaast komen er maar een beperkt aantal woningzoekende in aanmerking voor een woning en deze woningzoekende heeft meer keuze op de markt. Sinds de inwerkingtreding van de Woningwet op 1 juli 2015 kwamen er onduidelijkheden en foutjes naar boven. Om die te herstellen heeft het ministerie van BZK reparatievoorstellen in de vorm van een 'Veegwet' gemaakt. Deze treedt op 1 juli 2016 in werking. De veegwet is een wet waarin er reparatie plaatsvindt van een stukje woningwet.

Bedrijfsruimtes

Voor de verkoop en verhuur van bedrijfsruimtes zijn voor het jaar 2015 geen bijzonderheden te melden. In 2016 starten we met LEAN BOG. Dit om het proces efficiënter en effectiever in te richten. Tevens worden er intern en extern nieuwe afspraken gemaakt die dit verhuurproces ten goede komen. Het uiteindelijke doel is de leegstand te beperken, de opbrengsten te optimaliseren en een gedeelte van de werkzaamheden onder te brengen in het dagelijkse mutatieproces bij alle verhuurmakelaars.

Verkoop

Het verkoopresultaat over 2015 is bijna een verdubbeling van de begroting. Een totale opbrengst van 15,5 miljoen euro. Er zijn ruim 50% meer woningen verkocht en ondanks deze toename zijn de leegstandskosten gedaald. Afgelopen jaar zijn meerdere woningen verkocht zonder advertentie, maar vanuit het bestand woningzoekenden bij de makelaars. Hierdoor zijn ook opstart/advertentiekosten bespaard. In 2016 integreren we de LEAN-methode verder in het verkoopproces met als uiteindelijk doel dat alle verhuurmakelaars een gedeelte van de verkoopwerkzaamheden doen.

2.5. Ontwikkeling huurachterstanden

De totale huurachterstand is gelijk gebleven met 2,07% in zowel 2014 als 2015.

De huurachterstand van het woningbezit is gedaald van 1,96 % (2014) naar 1,89% in 2015. Door er meer bovenop te zitten en eerder in het proces actie te ondernemen heeft geresulteerd in een daling van de huurachterstand. De huurachterstand van de bedrijfsruimtes en het overig onroerend goed is gestegen van 7,96% (2014) naar 11,98% in 2015. De oorzaak moet worden gevonden in de economische situatie voor het MKB. De kleine middenstanders waar Laurentius aan verhuurt verkeren in zwaar weer en ze hebben moeite om de vaste lasten te betalen.

Oninbare huren en de herstelkosten

In 2015 hebben wij een bedrag van 55.947 euro (2014: 40.689) afgeboekt aan oninbare huren en herstelkosten. Jaarlijks fluctueert het aantal en de omvang van de afboekingen. Dit is afhankelijk van het aantal zogenaamde 'noorderzonners' en afrekeningen die via de deurwaarder lopen.

Huurincasso en ontruiming

In 2015 hebben we 14.831 (2014: 14.546) betalingsherinneringen verstuurd, waarvan:

- 7.132 eerste herinneringen (2014: 7.435).
- 5.649 tweede herinneringen (2014: 5.157).
- 2.050 aanmaningen (2014: 1.954)

Uiteindelijk hebben we 170 zaken overgedragen aan de deurwaarder (2014: 155). In 64 gevallen is aangekondigd dat we een woning zouden ontruimen (2014:72).

In 2015 moesten we in totaal 16 woningen daadwerkelijk ontruimen. In 2014 lag dit aantal op 13 woningontruiming en in 2013 op 15.

Het aantal huurders met huurachterstand is ongeveer gelijk gebleven (van 817 naar 815). Het gemiddelde bedrag aan huurachterstand per huurder is iets lager geworden (van 1.443 euro naar 1.385 euro).

LEAN-traject huurincasso

Vanaf februari 2015 zijn we begonnen met het LEAN-traject. Dit heeft in 2015 geresulteerd in onder andere:

- Automatische incasso formulier verwerkt op het acceptatieformulier.
- Meerdere incasso data voor de huurders
- Vervroegen van de prolongatie
- Data beter op orde
- SLA's deurwaarder
- Voorbereiding deurwaardersportaal

Preventieve (schuld)hulpverlening

Voor het aanpakken van complexe probleemsituaties, waarbij het niet alleen hoeft te gaan om schulden, maken wij gebruik van preventieve woonbegeleiding van de Stichting Maatschappelijke Opvang (SMO) en preventieve huisbezoeken van het Instituut voor Maatschappelijk Welzijn (IMW). Dit doen we samen met de andere Bredase corporaties.

De verschillen tussen preventieve woonbegeleiding en preventieve huisbezoeken:

Preventieve huisbezoeken

Het doel is vroegtijdig en kortdurend

Interveniëren en doorverwijzen.

Idealiter zetten we dit in een vroeg stadium in.

Onregelmatig betaalgedrag is voldoende.

Dit bieden we vrijblijvend aan.

Preventieve woonbegeleiding

Het doel is het bieden van een intensief begeleidingsprogramma.

Dit passen we vooral toe bij de 'zwaardere gevallen' waarbij onder meer de deurwaarder al een rol speelt.

Dit heeft een voorwaardelijk karakter.

De samenwerking met SMO en IMW verliep goed. Maandelijks levert IMW een rapportage over de voortgang. Er vindt per kwartaal structureel overleg plaats. Laurentius blijft hier ook in 2016 aandacht aan besteden met IMW, de samenwerking met SMO is per 1 januari 2016 gestopt omdat huurders de hulp van SMO zelf via een beschikking kunnen aanvragen.

3. Werken aan goede woonkwaliteit

In 2015 is Laurentius verder gegaan met het professionaliseren van het onderhoud van onze vastgoedportefeuille. Een schone, hele en veilige woning zorgt voor een tevreden klant en het op orde brengen van de data zorgt voor inzicht en sturingsmogelijkheden wat bijdraagt aan de bedrijfscontinuïteit.

Professioneel Opdrachtgeverschap

Het Inkoop- en Aanbestedingsbeleid is opnieuw vastgesteld. Dit biedt een kader waarmee we het beschikbare geld doelmatig en rechtmatig besteden en transparant zijn in hoe wij zaken inkopen. Hiermee bedoelen we:

- Ingekochte diensten en producten zijn van voldoende kwaliteit en sluiten aan bij de behoefte van de klant en/of Laurentius (niet minder, maar ook niet méér dan nodig);
- Het bewerkstelligen van goede (marktconforme) inkooprijzen;
- Het (interne) inkoopproces en de samenwerkingen met opdrachtnemers zijn geoptimaliseerd en dragen bij aan het realiseren van de doelstellingen van Laurentius;
- Er wordt integer en professioneel gehandeld (we zijn 'in control').

In 2015 zijn we gestart met een pilot om Planmatig schilderwerk, prestatiegericht aan te besteden. Met deze werkwijze gaan we in 2016 door.

Onderhoudskosten marktconform

Bijna alle onderhoudscontracten en raamcontracten met eenheidsprijzen zijn in 2015 opnieuw aanbesteed. Het aantal contractpartijen is hiermee teruggebracht tot een beheersbaar aantal waardoor de administratieve handling teruggedrongen is. Het Service Level en de kwaliteit ligt nu goed vast en de prijzen zijn marktconform gemaakt waardoor er op het onderhoud een besparing is gerealiseerd: we kunnen dus méér doen voor onze klanten van hetzelfde geld.

Eenheidsprijzen dagelijks onderhoud marktconform

In 2015 hebben we nieuwe marktconforme scherpe eenheidsprijzen voor dagelijks onderhoud afgesproken met de wijkaannemers (bouwkundig/loodgieter/elektricien). Om deze scherpe eenheidsprijzen af te kunnen spreken hebben we een selectie moeten maken in het aantal aannemers, zodat er voor de overgebleven onderhoudspartners (van 12 naar 6) voldoende omzet overblijft die de scherpe eenheidsprijzen rechtvaardigen. Hierdoor konden we méér doen voor onze klanten voor hetzelfde geld.

BTW teruggaafverzoek aanleg openbare ruimte

Tijdens de nieuwbouwperiode 2004-2014 hebben we veel openbare ruimtes aangelegd en geleverd aan de gemeente. Voor deze werkzaamheden hebben we btw betaald. Bij de belastingdienst hebben we hiervoor in 2015 een teruggaafverzoek ingediend en de verwachting is dat de belastingdienst hierover in 2016 een besluit neemt.

Veiligheid

Op de volgende veiligheidsthema's zijn we actief geweest:

Asbest

50% van ons bezit hebben we geïnventariseerd op asbest. Ruim 130 woningen bleken niet-hechtgebonden asbest te bevatten. In nauwe samenwerking met de huurders is in ongeveer 100 woningen gesaneerd. De overige 30 saneren we bij mutatie, omdat de huurder nu niet wil. In 2016 wordt de wetgeving voor het verwijderen van niet-hechtgebonden asbest aangescherpt. De saneringskosten stijgen hierdoor fors. We gaan daarom door met het inventariseren en verwijderen van dit type asbest.

Valbeveiligingen

De daken die we in 2015 vernieuwd hebben, voldoen aan de wettelijk vereiste veiligheidsvoorschriften. Voorafgaand aan de werkzaamheden zijn dak risico-inventarisaties (door een onafhankelijke deskundige) verricht. De verbeterpunten zijn meegenomen in de aanbesteding en uitvoering.

Open gasgestookte toestellen

We zijn in 2016 gestart met het inventariseren van open gasgestookte toestellen in onze woningen. Deze zorgen namelijk voor een verhoogd risico op koolmonoxidevergiftiging. Het betreft een 40-tal open toestellen die in 2016 nog vervangen worden voor een bedrag van ongeveer € 60.000,-

Legionella

Laurentius beschikt over het programma Legionella-Check. Risicocomplexen zoals woonzorgcomplexen en complexen met veel ouderen worden hiermee op afstand in de gaten gehouden. Met zorginstellingen zijn afspraken gemaakt over het dagelijkse beheer. Laurentius blijft echter verantwoordelijk voor het voorkomen van legionellabesmettingen. Na analyses van de Legionella-Check-data zijn de installaties die een verhoogd risico liepen, aangepast.

Brandpreventie

In overleg met de gemeente en de brandweer Breda gaan we een plan van aanpak maken om een aantal gebouwen brandveiliger te maken. Hiermee zorgen we ervoor dat de huurders, die hulpbehoevender worden veilig in de gebouwen kunnen blijven wonen. De eerste nadruk zal liggen op kwetsbare doelgroepen.

Gemiddelde conditiescore

In 2015 hebben we van de resterende 15% van het woningbezit de conditie laten meten conform de NEN 2767 methode, nadat we in 2014 al 85% hadden laten meten. De gemiddelde conditiescore op complexniveau is 2, dat zeer goed is.

Er zijn echter wel gebouwelementen die een score 4 (=matig) hebben. Op deze elementen ligt de focus in het Planmatig Onderhoud voor 2015-2019. De bedoeling is om de gemiddelde conditiescore van 2 op complexniveau te handhaven.

Onderhoudsbeleid

We hebben in 2015 de "Woontechnische kwaliteit richtlijn Mutaties" ingevoerd na een positief advies van onze Huurderskoepel waarmee we onze woningen bij mutatie op het hedendaags niveau brengen die de streefhuur rechtvaardigt. We onderscheiden het kwaliteitsniveau "Basis" voor DAEB-woningen en "Comfort" voor Niet-DAEB-woningen.

Klusbeleid

Het nieuwe Klusbeleid is in 2015 ingevoerd. De huurder hoeft nu voor de meeste klussen geen toestemming meer te vragen. De huurder is vrij in het uitvoeren van de klus. Op de website staan tips en richtlijnen. We staan hiermee naast de klant als faciliterende partner.

Serviceabonnement

Om te besparen op de onderhouds- en reparatiekosten heeft Laurentius de herstelverplichtingen zoals vastgelegd in het Besluit Kleine Herstellingen bij de huurder teruggelegd. Met de invoering van het Service Abonnement zorgen we ervoor dat de huurder zelf kan bepalen of ze zelf kleine herstellingen verricht of dit door een specialist laat doen. Na de introductie hebben al ongeveer 2400 huurders een service abonnement afgesloten. De invoering van het serviceabonnement levert een kostenbesparing op van ca € 120.000,00.

In 2015 zijn de voorbereidingen getroffen om per 1-1-2016 het gehele serviceabonnement onderhoud af te kopen bij de twee bouwkundige wijk-aannemers. Hiervoor is een afkoopbedrag per abonnee per maand afgesproken, waarbij we per kwartaal bekijken wat de daadwerkelijke kosten zijn geweest tegenover de vaste prijs per abonnee. Eind 2016 zullen we het verschil verrekenen. We verwachten hiermee ongeveer 1000 facturen minder in behandeling te hebben.

Apart ontstoppingsfonds

Vanwege de btw heffing op rioolontstopping is dit niet opgenomen in het Service Abonnement maar ondergebracht in een apart Ontstoppingsfonds. Na de introductie hebben al ongeveer 4000 huurders zich aangemeld voor dit fonds. Hiervoor is een aparte aanbesteding gehouden wat geresulteerd heeft in een kostenbesparing van ongeveer 75.000 euro.

Warmtewet

Voor de complexen met collectieve verwarmingsinstallaties zijn we gehouden aan de Warmtewet. In 2015 hebben we voorbereidingen getroffen zodat we per 2016:

- Voldoen aan de eisen van de Warmtewet
- Warmtekosten afrekenen op basis van een kalenderjaar
- Op een nieuwe wijze afrekenen met een aparte afrekening
- Met de betreffende huurders een leveringscontract sluiten (Model Aedes & Woonbond)
- Complexen/woningen technisch aanpassen om conform de warmtewet verbruiken meten en afrekenen.

