



JAARVERSLAG 2014

Inhoudsopgave

	Pagina
Kengetallen	4
Voorwoord	7
Volkshuisvestingsverslag	8
1. Samenwerking en verbindingen	9
2. Ontwikkeling en kwaliteit van ons bezit	12
3. Energie en duurzaamheid	15
4. Verhuur en sociaal beheer	16
5. Organisatie	22
6. Financieel beheer	24
Governancestructuur	36
Raad van Commissarissen	38
Geconsolideerde jaarrekening 2014	45
Geconsolideerde balans per 31 december 2014	46
Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2014	48
Geconsolideerd kasstroomoverzicht	49

Kengetallen over de afgelopen 5 jaar

SSH geconsolideerd

	2010	2011	2012	2013	2014
Samenstelling bezit:					
Aantal verhuureenheden in exploitatie:					
- Woningen en kamers	8.742	8.764	8.795	10.021	10.389
- Woningen en kamers in beheer	3.143	3.167	3.863	5.034	6.009
- Bedrijfsmatig onroerend goed	66	69	66	175	189
- Bedrijfsmatig onroerend goed in (tijdelijk) beheer	0	2	2	78	80
Totaal	9.665	10.009	12.726	15.308	16.667
In aanbouw zijnde kamers (onzelfstandige eenheden)	33	11	0	442	379
In aanbouw zijnde woningen (zelfstandige eenheden)	18	18	0	533	630
In aanbouw zijnde commerciële eenheden	2	2	0	0	0
WOZ waarde (x € 1000)	695.640	687.379	693.388	740.476	760.212
Gemiddelde Woz waarde per verhuureenheid (x € 1000)	75	83	76	73	72
Mutaties bezit:					
- Aantal opgeleverde kamers	54	22	14	1.147	95
- Aantal tijdelijke kamers	0	7	0	-7	0
- Aantal opgeleverde woningen	6	0	18	318	242
- Aantal aangekochte kamers	0	0	0	0	25
- Aantal uit exploitatie in opslag	0	0	0	-233	0
- Aantal samengevoegde kamers	0	-2	-1	0	6
- Aantal gesplitste kamers	0	0	0	2	0
- Aantal uit exploitatie gehaalde kamers	0	-5	0	-1	0
- Mutaties in beheer	-469	0	696	1.247	977
- Mutaties overige onroerende zaken	-6	5	-3	109	14
Huurprijs:					
- Gemiddelde netto-huurprijs per maand:					
- woningen	345	350	366	398	425
- kamers	209	212	222	239	247
Het verhuren van woningen:					
- Mutatiegraad woningen (in %)	11	20	19	17	24
- Mutatiegraad kamers (in %)	28	32	28	32	28
- Huurachterstand huidige en vertrokken huurders in %jaarhuur en vergoedingen					
	0,66	0,65	0,68	0,69	0,59
- Huurderving in %jaarhuur en vergoedingen					
	0,35	0,30	3,01	1,15	1,07
Het verhuren van onroerende zaken niet zijnde woningen:					
- Mutatiegraad commerciële ruimten (in %)	14,00	20,60	11,00	22,50	16,90
- Huurachterstand huidige en vertrokken huurders in %jaarhuur en vergoedingen					
	0,85	0,72	0,73	0,73	6,96
- Huurderving in %jaarhuur en vergoedingen					
	0,08	2,43	2,40	2,4	1,30

	2010	2011	2012	2013	2014
Financiële continuïteit:					
- Solvabiliteit (in %) ¹	36,2	44,2	44,2	29,4	27,9
- Liquiditeit ²	0,8	1,1	0,3	0,7	0,5
- Rentabiliteit eigen vermogen (in %) ³	4,0	2,4	-4,3	-14,3	-10,1
- Rentabiliteit vreemd vermogen (in %) ⁴	4,2	4,2	4,1	3,2	3,6
- Rentabiliteit totaal vermogen (in %) ⁵	4,4	3,1	0,3	-3,4	-0,2
- Interne financiering per verhuureenheid (x € 1000)	13,9	25,2	15,8	13,2	13,2
- Cashflow (resultaat+ afschrijvingen) per verhuureenheid (x € 1000)	0,8	0,4	0,8	1,2	1,1
- Loan-To-Value (in %) ⁶			53,2	68,6	72,7
- Dekkingsratio (in %) ⁷			28,7	38,2	40,4
- Interest Coverage Ratio (ICR) ⁸			2,6	3,0	2,4
- Debt Service Coverage Ratio (DSCR) ⁹			1,9	1,5	1,3

Balans en winst- en verliesrekening (x € 1000):

- Eigen vermogen	116.100	167.700	168.600	126.600	128.000
- Vreemd vermogen lang	199.700	199.300	198.900	284.500	306.800
- Voorzieningen	0	600	600	2.100	600
- Huren	29.000	29.600	30.500	34.400	39.300
- Vergoedingen	5.900	5.800	5.800	6.500	11.100
- Jaarresultaat	-24.200	49.400	-8.800	-22.400	-12.600

Balans en winst- en verliesrekening per vhe:

- Eigen vermogen	14.200	19.900	19.000	12.400	12.100
- Totaal opbrengsten	5.500	5.400	5.500	5.400	6.000
- Kapitaalslasten	1.100	1.000	1.000	1.000	1.100
- Overige bedrijfslasten	2.200	2.100	1.400	1.600	1.500
- Rente resultaat	1.000	1.000	1.000	900	1.100
- Resultaat	-2.400	5.800	-1.000	-2.200	-1.200

Personeelsbezetting:

- Formatie SSH per 1.000 verhuureenheden	6,3	6,2	5,7	5,0	6,0
- Gemiddeld aantal medewerkers	84	84	84	86	104
- Aantal formatieplaatsen SSH op basis van 36 uur	66	66	65	69	87
- Formatie t.b.v. tijdelijke projecten	9	9	8	8	13

1) Eigen vermogen : totaal vermogen

2) Vlottende activa : kortlopende schulden

3) Jaarresultaat : eigen vermogen

4) Betaalde rente : vreemd vermogen

5) (Jaarresultaat + betaalde rente) : totaal vermogen

6) Vreemd Vermogen : Bedrijfswaarde

7) Leningen : WOZ

8) (Operationele kasstroom + betaalde rente) : betaalde rente

9) (Operationele kasstroom + betaalde rente) : (betaalde rente + theoretische aflossing)

Voorwoord

In 2014 is de Tweede Kamer unaniem akkoord gegaan met de herziening van de Woningwet, in 2015 gevolgd door de Eerste kamer. Het is duidelijk dat de overheid van mening is dat er grote veranderingen in de volkshuisvesting wenselijk zijn. Regelgeving dringt corporaties terug naar de kerntaak: het zorgen van goede en betaalbare woonruimte voor degenen die daar zelf niet in kunnen voorzien. De toegenomen belastingen en heffingen maken investeringen moeilijker dan voorheen.

Deze beleidswijziging is goed te begrijpen na de kostbare fouten die in de sector gemaakt zijn, na de slecht onderbouwde keuzes om het werkveld sterk te laten uitwaaiëren en het ontbreken van voldoende aandacht voor kostenbeheersing. Ik constateer met een zekere tevredenheid dat deze drie negatieve factoren niet op de SSH van toepassing waren.

Het kan echter geen kwaad hier ook een waarschuwing te laten horen. Overheidsmaatregelen die een reactie vormen op misstanden uit het verleden, kunnen ook doorschieten. Corporaties vervullen in de Nederlandse omstandigheden een nuttige functie. Indien hun handelen te veel wordt beknot, zal dat ongewenste effecten hebben, die door de lange doorlooptijden in deze branche pas op termijn zichtbaar worden en dan moeilijk snel zijn te ondervangen.

In 2014 heeft de SSH de voorbereidingen getroffen voor het werk in een zevende stad. In Groningen, de stad met de grootste studentenpopulatie na Amsterdam en Utrecht, gaat de SSH alle buitenlandse studenten huisvesten. Ze neemt de taak over van het Housing Office en werkt daarin samen met de drie Groningse corporaties. Het huisvesten van 'internationals' met grote aantallen in Utrecht, Rotterdam en Groningen, maar zeker ook in Tilburg en Maastricht, heeft daarmee binnen onze organisatie een grote vlucht genomen.

In de stad Utrecht gaan we verder met het uitbreiden (Johanna) en verbeteren (IBB) van het bezit. Het SSH-onderdeel dat zich op de afgestudeerden richt, viert haar eerste lustrum. Met drie bewoonde projecten, twee grote in aanbouw en drie projecten in voorbereiding, is Jebber goed op weg naar de beoogde 1.500 woningen over vier jaar.

Het jaar 2015 wordt het jaar waarin we alle voornemens uit het huidige ondernemingsplan zullen waarmaken. Dit jaar zal de SSH een nieuw plan maken voor de jaren 2016 tot 2020. Intern en extern vragen we daarbij om bijdragen, zowel aan organisaties als aan individuen. De grote lijn is vooraf al aan te geven. Zowel de veranderende vraag uit de markt, waar we de studentenaantallen zullen zien stabiliseren, als de druk op de financiële positie van de SSH, zullen leiden tot een koersverandering. De enorme uitbreiding die de SSH heeft doorgemaakt, zal geleidelijk omgebogen worden naar een rustiger tempo en er zal steeds meer aandacht uitgaan naar de bestaande voorraad woningen en kamer. De betaalbaarheid, het goed kennen van de huurders en het aansluiten op de wensen van de huurders, worden steeds belangrijkere thema's.

Daarmee treedt een nieuwe fase aan in het bestaan van de SSH die misschien wat minder spectaculair oogt, maar beslist van groot maatschappelijk belang is en ook weer veel van de organisatie zal vergen.

Ton Jochems
Directeur SSH

VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

1. Samenwerking en verbindingen van de SSH

Samenwerking

De SSH heeft als missie om goede en betaalbare woonruimte te realiseren en behouden voor studenten en bijzondere groepen jongeren. Om dit te bereiken werken wij veel samen met andere organisaties.

Bewonersorganisaties

Bewoners hebben via de woonbesturen en de bewonerskoepel inspraak in het SSH-beleid. Wij overleggen regelmatig met de bewonersvertegenwoordigingen van onze complexen. Deze spelen een belangrijke rol bij het beheer van onze woningen en bij het vaststellen van het servicekostenpakket.

De woonbesturen zijn verenigd in de BewonersoverlegKoepel SSH (BoKS). BoKS is de koepelorganisatie voor alle SSH-bewoners en behartigt hun belangen voor alle onderwerpen die complexoverstijgend zijn.

Gemeenten en onderwijsinstellingen

De SSH onderhoudt nauw contact met de gemeenten en onderwijsinstellingen (universiteiten, hogescholen en ROC's) in de steden waar we actief zijn. Met hen stemmen we zorgvuldig het aanbod van SSH-woonruimte af. De onderwijsinstellingen zijn daarnaast belangrijke afnemers van onze woningen.

Collega-corporaties en vastgoedbeleggers

De SSH werkt intensief samen met collega-corporaties en vastgoedbeleggers om een goed aanbod aan studentenwoningen te kunnen bieden. Ook werken we met andere corporaties samen aan kennisuitwisseling, innovatie en belangenbehartiging. Een belangrijke samenwerkingspartner is Kences, het kenniscentrum van de Nederlandse studentenhuisvesters.

Wonen op Maat

De SSH werkt aan Wonen op Maat samen met zorginstellingen, stagebedrijven, collega-corporaties en onderwijsinstellingen. Het gaat om kleinschalige projecten voor jongeren met een beperking, een specifieke achtergrond of een bijzondere huisvestingsbehoefte. Een belangrijk samenwerkingsverband is Talent voor... (zie pagina 15).

De SSH doet sinds 2013 niet meer aan sponsoring, aangezien dit niet tot onze kerntaak hoort.

Verbindingen

BV Woonwagenexploitatie

Begin 2014 heeft de Algemene vergadering van Aandeelhouders BV Woonwagenexploitatie het voorstel van de SSH overgenomen om de aandelen in de BV 'om niet' over te dragen aan de overige aandeelhouders. Op 27 augustus 2014 zijn de aandelen notarieel geleverd. Daarnaast heeft de SSH een bedrag van € 25.000 betaald aan de BV als afkoop van ons aandeel in de toekomstige exploitatietekorten.

WoningNet NV

De vennootschap, statutair gevestigd te Utrecht, heeft als doel het deelnemen in, het financieren van, het voeren van de directie of de administratie van andere ondernemingen. Dit zijn met name ondernemingen die zich bezighouden met het ondersteunen van verhuur- en verkoopactiviteiten van toegelaten instellingen volgens de Woningwet, en het verlenen van diensten en verstrekken van adviezen aan andere ondernemingen. Ook een deel van de SSH-woningen wordt verdeeld via het woonruimteverdeelsysteem van WoningNet.

Het statutaire vermogen

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 10.755.000 verdeeld in 900.000 aandelen, elk groot € 11,95. Het gestort aandelenkapitaal bedraagt € 4.485.000. Het geplaatste aandelenkapitaal van € 5.980.000 bestaat

uit 500.431 gewone aandelen, alle van € 11,95 nominaal. Ons financiële belang bedraagt 1.423 aandelen (€ 17.005). Het risico is beperkt tot de kapitaalbreng.

De financiële omvang

De omzet bedroeg over 2014 € 15,0 miljoen. Het netto resultaat over 2014 bedroeg negatief € 0,3 miljoen. De verbinding is gewaardeerd tegen de nominale waarde en opgenomen als deelneming in de balans. In verband met het geringe financiële belang in deze verbinding, wordt in dit jaarverslag geen inzicht gegeven in de ontwikkeling van het vermogen en het resultaat.

Vertegenwoordiging

De SSH heeft geen bestuurlijke betrokkenheid.

CV 'De Witte Vrouwe'

In de jaarvergadering van participanten aan CV 'De Witte Vrouwe' op 23 juli 2014 bracht de SSH, die 50% vertegenwoordigt van het aantal participaties, het voorstel in om de resterende 50% van de overige participanten over te nemen en de CV hierna te liquideren. In september 2014 keurden de bevoegde organen van de participanten het voorstel goed. Op 9 oktober 2014 vond de verkoop en levering van de commanditaire deelnemingen aan de SSH plaats. Op hetzelfde moment is CV 'De Witte Vrouwe' ontbonden.

Uithof III CV 'Casa Confetti'

Uithof III CV te Utrecht is op 9 februari 2005 opgericht met als doel 377 studenteneenheden in het Utrecht Science Park te realiseren. Het complex 'Casa Confetti' werd in het vierde kwartaal van 2009 opgeleverd.

Het statutaire vermogen

Voor de financiering van dit project werd in 2005 Uithof III CV opgericht. In deze CV participeren naast de SSH nog 16 collega-corporaties uit het hele land. Oorspronkelijk hadden zij € 29 miljoen bijeengebracht in participaties van elk € 500.000. In 2012 is er voor € 4,35 miljoen aan kapitaal teruggenomen. Dit bedrag is in mindering gebracht op de nominale waarde van de participaties. De participaties zijn hiervoor gesplitst in delen van € 1.000. Verdere inbreng en terugneming van gedane inbreng kan slechts geschieden met toestemming van alle vennoten. Uithof III CV is voor onbepaalde tijd aangegaan.

De financiële omvang

De omzet over 2014 bedroeg € 1.842.000 en het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening negatief € 1.407.000.

De verwachte ontwikkeling van het resultaat en het vermogen van Uithof III CV is als volgt:

Bedragen x € 1.000	2015	2016	2017	2018	2019
Jaarresultaat	805	768	803	803	807
Eigen vermogen	15.925	15955	16.017	16080	16.147

Vertegenwoordiging

De SSH is beherend vennoot en wordt vertegenwoordigd door de heer A.F.R. Jochems. Het risico wordt beperkt door zelf het beheer over de CV te voeren. De SSH heeft beleidsbepalende invloed en derhalve is de jaarrekening van Uithof III CV 100% geconsolideerd met deze jaarrekening.

Jebber BV

De besloten vennootschap Jebber BV is opgericht op 15 april 2010. Op 27 december 2011 zijn de statuten van Jebber BV gewijzigd. De vennootschap heeft per die datum als doel: "Het verrichten van diensten en werkzaamheden voor de in Utrecht gevestigde stichting: Stichting Studenten Huisvesting en derden op het gebied van verwerven, vervreemden, bezwaren, ontwikkelen, verbeteren, exploiteren en verhuren van onroerende goederen en rechten waaraan deze zijn onderworpen in de ruimste zin van het woord en al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of bevorderlijk kan zijn."

Het statutaire vermogen

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 90.000 verdeeld in 900 aandelen, elk groot € 100,00. Hiervan zijn 180 aandelen geplaatst en volgestort. Alle aandelen zijn in handen van de SSH. Het risico is beperkt tot de kapitaalbreng.

De financiële omvang

De omzet bedroeg over 2014 € 1,3 miljoen. Het netto resultaat over 2014 bedroeg € 46.368.

