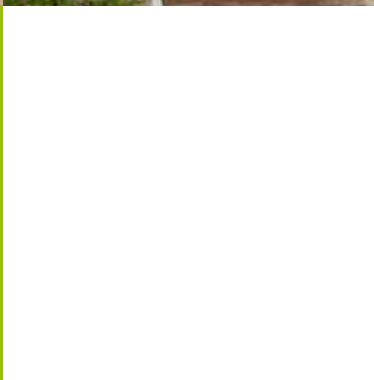
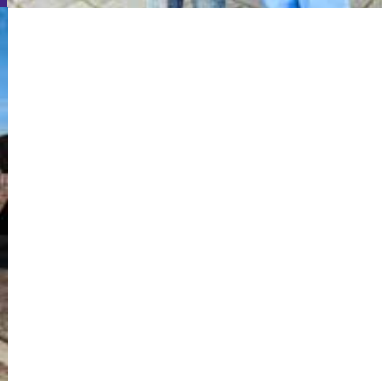
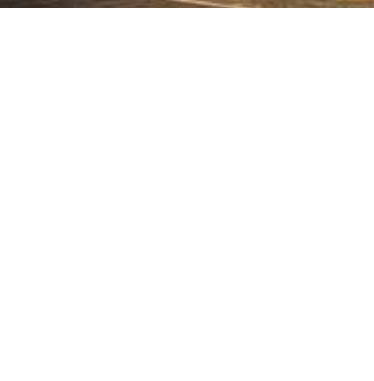
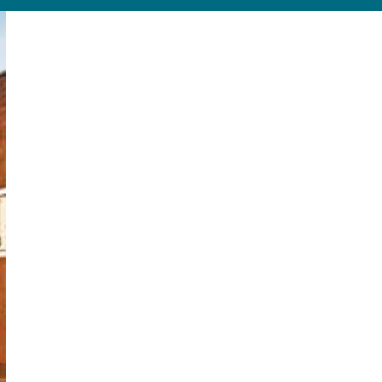




# Jaarverslag 2013



**woonwenz**

woningcorporatie sinds 1907



# Inhoud

<b>Voorwoord</b>	<b>3</b>
<b>1 Missie, identiteit en belangrijke ontwikkelingen 2013</b>	<b>5</b>
<b>2 De klant</b>	<b>9</b>
<b>3 Vastgoed</b>	<b>19</b>
<b>4 Leefbaarheid</b>	<b>29</b>
<b>5 Betrokkenheid van belanghouders bij beleid en beheer</b>	<b>41</b>
<b>6 De organisatie</b>	<b>47</b>
<b>7 Governance</b>	<b>55</b>
<b>8 Financieel beleid</b>	<b>61</b>
<b>9 Verslag Ondernemingsraad</b>	<b>77</b>
<b>10 Verslag Raad van Toezicht</b>	<b>83</b>
<b>11 Overige gegevens</b>	<b>91</b>

**Bijlage: jaarrekening 2013**

# Voorwoord





Woonwenz bereidt zich voor op de toekomst. Hoe die toekomst er precies uit ziet, is ongewis. Zo leidt de parlementaire enquête, naar verwachting tot een verscherping van het toezicht op woningcorporaties en grotere regeldruk. Bovendien zal het gebied waarop wij actief mogen zijn kritisch worden gezien. De nieuwe wetgeving (novelle Herzieningswet) die op dit moment ter commentariëring voorligt, leidt tot versraling van het woonklimaat in de regio Venlo. Het kunnen investeren in doelen naast de sociale woningbouw wordt in de toekomst praktisch onmogelijk. Dit mede vanuit de op dit moment heersende politieke gedachte dat corporaties concurrentievoordelen hebben ten opzichte van particuliere investeerders. Misschien anders dan in de Randstad staan particuliere investeerders in deze regio niet in grote getale te dringen om stedenbouwkundige opgaven op te pakken. Laat staan die opgaven te ontwikkelen waar geen marktconform of maatschappelijk rendement te behalen is. Dat is hen niet te verwijten maar het logische gevolg van marktdenken.

Je kunt de nieuwe wetgeving zien als een voldongen feit en je alleen richten op sociale woningbouw. Woonwenz heeft de overtuiging dat deze versraling niet het doel of de bedoeling kan zijn van de samenleving. Wij zetten ons dan ook in om de politieke besluitvorming te beïnvloeden door de opbrengsten te laten zien die een goede samenwerking tussen Provincie, de gemeente Venlo en de woningcorporaties in de regio voortbrengt en datgene in beeld te brengen dat als

gevolg van de nieuwe regelgeving niet opgepakt kan/zal worden. Wij zullen ons dan ook blijven inzetten voor onze huurders. Wijken zoals Q4 en Venlo-Noord komen niet tot stand als gemeenten en woningcorporaties hun nek niet uitsteken. Vernieuwende concepten zoals VenloDroom worden niet ontwikkeld als partijen hierin niet geloven of als hen dat van bovenaf onmogelijk wordt gemaakt. Niet vanuit een houding om te concurreren met de particuliere sector maar om zaken op te pakken die de markt niet wil of kan oppakken. De afgelopen jaren hebben wij bijgedragen aan stedenbouwkundige en sociale ontwikkelingen in de regio en wij zijn trots op de resultaten die nu te zien zijn voor onze huurders.

Het afgelopen jaar hebben wij ook aan onze interne organisatie gewerkt. Vanuit het motto “je repareert het dak als de zon schijnt” hebben wij een reorganisatie doorgevoerd die ons efficiënter en effectiever maakt. Ook zien we al resultaat van de ingezette cultuurverandering. De nominatie voor “de hoogste medewerkertevredenheid in de semi-publieke sector” en de eerste prijs in de categorie “de organisatie die het meest aanbevolen is door de eigen medewerkers” laten zien dat we op de goede weg zijn. Al met al was 2013 een mooi en bewogen jaar voor Woonwenz en benaderen we 2014 vanuit de kansen en mogelijkheden die zich voordoen en die we creëren.

Frank van Engelen  
Directeur-bestuurder

# Missie, identiteit en belangrijke ontwikkelingen





# 1

Net als voorheen blijven wij werken aan onze missie: “Het bieden van goed en betaalbaar wonen voor iedereen in gevarieerde en duurzame wijken in een vitale regio”. De randvoorwaarde is dat Woonwenz een financieel gezonde organisatie moet blijven. Het werken aan onze missie en het tegelijkertijd vasthouden aan die randvoorwaarde wordt steeds uitdagender. De financiële positie van de woningcorporaties, en dus ook van Woonwenz, wordt steeds verder uitgehoud door onder andere de saneringsheffing en de verhuurdersheffing.

Daarbij komt dat onze partners door bezuinigingen terughoudend zijn bij investeringen in gezamenlijke projecten. Woonwenz blijft binnen haar mogelijkheden onveranderd investeren in haar woningen en in haar wijken. We kiezen ervoor om stevig te investeren in het verduurzamen van onze vastgoedvoorraad en het bevorderen van de leefbaarheid. Hiermee geven we invulling aan onze maatschappelijke opdracht en zorgen we voor een stevige positie van ons vastgoed op de lange termijn.

# Ontwikk

6

## 1.1 Missie en identiteit

Woningcorporaties hebben te maken met een sterk veranderende omgeving. Overheid, woningmarkt en economie spelen daarbij een belangrijke en bepalende rol. Ook onze klant verandert. Vanuit de missie “Goed en betaalbaar wonen voor iedereen in gevarieerde en duurzame wijken, in een vitale regio” stellen we onze klant centraal. Dat betekent niet alleen een andere structuur van de organisatie, maar ook een andere manier van werken. De kernwaarden vormen de basis van ons handelen: betrokkenheid, daadkracht, klantgerichtheid, vakmanschap, betrouwbaarheid en Hart voor de regio Venlo staan centraal.

Het uitgangspunt is dat de continuïteit van de sociale volkshuisvesting op hoog kwalitatief niveau wordt gewaarborgd. De strategie van Woonwenz is om vanuit eigen kracht met de ontwikkelingen om te gaan die op ons afkomen en ervoor te zorgen dat wij ook in de toekomst in alle opzichten een kerngezond bedrijf zijn en blijven. De strategie die hiervoor wordt gekozen valt uiteen in de volgende vijf lijnen:

- versterken van de vastgoedvoorraad door te verduurzamen
- inzetten op leefbaarheid om de huurder een aangename woonomgeving te bieden
- sturen op kasstromen en rendementen om financieel gezond te blijven
- aanpassen van de organisatie om effectief en efficiënt de klant te bedienen
- verkiezen van samenwerking boven concurrentie

## 1.2 Belangrijke ontwikkelingen 2013

Het afgelopen jaar was een jaar waarin zich veel belangrijke ontwikkelingen voordeden. Deze worden in de volgende subparagrafen beschreven.

### Regeerakkoord en Woonakkoord leidt tot doneren in plaats van investeren

Woningcorporaties moeten een heffing oplopend tot 1,7 miljard per jaar aan het rijk gaan betalen om het gat in de rijksbegroting te dichten. Voor Woonwenz betekent dit een heffing oplopend tot 6 miljoen per jaar, omgerekend een verlies aan investeringskracht van 120 miljoen. Geld wat niet geïnvesteerd kan worden in de regio Venlo.

Hoewel de heffing dus een behoorlijke impact heeft op de investeringskracht, kiest Woonwenz er bewust niet voor om te bezuinigen op lopende projecten, de leefbaarheid of het onderhoud aan onze woningen. De bewoners van de wijken waar wij actief zijn en in de eerste plaats onze eigen huurders, mogen niet de dupe worden van dit rijksbeleid. Dat de meeste huurders evengoed last zullen krijgen van het Woonakkoord staat vast. Het kabinet heeft namelijk besloten dat de huren (inkomensafhankelijk) verhoogd mogen worden; dat betekent een huurverhoging van maximaal 4% plus inflatie. Deze extra huurinkomsten zijn onvoldoende om de jaarlijkse heffing te kunnen compenseren. Woonwenz zal dus hoe dan ook moeten bekijken waarop bezuinigd kan worden; met als uitgangspunt dat op de kerntaken niet bezuinigd zal worden.

Wij hebben een belangrijke rol gespeeld in een lobby om in plaats van alleen te heffen de corporaties te verplichten te investeren in hun vastgoed en in hun wijken. Indien de miljarden aan heffingsgeld worden betaald aan rente op een lening, kunnen de corporaties voor ongeveer 50 miljard investeren in het vastgoed en de wijken. Via de omzetbelasting vloeit hiervan 2,5 miljard per jaar (vijf jaar lang) terug naar het Rijk. Daarbij komen nog extra opbrengsten via de loonbelasting en vennootschapsbelasting. Niet alleen levert dit investeringsscenario uiteindelijk een fors bedrag voor de Schatkist op, het zorgt er tevens voor dat corporaties hun vastgoed in de wijken vervangen, verbeteren en verduurzamen. Ook de noodlijdende bouwsector zal daarom zeker garen spinnen bij dit alternatief. Dit plan is uiteindelijk door het vastgestelde Woonakkoord en de concept novelle herzieningswet van de baan. Het



# zelingen

kabinet kiest voor een korte termijn benadering en de zekerheid van het heffingsmodel. Een gemiste kans volgens Woonwenz, voor alle corporaties in Nederland, voor de bouwwereld en zeker voor de wijken en haar inwoners. Ook in 2013 hebben wij continu – onder andere middels een politieke lobby – gewezen op het feit dat er een goed alternatief voor de verhuurdersheffing ligt; namelijk het belonen van investeringen.

Uiteindelijk heeft de Eerste Kamer (na de nacht van Duijvesteyn) de Verhuurdersheffing eind 2013 goedgekeurd.

## Organisatiewijziging

Ons Ondernemingsplan “Onderweg in een veranderende omgeving” beschrijft op hoofdlijnen de aanpassingen die in de organisatie de komende jaren worden doorgevoerd. In 2013 hebben wij een Organisatie- en formatierapport vastgesteld op basis waarvan de organisatie ‘fit for the future’ wordt ingericht. Basis voor de nieuwe organisatie vormen: scheiden van beleid en uitvoering; concentreren van administraties en managementinformatie; centraal coördineren van de management-ondersteuning; scheiden van front- en backoffice; en groei- en krimpbestendigheid van de organisatiestructuur binnen een bepaalde range. In september 2013 is de nieuwe organisatie vorm gegeven. De echte verandering zal echter tot stand moeten komen door een andere werkwijze en andere cultuur. Daarvoor dient het organisatie- en formatieplan als randvoorwaarde. Om te komen tot een andere werkwijze en cultuur is in 2013 een implementatieplan vastgesteld. In dit implementatieplan wordt middels een plateau-planning op vier niveaus vanuit de principes Mens, Cultuur, Processen en ICT gewerkt aan de organisatieverandering.

## Wet Normering Topinkomens

Een aantal excessen in de beloning van bestuurders van woningcorporaties heeft er toe geleid dat de politiek noodzaak zag om in te grijpen middels het normeren van de inkomens van corporatiebestuurders. De minister heeft daarop besloten om een zeer streng regiem te hanteren en een rigide staffel vastgesteld. Deze staffel

was enkel gebaseerd op het aantal woningen dat een woningcorporatie in eigendom heeft. Daartegen is bezwaar aangetekend door de Nederlandse Vereniging van Bestuurders Woningcorporaties en de Vereniging van Toezichthouders. De Rechtbank heeft de staffel van de Minister onrechtmatig verklaart. Rekeninghoudend met de uitspraak van de Rechtbank heeft de minister vervolgens een nieuwe staffel vastgesteld. Op basis daarvan is eind 2013 besloten dat Woonwenz zich zal conformeren aan de staffel van de Wet Normering Topinkomens en de van toepassing zijnde overgangsregeling.

## Beheer woonwagencentrales

Al jaren beheert Woonwenz een aantal gemeentelijke woonwagencentrales. Sinds 1993 is daarbij de afspraak, dat de gemeentelijke handhaving consequent wordt uitgevoerd. Met name ten aanzien van de grote woonwagencentrale aan de Kaldenkerkerweg heeft de gemeente jarenlang stelselmatig verzuimd haar handhavingstaak naar behoren uit te voeren. Het gevolg is dat het voor Woonwenz onmogelijk is geworden om deze locatie adequaat te behoren. In 2013 hebben wij de gemeente dan ook bericht om het beheer van deze locatie aan haar terug te geven. Inmiddels zijn de werkzaamheden verbonden aan deze overdracht ingezet. Ten aanzien van de overige locaties zal er conform het met de gemeente afgesproken beleid ingezet worden op normalisering van de woonsituatie waarbij huur, huur/koop en koop van standplaats en woonvorm tot de mogelijkheden behoren. Daarbij zal hulp worden ingeroepen van een gespecialiseerd bureau. In augustus 2013 werd vanwege dreiging vanuit een van de woonwagencentrales besloten het kantoor van Woonwenz te beveiligen. In november 2013 werd Woonwenz geconfronteerd met een ernstige mate van intimidatie door de betreffende woonwagencentrale. Enkele personen bestormden het kantoor van Woonwenz. Door adequaat ingrijpen van politie en beveiliging kon de toegang tot het kantoor worden belet. Eind 2013 was Woonwenz nog in beraad op welke wijze het beste tot een de-escalatie van dit conflict kan worden gekomen.

# De klant





# 2

Als woningcorporatie zijn we pas tevreden als onze klanten dit ook zijn. Hoewel onze klanten erg divers zijn in culturele opvattingen en sociaal-economische positie, blijft onze kerntaak het bieden van goede huisvesting aan mensen die daartoe op eigen kracht niet in staat zijn. In de huidige woningmarkt richten wij ons echter ook op de middeninkomens. Door deze verbreding van ons aanbod bevorderen wij gevarieerde woningbouw in buurten en wijken en brengen wij ontbrekende woningen op de markt die voor deze doelgroep betaalbaar zijn.

In de Ondernemingsplanperiode, startend in 2012, is extra aandacht voor het beperken van de woonlasten van onze huurders.

Onze huren liggen al jaren onder het landelijk gemiddelde en worden zoveel als mogelijk laag gehouden. Echter, niet alleen de huurprijs is bepalend voor de hoogte van de woonlasten. In toenemende mate zijn ook overige woonlastencomponenten van groot belang. Wij nemen extra maatregelen om de energielasten en servicekosten te verlagen. Daarnaast nemen wij al jaren kleine reparaties, die wettelijk de verantwoordelijkheid van de huurder zijn, voor onze rekening.

In 2013 was er ook onverminderd aandacht voor het thema Wonen, Welzijn, Zorg. Woonwenz werkte hierin nauw samen met diverse zorg- en welzijnsinstanties.