3.1. Samenstelling van ons woningbezit

Laurentius had eind 2015 in totaal 8.352 woningen (2014: 8.439). Bijna 7.500 daarvan liggen in ons primaire werkgebied (7.254 in Breda en 238 in Alphen-Chaam). Behalve woningen hebben wij ook 1.280 garages/bergingen/parkeerplaatsen (in 2014: 1.287), 83 commerciële ruimten en 230 overige objecten (voornamelijk steunpunten).

Ons bezit is voornamelijk naorlogs en goed onderhouden.

Uit de conditiemeting die medio 2014 is uitgevoerd blijkt dat de gemiddelde conditiescore van onze vastgoedportefeuille – als uitkomst van scores voor verschillende deelelementen – uitkomt op gemiddeld 2 (1=uitstekend, 6=sloop). Bijna 2.700 woningen scoren een '1' en 3.500 woningen een '2'. Tien complexen hebben een conditiescore 3 (696 woningen) en twee complexen een conditiescore 4 (24 woningen). Complexen met een score van 5 of 6 kennen we niet. De norm van het WSW is minimaal conditiescore 3. De conditiemeting geeft richting aan het onderhoudsbeleid voor de komende jaren.

3.2. Nieuwbouw, verkoop en sloop

Nieuwbouw

Sinds 2012 staat de realisatie van de vastgoed-ontwikkelingsprojecten on hold, omdat dit niet past binnen het vastgestelde herstelplan. In 2015 leverden we geen nieuwbouwprojecten op. Voor de periode 2016 tot 2020 verwachten we geen nieuwbouw.

In het verleden hebben Allee Wonen en Laurentius de Euretco locatie gekocht met de bedoeling daar ongeveer 300 woningen te bouwen. Inmiddels is het programma naar beneden bijgesteld en daarnaast is de regelgeving voor corporaties zodanig veranderd dat Allee Wonen en Laurentius gezamenlijk besloten hebben om een tender uit te zetten voor deze locatie. Deze tender is in 2015 uitgezet het resultaat wordt in 2016 bekend.

De Pauluskerk in Dongen is in het verleden als een "maatwerk product" in overleg met Amarant ontwikkeld. In 2015 heeft Amarant aangegeven deze locatie te willen verwerven. Inmiddels is een voorlopig koopcontract met Amarant getekend. De afronding hiervan en de levering vindt in 2016 plaats.

Complexgewijze verkoop

Voor de grond van de al gesloopte woningen aan het Gertudisoord in Prinsenbeek hebben we een tender uitgezet in 2013 en in 2014 is er een principeovereenkomst bereikt met één van biedende partijen. Het contract is getekend in 2015, de overdracht verwachten we in 2016. Het is de bedoeling dat hier 20 tot 25 sociale huurwoningen worden gerealiseerd.

Aankoop

Vanwege de financiële situatie van Laurentius zijn we bijzonder terughoudend in het (terug)kopen van woningen. Voor de woningen die we verkocht hebben met Slimmer Kopen® hebben we wel een terugkooprecht, maar geen terugkoopplicht. In 2015 hebben we 1 woning teruggekocht.

Sloop en splitsing

In 2015 hebben we net als in 2014 geen woningen gesloopt en ook niet gesplitst.

3.3. Energie en duurzaamheid

Stand van zaken

Samen met de gemeente Breda, AlleeWonen en WonenBreborg zijn energielasten in beeld gebracht van huishoudens in de sociale woningvoorraad. Met deze informatie gaan we verduurzamingsplannen maken zodat we in 2050 voldoen aan de CO² reductieafspraken. Momenteel is Laurentius samen met de gemeente en de andere twee corporaties een rekenmethodiek aan het ontwikkelen om beter inzicht te krijgen in de huidige uitstoot zodat we hierop kunnen gaan sturen en de verduurzamingsplannen verder te ontwikkelen.

In aansluiting hierop maken we bij planmatig onderhoudswerkzaamheden de elementen al energetisch beter. Bij het vervangen van daken hebben we extra geïsoleerd (minimaal Rc van 3,5 of hoger waar mogelijk) Alle grondgebonden woningen van Laurentius zijn inmiddels voorzien van Hr-ketels.

Bij het planmatig vervangen van individuele en collectieve ventilatie plaatsen we ventilatoren met een gelijkstroom motor wat een energievoordeel geeft van 40% (collectief) tot wel 50% (individueel) voor onze bewoner. Op dit moment is 70% voorzien van gelijkstroom ventilatoren en de overige 30% vervangen we in de komende jaren.

3.4. Woningaanpassingen in het kader van de WMO

De gemeente Breda en de drie Bredase woningcorporaties sloten in 2012 een convenant over het aanpassen van woningen in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning (WMO). Hierin wordt meer verantwoordelijkheid van de bewoner zelf gevraagd en zijn de corporaties financieel voor meer woningaanpassingen (gedeeltelijk) verantwoordelijk. Het convenant is in 2014 geëvalueerd en voor 2 jaar verlengd tot 1 januari 2017, daarna bekijken we of we het convenant opnieuw verlengen.

Het aantal woningaanpassingen in het kader van de WMO is afgenomen van 24 aanpassingen in 2014 naar 18 aanpassingen in 2015. Van de kosten die Laurentius hiervoor heeft gemaakt was in 2015 55% (2014: 42%) van de totale kosten declarabel bij de gemeente. De gemiddelde kosten per woningaanpassing zijn iets gestegen (+ 9%), in 2015 was dat 1.510,65 euro (2014: 1.645,80 euro).

Het aantal aanpassingen met een huurverhoging is flink gestegen, van drie stuks in 2014 naar 16 stuks in 2015. Dit is te verklaren doordat in het bewonersmagazine van de zomer een stukje heeft gestaan over het aanvragen van aanpassingen tegen huurverhoging. Er worden tegen huurverhoging vooral verhoogde toiletten geplaatst en ook wandbeugels.

4. Samenwerken in Breda

Laurentius hecht waarde aan een goede relatie met haar samenwerkingspartners. Goed en prettig wonen hangt namelijk niet alleen af van goede huisvesting, maar ook van de leefbaarheid van de directe woonomgeving en een op maat gesneden aanbod van zorg- en welzijnsdiensten. Wij investeren actief in samenwerking met organisaties die meerwaarde bieden aan onze bewoners. Op deze manier profiteren huurders van de sterke kanten van de verschillende organisaties. Met de gemeente en onze collega-corporaties in Breda stemmen wij het aanbod van goede betaalbare huurwoningen zo goed mogelijk af op de ontwikkeling van de vraag. Wij zoeken met elkaar naar oplossingen voor vraagstukken en knelpunten van bepaalde groepen op de woningmarkt.

Ook werken wij samen bij de ontwikkeling van leefbare wijken. Met zorg- en welzijnsinstellingen en ouderenorganisaties werkt Laurentius aan het realiseren van bijzondere projecten voor bijzondere doelgroepen. Met de gemeente, collega-corporaties en zorgpartijen spelen we in op de veranderingen die zich voordoen rond het scheiden van wonen en zorg. Op het gebied van leefbaarheid en sociaal beheer participeren we in verschillende netwerken.

4.1. Overlegvormen en netwerken

De belangrijkste stakeholders of belanghebbers én relaties van Laurentius zijn de huurders, de huurderskoepel, de bewonerscommissies, de gemeente, collega-corporaties, zorg- en welzijnsinstellingen, ouderenorganisaties en de politie.

Overleg

Zowel de directeur-bestuurder als de managers en medewerkers nemen deel aan diverse commissies, netwerken en overlegorganen. Dat was ook in 2015 het geval. Het ging onder meer om:

Vanuit de directie:

- Overleg met ILT/AW en WSW
- Overleg met gemeente Alphen-Chaam
- Overleg met regionale collega-woningcorporaties
- Overleg met directies van andere corporaties onder verscherpt toezicht of in sanering
- Directeurenoverleg tussen de drie Bredase corporaties.
- Bestuurlijk overleg Alliantie (de drie corporaties, de gemeente Breda én de gezamenlijke huurderskoepels van de drie corporaties)

Vanuit de managers:

- Bestuurscommissie Klik voor Wonen
- Overleg Managers Wonen van de drie Bredase corporaties
- Uitvoeringsgroep de Alliantie van de drie Bredase corporaties, de gezamenlijke huurderskoepel en de gemeente Breda
- Huurderskoepel van Laurentius
- Stuurgroep Stedelijk Kompas
- Autoriteit woningcorporaties (Aw)
- Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)
- Aedes

Vanuit de medewerkers:

- Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo)
- Toetsingscommissie Klik voor Wonen
- Jaarlijks overleg met alle bewonerscommissies
- Werkgroepen de Alliantie
- Bemoeizorgoverleg
- Buurtbemiddeling
- Onrechtmatige bewoning
- Hennep overleg
- Zorg innovatie project
- Wmo overleg
- Statushoudersoverleg
- GWI 2.0
- Toetsingscommissie stedelijk kompas
- Wonen met Gemak
- Panelgesprekken
- Uitvoeringsoverleg aanleunwoningen

Overleg bijzondere doelgroepen

Brancheorganisatie en netwerken

Laurentius is lid van brancheorganisatie Aedes vereniging van woningcorporaties. Onze directeur-bestuurder is lid van de Nederlandse Vereniging van Bestuurders van Woningcorporaties (NVBW). Ook zijn we aangesloten bij het Aedes-P&O-netwerk, het Aedes-controllersnetwerk, het Aedes-netwerk voor vrouwelijke directeuren en managers, het Aedes-netwerk bestuurssecretarissen en COVER, de vereniging voor communicatieprofessionals in de corporatiebranche.

4.2. Samenwerkingspartners

Gemeente Breda

Laurentius voert incidenteel én structureel overleg met de gemeente Breda. Het meest in het oog springend zijn:

Samenwerkingsverband Alliantie

Samen met de gemeente Breda, de collega-corporaties AlleeWonen en WonenBreburch en de gemeenschappelijke huurderskoepels (GHK) van de corporaties werken we nauw samen op het brede terrein van het wonen. In april 2015 hebben deze partijen nieuwe prestatieafspraken voor de periode 2015 tot en met 2018 vastgesteld. Deze prestatieafspraken zijn gericht op:

- Vormgeven aan het partnerschap
- Betaalbaarheid: woonlasten en beschikbaarheid
- Woningvoorraad: kwaliteit, duurzaamheid, energie en nieuwbouw
- Samenwerking: wijkimpuls en wijkgericht werken, leefbaarheid en bewonersparticipatie
- Sociaal-maatschappelijke ontwikkeling en zorg.

Van Wijkontwikkeling 3.0 naar Wijkimpuls

De afgelopen jaren heeft een transitie plaatsgevonden van wijkontwikkeling 3.0 naar het wijkgericht werken. Tot en met 2014 lag de bijdrage van Laurentius aan een aantal wijkontwikkelingsprojecten vast. In vervolg op wijkontwikkeling 3.0 en in het kader van wijkgericht werken is in 2015 de wijkimpuls gelanceerd. De gemeente Breda en de corporaties stellen jaarlijks subsidie beschikbaar voor ondersteuning aan bestaande en nieuwe initiatieven die leiden tot participatie, werkgelegenheid en leefbaarheid in de zes wijkimpuls wijken Geeren Noord, Geeren Zuid, Heuvel, Muizenberg/Kesteren, Biesdonk en Wisselaar. Met de wijkimpuls willen wij de regie in de ontwikkeling van de wijk op deze thema's meer bij de bewoners van de wijk leggen.

Gemeente Alphen-Chaam

Laurentius heeft in 2015 de banden met de gemeente weer aangehaald. Met de gemeente is de stand van zaken van het herstel van Laurentius besproken en zijn afspraken gemaakt over de huisvesting van statushouders. In 2016 wordt een woningmarktonderzoek afgerond dat mede een basis zal vormen voor in 2017 te maken prestatieafspraken.

Collega-corporaties

Woonruimtebemiddeling

Voor het aanbieden van woonruimte in West-Brabant werkten wij in 2015 samen met AlleeWonen, WonenBreburch, Bernardus Wonen, Brabantse Waard, Woonstichting Etten-Leur en Woningstichting Geertruidenberg. De website Klik voor Wonen is opgezet en ingericht voor de verhuur en verkoop van woonruimten, parkeerplaatsen en bedrijfsruimten van de aangesloten woningcorporaties. Klik voor Kamers is speciaal opgezet voor de verdeling van studentenkamers, zowel in Breda als in Tilburg.

Samenwerking met AlleeWonen rond Euretco

Een vergaande samenwerking hebben we met AlleeWonen bij de locatie Euretco aan de Archimedesstraat in Breda. In 2015 is afgesproken tussen Allee Wonen en Laurentius dat we via een onderhandse aanbesteding de Euretco-locatie proberen te verkopen.

In 2016 wordt bekend of dit is gelukt, het hangt af van de biedingen die worden gedaan.

Wanneer er onvoldoende geboden wordt, zal opnieuw beraad plaats vinden tussen Laurentius en AlleeWonen om de te volgen strategie te bepalen.