De verwachte ontwikkeling van het resultaat en het vermogen van Jebber BV is als volgt:

Bedragen x € 1.000	2015	2016	2017	2018	2019
Jaarresultaat	25	818	138	204	143
Eigen vermogen	104	922	1.060	1.263	1.807

Vertegenwoordiging

De vennootschap wordt bestuurd door de directie. Bij de oprichting in 2010 is tot statutair directeur benoemd mevrouw M. van Loon. De SSH heeft beleidsbepalende invloed en derhalve is de jaarrekening van Jebber B.V. geconsolideerd met deze jaarrekening. De honorering van mevrouw Van Loon op grond van de Wet Normering Topinkomens was in 2014:

Beloningsbestanddeel

Vast inkomen	91.018
Eindejaarsuitkering	3.641
Gratificatie	1.042
Premie bestuurdersaansprakelijkheidsverz.	4.327
Belaste vergoeding privéauto	9.000
Pensioenlasten werkgever	20.500
Overige belaste vergoedingen	2.111
	<u>131.639</u>

Het statutaire vermogen

Het maatschappelijk kapitaal van Jebber BV bedraagt € 90.000, verdeeld in 900 aandelen van elk € 100. Het geplaatst en gestort kapitaal bedraagt € 18.000.

De financiële omvang

De omzet bedroeg in 2013 € 401.603 en het netto resultaat € 224.911 negatief.

Vertegenwoordiging

De SSH wordt in de algemene vergadering van aandeelhouders vertegenwoordigd door de heer A.F.R. Jochems. De verbinding is gewaardeerd tegen de netto vermogenswaarde.

2. Ontwikkeling en kwaliteit van ons bezit

Aantal verhuureenheden

In 2014 is het aantal verhuureenheden toegenomen van 15.308 naar 17.050.

	2014	2013
Ontwikkeling verhuureenheden		
Onzelfstandige eenheden	7.266	7.197
Zelfstandige eenheden	3.123	2.824
Totaal woonegelegenheden	10.389	10.021
Bedrijfsruimten	189	175
Totaal verhuureenheden in eigendom	10.578	10.196
Eenheden in beheer	6.386	5.034
Commerciële eenheden in beheer	86	78
Totaal verhuureenheden	17.050	15.308

Tijdelijk beheer

Eind 2014 huisvestten we in dit segment 2.469 huurders in Utrecht. Het gaat om tijdelijke huisvesting in panden die op termijn gesloopt of gerenoveerd worden. De panden zijn eigendom van onze samenwerkingspartners. Er werden 80 bewoners via maatschappelijke instellingen gehuisvest. De overige kamers zijn verhuurd aan vriendengroepen die zich speciaal hiervoor kunnen aanmelden. De SSH verwacht dat het aantal tijdelijk te verhuren panden in Utrecht de komende jaren zal inkrimpen. Dit heeft ertoe geleid dat de wachtlijst voor vriendengroepen die in de tijdelijke kamers willen wonen is gesloten sinds de zomer van 2014.

Op 1 september 2014 zijn renovatiewerkzaamheden gestart om ruim 300 kamers in Lauwerecht zeven jaar langer te beheren voor collega-corporatie Mitros.

Projecten verbouw en renovatie

Aurora

In 2008 heeft de SSH voormalige wasserij Aurora aan de Koningsweg 104 t/m 108 aangekocht. In dit gemeentelijk monument heeft de SSH 33 kamers en 6 starterswoningen gerealiseerd. Naast het monument zijn drie nieuwe 'herenhuizen' gebouwd. Deze huizen bevatten in totaal 30 studentenkamers. De oplevering vond plaats in maart 2014.

De Sterren

In 2013 zijn 659 kamers in De Sterren, het voormalig Provinciehuis van Utrecht, in gebruik genomen. Begin 2014 zijn hieraan nog 31 kamers toegevoegd. Er zijn in dit complex ook 75 kamers gereserveerd voor gemeubileerde verhuur.

Aankoop panden

In 2014 heeft de SSH het pand Wittevrouwekade 1 aangekocht van de CV Wittevrouwe.

Verkoop panden

Het beleid van de SSH is er niet op gericht om panden te verkopen. Incidenteel komt het voor dat bezit dat niet zo goed past in onze portefeuille wordt verkocht; dit is in 2014 niet gebeurd.

Sloop

Het SSH-bezit is overwegend jong en in goede bouwkundige staat. Er zijn vooralsnog geen plannen om delen van het bezit te slopen.

Hypotheken

Op het pand Pieterstraat 30 – 68 rust een hypotheek.

Projecten nieuwbouw

Johanna

Gedurende 2014 is dit project in Utrecht van de grond gekomen. Medio december is het hoogste punt bereikt. Het plan bestaat uit 655 eenheden: 381 kamers en 274 studio's. Met aannemer Waal is contractueel vastgelegd dat het hele project in augustus 2015 wordt opgeleverd. De gevel wordt bekleed met ongeveer 245.000 tegels in witte, grijze en blauwe tinten, waardoor het geheel als een wolk oogt: een 'student cloud'.

Spaceboxen La Capanna

De spaceboxen die voorheen in Utrecht Science Park stonden, staan nog steeds in de opslag in Den Dolder. In december heeft de gemeente een vergunning voor plaatsing op een terrein aan de Archimedeslaan afgegeven. Van deze vergunning maakt de SSH geen gebruik. De grondeigenaar wil helaas geen plaatsing voor een termijn van 10 jaar mogelijk maken. Er wordt naar andere oplossingen gezocht, waaronder verkoop aan derden.

KPN-terrein

Eind 2008 heeft de SSH dit terrein aan de Burgemeester Fockema Andreaalaan in Utrecht gekocht van KPN. De locatie, ongeveer 20.000 m² groot, zal worden bestemd voor de bouw van 800 studenten- en starterswoningen. Behalve aan een woonfunctie denken we ook aan bepaalde voorzieningen die passen bij de schaal van het gebied en die een wenselijke toevoeging vormen aan de Rubenslaan en omgeving. KPN huurt het terrein en de bestaande gebouwen terug tot oktober 2016. In december heeft het College van Burgemeester en Wethouders het nieuwe bestemmingsplan vastgesteld. Door omwonenden is hierop een bezwaar ingediend bij de Raad van State. Rond de zomer van 2015 wordt de uitspraak hierover verwacht.

Ontwikkeling t.b.v. Lister, voorheen Stichting Beschermende Woonvormen Utrecht (SBWU)

Naast de huidige locatie aan de Wickenburglaan 82 is in 2010 grond met daarop garageboxen verworven voor uitbreiding van de activiteiten van Lister. De uitvoering is gestart. Oplevering staat gepland voor april 2015.

Zwolle Talentenplein

Dit project bestaande uit 357 studio's voor studenten aan de burgemeester Roelenweg / Pannekoekendijk is in 2014 volledig opgeleverd. 150 woningen komen in eigendom van de SSH, de overige woningen zijn eigendom van deltaWonen.

Grens aanneemsom / grondkosten

De SSH heeft geen woningen gebouwd waarvan de kosten van verkrijging in eigendom hoger of gelijk zijn aan € 200.000.

Onderhoud

Dagelijks-/en mutatie onderhoud

De SSH heeft in 2014 € 894.795 aan dagelijks onderhoud besteed. Dit bedrag is inclusief doorberekend onderhoud van € 120.342 (beheer en servicekosten).

In 2014 hebben de drie hoofdaannemers, naast het afhandelen van reparatieverzoeken, zich verder gefocust op preventieve inspecties. Deze inspecties waren vooral in de gemeenschappelijke ruimten in de stadspanden en in studenteneenheden. Het uitvoeren van preventief onderhoud en inspecties zorgt voor meer inzicht, zodat de SSH de begroting en het meerjarenonderhoudsplan gerichter kan sturen en inrichten. De huurders ervaren deze werkwijze als positief en klantvriendelijk omdat deze leidt tot minder klachten in de gemeenschappelijke ruimten. De hoofdaannemers hebben op de grote studentencomplexen

een vaste onderhoudsman gestationeerd, waardoor de communicatie goed is en zij snel kunnen handelen.

De intake, registratie en opdrachtverstrekking van reparatieverzoeken wordt binnen en buiten kantoor tijd verzorgd door Service Meldkamer Hoorn. In 2014 zijn ook de locaties in Zwolle, Tilburg, Rotterdam, Groningen en de adressen van Short Stay Utrecht toegevoegd aan het adresbestand van de Service Meldkamer Hoorn. Hierdoor is het melden en de afhandelwijze van een reparatieverzoek voor alle SSH-huurders uniform geworden.

Planmatig onderhoud

Aan planmatig onderhoud is een bedrag besteed van € 5.163.138. In totaal is er voor € 944.286 aan posten van 2014 vervallen of doorgeschoven. Dit bedrag bestaat uit diverse onderhoudsposten aan het complex Ina Boudier-Bakkerlaan, die on hold zijn gezet in verband met het voornemen tot groot onderhoud op dit complex in 2015.

Een belangrijk deel van het planmatig onderhoud bestaat uit buitenschilderwerk. In 2014 is voor totaal € 1.045.841 aan buitenschilderwerk begroot. De voordelen die bereikt zijn door het voordelig aanbesteden van het schilderwerk en de 6% BTW- regeling, bedragen € 334.371.

Contractonderhoud

Contractonderhoud komt ten laste van de exploitatie. Hieraan is een bedrag besteed van € 983.411. Hiermee is dit begrotingsonderdeel met 6% overschreden.

Deze overschrijding heeft twee oorzaken:

- In 2014 is naar aanleiding van een koolmonoxidelekage besloten om bij alle individuele cv-ketels een extra controle te laten plaatsvinden.
- In de loop van 2014 is er een all-in contract afgesloten met Chubb Fire en Security voor onderhoud en brandveiligheidscontroles. Hierdoor vielen werkzaamheden die waren ingepland als planmatig onderhoud ook binnen het contractonderhoud. Dit verschil heeft geresulteerd in een onderschrijding bij het onderdeel 'technische installaties'.

Projectmatig onderhoud

In totaal is er in 2014 een bedrag begroot van € 2.317.246.

In het laatste kwartaal 2014 zijn de werkzaamheden aan het complex Vletweide gestart. De SSH presenteerde drie scenario's aan alle Vletweidebewoners: instandhouding, uitgebreide renovatie en sloop gevolgd door nieuwbouw. Aansluitend aan de presentatie hield de SSH een enquête onder bewoners. Een zeer ruime meerderheid van de bewoners koos voor het scenario instandhouding. Dit scenario hield in dat het noodzakelijke groot onderhoud zou plaatsvinden om het complex in stand te houden. De heeft SSH besloten de uitslag van de meningspeiling te volgen en dit scenario te volgen. De SSH heeft de onderhoudswerkzaamheden opgedragen voor een bedrag van € 1.240.417.

Onder de post projectmatig onderhoud vallen ook verbeteringen, brandveiligheidsmaatregelen en algemeen complexbeheer. Aan deze werkzaamheden is in totaal een bedrag van € 229.541 uitgegeven. Daarnaast is in combinatie met het buitenschilderwerk het betonrot op het Tuindorp-West Complex aangepakt voor een bedrag van € 160.019.

In 2014 had de SSH de intentie om te starten met groot onderhoudswerkzaamheden aan de Ina Boudier-Bakkerlaan. Mede gezien de complexiteit van de werkzaamheden en de daaruit voortvloeiende onderzoeken in de voorbereidingsfase is besloten om de uitvoering te verplaatsen naar 2015. De voorbereidende werkzaamheden zijn ten laste gekomen van het budget projectmatig onderhoud.

3. Energie en Duurzaamheid

Energie en duurzaamheid

In het voorjaar van 2011 heeft de SSH haar energiebeleid geformuleerd. Aan de hand daarvan zijn met de gemeente Utrecht samenwerkingsafspraken gemaakt op het gebied van duurzaamheid. Deze afspraken zijn van toepassing op woningen en niet op kamers. Het energielabel voor kamers is nog niet uitontwikkeld. Met betrekking tot kamers is het nog niet duidelijk welke maatregelen nodig en mogelijk zijn. Zodra dit wel het geval is zal de SSH dit ook opnemen in het energiebeleid.

De SSH streeft ernaar tussen 2008-2018 de CO₂-uitstoot in haar woningvoorraad met 20 % te reduceren. Daarnaast wil de SSH in tien jaar tijd het gemiddelde energielabel bij de woningen naar een C-label brengen. Bij ingrijpende renovaties streven wij naar een energielabel B.

Maatregelen

De energiebesparende maatregelen die we in 2014 gerealiseerd hebben, waren onder andere:

- vervangen van cv-installaties voor Hoog Rendement cv-installaties;
- aanbrengen van dakisolatie bij vervangen van de dakbedekking;
- aanbrengen van nieuwe installaties met meer energiezuinige gelijkstroommotor bij vervanging van individuele mechanische ventilatiesystemen;
- aanbrengen van zonnepanelen op het nieuwbouwcomplex Aurora in Utrecht en het Talentenplein in Zwolle.
- samen met de gemeente Utrecht is de SSH een campagne gestart om haar huurders bewust te maken van het energieverbruik. Energieambassadeurs geven energieadvies aan onze huurders over de mogelijkheden om het verbruik te verminderen.

De komende jaren gaan wij verder met investeren in de energetische kwaliteit van ons bezit.

4. Verhuur en sociaal beheer

Utrecht, Amersfoort, Bunnik en Zeist

Reguliere verhuur

Toewijzing aan de doelgroepen

- Woningen groter dan 30m²:
Woningen in de regio Utrecht worden via een regionaal aanbodsysteem verdeeld. Het actuele woningaanbod is te zien op de website van Woningnet. De volgorde van toewijzing wordt bepaald op basis van inschrijfduur, inkomen en huishoudgrootte.
- Woningen kleiner dan 30m²:
Kleine zelfstandige woningen worden aangeboden via de eigen website, www.sshxl.nl. De SSH en de gemeente Utrecht zijn dit overeengekomen om de doorstroming van de SSH-kamers heel gericht te bevorderen.
- Kamers:
Ook de onzelfstandige woonruimten (kamers) van de SSH worden aangeboden via het eigen verdeelsysteem www.sshxl.nl. Zittende huurders hebben via het hospiteersysteem inspraak in de huurderopvolging. Kamerzoekenden die het niet lukt om een kamer te bemachtigen via het hospiteersysteem, kunnen terugvallen op de kamergarantieregeling. In de praktijk wordt er zelden of nooit een beroep op deze regeling gedaan.

De inschrijving en toewijzing van de SSH-kamers, kleine zelfstandige woningen en woonruimte die we beheren voor derden, is volledig gedigitaliseerd. Belangstellenden kunnen zich via het internet inschrijven, het beschikbare aanbod inzien en reageren op een vrijkomende kamer. Ook de administratie rond het hospiteren en de inspraak bij huurderopvolging door de zittende huurders is volledig gedigitaliseerd. De SSH wijst alle woonruimte toe volgens het aanbodmodel. Belangstellenden bepalen zelf wanneer zij op welke woonruimte willen reageren. Aan de hand van de verantwoording kan men zelf zien hoe groot de kans is dat zij in aanmerking komen voor het vrijkomende aanbod.

De gemiddelde wachttijd voor een kamer eind 2014 was 16 maanden.

Toewijzing bij voorrang

Met een aantal maatschappelijke instanties hebben wij afspraken gemaakt over het verlenen van voorrang aan bepaalde cliënten. In 2014 waren er 9 aanvragen tegenover 5 in 2013. Van de 9 aanvragen hebben er 7 geleid tot een toewijzing.

Verder is er een voorrangregeling voor de deelnemers van de Commanditaire Venootschap Casa Confetti. Zij kunnen, afhankelijk van de grootte van hun financiële inbreng, aanspraak maken op een aantal kamers voor aanstaande studenten uit hun regio. Aan deze studenten zijn in totaal 12 kamers toegewezen.

Short Stay Utrecht

De afdeling Short Stay Utrecht werkt met de volgende contingenthouders:

- Universiteit Utrecht
- Hogeschool van Utrecht
- Hogeschool voor de Kunsten Utrecht
- Tias Nimbas business school Utrecht
- SSC Utrecht
- Faculteit (Dier)geneeskunde Utrecht
- Kabinet van Aruba
- S4
- AIESEC

De contingenthouders reserveren woonruimte bij de SSH voor internationale studenten en medewerkers.

Beneluxlaan

De laatste gemeubileerde kamers in dit complex zijn opgeheven en teruggebracht naar reguliere verhuur.

Warande

Op het studentencomplex Warande is een aantal gemeubileerde kamers opgeheven en teruggebracht naar reguliere verhuur.

Vraag contingenthouders

De totale vraag naar gereserveerde verhuur is in 2014 licht gedaald. Voor 2015 verwachten we een lichte groei.

Vraaghuur

Er is een start gemaakt met het onderzoeken van de mogelijkheden om de vraaghuur te verlagen van de ShortStay-eenheden. Hierbij zullen ook de bewoners en de contingenthouders worden betrokken. Het doel is om deze verlaging in de zomer van 2015 door te voeren.

Wonen en zorg

Behalve studentenhuisvesting verzorgde de SSH ook in 2014 de huisvesting van allerlei bijzondere groepen.

Ouderen

De SSH verhuurde op de Plantage en Ondiep-Zuidzijde een woon-zorgcomplex met 100 woningen voor ouderen. Daarnaast verhuurde de SSH woningen in nog drie complexen voor groepswonen voor ouderen: twee in Utrecht en één in Bunnik. Deze kleinschalige complexen beschikken naast woningen over een besloten gemeenschappelijke tuin en een gemeenschappelijke ruimte.

Mindervaliden

De SSH heeft een Fokusproject aan de Vermeulenstraat, waar 14 woningen specifiek bestemd zijn voor de huisvesting van mindervalide personen. Voor de dagelijkse verzorging en begeleiding van deze huurders beschikt stichting Fokus over een eigen ruimte in het complex.