# De klant

10

## 2.1 Verhuur woningen

Bij de woningtoewijzing gebruiken wij het aanbodmodel. Urgent woningzoekenden krijgen voorrang bij de toewijzing. Indien er geen urgent woningzoekende kandidaat is, wordt met de woning geadverteerd in een weekblad en op onze website. Bij iedere woningtoewijzing wegen wij het belang van de zittende huurders in de buurt af tegen het belang van de individuele woningvrager. In gebieden waar de leefbaarheid ernstig onder druk staat, passen wij in bepaalde gevallen maatwerk toe. Bijvoorbeeld in het gebied 'De Ruit' in Venlo-Oost. Ook hier adverteren wij met praktisch alle woningen, maar toewijzing vindt plaats op woon- en leefstijl en niet puur op basis van volgordecriteria. Uit de reagerende kandidaten maken wij een selectie, die ter advies voorgelegd wordt aan een bewonerswerkgroep in dit gebied.

### Betaalbare woningvoorraad

Eind 2013 hadden wij 7.270 sociale huurwoningen, waarvan 6.603 betaalbare woningen. In Tabel 1 is een overzicht van het aantal woningen naar huurprijs uiteengezet.

Woningen naar huurprijs*	31-12-2013	31-12-2012
Goedkoop (< € 374,44)	1.041	1.238
Middelduur (€ 374,44 - € 574,35)	5.562	5.588
Duur (€ 574,35 - € 681,02)	667	487
<b>Sociale woningvoorraad</b>	<b>7.270</b>	<b>7.313</b>
Geliberaliseerd (> € 681,02)	303	254
Woningen uit exploitatie genomen (huurprijs € 0)	239	225
<b>Totale woningvoorraad</b>	<b>7.812</b>	<b>7.792</b>

\* De hier gehanteerde huurprijsgrenzen zijn overgenomen uit het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) en gelden per 1 juli 2013

Tabel 1

In 2013 werd 96% van de vrijkomende niet geliberaliseerde huurwoningen verhuurd aan huishoudens met een inkomen tot € 34.229 per jaar (doelstelling minimaal 90%). Hiermee wordt voldaan aan de "Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting". De resultaten zijn afgebeeld in Tabel 2.

Belastbaar inkomen	Aantal opnieuw verhuurde woningen binnen DAEB-regeling
Minder dan € 34.229	558
Meer dan € 34.229	23
<b>Totaal</b>	<b>581</b>

Tabel 2

Nieuwe huurcontracten via intermediaire verhuurders zijn hierbij buiten beschouwing gelaten.

In 2013 zijn in totaal 644 woningen verhuurd, waarvan 75 nieuwbouw- en transformatiewoningen. Het reguliere mutatiecijfer bedraagt 8,29% en is hoger dan in 2012 (7,5%). Het aantal verhuringen is af te lezen in Tabel 3.

Verhuur woningen 2013	Totaal
Nieuwbouw/transformatie	75
Bestaande bouw	569
<b>Totaal</b>	<b>644</b>

Tabel 3

### Huurverhoging 2013

De maximaal toegestane huurverhoging voor sociale huurwoningen per 1 juli 2013 bedroeg 4% (inflatie + 1,5%) voor huishoudens met een inkomen over 2011 van minder dan of gelijk aan € 33.614, 4,5% (inflatie + 2%) voor huishoudens met een inkomen over 2011 van meer dan € 33.614 maar niet meer dan € 43.000 en 6,5% (inflatie + 4%) voor huishoudens met een inkomen over 2011 van meer dan € 43.000. Voor woningen in de marktgerichte verhuur bedroeg de huurverhoging 4%.

De verdeling van de huurverhoging over de woningen is uiteengezet in Tabel 4.

Percentage huurverhoging per 01-07-2013	Woningen sociale verhuur	Woningen marktgerichte verhuur	Totaal aantal woningen
0,0%	452	0	452
0,01% - 3,97%	95	0	95
4%	5.915	228	6.143
4,01%-4,50%	564	0	564
<b>4,51%-6,50%</b>	<b>600</b>	<b>0</b>	<b>600</b>
<b>Totaal</b>	<b>7.626</b>	<b>228</b>	<b>7.854</b>

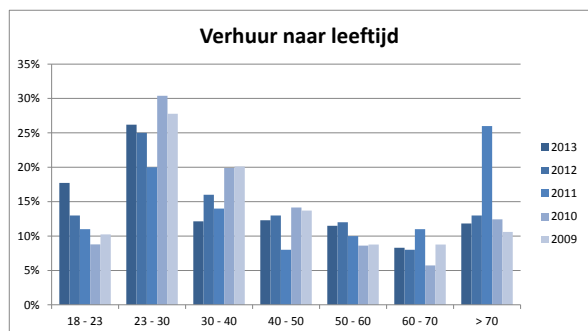
Tabel 4

In dit overzicht zijn de woningen die uit exploitatie zijn genomen vanwege sloopplannen en/of herstructurering niet meegenomen. Indien de huurprijs boven de huurtoeslaggrens uitviel bij het toepassen van de huurverhoging is de huurverhoging afgetoet op deze grens.

In 2013 kwamen 162 bezwaarschriften binnen tegen de huurverhoging. Na behandeling zijn alle bezwaarschriften ingetrokken.

### Verhuur naar leeftijd

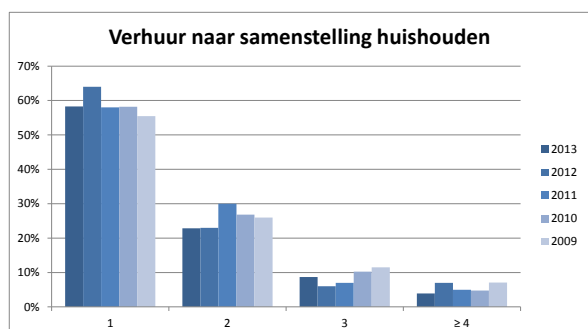
In 2013 werd 56% van de woningen verhuurd aan huurders jonger dan 40 jaar (54% in 2012). Dit is een belangrijke groep die voor een groot deel bestaat uit (her)starters op de woningmarkt. Daarnaast maakte een nieuwe doelgroep, studenten, vanaf 2011 onderdeel uit van deze groep. Als gevolg van de vergrijzing vond ook een groot deel van de verhuringen plaats aan huurders ouder dan 60 jaar. Rekeninghoudend met dit fenomeen passen we onze woningvoorraad hierop aan. De verhuur naar leeftijd is afgebeeld in Figuur 1.



Figuur 1

### Verhuur naar samenstelling huishouden

De woningverhuur vond voor het grootste deel (81%) plaats aan huishoudens van één of twee personen. De gemiddelde huishoudgrootte bij nieuwe verhuringen is afgenomen van 1,58 in 2012 naar 1,47 in 2013. De verhuur naar samenstelling van het huishouden is afgebeeld in Figuur 2.



Figuur 2

# De klant

12

Corporatie in Perspectief	2013	2012	landelijk 2012*
Huur in relatie tot de maximaal redelijke huur	68,4%	67,6%	70,2%
Gemiddelde maandhuur per huurwoning	€ 477	€ 434	€ 447
Mutatiegraad	8,3%	7,5%	7,9%
Huurachterstand in relatie tot de jaarhuur	0,6%	0,5%	1,3%
Huurderving in % van de jaarhuur a.g.v. marktomstandigheden	1,3%	1,2%	1,3%
Huurderving in % van de jaarhuur a.g.v. projectleegstand	0,6%	0,9%	0,8%
<b>Overige kengetallen verhuur</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	
Aantal huurharmonisaties	446	528	
Gemiddelde huurharmonisatie	€ 63	€ 54	
Vordering vertrokken huurders	€ 496.260	€ 342.000	
Dotatie dubieuze debiteuren	€ 195.000	€ 160.000	
Aanzegging tot ontruiming	17	21	
Ontruiming	12	9	

\* Kengetallen afkomstig uit rapportage "Corporaties in perspectief 2013" van CFV

Tabel 5

## Overige verhuurcijfers

Eind 2013 bedroeg de gemiddelde huur, als percentage van de maximaal redelijke huur 68,4%. Hiermee ligt de relatieve huurprijs op een lager niveau dan landelijk (70,2% in 2012). Absoluut gezien ligt de gemiddelde maandhuur per woning in 2013 (€ 477) hoger dan het landelijk niveau van 2012 (€ 447). Dit is te verklaren door de inkomensafhankelijke huurverhoging die vanaf 2013 geldt. De huurachterstand is in 2013 toegenomen ten opzichte van 2012, maar blijft lager dan het landelijk gemiddelde van 2012. In 2013 is het aantal ontruiming hoger dan de jaren daarvoor, met betrekking tot huurachterstanden (6 gevallen) en in 3 gevallen is er ontruimd vanwege leefbaarheidsproblemen. De stijging komt doordat er in 2013 meer ontruiming (9 gevallen) zijn geweest met betrekking tot huurachterstanden.

Er was in 2013 ook enige structurele leegstand door gebrek aan vraag. Dit zien we ook terug als we kijken naar de huurderving aangaande marktomstandigheden, deze is in 2013 toegenomen ten opzichte van 2012.

Als we de huurderving op totaal niveau bekijken (marktomstandigheden en projectleegstand) kunnen we concluderen dat de huurderving is afgenomen ten opzichte van 2012. Een overzicht van alle overige verhuurcijfers, voor een deel met een landelijke vergelijking, is af te lezen in Tabel 5.

## 2.2 Reduceren overige woonlasten

Voor een grote groep van onze huurders nemen de woonlasten een aanzienlijk deel van het besteedbaar inkomen in beslag. Wij vinden het onze taak om de kosten van wonen voor deze doelgroep betaalbaar te houden. Niet alleen de huurprijs is bepalend voor de hoogte van de woonlasten, maar in toenemende mate zijn ook overige woonlastencomponenten van groot belang. Een integraal landelijk beleid en toezicht op de ontwikkeling van totale woonlasten, is helaas niet voorhanden. Een aantal woonlastencomponenten is door ons niet te beïnvloeden,

zoals gemeentelijke heffingen, energieprijzen en de verzekeringspremies. Wel achten wij het energieverbruik, de servicekosten en de kosten van huurdersonderhoud door ons beïnvloedbaar. Met name op deze drie terreinen voerden wij het afgelopen jaar een voor huurders prijsdrukkend beleid.

#### Reduceren energieverbruik

Energiebesparing in de gebouwde omgeving blijft de komende jaren van groot belang. Enerzijds omdat de energierekening een steeds groter deel uitmaakt van de woonlasten, anderzijds omdat energiezuinigheid een belangrijker factor wordt die meetelt in de vastgoedwaarde. Wij werken al jaren aan de verbetering van de energiehuishouding van ons vastgoed. Uit de monitoring energiebesparing door Aedes blijkt dat we hier goed in slagen.

Er is nog veel winst te behalen in “beïnvloeding van het



stookgedrag”. Dat neemt niet weg dat wij in voorkomende gevallen niet zullen schuwen om warmteterugwinning of zonlichtenergie toe te passen. Toch focussen we ons voor de periode 2012-2015 op de beïnvloeding van stookgedrag, het continueren van verbetering van woningisolatie en het daar waar nodig optimaliseren van installaties. Het huidige resterende aantal van 153 “F-labels” en 24 “G-labels” proberen wij daarmee zo veel als mogelijk op te heffen. In paragraaf 3.9 wordt het gebruik van duurzame energiemaatregelen nader toegelicht.

#### Reduceren servicekosten

Ook in 2013 is het reduceren van servicekosten en de daarmee gepaard gaande administratieve lastenverlichting een aandachtspunt geweest. Wij streven er naar om servicekosten die niet of moeilijk zijn te herleiden tot individuele gebruikers en servicekosten van financieel beperkte omvang, onder te brengen in de algemene bedrijfskosten. In wezen zijn deze kosten onlosmakelijk verbonden met de verhuur van de woning.

#### Reduceren huurdersonderhoud

Kleine reparaties, die volgens de huurwetgeving ten laste van de huurder komen, leiden vaak tot onbegrip bij de huurders. De onvrede die hieruit voortkomt, hebben wij in één keer weggenomen door een belangrijk deel van dit kleine huurdersonderhoud op onze kosten uit te voeren. Enkele voorbeelden van klein huurdersonderhoud zijn reparaties aan sanitaire onderdelen en hang- en sluitwerk van binnendeuren, verstoppingen van binnen- en buitenriolering en het vegen van ventilatiekanalen. Een overzicht van het klein huurdersonderhoud is opgenomen in Tabel 6.

Klein huurdersonderhoud	2013	2012
Aantal reparaties klein huurdersonderhoud	2.305	2.405
Kosten klein huurdersonderhoud	€ 206.967	€ 230.334

Tabel 6

# De klant

## 2.3 Specifieke doelgroepen

In totaal exploiteren wij 315 permanente woongelegenheden voor bijzondere aandachtsgroepen. In 2013 is een locatie toegevoegd voor permanente huisvesting van begeleid wonen voor lichamelijk beperkten. In Tabel 7 is een overzicht opgenomen van deze activiteiten voor bijzondere aandachtsgroepen.

Partnerinstelling	Omschrijving project	Aantal woonlocaties/zorgplaatsen
Leger des Heils	Domus	23
Moveoo	Wonen voor thuislozen	3
Dichterbij	Begeleid wonen voor verstandelijk beperkten	95
Mensana	Begeleid wonen voor psychiatrische patiënten	54
Exodus	Resocialisatie ex-gedetineerde vrouwen	8
Fokus	Aangepaste woningen voor meervoudig gehandicapten	15
Gemeente Venlo	Huisvesting woonwagenbewoners	11
SGL	Begeleid wonen voor lichamelijk beperkten	27
Pluryn Werkenrode	Huisvesting lichamelijke en/of verstandelijke gehandicapten	23
Stichting De Sluis	Huisvesten in het kader van jeugdhulpverlening	9
De Zorggroep	Begeleid wonen voor senioren	42
Proteion	Huisvesting dementerende ouderen	5
	<b>Totaal</b>	<b>315</b>

Tabel 7

Ook helpen we partnerinstellingen aan huisvesting om tijdelijk begeleid wonen te faciliteren, met als doel om uiteindelijk zelfstandig te wonen. In 2013 hebben we twaalf personen geholpen, die een begeleidingstraject hebben afgerond. Een overzicht van het aantal personen dat in 2013 via een begeleid wonen traject of op verzoek van een partnerinstelling door ons is gehuisvest, is afgebeeld in Tabel 8.

Partnerinstelling	Omschrijving project	Aantal personen
RCG	Huren op Proef	1
Stichting Wel.kom	Wonen op Proef	4
Vrouwenopvang	Huisvesting bewoners Blijf	5
Stichting Dichterbij	Huisvesting bewoners Dichterbij	1
Stichting Exodus	Huisvesting bewoners Exodus	4
Mensana	Huisvesting bewoners Mensana	4
Leger des Heils	Doorstroming Domus	4
Leger des Heils	Housing First	3
De Sluis	Huren op Proef	1
	<b>Totaal</b>	<b>27</b>

Tabel 8

Ten slotte hebben we 9 asielzoekers gehuisvest in 2013.



## 2.4 Wonen, welzijn en zorg

De steeds verdergaande (dubbele) vergrijzing stelt veel eisen aan producten die nodig zijn om wonen en leven van ouderen goed te faciliteren. Daarvoor werd ook in 2013 intensief samengewerkt tussen partners in wonen, welzijn en zorg. Als verlengstuk van de door de gemeente opgestelde leidraad “thuis in de buurt” is integraal handelen steeds meer attitude geworden. Activiteiten die wij ondernemen zijn altijd afgeleid van dit nieuwe handelen.

### Woningvoorraad

De bestaande woningvoorraad is in 2010 volledig getoetst aan een opgesteld kader, waaraan een woning minimaal moet voldoen om geschikt te zijn voor bewoners met een grote of kleine zorgvraag. Op basis hiervan wordt steeds beoordeeld welke woningen bij technische ingrepen geschikt(er) gemaakt kunnen worden voor bewoning met zorg.

In 2013 zijn een aantal nieuwbouwinitiatieven ondernomen die specifiek gericht zijn op het terrein van wonen, welzijn en zorg. Zie Tabel 9.