Zorg- en welzijnsinstellingen en ouderenorganisatie

Met zorg- en welzijnsinstellingen en ouderenorganisaties werkt Laurentius aan het realiseren van bijzondere projecten voor bijzondere doelgroepen. In 2015 hebben we samengewerkt met of gewerkt voor verschillende organisaties, zoals:

- Instituut voor Maatschappelijk Welzijn Breda (IMW)
- Stichting Amarant
- Prisma
- WIJ (voorheen Stichting Ouderenwerk Breda)
- Novadic Kentron
- Stichting Maatschappelijke Opvang Breda (SMO)
- Valkenhorst
- GGZ Breburg
- Surplus
- Thebe
- Stichting De Breedonk
- Stichting Elisabeth

- ASVZ
- Stichting Amalia Zorg
- Joris Advies/Joris Zorg
- Stichting Lunetzorg
- Stichting Tientjes

4.3. Wonen, zorg en welzijn

Senioren en mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking hebben specifieke woonbehoeftes. Laurentius besteedt extra aandacht aan deze groepen. Ons streven is dat iedereen binnen deze doelgroep zo optimaal mogelijk kan wonen. Om voor mensen met een zorgvraag een totaalconcept te kunnen neerzetten, werken wij nauw samen met zorg- en welzijnsorganisaties om de vraag van de klant te kunnen beantwoorden. Sinds oktober 2014 heeft Laurentius tijdelijk tot 1 april 2017 een kwartiermaker dienstverlening aangetrokken. Deze medewerker houdt zich bezig met allerlei vraagstukken rondom wonen, zorg en welzijn.

Welzijn

De kwartiermaker dienstverlening is betrokken bij verschillende projecten die bijdrage aan het welzijn van ouderen. In samenwerking met andere partners heeft Laurentius bijvoorbeeld het steunpunt aan de Rijnauwenstraat weer geopend en vinden er allerlei activiteiten plaats. Ook werken we sinds 2015 samen met Buurkracht Overakker/IJpelaar, een bewonersinitiatief voor en door buurtbewoners. Verder zijn er gesprekken opgestart met verschillende zorgpartijen om hun welzijnsaanbod te herzien. Deze gesprekken lopen door in 2016.

Zorg

De veranderingen binnen de zorg raken onze huurders, dit vraagt om veranderingen en antwoorden vanuit onze kant. Om deze reden hebben we in samenwerking met de twee andere corporaties in Breda, de wijkverpleegkundigen en de Wmo klantmanagers het toewijzingsbeleid van aanleunwoningen aangepast. Ook de extramuralisatie die plaatsvindt bij verzorgingstehuizen en andere zorginstellingen, zoals de GGZ, vraagt om gepaste maatregelen. We hebben om deze reden de samenwerking met deze partijen in 2015 geïntensiveerd. Laurentius volgt de ontwikkelingen en zal daar waar nodig maatregelen treffen voor haar huurders.

Wonen

In 2015 is binnen Laurentius de doorstroommakelaar gestart voor de periode van tenminste een jaar. Haar doelstelling is het bevorderen van de beschikbaarheid van passende woningen voor de juiste doelgroep. Door de veranderingen in de zorg per 1 januari 2015 en het uitgangspunt van de overheid dat mensen zolang mogelijk zelfstandig moeten wonen, is de verhuiscapaciteit bij ouderen laag. Hierdoor komen eengezinswoningen niet vrij voor andere doelgroepen en wonen ouderen in een voor hun vaak ongeschikte woning met alle ongemakken van dien. Het 'voorsorteren op later' is voor veel huurders een relevante, maar ook nieuwe vraag. Om deze reden is Laurentius gestart met een pilot. We streven er naar om zoveel mogelijk ouderen die daar behoefte aan hebben te ondersteunen bij al hun verhuisvragen en wensen. Waarbij het aanbod geheel vrijblijvend is en enkel ter ondersteuning wordt aangeboden.

4.4. Leefbaarheid

Op diverse manieren werd er aan leefbaarheid gewerkt. Binnen de wijken vragen complexen en deelwijken om maatwerk. Wijkconsulenten hielden een aantal weken hun tijdsinvestering bij. Overlast bleek nog steeds een groot gedeelte van de tijd in beslag te nemen. Op het gebied van schoon, heel en veilig vonden de meeste activiteiten plaats.

Schoon, heel en veilig

Wijkconsulenten en opzichters maakten afspraken over de aanpak binnen schoon, heel en veilig. Diverse acties werden in 2015 uitgevoerd:

- De poorten in de achterpaden van de Wisselaar kregen een opfrisbeurt.
- In diverse complexen werden fietsenacties gehouden.
- Achterpaden werden opgeschoond.
- Door de opzichters werd diverse keren gedumpt afval afgevoerd.
- Er werden diverse herstelwerkzaamheden uitgevoerd naar aanleiding van schouwrondes.

Toch zouden wij graag meer doen aan schoon, heel en veilig. Om die reden werd er in het laatste kwartaal een sociaal wijkbeheerder aangetrokken (pilot).

Participatie en samenwerking

Participatie bestond voornamelijk uit het reageren op initiatieven van bewoners. Die initiatieven werden ondersteund. Goed om te zien dat bewoners bereid zijn hun eigen complexen te onderhouden of te verbeteren.

In de wijkimpulsgebieden (aandachtsgebieden binnen Breda) Wisselaar en Muizenberg/Kesteren bleven de wijkconsulenten samen met de gemeente in contact met diverse bewonersinitiatieven. Het zijn initiatieven, waarbij de bewoners ondersteund worden en zij geven aan waar binnen de wijken de aandacht naar uitgaat. Gedurende het jaar werd er geconstateerd dat de bewoners in hun rol groeiden en dat er stappen voorwaarts gemaakt werden.

Kwetsbare doelgroepen

Kwetsbare huurders die zelf niet uit een benarde, mogelijk overlast gevende, positie konden komen, werden ondersteund. De voorwaarde is altijd dat huurders zich daadwerkelijk inzetten om de situatie te verbeteren.

Wijkconsulenten zien een toename in mensen die wat betreft de zorg buiten de boot vallen en zij zijn erop gericht deze zorgelijke situaties onder de aandacht van de zorgorganisaties te brengen. Tegelijkertijd wordt er vaker contact gezocht met het netwerk van de huurder. In een aantal gevallen werd het netwerk geactiveerd en ontstonden win-win situaties met structurele verbeteringen tot gevolg.

4.5. Sociaal beheer

Overlast

In 2015 werden er in totaal 278 nieuwe dossiers gestart en werden er 280 dossiers gesloten. Begin januari 2015 waren er nog zo'n 172 dossiers in behandeling.

Soort overlast:

Wijkteam	Eindtotaal
Buurtbemiddeling	31
Criminaliteit	14
Incasso	10
Juridische procedure	3
MO- Contract	22
Onjuiste bewoning	9
Overdracht technisch beheer	1
Overlast	188
Eindtotaal	278

Buurtbemiddeling werd in 31 gevallen ingezet. Door de inzet werden overlastsituaties laagdrempelig en door de huurders zelf opgelost. Buurtbemiddeling sloot in 2014 in 78% van de meldingen de bemiddeling succesvol af. Over 2015 zijn nog geen cijfers bekend, maar ook in 2015 werden een flink aantal trajecten succesvol afgerond.

Juridische procedures

In 2015 liepen er in totaal 7 juridische procedures. In drie gevallen werd er door Laurentius ontbinding van het huurcontract geëist. In alle drie de gevallen werd ontbinding van het huurcontract uitgesproken. Tweemaal was er sprake van overlast en eenmaal ging het om onrechtmatige bewoning.

Hennep en drugs

Er werd vijfmaal een hennepkwekerij aangetroffen. In alle gevallen kon de huurder meewerken aan het vrijwillig opzeggen van het contract.

Naast hennepoverlast werd ook regelmatig drugsoverlast gemeld. Het gaat dan vaak om het vermoeden van handel in drugs. Melders werd geadviseerd de overlastmelding ook (eventueel anoniem) bij de politie te melden.

Preventieve huisbezoeken schuldhulpverlening

In 2015 werd de samenwerking met IMW (instituut maatschappelijk welzijn) en SMO (stichting maatschappelijke opvang) tegen het licht gehouden.

Dit resulteerde in een nieuwe samenwerkingsovereenkomst over schuldhulpverlening, waarbij de corporaties zich gaan richten op de signaalfunctie en niet meer op langdurige begeleiding. In 2016 stopt de samenwerking met SMO dan ook. De samenwerking met IMW blijft gehandhaafd om de kortlopende projecten op te pakken, en probleemgevallen binnen de reguliere zorg te laten landen. In 2015 werden diverse huurders op aangeven van Laurentius door het IMW en SMO benaderd en kregen zij een hulptraject aangeboden. De jaarlijkse rapportage zal in het eerste kwartaal van 2016 door IMW en het SMO opgemaakt worden.

5. Vereniging, organisatie en personeel

5.1. Ledenraad

De leden zijn belangrijke partners van Laurentius. Alle huurders kunnen (gratis) lid worden van de vereniging Laurentius. Ook de leden van de raad van commissarissen zijn volgens de statuten lid van de vereniging. Eind 2015 had Laurentius 760 leden (2014: 799). De ledenraad is het hoogste orgaan van Laurentius en de spreekbuis van de leden. Eind 2015 hadden 25 leden zitting in de ledenraad (2014: 24). Gedurende 2015 heeft één ledenraadslid afscheid genomen en zijn drie nieuwe leden gekozen en benoemd.

Vergaderingen

De ledenraad vergaderde in 2015 vier keer (2014: vier keer). Daarnaast waren er twee informatiebijeenkomsten met de directeur-bestuurder en de manager Bedrijfsvoering: één over de jaarrekening 2014 en één over de begroting 2016. Daarnaast heeft de voorzitter van de raad van commissarissen twee bijeenkomsten verzorgd over (ontwikkelingen in) de volkshuishuisvesting.

Bij de vergaderingen van de ledenraad zijn de directeur-bestuurder en leden van de raad van commissarissen aanwezig. Afhankelijk van de besproken onderwerpen is ook de betrokken manager aanwezig.

Op de agenda van de ledenraad stonden in 2015 de volgende onderwerpen:

- Goedkeuring jaarrekening en jaarverslag 2014
- Decharge directeur-bestuurder en raad van commissarissen over bovenstaande
- Verkiezingen ledenraad
- Benoeming presidiumleden (Hans Franken en Ad Marijnissen)
- Goedkeuring begroting 2016
- Bezoldiging raad van commissarissen 2016 - 2019

5.2. Het presidium van de ledenraad

In 2015 bestond het presidium van de ledenraad uit de volgende personen:

- De heer P. (Piet) van Tilborg (voorzitter)
- Mevrouw J.M.G (Hansje) Franken-de Visser
- De heer J.P. (Joop) Nortier
- De heer C. (Chris) Pieters
- De heer A.T.M. (Ad) Marijnissen (vanaf 1 juli 2015)

Het presidium had in 2015 regelmatig contact met de directeur-bestuurder over de actualiteiten. Met de raad van commissarissen werd driemaal overlegd. Met de manager wonen was er éénmaal een gesprek. Met de manager bedrijfsvoering werd tweemaal een informatieve bijeenkomst gepland over het jaarverslag 2014 en de begroting 2016. Het presidium kwam 12 keer regulier bij elkaar (2014: 12 keer).

5.3. Organisatie

De organisatie heeft twee afdelingen (Wonen en Bedrijfsvoering), ondersteund door een team van staffuncties.

Management

Het managementteam (MT) bestaat uit de directeur-bestuurder, de manager wonen, de manager bedrijfsvoering en de bestuurssecretaris. Bestuursbesluiten worden in principe in MT-verband genomen.

Het MT vergadert wekelijks waarbij in de ene week het accent ligt op besluitvorming en in de andere week het accent ligt op verdieping van één of meer inhoudelijke thema's.

In 2015 bestond het managementteam uit de volgende personen:

- Mevrouw M.T. (Marie-Thérèse) Dubbeldam-Ooms MRE, directeur-bestuurder
- Mevrouw drs. M. (Mara) van der Lans MSRE, manager Wonen (vanaf 1 april 2015)
- De heer S. (Saïd) el Moudni, manager Bedrijfsvoering (tot 1 augustus 2015)
- De heer drs. R. Noorland, manager Bedrijfsvoering (vanaf 1 december 2015)
- De heer mr. P.P.C. (Paul) Ermers, bestuurssecretaris

Belangrijkste onderwerpen

Op de agenda van het MT stonden in 2015 o.a. de volgende onderwerpen:

- Doorstoommakelaar
- Social mediabeleid
- Inkoop- en aanbestedingsbeleid
- Restant Onderhoudsbudget 2014 overhevelen naar onderhoudsbudget 2015
- Evaluatie Leegstand BOG en BOG-kaders
- Schade Verhaalbaar op zittende en vertrokken huurders
- Nieuw Klusbeleid
- GSM abonnementen
- Plan leefbaarheid 2015
- Nieuwe aanbesteding RO en MO tegen marktconforme tarieven
- Inrichting terrein Zorgvlietstraat door Heijmans
- Overzicht van nog niet voltooide acties en maatregelen uit het Plan van Aanpak
- Concept prestatieafspraken Gemeente Breda en Jaarschijf 2015
- Implementatie nieuwe Woningwet c.a.
- WSW risicobeoordelingsmodel
- Huurverhoging niet-DAEB 2016 - 2019
- Integriteitsmanagement
- Calamiteiten/Crisisplan
- Huisvesting vergunninghouders gemeente Alphen-Chaam 2015
- Opdracht USP Marketing klanttevredenheidsonderzoek
- Bestedingsruimte terugkoop Slimmer Kopen
- Nieuw KCC
- Project Interactieve Klantcommunicatie
- Woontechnische kwaliteitsniveaus mutatiewoningen
- Huurverhoging 2015
- Jaarrekening en jaarverslag 2014 Laurentius en haar verbindingen
- Passend toewijzen
- Treasurystatuut