Op het studentencomplex aan de Cambridgelaan bezit de SSH zes woningen die doorlopend beschikbaar zijn voor mindervalide jongeren.

Beter Wonen

Op basis van afspraken met de gemeente huisvest de SSH jaarlijks een aantal personen die uitstromen uit instellingen die bij het contingent Beter Wonen zijn aangesloten. In 2014 heeft de SSH 13 personen gehuisvest.

Maatschappelijke opvang

In 2014 verhuurde de SSH woonruimte aan diverse maatschappelijke instanties voor de huisvesting van hun cliënten. Deze bewoners krijgen begeleiding van betreffende instanties, veelal gericht op re-integratie in de samenleving of het zelfstandig kunnen wonen. De SSH heeft in totaal 278 kamers en 83 woningen verhuurd aan deze groep cliënten.

Talent voor...

De SSH is een van de samenwerkingspartners die het project 'Talent voor...' mogelijk maakt. Met 'Talent voor...' wordt vroegtijdig schooluitval van MBO-studenten die het thuis niet makkelijk hebben voorkomen. Bij deelname huren de studenten een kamer of woning van de SSH, krijgen ze wooncoaching van Lister en wordt de voortgang op persoonlijk gebied en de studie nauwlettend in de gaten gehouden door het ROC MN en MBO Utrecht. De pijlers wonen, werken, leren en coaching zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden in dit project. In twee jaar werken de deelnemers toe naar (zicht op) een startkwalificatie en zelfstandigheid.

In 2014 is het project uitgebreid van 28 naar 52 woonplekken. De nieuwe locaties zijn vier kamers aan De Remise (Amersfoort), tien kamers in Aurora (Utrecht), vijf kamers aan de Balearen (Utrecht) en vijf kamers aan de Azoren (Utrecht).

Toewijzingen in 2014

In de tabel staan de toewijzingen van de zelfstandige woningen van de SSH die worden aangeboden via WoningNet in relatie tot het aantal personen en huishouden naar inkomen.

1-persoon		Huur <= 374,44	Huur 374,45 t/m 535,91	Huur > 535,91	Totaal
<65	< € 21.025	7	4	48	59
	>= € 21.025	0	0	4	4
>=65 jaar	< € 21.100	0	1	5	6
	>= € 21.100	0	0	1	1
Subtotaal		7	5	58	70
2-persoenen		Huur <= 374,44	Huur 374,45 t/m 535,91	Huur > 535,91	Totaal
<65	< € 28.550	0	2	1	3
	>= € 28.550	0	0	6	6
>=65 jaar	< € 28.725	0	0	0	0
	>= € 28.725	0	0	2	2
Subtotaal		0	2	9	11
>=3 personen		Huur <= 374,44	Huur 374,45 t/m 574,35	Huur > 574,35	Totaal
<65	< € 28.550	0	0	0	0
	>= € 28.550	0	0	0	0
>=65 jaar	< € 28.725	0	0	0	0
	>= € 28.725	0	0	0	0
Subtotaal		0	0	0	0
	onbekend	0	0	0	0
Totaal		7	7	67	81

SSH heeft in 2014 alle 81 woningen die via Woningnet werden aangeboden verhuurd aan kandidaten met een inkomen onder € 34.678.

Rotterdam

Op 31 mei 2013 heeft de SSH acht studentencomplexen gekocht van Vestia en het beheer overgenomen van een complex van de Erasmus Universiteit Rotterdam (EUR). Het ging om in totaal 1.515 verhuureenheden, ruim 90 parkeerplaatsen en zeven bedrijfspanden. Vanaf 1 januari 2014 is de SSH van start gegaan in Rotterdam.

Short Stay

Ongeveer 900 kamers en woningen zijn gereserveerd door samenwerkingspartners voor de huisvesting van internationale studenten. Met de volgende partijen werkt de SSH samen:

- Erasmus Universiteit Rotterdam (EUR)
- Hogeschool Rotterdam (HR) Rotterdam School of Management BV. (RSM)
- Hogeschool InHolland
- Institute for Housing and Urban Development Studies (IHS)
- Stichting Studentenhuisvesting Curacao
- Kabinet van Aruba
- AIESEC
- S4
- Sint Franciscus Gasthuis SFG

Samenwerkingsovereenkomst Erasmus Universiteit

In juni zijn de SSH en Erasmus Universiteit een samenwerking overeengekomen om de huisvesting van jaarlijks 500 internationale studenten voor de komende 10 jaar te waarborgen. De SSH is hiermee *preferred supplier* van de Erasmus Universiteit en ontwikkelingspartner voor studentenhuisvesting. In de zomerperiode heeft de SSH Rotterdam bijna 1.200 buitenlandse studenten gehuisvest voor vier weken in

haar Short Stay-bezit voor de Erasmus University Games 2014.

Reguliere verhuur

De SSH heeft met de aankoop van de acht studentcomplexen ook een stap gezet in de reguliere verhuur in Rotterdam. De reguliere woonruimte wordt aangeboden via de eigen website: www.sshxl.nl. Er zijn in 2014 in totaal 248 nieuwe SSH-contracten afgesloten met reguliere huurders. De leegstand tussen oplevering van de wooneenheid door Vestia aan de SSH en de dag van verhuur is na juni significant afgenomen. Dit komt door het aantrekken van een fulltime verhuurmedewerker en het feit dat de SSH steeds bekender werd op de Rotterdamse markt.

Over-en-weerbeheer

Bij de aankoop is ervoor gekozen om Vestia het beheer te laten doen over haar nog zittende huurders in SSH-bezit en pas bij mutatie de wooneenheid aan de SSH over te dragen en aan de andere kant voerde de SSH het beheer uit over de Short Stay-eenheden in bezit van Vestia (ongeveer 300 eenheden). Om deze samenwerking operationeel goed te laten verlopen was veel afstemming nodig tussen beide partijen.

Onderhoud

Het aangekochte vastgoed ligt op populaire locaties (Campus Woudenstein, Kralingen, Scheepvaartkwartier en Wilhelminapier) en is populair bij studenten. In 2014 is begonnen met een inventarisatie van de onderhoudsstaat van de panden. Bij een aantal panden bleek er sprake te zijn van achterstallig onderhoud. Verbeteringsmaatregelen zijn opgenomen in het planmatig onderhoud in 2015.

Zwolle

Per 1 januari 2014 is de samenwerking tussen de SSH en Zwolse corporaties van start gegaan. Voorheen fungeerde De Woningzoeker als zoekportaal voor studenten die woonruimte zoeken in Zwolle. Met ingang van 1 januari biedt de SSH dit portaal. De Zwolse corporaties deltaWonen, Openbaar Belang en SWZ adverteren hun vrijkomende kamers op de website van de SSH: www.sshxl.nl. Openbaar Belang en SWZ handelen verder de toewijzing van de kamers af, maar met deltaWonen gaat deze samenwerking een stapje verder: de SSH verhuurt de studentenkamers en –woningen namens deltaWonen. Samen met deltaWonen werkte de SSH daarnaast nog aan het nieuwbouwproject Talentenplein, een complex met 357 studentenwoningen. Er was zeer veel animo voor de woningen onder studenten. Deze woningen zijn gefaseerd verhuurd: de eerste bewoners trokken op 1 september 2014 in hun woningen en de laatste op 1 januari 2015.

In totaal verhuurt de SSH 939 studenteneenheden. 828 zijn bestemd voor reguliere verhuur, 111 zijn gereserveerd voor ShortStay-verhuur door:

- Hogeschool Windesheim
- Hogeschool Windesheim Honours College

Tilburg

De SSH werkt vanaf 2013 samen met de Tilburgse corporatie TBV Wonen. Namens TBV Wonen verhuurt de SSH 705 kamers en woningen in TalentSquare en 71 parkeerplekken. De 250 kamers in het complex zijn gereserveerd door Tilburg University. De 455 appartementen in het complex worden via het reguliere aanbod verhuurd op de website van de SSH. Het is een populaire woonplek onder de Tilburgse studenten, alle woningen worden daarom zonder moeite verhuurd. Ook de buitenlandse studenten blijven graag in dit complex wonen; het komt regelmatig voor dat zij verhuizen van hun Short Stay-kamer naar een reguliere woning.

Maastricht

De SSH werkt vanaf 2012 samen met Teikyo Europe BV, een van oorsprong Japanse universiteit met vestigingen in de hele wereld. De organisatie heeft een aantal panden in Maastricht en regelde voorheen huisvesting voor buitenlandse studenten zelf. Dit is nu overgenomen door de SSH. In het M-gebouw

verhuurt de SSH 130 kamers. De kamers zijn volledig gemeubileerd en worden via het reguliere aanbod verhuurd aan met name buitenlandse studenten.

Algemeen

Inrichting woonruimte Short Stay

Samen met Kences zijn de onderhandelingen gevoerd met InStyle, de leverancier van de inrichting van de ShortStay-kamers en ShortStay-woningen. De onderhandelingen hebben geleid tot een verdere aanscherping van de prijzen die we betalen voor de inrichting en tot een vastgesteld pakket aan inventaris.

Bewonersbetrekkingen

De SSH betreft al vele jaren haar huurders bij het beheer en beleid van de organisatie. Over algemene beleidszaken overlegt de SSH met BoKS (Bewonersoverleg Koepel SSH). BoKS behandelt complex-overstijgende zaken die alle huurders van de SSH aangaan, zoals huurverhoging, langetermijnbeleid en het faciliteren van bewonersvertegenwoordigingen. In de overleggen die in 2014 plaatsvonden tussen de SSH en BoKS kwamen ook diverse onderwerpen uit het ondernemingsplan van de SSH aan de orde. In de vergaderingen van 2014 is er veel aandacht besteed aan de uitbreiding van de SSH in andere Nederlandse steden, naast duurzaamheid en de teruggave van teveel door de SSH geïncasseerde energieheffing.

Overleg met bewonersorganisaties

Voor een goede dienstverlening naar huurders en een effectief sociaal- en technisch beheer van complexen, wil de SSH weten wat er speelt in en rondom de woning en de woonomgeving. De SSH overlegt om die reden regelmatig met de bewonersorganisaties op de wooncomplexen. Vaste overlegonderwerpen zijn het (dagelijks) onderhoud, het (sociaal) beheer, de woonomgeving/leefbaarheid, vandalismpreventie en dergelijke. Wanneer er geen bewonersorganisatie actief is, en er wel onderwerpen zijn waarvan de SSH de mening van de bewoners wil peilen, wordt er gebruik gemaakt van een bewonersenquête, bewonerspanel of complexschouwen.

Financiële ondersteuning

De SSH stelt jaarlijks een bedrag beschikbaar als financiële ondersteuning voor BoKS, Short Stay bewonersvertegenwoordiging ISHA en de bewonersorganisaties op de complexen.

Complexbeheerteams

De medewerkers bewonerszaken, technisch-beheerders en opzichters van de SSH werken nauw samen in een zogenaamd complexbeheerteam en hebben in die hoedanigheid diverse complexen, onder hun hoede. Naast het planmatig onderhoud, worden dagelijks onderhoud, bewonerszaken, leefbaarheid en veiligheid op de complexen gezamenlijk besproken. Dit betreft zowel de uitvoeringsmaatregelen die in een kalenderjaar zijn gepland als een inventarisatie op genoemde deelgebieden voor de komende jaren.

Voorlichting bewoners en woningzoekenden

Elke maand komen er meer dan 22.000 unieke bezoekers op onze site. Dit is hoger in vergelijking met het voorgaande jaar. Van de bezoekers is 67% een terugkerende bezoeker en 33% een nieuwe bezoeker. Het gemiddelde bezoek duurt 2 minuten en 36 seconden. In totaal schreven zich in 2014 11.077 nieuwe kamerzoekenden in.

Sitebezoek	2014	2013	2012	2011	2010
Aantal unieke bezoekers	264.112	238.274	215.597	215.340	261.780
Aantal bezoeken	775.838	692.362	639.059	755.113	810.563
Gem. aantal bezoeken per dag	2.126	1.897	1.746	2.069	2.220

Nieuwe website

In 2014 is de nieuwe website van de SSH gelanceerd. De site is het basisplatform voor de uitgebreide digitale dienstverlening van de SSH. Via het aanbod- en huurdersportaal Mijn SSH kan de student al zijn zaken online regelen met de SSH. Hij kan reageren op het beschikbare aanbod en met filmpjes en foto's een kijkje nemen in zijn toekomstige nieuwe huis. Via zijn persoonlijke pagina heeft hij toegang tot alle informatie die voor hem belangrijk is. Het geeft hem inzicht in zijn huurbetalingen en de huuropbouw, maar hij kan hier ook een plattegrond van zijn huis vinden. Als hij wil verhuizen kan hij hier de huur opzeggen. Volop gemak voor de huurder en efficiënter voor de SSH!

Aftersalesonderzoek nieuwe bewoners

De SSH maakt gebruik van de feedbackmethode van het bedrijf Feeddex. Feeddex heeft een klantwaarderingssysteem ontwikkeld dat wij gebruiken om de klanttevredenheid te meten van nieuwe bewoners. Wij vragen hun mening over:

- het product (de woonruimte en ligging);
- de prijs-kwaliteitverhouding van de woonruimte;
- dienstverlening (informatievoorziening en bereikbaarheid);
- persoonlijke service (klantvriendelijkheid, afhandeling van e-mails en serviceverzoeken).

Elke nieuwe bewoner, of bewoner die binnen ons woningbestand verhuist, krijgt het verzoek mee te werken aan een online enquête. De uitkomsten worden per kwartaal gerapporteerd en worden gebruikt als instrument om bepaalde aspecten van onze werkwijze continue te optimaliseren. Hierbij hanteren wij een norm, die wij elk jaar verhogen.

Uit de rapportages blijkt dat de bewoners zeer tevreden zijn over de SSH. De klantwaardering in het algemeen is gelijk gebleven met de beoordeling in 2013. Vooral de onderdelen product en persoonlijke service scoren hoog in 2014. Ook de overige onderdelen prijs-kwaliteitverhouding en dienstverlening scoren goed en rond de gestelde norm.

Geschillencommissie

De geschillencommissie van de SSH bestaat uit externe deskundigen en werkt onafhankelijk. De behandeling van een klacht door de geschillencommissie is gratis. De werkwijze en samenstelling van de geschillencommissie is vastgelegd in het Reglement Geschillencommissie SSH. De geschillencommissie behandelde in 2014 geen klachten.

Huur en huurbetalingen

Gemiddelde huurverhoging en de jaarlijkse huurverhoging

De gemiddelde huurverhoging voor de kamers en woningen in ons bezit was per 1 juli was 2,9%. De maximale huurverhoging in 2014 was 4%.

Bezwaar tegen de huurverhoging

Er is geen bezwaar aangetekend tegen de huurverhoging per 1 juli 2014.

Huromzet en achterstand

De bruto jaarhuur van alle kamers en woningen (van het eigen bezit van de SSH) bedroeg eind 2014 circa € 48,2 miljoen. De betalingsachterstand van zittende huurders was op dat moment 0,5%. De huurinkomsten uit de bedrijfspanden bedroegen eind 2014 € 3,3 miljoen. De betalingsachterstand was hier 6,78%.

Huurtoeslag

Huurders die voor huurtoeslag in aanmerking komen vragen de huurtoeslag rechtstreeks aan bij de Belastingdienst.

Automatische incasso

In 2014 betaalden 12.500 huurders (77%) de huur via automatische incasso. Bij dit percentage zijn de ShortStay-huurders buiten beschouwing gelaten. Voor de korte periode dat ze in Nederland zijn, kunnen ze moeilijk een rekening bij een bank openen en dus ook geen machtiging afgeven.

Ontruimingen

De kantonrechter heeft in het verslagjaar 28 keer de huurovereenkomst met een huurder ontbonden. In 8 gevallen is er ook daadwerkelijk ontruimd; in alle gevallen door een huurachterstand.

5. Organisatie

Personeelsbezetting op 31 december 2014

Eind 2014 bedroeg het aantal medewerkers in voltijdseenheden 92,58. Er is een aantal medewerkers dat gebruik maakt van ouderschapsverlof. Het totaal aantal voltijdseenheden komt hiermee op 99,81. Dit komt overeen met 104 medewerkers in dienst. Dit is een stijging van achttien (18) medewerkers ten opzichte van 2013. Hiervan zijn er 54 vrouwelijke en 50 mannelijke medewerkers. De personele bezetting over de afdelingen laat het volgende beeld zien:

	<u>man</u>	<u>vrouw</u>
Fulltime vast in dienst	31	16
Parttime vast in dienst	7	26
Fulltime tijdelijk in dienst	9	7
Parttime tijdelijk in dienst	3	5

Arbo/Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim in 2014 bedroeg 4,5%. Daarmee is het ziekteverzuim over 2014 ten opzichte van 2013 (3,75%) gestegen. Deze stijging is voornamelijk veroorzaakt door een toename van het langdurig verzuim. Het langdurig verzuim bedroeg 3,4% in 2014 ten opzichte van 2,25% in 2013. Bij het langdurig verzuim is als zodanig geen relatie gevonden met het werk. Het lang verzuim is voor 2014 de hoofdoorzaak van het totale verzuimcijfer gebleken. Uiteraard probeert de organisatie, binnen de grenzen van hetgeen mogelijk is, dit zo veel mogelijk terug te dringen. Er is blijvende aandacht vanuit de organisatie en de collega's.

