



**LAURENTIUS**

## **Jaarverslag 2014**

**Bezoekadres**  
Loevesteinstraat 20  
4834 ED Breda

**Postadres**  
Postbus 2199  
4800CD Breda

**Contact**  
T: 076-5 644644  
[info@laurentiuswonen.nl](mailto:info@laurentiuswonen.nl)  
[www.laurentiuswonen.nl](http://www.laurentiuswonen.nl)  
[www.twitter.com/laurentiuswonen](https://www.twitter.com/laurentiuswonen)

## **Inhoud**

### **Voorwoord**

#### **[Hoofdstuk 1. 2014: de balans opgemaakt](#)**

#### **[Hoofdstuk 2. Overleg met huurders](#)**

- 2.1 Huurderskoepel
- 2.2 Bewonerscommissies

#### **[Hoofdstuk 3. Werken aan betaalbaar wonen](#)**

- 3.1 Nieuw vastgoedbeleid
- 3.2 Streefhuurbeleid
- 3.3 Woningtoewijzing
- 3.4 Bijzondere aandachtsgroepen
- 3.5 Ontwikkeling huurachterstanden

#### **[Hoofdstuk 4. Werken aan goede woonkwaliteit](#)**

- 4.1 Samenstelling van ons woningbezit
- 4.2 Nieuwbouw, verkoop en sloop
- 4.3 Energie en duurzaamheid
- 4.4 Woningaanpassingen in het kader van de Wmo

#### **[Hoofdstuk 5. Samenwerken in Breda](#)**

- 5.1 Overlegvormen en netwerken
- 5.2 Samenwerkingspartners
- 5.3 Wonen, zorg en welzijn
- 5.4 Leefbaarheid
- 5.5 Sociaal beheer

#### **[Hoofdstuk 6. Vereniging, organisatie en personeel](#)**

- 6.1 Ledenraad
- 6.2 Dagelijks bestuur van de ledenraad
- 6.3 Organisatie
- 6.4 Personeel
- 6.5 Ondernemingsraad
- 6.6 Communicatie
- 6.7 Risicomanagement
- 6.8 Integriteitsmanagement
- 6.9 Interne audits
- 6.10 Extern toezicht

#### **[Hoofdstuk 7. Verslag van de raad van commissarissen](#)**

#### **[Hoofdstuk 8. Financiën](#)**

#### **Bijlagen:**

- Jaarrekening 2014
- Lijst met afkortingen

## Voorwoord

Dit jaarverslag staat vol informatie over 2014. Laurentius legt er verantwoording af over het gevoerde beleid. Aan onze accountant, aan de buitenwereld, maar vooral aan u: onze huurder. Bij het opstellen van het jaarverslag 2014 vond ik het daarom vooral belangrijk om te weten wat u interessant vindt om te lezen over wat Laurentius afgelopen jaar gedaan heeft. Hoe heeft u het jaar als huurder beleefd? Verschillende medewerkers gingen met wat lekkers op de koffie bij acht verschillende bewoners om dat te weten te komen. U leest het door de loop van dit jaarverslag heen.

Ik geef nu meer dan een jaar leiding aan Laurentius. Mijn aandacht ging in 2014 vooral uit naar de dagelijkse gang van zaken. Die moet op orde zijn. Ook op financieel gebied moesten we flink bijsturen. We willen immers weer financieel gezond worden en u zekerheid en continuïteit bieden op de lange termijn. Bij dit alles staat onze dienstverlening aan u, onze huurder, voorop. We investeerden afgelopen jaar in een nieuw klantcontactcentrum om u beter van dienst te zijn. Als u ons nu belt, dan zien wij in één oogopslag uw gegevens op ons beeldscherm. Dat betekent dat wij veel van uw vragen meteen kunnen beantwoorden. We ontwikkelden ook een nieuwe website en een huurdersportaal, waarop u in de loop van 2015 zelf veel zaken kunt zien, aanpassen en regelen.

Laurentius ontkwam niet aan de wet- en regelgeving uit Den Haag. Dat voelt af en toe als een 'Haags bakkie'. Zo moesten wij meebetalen aan de verhuurderheffing en saneringsheffing. Die laatste is voor corporaties die financieel te ver over de schreef zijn gegaan. Ook bij Laurentius is het nodige misgegaan in het verleden. U vraagt zich wellicht af wanneer de rechtszaak daarover begint. Helaas hebben wij daar geen invloed op, dat bepaalt het Openbaar Ministerie.

Mocht dit jaarverslag voor u aanleiding zijn met ons in gesprek te gaan, dan bent u van harte welkom. Wij zetten de koffie, of thee zoals u wenst, vast klaar! Zelf gingen wij begin 2015 aan de slag met het organiseren van wijkbijeenkomsten voor al onze bewoners en een bijeenkomst voor bewonerscommissies waarin we de verbinding met en zeggenschap van hen versterken.

Marie-Thérèse Dubbeldam-Ooms  
directeur-bestuurder

## **Hoofdstuk 1. 2014: de balans opgemaakt**

**Dit jaarverslag heeft betrekking op het boekjaar 2014 en de gebeurtenissen in 2015 die van invloed zijn op de jaarrekening 2014.**

### **Continuïteit**

De continuïteit van Laurentius is gewaarborgd door de goedkeuring van het Plan van Aanpak eind 2012 en de tijdelijke liquiditeitssteun die naar aanleiding daarvan is ontvangen van het WSW. Hiermee heeft het WSW vertrouwen in de kredietwaardigheid van Laurentius en in de raad van commissarissen en directie. De tijdelijke liquiditeitssteun heeft Laurentius in 2014 helemaal kunnen afbouwen, zodat we nu weer volledig 'op eigen benen' staan. Minimaal een keer per drie maanden gaan CFV en WSW in gesprek met Laurentius om de financiële continuïteit en de voortgang van de overige herstelmaatregelen te monitoren.

### **Bezuinigingen**

Conform het plan van aanpak heeft Laurentius in de meerjarenprognose 2014-2018 een bezuiniging van ca. tien procent op beïnvloedbare kosten opgenomen. In 2014 hebben we deze bezuinigingen gerealiseerd. Daarnaast is het investeringsvolume in 2014 teruggebracht tot nihil.

### **Gevolgen kabinetsbeleid**

De verhuurderheffing is ingerekend in de bedrijfswaarde. Deze heeft een oplopend karakter en ontwikkelt zich tot een niveau van 6 miljoen euro per jaar in 2017. De extra ruimte in het verhuurbeleid is tot en met 2017 bepaald op anderhalf procent boven inflatie. Daarna volgen inflatie.

### **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 2014 geconsolideerd 17,73 procent (eind 2013: 14,33 procent).
- 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 2014 bedraagt deze 82,68 procent (eind 2013: 88,41 procent). Een nadere analyse staat in hoofdstuk Financiën. Deze kengetallen geven een indruk of de balans verhoudingen gezond zijn en zijn een indicator voor de continuïteit. Stijgende solvabiliteit in combinatie met een dalende loan to value geven aan dat de balans verhoudingen verbeteren en daardoor de buffers van Laurentius toenemen, het geen de continuïteit ten goede komt.

Ook het jaarresultaat over 2014 was beter dan over 2013. Het geconsolideerde 'resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen' over 2014 bedraagt 3.960.000 euro negatief (jaarresultaat 2013 was 8.405.000 euro negatief). De kasstroom uit bedrijfsoperaties en (des-) investeringsactiviteiten in 2014 was € 12.341.000 euro positief. Het negatieve resultaat van 3.960.000 euro is in mindering gebracht op het groepsvermogen.

### **Financiële instrumenten**

Laurentius heeft momenteel 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 2014 niet actief geweest op de beleggingsmarkt. In de derivatencontracten waren zogenaamde toezichtbelemmerende bepalingen opgenomen. Deze bepalingen zijn in 2014 aangepast waardoor de belemmeringen voor het toezicht 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 met de bewindvoerder/curator tot overeenstemming te komen inzake de afwikkeling en afronding van deze procedures. Hoewel dat in 2014 niet is gelukt, is de verwachting dat dit in 2015 wel lukt.

Naar aanleiding van de uitkomsten van het eerste forensisch onderzoek, stelde Laurentius een vervolgonderzoek in. Hierin is een aantal vastgoedprojecten die mogelijk een gelijke 'modus' operandi kenden, met meer diepgang onderzocht. De rapportage van dit vervolgonderzoek medio 2014 heeft dat bevestigd.

Daarnaast heeft het Openbaar Ministerie de relatie en transacties met een andere vastgoedpartij onderzocht, anders dan de in het forensisch onderzoek betrokken partij. De voormalige bestuurder wordt verdacht van deelname aan een criminele organisatie, witwassen, omkoping en oplichting. 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 2014 binnen de regels van de WNT. Laurentius stelt geen auto beschikbaar aan de directeur-bestuurder of andere personeelsleden.

### **Verwachtingen**

Laurentius voerde in 2014 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 de komende periode bereiken?
- Hoe wordt dat gerealiseerd?

Het plan is door de raad van commissarissen op 27 februari 2014 goedgekeurd en is te lezen op onze nieuwe website.

### **Verklaring van de directie**

De directeur-bestuurder van Laurentius verklaart dat Laurentius in 2014 uitsluitend werkzaam was op het gebied van de volkshuisvesting, conform artikel 11 van het Besluit beheer sociale-huursector (BBSH). Laurentius heeft zich gehouden aan de AedesCode. De jaarstukken 2014 zijn opgesteld in overeenstemming met de Governance Code. De directeur-bestuurder heeft het jaarverslag 2014 en de jaarrekening 2014 vastgesteld op 9 juni 2015.

Marie-Thérèse Dubbeldam  
directeur-bestuurder  
Breda, 9 juni 2015

## Hoofdstuk 2. Overleg met huurders

Voor Laurentius zijn onze huurders zowel klant als partner. Als partner zijn onze huurders - als zij dat willen - 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 zes 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 te participeren in hun belangenbehartiger de Huurderskoepel Laurentius, in een van de bewonerscommissies of in een van de klantenpanels die Laurentius ontwikkelt.

### 2.1 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 2014 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)
- Mevrouw R.P.M. Brosky (Ineke)

In 2014 heeft Laurentius zeven geplande overleggen met het bestuur van de HKL gevoerd. Bij de overleggen zijn namens Laurentius de manager Wonen en de bestuurssecretaris aanwezig. Afhankelijk van de besproken onderwerpen is ook de directeur-bestuurder, de manager bedrijfsvoering, de medewerker strategisch beleid of een andere medewerker van Laurentius aanwezig.

De belangrijkste onderwerpen die op de agenda van het overleg stonden in 2014:

- Jaarrekening 2013 van de HKL
- Begroting 2014 van de HKL
- Huurverhoging 2014
- Invoering Serviceabonnement en Ontstoppingsfonds
- Strategisch vastgoedbeleid – SVB (meerdere malen)
- Hoe kunnen we samen nieuwe, creatieve voorstellen ontwikkelen die huurders ten goede komen?
- Vacature manager wonen
- ZAV-beleid

Zoals voorgeschreven in de *Wet op het overleg huurders verhuurder* vroeg Laurentius in 2014 een advies aan de HKL over:

#### – **Huurbeleid 2014**

Hierover heeft de HKL een negatief advies uitgebracht omdat zij van mening is dat de huurverhoging gelijke tred zou moeten houden met de inkomensontwikkeling van werkenden en

gepensioneerden. Het voeren van inkomensbeleid is echter de verantwoordelijkheid is van de landelijke politiek. Laurentius wil zich tot het uiterste ingespannen om een balans te realiseren tussen enerzijds betaalbaarheid en bereikbaarheid voor huurders en anderzijds de minimale financiële basis die nodig is voor het voortbestaan van Laurentius. Daarom kon Laurentius dit advies niet volgen.

– **Het strategisch vastgoedbeleid (SVB) 2014 – 2020**

Hierover heeft de HKL, na raadpleging van haar achterban, een negatief advies uitgebracht. Het belangrijkste probleem van het voorgestelde beleid is volgens de HKL de betaalbaarheid. Hierop heeft Laurentius aangegeven dat met het voorgenomen beleid een forse stap wordt gezet in het proces om de doelgroep van beleid centraal te stellen: circa 700 woningen brengen we terug van de dure klasse (boven € 699,48) naar de sociale klasse (onder € 699,48). Zo blijven deze woningen bereikbaar met huurtoeslag. Ook brengen we 40 extra woningen terug in streefhuur van de betaalbare klasse naar de goedkope klasse (onder € 389,05). Hiermee vraagt Laurentius in de komende 5-jaren gemiddeld bijna € 1,3 miljoen *per jaar* minder aan huurinkomsten. Zo komen alle kostenbesparingen in deze begrotingsperiode (waaronder het vervallen van de saneringsheffing, de bezuinigingen op de organisatie en de hoger begrootte opbrengsten van verkoopwoningen) volledig ten goede aan de betaalbaarheid voor de sociale doelgroep.