- Overleg huurderskoepel
- Klik voor Wonen Jaarrapportage Breda 2013 en 2014
- Beoordeling lening portefeuille Laurentius
- Verbindingsstatuut
- Kwartaalrapportages
- Voortgang implementatie Plan van Aanpak
- Procuratieschema
- Communicatie rondom diverse juridische procedures
- Personele ontwikkelingen
- Voortgang individuele verbetertrajecten van medewerkers
- Aanpak complexgewijze verkoop
- Ontwikkelingen stadsverwarming en Warmtewet
- Herindeling complexen t.b.v. splitsing DAEB/niet-DAEB
- Standaard huurovereenkomsten en algemene voorwaarden
- Interne audits
- Optimalisaties structuur afdeling Wonen
- Lean procesoptimalisatie en verbetercultuur
- Werving buurtbeheerder
- Aanbrengen balkons aan complex in Bavel
- Inrichting Informatisering & Automatisering
- Overeenkomst preventieve schuldhulpverlening Breda
- Uitbreiding samenwerking woonruimtebemiddeling Brabant
- Implementatie nieuw WWS per 1 oktober
- Mediatraining
- Verhuurbaarheid 55+ en toewijzing aanleunwoningen
- Panelgesprekken met huurders
- Actualisatie 2016 Plan van Aanpak
- Actualisatie hold-sell analyse bezit buiten Breda
- Begroting 2016
- Klachtenregeling
- Bod op de volkshuisvestingsopgave in de gemeenten waar Laurentius bezit heeft
- Managementletter PwC
- kamergewijze verhuur statushouders
- Risicoanalyse zorgvastgoed
- Communicatiebeleid
- Omgangsgcode bij renovatie en grootschalige projecten

5.4. Personeel

Eind 2015 telde Laurentius 62 werknemers (2014: 64). Dit komt overeen met 54,38 fte (2014: 57,95 fte). In totaal vertrokken tien werknemers (2014: 10). Zeven nieuwe werknemers zijn in 2015 gestart bij Laurentius, veelal op tijdelijke basis in een tijdelijke functie of ter vervanging van een zieke medewerker (2014: 9). Omgerekend naar fte's had Laurentius eind 2015 per duizend woningen 6,51 werknemers (2014: 6,87).

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuimpercentage was in 2015 6,13% (2014:5,52%). In deze cijfers is verzuim door zwangerschapsverlof niet meegenomen. In 2015 waren vier medewerkers langdurig ziek.

Arbozaken

In 2015 is naast de reguliere interne verzuimbegeleiding geïnvesteerd in aanvullende externe begeleiding via coaching in lopende verzuimsituaties en preventief ter voorkoming van verzuim. Laurentius is aangesloten bij de Arbo Unie.

In 2015 is het asbestbeleid opnieuw vastgesteld, er is voorlichting gegeven aan betrokken medewerkers en aan bewoners van complexen waar asbestverwijdering heeft plaatsgevonden.

Investeren in medewerkers

Laurentius is een lerende organisatie. In 2015 hebben we samen de bedoeling van Laurentius geformuleerd: Samen voor een Thuis. In teamsessies heeft vervolgens ieder team de teambedoeling vastgesteld. In 2015 is in interne ontwikkeltrajecten van werknemers voornamelijk gefocust op vaardigheden- en competentieontwikkeling.

In totaal investeerde Laurentius in 2015 € 143.398,05 (2014: € 41.838,40).

In 2015 ontvingen tien medewerkers externe coaching ter versterking van hun ontwikkeling en functioneren. In 2015 hebben werknemers van Laurentius onder andere de volgende opleidingen/trainingen gevolgd:

- Training feedback geven & ontvangen
- Training persoonlijke effectiviteit
- Training klantgericht schrijven
- Training effectieve klantgesprekken
- Leiderschapstraining
- Mediatraining management team
- BHV-herhalingscursus
- Training sociaal incasseren
- Training ontwerpen onderhoudsplan
- Hofam; controllersopleiding
- Training computerprogramma WAL5

Laurentius geeft haar werknemers de ruimte om deel te nemen aan landelijke activiteiten en themadagen van Aedes, vereniging van woningcorporaties. Daarnaast nemen werknemers van Laurentius regelmatig deel aan leergangen en opleidingen, seminars, congressen, kennisdagen en dergelijke. Daarmee versterken we niet alleen onze inhoudelijke kennis maar versterken we ook ons netwerk.

5.5. Ondernemingsraad

In 2015 had de ondernemingsraad (OR) zes geplande overlegvergaderingen met de directeur-bestuurder (2014: 6). Daarnaast waren er enkele tussentijdse bijpraatmomenten bij dringende actualiteiten.

Op de agenda van de overlegvergadering stonden in 2015 de volgende onderwerpen:

- Algemene gang van zaken
- Diverse vacatures
- Optimalisatie afdeling Wonen
- Versobering bedrijfseigen regeling
- Werkkostenregeling
- Medewerkersbelevingsonderzoek
- Strategische personeelsplanning
- HR-cyclus nieuwe stijl en verbeterplan bij onvoldoende functioneren

- Juridische procedures

In 2015 doorliepen wij geen formeel adviestraject zoals voorgeschreven in de Wet op de ondernemingsraden (WOR). In 2015 heeft de ondernemingsraad tweemaal met de raad van commissarissen gesproken waarvan eenmaal in aanwezigheid van de directeur-bestuurder.

De OR heeft een trainingsdag gevolgd onder leiding van de externe adviseur van de OR. Ook heeft de OR haar 'bedoeling' en rolinvulling geformuleerd.

In 2015 heeft de OR verkiezingen uitgeschreven voor de vervanging van twee van haar leden. Per oktober is één van de vacatures vervuld. Verkiezingen bleken niet nodig omdat het aantal kandidaten beperkt bleef tot één.

5.6. Communicatie

Media-aandacht

In vergelijking met eerdere jaren was er relatieve rust op het 'mediafront'. De regiezitting van de oud directeur van Laurentius die eind 2015 plaatsvond, leverde de meeste media-aandacht op. De daadwerkelijke rechtszaak van het Openbaar Ministerie tegen de voormalige directeur van Laurentius vindt naar alle waarschijnlijkheid plaats in de loop van 2016.

In- en externe communicatie

Via e-mail en intranet zijn medewerkers en stakeholders zo goed mogelijk op de hoogte gehouden van de stand van zaken en actuele ontwikkelingen. Tijdens maandelijkse personeelsbijeenkomsten werden medewerkers bijgepraat

Belangrijke zaken zijn ook via e-mail gecommuniceerd naar de raad van commissarissen, ledenraad, huurderskoepel en enkele stakeholders. Huurders bleven op de hoogte via de website, (digitale) nieuwsbrieven en via het Laurentius-magazine.

5.7. Risicoparagraaf

Het systeem van risicomanagement vormt een belangrijk onderdeel van het adequaat besturen van Laurentius. Risicomanagement wordt in alle lagen van onze organisatie erkend als een belangrijk proces. Het systeem van risicomanagement is van de raad van commissarissen en het bestuur (toon aan de top) tot de operationele en financiële afdelingen verankerd in de organisatie (soft controls); iedereen draagt bij aan het identificeren van risico's en bijbehorende beheersingsmaatregelen.

Als gevolg van de nieuwe Richtlijn die zijn basis vindt in de wet (art.2:391 BW) en die met ingang van 2015 geldt, heeft Laurentius in de risicoparagraaf de belangrijkste gebeurtenissen (risico's) beschreven die gevolgen (kunnen) hebben voor het resultaat, de financiële positie en de continuïteit.

Op strategisch niveau is de belangrijkste uitdaging voor Laurentius om te kunnen blijven anticiperen/in te spelen op de externe ontwikkelingen die de sector raken. Dit betreft enerzijds het inspelen op klantbehoeften (portefeuillestrategie in relatie tot demografische en economische ontwikkelingen) en anderzijds de politieke ontwikkelingen die zich uiten in wet- en regelgeving die veelal een directe (negatieve) impact hebben op de kasstromen. De vastgoedsturing en de inzet van de financiële middelen zijn belangrijke pilaren onder een wendbare organisatie.

Laurentius voldoet nog niet aan de sectorkengetallen. Hierdoor heeft Laurentius geen onvoorwaardelijke toegang tot de borgingsfaciliteit van het WSW. Het aantrekken van (nieuwe) geborgde financiering kan alleen na afstemming met het WSW. Overigens is de continuïteitsveronderstelling zoals verwerkt in de jaarrekening hierdoor niet in het geding. Dit is toegelicht in de jaarrekening op pagina 79.

Eind 2015 is Laurentius gestart met het actualiseren van het herstelplan uit 2012. In die actualisatie is de nieuwe woningwet en de nieuwe portefeuillestrategie vervat. Zowel op strategisch als operationeel niveau zijn daarmee de onzekerheden geadresseerd en wordt invulling gegeven aan de vereisten uit de nieuwe woningwet. Wij voorzien geen vertraging in het verdere herstel, maar wel minder versnelling.

Het in Control Raamwerk

Uitgaande van het in 2014 opgestelde 'In Control Raamwerk' zijn in 2015 alle risicovolle processen in kaart gebracht. In dit overzicht staan o.a. de risico's en beheersmaatregelen benoemd. Daarmee vormt het ICR de leidraad om 'in control' te komen.

Het auditplan

In 2014 is het auditplan opgesteld voor 2014-2015. Deze audits maken onderdeel uit van het beheersingsraamwerk. Waarbij de (interne) audits gelden als een van de drie verdedigingslijnen, naast bestuur- en lijnmanagement als 1e verdedigingslijn en control, risicomanagement, integriteitsmanagement en compliance als 2e verdedigingslijn. Verderop zijn de in 2015 uitgevoerde audits benoemd en nader toegelicht.

De processen

Naast aandacht voor risico's, beheersmaatregelen en feitelijke bevindingen, is eind 2015 gestart met de (her)structurering van processen. Met de principes vanuit 'LEAN' en 'de bedoeling' worden de belangrijkste processen door de collega's beschreven. Het proceseigenaarschap is daarmee dan ook onlosmakelijk van de collega's zelf. Hetgeen een belangrijke stap is in het 'in control' zijn. De volgende stap zal zijn dat de processen worden gelabeld met succesfactoren en prestatie-indicatoren zodat ook de managementinformatie op een hoger niveau komt te staan.

5.8. Integriteitsmanagement

Laurentius heeft mede gezien het verleden, extra aandacht voor integriteit. Betrokkenheid en aandacht voor integriteit is van belang voor alle geledingen binnen Laurentius: medewerkers, management, bestuur, de raad van commissarissen en de Ledenraad.

Het integriteitsmanagement is een onderdeel van het risicomanagement van Laurentius.

Integriteit heeft ook veel aandacht bij het ontwikkelen van nieuw beleid, bijvoorbeeld het inkoop- en aanbestedingsbeleid.

In 2015 heeft de vertrouwenspersoon een presentatie ter voorlichting verzorgd en met medewerkers gesproken op de nieuwjaarsreceptie. De vertrouwenspersoon heeft gesprekken gevoerd met het MT, met de voorzitter van de ledenraad, met de voorzitter van de Raad van Commissarissen en met de medewerker Communicatie. Er is één signaal over een mogelijke integriteitkwestie binnengekomen in 2015 bij de vertrouwenspersoon. Op dit signaal was geen actie nodig, dit betrof het delen van bezorgdheid over het al of niet juist behandeld worden van collega's door andere collega. Er werd geen verdere actie van de vertrouwenspersoon gevraagd.

5.9. Crisisplan

In 2015 is in samenwerking met het COT een crisisplan tot stand gekomen. Laurentius wil voorbereid zijn op crises die een relatie hebben met de huurders, het vastgoed of andere verantwoordelijkheden van de corporatie. Op deze wijze beoogt Laurentius de impact van dergelijke crises zo effectief mogelijk te kunnen beperken.

5.10. Interne audits

Zoals reeds in hoofdstuk 5.7 benoemd, maken de audits onlosmakelijk onderdeel uit van het 'in control raamwerk'. Met als achtergrond de drie verdedigingslijnen uit het 'in control raamwerk', is er in 2015 bewust voor gekozen om vanaf 2015 de (interne) audits door een externe partij uit te laten voeren.

Een kwestie van functiescheiding, waardoor de rol van de business-controller meer is komen te liggen op het gebied van de tweede verdedigingslijn (control, risico- en integriteitsmanagement en compliance). Door deze scheiding komt de essentie van de derde verdedigingslijn ook beter tot zijn recht, zijnde een objectieve en onafhankelijke beoordeling over de mate van interne beheersing (effectiviteit, efficiency en kwaliteit).

In 2015 zijn de volgende processen aan een interne audit onderworpen;

- betalingsorganisatie
- jaarlijkse huurverhoging
- niet planmatig onderhoud
- planmatig onderhoud
- verhuurmutaties en inkomenstoets
- verkopen
- huurprolongatie en huurincasso

De aanbevelingen die voortvloeien uit de audits zijn veelal terug te voeren tot procesverbeteringen en interne beheersingsmaatregelen.

Enkel bij het proces verhuurmutaties en inkomenstoets is er ten aanzien van het zogenaamde 'externe beheer' (beheer bezit door derden buiten Breda) aanleiding om begin 2016 dit externe beheer zoveel mogelijk te integreren bij het bestaande proces voor het bezit in Breda.

In het kader van het verscherpt toezicht is met het ILT correspondentie gevoerd over het verkoopproces. De stelling die het ILT innam dat het verkoopproces wederom niet op orde was, is afgerond met een Assurance verklaring over 2015 door PwC. De daarin ten grondslag liggende interne audit betrof een integrale audit op de verkoopdossiers.