De SSH is aangesloten bij ArboNed, deze arbodienst heeft een landelijke dekking. Medewerkers in elke stad waarin de SSH actief is kunnen terecht bij vestigingen van ArboNed. De SSH heeft een actief ziekteverzuimbeleid en begeleidt arbeidsongeschikte medewerkers in samenwerking met de leidinggevende, de bedrijfsarts en de afdeling P&O. De begeleiding is in 2014 waar nodig geïntensiveerd om frequent verzuim te beperken en langdurig ziekteverzuim te voorkomen. De SSH schakelt regelmatig de bedrijfsarts in voor advies en begeleiding. Medewerkers kunnen ook uit eigen beweging een afspraak maken om advies in te winnen bij de bedrijfsarts.

Interactie personeel

Openhaardgesprekken

Van medewerkers wordt verwacht dat zij betrokkenheid tonen en een bijdrage leveren aan de doelstellingen van de SSH. Collega's van verschillende afdelingen worden uitgenodigd voor een openhaardgesprek, een mogelijkheid om diverse onderwerpen te bespreken met de directeur. Vragen over beleid en standpunten worden informeel door de directeur toegelicht.

Topoverleg

Een aantal keren per jaar wordt er een Topoverleg georganiseerd. Dit is een personeelsbijeenkomst waarin presentaties gegeven worden van onderwerpen die voor de SSH en haar medewerkers van belang zijn.

PV

De SSH heeft een actieve personeelsvereniging. De PV heeft in 2014 meerdere activiteiten georganiseerd.

Personeelsfaciliteiten

De SSH vindt gezondheid en een prettige werkomgeving belangrijk. Eenmaal per kwartaal kan iedere medewerker zich aanmelden voor een stoelmassage tegen een kleine eigen bijdrage. Elke maand wordt op de afdelingen 'werkfruit' afgeleverd. De SSH stimuleert medewerkers om gebruik te maken van fiscaal voordelige fietsregeling voor woon-werkverkeer. De SSH maakt sporten aantrekkelijker met een bedrijfsfitnessovereenkomst met een landelijke keten sportscholen.

Ondernemingsraad

Het afgelopen jaar was, net als voor de hele organisatie, een druk jaar voor de Ondernemingsraad. De (werk)druk(te) was dan ook een speerpunt van de Ondernemingsraad. Binnen onze organisatie is er sinds 2013 sprake van een sterk toegenomen werkdruk in verband met de uitbreiding van het werkgebied van de SSH. Halverwege dat jaar heeft de Ondernemingsraad een memo naar de bestuurder gestuurd over deze

werkdruk. Deze heeft hierop de problematiek serieus opgepakt en allerlei maatregelen genomen om de werkdruk te verlichten. De Ondernemingsraad heeft hierbij in 2014 de vinger aan de pols gehouden en iedere maand uitgebreid geïnformeerd naar de stand van zaken betreffende de werkdruk binnen de SSH.

Naast dit speerpunt was de Ondernemingsraad in 2014 druk met onderstaande punten:

- **Adviesaanvraag business units**
De Ondernemingsraad en de bestuurder zijn druk geweest met de adviesaanvraag om business units te vormen in de steden waarin de SSH actief is. Uiteindelijk heeft de bestuurder besloten niet over te gaan tot het vormen van business units. De vele gesprekken met de bestuurder over de vorming van Business Units hebben veel constructiefs opgeleverd. Het actief kijken naar de manier waarop binnen de SSH gewerkt wordt heeft veel inzichten opgeleverd voor en door de hele organisatie.
- **Splitsing Team Technisch Beheer en Team Dagelijks Beheer**
Na enkele jaren samen één groot team te zijn geweest, is in 2014 besloten deze teams op te splitsen. Team Technisch Beheer ging verder als apart team. De beheerders en medewerkers bewonerszaken uit Team Dagelijks Beheer zijn gaan werken in Team Kamers en Team Woningen in Utrecht. De Ondernemingsraad heeft bij dit hele proces vinger aan de pols gehouden samen met de betreffende medewerkers en de bestuurder.
- **Advies over de start in Groningen**
De Ondernemingsraad heeft een positief advies gegeven over de start van de SSH in Groningen. Dit is naar tevredenheid van de Ondernemingsraad gebeurd: na een gedegen voorbereiding is de SSH in Groningen per januari 2015 zonder veel problemen aan de slag gegaan.
- **Afspraak over het intern uitzetten van vacatures**
De OR heeft een afspraak gemaakt met de bestuurder over het intern uitzetten van vacatures.
- **Integriteit van het managementteam**
Het managementteam heeft haar eigen integriteit laten toetsen door een onafhankelijke partij. De Ondernemingsraad was – als spreekbuis van het personeel – een klankbord. Dit leverde een vruchtbaar gesprek tussen het MT en de Ondernemingsraad op. Het personeel heeft hiervan een verslag gekregen.
- **Nieuwe vertrouwenspersoon**
De Ondernemingsraad heeft in 2014 ingestemd met de aanstelling van een nieuwe vertrouwenspersoon binnen de organisatie: Marco Boereboom.

Samenstelling Ondernemingsraad

In 2014 heeft de Ondernemingsraad een extra lid geworven: Lennard Voorberg. De Ondernemingsraad bestond in 2014 uit Noortje van den Broek (voorzitter), Sanne van den Berg, Annette Meesters, Lexan Pieterse en Lennard Voorberg.

De SSH heeft door de uitbreiding van het werkgebied inmiddels meer 100 medewerkers. Dit maakt het toevoegen van een extra OR-lid wenselijk en noodzakelijk. De OR zal deze actief gaan werven in 2015.

6. Financieel beheer

Resultaatontwikkeling

Het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen over 2014 bedraagt negatief € 12.822.000 (2013: negatief € 24.062.000).

In onderstaand overzicht vergelijken we het resultaat 2014 met dat van 2013. De posten die een belangrijke afwijking vertonen, worden hierna nader toegelicht.

Resultatenanalyse (in miljoenen euro)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Huren en vergoedingen	50,4	42,7
Overige bedrijfsopbrengsten	13,1	11,4
Totaal bedrijfsopbrengsten	<u>63,5</u>	<u>54,1</u>
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>		
Afschrijvingen/waardeveranderingen	24,4	36,2
Salarissen en sociale lasten	6,6	5,6
Lasten onderhoud	7,5	5,1
Overige bedrijfslasten	25,5	21,2
Totaal bedrijfslasten	<u>64,0</u>	<u>68,1</u>
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>		
	<u>-/- 0,4</u>	<u>-/- 14,0</u>
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>		
Rentebaten	0,1	0,1
Rentelasten	12,5	10,2
Resultaat voor belastingen	<u><u>-/- 12,8</u></u>	<u><u>-/- 24,1</u></u>

Huren en vergoedingen

De huren en vergoedingen zijn toegenomen met € 7,7 miljoen. Deze toename kwam als volgt tot stand:

• Reguliere huurverhoging per 1 juli	1,0
• Opleveringen en aankoop projecten	2,9
• Aanbieden breedband internet	0,6
• Uit exploitatie nemen van tijdelijke wooneenheden	-/- 0,3
• Toename voorschotten servicekosten	2,8
• Andere redenen, zoals harmonisatie ineens bij bewonersmutatie	<u>0,7</u>
Totaal	<u><u>7,7</u></u>

De oplevering van nieuwe projecten betreft voor het grootste gedeelte de overname van 1.415 eenheden van Vestia Stadswonen Rotterdam. In 2014 waren deze eenheden een vol jaar in exploitatie tegenover 7 maanden in 2013.

Overige bedrijfsopbrengsten

De hogere overige bedrijfsopbrengsten bestaan uit:

• Hogere opbrengsten Short Stay	0,2
• Hogere opbrengsten (tijdelijk) beheer	1,1
• Overige posten, per saldo	<u>0,4</u>
Totaal	<u>1,7</u>

Afschrijvingen/waardeveranderingen

Deze post ad € 24,4 miljoen is als volgt te specificeren:

• Afschrijvingen sociaal vastgoed in exploitatie	13,8	
• Afschrijving op inventaris gemeubileerde verhuur	0,8	
• Afschrijving op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>0,2</u>	
Subtotaal afschrijvingen		14,8
• Onrendabele investeringen onderhanden projecten		9,3
• Overige waardeveranderingen sociaal vastgoed		1,3
• Niet gerealiseerde waardeveranderingen commercieel vastgoed		-/- 1,0
Totaal		<u>24,4</u>

Onder de post 'Onrendabele investering onderhanden projecten' is de verwachte onrendabele top opgenomen van de (onderhanden) projecten Johanna, Aurora, De Trip, Startblok en Buenos Aires, allen in Utrecht en het Talentenplein in Zwolle.

Salarissen en sociale lasten

De stijging van de post Salarissen en sociale lasten wordt voor € 0,4 miljoen veroorzaakt door de inhuur van tijdelijke invalkrachten. Daarnaast zijn per 1 januari 2014 de medewerkers van het team Rotterdam van Vestia overgenomen en bij de SSH in de personeelsadministratie opgenomen. Dit levert een toename van de post salarissen op met € 0,5 miljoen. De rest ad € 0,1 miljoen betreft autonome loonstijgingen.

Lasten onderhoud

De specificatie luidt:

• Planmatig onderhoud	5,2
• Dagelijks onderhoud, incl. mutatie- en contractonderhoud	1,7
• Uitgaven leefbaarheid	<u>0,6</u>
Totaal	<u>7,5</u>

De stijging van de post onderhoud ten opzichte van 2013 met € 2,4 miljoen komt nagenoeg volledig voor rekening van het, conform de meerjarenbegroting uit te voeren, cyclisch planmatig onderhoud (€ 2,3 miljoen).

Overige bedrijfslasten

De hogere overige bedrijfslasten ad € 4,3 miljoen bestaan uit:

• Hogere kosten servicekosten	1,9
• Hogere verhuurdersheffing/seneringssteun	1,2
• Hogere kosten (tijdelijk) beheer	0,8
• Hogere belastingen/verzekeringen	0,3
• Hogere kosten algemeen beheer	0,2
• Lagere lasten Short Stay	-/- 0,2
• Overige posten, per saldo	<u>0,1</u>
Totaal	<u>4,3</u>

Financiële continuïteit

Het vigerende ondernemingsplan dateert uit 2011 en loopt tot en met 2015. In dit ondernemingsplan wordt uitgegaan van een aanzienlijke groei in het aantal verhuureenheden. Het plan zegt hierover: "De SSH breidt haar voorraad in acht jaar uit met 3.000 tot 6.000 eenheden waarvan 3.500 in Utrecht en 2.500 elders, en waarvan 3.500 in eigendom en 2.500 beheerd worden voor derden". Dit is een ambitieuze doelstelling, maar noodzakelijk als je ziet dat de vraag naar kwalitatief goede en betaalbare huisvesting voor studenten en starters nog steeds toeneemt.

Per het 1^e kwartaal 2015 is de realisatie ten opzichte van het ondernemingsplan als volgt:

Ondernemingsplan versus realisatie (op basis van reeds gerealiseerde projecten/projecten in voorbereiding)									
	Ondernemingsplan			Gerealiseerd/Begroting 2015-2024			Nog te realiseren		
	Utrecht	Elders	Totaal	Utrecht	Elders	Totaal	Utrecht	Elders	Totaal
Eigendom	2.000	500	2.500	1.262	1.583 ¹	2.845	0	0	0
Beheer	500	2.000	2.500	762	3.140 ²	3.902	0	0	0
Totaal SSH	2.500	2.500	5.000	2.024	4.723	6.747	0	0	0
Jebber	1.000	0	1.000	615	0	615	385	0	385
Beheer	0	0	0	311	0	311	-311	0	-311
Totaal	3.500	2.500	6.000	2.950	4.723	7.673	74	0	74

¹ wordt voornamelijk gevormd door de overname van 1.417 eenheden van Vestia Rotterdam
² wordt voornamelijk gevormd door het in beheer nemen van 1.455 eenheden in Groningen

Het overzicht laat zien dat we eind 2014, met de onderhanden projecten, de doelstellingen uit het ondernemingsplan al volledig hebben gerealiseerd. Hierbij is voldoende weerstandsvermogen en een positieve ontwikkeling van de operationele kasstromen cruciaal. Met andere woorden: de financiële continuïteit moet zowel op de korte als op de lange termijn gewaarborgd zijn. Om dit te bereiken zijn in het ondernemingsplan een aantal concrete financiële doelen opgenomen zoals, verruiming van de huurinkomsten, terugdringen van de bedrijfslasten met 20% en temporisering van de stijging van de onderhoudskosten. De werkelijke ontwikkeling van de huuropbrengsten en de exploitatielasten over 2014 en het 1^e kwartaal 2015 laten zien dat we ook ten aanzien van deze voornemens op koers liggen.

De positieve kasstroom van de SSH wordt echter negatief beïnvloed door de verhuurdersheffing van de centrale overheid en de saneringsbijdrage aan het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV). Er bestaat dan weliswaar een vrijstelling verhuurdersheffing voor kamers, maar desondanks hebben we in 2014 een bedrag aan sectorspecifieke heffingen betaald van € 2,5 miljoen (€ 1,1 miljoen saneringssteun en € 1,4 miljoen verhuurdersheffing). De komende jaren loopt dit bedrag op tot € 2,8 miljoen; geld dat niet inzetbaar is voor de eigen volkshuisvestelijke taken. De operationele kasstromen zullen hierdoor vanzelfsprekend minder worden, maar naar verwachting voldoende van omvang blijven om de ambities uit het ondernemingsplan waar te maken.

In onderstaand overzicht is de ontwikkeling van de operationele-, investerings- en financieringskasstroom voor de komende 5 jaar weergegeven. In het overzicht zijn de reeds gecontracteerde leningen meegenomen.

(x € 1.000)	2015	2016	2017	2018	2019	Totaal
Operationeel	4.447	5.442	11.199	10.857	13.570	45.515
Investering	-44.356	-25.191	-24.385	-9.649	-8.581	-112.162
Financiering	9.078	-5.676	-20.932	-7.937	-15.944	-41.411
Totaal	-30.831	-25.425	-34.118	-6.729	-10.955	-108.058

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de SSH voor de komende vijf jaar voor ongeveer € 108 miljoen aan additionele financiering moet aantrekken.

De kaders voor het aantrekken van deze financiële middelen staan onder meer in het treasury-statuuat dat dateert uit 2013. De treasurydoelstellingen staan in een treasury-jaarplan, dat elk jaar herzien wordt. De doelstellingen van treasury zijn onder andere het waarborgen van voldoende liquiditeit op korte en lange termijn en het beheersen van renterisico's.

In de volgende onderdelen zijn gegevens opgenomen over borgbaarheid door het WSW, de beheersing van de renterisico's, de ontwikkeling van het volkshuisvestelijk vermogen, de liquiditeit en de financiering. Deze gegevens zijn ontleend aan de begroting 2015 en de meerjarenbegroting 2016 – 2024.

Financierbaarheid

Vanaf 2014 baseert het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) de jaarlijkse beoordeling van de financiële positie en het risicoprofiel van iedere deelnemer op een nieuw beoordelingskader.

Bij dit beoordelingsproces wordt onder meer gebruik gemaakt van de jaarlijkse opvraag van dPi (prognose gegevens) en dVi (verantwoording). De jaarlijkse risicobeoordeling leidt tot een risicoclassificatie waarbij de corporatie wordt ingedeeld op basis van de geborgde leningen en de kans op aanspraak (risicoscore).

De risicoscore is een interne rating gebaseerd op de rating methodologie van Standard en Poor's (S&P). De uitkomsten van het beoordelingsproces moet leiden tot het vaststellen van de borgbaarheid en het borgingsplafond. Bij de beoordeling van corporaties kijkt het WSW naar de Business Risk en de Financial Risk. Bij de Business Risk gaat het om elementen als de strategische keuzes omtrent vastgoed, het systeem van beheersen van risico's door de corporatie en specifiek de financiering. Bij de Financial Risk wordt gekeken naar de korte en lange termijn kasstromen, de balans en het onderpand van de corporatie. Het WSW gaat hierbij uit van 5 beoordelingsratio's, te weten: Interest Coverage Ratio (ICR), Debt Service Coverage Ratio (DSCR), Loan-To-Value (LTV), Solvabiliteit en Dekkingsratio.

De uiteindelijke uitkomst van de risicoclassificering is bepalend voor de duur van de facilitering en het type facilitering dat wordt toegekend. Op basis van de risicobeoordeling en het toegekende borgingsplafond bepaalt het WSW tot welk niveau de schuldpositie van de SSH mag groeien. Bij een daadwerkelijk borgingsverzoek voor een lening verifieert het WSW of onder de gegeven omstandigheden van dat moment, borging verantwoord is.

Uitkomsten voor de SSH

In juli 2014 hebben wij van het WSW een voorlopig oordeel ontvangen op basis van de Financial Risk ratio's. Het WSW heeft op basis van dPi2013 gesteld dat de SSH niet voldoet aan de LTV-norm en met een beperkte mate voldoet aan de DSCR. De oorzaak van de te hoge LTV is dat voor in aanbouw zijnde projecten reeds financiering is aangetrokken (Loan), maar waar nog geen bezit (Value) tegenover staat. De komende tijd zal dit bezit op de balans komen en daarmee de LTV verbeteren.