Laurentius kon daarom het negatieve advies van de HKL niet volgen en zal het in het SVB 2014-2020 verwoorde voorgenomen beleid in 2015 uitvoeren.

– **Vrijwillig Service abonnement**

Hierover heeft de HKL een positief advies uitgebracht. De HKL heeft Laurentius gevraagd bewonerscommissies te betrekken bij het bekijken van mogelijkheden de servicekosten te verlagen. Laurentius heeft dit aan HKL toegezegd en pakt dit in 2015 op.

Zoals voorgeschreven in de *Wet op het overleg huurders verhuurder* vroeg Laurentius in 2014 instemming van de HKL voor de invoering van een ontstoppingsfonds.

Hiermee heeft de HKL ingestemd met de kanttekening het tarief aan de hoge kant te vinden en het verzoek de kosten in 2015 te evalueren. Dit heeft Laurentius toegezegd.

## **2.2 Bewonerscommissies**

Voor overleg binnen wooncomplexen en over wijken waar Laurentius woningen heeft, zijn de huurderbelangenverenigingen en bewonerscommissies van groot belang.

In 2014 zijn voor ons woningbezit in de gemeente Breda 34 bewonerscommissies en/of contactpersonen actief. In 2014 is er ten opzichte van 2013 één bewonerscommissie bijgekomen. Met bijna al deze commissies hadden wij in 2014 minimaal één of twee keer overleg. Met enkele commissies vindt het overleg 'op afroep' plaats.

In 2014 is de samenwerking met de bewonerscommissie tegen het licht gehouden. Zo werden de overleggen afgestemd op de planning van het bedrijfsbureau. Input van de bewonerscommissies kunnen we zo beter meenemen in de onderhoudscyclus van Laurentius. Daarnaast is er met de bewonerscommissies afgesproken dat zij aan het eind van het jaar hun onkostenvergoedingen en eventuele ondersteuningsvragen indienen. Zo kan Laurentius haar begroting afstemmen op de behoeften van de commissies.

### **Ondersteuning**

Wij ondersteunen de bewonersvertegenwoordigingen op verschillende manieren als daartoe aanleiding is. Daarnaast maken ze aanspraak op een financiële vergoeding om werkzaamheden uit te voeren. Hiervan kunnen zij onkosten betalen en activiteiten organiseren. In 2014 maakte een groot aantal bewonerscommissies hiervan gebruik. Een aantal bewonerscommissies kocht een attentie voor de huurders voor de feestdagen. Andere commissies organiseerden een Kerst- en

Nieuwjaarborel.

<b>Nr</b>	<b>Naam</b>	<b>Uitkering 2014</b>
1	Zorg en Doen	€ 590
2	Eekhoornstraat	€ 275
3	Voorvang	€ 347
4	Hof	€ 275
5	Hadabeco	€ 365
6	De Voore	€ 275
7	Bisschopshoeve	€ 275
8	Gastakker	€ 275
9	Anders Wonen	€ 289
10	Molenley	€ 275
11	Parkstaete	€ 275
12	Draaiboom	€ 275
13	Breeroo	€ 275
14	Grote Houw	€ 171
15	Molenstaete	€ 275
16	Bisonstraat	€ 275
17	Wolfslaar	€ 448
18	Ambachtenlaan	€ 275
19	De Kroon	€ 275
20	BBB	€ 275
21	Poststraat/ Jachtlaan	€ 275
22	Kemelstede	€ 275
23	Stack	€ 98,32
24	Sterrebos (c. 17)	€ 52,10
25	Puyenbroeck	€ 275
26	Weilustlaan	€ 275
27	Green Hills	€ 227,45
28	Iepstede	€ 250
	Totaal	€ 7.787,73

Met ingang van 2014 vraagt Laurentius de bewonerscommissie om vooraf een begroting in te dienen.

Aan de Huurderskoepel heeft Laurentius in 2014 een budget toegekend van € 17.500.



## Hoofdstuk 3 Werken aan betaalbaar wonen

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

### 3.1 Nieuw vastgoedbeleid

Laurentius kwam in 2012 in een nieuwe financiële werkelijkheid terecht. In 2013 startten we met de herijking van ons vastgoedbeleid. Als basis voor dit beleid was in april 2014 de portefeuillestrategie op hoofdlijnen gereed. Op basis van een nieuwe conditiemeting is de portefeuillestrategie in de tweede helft van 2014 verder uitgewerkt in beleidsuitgangspunten met betrekking tot streefhuren, doelgroepen, onderhoud, leefbaarheid en verkoop. Eind 2014 is het nieuwe vastgoedbeleid 2014-2020 vastgesteld.

### 3.2 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 duidelijk 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 procent van de maximale huur te realiseren. Daarmee houden we voldoende huurwoningen betaalbaar voor onze doelgroep. In 2014 bedroeg de gemiddelde huur 73% van de maximale huur.

### Huurverhoging

Laurentius heeft in 2014 de wettelijk toegestane mogelijkheden voor de huurverhoging benut, inclusief de inkomensafhankelijke huurverhoging.

Huurverhoging 2014:

- De huurprijzen van onze woningen stegen in juli 2014 met gemiddeld 3,66 procent.
- De gemiddelde netto huurprijs per 30 juni 2014 bedroeg 565,00 euro.
- De gemiddelde netto huurprijs per 1 juli 2014 bedroeg 584,75 euro.

### Huurtoeslag en huurmatiging

Met ingang van 2014 is de geclusterde betaling van de huurtoeslag aan de verhuurder afgeschaft. De huurtoeslag wordt nu uitbetaald op de bankrekening van de huurder als huurtoeslagontvanger. In 2013 maakte nog 20% van onze huurders gebruik van deze mogelijkheid van huurmatiging.

### 3.3 Woningtoewijzing

De inschrijving en registratie van woningzoekenden in de gemeente Breda is in handen van de samenwerkende woningcorporaties Laurentius, AlleeWonen en WonenBreburch. 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 van 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. Hierdoor is een regionaal systeem voor

woonruimtebemiddeling ontstaan en kunnen we met Klik voor Wonen in een groot gebied de woningzoekenden bedienen.

Via deze website 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 via [www.klikvoorwonen.nl](http://www.klikvoorwonen.nl) gaat via de volgende modellen:

- Aanbodmodel: zelf reageren, toewijzing op basis van inschrijfduur
- Optiemodel: aanbod afwachten, toewijzing op basis van plaats in optierij
- 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](http://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)

Eind 2014 hebben de Bredase corporaties aan de Gemeenschappelijke Huurderskoepel Breda (GHK) het voornemen voorgelegd om te stoppen met het optiemodel. Het verhuurproces van woningen in het optiemodel verloopt uiterst moeilijk, woningen moeten vaak worden aangeboden. Het gaat om woningen die voorheen populair waren, maar waarvoor nu enkele honderden kandidaten worden aangeschreven, voordat een woning wordt verhuurd. Hoewel de GHK hier negatief tegenover staat willen de corporatie in 2015 de optie- woningen overbrengen naar het aanbodmodel.

### **Woningzoekenden regio Klik voor Wonen**

In 2014 hebben 10.700 personen zich nieuw ingeschreven bij Klik voor Wonen. Dat is iets minder dan in 2013 (12.200). Door de aansluiting van AlleeWonen Roosendaal en WSG bij Klik voor Wonen op 1 april 2014 zijn circa 31.500 woningzoekenden overgezet. Daarvan zijn 19.500 personen uitgeschreven omdat zij niet meer ingeschreven wilden staan. Zonder de uitschrijvingen van AlleeWonen komt het totaal aantal uitschrijvingen zonder acceptatie in 2014 uit op ruim 10.000. Het aantal uitgeschreven woningzoekenden zonder acceptatie was 23,6% in 2013. In 2014 is dit percentage (zonder de niet-geactiveerde inschrijvingen uit Roosendaal) 20% van de woningzoekenden.

Het aantal actieve woningzoekenden is door de aansluiting van AlleeWonen en WSG toegenomen van 11.104 in 2013 tot 13.093 in 2014. Het aandeel actieven op de totale groep woningzoekenden schommelt al jaren rond de 25%.

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

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

Van de actief woningzoekenden behoorde 31 procent tot de doelgroep starters. Dat zijn een- en tweepersoonshuishoudens tot 23 jaar, inclusief studenten, die in een onzelfstandige woning wonen en op zoek zijn naar een woning in de gemeente Breda. Zo'n 3 procent behoorde tot de groep spoedzoekers, 43% tot de wensverhuizers en 22% tot de categorie overige woningzoekenden.

In 2014 was de gemiddelde wachttijd voor een huurwoning van Laurentius 3,6 jaar. In 2013 was dit 3,8 jaar. De totale gemiddelde wachttijd van Klik voor Wonen was 3,9 jaar in 2014 (2013: 4,2 jaar). Voor een sociale huurwoning varieert de wachttijd: van 2,1 jaar voor een goedkope woning tot 3,0 jaar voor een betaalbare en 4,4 jaar voor een bereikbare woning. Voor een geliberaliseerde woning is de wachttijd gemiddeld 2,4 jaar. Van de circa 3.000 ingeschreven woningzoekenden met een inkomen tussen 34.911 en 44.000 euro waren in 2014 75 personen actief.

### Urgentiebeleid

Samen met AlleeWonen en WonenBredburg verzorgt Laurentius de urgentiebepaling in Breda. Er is sprake van urgentie in geval van calamiteiten (zoals brand) en levensbedreigende situaties. In 2014 is één keer sprake geweest van een dergelijke situatie waarvoor AlleeWonen woonruimte ter beschikking heeft gesteld.

De andere woningzoekenden die voorrang kregen op een woning van Laurentius, ontvingen dit in het kader van maatschappelijke Opvang (21), vergunninghouders (16) en WMO-kandidaten (3). In 2014 heeft Laurentius geen herstructureringskandidaten met voorrang geholpen aan een woonruimte.

### Verhuringen en passendheid

In 2014 heeft Laurentius in totaal 653 keer een woning verhuurd in alle gemeenten waar wij dat jaar actief waren. In 2013 was dat, mede door de oplevering van nieuwbouw, 871 keer.

In ons kerngebied (gemeenten Breda en Alphen-Chaam) verhuurden we in totaal 573 keer een woning in 2014, waarvan:

- 449 keer (78 procent) een sociale huurwoning met een huurprijs tot en met 699,48 euro, waarvan we 13 woningen verhuurden via een instelling (31 in 2013).
- 124 keer (22 procent) een dure huurwoning met een huurprijs vanaf 699,48 euro.

Conform het Besluit beheer sociale huursector (BBSH) laten wij in de volgende tabellen zien hoe de verdeling is van de toegewezen woningen in 2014 per huurcategorie in relatie tot het huishoudinkomen, in het kader van de Wet op de huurtoeslag.