5.11. Extern toezicht

Net als in 2014 zijn er in 2015 regelmatig gesprekken gevoerd met de externe toezichthouders Autoriteit Woningcorporaties (voorheen CFV) en het WSW. Uiteraard stonden deze gesprekken in het teken van het verscherpte toezicht en het gestaag vorderende financieel herstel van Laurentius.

Beide instituten stellen afzonderlijk vast dat de inspanningen van Laurentius (meer dan) de gewenste vruchten afwerpen. Laurentius ziet kans om haar herstel te versnellen, al wordt die versnelling wel iets afgeremd door invoering van de nieuwe woningwet per 1 juli 2015.

Eind 2015 is gestart met de actualisatie van het plan van aanpak 2012 – 2022. In deze actualisatie schetst Laurentius nog steeds een (weliswaar iets kleinere) versnelling van het herstel.

Risicobeoordeling WSW

Het WSW stelt jaarlijks per corporatie een risicoscore vast op financial risks en business risks. De financial risks bepaalt het WSW jaarlijks aan de hand van bij de corporatie op te vragen gegevens (de zg. dVi en dPi). De business risks bepaalt het WSW door de corporatie te scoren op 24 kwalitatieve business risk vragen. In 2015 heeft het WSW zich hierbij vooral gericht op de portefeuillestrategie, het bezit, het huurbeleid, het onderhoudsbeleid, de governance, het toetsingskader van de raad van commissarissen, het risicomanagement en de deelnemingen. In de beoordeling van het WSW zijn geen ernstige bevindingen opgenomen, wel beveel het WSW aan de monitoring van enkele zaken via de kwartaalrapportage c.q. een 'dashboard' te laten verlopen.

5.12. Compliance

Compliance betekent letterlijk 'voldaan aan vigerende wet- en regelgeving'.

Een van de taken van in- en externe toezichthouders is erop toezien dat Laurentius voldoet aan de wet- en regelgeving. In welke mate Laurentius voldoet aan de wet- en regelgeving wordt beschreven per proces.

Gedurende het jaar zijn er meerdere momenten waarop wordt getoetst of een proces in overeenstemming met de wet- en regelgeving wordt uitgevoerd of dat er verbeterpunten zijn. Intern gebeurt dit middels de audits. Jaarlijks wordt er bij de externe controle op de jaarrekening en bij het invullen van de DVI een assurance rapport afgegeven op onder andere woningverkoop, het gebruik van derivaten en woningtoewijzingen. En indien Laurentius dat nodig vindt en/of wanneer de externe toezichthouders daarom vragen, vraagt Laurentius de accountant expliciet om een assurance rapport op te stellen.

In 2015 heeft Laurentius, op bijzonder verzoek van het ILT, de accountant verzocht om een compliance-onderzoek ten doen naar het proces 'woningverkoop'. Voor de accountant was er ten aanzien van dit proces geen aanleiding om aan te nemen dat Laurentius niet voldoet aan de wet- en regelgeving. Het onderzoek heeft dan ook geleid tot een assurance rapport.

5.13. Kwaliteitsmeting dienstverlening

Omdat Laurentius de klanttevredenheid erg hoog in het vaandel heeft staan, hebben we in 2015 op verschillende manieren metingen uitgevoerd naar klanttevredenheid.

Aedes Benchmark

Eind november 2015 werd de brancherapportage met de resultaten van de Aedes benchmark gepubliceerd. Dit is een jaarlijkse meting over de volle breedte van de dienstverlening van corporaties. Aan deze tweede editie van de benchmark deden 319 corporaties mee (97,5% van alle verhuureenheden in de sector) waaronder Laurentius. Laurentius verbeterde haar score zowel op de bouwsteen kwaliteit (2015: 7,4 en 2014: 7,3) als op de bouwsteen bedrijfsvoering (geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten per vhe 2015: €1.117 en 2014: €1.584) .

Continue meting klanttevredenheid

Laurentius laat door USP Marketing Consultancy continue de kwaliteit meten van de door Laurentius geleverde dienstverlening op het gebied van onderhoud, zoals die wordt ervaren door klant. USP gebruikt voor de beoordeling van klantgebonden processen de Continue Klant Contact Monitor. Bij de CKC Monitor worden huurders zo kort mogelijk na het doorlopen van bijvoorbeeld een reparatieverzoek ondervraagd. Hun herinnering is hierdoor scherp zodat de waarde van de

verkregen antwoorden zo optimaal mogelijk is. De resultaten helpen Laurentius om inzicht te krijgen waar onze klanten verbeterpunten voor onze dienstverlening zien. In 2015 is de basis gelegd voor het uitbreiden van de continue metingen, in 2016 wordt de klanttevredenheid op meerdere gebieden, binnen meerdere bedrijfsonderdelen, continue gemeten.

6. Verslag van de raad van commissarissen

Bij de vervulling van hun taak richten de commissarissen zich naar het belang van Laurentius, naar het te behartigen maatschappelijke belang en naar het belang van de betrokken belanghebbenden. Samengevat bestaat de taak van de raad van commissarissen bestaat uit drie onderdelen:

1. Het toezicht houden op het beleid van de directeur-bestuurder en op de mate waarin dit ook daadwerkelijk uitgevoerd wordt. Daarnaast richt het toezicht zich op de algemene gang van zaken binnen Laurentius en de met haar verbonden onderneming(en).
2. Gevraagd en ongevraagd advies geven aan de directeur-bestuurder over algemene ontwikkelingen die Laurentius raken, over 'voorgenomen besluiten' en over alles wat wezenlijk is voor Laurentius om haar missie en visie adequaat uit te kunnen voeren.
3. Het vervullen van de werkgeversrol voor de directeur-bestuurder.

Onafhankelijkheid commissarissen

De leden van de raad van commissarissen van Laurentius zijn onafhankelijk. Zij ontvangen van Laurentius geen persoonlijke financiële vergoedingen anders dan de vergoeding voor de als lid van de raad verrichte werkzaamheden. De leden van de raad maken geen deel uit van het bestuur van een vennootschap of rechtspersoon, waarin de directeur-bestuurder van Laurentius lid van de raad van commissarissen is.

Samenstelling van de raad van commissarissen in 2015

Naam	Dhr. ir. C.W.P. Pijlman (Cor)
Geboortejaar	9 oktober 1944
Functie in de raad	Voorzitter tot 1 juli 2015, daarna vicevoorzitter. Benoemd op voordracht van
Expertise	de Huurderskoepel Laurentius
Benoemd	Volkshuisvesting; huurdersparticipatie
Aftredend	November 2012
Beroep	Juli 2016 (niet herbenoembaar)
Nevenfunctie	Gepensioneerd corporatiebestuurder
PE-punten	Bestuurslid Stichting Rotterdamsch Volksuniversiteitsfonds in Rotterdam
- Gehaald in 2015	7
- Nog halen in 2016	3

Naam	Dhr. G.F. Bloemink (Gerrit)
Geboortejaar	12 juni 1947
Functie in de raad	Lid, voorzitter van de auditcommissie
Expertise	Bedrijfseconomie en financiën
Benoemd	Juni 2012
Aftredend	Juni 2017 (niet herbenoembaar)
Beroep	Zelfstandig adviseur / gepensioneerd registeraccountant
Nevenfuncties	<ul style="list-style-type: none">• Lid raad van commissarissen bij woningstichting De Veste• Bestuurslid van de stichting Holland Ghana Foundation• Bestuurslid bij het Aboriginal Art Museum in Utrecht• Lid Stuurgroep Maatschappelijk Betrokken Ondernemen, Leusden (tot 31-12-2015)• Bestuurslid golfvereniging Edda Huzid
PE-punten	<ul style="list-style-type: none">• Voorzitter stichting Openlucht Theater, Ede (tot 31-12-2015)

- Gehaald in 2015 8
- Nog halen in 2016 2

Naam Dhr. ing. V.C.A. Reijers (Vincent)
 Geboortejaar 23 augustus 1951
 Functie in de raad Lid op voordracht van de Huurderskoepel, lid van de remuneratiecommissie
 Expertise Vastgoedontwikkeling, ruimtelijke ordening, beheer en duurzaamheid
 Benoemd Juni 2013
 Aftredend Juni 2017 (herbenoembaar)
 Beroep Zelfstandig adviseur project- en procesmanagement architectuur en stadsontwikkeling

Nevenfuncties Penningmeester CPO SOEK te Amsterdam

PE-punten

- Gehaald in 2015 6
- Nog halen in 2016 4

Naam Mevr. mr. D.S.N. Bakker-van den Berg (Denise)
 Geboortejaar 13 mei 1973
 Functie in de raad Lid, voorzitter van de remuneratiecommissie
 Expertise Wet- en regelgeving; juridische zaken, arbeidsverhoudingen
 Benoemd Juni 2013
 Aftredend Juni 2017 (herbenoembaar)
 Beroep Advocaat
 Nevenfuncties

- Voorzitter raad van commissarissen Jutphaas Wonen, Nieuwegein
- Lid raad van toezicht Stichting Advisering Bestuursrechtspraak voor Milieu en Ruimtelijke Ordening
- Bestuurslid Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (tot 24 november 2015, daarna vice-voorzitter)
- Lid ontslagadviescommissie UWV WERKbedrijf
- Lid raad van toezicht Stichting Openbaar Onderwijs Rijn- en Heuvelland, WereldKidz Zeist

PE-punten

- Gehaald in 2015 11
- Nog halen in 2016 0

Naam Dhr. drs. B.J.H. Straatman (Bart)
 Geboortejaar 3 oktober 1956
 Functie in de raad Voorzitter en lid van de remuneratiecommissie vanaf 1 juli 2015. Daarvoor lid van de raad en lid van de auditcommissie

Expertise Marketing, organisatieontwikkeling, bedrijfseconomie

Benoemd Juni 2013

Aftredend Juni 2016 (herbenoembaar)

Beroep • Lid college van bestuur Erasmus Universiteit Rotterdam

Nevenfuncties • Bestuurslid Stichting Administratiekantoor Erasmus, Rotterdam

• Bestuurslid Stichting Studiekeuze123, Utrecht

• Bestuurslid Stichting Studielink, Utrecht

• Bestuurslid ECHO, Utrecht

• Lid Raad van Afgevaardigden SURF, Utrecht

• Lid raad van commissarissen Van Spaendonck Groep BV, Tilburg

- Voorzitter bestuur BredaPhoto, Breda

PE-punten

- Gehaald in 2015 63
- Nog halen in 2016 0

Vergoeding leden

De door de ledenraad, binnen de kaders van de *Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014*, vastgestelde vergoeding 2015 bedraagt voor de commissarissen 5 % van de maximale bezoldiging van de directeur-bestuurder (7.440 euro) en voor de voorzitter van de raad 7,5 % van die bezoldiging (11.160 euro). Daarnaast ontvangen de leden van de raad van commissarissen een reiskostenvergoeding van € 0,19 per kilometer.

Op voorstel van de directeur-bestuurder heeft de ledenraad, naar aanleiding van de gewijzigde *Regeling bezoldigingsmaxima*, de vergoedingen als volgt vastgesteld:

De bezoldiging van de raad van commissarissen bedraagt per 1 januari 2019 het (dan geldende) maximum van bezoldigingsklasse F (2015: maximaal 148.800 euro bruto per jaar). Conform de beroepsregel van de vereniging van toezichthouders in woningcorporaties (VTW) ontvangt de voorzitter 11,55 procent van dit maximum en de andere RvC-leden 7,7 procent (bedragen exclusief BTW en onbelaste kostenvergoedingen zoals de km-vergoeding van 0,19 euro):

Functie	Maximum Laurentius*	2015	Wettelijk maximum
Voorzitter raad van commissarissen	17.186 euro	11.160 euro	22.320 euro
Lid raad van commissarissen	11.458 euro	7.440 euro	14.880 euro

* Volgens de beroepsregel van de Vereniging van toezichthouders in woningcorporaties (VTW)

Dit maximum wordt in vier stappen gerealiseerd**:

Bezoldiging	Voorzitter raad van commissarissen	Lid raad van commissarissen
Per 1 januari 2016	12.667 euro	8.451 euro
Per 1 januari 2017	14.173 euro	9.453 euro
Per 1 januari 2018	15.680 euro	10.456 euro
Per 1 januari 2019	17.186 euro	11.458 euro

** Berekening op basis van het maximum van bezoldigingsklasse F (2015: maximaal 148.000 euro bruto per jaar). Als dit maximum door de minister wordt geïndexeerd dan herrekent de directeur-bestuurder de bedragen voor de nog resterende stappen.

Op voorstel van de directeur-bestuurder heeft de ledenraad de eerder vastgestelde bezoldiging voor één lid van de raad van commissarissen gewijzigd over de periode van 1 juli 2014 tot en met 31 december 2015. Over deze periode kende Laurentius hem een totale bezoldiging toe van 2.325 euro bruto (exclusief BTW en onbelaste kostenvergoedingen) per kwartaal. Dit lid heeft vanaf 1 juli 2014 structureel een beduidend hogere werkbelasting gekend. Deze structureel hogere werkbelasting is eind 2015 geëindigd. De hogere werkbelasting kon niet op een andere of betere manier worden verdeeld door de leden van de raad, omdat voor deze werkzaamheden juist de inhoudelijke en specifieke kennis en ervaring van de betreffende commissaris nodig was. Deze verhoging is binnen de kaders van de WNT en binnen de kaders van de VTW beroepsregel toegestaan.

Lidmaatschap VTW

De leden van de raad van commissarissen zijn allen lid van de Vereniging Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW).