Project	Programma	Planning
Park Rijnbeek, Venlo-Oost	22 levensloopbestendige woningen	Opgeleverd in 2013
Oude Staay locatie, Blerick	Circa 50 sociale huurwoningen	Oplevering in 2017

Tabel 9

Ook overige nieuwbouw realiseren wij voor een belangrijk deel op een dusdanige wijze, dat bewoners zo lang mogelijk zelfstandig in hun woning kunnen blijven wonen. Bij grondgebonden woningen kiezen wij, waar mogelijk, voor een volledig woon- en leefprogramma op de begane grond. De locatie ten opzichte van voorzieningen en een levensloopbestendige woonomgeving zijn daarbij belangrijke aandachtspunten.

### Huizen van de Wijk

De doelstelling van Huizen van de Wijk is het realiseren van een samenhangend aanbod van voorzieningen op het terrein van wonen, werken, welzijn en zorg, zodat inwoners in staat zijn om langer zelfstandig te (blijven) wonen in de eigen woonomgeving en volwaardig kunnen blijven deelnemen aan de samenleving. Binnen de Huizen van de Wijk wordt samengewerkt tussen één of meerdere locaties per wijk. Inmiddels zijn in de gemeente Venlo 18 locaties aangewezen waardoor een dekkend netwerk van deze Huizen van de Wijk aanwezig is. 10 van deze locaties zijn eigendom van Woonwenz en zijn opgenomen in Tabel 10.

Locatie Woonwenz	Samen met
Keijzershof, Venlo-Noord	de Witte kerk
Park Rijnbeek, Venlo-Noord-Oost	D'n Dörpel
De 5-sprong, Blerick	Komaan
De Waag, Arcen	Klosterhoaf
De Ruysdonk, Blerick	Boulevard Hazenkamp
Maria Regina, Blerick	Boulevard Hazenkamp
Rozenhof, Velden	De Kiesstolp
Huis van de Wijk Oost, Venlo-Oost	
Crescendo, Venlo-Centrum-Zuid	Zuidpilaar en Zwanehoaf
Julianaflat, Venlo-Centrum	Ald Weishoes

Tabel 10



# De klant

16

In alle Huizen van de Wijk zijn (naast het door de wijk gewenst programma-aanbod) de functies integrale dagbesteding inclusief ontmoeten, informatie & advies en ontplooiing aanwezig. Ook wordt in elk Huis van de Wijk samengewerkt met buurt- en bewonersnetwerken en maatschappelijke instanties.

Aan de eerste 4 pilots (Venlo-Noord, Venlo-West, Venlo-Zuid en Venlo-Noord-Oost) wordt hard gewerkt en werkt Woonwenz, behoudens Venlo-Zuid, mee aan het doel om per 1 januari 2014 operationeel te zijn. Voor de overige 14 locaties wordt gestreefd naar een implementatie van uiterlijk 1 januari 2015.

In de Huizen van de Wijk werken projectteams samen met professionals om buurt- en bewonersnetwerken te realiseren en te onderhouden. De bedoeling is dat deze netwerken de rol van professionals langzaam overnemen waardoor zelfredzaamheid en informele zorg steeds meer de overhand krijgen. De professionals zullen in de toekomst daar waar mogelijk alleen nog optreden als ondersteuner en facilitator. Hiermee geven we gehoor aan onze ambitie om “u een idee; wij doen mee” na te streven in de wijken en buurten.

## VenloDroom

Door Proteion Thuis, Dichterbij, De Zorggroep, Gemeente Venlo, het Zorgkantoor, Wel.com en Woonwenz wordt sinds 2011 gewerkt aan een innovatieve beweging die VenloDroom heet. VenloDroom stelt zich tot doel om wonen, werken, welzijn en zorg niet meer aanbodgestuurd maar vraaggericht vorm te geven. De globale doelen zijn:

- grotere betrokkenheid van burgers
- uitgaan van eigen kracht, kracht sociale omgeving en kracht van de wijk bij individuele vragen
- organiseren van wonen, werken, welzijn en zorg dicht bij de burgers in Huizen van de Wijk
- zelf doen als het kan, individuele voorzieningen als het moet, waardoor het goedkoper wordt



Sinds de start in 2011 is er veel bereikt, zoals de inrichting van twee sociale wijkteams in Venlo-Oost en Venlo-Noord. Woonwenz levert voor dit project twee wijkteamleden en de projectleider. In deze wijkteams gaan circa 30% van de vragen primair over wonen, waarbij er veel raakvlakken zijn naar één of meerdere andere werkterreinen.

Ook zijn er projecten opgezet zoals een buurtbus die wordt gerund door vrijwilligers, een burenhulpdienst, een buurtwerkbedrijf, eetpunten, gladheidbestrijding en opschoningsacties door bewoners. Dit alles wordt gedaan met bewoners die verenigd zijn in een buurt- en bewonersnetwerk, waarbij ze zelf (soms deels) aan het roer staan.

De gemeente Venlo heeft besloten, om de sociale wijkteams in 2013 en 2014 te implementeren in alle wijken in de stad. Jeugdzorg zal daarin integreren. Ook voor de andere projecten wordt als maatwerk per wijk bekeken of implementatie wenselijk is.

Eind november is dit formeel gestart. VenloDroom is conform planning als project afgesloten per 1-1-2014.

### Prestaties woningaanpassingen

Op basis van de WMO-regeling kunnen huurders een beroep doen op de gemeente voor de financiering van noodzakelijke woningaanpassingen. Indien de noodzaak is aangetoond, zorgen wij voor het aanbrengen van de aanpassing(en) en de gemeente voor de financiering. Sinds 2007 kunnen huurders kleine woningaanpassingen rechtstreeks bij ons aanvragen. Omdat voor deze voorzieningen geen medische indicatie nodig is, kunnen de aanpassingen sneller en tegen lagere kosten gerealiseerd worden. Dit gemeentelijk beleid is per 1 maart 2013 gewijzigd, waarbij kleinere woningaanpassingen door de bewoners zelf moeten worden betaald. Hierdoor zijn veel woningaanpassingen onbereikbaar geworden voor de doelgroepen waarvoor Woonwenz primair actief is. Dit betekent dat wonen hierdoor minder optimaal kan in de bestaande woningen. Het aantal woningaanpassingen is in 2013 dan ook afgenomen ten opzichte van voorgaande jaren.

In Tabel 11 is af te lezen dat wij in 2013 op 44 adressen nieuwe woningaanpassingen hebben gerealiseerd en op 83 adressen onderhoud hebben uitgevoerd aan woningaanpassingen. In totaal is hiervoor een bedrag van € 126.300 uitgegeven.

Overzicht woningaanpassingen	2013	2012
Aantal adressen met een nieuwe woningaanpassing	44	155
Aantal adressen met onderhoud aan woningaanpassingen	83	106
<b>Totale uitgaven woningaanpassingen</b>	<b>€ 126.300</b>	<b>€ 241.286</b>

Tabel 11

## 2.5 Klanttevredenheid

Of wij aan onze doelstellingen met betrekking tot klanttevredenheid voldoen, kan alleen de klant beoordelen. Dit is dan ook de reden dat wij vanaf 2008 deelnemen aan de Continue Klantcontact Monitor van USP Marketingconsultancy. Hierbij hebben wij ons ten doel gesteld om een 7,5 te scoren op de algemene klanttevredenheid, gemeten naar USP-maatstaven.

Tabel 12 geeft de tevredenheid van onze klanten weer, afgezet tegen de landelijke score. In 2013 was de gemiddelde score van de tevredenheid een 7,8.

Klanttevredenheid	Woonwenz 2013	Landelijk gemiddelde 2013	Grootstedelijk gemiddelde 2013	Woonwenz 2012
Nieuwe huurders	7,9	7,4	7,4	8,0
Vertrokken huurders	7,3	7,3	7,3	7,3
Afhandeling reparatieverzoeken	7,9	7,3	7,1	7,8
Geriefsverbeteringen	8,2	n.b.	n.b.	8,1

Tabel 12

# Vastgoed





# 3

De toekomst vraagt dat wij kritisch kijken naar ons vastgoed. De krimp die in ons werkgebied in absolute inwonersaantallen al zichtbaar is, leidt tot een afnemende vraag naar woningen. Door demografische ontwikkelingen zullen daarnaast andere woningtypes worden gevraagd. Inspelen of vooruitlopen op dit scenario is van essentieel belang. Voor de periode 2012-2015 gaan wij uit van stabilisatie van het aantal woningen van circa 8.000. Voor Woonwenz betekent dit concreet terughoudend zijn met het toevoegen van nieuwbouw en het bestaande vastgoed aantrekkelijk houden voor onze doelgroep. Die mate van aantrekkelijkheid wordt door ligging, functionaliteit en woonlasten bepaald.

In dit kader speelt duurzaamheid een belangrijke rol. Duurzaamheid staat daarbij

niet alleen voor onderhoudsvrije materialen en energiezuinige woningen. Maar staat ook voor een scherpe afweging tussen renoveren of slopen en nieuwbouw. Dit vraagt om een creatieve manier van omgaan met ons vastgoed. Waar mogelijk zullen wij eerst bekijken of levensduurverlenging mogelijk is. Wellicht door ons vastgoed te transformeren.

Sinds enkele jaren zetten wij tevens fors in op het toepassen van energiebesparende maatregelen, het verbeteren van de energielabels en het daarmee terugdringen van de woonlasten voor onze huurders. In 2013 is bijvoorbeeld door diverse maatregelen een CO<sub>2</sub>-reductie van meer dan 13% behaald. Ook de komende jaren zullen wij, ondanks de heffingen waar wij mee geconfronteerd worden, deze koers voortzetten.

# Vastgoed

20

## 3.1 Bestaande vastgoedportefeuille

Woonwenz had per 31 december 2013 in totaal 7.812 woningen en 1.902 overige verhuureenheden in duurzaam beheer. Een onderverdeling naar type verhuureenheden is afgebeeld in Tabel 13.

Aantal verhuureenheden	31-12-2013	31-12-2012
<b>Woningen</b>		
Grondgebonden woningen	3.367	3.379
Etagewoningen	4.220	4.188
HAT-woningen en kamers	225	225
<b>Totaal woningen</b>	<b>7.812</b>	<b>7.792</b>
<b>Overige verhuureenheden</b>		
Standplaatsen voor woonwagens	46	46
Woonwagens	9	11
Winkels en kantoren	110	98
Garages en parkeerplaatsen	1.286	1.264
Overigen	451	443
<b>Totaal overige verhuureenheden</b>	<b>1.902</b>	<b>1.862</b>
<b>Totaal</b>	<b>9.714</b>	<b>9.654</b>

Tabel 13

Alle woningen en overige verhuureenheden zijn eigendom van Woonwenz met uitzondering van de onderstaande eenheden:

- 41 woonwagenstandplaatsen en 25 parkeerplaatsen zijn eigendom van de gemeente Venlo;
- Het economisch eigendom van 16 woningen, 33 winkels, 6 kantoren, 1 overige verhuureenheid en 13 antenneopstelplaatsen is in handen van Woonwenz Holding B.V.

Uit Tabel 14 is af te lezen dat wij in 2013, 60 woningen en 12 overige verhuureenheden (10 garages; 2 woonwagens) hebben verkocht. Hier tegenover staat dat wij 88 nieuwbouwwoningen en 54 overige verhuureenheden aan ons bezit hebben kunnen toevoegen. Er zijn 8 woningen en 2 overige verhuureenheden gesloopt. Per saldo is ons bezit in 2013 met 20 woningen en 40 overige eenheden toegenomen.

Mutaties 2013	Woningen	Overige verhuureenheden	Totaal
Beginstand	7.792	1.862	9.654
Nieuwbouw	+ 88	+ 54	+ 142
Transformatie	0	0	0
Verkoop	- 60	- 12	- 72
Herstructurering	- 8	- 2	- 10
Uit exploitatie	0	0	0
<b>Eindstand</b>	<b>7.812</b>	<b>1.902</b>	<b>9.714</b>

Tabel 14



### 3.2 Nieuwbouw

Onderstaand wordt de planning per nieuwbouwproject gespecificeerd, waarbij een verdeling is gemaakt naar opleveringen in 2013 (zie Tabel 15) en projecten in ontwikkeling (zie Tabel 16).

Opgeleverd in 2013

Project	Programma	Investering
Nedinsco, Venlo-Zuid	27 appartementen en 3.000m <sup>2</sup> commerciële ruimte	€ 16.123.000
Q4 Blok Bergstraat, Venlo-Centrum	14 stadswoningen (8 huur; 6 koop) en 13 appartementen	€ 6.359.000
Grondgebonden woningen Park Rijnbeek, Venlo-Oost	22 levensloopbestendige parkwoningen	€ 4.900.000
Venlo-Noord fase II blok A + C	4 eengezinswoningen en 14 levensloopbestendige woningen	€ 3.445.000
<b>Totaal</b>	<b>94 woningen (88 huur; 6 koop)</b>	<b>€ 30.827.000</b>

Tabel 15

Projecten in ontwikkeling

Project	Programma	Investering (schatting)	Jaar oplevering (schatting)
Melderslo	8 grondgebonden woningen	€ 1.240.000	2014
Meerlo	4 grondgebonden woningen	€ 617.000	2014
Venlo-Noord fase II blok D, E en F	20 levensloopbestendige woningen, 10 eengezinswoningen en 13 koopwoningen	€ 5.742.000 (excl. koop)	2014 - 2015
Blok Schriksel II / st. Jacobskapel	grondgebonden woningen en appartementen	€ 5.082.000	2015 en verder
MFA Venlo-Oost	multifunctionele onderwijs- en wijkaccommodatie	€ 4.250.000	Nb
H. Dunantstraat, Arcen	grondgebonden levensloopbestendige woningen	€ 1.139.000	Nb
Kerkhofweg	grondgebonden woningen	€ 4.487.000	Nb
Nieuwbouw "De Ruit"	grondgebonden levensloopbestendige woningen	€ 2.404.000	Nb
Oude Staay locatie Blerick centrum	circa 50 sociale huurappartementen	Nb	2017
Dautzenbergstraat	nog niet volledig bekend	Nb	Nb
De Wal, Arcen	nog niet volledig bekend	Nb	Nb
De Waag, Arcen	nog niet volledig bekend	Nb	Nb

Tabel 16

# Vastgoed

22

## 3.3 Transformatie

We zijn al enkele jaren bezig met de revitalisering van het Kloosterkwartier in de binnenstad, waarvan in 2013 fase 2 is afgerond. In 2013 is er een nieuwe fietsonderdoorgang aan de Koninginnesingel gerealiseerd, ten behoeve van een rechtstreekse fietsverbinding met het Kloosterkwartier. Hiervoor werd een onderdoorgang gemaakt dwars door ons appartementsgebouw en zijn enkele garageboxen aan de achterzijde verdwenen. Met de realisatie van de onderdoorgang is de transformatie van de appartementen zo goed als gereed.

## 3.4 Verkoop

Al bijna 20 jaar bieden wij een toenemend aantal huurders en andere woningzoekenden de mogelijkheid om een



huurwoning te kopen. Wij verkopen de woningen zonder bezwarende bepalingen op basis van de getaxeerde marktwaarde.

Huurders van Woonwenz betalen echter geen overdrachtsbelasting en notariskosten. Bij verkoop aan deze groep nemen wij deze kosten voor onze rekening.

### Aantal verkochte huurwoningen

Tot en met 2013 zijn in totaal 3.304 woningen voor verkoop aangewezen. Daardoor heeft een groot deel van onze huurders de keuze tussen huren of kopen. Een overzicht van de verkochte huurwoningen is opgenomen in Tabel 17.

Van de 3.304 voor verkoop aangewezen woningen is tot en met 2013 51% verkocht, waarvan ongeveer de helft aan huurders. In 2013 zijn 60 huurwoningen verkocht. Ondanks de algemene teruggang van de woningmarkt blijft er dus behoefte aan de door ons aangeboden woningen.

Verkoop	1993 t/m 2008	2009	2010	2011	2012	2013	Prog- nose 2014
Huurders	694	24	17	2	7	15	3
Niet huurders	700	33	27	52	64	45	42
<b>Totaal</b>	<b>1.394</b>	<b>57</b>	<b>44</b>	<b>54</b>	<b>71</b>	<b>60</b>	<b>45</b>

Tabel 17

### Verkoop kavels

In Venlo-Oost bieden wij bouwpercelen aan voor nieuwbouw door particulieren. In 1995 is besloten om twee complexen van in totaal 59 kavels met opstal te verkopen. Hieraan gekoppeld is een sloopverplichting van de opstal binnen 4 maanden. De oppervlakte van de kavels varieert van 387 m<sup>2</sup> tot 1.230 m<sup>2</sup>.

Dit beleid past goed binnen het rijksbeleid waarin bevordering van het particuliere opdrachtgeverschap nagestreefd wordt. Inmiddels zijn 51 van de in totaal 59 kavels verkocht.