### Regio Breda

Aantal eenpersoonshuishoudens aan wie we een woning verhuurden van 1 januari 2014 tot en met 31 december 2014					
		Huurklasse			
Leeftijd:	Inkomen:	Goedkoop:	Betaalbaar:	Bereikbaar:	Vrije sector:
< 65 jaar	≤ 21.600	22	71	83	3
	≥ 21.600	1	23	42	20
≥ 65 jaar	≤ 21.600		17	30	3
	≥ 21.600		3	10	14
Subtotaal		23	114	165	40

Aantal twee- en meerpersoonshuishoudens aan wie we een woning verhuurden van 1 januari 2014 tot en met 31 december 2014					
		Huurklasse			
Leeftijd:	Inkomen:	Goedkoop:	Betaalbaar:	Bereikbaar:	Vrije sector:
< 65 jaar	≤ 29.325		12	76	9
	≥ 29.325		4	21	61
≥ 65 jaar	> 29.400		3	27	3
	> 29.400			4	11

Subtotaal		19	128	84
-----------	--	----	-----	----

### Bezit buiten Breda/Chaam

Aantal eenpersoonshuishoudens aan wie we een woning verhuurden van 1 januari 2014 tot en met 31 december 2014					
		Huurklasse			
Leeftijd:	Inkomen:	Goedkoop:	Betaalbaar:	Bereikbaar:	Vrije sector:
< 65 jaar	≤ 21.600			4	
	> 21.600		2	3	32
≥ 65 jaar	≤ 21.600			1	
	> 21.600			1	3
Subtotaal			2	9	35

Aantal twee- en meerpersoonshuishoudens aan wie we een woning verhuurden van 1 januari 2014 tot en met 31 december 2014					
		Huurklasse			
Leeftijd:	Inkomen:	Goedkoop:	Betaalbaar:	Bereikbaar:	Vrije sector:
< 65 jaar	≤ 29.325			5	
	≥ 29.325				26
≥ 65 jaar	≤ 29.400			1	
	> 29.400				2
Subtotaal				6	28

### Europese regelgeving

Op 1 januari 2011 werd de nieuwe Europese richtlijn van kracht voor het aanbieden van sociale huurwoningen door woningcorporaties. Deze richtlijn geeft aan dat we ten minste negentig procent van de jaarlijks vrijkomende sociale huurwoningen (tot 699,48 euro) moeten aanbieden aan mensen met een huishoudinkomen tot 34.678 euro.

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

In 2014 wees Laurentius in totaal 94,2 procent van alle verhuurde sociale huurwoningen in en buiten Breda toe aan woningzoekenden met een huishoudinkomen lager dan 34.678 euro (416 van de 442 woningen). Hiermee voldoet Laurentius uitstekend aan de voorgeschreven richtlijn.

<b>Aanbieden van sociale huurwoningen tot en met 699,48 euro aan woningzoekenden met een huishoudinkomen tot 34.678 euro</b>				
<b>Aantal verhuurde sociale huurwoningen (tot 699,48 euro) in 2014:</b>				
Totaal	Aantal binnen de norm van 34.678 euro	Aantal boven de norm van 34.678 euro	Percentage binnen de norm van 34.678 euro	Percentage boven de norm van 34.678 euro
452	426	26	94,2%	5,8%

### **Mutatiegraad**

In 2014 bedroeg de mutatiegraad 7,2% (=573/7.984\*100) procent (8,1 procent in 2013), gebaseerd op 573 woningmutaties (604 in 2013). In 2014 leverden we geen nieuwbouwwoningen op. In 2013 waren dat er nog 208.

Huurwoningen die vrijkomen en bestemd zijn voor verkoop, renovatie of herstructurering, neemt Laurentius (tijdelijk) uit de exploitatie. In 2014 hebben wij geen huurwoningen gesloopt. Ook hebben we in 2014 geen huurwoningen tijdelijk uit exploitatie genomen vanwege renovatie, of herstructurering.

### **Acceptatiegraad**

In 2014 bedraagt de acceptatiegraad van de woningen van Laurentius in Breda 2,1 (in 2013 was die 2,0). Dat wil zeggen dat er ook in 2014 gemiddeld ruim 2 aanbiedingen nodig waren voor het verhuren van een woning.

	2013	2014
verhuringen	605	542
weigeringen	614	588
acceptatiegraad	2,014876	2,084871

Bron: Klik voor Wonen

### **Leegstand**

De leegstand over 2014 bedraagt 1,95 procent (in 2013 was dat 2,08 procent), waarvan 1,34%-punt beïnvloedbare leegstand. We hebben eind 2013 maatregelen getroffen om deze leegstand aan te pakken, op het gebied van promotie en huurprijsbijstelling. Dit heeft in 2014 geleid tot een lichte afname van de leegstand en we verwachten dat de leegstand in 2015 nog verder daalt door deze maatregelen.

Uit 2014 waren er 69 woningen vrij. De leegstand van 33 woningen betreft leegstand door mutatie en regulier onderhoud. Bij 36 woningen is de leegstand niet-beïnvloedbaar (leegstand door verkoop). (In 2013: 165).

### **Verkoop**

Na enkele jaren van stagnatie in de koopmarkt zien we in 2014 herstel. Ondanks de beperking van de financieringsmogelijkheden neemt het aantal verkopen en ook de verkoopprijs weer langzaam toe. De tijdelijke stimulans aan de verkoopmarkt in de vorm van verlaagde overdrachtsbelasting is ook in 2014 voortgezet.

Door meer aandacht te richten op onze verkoopdoelstelling, het LEAN maken van het verkoopproces en de aantrekkelijke markt heeft Laurentius in 2014 in totaal 48 woningen verkocht (getransporteerd) aan particulieren.

Het begrote aantal verkopen in 2014 was 40 woningen. Eind 2014 had Laurentius 13 woningen in de verkoop.

## Kengetallen verhuur

	2014				2013				
	Totaal	Breda	Alphen-Chaam	Overig	Totaal	Breda	Alphen-Chaam	Oirschot	Overig
<b>Aantal woningen per 1 januari</b>	<b>8.486</b>	<b>7.396</b>	<b>238</b>	<b>852</b>	<b>9336</b>	<b>7354</b>	<b>239</b>	<b>890</b>	<b>853</b>
<i>Bij:</i>									
Aantal woningen nieuwbouw	0	0	0	0	208	208	0	0	0
Aantal woningen aangekocht	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	208	208	0	0	0
<i>Af:</i>									
Aantal woningen gesloopt	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aantal woningen verkocht	-47	-46	-1	0	-1058	-166	-1	-890	-1
	-47	-46	-1	0	-1.058	-166	-1	-890	-1
<i>Mutatie woning bezit</i>	<i>-47</i>	<i>-46</i>	<i>-1</i>	<i>0</i>	<i>-850</i>	<i>42</i>	<i>-1</i>	<i>-890</i>	<i>-1</i>
<b>Aantal woningen per 31 december</b>	<b>8439</b>	<b>7.350</b>	<b>237</b>	<b>852</b>	<b>8.486</b>	<b>7.396</b>	<b>238</b>	<b>0</b>	<b>852</b>

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

### 3.4 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 2014 verhuurden wij 118 woningen aan mensen van 65 jaar en ouder (in 2013: 103). Daarvan betrof het 85 woningen in het sociale en 33 woningen in het geliberaliseerde segment.

In 2014 verhuurden wij 34 aanleunwoningen met levering van zorg, waarvan 29 aan senioren. Sinds 2012 is de zorgwaarde bepalend voor de toewijzing van zorgwoningen en komen woningzoekenden met een CIZ-indicatie huishoudelijke hulp niet meer in aanmerking voor een aanleunwoning. 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 2014 had Laurentius 274 woningen beschikbaar voor mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking die gehuisvest worden via een instelling. Dit aantal is gelijk aan 2013.

### **Starters**

In 2014 heeft Laurentius 93 (2013: 238) 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 daling is het gevolg van teruglopend aanbod van goedkope woningen als gevolg van het streefhuurbeleid, de huisvesting van statushouders en de huisvesting van cliënten met woonbegeleiding in de goedkope voorraad.

### **Studenten**

In 2014 hebben we 24 woningen verhuurd aan studenten (22 zelfstandige en 2 onzelfstandige woningen). In 2013 verhuurden we ook 24 woningen aan studenten.

### **Mensen in maatschappelijke opvang**

Een deel van de studentenwoningen aan de Tramsingel stellen we beschikbaar voor cliënten van de Stichting Maatschappelijke Opvang.

In 2014 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 2014 in totaal 85 woningen, waarvan 25 door Laurentius (30%). Het aantal aanvragen van instellingen bleef echter beperkt tot 56. In 2014 hebben de drie Bredase woningcorporaties 46 woningen ingezet voor maatschappelijke opvang. In december zijn nog 9 aanvragen binnengekomen, die niet meer resulteren in een contract in 2014. Op 1 kandidaat na is de taakstelling gerealiseerd.

Van de 46 door corporaties beschikbaar gestelde woningen heeft Laurentius 15 voor haar rekening genomen.

In Chaam en Oirschot hebben we alleen samenwerkingsafspraken over het ter beschikking stellen van woningen aan vergunning- of statushouders.

### **Statushouders**

De taakstelling voor de huisvesting van statushouders van de gemeente Breda is medio 2014 verhoogd van 68 tot 98 personen. Inclusief de 51 personen van de taakstelling van 2013, komt de taakstelling in 2014 uit op 217 personen. De Bredase corporaties hebben in totaal 171 statushouders gehuisvest.

Laurentius was verantwoordelijk voor de huisvesting van 65 personen (30%). In 2014 heeft Laurentius woningen beschikbaar gesteld voor de huisvesting van 48 statushouders. Hiermee hebben we onze doelstelling net niet gehaald.

### **3.5 Ontwikkeling huurachterstanden**

De totale huurachterstand is van 2,19 procent in 2013 gedaald naar 2,07 procent in 2014.

De huurachterstand van het woningbezit is gestegen van 1,77 procent (2013) naar 1,96 procent (2014). De huurachterstand van de bedrijfsruimtes en het overig onroerend goed is gedaald van 11,72 procent (2013) naar 7,96 procent (2014).

### **Oninbare huren en de herstelkosten**

In 2014 hebben wij een bedrag van 40.689 euro afgeboekt als oninbare huren en herstelkosten. In 2013 was dit nog 77.863 euro.

### **Huurincasso en ontruiming**

In 2014 hebben we 14.546 (2013: 13.207) betalingsherinneringen verstuurd, waarvan:

- 7.435 eerste herinneringen (2013: 6.597).
- 5.157 tweede herinneringen (2013: 5.233).
- 1.954 aanmaningen (2013: 1.377)

Uiteindelijk hebben we 155 zaken overgedragen aan de deurwaarder. In 72 gevallen is aangekondigd dat we een woning zouden ontruimen. In 2014 moesten we in totaal 13 woningen daadwerkelijk ontruimen. In 2013 lag dit aantal nog op 15 woningontruiming.

Het aantal gevallen van huurachterstand is ongeveer gelijk gebleven (van 774 naar 777). Wel is het gemiddelde bedrag aan huurachterstand per huurder iets hoger geworden (van 1.257 euro naar 1.385 euro).

### **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 Bredase corporaties.

De verschillen tussen preventieve woonbegeleiding en preventieve huisbezoeken:

<b>Preventieve huisbezoeken</b>	<b>Preventieve woonbegeleiding</b>
Het doel is vroegtijdig en kortdurend interveniëren en doorverwijzen.	Het doel is het bieden van een intensief begeleidingsprogramma.
Idealiter zetten we dit in een vroeg stadium in. Onregelmatig betaalgedrag is in principe al voldoende.	Dit passen we vooral toe bij de 'zwaardere gevallen' waarbij onder meer de deurwaarder al een rol speelt.
Dit bieden we vrijblijvend aan.	Dit heeft een voorwaardelijk karakter.

De samenwerking met SMO en IMW verliep goed in 2014. Laurentius blijft hier ook in 2015 hier aandacht aan besteden.



## Hoofdstuk 4. Werken aan goede woonkwaliteit

Nadat Laurentius in zwaar weer kwam, hebben wij opnieuw nagedacht over maatregelen die we willen uitvoeren om onze woningvoorraad ook voor de toekomst aantrekkelijk te houden. Het nieuwe vastgoedbeleid dat eind 2014 is vastgesteld, is het beleid gericht op het behoud van zoveel mogelijk betaalbare woningen. Daarnaast staan beschikbaarheid en kwaliteit van onze woningvoorraad hoog in het vaandel.

### 4.1 Samenstelling van ons woningbezit

Laurentius had eind 2014 in totaal 8.439 woningen ten opzichte van 8.486 woningen eind 2013. Ruim 7.600 daarvan liggen in ons primaire werkgebied (gemeenten Breda en Alphen-Chaam). Behalve woningen hebben wij ook 1.287 garages/bergingen/parkeerplaatsen (in 2013: 1.121), 76 commerciële ruimten en 27 overige objecten (voornamelijk steunpunten).

Ons bezit is voornamelijk naorlogs en in vergelijking tot andere corporaties 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, 5=slecht). 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). De norm van het WSW is minimaal conditiescore 3. De conditiemeting geeft richting aan het onderhoudsbeleid voor de komende jaren.