Vergaderingen en besluiten

De raad van commissarissen heeft in de verslagperiode zes keer vergaderd in aanwezigheid van de directeur-bestuurder en de bestuurssecretaris (2014: 7). Afhankelijk van de besproken onderwerpen waren daarbij ook de betrokken managers, de controller en externen (zoals de accountant en advocaten) aanwezig. Leden van de raad van commissarissen zijn in beginsel altijd aanwezig bij de vergaderingen van de ledenraad; Commissarissen waren in 2015 ook aanwezig bij de vier wijkbijeenkomsten waar Laurentius in gesprek ging met huurders.

In 2015 heeft de raad zich door de directeur-bestuurder uitvoerig laten informeren over:

- Risicomanagement: In control raamwerk
- Informatie & Automatiseringsbeleid (I&A)
- Het huurbeleid 2015
- Huurverhogingsbeleid geliberaliseerde huurwoningen 2016-2019
- Risicomanagement, integriteitsmanagement en voortgang auditplan 2014/2015
- De exploitatie van Hartje Eindhoven
- De kwartaalrapportages en de liquiditeitsprognoses
- Personele ontwikkelingen
- De stand van zaken van diverse juridische procedures
- De verbindingen van Laurentius.
- Aedes-benchmark
- Planning Implementatie Woningwet (PIW)
- Update strategische personeelsplanning
- Evaluatie van de vier wijkbijeenkomsten waar leden van de raad bij aanwezig waren
- Verkoop Euretco
- Voortgang herstelmaatregelen uit het Plan van Aanpak
- Managementletter 2014 en accountantsrapport 2014.

In de verslagperiode heeft de raad onder andere de volgende besluiten genomen:

- Goedkeuren van het voornemen van de directeur-bestuurder om de prestatieafspraken 2015 – 2018 in Alliantie-verband te ondertekenen.
- Opdrachtverstrekking visitatie 2015
- Goedkeuren verkoop Gertrudisoord
- Vaststellen van de reglementen van de raad van commissarissen, de auditcommissie, de selectie- en remuneratiecommissie en het bestuur
- Vaststellen van het gewijzigd rooster van aftreden
- Instemming met de uitgangspunten voor het huurbeleid 2015
- Goedkeuren van de jaarrekening en het jaarverslag 2014 van Laurentius en haar verbindingen.
- Goedkeuren van het verbindingenstatuut
- Goedkeuren van de herstructurering van de deelnemingen van Laurentius
- Goedkeuren verkoop Europaplein, Dongen
- Goedkeuren van de geconsolideerde begroting 2016 van Laurentius.

Bij met name besluiten over financiële onderwerpen heeft de raad zich laten adviseren door de auditcommissie. Bij de beoordeling van de directeur-bestuurder heeft de raad zich laten adviseren door de remuneratiecommissie.

Dag van de Governance

Naar aanleiding van de inwerkingtreding van de nieuwe Woningwet en de nieuwe Governancecode woningcorporaties zijn de raad van commissarissen en directeur-bestuurder in augustus 2015 met elkaar in gesprek gegaan met externe begeleiding.

Doel hiervan was:

- Kennis verwerven en zicht krijgen op de mogelijkheden tot strategische controle door middel van scenario's en het vertalen hiervan naar een strategische koers voor de komende tijd.
- Zicht op het proces van het betrekken van belanghouders bij de strategische heroriëntatie.
- Kennis verwerven van de wettelijke eisen bij prestatieafspraken.
- Kennis verwerven van het Bredase krachtenveld en de verwachtingen van de gemeente en de huurdersorganisaties en de betekenis van de prestatieafspraken.
- Zicht op de gewenste positie van Laurentius in dit lokale krachtenveld.
- Kennis verwerven van het wettelijk kader en de Governancecode 2015 voor de praktijk van het toezichthouden.
- Zicht krijgen op de praktische betekenis hiervan voor de besturing en legitimering van Laurentius en de rol en de taak van bestuur en RvC daarin.

In het verlengde hiervan heeft de raad in november 2015 een bijeenkomst belegd met de huurderskoepel, het presidium van de ledenraad, de ondernemingsraad van Laurentius en het management van Laurentius. Onderwerp was het verkennen van elkaars visie op de eigen rol binnen de context van de nieuwe regelgeving en de governancecode. Het gesprek hierover zal in 2016 worden voortgezet mede in het licht van het in 2016 te ontwikkelen belanghoudersbeleid.

Auditcommissie

Leden van de auditcommissie zijn Gerrit Bloemink (voorzitter), Bart Straatman (tot 1 juli 2015) en Vincent Reijers (vanaf 1 juli 2015). In 2015 heeft de auditcommissie twee maal vergaderd (2014: 3).

In mei besprak de auditcommissie met de directeur-bestuurder en de accountant de jaarrekening 2014 van Laurentius en de jaarrekeningen 2014 van de verbindingen van Laurentius

In november 2015 heeft de commissie de begroting 2016 besproken.

Andere onderwerpen die de commissie in 2015 heeft besproken waren:

- Het verbindingenstatuut
- De exploitatie van Hartje Eindhoven
- De verslagen van de uitgevoerde audits
- De herstructurering van de deelnemingen van Laurentius
- De verkoop van Europaplein in Dongen,
- De managementletter 2015 van de accountant en de accountantsrapportage 2015.
- Kwartaalrapportages en liquiditeitsprognoses.

Remuneratiecommissie

Leden van deze commissie zijn Denise Bakker en Vincent Reijers (tot 1 juli 2015, daarna Bart Straatman). De remuneratiecommissie heeft in 2015 twee maal vergaderd over de beoordeling van het functioneren van de directeur-bestuurder, haar prestaties en haar beloning.

De raad heeft buiten aanwezigheid van de directeur-bestuurder gesproken over het functioneren en de prestaties van de directeur-bestuurder mede in het licht van input van belanghouders. De commissie heeft haar bevindingen met de directeur-bestuurder gedeeld.

Samengevat is de raad van oordeel dat de directeur-bestuurder goed heeft gepresteerd in 2015. Er zijn zowel intern als extern belangrijke stappen gezet. De samenwerking tussen de bestuurder en raad is goed. De raad spreekt zijn waardering voor het functioneren van de directeur bestuurder uit.

Zelfevaluatie

In november 2015 heeft de raad haar eigen functioneren geëvalueerd onder externe begeleiding van GenP Governance.

Voorafgaand aan de zelfevaluatie heeft de externe begeleider een gesprek gehad met de voorzitter van de raad en de directeur-bestuurder bestuurder. De leden van de raad hebben ter voorbereiding een enquête ingevuld. Ook heeft de raad de huurderskoepel en de ledenraad gevraagd om feedback op het functioneren van de raad.

De focus van de zelfevaluatie lag vooral op de procedurele kant van de teamdynamiek, de netwerkrol en de verantwoording aan de belanghouders. Uit de zelfevaluatie komen als belangrijkste aandachtspunten:

- Communicatie met belanghouders verbeteren;
- De met de nieuwe woningwet gewijzigde posities van huurderskoepel en ledenraad goed monitoren;
- Met de bestuurder in gesprek over processen en werkdruk binnen de organisatie;

Ledenraad

Leden van de raad waren regelmatig als toehoorder bij de vergaderingen van de ledenraad aanwezig. In 2015 lag het accent van de vergaderingen op de begroting 2016 en de jaarrekening 2014. Contact van de raad van commissarissen met de ledenraad van Laurentius verloopt verder via het presidium van de ledenraad.

Overleg met de ondernemingsraad

In 2015 heeft de raad van commissarissen tweemaal met de ondernemingsraad gesproken waarvan éénmaal in aanwezigheid van de directeur-bestuurder.

De directeur-bestuurder

Marie-Thérèse Dubbeldam-Ooms bestuurt de vereniging Laurentius. Zij is ook bestuurder van de met Laurentius verbonden ondernemingen.

Dienstverband

Laurentius heeft met de directeur-bestuurder een arbeidsovereenkomst gesloten voor bepaalde tijd van 1 november 2013 t/m 31 oktober 2017. Voortzetting van de arbeidsovereenkomst is te zijner tijd afhankelijk van een besluit van de raad van commissarissen.

Beloning

De beloning van de directeur-bestuurder past vanaf indiensttreding volledig binnen de Wet normering topinkomens (WNT) en de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014. Het salaris bedroeg in 2015 124.717 euro (2014: 120.000 euro) bruto per jaar (dit is 81 % van het toepasselijke WNT-maximum). Dit bedrag is inclusief het werkgeversaandeel van de pensioenvoorziening, vakantietoeslag en eventuele andere belaste vergoedingen.

Bij indiensttreding is de directeur-bestuurder ingeschaald op 80 procent van het WNT-maximum. Daarbij is de afspraak gemaakt dat de raad bij goed functioneren kan besluiten het salaris van de directeur-bestuurder voor het volgende jaar te verhogen met maximaal 5.000 euro bruto.

Tegenstrijdige belangen

De directeur-bestuurder heeft aan de raad geen voornemens voorgelegd tot het aangaan van transacties waarbij tegenstrijdige belangen aan de orde zijn. De directeur-bestuurder heeft aan de raad verklaard dat zij geen schenkingen heeft gevraagd of aangenomen dan wel dat zij zakelijke kansen van de corporatie voor zichzelf of haar familieleden heeft benut.

Declaraties en vergoedingen

Laurentius heeft geen auto, persoonlijke leningen, garanties of vaste vergoedingen e.d. verstrekt aan de directeur-bestuurder, de managers of de medewerkers. Met de directeur-bestuurder is geen vertrekregeling afgesproken.

De directeur-bestuurder kan de in functie en in het belang van Laurentius op eigen rekening noodzakelijk gemaakte kosten declareren nadat de betreffende nota's door de voorzitter of de vicevoorzitter van de raad van commissarissen voor akkoord zijn getekend.

Laurentius vergoedt aan de directeur-bestuurder 0,19 euro per gereden kilometer voor het woonwerkverkeer en andere zakelijke kilometers. Vergoeding vindt plaats op declaratiebasis onder overlegging van een specificatie van het aantal gereden kilometers.

Gemaakte kosten worden door Laurentius niet vergoed als met een (belaste) kostenvergoeding de maximale bezoldiging uit de WNT wordt overschreden.

Permanente Educatie (PE)

In de GovernanceCode Woningcorporaties is opgenomen dat bestuurders van woningcorporaties vanaf 2015 in drie jaar tijd 108 PE-punten moeten halen. Dit is gebaseerd op 108 studiebelastingsuren zoals vastgesteld door de geaccrediteerde opleidingsaanbieder. De directeur-bestuurder heeft zich in 2015 met name gericht op ondernemingsstrategie en de positionering van woningcorporaties, prestatieafspraken en governance.

De directeur-bestuurder van Laurentius heeft daarmee in 2015 47 PE-punten gehaald; 61 PE-punten moet zij nog in 2016 en 2017 halen.

Nevenfuncties

Marie-Thérèse Dubbeldam is lid van de raad van toezicht van MeanderGroep Zuid-Limburg. Zij is ook lid van de commissie Permanente Educatie van brancheorganisatie Aedes.

Overleg met de huurderskoepel

In 2015 heeft de raad een maal overleg gehad met de Huurderskoepel Laurentius.

Geschillencommissie

In 2015 behandelde de Stedelijke Geschillencommissie Breda (SGB) twee klachten van huurders over Laurentius. Beide klachten verklaarde de SGB als ongegrond.

In 2015 behandelde de landelijke Huurcommissie acht klachten van huurders over Laurentius:

- Vier klachten gingen over de huurverhoging
- Drie klachten gingen over de servicekosten
- Een zaak betrof een verzoek om huurverlaging

Hiervan zijn twee klachten niet ontvankelijk verklaard, eenmaal is Laurentius in het gelijk gesteld, eenmaal is de klacht ongegrond verklaard en tweemaal is de huurder in het gelijk gesteld (1 x bezwaar huurverhoging 2014 en 1 x bezwaar servicekosten 2013). Twee zaken lopen nog.

Bestuurlijke reactie visitatie

Laurentius kan zich vinden in de uitkomsten van de visitatie, uitgevoerd door een visitatiecommissie van Ecorys over de periode 2011-2014. Het rapport staat op www.laurentiuswonen.nl.

Periode met twee gezichten

De visitatiecommissie noemt de visitatieperiode 2011-2014 een periode met twee gezichten. Het eerste deel van deze periode kenmerkt zich onder meer door expansie, hoge investeringsniveaus en bestuurlijke turbulentie; het laatste deel door bestuurlijke stabilisatie, afbouw en focus op financiële sanering en dagelijks beheer. Volgens de visitatiecommissie maakt dit een eenduidige beoordeling van de maatschappelijke prestaties over die beide periodes lastig en doet het gemiddelde oordeel over vier jaar minder recht aan wat de huidige verantwoordelijken hebben bereikt. Het nieuwe bestuur en intern toezicht van Laurentius vinden het jammer dat de visitatiemethodiek het niet mogelijk maakt de reddingsoperatie van de laatste jaren naar waarde te schatten. Met name de onvoldoende voor het presteren naar vermogen doet tegen deze achtergrond enigszins wrang aan.

De gemiddelde prestaties

De gemiddelde prestaties van Laurentius over de periode 2011-2014 op het gebied van Opgaven en ambities, Governance en de waardering van Belanghebbenden scoren ruim voldoende. Alleen het presteren naar Vermogen scoort met 4,7 onvoldoende, omdat de financiële ratio's nog niet op het niveau zijn dat externe toezichthouders als minimum vereiste zien, daarnaast de maatschappelijke component van de vermogensinzet ondergeschikt is aan de financiële continuïteit en tot slot de bedrijfsvoering negatief wordt beïnvloed door onder andere juridische en reorganisatiekosten.