### Verkoop overig vastgoed

Van de 171 voor verkoop aangewezen garages zijn er tot en met 2013, 67 verkocht. In 2013 zijn 10 garages en 2 woonwagens verkocht. In 2013 zijn geen commerciële ruimtes verkocht.

### Verkoop nieuwbouwwoningen

In 2010 is gestart met de realisatie van nieuwbouwprojecten (deels) in de verkoopsector. Van de 29 opgeleverde koopwoningen zijn inmiddels 19 woningen verkocht, waarvan 7 woningen in 2013. Een aantal nog niet verkochte koopwoningen wordt inmiddels verhuurd. Een overzicht van de reeds verkochte nieuwbouwwoningen is in Tabel 18 opgenomen.

Project	Aantal verkoopwoningen	Aantal verkochte woningen t/m 2013
Hoek 12	12	6
Bondsgebouw	3	3
Bremmerbos	8	5
Lichtenberg	6	5

Tabel 18

## 3.5 Overige vastgoed- en grondtransacties

Naast de verkoop van woningen hebben er ook overige vastgoed- en grondtransacties plaatsgevonden. De aankopen zijn opgenomen in Tabel 19 en de verkopen zijn opgenomen in Tabel 20.

Aankoop	Motivering	Bedrag
Meester Nellenstraat	Grond ten behoeve van project Melderslo	€ 118.250
Dorpbroekstraat	Grond ten behoeve van project Meerlo	€ 64.920

Tabel 19

Verkoop	Motivering	Bedrag
Kavel Postweg	Grond verkoop omdat beoogde bestemming is vervallen	€ 71.500

Tabel 20

## 3.6 Herstructurering

Sloop vindt plaats vanuit het oogpunt van gebiedsontwikkeling, de woningmarkt, een slechte bouwkundige staat en/of een negatieve invloed op de woon- en leefomgeving.

Vanaf 2012 is gestart met het gefaseerd slopen van woningen in Venlo-Noord. Dit betreft alleen woningen die door mutatie leeg komen te staan. In 2013 zijn hier 10 woningen gesloopt. De resterende 128 woningen worden de komende jaren gesloopt. Naar verwachting worden 44 appartementen aan de Dautzenbergstraat in 2014 gesloopt.



# Vastgoed

24

## 3.7 Onderhoud

Goed onderhoud bepaalt in hoge mate het woongenot van de huurder en is nodig voor instandhouding van de woningvoorraad. Op basis van de klanttevredenheidsonderzoeken onder nieuwe huurders, zittende huurders en vertrokken huurders kunnen wij concluderen dat huurders doorgaans tevreden zijn met de uitvoering van de dagelijkse onderhoudswerkzaamheden.

Een belangrijk speerpunt van ons onderhoudsbeleid is de veiligheid van de klant. Risico's die deze veiligheid in de weg staan zijn onder andere bouwconstructies, brandveiligheid en legionella. Wij hanteren de van toepassing zijnde wet- en regelgeving en hebben ten aanzien van de genoemde risico's maatregelen opgenomen in de meerjaren onderhoudsbegroting. Om te voldoen aan de (niet gedefinieerde) beheersplicht voor leidingwaterinstallaties in woningen waarvoor geen wettelijk verplichte zorgplicht geldt, is er in 2013 wederom aandacht geweest voor het voorkomen van verontreiniging van drinkwater, zoals legionella. Er zijn toestelbeveiligingen vervangen of aangebracht die terugstroming van verontreinigd water in het leidingnet moeten voorkomen en om te voldoen aan de beheersverplichtingen zijn er periodiek monsters genomen, toestellen gecontroleerd, temperatuurmetingen uitgevoerd en zijn er maatregelen getroffen ten gevolgen van besmettingen.

## 3.8 Renoveren

Bij renovatie vindt een ingrijpende verbetering of aanpassing van de woning plaats, die verder gaat dan het reguliere onderhoud. Met renovatie bereiken we een aanzienlijke kwaliteitsverbetering en levensduurverlenging van het vastgoed. Woningrenovatie voeren wij projectmatig en in nauw overleg met de huurders uit. In 2013 zijn 8 woningen aan de Oude Heerweg te Velden gerenoveerd. Gelet op de toekomstige krimp in onze regio, is er een

strategische keuze gemaakt om deze woningen te renoveren in plaats van te slopen. Door de renovatie is er een levensduurverlenging gerealiseerd van een tiental jaar. Bij deze renovatie is gebruik gemaakt van duurzame materialen. In paragraaf 3.9 worden deze duurzame materialen nader uitgelegd. In 2013 is gestart met de voorbereidingen voor het groot onderhoud van 117 woningen en de sloop van 24 woningen in "De Ruit" in Venlo-Oost.

## 3.9 Duurzame energiematregelen

Woonwenz hecht veel waarde aan energiebesparing en reductie van CO<sub>2</sub>-uitstoot. Drijfveer is enerzijds de beheersing van de woonlasten en anderzijds de reductie van de milieubelasting.

### Duurzame energiematregelen bestaande woningvoorraad

Na de fusie tussen Woningstichting Arcen en Velden en Woningstichting Venlo-Blerick is een nieuwe o-meting uitgevoerd. De CO<sub>2</sub> uitstoot van de fusiecorporaties is als nieuw ijkpunt gebruikt. De totale CO<sub>2</sub>-uitstoot van Woonwenz, welke als basis wordt gebruikt voor de CO<sub>2</sub>-reductie is 21.127.000 kg.

Met de uitgevoerde werkzaamheden in 2013 is een totale vermindering van 2,61% gerealiseerd. Dit is gerealiseerd door de uitgevoerde isolatie werkzaamheden, installatie vervanging, sloop van woningen en verkoop van woningen. Daarnaast is in 2013 besloten om collectief gas duurzaam in te kopen. Er wordt nu 100% groen gas gebruikt. De CO<sub>2</sub>-reductie als gevolg van de toepassing van groen gas bedraagt 2.072.000 kg, 10,60%. Hiermee is de totale reductie inclusief groen gas 13,21%.

We streven ernaar om, zoals opgenomen in het ondernemingsplan, over de periode 2012 – 2015 de CO<sub>2</sub>-uitstoot zodanig te verminderen dat de totale vermindering over de periode 2008-2015 16% bedraagt.

Deze prestatie is al in 2012 behaald. De prestaties van 2008 - 2013 zijn afgebeeld in Tabel 21

Jaar	CO <sub>2</sub> -reductie
2008	3,78%
2009	2,61%
2010	2,12%
2011	3,04%
2012	10,95%
2013	13,21%
<b>Totaal</b>	<b>35,71%</b>

Tabel 21

Ook streven we ernaar om eind 2021 over onze woningvoorraad een gemiddeld energielabel B te hebben. Momenteel is het gemiddelde energie-index 1,54, wat overeenkomt met een gemiddeld energielabel C. Energie-index 1,31 – 1,60 komt overeen met energielabel C, beneden de 1,30 met energielabel B. De prestaties van 2008 - 2013 zijn afgebeeld in Tabel 22.

Energielabel	Aantal woningen per energielabel					
	2008	2009	2010	2011	2012	2013
A++						2
A+	0	0	0	0	19	19
A	10	13	265	349	478	561
B	305	372	698	942	1069	1174
C	2.376	2.550	2540	2.925	2922	3018
D	2.543	2.428	2478	2.369	2206	2061
E	747	686	590	704	687	566
F	571	502	415	201	173	153
G	112	112	59	26	29	24

Tabel 22

Hierbij dient te worden opgemerkt dat vanaf 2010 ook de nieuwbouwwoningen (gebouwd vanaf 1998) zijn opgenomen in de grafiek.

Uit de o-meting van eind 2007 kwam naar voren dat we 710 woningen met een energielabel F bezaten en 167 woningen met een energielabel G (samen 877 woningen). Eind 2013 hadden we 177 woningen met een energielabel F of energielabel G in ons bezit. Dit betekent een afname van 700 woningen ten opzichte van eind 2007. In 2011 is besloten om het aantal resterende energielabels F en G zoveel als mogelijk te reduceren. De verwachting is dat in 2017 de gehele upgrade is voltooid. Redenen om woningen niet te upgraden zijn de afhankelijkheid van medewerking van bewoners, extreem hoge kosten bij monumenten of een vastgoedontwikkeling op korte termijn.

Daarnaast hebben we deelgenomen aan het in 2012 opgestarte project Zonnig-Limburg. Dit was een project van 22 Limburgse woningcorporaties en de provincie Limburg, waarbij samen werd gewerkt om tegen zeer gunstige voorwaarden huurders te laten investeren in zonnepanelen. Huurders konden via Zonnig-Limburg twee subsidies ontvangen. Eén subsidie uit de Limburgse Energie Subsidie (LES) van de Provincie, waarvan een deel van deze subsidie speciaal was gereserveerd en daarmee veiliggesteld voor het project Zonnig-Limburg.



# Vastgoed

26

De tweede subsidie werd beschikbaar gesteld door de deelnemende woningcorporaties. In totaal kon de subsidie oplopen tot € 1.400 per huishouden. Naast dat flinke subsidiebedrag konden de huurders bij een pakket van minimaal 5 panelen gebruikmaken van een zeer gunstige lening van de Provincie Limburg. Door de lage rente van deze lening en directe besparing op de energierekening leveren de panelen direct meer op dan wat men aan rente en aflossing betaalt. De doelstelling was om vele huurders te stimuleren om te investeren in deze duurzame vorm van energievoorziening. Uiteindelijk hebben 38 huurders van Woonwenz deelgenomen, waarbij er in totaal 234 panelen zijn geïnstalleerd met een te verwachten opbrengst van 46.800 kWh per jaar. Dit levert voor de deelnemers een gemiddelde besparing op van € 308,- per jaar op hun energiekosten.

## Duurzame energiemaatregelen nieuwbouwprojecten

Standaard worden in nieuwbouwwoningen ten behoeve van ventilatie een Warmte-Terug-Win-installatie en voor de centrale verwarming Hoog Rendement-ketels geïnstalleerd. Voor ieder project stellen we ons de vraag of de toepassing van verdere duurzame maatregelen zinvol is.

Voor een aantal projecten zijn extra investeringen gedaan in duurzame energietoepassing. Dit geldt voor de projecten Kloosterstraat Velden en Wachtpoststraat waarbij WKO-installaties zijn aangebracht. Daarnaast wordt het project Nedinsco aangesloten op de bronnen van naastgelegen complex Crescendo, waarmee het rendement van de gehele WKO-installatie wordt verhoogd.

In Tabel 23 is een overzicht opgenomen van de WKO-installaties die de afgelopen jaren zijn gerealiseerd. Bij de renovatie van de 8 woningen Oude Heerweg te Velden zijn ECO radiatoren geplaatst. Deze hebben door een kortere opwarmingsstijd en een andere doorstroming een lager energieverbruik van 4%, daarnaast bieden ze tevens meer comfort.

## Duurzame materialen

### • FSC

In 2006 is Woonwenz als eerste Limburgse woningcorporatie lid geworden van FSC Nederland. Deze afkorting staat voor Forest Stewardship Council Nederland en de verkorte naam is Stichting Goed Hout. Dit lidmaatschap maakte het mogelijk een convenant te tekenen om het gebruik van FSC-gecertificeerde producten te stimuleren. Het gebruik van hout uit goed beheerde bossen wordt wereldwijd beschouwd als een bijdrage aan de oplossing van het probleem van ontbossing en bosdegradatie. Een bewijs van goed bosbeheer is het onafhankelijke keurmerk dat de Forest Stewardship Council kan afgeven. Het FSC-keurmerk biedt de zekerheid dat houtproducten met het FSC-logo voldoen aan de hoogste eisen op het gebied van sociaal, milieuvriendelijk en economisch verantwoord bosbeheer.

De ondertekening van het convenant impliceert dat wij in al onze nieuwbouwprojecten en renovatie- of andere onderhoudswerkzaamheden, daar waar wij kiezen voor houtonderdelen, gecertificeerd hout toepassen. Daarnaast maken we alleen gebruik van papier dat is gelabeld met het FSC-keurmerk.

Ook steunt Woonwenz sinds 2010 The Borneo Initiative, met deelname aan het Corporatiefonds Borneo. Centraal bij de aanpak van The Borneo Initiative staat dat de houtkapbedrijven die in Borneo tot FSC-certificering overwensen te gaan, worden ondersteund bij het verkrijgen van het FSC-certificaat. Dit gebeurt door een deel van de kosten te vergoeden via een ontwikkeld subsidiemodel en het proces te ondersteunen met deskundigheid. Daartoe mobiliseert The Borneo Initiative zowel de vraag- als aanbodzijde door de keten van houthandel, bouwwereld, concessiehouders, overheden en bosexperts bij elkaar te brengen, te stimuleren en te ondersteunen.

### • Dakpannen

Bij de renovatie van de 8 woningen Oude Heerweg te Velden zijn speciale dakpannen toegepast, welke stikstofdioxide (NOx) uit de lucht omzet in niet-schadelijke

Complexen met WKO-installaties	Bouwjaar
Keijzershof, Venlo-Noord	2006
5-sprong, Blerick	2007
Rutgerusgang, Blerick	2008
Domani en Mariaweide, Venlo-Centrum	2008
Crescendo en Nedinsco, Venlo-Centrum-Zuid	2011/2013
Markies Spinola, Hertogin Isabella, Venlo-Oost	2011
Wachtpoststraat, Venlo-Centrum	2012
Kloosterstraat, Velden	2012

Tabel 23

stoffen zoals nitraatmoleculen (NO<sub>3</sub>). De NO<sub>x</sub> uitstoot van 1 cv-ketel bedraagt bij een verbruik van 1500m<sup>3</sup> gas per jaar 480 gram. Bij dit project kan het dakoppervlak van 1 woning de uitstoot van 1 cv-ketel neutraliseren.

- **Vlakglas**

Vlakglas Recycling Nederland is in 2012 opgezet met als doel het inzamelen en recyclen van vlakglasafval. Vlakglas wordt in de woning- en utiliteitsgebouw gebruikt: denk hierbij aan ruiten, spiegels en interieurbeglazing. Het uitgangspunt van Vlakglas Recycling Nederland is de cradle-to-cradle filosofie: materiaal wordt na gebruik volledig hergebruikt in een ander product. Er is een optimale kringloop, zonder restafval of kwaliteitsverlies. Schoon vlakglas is 100 procent herbruikbaar. Glas hergebruiken spaart het milieu, doordat er mindere ‘verse’ grondstoffen nodig zijn voor de productie van nieuw glas. Nieuw glas maken kost bovendien veel meer energie dan glas recyclen. Recyclen bespaart dus energie en CO<sub>2</sub>-uitstoot. Het Nederlandse inzamel- en recyclesysteem voor vlakglas wordt gefinancierd met de verwijderbijdrage. Iedere producent of importeur die isolerend dubbelglas op de Nederlandse markt brengt, is verplicht deze bijdrage van € 0,50 per m<sup>2</sup> af te dragen aan Vlakglas Recycling Nederland.

Alhoewel er door vele aannemers al selectief wordt gesloopt en gerenoveerd, is het aandeel vlakglas dat gescheiden wordt aangeboden voor recycling nog relatief

laag. Het vlakglas komt helaas nog vaak bij het puin of regulier afval terecht. Dit betekent veelal hoge kosten voor de afvoer van het afval en het is zonde van het milieu. De partijen waar Woonwenz mee samenwerkt, zoals bedrijven die kozijnen en/of beglazing vervangen maar ook bedrijven die glasschade herstel uitvoeren werken rechtstreeks samen met Vlakglas Recycling Nederland of leveren het uitgekomen glas in bij één van de inzamelpunten van Vlakglas Recycling Nederland. Goed voor het milieu en daarnaast is het aanbieden van het glas vaak kosteloos of wordt er een kleine vergoeding gevraagd voor de huur van een opslagcontainer.



# Leefbaarheid





# 4

De leefbaarheid in de Venlose wijken is de afgelopen jaren aanzienlijk verbeterd. De situatie in 1998 liet volgens de leefbaarometer van het Ministerie van BZK een matige tot slechte leefbaarheid zien in delen van Venlo. We hebben de afgelopen jaren niet stilgezeten. Herstructurering, bewonersparticipatie en verkoop van huurwoningen leidden tot de verbetering van onder andere Venlo-Noord en Venlo-Zuid. Daarna werd in deze wijken gewerkt aan veiligheid volgens het principe “schoon, heel en veilig”. De sociale cohesie steeg evenredig met de leefbaarheid, waarna bewoners steeds meer betrokken raakten. Van repressief werken om excessen uit te bannen, werd de focus verplaatst naar preventief opereren. In 2010 werd opnieuw de leefbaarheidssituatie gemeten. De leefbaarheid in de wijken waar wij actief zijn geweest bleek enorm gestegen te zijn. Het blijkt dat aandacht voor de wijken écht loont. De kwaliteit van woon- en leefomgeving is niet alleen belangrijk voor bewoners. Ook voor de economische kracht van Venlo, de sociaal-economische vitaliteit van de wijken en natuurlijk ook voor de waarde van ons vastgoed.