### 4.2 Nieuwbouw, verkoop en sloop

#### Nieuwbouw

Sinds 2012 staat de realisatie van de vastgoed-ontwikkelingsprojecten on hold. In 2012 zijn diverse ontwikkelingsprojecten stopgezet. Enkele ontwikkelingsprojecten die al in een vergevorderd stadium waren, zijn voortgezet en in 2013 gerealiseerd. In 2014 leverden we geen nieuwbouwprojecten op.

Voor de periode 2015 tot 2020 verwachten we geen nieuwbouw meer, omdat dit niet past binnen het vastgestelde herstelplan.

#### Complexgewijze verkoop

Verkoop van onze complexen buiten de regio Breda is opgenomen in het Plan van Aanpak om de financiële positie te versterken. Na de verkoop in 2013 van de vier complexen aan WonenBregburg en het voormalig woningbedrijf Oirschot aan Wooninc heeft Laurentius in 2014 geen complexen meer verkocht. Wij verwachten dat met het aantrekken van de woningmarkt vanaf 2015 meer belangstelling zal ontstaan bij beleggers voor het verwerven van deze complexen.

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 wordt getekend in 2015.

#### Particuliere verkoop

De individuele verkoop van woningen in ons bestaande woningbezit in diverse wijken in Breda, Ulvenhout, Bavel en Prinsenbeek heeft onze permanente aandacht. Om de particuliere verkoop te bevorderen is er in 2014 een nieuwe verkoopstrategie ontwikkeld en geïmplementeerd. De verkoop heeft intern veel meer aandacht gekregen en het interne verkoopproces is sterk verbeterd. Door een beter proces, een verruiming van de verkoopvijver en het licht aantrekken van de koopmarkt hebben wij in 2014 onze verkoopdoelstelling ruimschoots weten te realiseren. In het herstelplan (plan van aanpak) hadden we voor 2014 begroot om 40 woningen te verkopen. In 2014 droegen wij 48 woningen over aan een nieuwe eigenaar.

#### Bedrijfsruimte

In 2014 zijn er geen bijzonderheden te melden inzake de exploitatie van bedrijfsonroerend goed.

## **Aankoop**

Laurentius is bijzonder terughoudend in het (terug)kopen van woningen. Voor de woningen die we in het verleden verkocht hebben met Slimmer Kopen® hebben we wel een terugkooprecht, maar geen terugkoopplicht. In 2014 hebben we één woning teruggekocht om een boete van de gemeente te voorkomen. Op deze woning rustte een boetebeding bij verkoop in verband met de door de gemeente geleverde korting op de grondprijs.

## **Sloop en splitsing**

In 2014 hebben we net als in 2013 geen woningen gesloopt en ook niet gesplitst.

## **4.3 Energie en duurzaamheid**

Laurentius maakte in 2008 prestatieafspraken met de gemeente Breda, samen met AlleeWonen en WonenBredburg. Dit convenant is in 2011 herijkt en had een looptijd tot en met 2014. Voor het onderdeel energiebeheersing komt de werkgroep energie ieder kwartaal bij elkaar om de vorderingen ten opzichte van de doelstellingen te bespreken en innovaties met elkaar door te nemen en te toetsen op de toepasbaarheid.

## **Stand van zaken**

In 2008 heeft Laurentius al haar woningen voorzien van een energielabel. Een energielabel maakt inzichtelijk hoeveel CO<sub>2</sub>-uitstoot er jaarlijks plaatsvindt. Ons doel is dat deze uitstoot uiterlijk in 2018 met twintig procent is verminderd.

Op 1 januari 2009 hadden we in de regio Breda 6.227 gelabelde woningen. Op 1 januari 2015 waren dat 6.083 gelabelde woningen. De afname van het aantal woningen is mede oorzaak van de afname van de CO<sub>2</sub> uitstoot van het totale bezit van Laurentius. De totale CO<sub>2</sub>-uitstoot begin 2015 is al 12,1 procent minder dan begin 2009.

Voor het energieverbruik (gas, elektra en warmte) is ons doel dat dit in 2018 met dertig procent is afgenomen.

De realisatie van deze doelstellingen staat mogelijk op gespannen voet met de financiële positie van corporaties in het algemeen en van Laurentius in het bijzonder. In 2015 staan we hier nader bij stil.

## **4.4 Woningaanpassingen in het kader van de Wmo**

Eind 2012 ging het nieuwe convenant in tussen de gemeente Breda en de drie Bredase woningcorporaties 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 nam in 2014 toe. In 2014 voerde Laurentius 24 woningaanpassingen uit. In 2013 waren dat er nog 10. We voerden in 2014 vooral badkamer aanpassingen en aanpassingen voor het verbeteren van de toegankelijkheid uit.

Daarnaast hebben we ook balkonophogingen gemaakt.

De gemiddelde kosten per woningaanpassing daalde van € 3.778,35 in 2013 tot € 1.645,80 in 2014.

## Hoofdstuk 5 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.

### 5.1 Overlevormen en netwerken

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

#### Overleg

Zowel de directeur als de managers en medewerkers nemen deel aan diverse commissies, netwerken en overlegorganen. Dat was ook in 2014 het geval. Het ging onder meer om:

#### **Vanuit de directie:**

- Overleg met de ledenraad, de raad van commissarissen en de huurderskoepel van Laurentius.
- 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:**

- Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo).
- Bestuurscommissie Klik voor Wonen.
- Hoofd bewonerszaken overleg (HBZ, per 2015 Overleg Managers Wonen).
- Uitvoeringsgroep Alliantie.
- Buurtbemiddeling.

#### **Vanuit de medewerkers:**

- Toetsingscommissie Klik voor Wonen.
- Jaarlijks overleg met alle bewonerscommissies.
- Werkgroepen Alliantie.
- Bemoezorgoverleg
- Onrechtmatige bewoning
- Hennep overleg
- Zorg innovatie project
- Wmo overleg

#### **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-controllernetwerk, de vereniging voor communicatieprofessionals in de corporatiebranche en het Aedes-netwerk voor vrouwelijke directeuren en managers en het netwerk bestuurssecretarissen.

## **5.2 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 en de collega-corporaties AlleeWonen en WonenBredburg werken we nauw samen op het brede terrein van het wonen. In 2014 hebben deze partijen intensief samengewerkt om te komen tot nieuwe prestatieafspraken voor de periode 2015 t/m 2018. 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.

Naar verwachting worden de prestatieafspraken begin 2015 vastgesteld door ondertekening van alle partijen.

#### ***Van Wijkontwikkeling 3.0 naar Wijkimpuls***

Het toenmalige ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu (VROM) heeft in 2009 twee miljoen euro subsidie toegekend aan de Bredase wijk Haagse Beemden. Daarnaast investeerden de gemeente en de drie Bredase corporaties extra in de wijk om de leefbaarheid te verbeteren door onder meer het volgende aan te pakken:

- Aanpassen van welzijnsaccommodaties.
- Verbeteren van veiligheid in en rond woningen.
- Opknappen van winkelcentra.
- Aanpakken van parkeerproblemen.
- Verminderen van overlast door zwerfvuil.
- Re-integratie- en werkprojecten.

Eind 2011 zijn de nog niet gebruikte middelen overgeheveld naar het plan 'Wijkontwikkeling 3.0' dat op een aantal strategische punten andere accenten kende. 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 2014 de wijkimpuls gelanceerd. De gemeente Breda en de corporaties hebben subsidie beschikbaar gesteld voor ondersteuning aan bestaande en nieuwe initiatieven die leiden tot participatie, werkgelegenheid en leefbaarheid in de zes wijkimpulswijken 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.

### **Collega-corporaties**

#### ***Woonruimtebemiddeling***

Voor het aanbieden van woonruimte in West-Brabant werkten wij in 2014 samen met AlleeWonen, WonenBredburg, 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. We willen in de toekomst samen op het Euretco-terrein 250 woningen ontwikkelen. Gezien de ontwikkelingen in de corporatiebranche en bij Laurentius maken we in 2015 een strategische heroverweging.

### **Zorg- en welzijnsinstellingen en ouderenorganisatie**

Met zorg- en welzijnsinstellingen en ouderenorganisaties werkt Laurentius aan het realiseren van bijzondere projecten voor bijzondere doelgroepen. In 2014 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

### **5.3 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. Wij richten ons daarom op het mogelijk maken van woonfaciliteiten die voor deze doelgroepen vaak onmisbaar zijn.

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.

Omdat we voor deze groep geen nieuwbouw kunnen realiseren, richten we ons op het mede organiseren van dienstverlening rond de wooncomplexen waar zij wonen. Het resultaat is een optimale woonvoorziening met zorg- en welzijnsdiensten op maat, waaraan iedere organisatie vanuit de eigen deskundigheid een bijdrage levert.

In de toekomst willen wij meer gestructureerde samenwerkingsverbanden aangaan met zorginstanties of andere maatschappelijke organisaties. In de formatie hebben we hiervoor ook een tijdelijke functie opgenomen. Deze vacature is in oktober 2014 ingevuld. De kwartiermaker dienstverlening zal zich het komende jaar gaan bezig houden met verschillende vraagstukken op het gebied van wonen, zorg en welzijn. In 2014 zijn we gestart met het opstellen van een plan van aanpak. In dit plan is in ieder geval opgenomen dat we samen met onze huurders en netwerkpartners de vraagstukken willen beantwoorden. Waarbij we streven naar een verbetering van onze dienstverlening voor senioren en andere zorgbehoevende huurders van Laurentius.

#### ***Stichting Maatschappelijke Opvang (SMO)***

Sinds 2010 werkt Laurentius samen met Stichting Maatschappelijke Opvang (SMO). Laurentius stelt woningen beschikbaar voor mensen die begeleiding nodig hebben in het zelfstandig wonen. Wij zien het als onze taak om een bijdrage te leveren aan het huisvesten van deze mensen. Ons doel is het bieden van een eigen huis, in een gewone woonwijk, midden in de maatschappij. In 2014 stelde Laurentius 13 woningen beschikbaar voor SMO. In 2013 waren dat 20 woningen. Hiermee komt het totaal aantal woningen dat beschikbaar gesteld zijn aan SMO op 44. Zowel vanuit de zorg die geleverd wordt door SMO, als vanuit de omgeving van de

huurder, zien we dat het project een succes is.

### **Zelfstandig blijven wonen**

Binnen de Alliantie hebben we prestatieafspraken gemaakt over het voorzien in woonruimte voor senioren en mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking. We werken samen met zorginstellingen om ervoor te zorgen dat huurders zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen, eventueel met ondersteuning van 24-uurs zorg.

We maken hiervoor afspraken om de samenwerking te intensiveren en de bewoners van geschikte huisvesting te voorzien. Hierbij richten we ons op mensen met een verstandelijke beperking en senioren die zelfstandig willen wonen en (in de toekomst) hulpbehoevend zijn.

### **Geschikt Wonen voor Iedereen (GWI)**

Breda is verdeeld in vijftien GWI-gebieden. Deze gebieden zijn opgebouwd uit meerdere wijken en hebben een gemiddelde omvang van tienduizend inwoners.

De ambitie van GWI is dat de gemeente Breda samen met haar maatschappelijke partners een netwerk van vijftien centrale zones zodanig ontwikkelt, waarin iedereen onbekommerd kan wonen. Dat wil zeggen: zo zelfstandig mogelijk, ook wanneer er behoefte is aan begeleiding, ondersteuning of zorg en met kleinschalige dienstverlening dicht bij huis.

### **Toelatingscriteria aanleunwoningen**

Samen met de Bredase corporaties en de zorginstellingen hebben we in 2012 de toelatingscriteria voor aanleunwoningen aangescherpt. Reden hiervoor was de veranderde wet- en regelgeving voor het scheiden van wonen en zorg.

De zorginstellingen constateerden dat mensen met een relatief lichte zorgindicatie wel in aanmerking kwamen voor een aanleunwoning, terwijl mensen met een (acute) zwaardere zorgvraag op een wachtlijst bleven staan.

Daarnaast zorgde de nieuwe wetgeving ervoor dat alleen bewoners met een zorgzwaartepakket (ZZP) 3 en hoger konden verhuizen naar een verzorgingshuis.

Met de nieuwe toewijzingscriteria voor een aanleunwoning is de zorgzwaarte leidend. Om mensen met een zorgvraag zo goed mogelijk te kunnen huisvesten, is daarom de inschrijfduur van ondergeschikt belang geworden.