Presteren naar Opgaven en Ambities	6,4
Presteren volgens Belanghebbenden	6,2
Presteren naar Vermogen	4,7
Presteren ten aanzien van Governance	6,3

We gaan de goede kant op

Bestuur, raad van commissarissen, ledenraad en medewerkers van Laurentius voelen zich door het oordeel van de visitatiecommissie gesterkt in hun overtuiging dat Laurentius op de goede weg is.

'Ons oordeel over het eerste deel van de visitatieperiode valt relatief slecht uit, maar over het tweede deel is dat aanzienlijk beter. Als Laurentius doorgaat op de ingeslagen weg verwacht de visitatiecommissie dat op afzienbare termijn en op alle fronten een voldoende wordt behaald.'

De betrouwbaarheid, stuurbaarheid en klantgerichtheid van Laurentius is gegroeid en ontwikkelt zich nog verder. We richten onze blik op de toekomst en zetten stevig in om een excellente beheerorganisatie te worden: een serieuze en krachtige partij in de volkshuisvesting in de ogen van onze huurders en andere belanghouders.

'Als het gaat om externe legitimatie heeft de visitatiecommissie een pluspunt toegekend voor de manier waarop vooral in 2013 en 2014 de huurders in de gelegenheid zijn gesteld invloed uit te oefenen op het beleid.'

Maatschappelijke visitatie Laurentius

Het doet ons goed te vernemen dat de visitatiecommissie onze inspanningen herkent om de invloed van huurders te vergroten. Zij zijn immers degenen waarvoor wij op de eerste plaats werken. Hier is echter zeker nog ruimte voor verbetering: er zijn ook huurders en andere belanghebbenden die kritisch zijn over onze communicatie en over de mogelijkheden om invloed op ons beleid uit te oefenen.

Wat kan beter?

De uitvoering van de financiële herstelmaatregelen blijft nodig om aan alle financiële maatstaven van de sectorinstituten te voldoen zodat het verscherpt toezicht uiteindelijk kan worden opgeheven. Ook de komende jaren zal Laurentius daarom niet in staat zijn tot nieuwbouw of grootschalige renovaties.

De uitkomsten van de visitatie 2015 zijn mede drager voor de strategische koers van Laurentius voor de komende beleidsperiode. De visitatiecommissie ziet ruimte voor verbetering op de volgende punten:

1. De commissie adviseert een apart toezichtkader en toetsingskader voor de raad van commissarissen op te stellen. Dit geeft totaaloverzicht op het punt van de sturing en verantwoording voor alle externe en interne partijen.
2. Formuleer in het nieuwe ondernemingsplan 2016 alle doelen concreet met in ieder geval een tijdspad (SMART).
3. Koppel doelen/voornemens en realisatie altijd; het is voor alle betrokkenen goed als dit systematisch en voor alle planniveaus wordt gedaan.
4. Vergroot de betrokkenheid van en communicatie met belanghebbenden en vooral de huurders bij de beleidsvorming en uitvoering.
5. Maak nog meer werk van de verdere ontwikkeling en versterking van de competenties van de medewerkers.
6. Neem in het jaarverslag een aparte paragraaf op met een overzicht van regelgeving die Laurentius volgt (compliance).

Hoe verder?

Deze aanbevelingen uit deze visitatie neemt Laurentius zich zeker ter harte. Bestuur en raad van commissarissen zullen samen met management en medewerkers daar inhoud en uitvoering aan geven.

De volkshuisvesting maakt (weer) een turbulente periode door. Nieuwe ontwikkelingen kunnen onze kaders en route, maar niet de gekozen koers en doelstellingen doorkruisen.

Onze klant blijft voorop staan en continuïteit blijft een belangrijke randvoorwaarde. Het belangrijkste woord is daarbij het woord 'betaalbaarheid', vanuit drie perspectieven: huurders, product en Laurentius.
Een behoorlijke uitdaging die we graag met alle belanghouders sámen aangaan!

Verklaring van de raad van commissarissen

Op 24 mei 2016 besprak de raad van commissarissen en de directeur-bestuurder van Laurentius het jaarverslag 2015 en de bijbehorende jaarrekening in aanwezigheid van accountant PwC. De raad heeft daarbij met instemming kennis genomen van de verklaring van accountant PwC over de jaarrekening 2015 en het jaarverslag 2015.

De middelen van Laurentius zijn uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting. Activiteiten hebben uitsluitend plaatsgevonden voor de volkshuisvesting in overeenstemming met de statuten van Laurentius. De woongelegenheden liggen binnen het statutaire werkgebied. Op het gebied van beleggen en verbintenissen zijn geen risicovolle posities ingenomen.

De raad van commissarissen heeft het jaarverslag en de jaarrekening goedgekeurd.

Breda, 24 mei 2016,

Bart Straatman, voorzitter

Gerrit Bloemink

Cor Pijlman (vicevoorzitter)

Denise Bakker

Vincent Reijers

7. Financiën: de balans opgemaakt

In dit hoofdstuk lichten we onze financiële cijfers toe die betrekking hebben op het boekjaar 2015 en de gebeurtenissen in 2016 die van invloed zijn op de jaarrekening 2015.

Continuïteit

De continuïteit van Laurentius is gewaarborgd door de goedkeuring van het Plan van Aanpak eind 2012 door het WSW en (toen nog) het CFV. Een keer per drie maanden gaan het WSW en de Aw in gesprek met Laurentius om de financiële continuïteit en de voortgang van de overige herstelmaatregelen te monitoren. Eind 2015 heeft Laurentius, mede op verzoek van het WSW en de Aw, een start gemaakt met het opstellen van een Actualisatie van het herstelplan waarin de impact van de nieuwe wet- en regelgeving op het financieel herstel zichtbaar wordt gemaakt.

Kengetallen continuïteit

Twee belangrijke kengetallen om de continuïteit te beoordelen zijn de solvabiliteit en het percentage 'loan to value':

De solvabiliteit is de verhouding van de reserves ten opzichte van het balanstotaal en bedraagt per 31 december 2015 geconsolideerd 20,84% (eind 2014: 17,73%).

De 'loan to value' is de verhouding van de langlopende schulden, uitgedrukt in een percentage van de materiële vaste activa in exploitatie en ontwikkeling. Per 31 december 2015 bedraagt deze 79,26% (eind 2014: 82,68%). Een nadere analyse staat in hoofdstuk 8 Financiën.

Deze kengetallen geven een indruk of de balansverhoudingen gezond zijn en zijn een indicator voor de continuïteit. Stijgende solvabiliteit in combinatie met een dalende loan to value geven aan dat de balansverhoudingen verbeteren en daardoor de buffers van Laurentius toenemen, hetgeen de continuïteit ten goede komt.

Ook het jaarresultaat over 2015 was beter dan over 2014. Het geconsolideerde 'resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen' over 2015 bedraagt 10.145.000 euro positief (jaarresultaat 2014 was 3.960.000 euro negatief). De kasstroom uit bedrijfsoperaties en (des-) investeringsactiviteiten in 2015 53.545.000 euro positief (in 2014 12.341.000 euro positief). Het positieve resultaat van 10.145.000 euro is in toegevoegd op het groepsvermogen.

Financiële instrumenten

Laurentius heeft twee derivaten, zogeheten renteswaps payer, waarbij geldt dat geen plicht bestaat tot bijstorten of tussentijds verrekenen. Ook hoeft Laurentius geen buffers aan te houden of zekerheden te verstrekken. De derivatenpositie kent een negatieve marktwaarde als gevolg van de lage rentestanden. Laurentius is in 2015 niet actief geweest op de beleggingsmarkt. In 2014 zijn de zogenaamde toezichtbelemmerende bepalingen in de derivatencontracten aangepast waardoor ze zijn opgeheven.

Onderzoeken

Laurentius heeft in het verleden door de samenwerking met een vastgoedpartij schade geleden en heeft deze partij daarvoor aansprakelijk gesteld en daarna gedagvaard. In februari 2014 is aan deze partij (voor de betrokken onderliggende ondernemingen) surseance van betaling respectievelijk faillissement verleend. Laurentius heeft geprobeerd in 2014 en in 2015 met de bewindvoerder/curator tot overeenstemming te komen inzake de afwikkeling en afronding van deze procedures. Dat is in het eerste kwartaal van 2016 uiteindelijk gerealiseerd.

Het Openbaar Ministerie heeft de relatie en transacties met een vastgoedpartij onderzocht. De voormalige directeur-bestuurder wordt verdacht van oplichting, witwassen, omkoping en valsheid in geschrifte bij diverse vastgoedtransacties. De omvang van de mogelijke schade die Laurentius hierdoor waarschijnlijk heeft opgelopen, wordt pas na afronding van het OM-onderzoek bekend. Helaas heeft Laurentius geen invloed op het moment waarop de uitkomsten van het OM-onderzoek bekend worden: dat bepaalt het OM.

Wet Normering Topinkomens (WNT)

De beloning van de zittende directeur-bestuurder en raad van commissarissen passen in 2015 binnen de regels van de WNT. Laurentius stelt geen auto beschikbaar aan de directeur-bestuurder of aan andere personeelsleden.

Verwachtingen

Laurentius voerde in 2015 de acties en maatregelen genoemd in het Plan van Aanpak verder uit. Binnen de kaders van het Plan van Aanpak is een uitvoeringsplan 2014-2015 opgesteld: 'Klant en Continuïteit'. Dit plan geeft zowel een analyse van de stand van zaken begin 2014, als een visie op de gewenste situatie. Wat wil Laurentius in 2014 en 2015 bereiken en hoe willen we dat realiseren? Het plan is door de raad van commissarissen op 27 februari 2014 goedgekeurd en is te lezen op onze website.

Verklaring van de directeur-bestuurder

De directeur-bestuurder van Laurentius verklaart dat Laurentius in 2015 uitsluitend werkzaam was op het gebied van de volkshuisvesting. Laurentius heeft zich gehouden aan de AedesCode. De jaarstukken 2015 zijn opgesteld in overeenstemming met de Governance Code. De directeur-bestuurder heeft het jaarverslag 2015 en de jaarrekening 2015 vastgesteld op 24 mei 2016.

Marie-Thérèse Dubbeldam
directeur-bestuurder
Breda, 24 mei 2016

7.1. Financiële kengetallen

Ook in 2015 zijn we bij Laurentius voortvarend en met zichtbaar resultaat doorgegaan met werken aan het financiële herstel. Waardoor ook in 2015 de druk op de financiële- en liquiditeitspositie hoog is gebleven. In 2014 werd deze druk al verzwaard door de besluiten uit het woonakkoord. In 2015 werd deze druk nogmaals versterkt door de invoering van de Nieuwe Woningwet, welke op 1 juli 2015 in werking trad. Mede hierdoor is Laurentius in 2015 begonnen aan de actualisatie van het herstelplan 2012.

De doelstelling om Laurentius zelfstandig te laten voortbestaan zonder tijdelijke liquiditeitssteun, vraagt nauwgezet handhaven van hetgeen in het plan van aanpak 2012 is vastgelegd. Om het herstel van Laurentius te monitoren wordt een aantal belangrijke kengetallen gebruikt. De belangrijkste kengetallen zijn de Interest Coverage Ratio (ICR), Debt Service Coverage Ratio (DSCR), Loan To Value (LTV) en solvabiliteit. Hierbij kan een onderscheid worden gemaakt naar korte termijn ratio's (ICR en DSCR) en lange termijn ratio's (LTV en Solvabiliteit). In de onderstaande tabel is een vergelijk van deze kengetallen aangegeven, afgezet tegen de waarden van JR'14 en is in het kort de wijze van berekening aangegeven.

	Enkelvoudig		Geconsolideerd	
	2015	2014	2015	2014
ICR	1,62	1,25	1,64	1,26
DSCR	0,96	0,68	0,96	0,68
Solvabiliteit (EV / TV)	21,38%	18,20%	20,84%	17,73%
Rentabiliteit totaal vermogen (inkomen voor aftrek van intrest/TV)	4,04%	2,35%	4,02%	2,47%
Rentabiliteit eigen vermogen (jaarresultaat / EV)	5,92%	-2,71%	5,91%	-2,71%
Current ratio (vlottende activa / kort vreemd vermogen)	0,23	0,84	0,33	0,40
Current ratio (vlottende activa / kort vreemd vermogen excl Afl.)	0,74	2,09	1,02	0,99
'Loan to value'	82,19%	86,44%	79,22%	82,67%
Interne financiering per woning	15.183	11.384	18.495	15.301
Externe financiering per woning	70.181	72.736	70.599	73.109
Aantal woningen	8.108	8.185	8.352	8.429

Interest Coverage Ratio

De ICR geeft de mate aan waarin de rentelasten uit operationele kasstromen kunnen worden voldaan. De ICR is de verhouding van de kasstroom uit operationele activiteiten vóór netto rente-uitgaven en de bruto rente-uitgaven. Uit de bovenstaande tabel blijkt dat ten opzichte van 2014 de ICR stijgt. De door het WSW bepaalde gewogen gemiddelde norm (Verslagjaar -2 jaar en plus 5 prognose jaren) van 1,4 wordt in het verslagjaar met 1,27 nog niet gehaald, dit wordt veroorzaakt door lage operationele kasstromen in de jaren 2013 en 2014. De prognose voor de komende vijf op basis van de dPi 2015jaar laat zien met een gewogen gemiddelde van 1,52 dat we naar verwachting in het volgende verslag kunnen voldoen aan de norm.

'Debt Service Coverage Ratio

De DSCR geeft de mate aan waarin uit de operationele kasstromen rente én aflossingen kunnen worden voldaan. De DSCR is de verhouding van het vreemd vermogen minus de verkoopopbrengsten minus restwaarde portefeuille en de restant levensduur. Uit de bovenstaande tabel blijkt dat het kengetal zich gunstig ontwikkelde in 2015 in vergelijking met 2014. Laurentius voldoet nog niet aan de gewogen gemiddelde norm van 1,0 zoals deze door het WSW wordt gehanteerd. De verwachting is dat Laurentius in het volgende jaarverslag aan de norm kan voldoen.