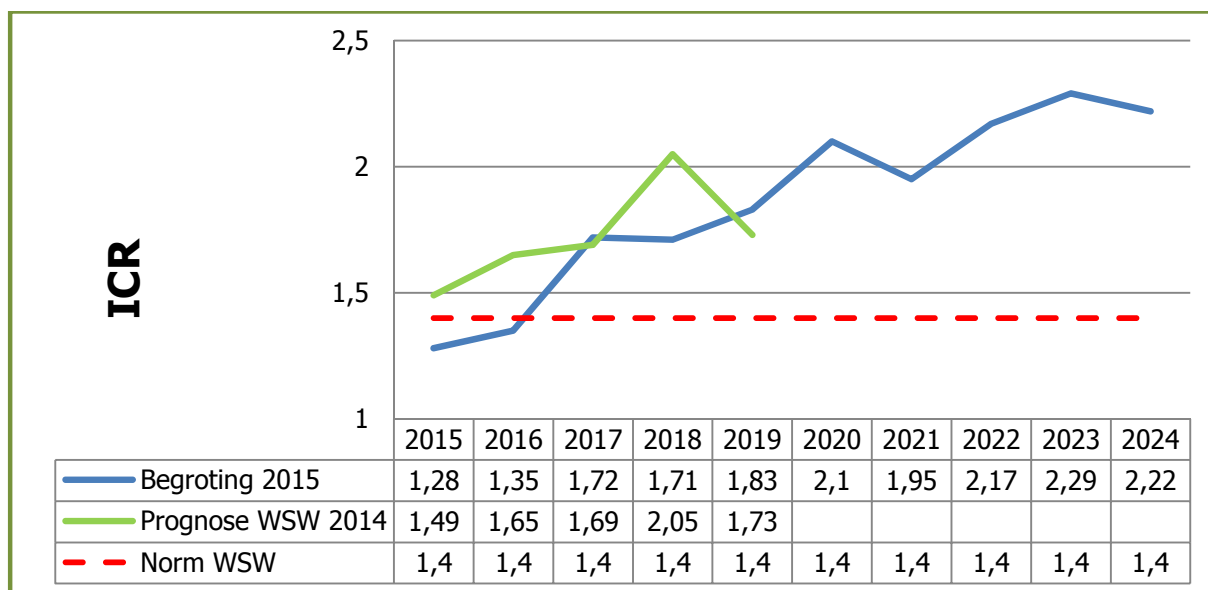
De geringe marge binnen de DSCR komt voort uit het feit dat de DSCR berekend wordt aan de hand van bepaalde normen door het WSW, waaronder een norm voor onderhoud. Studentenhuisvesting wijkt in de praktijk dusdanig af van deze gehanteerde norm dat de DSCR hierdoor negatief uitvalt. Dit is, samen met andere corporaties voor studentenhuisvesting, kenbaar gemaakt bij het WSW/CFV.

Tussen juli en december 2014 heeft het WSW een integrale beoordeling uitgevoerd aan de hand van Financial risks en Business risks. Ten tijde van het samenstellen van de jaarrekening 2014 hadden wij de conceptbrief van het WSW ontvangen. De bevindingen leidde niet tot verrassingen.

Op basis van de jaarrekening over 2014 en de (meerjaren)begroting 2015 – 2024, wordt onderstaand inzicht gegeven in de verwachte ontwikkeling van de ratio's en worden deze afgezet tegen de norm van het WSW. Hierbij is nog geen rekening gehouden met een eventuele aanpassing van de norm voor de DSCR.

Interest Coverage Ratio (ICR)

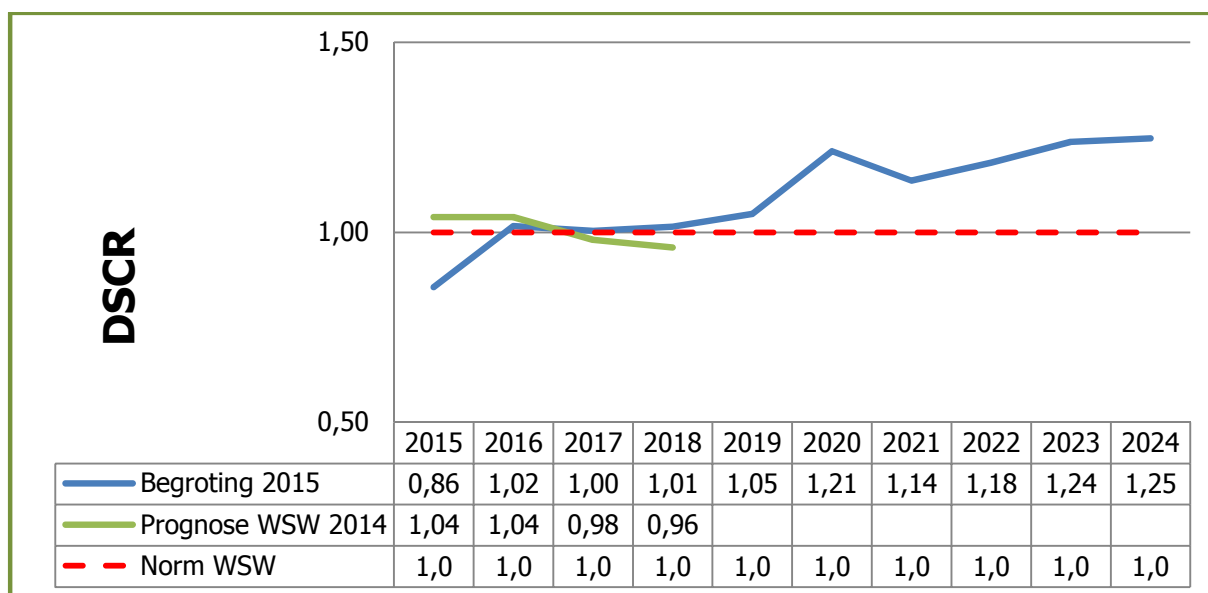
De ICR geeft inzicht in de renteverdien capaciteit. Bij dit ratio wordt de kasstroom uit operationele activiteiten afgezet tegen de rente-uitgaven op het vreemd vermogen. De ontwikkeling van de ICR ziet er als volgt uit:



In 2015 en 2016 komt de ICR naar verwachting onder de norm van het WSW uit. Dit is een gevolg van geplande groot-onderhoudsactiviteiten aan het IBB-complex in die jaren. De jaren daarna blijft deze ratio, als gevolg van gestaag toenemende operationele kasstroom, ruim boven de norm.

Debt Service Coverage Ratio (DSCR)

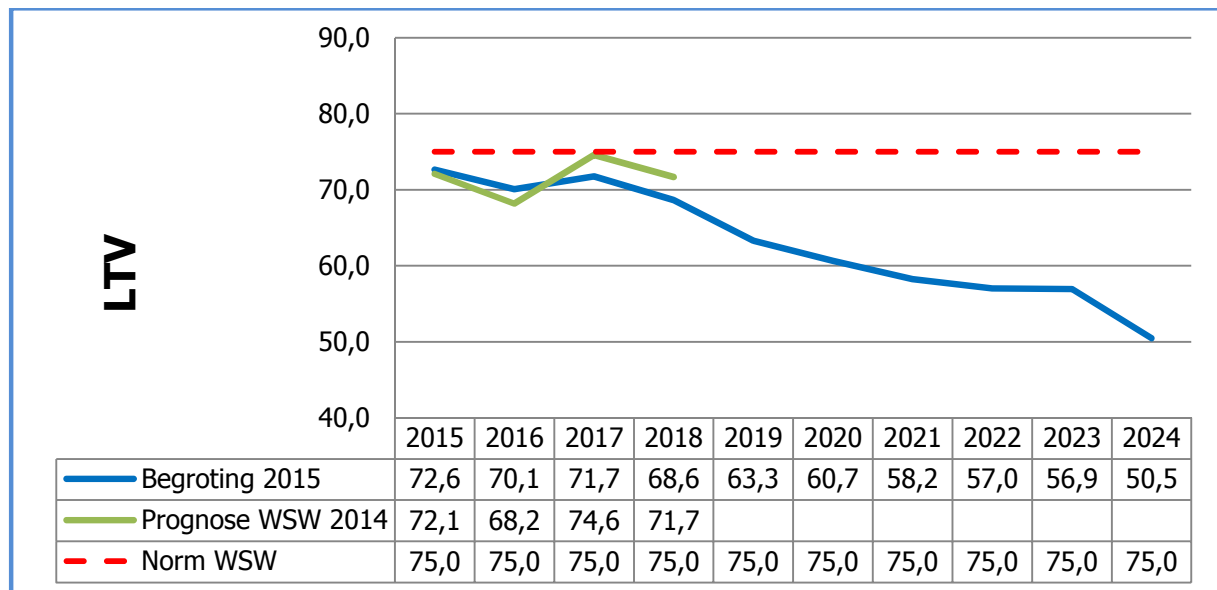
De DSCR geeft inzicht in de aflossingsverdienencapaciteit, waarbij de operationele kasstroom wordt afgezet tegen de rente-uitgaven op het vreemd vermogen plus een theoretische aflossing. Die aflossing wordt gebaseerd op de restant levensduur van het woningbezit. De ontwikkeling van de DSCR ziet er als volgt uit:



Naar verwachting beweegt de DSCR zich in de jaren 2015 t/m 2018 rond de ondergrens van 1,0. Dit is mede een gevolg van het geplande (groot) onderhoud aan het IBB complex. Vanaf 2019 is weer een gestaag stijgende lijn te zien.

Loan-To-Value (LTV)

De LTV geeft de verdien capaciteit van de woningen (bedrijfswaarde) aan ten opzichte van het vreemd vermogen. De ontwikkeling van de LTV ziet er als volgt uit:

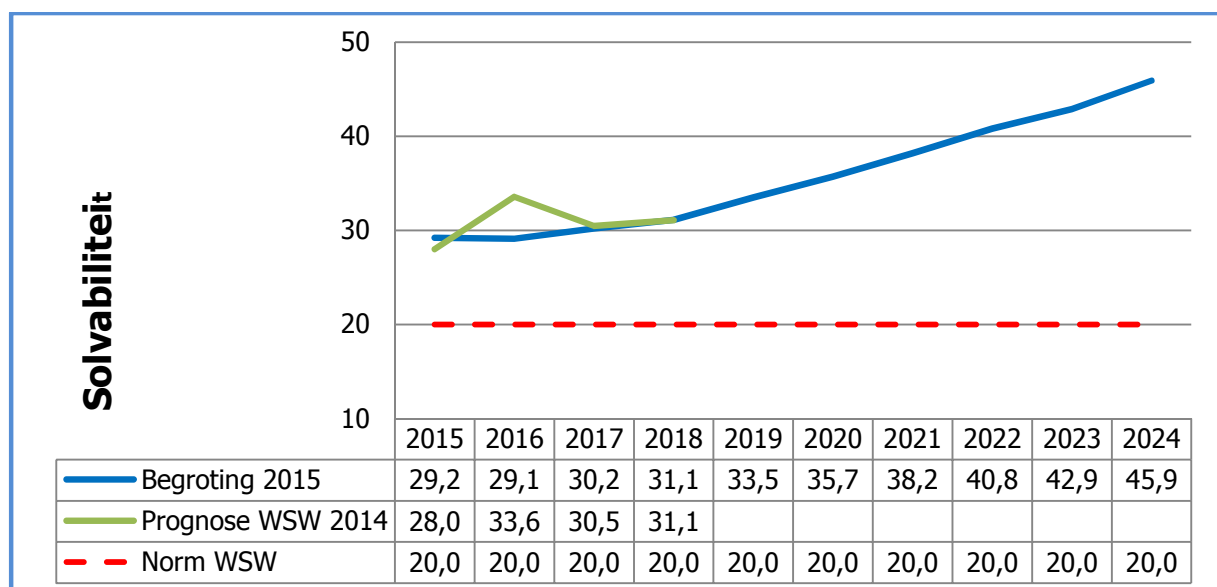


De eerstkomende jaren zal de LTV zich bewegen rond de kritische grens van 75%. Dit komt doordat de SSH in die jaren nog fors investeert in nieuwbouw van studenten- en starterswoningen. Deze toename wordt voor het grootste gedeelte gefinancierd met vreemd vermogen. Na 2018 verwachten we een consolidatie in het aantal verhuureenheden. De operationele kasstroom zal dan ondermeer worden aangewend voor aflossing van bestaande leningen. Dit heeft een verbetering van de LTV tot gevolg.

Solvabiliteit

De solvabiliteitsratio geeft de verhouding weer tussen het eigen vermogen en het totaal vermogen en geeft de mate aan waarin de SSH in staat is aan haar lange termijn verplichtingen te voldoen.

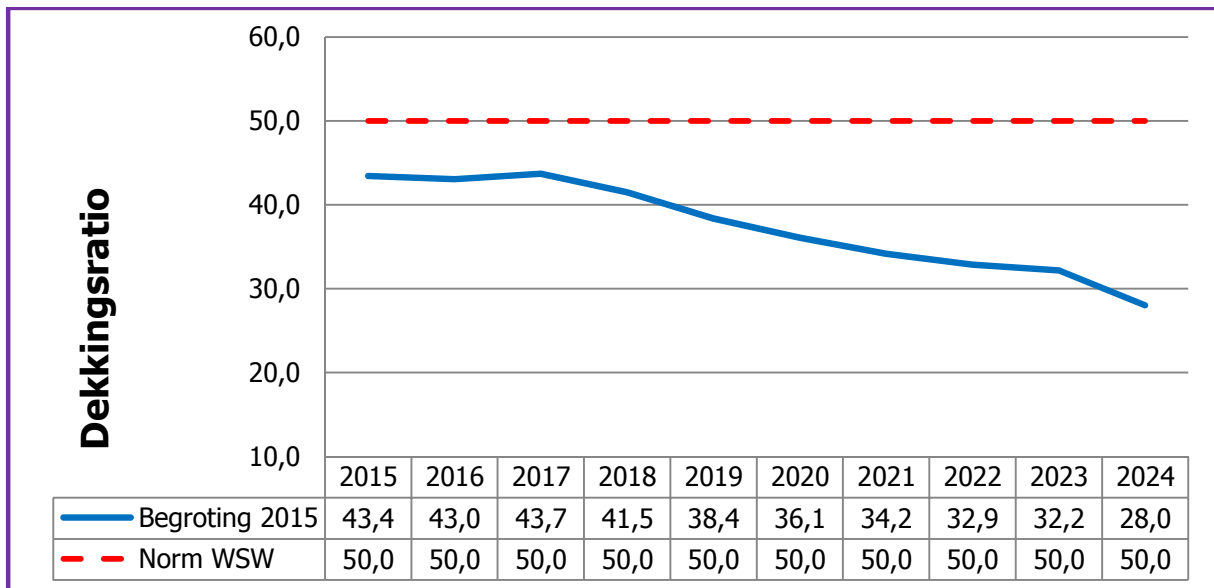
De ontwikkeling is als volgt:



Uit de grafiek blijkt dat er de komende jaren met betrekking tot de solvabiliteit geen problemen zijn te verwachten.

Dekkingsratio

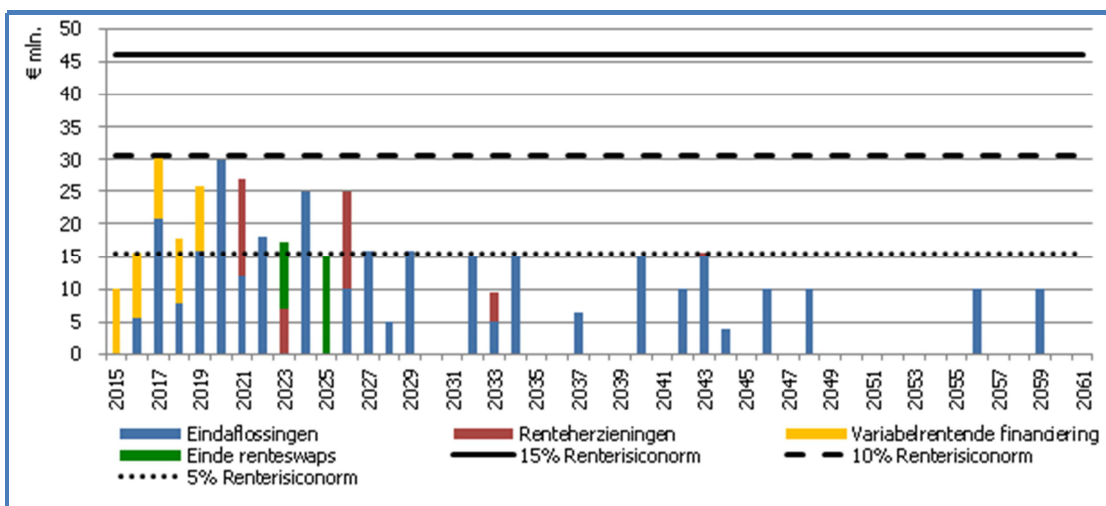
De dekkingsratio geeft de zekerheidswaarde aan en wordt uitgedrukt in de verhouding tussen de schuldrestant van door het WSW geborgde leningen en de WOZ-waarde van het ingezette onderpand.



Het lijkt er op dat de waardeontwikkeling van vastgoed de grootste daling achter de rug heeft. We zien sinds vorig jaar weer een voorzichtig herstel van de markt. Bij de ontwikkeling van de dekkingsratio is voor de komende jaren uitgegaan van een stijging van de WOZ-waarde met de inflatie. Het schuldrestant van de leningen zal na 2018 aflopen als gevolg van aflossingen, wat een positief effect heeft op de dekkingsratio.