## **5.4 Leefbaarheid**

In 2014 werd het wijkgericht werken doorgevoerd en de wijkconsulenten en opzichters richtten zich met name op schoon, heel en veilig. Ook de bewonerscommissies speelden een belangrijke rol in het aanpakken van leefbaarheidsproblemen.

2014 was voor de wijkconsulenten een overgangsjaar. Interne processen werden heringericht. Wijkconsulenten zagen een toename in overlastmeldingen en in 2014 ging er dan ook veel aandacht uit naar de overlastaanpak. Hierdoor ging er minder aandacht uit naar participatie in de wijken en werden minder grote ontwikkelstappen gemaakt. Wijkconsulenten waren met name reactief bezig en waardoor situaties eerder escaleren in plaats van dat bewoners in een vroeg stadium geactiveerd worden. Het risico bestaat dat wijken eerder achteruit gaan en men een toename in overlast ervaart. Vanuit eigen kracht werken zou een positieve ervaring opleveren. Uiteraard is dit moeilijk meetbaar..

### **Participatie en samenwerking**

Vanuit de integrale wijkteams waren het met name de opzichters en wijkconsulenten die actief in de wijken aan de slag zijn gegaan, waarbij de "reguliere" werkzaamheden, schademeldingen, voor- en nacontroles, van de opzichters en de overlastmeldingen voor gingen. Bewoners die zich in wilden zetten voor hun complex werden gefaciliteerd. In enkele complexen zijn op die manier vrijwillige beheerders aan de slag gegaan.

Met name werd er geïnvesteerd in de samenwerking met de wijkpartners en de bewonerscommissies. Ook sloten de wijkconsulenten aan bij bestaande of in ontwikkeling zijnde bewonersinitiatieven.

Zo werd in het wijkgebied Noordwest het gemeentelijk wijkplan Haagse Beemden mede door Laurentius ondertekend. Hiermee committeerde Laurentius zich aan het wijkplan. Voor de komende jaren zal Laurentius in samenwerking met de gemeente, bewoners en andere wijkpartners zich inzetten voor de wijkontwikkeling in met name de Haagse Beemden, Wisselaar, Heuvel en spoorbuurt.

### **Schoon, heel en veilig**

#### ***Wijkschouw***

Laurentius zet zich in voor nette voortuinen, een veilige woonomgeving en het voorkomen van zwerfafval. Om dit samen met onze huurders te realiseren, zetten we onder meer een wijkschouw in. Hierin signaleren we knelpunten die we samen met de huurder(s) proberen op te lossen. De wijkschouw is een taak van de vier wijkteams. De opzichter, wijkconsulent en verhuurmakelaar ondernemen samen actie naar aanleiding van hun eigen waarnemingen, maar reageren ook op meldingen van huurders.

Met de bewonerscommissies werd er naar de diverse complexen gekeken. Zij gaven aan waar de bewoners behoefte aan hadden of wat er zou moeten veranderen. In samenwerking met de opzichter werden knelpunten waar mogelijk aangepakt.

Waar nodig werden bewoners aangesproken op het onderhouden van hun tuin. Daarnaast werden bewoners gestimuleerd om vooral elkaar aan te spreken en met elkaar de discussie rondom schoon, heel en veilig te voeren.

#### ***Aanpak knelpunten***

Om probleemsituaties aan te pakken spreken we de veroorzakers aan of sturen we hen een brief. Vaak is dit voldoende om de problemen op te lossen. Als onze acties niet tot het gewenste resultaat leiden, dan bepaalt het wijkteam hoe we de situatie verder kunnen oppakken.

Diverse scenario's zijn hierin mogelijk:

· Gering probleem:

Het gesignaleerde knelpunt heeft weinig invloed op de levenssfeer van omwonenden en heeft daarom lage prioriteit. We pakken het knelpunt niet op, tenzij Laurentius een overlastmelding ontvangt of tenzij het probleem groter wordt.

· Individuele overlast:

De wijkconsulent pakt dit op als een reguliere overlastmelding. We bespreken de situatie met de betreffende bewoner. Indien nodig brengen we de bewoner in contact met omwonenden.

· Leefbaarheidsprobleem:

Dit probleem betreft meerdere bewoners, zoals bij een vervuild achterpad. We pakken dit probleem daarom projectmatig aan. Hierbij proberen we de bewoners ook actief te betrekken. Als het mogelijk is betrekken we ook andere belanghebbende partijen hierbij, bijvoorbeeld de gemeente.

### **Huurdersinitiatieven**

#### ***Ondersteunen bewoners***

Diverse bewonersinitiatieven werden financieel door Laurentius ondersteund. De initiatieven waren er op gericht om de onderlinge banden tussen de huurders te versterken.

Daarnaast werden enkele huurders gefaciliteerd om als vrijwilliger in hun complex aan de slag te gaan en een steentje bij te dragen aan het schoonhouden van hun complex. Ook werden enkele algemene ruimtes opgeknapt, waarin bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Ook in de buitenruimte werden dergelijke acties uitgevoerd. Zo werd er een terras opnieuw ingericht en werd er in overleg met bewoners een bank en de beplanting gerestaureerd om recreatie en ontmoeting mogelijk te maken.

## **Kwetsbare doelgroepen**

Ook in 2014 werden bewoners met een laag inkomen ondersteund die in de problemen zijn gekomen waar men op eigen kracht niet uitkomt. Het gaat hier niet om huurachterstanden, maar om huurders die door bijvoorbeeld ziekte of wegvallen van de partner hun woning of tuin verwaarloosden. Een belangrijk uitgangspunt was wel dat de huurders zich maximaal inspanden om uit de situatie te komen en er moest sprake zijn van een structurele verbetering.

In 2014 was er nog steeds veel onzekerheid over de veranderingen in de zorg. Het is wel aannemelijk dat een groeiend aantal huurders door de ophanden zijnde maatregelen in de problemen dreigen te komen.

## **5.5 Sociaal beheer**

### ***Overlast***

In 2014 zagen we een sterke toename in overlastmeldingen. Laurentius startte in 2014 255 overlastdossiers en 77 zaken werden vanuit 2013 meegenomen naar 2014. In totaal zijn er 308 overlastdossiers in behandeling geweest.

In vergelijking met 2013 betekende dit een toename van 28 procent (67 dossiers).

De in 2014 opgepakte overlastmeldingen hadden met name betrekking op:

- Diverse vormen overlast: 158
- Buurtbemiddeling: 33
- Onjuiste bewoning: 18
- Incasso: 17

### ***Juridische procedures***

In 2014 werd twee keer een juridische procedure gestart. Beide procedures lopen door naar 2015 waarbij ontbinding van het huurcontract geëist wordt.

In een aantal gevallen werd door huurders een procedure tegen Laurentius gestart. Dit betroffen meestal kortlopende procedures, waarvan er enkele doorlopen naar 2015.

### ***Hennep***

In 2014 werden een drietal hennepkwekerijen in woningen aangetroffen. In alle drie de gevallen werd de huur vrijwillig opgezegd. Ook werd een vanuit de woning in hennep handelende huurder de wacht aangezegd. Ook deze huurder koos ervoor de woning vrijwillig op te zeggen.

### ***Buurtbemiddeling***

Al een aantal jaar werken de Bredase corporaties en de gemeente met het product buurtbemiddeling. Hierbij bemiddelen (buurt)bewoners bij conflictsituaties.

Vrijwillige buurtbemiddelaars worden getraind in het oplossen van conflictsituaties. Zij proberen te voorkomen dat ingrijpen van politie of corporatie(s) nodig is.

Het aantal buurtbemiddelingszaken is verdubbeld van 16 naar 33 zaken. Wat een positieve ontwikkeling is. Laurentius stuurt directer op het inzetten van buurtbemiddeling als laagdrempelige oplossing. De oplossing voor een geschil ligt toch vaak bij de mensen zelf en door er over te praten, begrip te krijgen voor elkaars standpunten en te denken in oplossingen komt men vaak tot structurele oplossingen.



## Hoofdstuk 6. Vereniging, organisatie en personeel

### 6.1 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. Dankzij een ledenwerfactie van de ledenraad is het aantal leden in 2014 sterk toegenomen. Eind 2014 had Laurentius 799 leden (2013: 599). Daar is Laurentius blij mee.

De ledenraad is het hoogste orgaan van Laurentius en de spreekbuis van de leden. Eind 2014 hadden 24 leden zitting in de ledenraad (2013: 23).

De ledenraad bestond in 2014 uit de volgende personen:

- De heer P. van Tilborg (voorzitter)
- De heer J.W.H. Baaijens
- De heer H. Boerema
- Mevrouw P. van Breemen-v/d Braak
- Mevrouw N. de Bruin-Huijzer
- De heer J.J. Foesenek
- Mevrouw J.M.G. Franken-de Visser
- De heer L.A.C. Gabreels
- De heer J.H. Gouka
- De heer C.A. van Halteren
- De heer P.A.M. Jansen
- De heer U.H. Jöhnk
- Mevrouw J. Kerssies–Wiechers
- De heer C.J.P. van Loon (lid)\*
- Mevrouw G.J.P. van den Maagdenberg
- De heer A.T.M. Marijnissen
- De heer J.J.M. Neijenbuur
- Mevrouw J. Nelson
- De heer J.P. Nortier
- De heer C. Pieters
- De heer P.A. Vingerhoets
- De heer A.W.H. Vingerhoeds
- De heer F.A. van der Vorm
- De heer C.J.A. de Wit

\* Op 17 december 2014 is de heer van Loon overleden.

### Vergaderingen

De ledenraad vergaderde in 2014 vier keer (2013: drie keer). Daarnaast waren er twee informatiebijeenkomsten met de directeur-bestuurder en de manager Bedrijfsvoering: één over de jaarrekening 2013 en één over de begroting 2015.

Er waren in 2014 geen ingelaste vergaderingen (2013: vier keer).

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

Op de agenda van de ledenraad stonden in 2014 als belangrijkste onderwerpen:

- Bespreken van de nieuwe concept-statuten
- Toelichting op de begroting 2014
- Vaststellen van de vergoeding voor de leden van de raad van commissarissen
- Toelichting op het nieuwe strategisch vastgoedbeleid (SVB)
- Wervingsactie nieuwe leden van Laurentius
- Ledenraadsverkiezingen
- Goedkeuren jaarverslag en jaarrekening 2013
- Goedkeuren statutenwijziging per 13 oktober 2014
- Bespreken van het concept profiel van de ledenraad
- Bespreken van het concept reglement van de ledenraad
- Besluiten over de km-vergoeding voor de leden van raad van commissarissen

- Verkiezing van de leden van het dagelijks bestuur van de ledenraad
- Goedkeuren van de begroting 2015
- Goedkeuren van het profiel van de ledenraad
- Goedkeuren van het reglement van de ledenraad

## **6.2 Dagelijks bestuur van de ledenraad (DBL)**

In 2014 bestond het dagelijks bestuur (per 13 oktober 2014: 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

Het DBL/presidium had in 2014 regelmatig contact met de directeur-bestuurder over de actualiteiten. Met de raad van commissarissen werd driemaal informeel overlegd. Met de manager wonen was er eenmaal een gesprek. Met de manager bedrijfsvoering werd er driemaal een bijeenkomst gepland, waarvan tweemaal in cursusvorm over de begroting van Laurentius.

De contacten met de Huurderskoepel werden weer hersteld en tenslotte kwam het DBL/presidium 12 keer regulier bij elkaar (2013: 50 keer).

‘Al met al een druk jaar, maar voor een goede zaak.’

## **6.3 Organisatie**

De organisatie telt twee afdelingen (Wonen & Vastgoed en Bedrijfsvoering), ondersteund door een team van staffunctionarissen.

### **Management**

Het managementteam bestaat uit de directeur-bestuurder, de manager wonen, de manager bedrijfsvoering en de bestuurssecretaris. Bestuursbesluiten worden door de bestuurder genomen, na afstemming in MT-verband.

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 een of meer inhoudelijke thema's.

In 2014 bestond het managementteam uit de volgende personen:

- Mevrouw M.T. (Marie-Thérèse) Dubbeldam-Ooms MRE, directeur-bestuurder
- Mevrouw drs. M. (Marion) Garritsen, manager Wonen (tot 1 november 2014)
- De heer S. (Saïd) el Moudni, manager Bedrijfsvoering
- De heer mr. P.P.C. (Paul) Ermers, bestuurssecretaris

De beloning van de bestuurder past volledig binnen de *Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014*. De overige leden van het MT zijn geen topfunctionaris.