We zijn ervan overtuigd dat we moeten continueren wat we goed doen. Er is veel opgestart, geïnvesteerd in mensen, er zijn verwachtingen gewekt en er komt energie vrij

bij bewoners en relevante instellingen in het maatschappelijk middenveld. Tegelijkertijd is duidelijk dat veranderingen in de aanpak nodig zijn. De overdaad aan projecten en activiteiten, de veelheid aan bureaucratische procedures, de controlezucht, het gebrek aan vertrouwen in de kracht van burgers, de verkokering tussen en binnen de verschillende actoren zijn aspecten die we moeten loslaten. “Beleving” is waar het bij leefbaarheid om draait. Het gedrag verandert en we gaan van aanbod-naar vraaggestuurd. De vraag van de klant is uitgangspunt en het antwoord aan de klant zal altijd beginnen met: “Wat kunt u er zelf aan doen”? Wij zijn ervan overtuigd dat de kracht zit in een coproductie tussen vrager en gevraagde. Daarbij zijn de wensen en verlangens van bewoners uitgangspunt en niet de professionele opvattingen. Primair zijn de bewoners dan ook verantwoordelijk voor hun eigen leefomgeving. Daarnaast is er ook een verantwoordelijkheid voor woningcorporaties, andere maatschappelijke organisaties en de gemeente Venlo.

Woonwenz koos ervoor, ook in 2013, om zich waar het gaat om leefbaarheid vooral te concentreren op de wijken waar wij substantieel bezit hebben. Ook in 2013 hebben wij ons volgens deze principes ingezet voor de leefbaarheid in onze wijken.

# Leefbaar

30

## 4.1 Gevarieerde wijken door gebiedsgerichte aanpak

Een gevarieerde wijk is een wijk met een divers woningaanbod. Teveel van hetzelfde moet voorkomen of doorbroken worden. Daarmee wordt een belangrijke basis gelegd voor een evenwichtige sociaal-economische samenstelling van de wijkbevolking. Er is echter meer nodig voor een gevarieerde wijk. Sociaal-economische voorzieningen en een goede kwaliteit van de openbare ruimte zijn eveneens belangrijke factoren.

Wij voeren onze gebiedsontwikkelingen dan ook consequent uit aan de hand van een analyse van de hele wijk. Met gebiedsgerichte aanpak wordt bedoeld dat wij voorafgaand aan grotere herstructureringen een gebieds- of wijkvisie maken. Een dergelijke visie gaat verder dan slechts het ontwikkelen of renoveren van vastgoed. Een dergelijke visie kijkt ook naar de sociale structuur, de voorzieningen en de mogelijkheden met betrekking tot de leefomgeving.

### Voorbeelden gebiedsgerichte aanpak

#### • Venlo-Noord

De afgelopen jaren zijn in Venlo-Noord ruim 1.000 huishoudens verhuisd en honderden woningen gesloopt. Ook zijn tientallen woningen omgezet van huur naar koop. De inspanningen hadden tot doel om meer variatie aan te brengen in de wijk. In combinatie met diverse sociale projecten, zoals het meermalen bekroonde project 'Respect in de Wijk' en de inspanningen van de buurtcoördinator van Woonwenz in de wijk, is de leefbaarheid de afgelopen jaren enorm toegenomen.

Het afgelopen jaar zijn we fysiek bezig geweest met de gebiedsontwikkeling van fase 2 in Venlo-Noord, waarbij woningen gefaseerd worden gesloopt om plaats te maken voor kwalitatief goede sociale huurwoningen. De nieuwbouwwoningen hebben dezelfde hoogwaardige kwaliteit die de woningen uit fase 1 hebben. Uit onderzoek is gebleken dat voor onze eigen huurders 50 woningen



volgende is om aan de vraag van huisvesting in dit gebied te voldoen. Mocht uiteindelijk de vraag groter blijken, dan kan er altijd nog gekeken worden naar de optie om meer woningen te bouwen.

In 2013 is gestart met de bouw en zijn de eerste 18 woningen technisch opgeleverd, de sleuteluitgifte heeft rond de jaarwisseling plaatsgevonden. Naar verwachting wordt het gehele plan in 2017 opgeleverd. Overleg met bewoners en inbreng van bewoners waar het gaat om de woningen en leefbaarheid zijn uitgangspunt in de gebiedsontwikkeling.

Sinds vorig jaar is er gestart met het Buurt- en Bewonersnetwerk. Vanuit dit netwerk is Woonwenz in contact gekomen met de stichting "Venlo Groen Gewoon Doen". Uit dit contact is er in Venlo-Noord, aan de Van Postelstraat, een buurtmoestuin gerealiseerd. In 2013 zijn zij vooral bezig geweest met het werven van vrijwilligers en de eerste aanleg en aanplant. Voor 2014 zal vooral het oogsten en betrekken van meer wijkbewoners op de agenda staan.

Ook hebben we in samenwerking met Kleurrijk, Jongerenwerk en de Gemeente Venlo, een braakliggend



# rtheid



stuk bouwgrond aangeplant. Hierop werden door de schooljeugd zonnebloemen geplant. Deze zonnebloemen werden in het najaar geoogst en verspreid onder de omwonenden. Een erg leuke samenwerking, waarbij schooljeugd en bewoners in contact met elkaar kwamen.

- **Venlo-Oost**

In 2005 stelde de gemeente Venlo in samenwerking met Woonwenz de Wijkfoto Venlo-Oost op. Venlo-Oost was een gevarieerde, groene wijk, maar ook een wijk met leefbaarheids- en veiligheidsproblemen. Een wijk met een gebrek aan bepaalde typen woningen en voorzieningen en een openbare ruimte die verbeterd moest worden. Een jaar later werd officieel gestart met de gebiedsontwikkeling. De aanpak van Venlo-Oost is bijzonder door de grote variatie aan ingrepen, zeer afhankelijk van de buurt. Een gebied waar fors is ingegrepen, is Vogelhut / Bloemenbuurt. De Bremflats hebben hier plaatsgemaakt voor grondgebonden seniorenwoningen. De 135 zogenaamde Witte Woningen zijn gerenoveerd en de openbare ruimte is op hoogwaardige wijze opnieuw ingericht. De buurt biedt nu geschikte woningen voor zowel gezinnen met kinderen als senioren. In de buurt Leutherberg is vooral op sociaal vlak geïnvesteerd. In het project Sociale Stijging zijn hier vele huishoudens thuis bezocht en geholpen met problemen op het gebied van inkomen, gezondheid, opvoeding, wonen en werk. Doel van het project was om mensen te laten 'stijgen

op de sociale ladder' én om sociale cohesie in de buurt tot stand te brengen. Om die reden heeft Woonwenz ook al enkele jaren een buurtcoördinator in dienst die in de wijk een belangrijke rol speelt in de participatie van bewoners. Opvallend is dat de wijk door de landelijke Leefbaarometer veel beter beoordeeld wordt dan zes jaar geleden. Ook scoort de wijk in de stadspelling veel beter en is het aantal overlastmeldingen in de periode tussen 2009 en 2011 met maar liefst 37% gedaald. In diezelfde periode is de buurt Leutherberg, die een zeer negatief imago had, een stuk populairder geworden. Het aantal huuropzeggingen daalde van 11% naar 5%, terwijl het aantal reacties op vrijkomende woningen meer dan verdubbelde.

Belangrijker dan cijfers, is dat Venlo-Oost inmiddels gezien wordt als voorbeeldwijk op het gebied van participatie van bewoners. Met hulp van gemeente, Woonwenz en andere instanties zijn diverse bewonersinitiatieven van de grond gekomen. Deze hoge mate van participatie heeft ertoe geleid dat er in Venlo-Oost verschillende projecten op het gebied van zorg en welzijn zijn gestart én succesvol zijn geworden. Vooral het programma VenloDroom boekt veel successen, zie paragraaf 5.3.

Het project "Venlo-Oost in de steigers" en "VenloDroom" heeft afgelopen jaar veel media aandacht gekregen.



# Leefbaar

32

De Vara heeft in haar programma EZ hier aandacht aan besteed. Initiatieven zoals de buurtbus, de burenhulpdienst en Kan Doen zijn in beeld gebracht. In het programma is duidelijk in beeld gebracht waar bewoners in Venlo-Oost samen toe in staat zijn.

Met name op het gebied van leefbaarheid is blijvende aandacht cruciaal om het niveau op peil te houden. Woonwenz en gemeente blijven dan ook investeren in de wijk. Er wordt momenteel een nieuwe aanpak voorbereid gebaseerd op de afspraken die de gemeente en de woningcorporaties met elkaar gemaakt hebben in het nieuwe Strategisch Akkoord (STRAK II). In de nieuwe aanpak is ook aandacht voor een aantal projecten dat nog niet is gerealiseerd. Voor 2014 worden daarnaast plannen voorbereid om ook de technische staat van de woningen aan te pakken.

- **Blerick**

In het Strategisch Akkoord met de gemeente Venlo en de andere Venlose corporaties zijn onder andere de Hazenkamp en het Vastenavondkamp aangewezen als speerpuntwijken. Dit zijn wijken waar de sociale structuur afwezig of maximaal zwak is. Afgesproken is om met woningcorporatie Antares, de gemeente, welzijnswerk en onderwijs samen te werken met de bewoners op basis van een gezamenlijk plan aan de opbouw van een sociale structuur, het zelforganiserend vermogen en een netwerk. De uitvoering is in 2013 gestart middels het Stadsdeel- Ontwikkelings-Plan.

Om te komen tot een Stadsdeel- Ontwikkelings- Plan voor Blerick worden er drie fasen doorlopen, de herkenningfase, de onderhandelingsfase en de realisatiefase.

Bij de start van de herkenningfase is door Woonwenz in eerste instantie contact gezocht met de belangrijkste partners in de gebiedsontwikkeling, te weten de gemeente Venlo en woningcorporatie Antares. Gemeente Venlo vanuit zijn publiekmaatschappelijke verantwoordelijkheden en woningcorporatie Antares als collega-corporatie evenals

Woonwenz eigenaar van circa 2000 woningen in Blerick. Door een gezamenlijke bewustwording aan de voorkant, het transparant delen van gegevens en het gezamenlijk vaststellen van een herkenning van het gebied kunnen krachten in latere stadia gebundeld worden.

In de herkenningfase wordt op basis van beschikbare informatie vanuit onder andere de leefbaarometer, de veiligheidsmonitor, de stadspeilingen, demografische gegevens en alle andere beschikbare informatie gekomen tot een feitelijk beeld van het gebied.

We onderscheiden hierin drie aspecten van waaruit we naar het gebied kijken, namelijk: ruimtelijk fysiek, sociaal maatschappelijk en sociaal economisch.

Naast de verzameling van expliciete feiteninformatie heeft er in november een rondetafelconferentie plaatsgevonden waarbij medewerkers van de drie partners die woonachtig zijn in Blerick als ervaringsdeskundigen hun bevindingen met elkaar hebben gedeeld ten aanzien van de genoemde aspecten.

Verder zijn er meerdere rondgangen door de wijken gemaakt om naast de abstracte feiten ook een gevoel te krijgen met de werkelijkheid in de wijken van het stadsdeel Blerick.

De herkenningfase zal in het eerste kwartaal van 2014 met de partners gemeente Venlo en woningcorporatie Antares worden vastgesteld. Dan zijn naast de algemene informatie voor het gehele gebied ook de analyses van de vijf wijken binnen de gebiedsontwikkeling afgerond en is per wijk duidelijk waar de sterktes en de zwaktes en de kansen en bedreigingen liggen.

Vervolgens zullen presentaties in de verschillende wijken worden gehouden waarbij de belangrijkste stakeholders worden uitgenodigd (bewoners, zorgpartijen, politie, etc.), met de vraag of iedereen zich herkent in het geschetste beeld. Vanuit de analyse van de gegevens wordt er samen met een vertegenwoordiging van de bewoners in bewonerswerkgroepen en met andere stakeholders gewerkt aan streefbeelden per wijk.

Deze streefbeelden worden vervolgens uitgewerkt tot een realistische visie voor de wijken in het gebied, passend

# rtheid

binnen de kaders en verantwoordelijkheden van alle partijen. Deze “onderhandelingsfase” tussen alle belangrijke stakeholders moet leiden tot een breed gedragen gebiedsvisie met een concreet uitvoeringsprogramma voor alle partijen.

Doelstelling is deze fase begin 2015 af te ronden. Hierna kan de realisatiefase starten waarbij de projecten zoals deze in het uitvoeringsprogramma zijn omschreven uitgevoerd worden.

Begin 2013 is de buurtcoördinator gestart vanuit Huis van de Wijk Komaan in het Vastenavondkamp. Een wijk waar weinig sociale structuur is. Samen met woningcorporatie Antares, de gemeente Venlo en Wel.kom (coördinatieteam) is er een begin gemaakt, om met de bewoners de opbouw van een sociale structuur, een buurt- en bewonersnetwerk en het zelforganiserend vermogen vorm te geven. In 2013 is er bijvoorbeeld een wijkdag georganiseerd onder de naam “Rondje Vastenaovendkamp”. Tijdens deze dag hebben nagenoeg alle verenigingen, bewonersgroepen en

winkeliers zich gepresenteerd aan de wijk. In Komaan is er een ruimte ingericht (buurtkamer) die gebruikt wordt door de samenwerkende instanties en de bewoners. Ook de locatie de 5-sprong is in de loop van 2013 ingericht als Huis van de Wijk. Hier worden vooral activiteiten voor en door de wijk georganiseerd. Zo is bijvoorbeeld de Stichting OKe opgericht. Deze heeft als doel om (groot)ouders(s) met kinderen op een laagdrempelige manier de mogelijkheid te bieden om uit hun isolement te komen en hun sociaal netwerk te vergroten.

- **Maaswaard**

Woonwenz en de gemeente Venlo werken al enige jaren samen aan de opwaardering van het gebied Maaswaard. Deze locatie wordt een prachtig, groen gebied met fiets- en wandelpaden en met bijzondere zeer duurzame gebouwen van hoogwaardige architectuur.

Eind 2011 leverde Woonwenz het luxe woongebouw Crescendo op en sloot hiermee de eerste fase van de opwaardering van Maaswaard af.



# Leefbaar

34

De Nedinsco Fabriek is in 2013 opgeleverd (27 appartementen en 3.000m<sup>2</sup> commerciële ruimte) en in gebruik genomen door bewoners en commerciële bedrijven zoals L1, Omroep Venlo en een horeca gelegenheid in de toren van het gebouw. In 2014 zal ook een gedeelte van de gemeente gehuisvest worden in Nedinsco. Inmiddels is ook de gemeente Venlo gestart met de bouw van een nieuw stadskantoor, dat net als de Nedinsco Fabriek en Crescendo een icoon aan de Maas wordt. Samen moeten de drie gebouwen en hun groene omgeving van Maaswaard een fantastisch nieuw gebied aan de Venlose Maasoever maken. Naar verwachting wordt de opwaardering van Maaswaard, met het gereedkomen van het nieuwe stadskantoor, in 2015 afgerond.

## 4.2 Samenwerken is cruciaal

Woonwenz is continu aanwezig in de wijken. Het rechtstreekse contact met de bewoners is een belangrijke basis voor de ontwikkeling van wijken. Huisbezoek, spreekuur in wijksteunpunten en sociale controle binnen leefbaarheid, gebruiken we als middelen om (noodzakelijke) acties te ondernemen. We trekken hierin op met diverse instanties, zoals de gemeente, politie, zorg- en welzijnsinstanties, bewonerswerkgroepen en wijkoverleggen. In 2013 participeerden wij onder andere in handavingsprojecten. Samen met de gemeente Venlo en politie zorgden wij mede voor de bezetting van wijkinformatiepunten en zetten wij onze buurtbeheerders in om controle te houden op de leefbaarheid.