Beheersing renterisico

Naast het veiligstellen van de financierbaarheid is de beheersing van het renterisico een belangrijke taak voor het waarborgen van financiële continuïteit. Wij willen het renterisico zodanig spreiden, dat er een evenwichtig verloop ontstaat en dat we goed kunnen inspelen op ontwikkelingen op de kapitaalmarkt. Met name door (onzekere) investeringen in nieuwbouw en aankoop van verhuureenheden, ontstaat er een aanzienlijk bedrijfseconomisch renterisico. Over het algemeen wordt dit risico niet ingedekt voordat meer zekerheid bestaat over deze projecten. Het WSW definieert het renterisico als de jaarlijkse eindaflossing van leningen, vermeerderd met de renteherzieningen in enig jaar, verminderd met geormerkte beleggingen en al geborgde nieuw aangetrokken financiering. Dit renterisico mag maximaal 15% van de restant hoofdsom van de leningenportefeuille bedragen.



Ontwikkeling volkshuisvestelijk vermogen

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) geeft als bijlage bij haar jaarlijkse toezichtbrief, een overzicht van enkele financiële kengetallen. Een van deze kengetallen is de ontwikkeling van het volkshuisvestelijk vermogen. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de door de SSH aangeleverde prognosegegevens 2014 - 2018. Het CFV zet het volkshuisvestelijk vermogen af tegen de door het Fonds noodzakelijk geachte vermogensbuffer. De wijze waarop deze waarden worden bepaald, wordt ontleend aan de Beleidsregels 2014. In oktober 2014 heeft de SSH de toezichtbrief 2014 van het CFV ontvangen. Volgens het Fonds daalt het volkshuisvestelijk vermogen van circa 30% eind 2013 tot circa 27% in 2018. De noodzakelijk geachte vermogensbuffer blijft in die periode stabiel rond 20%. Dit betekent dat de vermogensbuffer tot en met 2018 wel beperkt afneemt maar blijft uitkomen boven de minimaal noodzakelijke grens.

De begroting 2015/meerjarenbegroting 2016 - 2024 is eind 2014 opgesteld op basis van onze *interne parameters* en met als uitgangspunt het ondernemingsplan 2012 – 2016.

Bij het bepalen van de resultaten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- *Huurverhoging (jaarlijkse aanpassing per 1 juli)*

2015	:	2,75%	eigen beleid (inflatie + 1,5%)
2016 t/m 2017	:	3,0%	eigen beleid (inflatie + 1,5%)
2018 t/m 2024	:	2,0%	beleid CFV

- *Huurderving in de exploitatierekening per jaar*

2014 t/m 2024	:	1,0%	eigen beleid
---------------	---	------	--------------

- *Stijging variabele lasten per jaar*

2015	:	1,25%	eigen beleid
2016 t/m 2024	:	2,0%	beleid CFV

- *Stijging onderhoudslasten*

2015	:	1,25%	eigen beleid OP
2016	:	2,0%	eigen beleid OP
2017 t/m 2024	:	3,0%	beleid CFV

- *Rentepercentage (10 jaars) gehanteerd voor financieringsbehoefte*

2015	:	2,5%	eigen beleid
2016	:	3,1%	eigen beleid
2017	:	3,7%	eigen beleid
2018	:	4,0%	eigen beleid
2019 t/m 2024	:	4,75%	beleid CFV

- *Verhuurdersheffing (per € 1.000 WOZ-waarde)*

2015	:	€ 4,49	beleid CFV
2016	:	€ 4,91	beleid CFV
2017 t/m 2023	:	€ 5,36	beleid CFV

- *Saneringsheffing (in een percentage van de jaarhuur)¹*

2015	:	0,0%	beleid CFV
2016	:	2,0%	beleid CFV
2017 t/m 2023	:	1,0%	beleid CFV

¹ Percentages ontleend aan de begroting 2015 van het CFV

Liquiditeit

Binnen de financiële structuur zijn naast de kapitaal- en vermogenscomponenten op lange termijn ook de middelen en verplichtingen op korte termijn van belang. De liquiditeit is de verhouding tussen de vlottende activa en de kortlopende schulden. Bij een goede liquiditeit kunnen we steeds voldoen aan onze korte termijnbetalingsverplichtingen. Een liquiditeit van groter dan één is voldoende. Ultimo 2014 (het betreft een momentopname) bedroeg de liquiditeit 0,5. De kort kredietfaciliteit bij de BNG is voldoende om de direct opeisbare schulden te voldoen. Indien noodzakelijk zal, bij een structureel tekort aan liquide middelen, lang vreemd vermogen worden aangetrokken om de liquiditeit te verbeteren.

Financiering

In het jaar 2014 is het schuldrestant van de langlopende leningen per saldo met circa € 22,3 miljoen toegenomen tot € 306 miljoen. Er werd een lening gestort van € 10 miljoen voor de financiering van in aanbouw zijnde projecten. De rentevergoeding bedraagt 3,9%. Daarnaast is er in 2014 een roll-over lening aangetrokken van € 15 miljoen eveneens voor projectfinanciering.

De reguliere aflossing bedroeg in het verslagjaar € 0,3 miljoen. Als gevolg van deze mutaties daalde het gemiddelde rentepercentage over de leningenportefeuille in het verslagjaar verder tot 3,7% (2013: 4,0%). In onderstaande tabel is zowel de storting in 2015 als de eindaflossingen en renteaanpassingen in de periode 2015-2016 opgenomen. Het betreft de renteaanpassingen *exclusief* de renteaanpassingen op roll-over leningen.

Datum	Lening	Type	Renteherziening	Eindaflossing	Storting
1-apr-2015	134	Fix	-	-	15.000
1-jun-2015	105	Fix	-	5.750	
1-mrt-2016	92	Fix	-	5.500	
Totaal			-	11.250	15.000

Derivaten

In het jaar 2011 hebben we drie derivatencontracten gesloten met ABN-Amro Bank. Deze derivaten, met een totale onderliggende waarde van € 40 miljoen, kennen geen eenzijdige voorwaarden als margin-calls, CSA's, breaks etc. De contracten zijn gesloten met als doel het afdekken van het zekere renterisico op het project 'De Trip' in Utrecht. De bouw van het project is gestart in het vierde kwartaal 2014. Aanvullend merken wij op dat rente-instrumenten (derivaten) overeenkomstig het treasury-statuut slechts ingezet mogen worden voor afdekking van renterisico's. In onderstaand overzicht zijn de modaliteiten van de derivaten opgenomen.

Hoofdsom	Type	Start	Eind	SSH betaalt	SSH ontvangt	Opmerking
€ 10,0 mln	Swap	1-jul-'13	1-jul-'23	3,0200%	3M Euribor	Gekoppeld aan LVH
€ 15,0 mln	Swap	2-jan-'14	2-jan-'24	3,1400%	3M Euribor	Gekoppeld aan LVH
€ 15,0 mln	Swap	1-jul-'14	1-jul-'25	3,2675%	3M Euribor	1)
€ 40,0 mln						

1) Op 31 december 2014 was de ingegane Swap per 1 juli 2014 nog niet gekoppeld omdat de bouw van het project de Trip, waarvoor de Swap was afgesloten, enige vertraging had ondergaan. Op 16 maart 2015 is de Swap gekoppeld aan een roll-over lening. De opslag op de 3-maands Euribor bedraagt 0,235%. De opnamedatum is 1 juli 2015.

Risicobeheersingssysteem Governance Code

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting en de Governance Code Woningcorporaties benadrukken het belang van een integraal risicobeheersingssysteem voor woningcorporaties. De SSH beheert haar risico's met het onderstaande instrumentarium.

Interne risicobeheersing

SSH opereert financieel volledig zelfstandig. Die zelfstandigheid houdt in dat op een verantwoorde manier met onze middelen moet worden omgegaan. In deze paragraaf zijn de belangrijkste risico's beschreven en de beheersmaatregelen die ervoor getroffen zijn.

1. Administratieve organisatie-interne controle risico's

Het gaat hierbij om risico's van onbetrouwbare informatievoorziening als gevolg van een gebrekkig stelsel van administratieve organisatie en interne controle. Met betrekking tot deze risico's zijn bij ons de volgende beheersinstrumenten aanwezig:

- voor het personeel zijn functiebeschrijvingen aanwezig;
- de procuratie is vastgelegd;
- er zijn actuele beschrijvingen aanwezig van bestaande procedures;
- van de belangrijkste processen zijn werkbeschrijvingen aanwezig;
- er is een systeem van kwartaalrapportage;
- er is een integriteitsprotocol/gedragscode;
- er is een 'Klokkenluiderregeling'.

Wij hebben de AO/IC-functie ondergebracht bij een medewerker die rechtstreeks rapporteert aan de directeur.

2. Frauderisico's

De afgelopen jaren zijn, naar aanleiding van een eerder uitgevoerde frauderisicoscan, een aantal relevante aanbevelingen voor verbetering verwerkt in de procedures. Daarnaast heeft het onderwerp integriteit ook in 2014 op MT en directieniveau geregeld aandacht gekregen.

3. Woningmarktrisico's

SSH acht de woningmarktrisico's op dit moment minimaal. We kennen van oudsher geen leegstand en de vraag naar studentenkamers is nog altijd groter dan het aanbod. Het aantal ingeschreven studenten bij de Universiteit Utrecht en de overige onderwijsinstellingen voor welke wij in de Nederland actief zijn, neemt nog ieder jaar toe. Er wordt nog geruime tijd een constante groei van studentenaantallen voorzien. Uitgangspunt bij nieuwbouw of het verwerven van woningen van derden is primair, dat de eenheden aansluiten bij de woonwensen van de student. Gewilde locaties in Utrecht zijn met name de oostkant van de stad en het Utrecht Science Park, en in de overige studentensteden veelal de binnenstedelijke locaties en die in de nabijheid van de onderwijsinstellingen. Om de woningmarktrisico's te beheersen wordt door ons gebruik gemaakt van:

- een systeem om periodiek de klanttevredenheid te meten (Feeddex100);
- woningmarkt- en woonwensenonderzoek in eigen opdracht (eventueel met samenwerkingspartners), dan wel de landelijke studentenmonitor Apollo van Kences en het Ministerie van BZK.

De SSH heeft een huurbeleidsplan waarin per complex gedifferentieerde streefhuurniveaus zijn opgenomen. Gezien het bovenstaande, achten wij het marktrisico van geringe omvang.

4. Risico's met betrekking tot het overheidsbeleid

De afgelopen jaren zijn er grote wijzigingen aangebracht in het overheidsbeleid. Het betreft hier fiscale maatregelen, het vervallen van faciliteiten en specifieke branchemaatregelen, zoals de sanerings- en de verhuurderheffing. Deze hebben grote invloed gehad op onze financiële positie. In de toekomst zullen deze gevolgen voelbaar blijven. We verwachten dat het overheidsbeleid de komende jaren aan veranderingen onderhevig blijft.

Het ligt in de lijn der verwachting dat dit een verdere nadelige invloed zal hebben op onze positie. In eerste instantie zullen we proberen dit te compenseren door het genereren van extra opbrengsten uit bijvoorbeeld het beheer voor derden. Daarnaast zetten we het beleid van de afgelopen jaren voort op het gebied van kostenbeheersing. Mochten deze maatregelen nog niet voldoende zijn, dan zullen we in het uiterste geval gebruik maken van de mogelijkheid om in 'slechte' tijden af te zien van geplande investeringen. In de meerjarenprognose wordt de ruimte gehouden om hierop te sturen.

5. Financiële risico's

Alle activiteiten en plannen van SSH worden jaarlijks vertaald in een begroting/meerjarenbegroting. Jaarlijks wordt deze begroting/meerjarenbegroting nader uitgewerkt voor een periode van tien jaar. De realisatie wordt bewaakt via de jaarlijkse verantwoordingsstukken. De belangrijkste financiële risico's betreffen het niet kunnen waarborgen van onze financiële continuïteit, alsmede het financierings- en liquiditeitsrisico. Om deze risico's voldoende te kunnen beheersen zijn onder meer de volgende maatregelen getroffen:

- het definiëren van een minimale solvabiliteitseis conform de vastgestelde ondergrens van het CFV;
- de eis van blijvend borgbaar door het WSW;
- de Raad van Commissarissen stelt jaarlijks de begrenzing bevoegdheden directeur vast;
- het hanteren van een liquiditeitsprognose;
- het hanteren van een investeringsstatuut;
- het hanteren van een treasurystatuut ten behoeve van alle treasuryactiviteiten;
- het voorzien in een treasuryjaarplan;
- het renterisico wordt gelimiteerd door jaarlijks als plafond de WSW norm van 15% te hanteren;
- rente-instrumenten worden alleen gebruikt voor het afdekken van renterisico's;
- het hanteren van een leningen vervalkalender;
- het beheersen van de risico's bij verbindingen;
- het bewaken en analyseren van de huurachterstanden.

6. Projectrisico's

Met het complexer worden van de projectontwikkeling en grond- en objectverwerving gedurende het laatste decennium, zijn de risico's bij projecten toegenomen. Als projectrisico's gelden bijvoorbeeld vertragingen, het achterwege blijven van de benodigde vergunningen en onvoorziene budgetoverschrijdingen. Wanneer daarnaast de SSH onvoldoende 'in control' is bij een project, wordt het risico gelopen dat er verplichtingen worden aangegaan buiten autorisaties, het programma van eisen niet wordt gevolgd, onjuiste of geen aanbestedingsprocedures worden gevolgd of de bouwregelgeving niet wordt gevolgd. Naarmate we meer projecten in voorbereiding of ontwikkeling hebben, nemen deze risico's sterk toe. De bewaking van deze risico's geschiedt langs drie lijnen.

- Allereerst worden alle projecten in de kwartaalrapportages aan de Raad van Commissarissen gemonitord aan de hand van een aanduiding in welke van de onderscheidene projectfasen een project zich bevindt en op welke wijze het project vordert. Dit is gekoppeld aan alle relevante financiële informatie.
- Ten tweede worden de projecten intern beheerst met verder verdiepende actuele en betrouwbare informatie over de projectresultaten en kasstromen. Er worden van afgewikkelde projecten nacalculaties gemaakt op grond waarvan nieuwe bedrijfswaardeberekeringen worden opgesteld en inzichtelijk gemaakt voor het managementteam. Het managementteam krijgt deze informatie ter goedkeuring aangeboden.
- Ten derde komt - ten behoeve van de voorbereiding van de besluitvorming in de Raad van Commissarissen - de investeringscommissie op afroep bijeen indien er sprake is van mogelijke verwerving van grotere projecten, die het financiële mandaat van de directie overstijgen of in gevallen waarbij afstemming over risico's bij projectontwikkeling raadzaam is.

7. Onderhoudrisico's

Het gaat hierbij onder meer om het risico van hogere onderhoudslasten door onvoldoende inzicht in de kwaliteit van het woningbezit en/of de marktontwikkelingen.

Ter beheersing van deze risico's:

- beschikt de SSH over een systeem voor strategisch voorraadbeheer;
- wordt jaarlijks een schouw op het bezit uitgevoerd waarvan de uitkomsten worden vertaald naar de (meerjaren)onderhoudsbegroting;
- wordt jaarlijks de (meerjaren)onderhoudsbegroting geactualiseerd;
- wordt gewerkt met kengetallen voor dagelijks onderhoud (klachten-, mutatie- en contractonderhoud).

8. Fiscale risico's

Hierbij gaat het om de risico's van het niet naleven van de regelgeving en de daaruit voortvloeiende naheffingen en boetes. Gelet op het fiscale regime waar corporaties mee te maken hebben, wordt in een vroeg stadium inzicht gezocht omtrent de diverse fiscale aspecten. Om deze risico's voor ons te beperken wordt geregeld gebruik gemaakt van externe expertise.

Samenvatting

Resumerend kan gesteld worden dat SSH zich bewust is van de hierboven genoemde risico's en dat er in belangrijke mate al maatregelen getroffen zijn om mogelijke risico's te vermijden dan wel te beheersen. De risicoafweging en de verantwoording daarover is voor het management en de interne toezichthouders vanuit de good-governancegedachte een steeds belangrijker rapportage-onderdeel.

Verklaring over de besteding van middelen

De SSH heeft in het verslagjaar haar middelen uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Governancestructuur

De SSH is een Toegelaten Instelling volgens artikel 70 van de Woningwet en heeft de rechtsvorm van stichting. Door de verantwoordelijke minister is de SSH in 2009 landelijk toegelaten.

Het bestuur van de SSH bestaat uit één persoon. De heer A.F.R. (Ton) Jochems, geboren in 1955, is als directeur-bestuurder in dienst getreden in 2000. Het betreft een aanstelling voor onbepaalde tijd. Hij bekleedde in 2014 één nevenfunctie: lid Raad van Commissarissen voor de Utrechtse Maatschappij tot Stadsherstel N.V. (onbezoldigd).

Artikel 7 lid 1 van het Besluit beheer sociale-huursector bepaalt dat de SSH dient te voorzien in een intern toezichthoudend orgaan. Dit orgaan is onze Raad van Commissarissen.

Samenstelling Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen was in 2014 als volgt samengesteld:

- drs. M.L. van Kleef (voorzitter)
- drs. P.H.M. Tankink (plaatsvervangend voorzitter)
- prof. dr. E.J.J. Schenk MBA (lid)
- drs. M. van der Linden (lid)
- drs. A.J. Visser (lid)
- drs. J. van der Moolen (lid)

Mevrouw Visser en de heer Van der Linden zijn benoemd op voordracht van huurdersorganisatie BoKS, de heer Schenk is benoemd op voordracht van de Universiteit Utrecht en Hogeschool Utrecht.