### **Belangrijkste onderwerpen MT**

Op de agenda van het managementteam stonden in 2014 o.a. de volgende onderwerpen:

#### ***Bewoners***

- Selectietraject callcenter voor weekenddienst KCC
- Leveranciersselectie ontwikkeling interactieve klantcommunicatie
- Opzet en de introductie van het Service-abonnement en het Glasfonds

- Tarieven WKO installaties
- Selectie leverancier en start ontwikkeling internet-klantportaal
- Quickscan onder huurders door een extern bureau op de kwaliteit van dienstverlening en kwaliteit van de woning
- Aanvraag voor uitstel van de toepassing van de warmtewet tot 1 januari 2015.
- Gelijkschakelen van de afrekening stookkosten met de afrekening servicekosten per kalenderjaar.
- Verlenging van het convenant Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)
- Plan van aanpak kwartiermaker dienstverlening
- Samenwerkingsovereenkomst Thebe en Laurentius
- Inrichting van het nieuwe Klant Contact Centrum (KCC)

### ***Vastgoed***

- Verkoop van diverse percelen
- Beleid terugbrengen leegstand van bedrijfsonroerend goed (BOG)
- Strategisch vastgoedbeleid (SVB)
- Selectiebeleid en selectieproces makelaars
- Digitaliseren van A0 tekeningen
- Verbetering sturing op het extern beheerd bezit.
- Asbestbeleid
- Plaatsing balkons aan de Thoorneweg

### ***Begroting, jaarrekening, jaarverslag, rapportages***

- Opzet kwartaalrapportages en inhoud
- Auditplan 2014/2015
- Periodieke bespreking liquiditeitsprognose
- Jaarrekening 2013 / Jaarstukken
- Periodieke bespreking van de voortgang van de implementatie van het Plan van Aanpak
- Begroting 2015-2019

### ***Personeel & Organisatie***

- Standaardisering mobiele telefonie
- Aangepaste opzet van de HRM-cyclus
- Actualisatie van de werving- en selectieprocedure bij vacatures
- Medewerkersbelevingsonderzoek
- Flexibel werken
- Ontwikkeling personeel / SPP
- Procesaanpak bij onvoldoende functioneren van medewerkers
- Werkkostenregeling
- Opleidingsbeleid

### ***Algemeen***

- Nieuwe inrichting beheerorganisatie ICT
- Uitvoeringplan Klant & Continuïteit
- Opzet van het integriteitsmanagement
- Selectie begeleidend bureau en start van het LEAN traject verhuur- en mutatieproces
- Periodieke bespreking juridische procedures
- Aantrekken van een kredietfaciliteit voor de tijdelijke financiering van de verhuurdersheffing en de saneringsbijdrage.
- Gewijzigd procuratieschema

- Resultaten van uitgevoerde audits (o.a. verkoop, woningtoewijzing doelgroepen en aanbesteding planmatig onderhoud).
- Verbindingenstatuut
- In control raamwerk; risicomangement / kwaliteitsmanagement

### **Crisisheffing**

In het kader van de economische crisis heeft het kabinet in 2013 de zogenoemde crisisheffing geïntroduceerd. Werkgevers betaalden in 2013 en 2014 16 procent extra belasting over het deel van het loon van werknemers dat in het voorgaande kalenderjaar € 150.000 overschreed. Per 1 januari 2015 vervalt deze heffing.

Deze belasting bedroeg in 2014 voor Laurentius € 0 euro (2013: € 2.281 euro): er waren geen werknemers in dienst met een loon hoger dan € 150.000 euro.

### **6.4 Personeel**

Eind 2014 telde Laurentius 64 werknemers (2013: 65). Dit komt overeen met 58 fte.

In totaal vertrokken tien werknemers (2013: 28). Negen nieuwe werknemers zijn in 2014 gestart bij Laurentius, veelal op tijdelijke basis in een tijdelijke functie of ter vervanging van een zieke medewerker (2013: 8).

Omgerekend naar fte's had Laurentius eind 2014 per duizend woningen 6,87 werknemers (2013: 6,62).

### **Ziekteverzuim**

Het ziekteverzuimpercentage was in 2014 5,52 procent (2013: 6,95 procent).

In deze cijfers is verzuim door zwangerschapsverlof niet meegenomen.

In 2014 waren negen medewerkers langdurig ziek. Hierbij is in een beperkt aantal gevallen de oorzaak mede de grote werkdruk als gevolg van de crisis waarin Laurentius in 2012 is terechtgekomen is.

### **Arbozaken**

In 2014 is naast de reguliere verzuimbegeleiding geïnvesteerd in herhalingscursussen voor de bedrijfshulpverleners en in trainingen agressiebeheersing.

Laurentius is aangesloten bij de Arbo Unie.

### **Investeren in medewerkers**

Laurentius vindt het belangrijk om werknemers de mogelijkheid te bieden om hun kennis en vaardigheden te ontwikkelen. Daarom is een budget beschikbaar voor opleidingen en trainingen. In totaal investeerde Laurentius in 2014 € 41.838,40 in opleidingen voor werknemers (2013: € 26.718,90).

In 2014 hebben werknemers van Laurentius onder andere de volgende opleidingen/trainingen gevolgd:

- Mediatraining management team
- Opleiding Asset management: corporatie & vastgoed
- BHV-herhalingscursus
- NLP practitioner
- Training inkomensregistratie
- Training woningwaardering
- Training agressiebeheersing

- Cursus Vastware & WALS
- Columbus training: persoonlijke effectiviteit
- Training herkenning huurders met psychische problemen

Laurentius geeft haar werknemers de ruimte om deel te nemen aan landelijke activiteiten en themadagen van Aedes vereniging van woningcorporaties. Ook 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.

Negen medewerkers zijn in 2014 gestart met een coachingstraject ter versterking van hun ontwikkeling en functioneren.

### **6.5 Ondernemingsraad**

In 2014 had de ondernemingsraad (OR) zes geplande overlegvergaderingen met de directeur-bestuurder (2013: 3). Daarnaast waren er geen tussentijdse bijpraatmomenten bij dringende actualiteiten (2013: 15).

Op de agenda van de overlegvergadering stonden in 2014 de volgende onderwerpen:

- Uitvoeringplan Klant & Continuïteit
- Strategisch vastgoedbeleid
- Stand van zaken bezuinigingen
- Evaluatie reorganisatie
- Financiële positie van Laurentius
- Stand van zaken juridische procedures
- Flexibel werken
- Ontwikkeling personeel
- Werkkostenregeling
- Verbeterplan bij onvoldoende functioneren medewerkers

Zoals voorgeschreven in de Wet op de ondernemingsraden (WOR) doorliepen wij in 2014 een formeel adviestraject over de wijziging van de bedrijfseigen regeling over secundaire arbeidsvoorwaarden.

In 2014 heeft de ondernemingsraad tweemaal met de raad van commissarissen gesproken waarvan eenmaal in aanwezigheid van de directeur-bestuurder.

### **6.6 Communicatie**

Media-aandacht

In vergelijking met 2013 was er in 2014 relatieve rust op het 'mediafront'. Daardoor kon in 2014 alle aandacht en energie gericht worden op herstel en investeren in de nieuwe organisatie, zodat de basisprocessen weer op orde konden worden gebracht.

#### **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 over allerlei zaken. Dringende 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 of via het Laurentius-magazine.

## 6.7 Risicomanagement

De gebeurtenissen bij Laurentius waren de directe aanleiding om het risicomanagement opnieuw op te pakken. Adequaat presteren binnen een beperkte (financiële) speelruimte vraagt om een meer risicobewuste houding van belanghebbenden en een daarbij aansluitende organisatiecultuur. Daarnaast benadrukken de sector, de toezichthouders en de maatschappij steeds meer het belang van het in control zijn. Dit wordt benoemd in de Governancecode (Aedes).

Dit heeft geleid tot het In Control Raamwerk (ICR) dat bestaat uit maatschappelijke en financiële doelstellingen, governance, primaire processen, secundaire processen en compliance (wet- en regelgeving en interne richtlijnen). De juiste invulling van dit raamwerk geeft antwoord op de volgende vragen:

- Doen we de goede dingen?
- Doen we de dingen goed?
- Hebben we de juiste stuur- en verantwoordingsinformatie?
- Leven we de relevante wet- en regelgeving na?

Belangrijk bij het invoeren van een goed risicomanagementsysteem is de cultuur binnen Laurentius. Er moet een cultuur heersen waarbij medewerkers risicobewustzijn hebben en waarbij openlijk over risico's wordt gesproken.

Nadrukkelijk wordt er ook gekeken naar de interne rollen en verantwoordelijkheden binnen Laurentius en de organisatie.

Nadat de implementatie is afgerond, naar verwachting eind 2015/begin 2016) en de benodigde beheersmaatregelen zijn getroffen en getest, kan in de toekomst een "in control-verklaring" worden afgegeven.

## 6.8 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.

In 2014 heeft Laurentius in samenwerking met Grant Thornton (GT) het bestaand integriteitsmanagement in kaart gebracht. Er is gekeken hoe Laurentius het integriteitsmanagement naar een hoger plan kan trekken, zodat integriteit een integraal onderdeel is van de bedrijfsvoering van Laurentius.

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.

Laurentius heeft in 2013 gekozen voor een externe vertrouwenspersoon Integriteit & Ongewenst gedrag in plaats van een interne vertrouwenspersoon. Dit om de neutraliteit maximaal te onderstrepen. In 2013 evalueerden we ook de integriteitscode en de bijbehorende klokkenluiderregeling (meldingsregeling). De wijzigingen legden we voor aan de ondernemingsraad. In 2014 introduceerden we de aangepaste integriteitcode en meldingsregeling en de externe vertrouwenspersoon binnen de organisatie. Er is in 2014 hierover een voorlichtingsbijeenkomst gehouden voor het personeel van Laurentius.

In 2014 zijn geen meldingen gedaan over integriteitschendingen.

## 6.9 Interne audits

Interne audits maken onderdeel uit van de inrichting van het risicomanagement. Doel van de interne audit is Tweeledig: (1) het beoordelen of de dagelijkse praktijk op de werkvloer nog overeenkomt met de procesbeschrijvingen (2) het toetsen of Laurentius de naleving van wet- en regelgeving daadwerkelijk is verankerd in de bedrijfsvoering.

In 2014 zijn de volgende processen aan een interne audit onderworpen:

- Verkoopproces bezit Oirschot

- Verkoop grond Gertrudisoord
- Verkopen woningen 1<sup>e</sup> half jaar 2014
- Verkopen woningen 2012
- Inkoop- en aanbesteding planmatig onderhoud
- Salarismutaties
- Autorisatiestructuur WALs
- Woningtoewijzingen 2013
- Woningtoewijzingen 2014 tot en met september

De belangrijkste verbeterpunten die de controller constateerde waren:

- Het verkoopproces van zowel complexgewijze verkoop van bezit als verkoop van verkopen van individuele woningen kan verbeterd worden. Er is naar aanleiding van de audits een uitgebreide checklist opgesteld.
- De dossiervorming bij de diverse processen moet verbeteren
- De selectie van leveranciers moet transparanter
- De inrichting autorisatiestructuur en toegankelijkheid van de bestanden van WALs moet veiliger.
- De inkomenstoets bij woningtoewijzing moet geheel conform de regelgeving plaatsvinden, inclusief het opslaan van de diverse stukken in het dossier.

Aan deze verbeterpunten werd door de organisatie over het algemeen snel en goed opvolging gegeven.

#### **6.10 Extern toezicht**

In het kader van het verscherpt toezicht waaronder Laurentius staat, werd in 2014 frequent gesproken met zowel het CFV als het WSW. De nadruk ligt daarbij op het toezien dat de financiële positie van Laurentius zich in voldoende tempo en met voldoende zekerheid herstelt. De basis voor de stappen die Laurentius hiervoor moet zetten, ligt in het herstelplan 2012-2022 (Plan van Aanpak). Begin 2014 waren er nog 36 punten waar Laurentius aan werkte. Gedurende 2014 werden er 19 punten afgerond, zodat per ultimo 2014 nog 17 zaken liepen. CFV en WSW gaven aan dat zij zien dat Laurentius voortvarend werkt aan haar herstel: de frequentie van gesprekken is teruggebracht van eens per maand naar eens per kwartaal. De financiële positie van Laurentius blijft echter nog kwetsbaar.