- **Gedeelde verantwoordelijkheid**

In de samenwerking met andere partijen kijken we niet primair onder wiens verantwoordelijkheid bepaalde leefbaarheidsaspecten vallen, maar wie deze het beste kan oplossen. De leefbaarheid van een wijk wordt immers bepaald door diverse factoren, zoals sociale cohesie tussen bewoners, toegang tot zorg- en welzijnsinstellingen, de gemeenschappelijke woonomgeving, het beperken van

overlast en het verhogen van de veiligheidsbeleving. Wanneer instanties samen met bewoners een gezamenlijke verantwoordelijkheid voelen voor al deze aspecten kan dit voor alle partijen, inclusief de wijk als geheel, grote voordelen opleveren.

- **Buurt en Bewonersnetwerk**

Venlo-Oost kent sinds 2011 een buurt- en bewonersnetwerk. Een netwerk waarin bewoners en instanties samen optrekken in het vorm geven van de eigen woonomgeving. Diverse instanties zoals scholen, politie, Wel.kom, Woonwenz, vv Vos, via VVV etc. maken eveneens onderdeel uit van dit netwerk. Deze organisaties werken binnen het netwerk samen aan hetzelfde doel, namelijk een goede leefbaarheid, een fijne samenwerking en een betere samenhang in hun eigen wijk. Het buurt- en bewonersnetwerk Venlo-Oost fungeert als klankbord, ideeënaanbrenger en verbinder in de buurt. Inmiddels zijn er circa 50 buurtbewoners actief in het buurt- en bewonersnetwerk en dit aantal groeit gestaag. Het bewonersnetwerk is echter geen statisch gegeven. Mensen komen en gaan en voelen zich niet bij ieder onderwerp even betrokken. Voor nieuwe mensen die zich groeperen voelen om in dit bewonersnetwerk te participeren is er altijd ruimte op basis van gelijkwaardigheid. Het bewonersnetwerk dient een plek te zijn waar bewoners informatie met elkaar kunnen delen, waar samenwerkingsverbanden ontstaan of waar als gezamenlijk ervaren blokkades aangekaart kunnen worden. Voorbeelden van samenwerkingsverbanden zijn de stadsmoestuin Marianum, het ontwikkelingsproject Marianum (speeltuin en park) en inventarisatie verkeerssituatie Leutherberg. In 2013 is er een begin gemaakt met het opzetten van een buurt- en bewonersnetwerk in de Blerickse wijk Vastenavondkamp. Instanties werken hier samen met de bewoners op gebied van leefbaarheid. Na een voorzichtig begin, zijn er nu ongeveer 25 bewoners actief. Van hieruit zijn een aantal initiatieven in uitvoering of in voorbereiding, zoals een moestuin, opruimploegen van zwerfafval en buurtpreventie.

# rtheid

- **Wijkteams**

Begin 2012 is er in Venlo-Oost een start gemaakt met de introductie van wijkteams. In het project Wijkteams werkt een consultant van MEE, een medewerker van een huisartsenpraktijk, een wijkverpleegkundige, een medewerker van de gemeente Venlo, een medewerker Woonwenz en een maatschappelijk werker samen in één team om de best mogelijke oplossing te vinden voor de hulpvragen van de wijkbewoners. Het wijkteam is daarmee de ingang voor alle vragen op het gebied van Wonen, Werken, Welzijn en Zorg geworden. Deze nieuwe structuur is het antwoord op de vele bezuinigingen en de overheveling van steeds meer taken vanuit de AWBZ naar de WMO en daarmee komt de zeggenschap over de beschikbare middelen in handen van de lokale overheid die met minder steeds meer moet bewerkstelligen. Het wijkteam is de kern en de spil van een nieuwe aanpak. Hier worden vragen bekeken en benaderd vanuit de vraag wat mensen en hun netwerken nog wel kunnen. Via eigen kracht, sociaal netwerk, algemene voorzieningen en tenslotte individuele voorzieningen wordt bekeken wat een adequate oplossing is. Het wijkteam werkt in de toekomst op basis van integrale wijkbudgetten vanuit de WMO, AWBZ, ZVW en overige budgetten die in de wijk worden geïnvesteerd.

In 2013 is gestart met de uitrol van deze werkwijze over alle wijken in Venlo, met als doel dit op 1 januari 2015 gereed te hebben.

- **Problemen vroegtijdig signaleren**

Onze aanwezigheid in de wijken en de samenwerking met andere partijen leidt er ook toe dat wij signalen van leefbaarheidsproblemen eerder krijgen en accuraat kunnen handelen. Ook in 2013 kwamen bij ons weer gevallen van overlast binnen. Daarvan konden wij er veel, vaak met hulp van samenwerkingspartners, zelf oplossen. Ook participeren wij in het gemeentelijk project Buurtbemiddeling, waarmee geprobeerd wordt om burens die problemen met elkaar hebben in een vroeg stadium bij elkaar te brengen. In een aantal gevallen was de overlast



zo weerbarstig dat een juridische procedure als ultiem middel werd ingezet. In 5 situaties is vóór de rechterlijke uitspraak overeengekomen dat de huurder de woning zou verlaten. In 4 gevallen werd een vonnis gewezen; in 3 situaties werd de ontruiming daadwerkelijk uitgevoerd, in 3 gevallen koos de huurder ervoor om zelf de sleutels vóór de ontruiming in te leveren. In een enkele situatie van hennepsteelt proberen wij met de huurder overeen te komen dat er vrijwillig voor een tweede kanscontract wordt gekozen. In alle andere gevallen vragen wij, bij geconstateerde hennepsteelt, zonder uitzondering een ontruimingsvonnis aan bij de kantonrechter. Dit, voor ons al jaren geldende, beleid is in 2010 onderschreven door het ondertekenen van het convenant drugoverlast met de gemeente Venlo en de Venlose woningcorporaties. In 2012 zijn deze uitgangspunten ook opgenomen in het Hennepconvenant Limburg dat is gesloten tussen de gemeentes, politie, arrondissementsparketten, woningcorporaties, netwerkbeheerders en het UWV. Het convenant maakt informatie-uitwisseling en samenwerking tussen de convenantpartners mogelijk ten behoeve van een integrale aanpak van hennepsteelt in Limburg.

# Leefbaar

36

Daarnaast is in 2012 een samenwerkingsovereenkomst schuldhulpverlening voor 3,5 jaar ondertekend met de gemeente Venlo en collega-corporaties. Dit om onze intensieve samenwerking te continueren op het gebied van het tegengaan van woningontruimingen op basis van huurachterstand. Doel is dan ook voorkomen (preventie) van woningontruiming op basis van huurachterstand. Vaak ligt hier een achterliggende problematiek aan ten grondslag en hebben deze partijen samen oog voor eventuele multiproblematiek en psychosociale factoren. Schuldhulpverlening is hierbij een middel dat ingezet kan worden om de zelfredzaamheid van mensen of het herstel naar deze zelfredzaamheid te ondersteunen. Een woningontruiming brengt meestal veel leed en (maatschappelijke) kosten met zich mee wat we gezamenlijk graag willen proberen te voorkomen. Ook neemt Woonwenz deel aan het zorgnetwerk; een maandelijks overleg met de gemeente, GGZ Bemoeizorg, Politie, Welzijnsinstelling, Bureau jeugdzorg, de andere Venlose woningcorporaties en eventuele overige partners. Hier worden alle voorkomende problemen bij inwoners van de gemeente Venlo besproken waarbij een multidisciplinaire inzet nodig is om tot een gezamenlijke aanpak te komen. Zodoende worden probleem- conflict en/of overlastsituaties voorkomen, verminderd en bestreden binnen de gemeente Venlo. Daarnaast heeft het zorgnetwerk ten doel om zorgmijders op te sporen.

## 4.3 Vitale stad

Woonwenz wil een bijdrage leveren aan de sociaal-culturele kwaliteit van de (binnen)stad. Vanwege ons omvangrijke woningbezit in Venlo hebben wij hierbij een direct belang. Onze bijdrage ligt vooral in investering in vastgoed dat de stad mooier en completer maakt. In de binnenstad concentreren we ons op de gebieden Binnenstad-Noord, Q4 en het Kloosterkwartier. Ook hierbij wordt gewerkt vanuit een gebiedsvisie, waarbij initiatieven altijd worden beoordeeld op basis van het effect op het gehele gebied.

### • Q4

De wijk Q4 raakte vanaf de jaren zeventig in hoog tempo in verval. Veel panden werden oneigenlijk gebruikt en de bewoners trokken massaal weg uit deze centrumwijk die de schakel is tussen de Venlose binnenstad, de Maas en de groene omgeving van het Wilhelminapark. De gemeente Venlo, Woonwenz en aannemersbedrijf Jongen Venlo B.V. willen van de potentiële wijk weer een onderdeel van het kloppende stadshart van Venlo maken, met het accent op wonen in een culturele omgeving. Woonwenz werkte in 2013 aan de realisatie van Blok Bergstraat in het hart van de wijk. Hier zijn verschillende woningen gesloopt om plaats te maken voor nieuwe woningen en kleine commerciële ruimtes voor creatieve ondernemers. Daarnaast is in 2013 met de gemeente, Woonwenz en aannemersbedrijf Jongen Venlo B.V. gezocht naar mogelijkheden voor het herbesteden van de monumentale Jacobskapel en het aangrenzend voormalig gemeentekantoor.

### • Venlo Studentenstad

In 2012 zijn extra studentenkamers in de flats aan de Koninginnesingel gerealiseerd, waar op de begane grond ook de door ons gerealiseerde Studentensociëteit The Hub



# rtheid

zich bevindt. Deze plannen maken deel uit van een grotere visie om Venlo aantrekkelijker te maken voor studenten. Wij werken daarin samen met onder andere VenloPartners, woningcorporatie Antares, Fontys Hogescholen, de Universiteit Maastricht en het bedrijfsleven. In samenwerking met verschillende partners willen we ervoor zorgen dat er voor de toekomst voldoende 'high potentials' in de stad gevestigd zijn. Door studenten in een vroeg stadium aan Venlo te binden en vervolgens te zorgen voor een goed werkklimaat, kan dit op termijn van grote betekenis zijn voor de vitaliteit van de stad.

## 4.4 Sponsorbeleid

Met een gericht sponsorbeleid wil Woonwenz bijdragen aan de vitaliteit van de stad. Wij blijven ons richten op maatschappelijke en culturele zaken/initiatieven en activiteiten in de wijken waar wij actief zijn. Nadrukkelijker wordt per activiteit de betrokkenheid van onze huurders gezien. In 2013 is € 35.931 aan sponsoruitgaven besteed. Een overzicht van de gesponsorde activiteiten is opgenomen in Tabel 24.

Overzicht sponsoring 2013	Bedrag
Venloop (huur kantoor)	PM
Jocus (o.a. tbv Fiedelzaoterdaag)	€ 6.721,55
Viva Classica	€ 1.210,00
Stichting Venlo Danst	Geen huur tbv bergruimte
Intro-festival	€ 605,00
Venlolympics	€ 121,00
Zomerparkfeest	€ 4.174,50
Ziekentriduüm	€ 500,00
Stichting Vrienden van ut Paeterke	€ 6.000,00
Ut Raodhoes	€ 2.032,80
Unicef Jubileumloop	€ 3.965,78
Fanfare Velden	€ 500,00
Straolende Sterren	€ 250,00
HBV 40 jarig jubileum	€ 2.000,00
Franz Pfanner Huis	€ 500,00
Stichting Bevordering Kinderwelzijn	€ 1.250,00
Jeugdcultuurfonds Venlo	€ 100,00
The Borneo Initiative	€ 1.000,00
Marcato Mondial	€ 5.000,00
VVV-Venlo: beschikbaar stellen grond tbv parkeerplaatsen	PM
<b>Totaal</b>	<b>€ 35.930,63</b>

Tabel 24

# Leefbaar

38

Onderstaand per sponsoractiviteit een toelichting:

- **Venloop**

Betreft een groots loop-evenement met vele duizenden deelnemers aan de diverse wedstrijden. Niet de topsport staat op de voorgrond maar vooral bewegen voor alle geledingen van de bevolking. Het project heeft een grote invloed in de Venlose samenleving en bindt alle bevolkingslagen in sportieve zin. Bovendien loopt het parkoers door diverse stadsdelen en buurten waar wij substantieel bezit hebben. De sponsoring behelst geen geldelijke bijdrage. Genoemd bedrag is de tegenwaarde van het beschikbaar stellen van een kantoorruimte in een plint onder een appartementencomplex (mede in het licht van leegstandbestrijding en aantrekking naar andere reguliere huurders van commerciële ruimtes in dezelfde plint).

- **Jocus (o.a. tbv Fiedelzaterdag)**

Carnaval is een volksfeest van ongekeerde omvang in Venlo. Op de zaterdag bezoeken meer dan 40.000 carnavalsvierders de Venlose binnenstad. Dit zijn echter veelal jongeren. Voor de ouderen (denk dan aan 60+) is er weinig gelegenheid om in een eigen sfeer de carnaval te beleven. Door deze bijdrage is het mogelijk voor ouderen om in een beschermde omgeving toch van de carnaval te genieten. Veel huurders van Woonwenz bezoeken ook deze carnavalsmiddag. Dergelijke evenementen dragen bij aan een vitale stad; het vindt plaats in het Kloosterkwartier waar wij bezit hebben.

- **Viva Classica**

Betreft een groots klassiek concert in de openlucht van de Venlose binnenstad. Doel is het promoten van de klassieke muziek onder de gehele bevolking. Gelet op de massale belangstelling is dat ook gelukt. Eenmalige bijdrage.

- **Stichting Venlo Danst**

Aan de Stichting Venlo Danst wordt een leegstaande ruimte gratis ter beschikking gesteld ten behoeve van opslag voor een groep rolstoeldansers. Hiermee wordt deze doelgroep

geholpen in de uitoefening van haar hobby waarmee zij beter kan integreren in de samenleving.

- **Intro-festival**

Betreft ondersteuning van de introductie van nieuwe studenten in de Venlose binnenstad (mede in het belang van het promoten van Venlo als studentenstad). Ondersteuning was gericht op de marketing van onze studentenwoningen.

- **Venlolympics**

Betreft ondersteuning van de organisatie van een sportdag voor kinderen uit de gemeente Venlo.

- **Zomerparkfeest**

Het Zomerparkfeest is een grootschalig vierdaags cultureel-evenement in de Venlose binnenstad. Het is gratis toegankelijk en wordt massaal door de Venlonaren, uit alle lagen van de bevolking bezocht. Het evenement kenmerkt zich door de verbondenheid die er tijdens deze dagen heerst.

- **Ziekentriduüm**

Betreft een meerdaagse bijeenkomst voor de ouderen, zieken en gehandicapten in de wijk Genooi waar wij substantieel bezit hebben.

- **Stichting vrienden van ut Paeterke**

Betreft de organisatie van een muziekwedstrijd voor jonge talenten. Deze sponsoring was nog een toezegging uit het verleden en is inmiddels beëindigd omdat er te weinig raakvlak met ons werkterrein en onze doelgroep was.

- **Ut Raodhoes**

Betreft een bijdrage aan organisatie van activiteiten in het gemeenschapshuis in Blerick. Mede in het licht van de opstart van het Stadsdeelontwikkelingsplan voor Blerick.

- **Unicef Jubileumloop**

Bevordering van sportdeelname door kinderen;



# rtheid

gecombineerd met deelname door kinderen aan de Venloop voor een goed doel. Eenmalige bijdrage.

- **Fanfare Velden**

Vanwege jubileum van de fanfare in dit stadsdeel waar Woonwenz ook bezit heeft is een eenmalige bijdrage toegekend.

- **Straolende Sterren**

Eenmalige bijdrage aan initiatief voor een verkoop van kerstlichtjes voor een goed doel.

- **HBV 40 jarig jubileum**

Bijdrage ter ondersteuning van jubileum activiteiten bij gelegenheid van het 40 jarig bestaan van onze huurdersorganisatie.

- **Fransz Pfannerhuis**

Eenmalige ondersteuning van een cultureel evenement in cultuurpodium Fransz Pfannerhuis.

- **Stichting Bevordering Kinderwelzijn**

Ondersteuning (eenmalig) van een initiatief van de rotary-club om minderbedeelde kinderen in Venlo een Sint Nicolaascadeau te kunnen geven.

- **Jeugcultuurfonds Venlo**

Bijdrage in de kosten van organisatie gericht op bevordering sportdeelname door kinderen van gezinnen in de bijstand.

- **The Borneo Initiative**

Bijdrage bestemd voor stimulering inzet duurzame materialen.

- **Marcato Mondial**

Betreft een multiculturele wereldmarkt in het stadsdeel Blerick. Stadsdeel Blerick is een van onze speerpuntwijken voor de komende jaren. Woonwenz bezit daar circa 2.000 woningen. Deze markt wordt altijd druk bezocht door alle

geledingen uit Blerick; waaronder ook veel huurders van Woonwenz.