Solvabiliteit

De solvabiliteit is de verhouding van de reserves ten opzichte van het balanstotaal en bedraagt per 31 december 2015 geconsolideerd 20,84% (eind 2014 was deze 17,73%). De solvabiliteit laat een behoorlijke verbetering zien. Dit wordt veroorzaakt door een positief resultaat van € 10 miljoen (2014: € 4 miljoen negatief) en de waarde veranderingen als gevolg van de waardering van sociaal vastgoed van ca. € 15 miljoen (2014: € 30 miljoen).

'Loan to value'

De 'loan to value' is de verhouding van de langlopende schulden, uitgedrukt in een percentage van de materiële vaste activa in exploitatie en ontwikkeling. Per 31 december 2015 bedraagt dit geconsolideerd 79,22% (eind 2014 was dit 82,67%). Deze positieve ontwikkeling zien we ook bij de schuld per woning (externe financiering per woning). Deze bedraagt per 31 december 2015 geconsolideerd € 70.599 per woning (eind 2014 was dit € 73.109).

Resumé Ratio's

De hierboven genoemde ratio's zijn geformuleerd in het plan van aanpak. Over het algemeen geven ze aan dat het financiële herstel van Laurentius op schema ligt. Als dit beleid ongewijzigd wordt voortgezet zal Laurentius naar verwachting op korte termijn aan de gestelde normen voldoen. In de actualisatie herstelplan 2016 (op te leveren in het tweede kwartaal van 2016) wordt getoetst of de nieuwe wettelijke kaders van invloed zijn op het herstel. De verwachting is dat wijzigingen op het gebied van huurbeleid en regelgeving een vertraging opleveren van het tijdstip waarop Laurentius aan de normen voldoet, echter dat het ingezette herstel zich voortzet.

Externe financiering

Externe financiering per woning bedraagt per 31 december 2015 geconsolideerd € 70.599 (eind 2014 was deze € 73.109). Dit kengetal is hoger dan de in het Plan van Aanpak 2012 gehanteerde uiteindelijke streefnorm van € 45.000 per woning. Doelstelling is de komende jaren om dit kengetal verder te verlagen.

De omvang van de leningenportefeuille bedraagt per 31 december 2015 geconsolideerd € 589.646.000 (eind 2014 was dit € 616.233.000).

Current ratio

De current ratio geeft aan of een organisatie met haar kortlopende vorderingen haar kortlopende schulden zou kunnen betalen. Een norm voor de current ratio is 1,0. De norm van 1,0 halen we niet. De current ratio is bij Laurentius laag door de relatief hoge aflossing die plaats vindt in het aankomend jaar. De current ratio exclusief aflossingen laat zien dat we de norm van 1,0 geconsolideerd halen.

Oordeel van de Autoriteit woningcorporaties (Aw)

De Autoriteit Wonen heeft in haar toezichtbrief van 13 november 2015 aangegeven het verscherpt toezicht te handhaven. De liquiditeits- en financieringsratio's bewegen zich iets sneller dan verwacht in de goede richting, maar verdere maatregelen zijn nodig om de versnelling vast te houden. Met name het terugbrengen van de schuldpositie. De Aw oordeelt dat in zijn algemeenheid onze inspanningen om de organisatie te verbeteren zijn vruchten afwerpt.

Borgstelling Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Het WSW heeft eind 2015 een tijdelijke kredietfaciliteit van 21 miljoen uit hoofde van tijdelijke liquiditeitssteun, verstrekt en geborgd tot 31 maart 2016. Van deze faciliteit is vijf miljoen euro opgenomen. Daarnaast is eind 2014 een kredietfaciliteit van 2,5 miljoen euro afgesloten bij de Rabobank.

Saneringssteun

Tot 1 juli 2015 hield de Aw een wettelijk bepaald fonds aan voor saneringssteun. Zij beoordelen jaarlijks of nog aan de gestelde eisen wordt voldaan. Vanaf 1 juli 2015 ligt deze taak bij het WSW. Laurentius heeft zelf geen saneringssteun ontvangen. De Aw had al laten weten dat er voor 2015 geen heffing nodig zou zijn. Het WSW heeft ook al laten weten dat er ook in 2016 geen heffing zal plaatsvinden.

Leningen

In 2015 zijn geen nieuwe leningen opgenomen. Naast de reguliere aflossingsverplichtingen van totaal 13.392.000 euro is ook een extra aflossing gedaan aan de Gemeente Alphen/Chaam van 179.000 euro (lening nr. 215). Daarnaast heeft er een algehele aflossing plaatsgevonden op de NWB leningen nr. 22 en 60 van respectievelijk 5.000.000 euro en 3.300.000 euro.

Toezicht belemmerende bepalingen

De ministeriële richtlijn voor derivaten bevat aanwijzingen voor 'toezicht belemmerende bepalingen'. Laurentius heeft de contracten voor financiële instrumenten beoordeeld. Uit deze beoordeling kwam naar voren dat in een aantal contracten toezicht belemmerende bepalingen is opgenomen. In 2014 heeft Laurentius in overleg met de bank en de externe toezichthouder de contracten omgezet. Eind 2014 is er geen sprake meer van toezicht belemmerende bepalingen. In 2015 zijn geen nieuwe contracten afgesloten.

Treasury

Bij de sturing van de activiteiten van en de monitoring van het financieel herstel staan kasstromen centraal. De ratio's zijn daar voor een groot deel op gebaseerd. De beschikbaarheid van financiering hangt af van positieve operationele kasstromen. Laurentius volgt de ontwikkeling door tweewekelijks een liquiditeitsprognose te beoordelen. Minstens één keer per kwartaal wordt de prognose bijgesteld op basis van de eindejaarverwachting in de kwartaalrapportage.

Ten aanzien van derivaten voert Laurentius een terughoudend beleid op basis van het treasury statuut. Dit beleid is gericht risico beheersing wat feitelijk betekent het managen van de huidige portefeuille. Het treasury statuut wordt in 2016 aangepast aan de eisen zoals gesteld in De Woningwet 2016. Hierin worden de richtlijnen en de daarbij behorende maatregelen van AO/IC nader geëvalueerd en daar waar nodig aangescherpt.

7.2. Deelnemingen en verbindingen

Laurentius ontwikkelde haar grootschalige projecten bij voorkeur in samenwerking. We namen deel in of zijn verbindingen aangegaan met de rechtspersonen zoals aangegeven op het overzicht verbindingen. Het voornemen bestaat om in 2016 een groot deel van deze verbindingen te liquideren. Dit vanuit het oogpunt van risicobeheersing en het niet meer gaan ontplooiën van activiteiten binnen deze verbindingen. De belangrijkste verbindingen zijn:

Laurentius/WonenBreborg VOF

Laurentius ging deze vennootschap onder firma (VOF) aan met collega-corporatie WonenBreborg op 2 november 2009. In deze VOF is het gezamenlijke project van 276 woningen Breda BinnenBuiten gerealiseerd aan de Doornboslaan in Breda.

In 2013 heeft Laurentius haar deel van het bezit Breda BinnenBuiten (50 %) overgedragen aan WonenBreborg. Gesprekken met WonenBreborg over de opheffing van de VOF bevinden zich in een afrondende fase.

Laurentius Holding BV

Sinds 2004 kent Laurentius een volledige nevenstructuur. Deze bestaat uit een Holding BV, opgericht op 4 mei 2004 waarvan de toegelaten instelling Laurentius 100% van de aandelen bezit en een aantal werk-BV's, waarvan Laurentius Holding BV voor 100% eigenaar is. Uitzondering vormt LW Beheer BV, waarvan Laurentius voor 50% eigenaar is.

Uit het oogpunt van risicobeheersing is voor 1 juli 2015 de rekening-courant verhouding tussen Laurentius TI en Laurentius Holding omgezet in kapitaal. Hiermee is het eigen vermogen van Laurentius Holding vergroot.

Laurentius Project II BV

Deze BV neemt met vier andere samenwerkingspartners voor een evenredig deel (1/5) deel in de Spoorzone Breda Consortium VOF. In 2012 heeft Laurentius schriftelijk bevestigd als participant uit de VOF te treden. De financiële afwikkeling als gevolg van deze uittreding zal in de eerste helft 2016 definitief worden afgerond.

We nemen vanuit Laurentius Project II BV voor 50% deel in Ontwikkelingsmaatschappij Laur-Am I Beheer BV. Deze BV is samen met Amvest opgericht. Naast Laur-Am I Beheer BV, die voor 1% deelneemt als beherend vennoot in de Ontwikkelingsmaatschappij Laur-Am I CV, zijn Vestam Utrecht I BV (van Amvest) en Laurentius Participaties BV de andere deelnemers. Ze participeren beide voor 49,5% als commanditaire vennoten.

We nemen vanuit Laurentius Project II BV voor 50% deel in Exploitatie Hartje Eindhoven Beheer BV. Deze BV is samen met Amvest opgericht. Naast Exploitatie Hartje Eindhoven Beheer BV, die voor 2% deelneemt als beherend vennoot in Exploitatie Hartje Eindhoven CV, zijn Vestam Utrecht I BV (van Amvest) en Laurentius Participaties BV de andere deelnemers. Ze participeren beide voor 49% als commanditaire vennoten.

We nemen vanuit Laurentius Project II BV voor 50% deel in Warm Hartje Eindhoven Beheer BV. Deze BV is samen met Amvest opgericht. Naast Warm Hartje Eindhoven Beheer BV, die voor 2% deelneemt als beherend vennoot in Warm Hartje Eindhoven CV, zijn Vestam Utrecht I BV (van Amvest) en Laurentius Participaties BV de andere deelnemers. Ze participeren beide voor 49% als commanditaire vennoten.

Uit het oogpunt van risicobeheersing is voor 1 juli 2015 de rekening-courant verhouding tussen Laurentius TI en Laurentius Project II omgezet in kapitaal. Hiermee is het negatieve eigen vermogen van Laurentius Project II aangezuiverd en is de druk van rentelasten op het resultaat verminderd.

Laurentius Project III BV

Laurentius Project III BV is opgericht om samen met een daartoe door collega-corporatie Singelveste AlleeWonen opgerichte BV en HEJA Projectontwikkeling BV, ieder voor een derde deel te participeren in de nog op te richten Archimedes BV. Vanuit deze BV wil Laurentius de ontwikkeling van het Euretco-terrein aan de Archimedesstraat te Breda uitvoeren. Inmiddels is HEJA Projectontwikkeling BV failliet. In afwachting van de plannen voor de bestemming van het terrein, wordt het bestaande pand momenteel verhuurd aan diverse huurders. Laurentius is niet van plan het terrein te ontwikkelen. In 2014 is het contract met de hoofdhuurder verlengd tot 2018, In 2015 is het Euretco-terrein aan de markt ter verkoop aangeboden. Afhankelijk van de biedingen wordt dit in 2016 verkocht. Na verkoop van het terrein zullen er geen nieuwe activiteiten plaatsvinden in deze vennootschap en zal deze vennootschap geliquideerd worden.

Uit het oogpunt van risicobeheersing is voor 1 juli 2015 de rekening-courant verhouding tussen Laurentius TI en Laurentius Project III omgezet in kapitaal. Hiermee is het negatieve eigen vermogen van Laurentius Project III aangezuiverd en is de druk van rentelasten op het resultaat verminderd.

Laurentius Project IV BV

Halverwege 2015 zijn het complex Onder de Toren en de commerciële ruimten van het complex Breeroo in Breda overgedragen naar Laurentius TI. Hiermee zijn de risico's omtrent vastgoedexploitatie uit Laurentius Project IV gehaald. De overdracht is gedaan middels verrekening in de rekening-courant verhouding tussen Laurentius TI en Laurentius Project IV. Het restant van de rekening-courant verhouding is omgezet in kapitaal waarmee het negatieve eigen vermogen van Laurentius Project IV is aangezuiverd. Er zullen in de toekomst geen nieuwe activiteiten in deze BV plaatsvinden en naar verwachting zal deze BV dan ook in 2016 geliquideerd gaan worden.

Laurentius Project V BV

De activiteiten zijn in 2012 beëindigd door verkoop van de deelneming in NBO project II BV. Deze vennootschap is aangehouden i.v.m. de juridische kwestie die liep met Nieuwe Borg Projectontwikkeling. Door afwikkeling van deze kwestie in 2016 zal deze vennootschap naar verwachting in 2016 geliquideerd worden.

Laurentius Energie BV

In deze vennootschap vindt de exploitatie plaats van een drietal WKO installaties behorende bij complexen van Laurentius TI. Deze vennootschap zal worden aangehouden omdat exploitatie van de WKO installaties binnen Laurentius TI niet toegestaan is. Om het risico van deze vennootschap te beheersen is in 2015 de rekening-courant verhouding tussen Laurentius TI en Laurentius Energie omgezet in kapitaal. Hiermee is het negatieve eigen vermogen van Laurentius Energie aangezuiverd en is de druk van rentelasten op het resultaat verminderd.

LW Beheer BV en Schuttershof BV

Na de oplevering en verkoop van het project Schuttershof in Terneuzen in 2011 hebben deze vennootschappen verder geen activiteiten meer gehad. Vanwege een juridische kwestie met de andere aandeelhouder in LW beheer BV, te weten Wildhage Planontwikkeling BV, zijn deze vennootschappen tot op heden niet geliquideerd. De wens is wel om deze vennootschappen gedurende 2016 te liquideren.

BIJLAGEN

Jaarrekening