## Hoofdstuk 7: Verslag van de raad van commissarissen

De raad van commissarissen houdt toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen Laurentius en de ondernemingen die met haar verbonden zijn. Ook geeft de raad de directeur-bestuurder gevraagd en ongevraagd advies. De raad richt zich bij de vervulling van zijn taak naar het belang van Laurentius en weegt daartoe de in aanmerking komende belangen van bij de Laurentius betrokkenen af.

De raad is verantwoordelijk voor de kwaliteit van zijn eigen functioneren. De raad beslist over benoeming, beoordeling, beloning, schorsing en ontslag van de directeur-bestuurder. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de raad zijn in de statuten van Laurentius omschreven en in het reglement voor de raad verder uitgewerkt.

### Onafhankelijkheid commissarissen

De leden van de raad van commissarissen van Laurentius zijn onafhankelijk. Zij ontvangen 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

<b>Naam</b>	<b>Dhr. ir. C.W.P. Pijlman (Cor)</b>
Geboortejaar	9 oktober 1944
Functie in de raad	Voorzitter, lid op voordracht van de Huurderskoepel Laurentius
Expertise	Volkshuisvesting; huurdersparticipatie
Benoemd	November 2012
Aftredend	November 2016 (niet herbenoembaar)
Beroep	Gepensioneerd corporatiebestuurder
Nevenfuncties	Bestuurslid Stichting Rotterdamsch Volksuniversiteitsfonds in Rotterdam

<b>Naam</b>	<b>Dhr. G.F. Bloemink (Gerrit)</b>
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"><li>• Lid raad van commissarissen bij woningstichting De Veste</li><li>• Bestuurslid van de stichting Holland Ghana Foundation</li><li>• Bestuurslid bij het Aboriginal Art Museum in Utrecht</li><li>• Lid Stuurgroep Maatschappelijk Betrokken Ondernemen, Leusden</li><li>• Bestuurslid golfvereniging Edda Huzid</li><li>• Voorzitter stichting Openlucht Theater, Ede</li></ul>



**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

**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
- Lid ontslagadviescommissie UWV WERKbedrijf
- Lid raad van toezicht Stichting Openbaar Onderwijs Rijn- en Heuvelland, WereldKidz Zeist

**Naam** **Dhr. drs. B.J.H. Straatman (Bart)**  
 Geboortejaar **3 oktober 1956**  
 Functie in de raad Lid, lid van de auditcommissie  
 Expertise Marketing, organisatieontwikkeling, bedrijfseconomie  
 Benoemd Juni 2013  
 Aftredend Juni 2016 (herbenoembaar)  
 Beroep
 

- Lid college van bestuur Erasmus Universiteit Rotterdam
- Bestuurslid Stichting Administratiekantoor Erasmus, Rotterdam
- Bestuurslid Stichting Studiekeuze123, Utrecht Bestuurslid Stichting Studielink, Utrecht
- Lid Meldpunt Klokkenluidersregeling, ArboUnie, Utrecht
- Bestuurslid ECHO, Utrecht
- Bestuurslid Platform ICT en Onderwijs SURF, Utrecht
- Lid raad van commissarissen Van Spaendonck Groep BV, Tilburg
- Voorzitter bestuur BredaPhoto, Breda

 Nevenfuncties

### **Diversiteit**

De raad van commissarissen onderschrijft het belang van diversiteit binnen de raad, maar verbindt daaraan geen aantallen. In een Raad met vijf leden is het niet mogelijk bij een enkele mutatie direct alle relevante aspecten van diversiteit (geslacht, leeftijd, beroepsgroepen, kennis en expertise, culturele achtergrond) in zich te verenigen. In geval van vacatures binnen de Raad gaat bij de invulling daarvan de voorkeur uit naar kandidaten die de diversiteit kunnen versterken.

### **Rooster van aftreden**

Volgens de statuten van Laurentius stelt de raad van commissarissen voor het aftreden van zijn leden een rooster vast. Hierbij geldt dat de voorzitter en de vicevoorzitter niet gelijktijdig aftreden. De maximale zittingstermijn is vier jaar en ieder lid kan eenmaal worden herbenoemd. Aanvullend zijn de volgende regels voor het rooster bepaald:

- De leden van de afzonderlijke commissies van de raad treden niet tegelijkertijd af.
- De door de huurders voorgedragen leden van de raad treden niet tegelijkertijd af.

### **Vergoeding leden**

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

### **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 zeven keer vergaderd in aanwezigheid van de directeur-bestuurder en de bestuurssecretaris. Afhankelijk van de besproken onderwerpen waren daarbij ook de betrokken managers, de controller en externen (zoals de accountant en advocaten) aanwezig.

In 2014 heeft de raad zich door de directeur-bestuurder uitvoerig laten informeren over:

- het uitvoeringsplan Klant & Continuïteit
- de parlementaire enquêtecommissie woningcorporaties
- het huurbeleid 2014
- de nieuwe statuten van Laurentius
- de evaluatie van de verkoop van het bezit in Oirschot
- het strategisch vastgoedbeleid
- risicomanagement, integriteitsmanagement en het auditplan 2014/2015
- de kwartaalrapportages en de liquiditeitsprognoses
- personele ontwikkelingen
- de stand van zaken van diverse juridische procedures
- het verbindingsstatuut en de verbindingen van Laurentius.
- Aedes-benchmark
- Profiel en reglement ledenraad
- Resultaten van uitgevoerde audits (o.a. verkoop, woningtoewijzing doelgroepen en aanbesteding planmatig onderhoud).
- Voortgang herstelmaatregelen uit het Plan van Aanpak
- Managementletter 2013 en accountantsrapport 2013.

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

- Goedkeuring van de geconsolideerde begroting 2014 van Laurentius.
- Goedkeuring van de jaarrekeningen 2011 en 2012 van de verbindingen van Laurentius.
- Instemming met het uitvoeringsplan Klant & Continuïteit
- Instemming met de uitgangspunten voor het huurbeleid 2014
- Goedkeuring van de concept-statutenwijziging.

- Goedkeuring van de jaarrekening en het jaarverslag 2013 van Laurentius.
- Goedkeuring van de verkoop van de woningen die zijn opgenomen in de verkoopvijver per 1 juli 2014.
- Goedkeuring van het strategisch vastgoedbeleid.
- Goedkeuring van de begroting 2015.

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.

### **Auditcommissie**

De auditcommissie is een vaste commissie van de raad. Zij ondersteunt en adviseert de raad bij het toezicht op de financiële en fiscale zaken, de interne controle en risicobeheersing, de naleving op deze gebieden van richtlijnen en voorschriften van externe toezichthoudende instanties en overige stakeholders, de controle door en de relatie met de externe accountant overige aspecten binnen de planning- en controlecyclus en de continuïteit en betrouwbaarheid van de geautomatiseerde gegevensverwerking.

Leden van de auditcommissie zijn Gerrit Bloemink (voorzitter) en Bart Straatman. In 2014 heeft de auditcommissie drie maal vergaderd.

In mei besprak de auditcommissie de jaarrekening 2013 met de directeur-bestuurder en de accountant. De jaarrekeningen 2013 van de verbindingen van Laurentius heeft de commissie in september 2014 besproken. In november 2014 is de begroting 2015 besproken.

Andere onderwerpen die de commissie in 2014 heeft besproken waren:

- Het auditplan 2014-2015 en de resultaten van diverse uitgevoerde audits (o.a. verkoop, woningtoewijzing doelgroepen en aanbesteding planmatig onderhoud).
- De managementletter 2013 van de accountant en de accountantsrapportage 2013.
- Het strategisch vastgoedbeleid.
- Kwartaalrapportages en liquiditeitsprognoses.
- In november 2014 heeft de commissie – buiten aanwezigheid van de directeur-bestuurder – een gesprek gehad met de controller.

### **Remuneratiecommissie**

De raad kent ook een remuneratiecommissie. Leden van deze commissie zijn Denise Bakker en Vincent Reijers.

De remuneratiecommissie heeft in 2014 twee maal vergaderd over de beloning van de directeur-bestuurder en beoordeling van diens functioneren en diens prestaties.

De honorering van de directeur-bestuurder is opgenomen in de jaarrekening 2014.

De raad heeft buiten aanwezigheid van de directeur-bestuurder gesproken over het functioneren en de prestaties van de directeur-bestuurder en daarover conclusies geformuleerd. De commissie heeft die conclusies met de directeur-bestuurder gedeeld.

Samengevat is de raad van oordeel dat Laurentius onder leiding van de directeur-bestuurder, naar de omstandigheden, goed heeft gepresteerd in 2014. Er zijn zowel intern als extern belangrijke stappen gezet en hierover spreekt de raad zijn waardering uit.

## **Zelfevaluatie**

Uit de zelfevaluatie in oktober 2014 heeft de raad de volgende conclusies getrokken:

- De raad beschikt over een adequaat toetsingskader voor het functioneren van de organisatie voor het lopende jaar en perspectief voor eerstvolgende jaren.
- De afzonderlijke leden van de raad nemen met individuele betrokkenheid en expertise deel aan de vergaderingen van de raad en zijn commissies.
- De relatie van de raad met de directeur-bestuurder wordt als prettig en vruchtbaar ervaren.
- In de raad bestaat adequate expertise, passend bij de omstandigheden waarin Laurentius verkeert en bij de omgeving waarbinnen Laurentius functioneert.

## **Ledenraad**

Leden van de raad waren regelmatig als toehoorder bij de vergaderingen van de ledenraad aanwezig. In 2014 lag het accent van de vergaderingen op de integrale herziening van de statuten, de begroting 2015 en de jaarrekening 2013. Contact van de raad van commissarissen met de ledenraad van Laurentius verloopt verder via het dagelijks bestuur / presidium van de ledenraad.

## **Ondernemingsraad**

In 2014 heeft de raad van commissarissen tweemaal met de ondernemingsraad gesproken waarvan eenmaal in aanwezigheid van de directeur-bestuurder.

## **Directeur-bestuurder**

De vereniging wordt bestuurd door Marie-Thérèse Dubbeldam-Ooms. Als bestuurder van de vereniging is zij tevens bestuurder van de met Laurentius verbonden ondernemingen.

De beloning van de directeur-bestuurder past volledig binnen de *Wet normering topinkomens* (WNT) en de *Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014*.

Laurentius heeft geen auto, persoonlijke leningen of garanties e.d. verstrekt aan de directeur-bestuurder, managers of medewerkers.

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.

Per 1 oktober 2014 heeft Marie-Thérèse Dubbeldam de nevenfunctie aanvaard van lid van de raad van toezicht van MeanderGroep Zuid-Limburg.

## **Huurderskoepel**

Het overleg tussen de raad en de Huurderskoepel Laurentius heeft in 2014 informeel plaatsgevonden via de door de huurderskoepel voorgedragen commissarissen.

## **Geschillencommissie**

De raad wordt ieder jaar geïnformeerd over de stedelijke geschillencommissie. In 2014 ontving deze geschillencommissie 2 klachten over Laurentius en deze zijn niet in behandeling genomen, omdat de klacht nog niet (volledig) behandeld was door Laurentius zelf. Er stond in 2014 nog 1 klacht open uit 2013 tegen Laurentius en deze is ongegrond verklaard.

### **Verklaring van de raad van commissarissen**

Op 9 juni 2015 besprak de raad van commissarissen en de directeur-bestuurder van Laurentius het jaarverslag 2014 en de bijbehorende jaarrekening. De raad heeft daarbij met instemming kennis genomen van de verklaring van accountant PwC over de jaarrekening 2014 en het jaarverslag 2014.

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, 09 juni 2015,  
namens de raad van commissarissen,

---

Cor Pijlman (voorzitter)

---

Gerrit Bloemink

---

Bart Straatman

---

Denise Bakker

---

Vincent Reijers

## Hoofdstuk 8. Financiën

Voor 2014 stond het programma “Basis op Orde” centraal. De effecten hiervan zijn in 2014 al zichtbaar geworden. De druk op de financiële positie en de liquiditeitspositie blijft hoog. Maar herstel is zichtbaar als gevolg van de ingezette maatregelen.

De doelstelling om Laurentius zelfstandig te laten voortbestaan zonder tijdelijke liquiditeitssteun, vraagt nauwgezet handhaven van hetgeen in het Plan van Aanpak is vastgelegd. Twee belangrijke kengetallen die het WSW en het CFV hanteren om de financiële performance van Laurentius te monitoren, zijn de solvabiliteit en het percentage ‘loan to value’.