- **VVV**

Hier is geen sprake van een geldelijke bijdrage. Woonwenz is eigenaar van een nabij het stadion van VVV gelegen stuk grond dat aan VVV ter beschikking is gesteld ten behoeve van parkeerplaatsen. VVV heeft het betreffende perceel voor eigen kosten ingericht als parkeerplaatsen. Op deze wijze sparen wij beheerskosten voor het betreffende perceel.

## 4.5 Uitgaven leefbaarheid

In 2013 heeft Woonwenz aan buurtbeheer en overige leefbaarheidsactiviteiten in buurten en wijken € 1.881.000 uitgegeven. Deze bedragen betreffen alleen de toegerekende kosten aan leefbaarheid en zijn dus exclusief de inzet van medewerkers in projecten en investeringen in leefbaarheidsbevorderende nieuwbouw- of renovatieprojecten.

Bij gelegenheid van de fusie tussen Woningstichting Venlo-Blerick en Woningstichting Arcen en Velden in 2010 is door de voormalige Woningstichting Arcen en Velden aan de dorpskernen waarin zij actief was (Arcen, Lomm en Velden) ieder bij wijze van afscheidsgeschenk een bedrag groot € 20.000,00 toegezegd. Dit bedrag dient besteed te worden aan een initiatief ter bevordering van de leefbaarheid in de betreffende kern. In het verslagjaar hebben de kernen Velden en Lomm ieder een beroep gedaan op deze toezegging. In Lomm werd de verbouwing van het gemeenschapshuis mede mogelijk gemaakt door een bijdrage groot € 20.000,00. Het Veldens initiatief tot verfraaiing van de Oost-West-as middels plantenbakken werd ook gehonoreerd. In het verslagjaar werd daarvoor een bijdrage groot € 18.580,05 uitgekeerd. Dit project wordt in 2014 afgemaakt.

# Betrokkenheid van belanghebbenden bij beleid en beheer





# 5

Maatschappelijke organisaties, waartoe ook Woonwenz zich rekent, bevinden zich in een complex speelveld. Voor maatschappelijke organisaties is kennis van wensen en belangen van haar belanghouders een belangrijke succesfactor bij het realiseren van de doelstellingen.

Woonwenz heeft altijd een bijzondere waarde gehecht aan goede participatie van haar

belanghouders en een actief beleid gevoerd op dit gebied. Uit het rapport, dat in 2011 naar aanleiding van de visitatie is uitgebracht, bleek dat deze inspanning door de belanghouders hoog werd gewaardeerd. Als interactievorm kiezen wij uit ondersteunen op basis van gelijkwaardigheid. Informatie ophalen en verstrekken, overleggen en samenwerken, confronteren en gezamenlijk strategie bepalen zijn daarbij uitgangspunt.

# Betrokken

42

## 5.1 Huurders en bewonerscommissies

Tot de groep van primaire belanghouders horen onze (individuele) huurders, de erkende huurdersvertegenwoordiging georganiseerd in de Huurders Belangen Vereniging Venlo en omstreken (HBV) en de binnen wooncomplexen actieve bewonerscommissies. Zij zijn de basis van ons bestaan.

We hebben gemerkt dat bewonerscommissies van groot belang zijn in herstructureringswijken en bij renovatie- en grootonderhoud projecten. Huurders zijn bij uitstek experts en primaire belanghouders als het gaat om projecten in de wijk of ingrijpende wijzigingen aan (groepen van) woningen. In wijken waar nog geen bewonerscommissies actief zijn, worden in de opstartfase van projecten bewonersbegeleidingsgroepen geformeerd. Zij kunnen een beroep doen op ondersteuning door Woonwenz en gebruik maken van de expertise van de HBV.

In 2013 participeerde Woonwenz in:

- Bewonerswerkgroepen/-commissies: Mariënhoven, Jan Vermeer/Vincent van Gogh-flats, Enfaataate, Postflat, Casinoflat, Gelreveste, Bakkersstraat e.o., Witte woningen, Oodestaate, Rutgerusgang, Maria Regina, Keizershof, Julianaflat, Beemdenstaate, Dautzenbergstraat, Rozenhof I+II+Blaeckhof, Crescendo, Wachtpost, Rijnbeek.
- Beheercommissies ontmoetingsruimtes: 't Sprungske, d'n Baand, De Houtsnip, Casinopark, Veerpaerdjes, Ruysdonck, Maria Regina
- Diverse wijkoverleggen en dorpsraden (thema's volkshuisvesting en leefbaarheid)
- Werkgroep Molukse Gemeenschap en het Turks- en Marokkaans centrum

Als dank voor de inzet organiseerde Woonwenz ook in 2013 een vrijwilligersbijeenkomst, waar vrijwilligers ervaringen met elkaar konden uitwisselen.

Zie ook hoofdstuk 4 voor diverse andere overlegvormen met onder andere huurders.

### Interne Klachtencommissie Woonwenz

Wij kennen een interne klachtencommissie (met actieve participatie van vertegenwoordigers van de huurdersorganisatie) waar huurders, maar ook woningzoekenden via een korte en informele weg met klachten over het handelen van Woonwenz terecht kunnen. Ook kan de huurdersorganisatie de van haar leden ontvangen klachten rechtstreeks inbrengen in het overleg. Op deze wijze wordt maximale transparantie bereikt en rechtstreeks invloed verleend op het beleid van klachtenafhandeling. Leidt de behandeling in deze commissie niet tot een voor de cliënt bevredigend resultaat dan is er nog de weg naar de Regionale Geschillencommissie en de Kantonrechter. De interne commissie staat los van de op grond van het BBSH verplichte Geschillencommissie.

### Regionale Geschillencommissies Noord- en Midden-Limburgse Woningcorporaties

Voor de onafhankelijke afhandeling van geschillen tussen Woonwenz en haar cliënten zijn wij aangesloten bij de Regionale Geschillencommissie Noord- en Midden-Limburgse Woningcorporaties. Sinds 2011 vervullen wij ook het coördinerend voorzitterschap en ambtelijk secretariaat van deze commissie. Geschillen kunnen worden voorgelegd aan de commissie als betrokkenen van mening zijn dat zij onvoldoende gehoor vonden bij de interne klachtencommissie.

Daarnaast staat het de cliënt vrij te allen tijde rechtstreeks bij de Regionale Geschillencommissie een klacht in te dienen. Het advies van de Regionale Geschillencommissie is bindend. In 2013 werden 3 klachten ingediend over Woonwenz bij de Regionale Geschillencommissie. Geen enkele van deze klachten heeft geleid tot behandeling in een hoorzitting.

De klachten en eventuele uitspraken van de Regionale Geschillencommissie zijn opgenomen in Tabel 25.

# enheid

Aard van de klacht	Uitspraak regionale Geschillencommissie
Eindafrekening	Door de corporatie opgelost
Schimmelvorming en bejegening	Door de corporatie opgelost
Wachttijd woningtoewijzing	Door klager ingetrokken

Tabel 25

## Huurdersorganisatie

De Huurdersbelangenvereniging Venlo-Blerick en omstreken (HBV) is de huurdersorganisatie, waarmee Woonwenz een samenwerkingsovereenkomst heeft gesloten en die als zodanig is erkend als zijnde representatief voor onze huurders. Om die reden krijgen alle nieuwe huurders het aanbod om een jaar lang voor rekening van Woonwenz lid te worden van de HBV. De relatie tussen Woonwenz en HBV is er een van vertrouwen en respect voor elkaars specifieke positie. Discussies worden in een open dialoog gevoerd met begrip voor elkaars standpunten. Twee leden van de HBV hebben zitting in de interne klachtencommissie van Woonwenz.

## Bijdrage aan bewonerscommissies en de huurdersorganisatie

Voor de bewonerscommissies is een afzonderlijk participatiereglement opgesteld dat tevens voorziet in een beperkte bijdrage in de kosten van een dergelijke organisatie.

De HBV heeft eigen inkomsten uit contributies en subsidies en ontvangt daarnaast bijdragen van de drie Venlose Corporaties, die haar als representatieve huurdersvertegenwoordiging hebben erkend.

De bijdrage van Woonwenz aan de HBV over 2013 bestond uit:

- € 2,16 per huurder van Woonwenz, die lid is van de HBV
- € 1,79 per huurwoning van Woonwenz
- Vergoeding van het lidmaatschap van de HBV voor één jaar voor elke nieuwe huurder van Woonwenz

- Vergoeding van huur, belastingen en energiekosten van het kantoorpand van de HBV
- Bijdrage in de kosten van scholing, seminars en bijeenkomsten

In het verslagjaar 2013 werd voor bovenstaande kosten een totale bijdrage verleend van € 36.443.

## 5.2 Gemeentes en collega-corporaties

In het verslagjaar was Woonwenz werkzaam binnen de gemeentegrenzen van Venlo en Horst aan de Maas. Binnen beide gemeentes zijn wederkerige afspraken gemaakt over de werkzaamheden van de gemeente en de werkzame woningcorporaties.

### Strategisch Akkoord met de gemeente Venlo, Antares en Woonservice Urbanus

In 2012 sloten de gemeente en de drie Venlose corporaties een Strategisch akkoord (STRAK) voor de periode 2012-2015. Dit als opvolging van het eerste STRAK over de periode 2007-2011.

Het nieuwe STRAK is een akkoord op hoofdlijnen, waarin te volgen beleid, principes van samenwerking, accenten van uitvoering, speerpunten, etc. werden afgesproken. Daarna is in 2012 een begin gemaakt met de zogenaamde bilaterale afspraken per individuele corporatie. Dit proces stagneerde in het voorjaar van 2012, omdat de gemeente in haar kadernota aangaf in financieel “zwaar weer” te verkeren. Afspraken over uit te voeren samenwerkingsprojecten waren niet meer aan de orde, omdat de gemeente haar financiële inbreng (nog) niet kon aangeven.

Ook waren in een aantal majeure dossiers (zoals woonwagens, centrum Blerick en Q4) nog geen inhoudelijke afspraken gemaakt omdat de standpunten (te) ver uit elkaar lagen.

In 2013 zijn de gesprekken weer opgepakt. Met de gemeente Venlo en de collega woningcorporaties Antares en Urbanus werd in 2013 gewerkt aan een uitwerking op projectniveau van het Strategisch Akkoord 2012-2015.

# Betrokken

44

Voorheen werden dergelijke afspraken in bilaterale afspraken afzonderlijk vastgelegd. In 2013 is tussen de betrokken partijen afgesproken om dit voortaan in één document vast te leggen. Immers de projecten beïnvloeden ook elkaar. Eind 2013 was deze uitwerking nagenoeg afgerond.

## **Prestatieafspraken met gemeente Horst aan de Maas en Wonen Limburg**

Met de gemeente Horst aan de Maas is een samenwerkingsovereenkomst getekend voor de periode 2012-2020, welke als basis vormt om samen te werken op het vlak van volkshuisvesting in de gemeente Horst aan de Maas. Middels deze samenwerking zien we de mogelijkheid om de regionale woningmarkt mee te ondersteunen. In de samenwerkingsovereenkomst is nadrukkelijk vastgelegd dat wij niet willen bouwen voor leegstand maar willen investeren in wijken, dorpen en kernen, waar dat vanuit volkshuisvestelijk oogpunt nodig is zodat de leefbaarheid en goede woonomgeving bijdraagt aan een vitale regio. Vooralsnog is gestart met twee projecten in Meerlo en Melderslo. Deze projecten worden halverwege 2014 opgeleverd. Samen met de gemeente Horst aan de Maas en Wonen Limburg is in 2012 gestart met het opstellen van prestatieafspraken om te komen tot verdere planvorming. De markt en de behoefte van de kernen zijn voor ons verder bepalend voor investeringen binnen deze gemeente. Uitgangspunt hierbij is, zoals reeds opgemerkt, dat wij niet bouwen voor leegstand. Daarom is in 2013 in samenwerking met de gemeente Horst aan de Maas en Wonen Limburg gewerkt aan een kwantitatief feitenonderzoek naar de behoefte aan sociale huurwoningen in de onderscheiden kernen in Horst aan de Maas. De resultaten van dit onderzoek is mede de basis voor de op 18 december 2013 tussen de gemeente Horst aan de Maas, Wonen Limburg en Woonwenz ondertekende prestatieafspraken 2013-2015. Deze afspraken zijn gezamenlijk gepresenteerd aan de gemeenteraad van Horst aan de Maas.

## **5.3 Zorg- en welzijnsinstellingen en maatschappelijke organisaties**

Een van de verantwoordingsvelden uit het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) betreft wonen en zorg, in toenemende mate uitgebreid met welzijn. Nieuwbouwcomplexen kennen steeds vaker een combinatie van wonen, welzijn en zorg. Ook het aanpassen van de bestaande voorraad aan de veranderende bevolkingssamenstelling vereist inzicht in en overleg over elkaars vakgebied. Daarnaast investeren we ook in maatschappelijk vastgoed, waarmee onder andere aan zorg- en welzijnsinstellingen huisvesting wordt geboden. Woonwenz beschouwt daarom alle in haar werkgebied werkzame zorg- en welzijnsinstellingen als belanghouder. Voornamelijk met de zorginstellingen zijn diverse langjarige samenwerkingsovereenkomsten aangegaan en huurcontracten afgesloten.

Bij ontwikkelingen op buurt- en wijkniveau kunnen welzijnsinstellingen en instituten als buurtbemiddeling of schuldhulpverlening van groot belang zijn. Ook worden de goede contacten met de politie door Woonwenz als zeer waardevol ervaren.

## **5.4 Onderwijsinstellingen**

Goede voorzieningen op het gebied van basisonderwijs vormen vaak het hart van een wijk. Een vaak gehoord adagium is: “zonder school geen wijk”. Huisvesting van onderwijsvoorzieningen vindt steeds vaker geclusterd plaats in de vorm van brede scholen in multifunctionele accommodaties. Woonwenz is ook actief op het gebied van maatschappelijk vastgoed en beschouwt onderwijsinstellingen daarom zeker als belanghouders. Dit geldt voor zowel basis- als middelbaar onderwijs. Bij de door Woonwenz voorgestane wijkgerichte aanpak speelt een goede onderwijsvoorziening een grote rol. Nu Venlo steeds meer instituten voor hoger en universitair onderwijs kent, ontstaat de vraag naar

# enheid

studentenhuisvesting. Om hier goed op in te spelen wordt samengewerkt met Fontys Hogeschool, Universiteit Maastricht, gemeente Venlo, woningcorporatie Antares, studentenverenigingen en VenloPartners.

## 5.5 Koepelorganisatie

Wij zijn aangesloten bij Aedes, koepel van woningcorporaties en zijn op provinciaal niveau binnen deze organisatie actief. Maatregelen van nationale of Europese overheden hebben ingrijpende gevolgen voor de sector en gaan vaak gepaard met forse heffingen of belastingen, die de investeringskracht van de corporaties sterk beperken. Een sterke brancheorganisatie kan via ingangen bij de politiek, aandacht vragen voor de specifieke problemen van de sector. In het verslagjaar hebben wij ervaren dat Aedes niet geheel strikt voor de belangen van de corporaties opkomt. Wij zijn van mening dat er te veel met de politiek wordt samengewerkt en te weinig vanuit de belangen van de woningcorporaties. Wij zijn dan ook ronduit ontevreden over de afspraak die Aedes met de Minister heeft gemaakt inzake de Verhuurdersheffing. Daar had veel krachtiger stelling tegen moeten worden genomen. Wij hebben dat ook bij Aedes aangegeven. Vooralsnog kiezen wij er voor om lid te blijven van Aedes vanuit de solidariteitsgedachte; echter wij zullen de opstelling van Aedes wel zeer kritisch blijven volgen.

Daarnaast wordt binnen het Platform Limburgse Woningcorporaties (waarvan wij het voorzitterschap voeren) de actualiteiten binnen de sector met alle Limburgse corporaties besproken. Daar waar mogelijk en wenselijk, wordt gezamenlijk opgetrokken om de belangen van corporaties te vertegenwoordigen.

## 5.6 Overige belanghouders

Buiten de hierboven genoemde instellingen onderhoudt Woonwenz goede relaties met tal van organisaties in en rondom Venlo. De economische omstandigheden dwingen ondernemingen meer dan ooit een open oor en oog te hebben voor mogelijke vormen van samenwerking of wederzijdse versterking. Daartoe worden goede contacten onderhouden met commerciële vastgoedbeheerders en andere zakelijke partners, culturele instellingen en de media. Ook met andere gemeentes buiten Venlo worden goede contacten onderhouden. Onze deur staat dan ook altijd open voor gesprekken.