Bestuur en Raad onderschrijven de Governancecode Woningcorporaties, de Aedescode, de Sectorbrede beloningscode Bestuurders Woningcorporaties en de Honoreringscode Commissarissen.

Governancecode

De SSH volgde in 2014 op vier punten de in de Governancecode opgenomen uitwerking niet:

1. In september 2011 is de heer prof. dr. E.J.J. Schenk MBA benoemd als lid van de Raad van Commissarissen met ingang van januari 2012. De heer Schenk is al lange tijd werkzaam bij de Universiteit Utrecht en derhalve bij een organisatie die een belangrijke zakelijke relatie met de SSH heeft. In dit licht bezien is hij niet onafhankelijk op grond van artikel III.2.2d van de Governancecode. Omdat de heer Schenk niet betrokken is, noch geweest, bij de besluitvormingsprocessen rond deze relatie, acht de Raad van Commissarissen hem in staat zijn rol als commissaris adequaat te vervullen.
2. In september 2013 is de heer drs. J. van der Moolen per direct benoemd als lid van de Raad van Commissarissen. In 2014 is hij benoemd tot voorzitter van de Raad van Commissarissen van woningcorporatie Lefier. Aangezien deze corporatie werkzaam is binnen hetzelfde werkgebied als de SSH, is de heer Van der Moolen niet onafhankelijk op grond van artikel III.2.2d van de Governancecode. Omdat door beide woningcorporaties is afgesproken dat hij zich zal onthouden van stemming of beraadslaging op het moment dat onderwerpen aan de orde zijn die zowel Lefier als de SSH betreffen, acht de Raad van Commissarissen hem in staat zijn rol als commissaris adequaat te vervullen.
3. De leden van de Raad van Commissarissen worden op grond van artikel III.3.1 van de Governancecode op openbare wijze geworven. Omdat in 2013 behoefte ontstond om op korte termijn financiële expertise toe te voegen aan de Raad, is besloten om een snelle procedure te volgen waarbij de Raad met één zetel is uitgebreid en er niet openbaar is geworven.
4. In 2014 was het agendatechnisch niet mogelijk om de op grond van artikel III.1.7 voorgeschreven zelfevaluatie te houden, deze is begin 2015 gehouden.

Belanghebbenden

Tot haar belangrijkste belanghebbenden rekent de SSH huurders(organisaties), gemeenten, onderwijsinstellingen, collega-corporaties en maatschappelijke ondernemingen. De SSH staat een beleid van samenwerking nadrukkelijk voor vanuit de visie dat de eigen doelstellingen en die van de samenwerkingspartner zo het best kunnen worden gerealiseerd. De SSH stemt haar ambities en doelen af met de huurdersorganisaties, de gemeenten en onderwijsinstellingen in haar werkgebied. Deze categorieën belanghebbenden hebben meegewerkt aan de totstandkoming van het vigerende ondernemingsplan. Zodoende houdt de SSH rekening met de wensen en verwachtingen van haar belanghebbenden. Door middel van het jaarverslag en in het reguliere overleg met de verschillende partijen, legt de SSH verantwoording af over de realisatie van doelstellingen. Het overleg wordt daarnaast aangewend voor een dialoog over deze realisatie.

Raad van Commissarissen

Algemeen

De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie en de met haar verbonden ondernemingen en staat tevens het bestuur met raad ter zijde. De Raad van Commissarissen houdt onder andere toezicht op:

- realisatie van de doelstellingen van de corporatie;
- strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- kwaliteitsbeleid;
- kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- financieel verslaggevingsproces;
- naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn in artikel 16 van de statuten omschreven. Eén en ander is verder uitgewerkt in het huishoudelijk reglement voor de Raad van Commissarissen van 9 maart 2011. In dit jaarverslag legt de Raad van Commissarissen, als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop zij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van haar taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar. Als toezichtkader voor het uitoefenen van haar taken hanteert de Raad van Commissarissen:

- het BBSH, de Aedescode, de Governancecode Woningcorporaties, de WNT en de Honoreringscode Commissarissen;
- het ondernemingsplan 2012 – 2016;
- de begroting 2014 en meerjarenbegroting 2015 – 2022;
- statuten;
- samenwerkingsovereenkomst tussen BoKS en SSH;
- kastroomontwikkeling;
- risico- en beheersingssysteem en planning- en controlcyclus;
- treasurystatuut;
- toetsingskader verbindingen;
- prestatieafspraken gemeente Utrecht 'Bouwen aan de Stad'.

Raad van Commissarissen

Volgens de statuten telt de Raad vijf tot zeven leden. Mw. Van Kleef bekleedt de rol van voorzitter van de Raad van Commissarissen.

In het verslagjaar 2014 was de Raad als volgt samengesteld:

Drs. M.L. van Kleef (lid)

Mevrouw van Kleef was in 2014 tot 1 augustus algemeen directeur van de Raad voor de Kinderbescherming. Sindsdien is zij werkzaam als adviseur bij het Ministerie van Veiligheid en Justitie.

Mevrouw van Kleef heeft naast het voorzitterschap van de Raad van Commissarissen van de SSH geen overige nevenwerkzaamheden.

Zij was van 2001 tot 2006 wethouder Ruimtelijke Ordening en Wonen, Groen en Water bij de gemeente Utrecht. Daarvoor bekleedde zij diverse functies bij onder andere de Gemeente Den Haag, het Ministerie van O&W en werkte zij als zelfstandig adviseur.

Zij is geboren in 1952. Naast lid van de Raad van Commissarissen van de SSH was zij in 2013 lid en waarnemend voorzitter van de Raad van Commissarissen van drinkwaterbedrijf Vitens N.V. Deze nevenfunctie eindigde in april 2014.

Mevrouw Van Kleef is benoemd bij de SSH per januari 2008 en op grond van een positief oordeel van de Raad van Commissarissen over haar functioneren eind 2011 herbenoemd voor een tweede en laatste termijn van 2012 – 2016.

Deskundigheidsgebied: volkshuisvesting, openbaar bestuur en jeugdzorg.

Zij is lid van de remuneratiecommissie en is benoemd als voorzitter van de Raad, de functie die zij per 1 januari 2012 uitoefent.

Mevrouw Van Kleef is onafhankelijk in de zin van bepaling III.2.2 van de Governancecode Woningcorporaties.

Drs. P.H.M. Tankink (lid)

De heer Tankink is sinds juli 2014 werkzaam als directeur-groootaandeelhouder van TVC Real Estate, een onderneming gericht op (beleggings)adviezen in (retail)vastgoed. Voorheen was hij onder meer werkzaam als directeur van Corio Nederland, Corio Vastgoed Ontwikkeling BV en directielid van Winkel Beleggingen Nederland. Hij is geboren in 1956. Daarnaast vervult hij de volgende nevenfuncties:
Lid RvT van de Van Neynsel Groep te Den Bosch, een zorg- verpleeginstelling (vanaf Augustus 2013);
Lid Raad van Advies STAK BV, een familiebedrijf in het vastgoed (sinds april 2015)

Hij is benoemd per januari 2008 en op grond van een positief oordeel van de Raad van Commissarissen over zijn functioneren eind 2011 herbenoemd voor een tweede en laatste termijn van 2012 – 2016.

Deskundigheidsgebied: vastgoed, projectontwikkeling en financiën.
De heer Tankink is lid van de investeringscommissie.

De heer Tankink is onafhankelijk in de zin van bepaling III.2.2 van de Governancecode Woningcorporaties.

Drs. M. van der Linden

De heer Van der Linden is geboren in 1982 en werkzaam als beleidsadviseur voor de gemeente Haarlemmermeer. In deze functie is hij tevens accountmanager voor diverse corporaties die in deze gemeente werkzaam zijn.

Na afronding van zijn opleiding Sociale Geografie en planologie met specialisatie Stadsgeografie en een masteropleiding MSc Development and Planning aan het University College London was hij werkzaam als consultant bij Quintis, waar hij onder andere werkte als adviseur voor diverse corporaties bij projecten zoals woonruimteverdeling, prestatieafspraken, bewonersparticipatie, fusiebegeleiding en als visitator voor Raeflex.

Hij bekleedt de volgende nevenfuncties:
zelfstandig adviseur voor woningcorporaties en publieke sector;
redacteur en vertaler van artikelen voor het tijdschrift Agora (magazine voor sociaalruimtelijke vraagstukken).

De heer Van der Linden is benoemd op voordracht van de huurdersorganisatie BoKS (BewonersKoepel SSH). Hij is benoemd in januari 2011, aftredend in januari 2015 en op grond van een positief oordeel van de Raad van Commissarissen en van BoKS herbenoemd voor een tweede termijn van 2015 – 2019.

Deskundigheid: strategie en beleid, bewonersparticipatie, besluitvormingsmethoden
De heer Van der Linden is lid van de investeringscommissie.

De heer Van der Linden is onafhankelijk in de zin van bepaling III.2.2 van de Governancecode Woningcorporaties.

Prof. dr. E.J.J. Schenk MBA (lid)

De heer Schenk is Hoogleraar Economische Wetenschappen, i.h.b. Organisatie- en Strategievraagstukken; tevens Research Fellow, Tjalling C. Koopmans Research Institute, beide aan het Departement Economie (Faculteit Rechtswetenschap, Economie en Bestuurs- en Organisatiewetenschappen), Universiteit Utrecht (sedert 1 september 2002).

Hij is geboren in 1949 en bekleedt onder meer de volgende nevenfuncties:
Lid Raad van Commissarissen, RFS BV, Zwolle, sedert 2013
Plv. Kroonlid, Sociaal-Economische Raad, 's Gravenhage, sedert 2010;
Lid, Raad van Commissarissen, Connexion Holding NV, Amsterdam, sedert 2010;
Voorzitter, Prof. F. de Vries Stichting, Rotterdam; sedert 2010
Secretaris-penningmeester, Stichting Politieke Economie, Amsterdam, sedert 2009;

Associate Fellow, CIBAM, University of Cambridge (UK), sedert 2004;
Lid, Commissie van Redactie, Economisch Statistische Berichten, sedert 2004;
Associate Editor, International Journal of the Economics of Business, sedert 1992;
Associate Editor, International Review of Applied Economics, sedert 1992;
Voorzitter Bestuur, Stichting GRASP Research, Rotterdam, sedert 1987.

De heer Schenk is benoemd op voordracht van de Universiteit Utrecht tezamen met Hogeschool Utrecht. Hij is benoemd in september 2011 voor een eerste termijn tot 2016 en daarna herbenoembaar voor een tweede termijn.

Deskundigheid: economische vraagstukken, strategie en bedrijfsvoering.
De heer Schenk is lid van de auditcommissie.

De heer Schenk is niet onafhankelijk in de zin van bepaling III.2.2 van de Governancecode Woningcorporaties (zie hiervoor pagina 36).

Drs. A.J. Visser (lid)

Mevrouw A.J. Visser (sociaal geograaf & planoloog) is programmamanager Wonen bij Platform31. Platform31 is een kennis- en netwerkorganisatie voor stedelijke en regionale ontwikkeling. Voorheen was zij gedurende tien jaar werkzaam bij diverse gemeenten (Almere, Nieuwegein, Hilversum) als onderzoeker, planoloog en projectleider stedelijke vernieuwing en vijf jaar programmaregisseur bij de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting. Zij is geboren in 1976 en als nevenfunctie is zij lid van de programmaraad van OTB, onderzoek voor de gebouwde omgeving, van de TU Delft.

Mevrouw Visser is op voordracht van huurdersorganisatie BoKS benoemd in mei 2013 voor een eerste termijn tot 2017 en daarna herbenoembaar voor een tweede termijn.

Deskundigheid: volkshuisvesting en corporatiesector.
Mevrouw Visser is lid van de remuneratiecommissie.

Mevrouw Visser is onafhankelijk in de zin van bepaling III.2.2 van de Governancecode Woningcorporaties.

Drs. J. van der Moolen (lid)

De heer Van der Moolen is sinds 2013 adviseur met als aandachtsgebieden governance, strategie en beleid en vastgoed in de sectoren volkshuisvesting, zorg en openbaar bestuur. Daarvoor was hij onder meer directeur van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en van de corporatie Achtgoed Wonen en daarvoor management consultant bij AEF, verschillende functies binnen de Nationale Woningraad en bij de gemeente Leeuwarden.

Huidige functies:
adviseur/eigenaar Van der Moolen advies,
voorzitter RvC Lefier,
vice voorzitter RvT Zorggroep ONL
voorzitter visitatiecommissie Cognitum;

Nevenfuncties onbezoldigd:
lid RvC Stichting Music connects all,
lid Raad van Advies Capricorn Capital Group

Hij is geboren in 1952 en benoemd per september 2013 voor een eerste termijn tot 2017 en daarna hernoembaar voor een tweede termijn.

Deskundigheidsgebied: volkshuisvesting, woningcorporaties, toezicht en financiën
De heer Van der Moolen is lid van de auditcommissie.

De heer Van der Moolen is niet onafhankelijk in de zin van bepaling III.2.2 van de Governancecode Woningcorporaties (zie hiervoor pagina 36).

Taak en werkwijze

Om de toezichhoudende taak goed te kunnen vervullen, heeft de Raad van Commissarissen zich regelmatig mondeling dan wel schriftelijk door het bestuur laten informeren over de realisatie van de beoogde doelen. In de kwartaalrapportages wordt melding gemaakt van de relevante gegevens over de bedrijfsvoering, de projectontwikkeling en relevante externe ontwikkelingen. De voorzitter van de Raad voert maandelijks overleg met de bestuurder. De Raad van Commissarissen heeft in 2014 vijf keer vergaderd. Naast deze reguliere vergaderingen heeft de Raad in 2014 een werkbezoek gebracht aan het Utrecht Science Park in verband met de bouw van nieuwbouwcomplex Johanna en aan het Jebberproject Buenos Aires in Utrecht.

De Raad van Commissarissen heeft overleg gehad met een afvaardiging van de ondernemingsraad. Leden van de Raad van Commissarissen houden contact met de huurdersorganisatie BoKS. De accountant is aanwezig geweest bij de behandeling van de jaarrekening. De leden van de Raad van Commissarissen zijn op een enkele uitzondering na altijd aanwezig geweest bij de vergaderingen.

Besluiten en gespreksonderwerpen van de Raad van Commissarissen

Vergadering 12 maart

In de RvC-vergadering van 12 maart is gesproken over:

- aankoopvoorstel Neerlandia;
- aankoopvoorstel Wilhelminawerf;
- overdracht aandelen SSH Woonwagen BV aan overige aandeelhouders;
- visitatie;
- kwartaalrapportage inclusief projecten;
- managementletter interimcontrole 2013 en reactie SSH;
- oordeelsbrief verslagjaar 2012;
- stand van zaken Woningwet/Aansprakelijkheidsverzekering Raad van Commissarissen;
- nevenfunctie bestuurder bij Stadsherstel;
- afstemmen vorm en inhoud themavergadering strategische visie op 21 mei 2014;
- stand van zaken De Trip;
- evaluatie woningtoewijzing De Kaap;
- nieuw beoordelingskader WSW;
- huurovereenkomst Zevenwouden.

De RvC heeft tijdens deze vergadering ook ingestemd met het verslag van het functioneringsgesprek met bestuurder Ton Jochems en met de prestatieafspraken voor 2014 die door de Remuneratiecommissie zijn voorgesteld. Tevens werd voorafgaand aan deze vergadering kennisgemaakt met het nieuwe bestuur van BoKS.

Vergadering 21 mei

In de vergadering van 21 mei is gesproken over:

- Terugkoppeling werkdruk interne organisatie nav uitbreidingen buiten Utrecht;
- In- en externe ontwikkelingen SSH;
- Strategie voor de komende jaren.

Vergadering 25 juni

In de vergadering van 25 juni is gesproken over:

- jaarverslag;
- verbindingen CV De Witte Vrouwe, CV Uithof III, Jebber BV, BV Woonwagens;
- CV De Witte Vrouwe: Aan de jaarvergadering is gemeld dat de SSH de CV wil beëindigen. De vennoten zijn akkoord met dit principe. Dit voornemen zal verder worden uitgewerkt. Reden hiervoor is dat de SSH het aantal verbindingen graag wil beperken;
- CV Uithof III: In 2012 heeft de SSH een groter aandeel verworven in de CV door aankoop van participaties van collega's. Het aandeel van de SSH in de CV bedraagt nu 1/3e. Het resultaat wordt negatief beïnvloed door de verhuurdersheffing;
- start SSH in Groningen;
- investering exterieure "Renovatie" Lauwerecht;
- WSW-beoordeling;
- stand van zaken toezicht belemmerende bepalingen derivaten (geen);
- kwartaalrapportage t/m 1e kwartaal 2014;

- nevenfunctie Jan van der Moolen;
- jaarlijkse herbenoeming accountant;
- voorstel invulling RvC-café 11 september Utrecht (Utrecht Science Park/Johanna, Buenos Aires);
- ontwikkelingen interne organisatie SSH;
- jaarrekening 2013 Kences;
- stand van zaken Cartesiusdriehoek Utrecht;
- bestuursaansprakelijkheidsverzekering.

Werkbezoek 11 september

Op 11 september is een werkbezoek gebracht in Utrecht aan het in aanbouw zijnde studentencomplex Johanna in het Utrecht Science Park, waarbij ook samen met het USP gesproken is over de ontwikkeling van het USP tot kennis- en innovatiecentrum en volwaardige campus voor studenten. Daarnaast is er een bezoek gebracht aan het Jebberproject voor starters Buenos Aires.