Naast de twee kengetallen van het WSW en CFV onderscheiden we een aantal andere parameters die de financiële positie weergeven. Hieronder een overzicht van de belangrijkste kengetallen:

	Enkelvoudig		Geconsolideerd	
	2014	2013	2014	2013
Solvabiliteit (EV / TV)	18,20%	14,70%	17,73%	14,33%
Rentabiliteit totaal vermogen (inkomen voor aftrek van intrest/TV)	2,45%	2,10%	2,47%	2,06%
Rentabiliteit eigen vermogen (jaarresultaat / EV)	-2,71%	-6,99%	-2,71%	-6,99%
Current ratio (vlottende activa / kort vreemd vermogen)	0,84	0,41	0,40	0,45
Current ratio (gecorrigeerd met aflossing < 1 jaar)	2,09	1,50	0,99	1,60
‘Loan to value’	86,44%	92,82%	82,67%	88,41%
Interne financiering per woning	nvt	nvt	15.283	9.979
Externe financiering per woning	nvt	nvt	73.022	76.494
Aantal woningen	nvt	nvt	8.439	8.486
Operationele kasstroom	6.226	2.798	6.435	4.830
Operationele kasstroom (2015 - 2019 jaar)	nvt	nvt	72.310	72.422

### Solvabiliteit

De solvabiliteit is de verhouding van de reserves ten opzichte van het balanstotaal en bedraagt per 31 december 2014 geconsolideerd 17,73 procent (eind 2013 was deze 14,33 procent). De solvabiliteit is ondanks het negatieve resultaat vrijwel gelijk gebleven. Hierin zijn positieve effecten van het Plan van Aanpak zichtbaar. Afbouw van onze leningenportefeuille heeft geresulteerd in een lager balanstotaal. Dit heeft een gunstig effect op de solvabiliteit.

### ‘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 2014 bedraagt dit 82,68 procent (eind 2013 was dit 88,41 procent). Deze ontwikkeling zien we ook terug bij de schuld per woning (externe financiering per woning). Deze bedraagt per 31 december 2014 73.022 euro per woning (eind 2013 was dit 76.494 euro).

### Externe financiering

Externe financiering per woning bedraagt per 31 december 2014 geconsolideerd 73.022 euro (eind 2013 was deze 76.494 euro). Dit kengetal is hoger dan de in het Plan van Aanpak gehanteerde norm van 45.000 euro per woning. Doelstelling is de komende jaren dit kengetal verder te verlagen. Door reguliere verkoop is het aantal woningen gedaald.

De vrijgekomen middelen zijn voornamelijk ingezet voor de aflossing van kortlopende schulden. De omvang van de leningenportefeuille bedraagt per 31 december 2014 geconsolideerd 616.233.000 euro (eind 2013 was dit 649.131.000 euro).

### **Current ratio**

De current ratio geeft aan in hoeverre een organisatie in staat is met haar kortlopende vorderingen haar kortlopende schulden te betalen. Een norm voor de current ratio is 1. 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. Na eliminatie van de aflossing op langlopende leningen kredietinstellingen korter dan 1 jaar wordt de norm van 1,0 behaald.

### **Oordeel van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV)**

Het CFV heeft in haar toezichtbrief van 16 oktober 2014 aangegeven het verscherpt toezicht te handhaven. Het CFV oordeelt dat de financiële continuïteit nog niet voldoende is gewaarborgd. Geconstateerd is dat er hard gewerkt wordt aan de uitvoering van de herstel maatregelen zoals vastgelegd in het plan van aanpak dat in december 2012 is goedgekeurd door WSW, BZK en CFV. CFV monitort via periodiek overleg de voortgang van de 5 herstelmaatregelen. Hierbij is vastgesteld dat Laurentius met veel inzet werkt aan de uitvoering van het Plan van Aanpak, en dat diverse maatregelen zijn geëffectueerd en bij een aantal maatregelen enige vertraging is opgelopen bij de invoering .

### **Borgstelling Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)**

Eind 2014 heeft Laurentius van het WSW een borgingsplafond ontvangen. Op basis hiervan heeft Laurentius het "Tijdelijk krediet" dat eind 2012 is afgegeven eind 2014 volledig afgelost.

### **Saneringssteun**

Het CFV houdt een wettelijk bepaald fonds aan voor saneringssteun. Zij beoordelen jaarlijks of nog aan de gestelde eisen wordt voldaan.

Aangezien de buffer niet meer het vereiste niveau had (5 procent van de gerealiseerde jaarhuuropbrengst van woongelegenheden die bij corporaties in beheer en eigendom zijn), heeft het CFV voor 2014 een totale bijdrage vanuit de sector vastgesteld. De bijdrage die Laurentius in 2014 levert aan dit fonds is afgerond 1,6 miljoen euro. Laurentius heeft zelf geen saneringssteun ontvangen. Het CFV heeft laten weten dat er voor 2015 geen heffing nodig zal zijn.

### **Leningen**

In 2014 zijn 3 nieuwe leningen opgenomen voor een bedrag van € 33.000.000 onder borgstelling van het WSW. Een lening van € 3.000.000 kent een looptijd van 2 jaar. Een lening van € 25.900.000 is aangetrokken voor de aflossing van de tijdelijke krediet faciliteit van € 30.000.000 en heeft een looptijd van 8 jaar. Tot slot is een roll-over lening aangetrokken van 4.100.000 voor de aflossing van de tijdelijke liquiditeitsteun.

Voor 2015 geldt een aflossingsverplichting (korter dan een jaar) per balansdatum van circa 25,8 miljoen euro. Dit betreft de reguliere aflossingsverplichting van de lening portefeuille voor €13.400.000 en een eindaflossing voor een bedrag van € 12.400.000.

### **Toezicht belemmerende bepalingen**

De ministeriële richtlijn voor derivaten bevat aanwijzingen voor 'toezicht belemmerende bepalingen'. Laurentius heeft haar 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.

### **Deelnemingen en verbindingen**

Laurentius ontwikkelde grootschalige projecten bij voorkeur in samenwerking. We namen deel in of zijn verbindingen aangegaan met de rechtspersonen zoals aangegeven in het overzicht 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.

Van de 276 woningen verkochten we 4 woningen. Van de resterende 272 woningen verhuurden we er 101 als sociale huurwoning en 43 als middeldure huurwoning. In 2013 heeft Laurentius haar deel van het bezit Breda BinnenBuiten (50 procent) overgedragen aan WonenBredburg. De VOF is nu een lege entiteit waar geen activiteiten plaatsvinden. Met WonenBredburg wordt gekeken naar opheffing.

#### **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 procent van de aandelen bezit en een aantal werk-BV's, waarvan Laurentius Holding BV voor 100 procent eigenaar is. Uitzondering vormt LW Beheer BV, waarvan Laurentius Holding BV voor 50 procent eigenaar is.

#### **Laurentius Project II BV**

Deze BV neemt met vier andere samenwerkingspartners voor een evenredig deel (1/5) deel in de Spoorzone Breda Consortium VOF. We hebben inmiddels aangegeven als participant uit de VOF te willen treden. Dit is nog niet geëffectueerd.

We nemen vanuit Laurentius Project II BV voor 50 procent deel in Ontwikkelingsmaatschappij Laur-Am I Beheer BV. Deze BV is samen met Amvest opgericht. Naast Laur-Am I Beheer BV, die voor 1 procent 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 procent als commanditaire vennoten.

We nemen vanuit Laurentius Project II BV voor 50 procent deel in Exploitatie Hartje Eindhoven Beheer BV. Deze BV is samen met Amvest opgericht. Naast Exploitatie Hartje Eindhoven Beheer BV, die voor 2 procent 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 procent als commanditaire vennoten.

We nemen vanuit Laurentius Project II BV voor 50 procent deel in Warm Hartje Eindhoven Beheer BV. Deze BV is samen met Amvest opgericht. Naast Warm Hartje Eindhoven Beheer BV, die voor 2 procent 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 procent als commanditaire vennoten.

#### **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 gaan ontwikkelen. In 2014 is het contract met de hoofdhuurder verlengd tot 2018. Tot 2018 zal Laurentius zich beraden op verdere plannen.

#### **Laurentius Project IV BV**

Op dit moment zijn in de vennootschap het complex Onder de Toren in Hulst en de commerciële ruimten van het complex Breeroo in Breda ondergebracht. Deze complexen zijn (nog) niet overgeheveld naar de Toegelaten Instelling vanuit de gedachte dat wellicht alle commerciële activiteiten in een onderliggende BV dienen te worden ondergebracht.

#### **Laurentius Project V BV**

De activiteiten zijn in 2012 beëindigd door verkoop van de deelneming in NBO project II BV.

#### **Laurentius Energie BV**

De activiteiten van Laurentius Energie BV bestaan met name uit het investeren, verkrijgen en



exploiteren van duurzame energie-installaties.

### **Laurentius Participaties BV**

Laurentius Participaties BV heeft als doel het deelnemen in entiteiten, in het bijzonder in commanditaire vennootschappen. Participaties zijn:

- Ontwikkelingsmaatschappij Laur-am I CV 49,5 procent
- Exploitatie Hartje Eindhoven CV 49 procent
- Warm Hartje Eindhoven CV 49 procent

#### • **Laur-AM I CV**

Dit betreft een joint venture tussen Laurentius en Amvest. In deze entiteit hebben we samen met Amvest het project Hartje Eindhoven ontwikkeld. In 2012 en 2013 zijn de appartementen opgeleverd. De appartementen (exclusief verkoop aan derden) zijn in 2013 verkocht aan Exploitatie Hartje Eindhoven CV.

#### • **Exploitatie Hartje Eindhoven CV**

Dit betreft een joint venture tussen Laurentius en Amvest. In 2013 zijn hier de appartementen van het project Hartje Eindhoven vanuit Laur-am I CV ingebracht. In de CV vindt de exploitatie en de financiering van de appartementen plaats.

#### • **Warm Hartje Eindhoven CV**

Dit betreft een joint venture tussen Laurentius en Amvest. In deze entiteit is de installatie voor warmte- en koudeopslag (WKO-installatie) van Hartje Eindhoven ingebracht. De CV dient ter exploitatie van de WKO-installatie.

### **LW Beheer BV**

Laurentius Holding BV is voor 50 procent aandeelhouder van LW beheer BV. De andere aandeelhouder is Wildhage Project BV, die de aandelen op 28 december 2007 aan Laurentius heeft verpand. LW beheer BV is vervolgens 50 procent aandeelhouder in Schuttershof BV waarvan de resterende 50 procent in handen is van Van der Poel BV in Terneuzen. In 2012 zijn geen nadere activiteiten in deze vennootschap ontwikkeld. De entiteit zal worden geliquideerd.

### **Leven in Guatemala**

Het doel van deze stichting was het verwerven van gelden die werden aangewend om met concrete woongerelateerde projecten de huisvesting in Guatemala te verbeteren. De voormalige directie van Laurentius vormde het bestuur van de stichting. Laurentius ondersteunde deze stichting door het pro deo verrichten van werkzaamheden door medewerkers van Laurentius. Het financiële risico voor Laurentius was nihil. In 2012 is besloten deze stichting op te heffen, dit is echter nog niet geëffectueerd.

## Kengetallen

	Enkelvoudig		Geconsolideerd	
	2014	2013	2014	2013
Sociaal vastgoed in exploitatie	534.821	538.758	537.101	542.614
Commercieel vastgoed in exploitatie	153.696	138.026	208.104	191.198
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie – sociaal	96	96	96	342
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie - commerc.	86	86	86	86
Vlottende activa	36.268	36.858	17.307	41.004
Eigen vermogen	146.092	120.176	146.092	120.265
Lang vreemd vermogen en schulden aan kredietinstellingen	595.341	628.342	616.233	649.131
Kort vreemd vermogen	43.141	90.241	43.363	91.370
Kort vreemd vermogen (excl. Aflossingsverplichting < 1 jaar)	17.317	24.512	17.398	25.641
Totaal vermogen	802.770	817.412	823.832	839.381
Huren	56.262	55.101	59.357	57.525
Rentelasten	23.598	25.604	24.283	25.705
Exploitatie resultaat	-1.008	-27.571	-1.573	-22.506
Jaarresultaat	-3.960	-8.405	-3.960	-8.405

(bedragen x € 1.000)