Vergadering 24 september

In de vergadering van 24 september is gesproken over:

- voorstel zelfevaluatie intern begin 2015;
- visitatie 2014: De Raad van Commissarissen en directie besluiten Ecorys te vragen om een nieuwe offerte te vragen die gebaseerd is op het vastgestelde budget van € 35.000, -. Daarnaast wordt besloten het position paper te behandelen in de RvC-vergadering van november en de visitatie zelf te laten uitvoeren begin 2015 met behandeling van de eindrapportage in de Raad in de vergadering van medio maart 2015;
- kwartaalrapportage t/m 2e kwartaal 2014;
- stand van zaken WSW: consequentie geen borging voor Neerlandia en Wilhelminawerf;
- financiële afwikkeling De Kaap;
- financiële afwikkeling Aurora;
- voorbereiding nieuw primair automatiseringssysteem.

Voorafgaand aan deze vergadering heeft de Raad van Commissarissen het jaarlijkse overleg met de Ondernemingsraad gevoerd.

Op 28 oktober is schriftelijk ingestemd met de overname van 50% van de participaties van de commanditaire vennoten in CV De Witte Vrouwe en aansluitend de liquidatie van CV De Witte Vrouwe.

Vergadering 26 november

De vergadering van 26 november was gewijd aan:

- verslag vergadering Auditcommissie d.d. 12 november 2014 (primair automatiseringssysteem en begroting);
- begroting 2015/meerjarenbegroting 2016 – 2024;
- begroting CV Uithof III: geen bijzonderheden;
- begroting Jebber BV: uitbreiding van Jebber alleen mogelijk zal zijn metrisicodragend kapitaal van andere partijen;
- treasuryjaarplan 2015;
- visitatie: besluit opdracht aan Ecorys;
- jaarlijkse evaluatie begrenzing bevoegdheden bestuurder;
- herbenoeming Martijn van der Linden;
- kwartaalrapportage t/m 3e kwartaal 2014;
- toezicht brief CFV 2014: beëindiging interventie;
- voorstel zelfevaluatie Raad van Commissarissen 2015;
- rooster van aftreden Raad van Commissarissen;
- stand van zaken KPN-terrein;
- werken met resultaatverantwoordelijke teams: na voorwaardelijk advies OR heeft de directie gekozen voor strategie met het werken in teams zonder volledige budgetverantwoordelijkheid in 2015. Dit heeft ieders steunt, waarmee de angel uit de discussie is gehaald;
- inventarisatie nevenfuncties RvC.

Onafhankelijkheid

De SSH is van mening dat artikelen in de statuten en het huishoudelijk reglement voldoende waarborg bieden om de onafhankelijkheid te garanderen en te waken tegen tegenstrijdige belangen. De SSH beschikt over een integriteitscode (vastgesteld in 2005). Er wordt een register bijgehouden van relevante besluiten.

De SSH beschikt sinds 2008 over een klokkenluidersregeling. De integriteitscode en klokkenluidersregeling zijn te vinden op de website van de SSH.

In 2014 is geen sprake geweest van transacties waarbij leden van de Raad van Commissarissen of het bestuur met tegenstrijdige belangen betrokken waren. De onafhankelijkheid van de leden van de Raad van Commissarissen is met twee uitzonderingen (zie hoofdstuk Governance) in overeenstemming met de bepaling III.2. van de Governancecode Woningcorporaties.

In 2014 is binnen de SSH geen melding gemaakt van onregelmatigheden en is er geen gebruik gemaakt van de klokkenluidersregeling.

Deskundigheid en samenstelling

De Raad van Commissarissen werkt met een profielschets voor de gewenste deskundigheid en achtergrond van de leden. Deze is gerelateerd aan zijn omvang, samenstelling en activiteiten. De profielschets is in 2013 herijkt in verband met de werving van nieuwe leden.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie is onder meer belast met de voorbereiding van het bezoldigingsbeleid en de beoordeling van het bestuur ten behoeve van de Raad.

De remuneratiecommissie bestaat uit twee leden. In 2014 werd deze commissie gevormd door mevrouw Van Kleef en mevrouw Visser. De benoemingstermijnen van de leden van deze commissie lopen parallel aan hun zittingstermijnen in de Raad.

De remuneratiecommissie heeft op 6 februari, 7 oktober en 17 december vergaderd. Ten behoeve van de uitvoering van haar taken heeft de remuneratiecommissie onder meer de volgende onderwerpen besproken:

- realisatie doelen ondernemingsplan, betrokkenheid stakeholders;
- voorbereiding prestatieafspraken 2014;
- beoordeling functioneren in 2014 en bezoldiging in 2015 van het bestuur

De belangrijkste bevindingen en adviezen van de remuneratiecommissie zijn dat het bestuur goed functioneert en dat de doelen in het ondernemingsplan zijn behaald. De commissie heeft haar bevindingen en adviezen over genoemde zaken gerapporteerd aan de Raad van Commissarissen. De Raad heeft de bevindingen van de beoordeling van het functioneren van de directie ook buiten aanwezigheid van het bestuur besproken. De Raad heeft zich aan de bevindingen geconformeerd.

Het contract met de bestuurder is in 2000 aangegaan voor onbepaalde tijd. De Raad van Commissarissen had hiervoor gekozen omdat het in die tijd gebruikelijk was. Er is geen afvloeiingsregeling getroffen. In 2014 zijn geen nieuwe afspraken gemaakt over de arbeidsvoorwaarden. Het salaris is door de RvC vastgesteld bij indiensttreding in 2000 volgens de toen geldende richtlijnen. Jaarlijks wordt dit salaris bij goed functioneren aangepast met 2%. Op 1 juli 2010 is de Sectorbrede Beloningscode Bestuurders Woningcorporaties (SBBW) van kracht geworden. De Raad is conform de SBBW nagegaan hoe de overeenkomst met de bestuurder zich verhoudt tot de code en heeft geconstateerd dat de bestaande beloning van de bestuurder hoger is dan de beloning die volgens deze nieuwe beloningscode van toepassing is. Tegelijkertijd heeft de Raad geconstateerd dat met inachtneming van de te respecteren afspraken van de bestaande arbeidsovereenkomst het bevriezen van de huidige beloning niet mogelijk is en heeft samenvattend vastgesteld dat de beloning derhalve geen bijstelling behoeft.

Honorering bestuurder

Voor 2014 bedraagt de beloning van de bestuurder volgens de Wet Normering Topinkomens:

<u>Beloningsbestanddeel</u>	<u>WNT</u>
Vast inkomen	158.170
Eindejaarsuitkering	6.306
Premie bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	939
Pensioenlasten werkgever	44.701
Aanvullende pensioenlasten werkgever	6.986
Totaal	<u>217.102</u>

Er is geen sprake van een variabel salaris. Daarnaast zijn er geen afspraken gemaakt over beloning op termijn, noch over uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband. Er zijn geen leningen, voorschotten, dan wel garanties verstrekt. De pensioenvoorziening is ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor Woningcorporaties (SPW/Cordares). De kosten van deze voorziening komen ten laste van de werkgever. De overige arbeidsvoorwaarden zijn gebaseerd op de CAO Woondiensten en de algemene secundaire arbeidsvoorwaarden van de SSH.

Auditcommissie

De auditcommissie is ten behoeve van de Raad onder meer belast met het toezicht op de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, de financiële informatieverschaffing, de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de externe accountant en de relatie met de externe accountant. In 2014 werd de auditcommissie gevormd door de heer Van der Moolen en de heer Schenk. De benoemingstermijnen van de leden van deze commissie lopen parallel aan hun zittingstermijnen in de Raad.

De auditcommissie is in 2014 tweemaal bijeen gekomen (10 juni en 12 november). In de vergaderingen van de commissie zijn onder andere de begroting, kwartaalrapportages, treasurystatuut en de jaarrekening aan de orde gekomen. In het kader van risicobeheersing is het SSH Tax Control Framework besproken. Ook het functioneren van de accountant is in deze commissie beoordeeld.

Investeringscommissie

Deze commissie komt ten behoeve van de voorbereiding van de besluitvorming in de Raad op afroep bijeen indien er sprake is van mogelijke verwerving of het aanhuren van grotere projecten die het financiële mandaat van de directie overstijgen of in gevallen waarbij afstemming over risico's bij projectontwikkeling raadzaam is.

De investeringscommissie is drie maal bijeengekomen in 2014 (5 februari, 11 juni en 16 juli) en richtte zich op:

- stand van zaken De Trip;
- Neerlandia;
- Wilhelminawerf;
- start SSH in Groningen (advies aan RvC);
- investering exterieure "Renovatie" Lauwerecht (advies aan RvC);
- Cartesiusdriehoek Utrecht (advies aan directie) (2x).

De commissie werd in 2014 gevormd door de heer Tankink en de heer Van der Linden.

De benoemingstermijnen van de leden van deze commissie lopen parallel aan hun zittingstermijnen in de Raad.

Honorering Raad van Commissarissen

De honorering van de Raad van Commissarissen is gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de afzonderlijke leden van de Raad van Commissarissen en houdt rekening met maatschappelijke waarden en normen. Eind 2010 heeft de Raad aan de hand van een evaluatie besloten tot aanpassing van de honorering van leden en voorzitter per 1 januari 2011 conform de door de VTW vastgestelde en verplicht toepasbaar verklaarde code. In 2012 kwam in een tweede stap de honorering van de commissarissen op het niveau van de voor SSH geldende rang.

Naam	Functie	Bruto vergoeding 2014	Onkosten vergoeding	Totaal
Mevr. M.L. van Kleef	Voorzitter	€ 11.339	€ 234	€ 11.573
Dhr. P.H.M. Tankink	Lid	€ 8.939		€ 8.939
Dhr. M. van der Linden	Lid	€ 8.939		€ 8.939
Dhr. E.J.J. Schenk	Lid	€ 8.939		€ 8.939
Mevr. A.J. Visser	Lid	€ 8.939	€ 187	€ 9.126
Dhr. J. van der Moolen	Lid	€ 8.939	€ 104	€ 9.043

Op de website www.sshxl.nl is nadere informatie over de organisatie te vinden. SSH is bereid op verzoek informatie of reglementen toe te sturen.

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2014

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2014
VOOR RESULTAATBESTEMMING

ACTIVA	Toelichting	BALANS PER	
		31-12-2014 x € 1.000	31-12-2013 x € 1.000
VASTE ACTIVA			
MATERIELE VASTE ACTIVA			
	1		
- Sociaal vastgoed in exploitatie	1.1	380.562	355.296
- Inventaris gemeubileerde verhuur	1.2	2.859	3.323
- Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.3	22.556	20.308
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.4	5.921	5.783
Totaal materiële vaste activa		<u>411.898</u>	<u>384.710</u>
VASTGOEDBELEGGINGEN			
	2		
- Commercieel vastgoed in exploitatie	2.1	34.635	30.586
Totaal vastgoedbeleggingen		<u>34.635</u>	<u>30.586</u>
FINANCIELE VASTE ACTIVA			
	3		
- Deelnemingen	3.1	17	1.075
- Te vorderen BWS-subsidies	3.2	-	198
- Belastinglatenties	3.3	760	647
- Overige financiële vaste activa	3.4	918	949
Totaal financiële vaste activa		<u>1.695</u>	<u>2.869</u>
Totaal vaste activa		<u>448.228</u>	<u>418.165</u>
VLOTTENDE ACTIVA			
VORDERINGEN			
	4		
- Huurdebiteuren	4.1	630	457
- Gemeenten	4.2	207	236
- Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.4	153	816
- Overige vorderingen	4.5	1.799	1.034
- Overlopende activa	4.6	1.501	741
Totaal vorderingen		<u>4.290</u>	<u>3.284</u>
LIQUIDE MIDDELEN	5	<u>6.141</u>	<u>9.821</u>
Totaal vlottende activa		<u>10.431</u>	<u>13.105</u>
TOTAAL ACTIVA		<u>458.659</u>	<u>431.270</u>

31 DECEMBER 2014

PASSIVA		31-12-2014	31-12-2013
		x € 1.000	x € 1.000
GROEPSVERMOGEN			
	6		
- Eigen vermogen	6.1	117.216	114.757
- Aandeel derden	6.2	10.795	11.874
Totaal groepsvermogen		<u>128.011</u>	<u>126.631</u>
VOORZIENINGEN			
	7		
- Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	7.1	-	1.427
- Voorzieningen pensioen	7.2	620	626
Totaal voorzieningen		<u>620</u>	<u>2.053</u>
LANGLOPENDE SCHULDEN			
	8		
- Leningen kredietinstellingen	8.1	306.485	284.199
- Waarborgsommen	8.2	414	392
Totaal langlopende schulden		<u>306.899</u>	<u>284.591</u>
KORTLOPENDE SCHULDEN			
	9		
- Schulden aan kredietinstellingen	9.1	-	-
- Schulden aan gemeenten	9.2	23	71
- Schulden aan leveranciers	9.3	4.617	4.642
- Belastingen en premies sociale verzekering	9.4	4.281	916
- Overige schulden	9.5	716	1.237
- Overlopende passiva	9.6	13.492	11.129
Totaal kortlopende schulden		<u>23.129</u>	<u>17.995</u>
TOTAAL PASSIVA		<u>458.659</u>	<u>431.270</u>

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2014

		<u>2014</u>	<u>2013</u>
		x € 1.000	x € 1.000
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
- Huren	11	39.349	34.364
- Opbrengsten servicecontracten	12	11.083	8.361
- Overheidsbijdragen	13	-	-
- Geactiveerde productie eigen bedrijf	14	56	85
- Overige bedrijfsopbrengsten	15	<u>13.027</u>	<u>11.357</u>
Som der bedrijfsopbrengsten		<u>-----</u> 63.515	<u>-----</u> 54.167
BEDRIJFSLASTEN			
- Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	16	14.900	13.167
- Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17	10.616	19.095
- Erfpacht	18	42	42
- Lonen en Salarissen	19	5.080	4.273
- Sociale lasten	20	667	567
- Pensioenlasten	21	831	745
- Lasten onderhoud	22	6.921	4.518
- Leefbaarheid	23	604	624
- Lasten servicecontracten	24	9.677	7.775
- Overige bedrijfslasten	25	<u>15.732</u>	<u>13.414</u>
Som der bedrijfslasten		<u>-----</u> 65.070	<u>-----</u> 64.220
BEDRIJFSRESULTAAT		1.555-	10.053-
NIET GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	26	1.118	-3.946
FINANCIELE BATEN EN LASTEN	27		
- Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		109	144
- Rentelasten en soortgelijke kosten		-11.986	-9.700
- Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten		-	-
- Rendementsuitkering		<u>-508</u>	<u>-507</u>
Groepsresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		-12.822	-24.062
- Belastingen	28	-861	-1.636
- Resultaat deelnemingen	29	0	1
Groepsresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen		<u>-----</u> -13.683	<u>-----</u> -25.697
- Waarvan aandeel derden	30	<u>1.080</u>	<u>3.287</u>
RESULTAAT TOEKOMEND AAN DE SSH		<u>-----</u> <u>-----</u> -12.603	<u>-----</u> <u>-----</u> -22.410

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

Volgens de directe methode	2014 x € 1.000	2013 x € 1.000
Ontvangsten van huurders	52.621	40.219
Ontvangsten van subsidiegevers	259	256
Ontvangsten overige	<u>11.502</u>	<u>13.398</u>
	64.382	53.873
Betalingen aan werknemers	-6.501	-5.633
Betalingen aan leveranciers onderhoud	-6.774	-4.243
Betalingen uit hoofde van zakelijke lasten	-4.523	-3.193
Betalingen overige	<u>-20.772</u>	<u>-16.637</u>
	-38.570	-29.706
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	<u>25.812</u>	<u>24.167</u>
Ontvangen interest	100	125
Betaalde interest	<u>-10.635</u>	<u>-8.746</u>
	-10.535	-8.621
Ontvangen dividend	-506	-1
Betaalde winstbelasting	<u>9</u>	<u>-711</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>14.780</u>	<u>14.834</u>
Investerings in materiële vaste activa		
. Sociaal vastgoed in exploitatie	-2.780	-51.222
. Inventaris gemeubileerde verhuur	-378	-3.047
. Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-38.325	-27.575
. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-383	-134
Desinvesteringen materiële vaste activa		
. Sociaal vastgoed in exploitatie	-	-
. Inventaris gemeubileerde verhuur	-	-
. Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	60	-
. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-	-
Investerings in vastgoedbeleggingen		
. Commercieel vastgoed in exploitatie	-28	-8.573
Investerings in financiële vaste activa	-	-
Desinvesteringen in financiële vaste activa	1.066	7
Investerings in onderhanden projecten	<u>-</u>	<u>-</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	<u>-40.768</u>	<u>-90.544</u>
Ontvangsten uit langlopende schulden	25.022	89.821
Ontvangsten uit uitgifte aandelen	-	-
Aflossingen langlopende schulden	-2.714	-4.168
Rendementsuitkering	-	-
Toename kortlopend krediet	<u>-</u>	<u>-</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>22.308</u>	<u>85.653</u>
Mutatie geldmiddelen	<u>-3.680</u>	<u>9.943</u>
De aansluiting met de mutatie in de liquide middelen is als volgt:		
Stand liquide middelen per 31 december 2013:	9.821	
Stand liquide middelen per 31 december 2014:	<u>6.141</u>	
Toename liquide middelen	<u>-3.680</u>	