# De organisatie







# 6

Wij denken voortdurend strategisch na over een duurzame organisatie, het personeelsmanagement en de attitude van samenwerking. Wij typeren ons beleid als maatschappelijk betrokken, omgevingsbewust en proactief. Dit vraagt veel van onze organisatie én van onze medewerkers. Ook vraagt het grotendeels wegvallen van nieuwbouwproductie om organisatorische maatregelen.

Ons Ondernemingsplan “Onderweg in een veranderende omgeving” beschrijft op hoofdlijnen de aanpassingen die in de organisatie de komende jaren worden doorgevoerd. In 2013 hebben wij een Organisatie- en formatierapport vastgesteld op basis waarvan de organisatie “fit for the future” wordt ingericht. Basis voor de nieuwe organisatie vormen: scheiden van beleid en uitvoering; concentreren van administraties en managementinformatie; centraal coördineren van de management-ondersteuning; scheiden van front- en backoffice; en groei- en krimpbestendigheid van de organisatiestructuur binnen een

bepaalde range. In september 2013 is de nieuwe organisatie vorm gegeven. De echte verandering zal echter tot stand moeten komen door een andere werkwijze en andere cultuur. Daarvoor dient het organisatie- en formatieplan als randvoorwaarde. Om te komen tot een andere werkwijze en cultuur is in 2013 een implementatieplan vastgesteld. In dit implementatieplan wordt middels een plateauplanning op vier niveaus vanuit de principes Mens, Cultuur, Processen en ICT gewerkt aan de organisatieverandering.

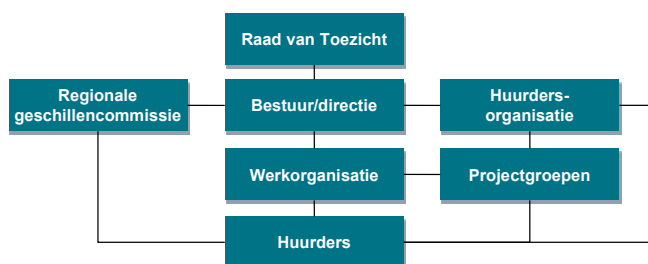
De huidige organisatie is ingericht om uitdagingen, ook in de toekomst, aan te gaan. Toch zal de effectiviteit ook de komende jaren verbeterd moeten worden. Een steeds complexer wordende omgeving door een steeds grotere regeldruk, verwetenschappelijking, demografische ontwikkeling, samenwerkingsprocessen in (gebieds)ontwikkeling, enzovoorts vragen om meer expertise in beleidsontwikkeling in relatie tot het vasthouden van onze vastgoedwaarde.

# De orga

48

## 6.1 Bestuurlijke organisatie

In 2013 hebben zich geen wijzigingen voorgedaan in onze bestuurlijke organisatie. De bestuurlijke organisatiestructuur van Woonwenz is afgebeeld in Figuur 3.



Figuur 3

### Bestuur/directie

Statutair is bepaald dat de directie ook het bestuur vormt. Het bestuur is belast met het besturen van de woningcorporatie dat onder meer inhoudt dat het bestuur verantwoordelijk is voor:

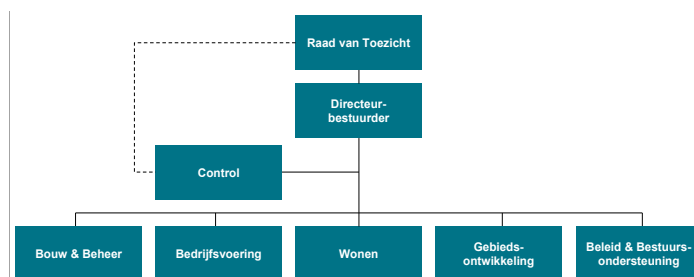
- de realisatie van de doelstellingen van de woningcorporatie
- de strategie
- de financiering
- het beleid
- de organisatie
- de resultatenontwikkeling
- het beleid ten aanzien van de deelnemingen

Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de Raad van Toezicht. Het bestuur richt zich op het belang van de woningcorporatie in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling. Het weegt daartoe de in aanmerking komende belangen van de bij de woningcorporatie betrokkenen af. Het bestuur verschaft de Raad van Toezicht tijdig de informatie die nodig is voor de uitoefening van haar taak. Het bestuur

is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de woningstichting. Het bestuur rapporteert hierover en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlesystemen met de Raad van Toezicht.

## 6.2 Bedrijfsorganisatie

Het aantal fulltime equivalenten (fte) per 31 december 2013 is: 87,1 (31 december 2012: 83,5). Eén fte is een volledige werkweek van 36 uur. De organisatiestructuur per 31 december 2013 is afgebeeld in Figuur 4.



Figuur 4

In 2012 hebben de leidinggevendenden bij Woonwenz gezamenlijk een management development traject doorlopen waarbij onder externe begeleiding gewerkt werd aan een kwaliteitsslag gericht op een cultuurverandering binnen Woonwenz. De waarden die Woonwenz wil behouden en versterken in haar cultuur zijn: vakmanschap, professionaliteit, resultaatgerichtheid en loyaliteit. Er is een start gemaakt met het laag in de organisatie neerleggen van verantwoordelijkheden, bevordering van proactiviteit, het creëren van een gevoel voor Woonwenz-belang (boven eigen- of afdelingsbelang) en continue aandacht voor transparantie en integriteit bij het handelen voor of namens de organisatie.

De leidinggevendenden binnen de aangepaste organisatie

# organisatie

welke het management development traject nog niet hebben doorlopen, gaan dit in 2014 volgen.

## Samenstelling managementteam

Het managementteam is per 31 december 2013 als volgt samengesteld:

Directeur-bestuurder	F. van Engelen (voorzitter)
Controller i.o.	J. Keunen
Strategie en innovatie	J. Leunissen
Manager Beleid & Bestuursondersteuning	H. van Rooij
Directeur Bouw & Beheer	J. Görtz
Manager Wonen	L. Voncken
Manager Gebiedsontwikkeling	P. Renkens
Manager Bedrijfsvoering	R. van Tilburg

## Personeel

Onze medewerkers zijn de motor van de organisatie. Om een organisatie goed te laten functioneren is de inbreng van mensen onontbeerlijk. Binnen Woonwenz zijn onze medewerkers samen met onze klanten de

belangrijkste belanghouders. De tijd waarin we leven kenmerkt zich door snel opeenvolgende ontwikkelingen. Die snelheid zal in de toekomst zeker niet afnemen. Deze dynamische omgeving stelt hoge eisen aan medewerkers. Op diverse vakgebieden moeten de medewerkers verder professionaliseren om de toenemende complexiteit het hoofd te bieden. Naast kennis wordt ook een beroep gedaan op flexibiliteit en verandervermogen. Om bij de tijd te blijven, verandert de organisatie en stelt nieuwe eisen. Om medewerkers hierin te ondersteunen is in 2012 een nieuw personeelsbeleidsplan opgestart. De diverse elementen van dit plan hebben als doel om medewerkers te prepareren voor de toekomst die steeds anders zal zijn.

Woonwenz werkt op organisatie- en op functieniveau met competenties. De bedrijfscompetenties, oftewel de typische vaardigheden, waar elke medewerker over beschikt en waarin Woonwenz zich wil onderscheiden ten opzichte van andere organisaties zijn:

- Integriteit: handhaven van algemene of professionele, sociale en ethische normen en waarden, ook bij druk van buitenaf om hiervan af te wijken



# De orga

50

- Samenwerken: bijdragen aan het gezamenlijke resultaat door een optimale afstemming met anderen
- Initiatief: verantwoordelijkheid nemen om problemen in het werk te signaleren en op te lossen, verbeteringen in te voeren en kansen te benutten
- Klantgerichtheid: een hoge prioriteit geven aan tevredenheid van klanten en collega's en aan het verlenen van service of hulp en daarnaar handelen
- Resultaatgerichtheid: zich blijven richten op het afgesproken resultaat of het gestelde doel, ook bij problemen, tegenslagen, tegenwerking of afleidingen

Per functie worden drie additionele competenties benoemd.

## Medewerkerstevredenheidsonderzoek

In 2013 is er door Integron een medewerkers-tevredenheidsonderzoek (MTO) uitgevoerd. In dit onderzoek zijn de drijfveren en verwachtingen van medewerkers in beeld gebracht. Op basis van deze zaken zijn ervaringen gewogen. Ook is onderzoek gedaan naar de energie die de medewerkers in het werk vinden en leggen, hoe men de cultuur ervaart en waar vanuit medewerkersperspectief de mogelijkheid liggen om het werk en de organisatie te verbeteren. 96% van de medewerkers heeft deelgenomen aan het (anonieme) onderzoek.



Uit het onderzoek komt naar voren dat de medewerker van Woonwenz sterk wordt gedreven door wat men bij Woonwenz doet en men vindt de klantfocus van de organisatie erg belangrijk. Men voelt zich verantwoordelijk voor de inhoud en kwaliteit van het werk. De medewerkers geven aan trots te zijn om voor Woonwenz te werken en zich betrokken te voelen bij de doelen die Woonwenz nastreeft. Er is hoge tevredenheid over de mate waarin de medewerkers zich door Woonwenz verzorgd voelen, de arbeidsomstandigheden, de arbeidsvoorwaarden en de baanzekerheid. De gemiddelde tevredenheid binnen Woonwenz (7,4) is hoger dan in de benchmark (7,2). Als aandachtspunten werden genoemd de samenwerking en communicatie tussen de afdelingen en de communicatie tussen MT en de organisatie. Beide elementen zijn betrokken in het organisatieveranderingstraject in de organisatie en daardoor zal er extra focus zijn voor beide elementen.

Begin 2014 werd bekend dat Woonwenz op basis van de resultaten uit het medewerkerstevredenheidsonderzoek werd genomineerd voor de Award “best presterende organisatie op het gebied van Medewerkerbeleving” in de categorieën Publiek en meest aanbevolen door medewerkers. Op 13 maart 2014 is tijdens de uitreiking in Rotterdam bekend gemaakt dat Woonwenz de Award voor “best presterende organisatie op het gebied van Medewerkerbeleving” in de categorie meest aanbevolen door medewerkers heeft gewonnen.

## Individueel Loopbaanontwikkelingsbudget

Medewerkers van Woonwenz kunnen gebruik maken van het individueel loopbaanontwikkelingsbudget. In de CAO wordt bepaald dat voor werknemers bij woningcorporaties een budget beschikbaar is en gebruikt kan worden voor kosten die gemaakt worden voor individuele loopbaanontwikkeling. Per 1 januari 2010 is een aanvangsbudget beschikbaar van € 4.500 wat besteed kan worden in de periode 1 januari 2010 tot en met 31 december 2014. Het is niet verplicht hiervan gebruik te maken. Het

# nisatie

individuele loopbaanontwikkelingsbudget is er om te bevorderen dat werknemers activiteiten ondernemen voor persoonlijke loopbaanontwikkeling op de arbeidsmarkt. Deze initiatieven hoeven geen betrekking te hebben op een loopbaanontwikkeling binnen de eigen corporatie of zelfs niet binnen de sector. In 2013 maakten 25 medewerkers gebruik van zijn/haar loopbaanontwikkelingsbudget voor een totaalbedrag van € 18.143.

## Personeelsbestand

Op 1 januari 2013 waren 95 medewerkers in dienst; 60 fulltime en 35 in deeltijd; 45 vrouwen en 50 mannen. Hiervan hadden 3 medewerkers op die datum een overeenkomst voor bepaalde tijd.

Gedurende het verslagjaar werden geen arbeids-overeenkomsten voor bepaalde tijd omgezet in een contract voor onbepaalde tijd; met 6 nieuwe medewerkers werd een tijdelijk dienstverband aangegaan en er trad 1 medewerker uit dienst.

Op 31 december 2013 telde het personeelsbestand 100 medewerkers; 61 fulltime en 39 in deeltijd; 48 vrouwen en 52 mannen. Hiervan hadden 8 medewerkers een overeenkomst voor bepaalde tijd. De gemiddelde leeftijd van alle medewerkers was per 31 december 2013 47,8 jaar (2012: 46,7 jaar).

Het aantal dienstjaren van de medewerkers met een dienstverband voor onbepaalde tijd bedroeg per 31 december 2013 gemiddeld 14,5 jaar (2012: 15,95 jaar).

## Informatie aan personeel

De medewerkers worden onder andere tijdens de traditionele nieuwjaarsbijeenkomst geïnformeerd over de resultaten van het afgelopen jaar en de beleidsvoornemens voor het komende jaar. Het personeel wordt voornamelijk via intranet en periodieke werkoverleggen binnen de diensten geïnformeerd over actuele nieuwsfeiten. Belangrijke besluiten in het managementteam krijgt het personeel direct te 'horen' via managementteamverslagen die op intranet worden geplaatst en via de afzonderlijke afdelingsoverleggen die 1 à 2 keer per maand plaatsvinden.

Daarnaast informeert de directeur-bestuurder maandelijks, via integrale personeelsbijeenkomsten, de werkorganisatie.

## Ziekteverzuim

In geval van ziekte nemen we geen afwachtende houding aan, maar benaderen we de zieke collega actief en bezien we of wij actief kunnen interveniëren in het herstel. We schakelen daarbij, in overleg met de werknemer en bedrijfsarts, externe partijen in, zoals re-integratiebedrijven. Het totale verzuimpercentage bedroeg in 2013: 2,58% (2012: 4,56%). Het gemiddelde aantal ziekmeldingen per werknemer bedroeg 0,93 (2012: 0,88).

## Scholing/stage

We stimuleren het volgen van cursussen en opleidingen voor onze eigen medewerkers. In het verslagjaar is in totaal € 64.535 geïnvesteerd in scholing. Tevens geeft Woonwenz studenten de mogelijkheid werkoriëntatie en ervaring bij onze organisatie op te doen.

In 2013 vonden drie studenten een stageplek binnen Woonwenz; twee van hen bij de afdeling Bouw & Beheer en één bij afdeling Wonen. Aan stagevergoeding is een bedrag van € 4.774,- uitbetaald.

## Welbevinden

We besteden veel aandacht aan het welbevinden van onze medewerkers. Dit kenmerkt zich in onze actieve houding bij ziekte zoals hiervoor omschreven, maar ook in bedrijfshulpverlening. De afgelopen jaren zijn vele medewerkers opgeleid tot BHV'ers en er worden jaarlijkse herhalingscursussen gevolgd. In totaal beschikken we nu over 35 BHV'ers.

Ook willen we onze medewerkers zoveel mogelijk beschermen tegen agressie en geweld en tegen de nadelige gevolgen hiervan. In 2009 hebben alle medewerkers met klantencontacten een training "omgaan met agressie" gevolgd. In 2013 hebben de afdeling klantenservice en het team leefbaarheid een agressie oefening uitgevoerd om de training die in 2009 gegeven is op te frissen.

# De orga

52

Daarnaast stimuleren we dat werknemers in beweging blijven. We bieden al jaren de mogelijkheid om tegen gereduceerd tarief en met een tegemoetkoming van de werkgever te fitnessen. In 2013 maakten 16 medewerkers gebruik van dit aanbod. Het afgelopen jaar kregen de medewerkers de gelegenheid deel te nemen aan de Venloop (hardlopen over 10 of 21 kilometer), waarbij de kosten van deelname werden vergoed en kleding werd gesponsord. Hiervan maakten 14 collega's gebruik. In 2014 wordt eveneens de gelegenheid geboden om deel te nemen aan de fitness en de Venloop.

In 2013 was er na het incident rond de ontruiming van een woonwagenstandplaats extra aandacht voor de (betrokken) medewerkers. Zo hebben wij het personeel tijdens de integrale personeelsbijeenkomsten steeds transparant geïnformeerd over de stand van zaken. Indien daar behoefte aan was kon er gebruikt worden gemaakt van ondersteuning in de vorm van persoonlijke gesprekken, slachtofferhulp en/of mentale ondersteuning.

## Ondernemingsraad

In het verslagjaar hebben de directeur-bestuurder en de ondernemingsraad vier maal regulier vergaderd. Als vast agendapunt werden ARBO-aangelegenheden en CAO-aangelegenheden besproken. Daarnaast zijn onderstaande actuele thema's besproken:

- actualisatie personeelsbeleidsplan
- werkkostenregeling
- beoordelingscyclus
- klantenservice
- organisatie/cultuurverandering
- werving- en selectieprocedure
- nieuwe vakantiewet

Het overleg tussen OR en directeur-bestuurder vindt steeds plaats in een open sfeer met respect voor elkaars standpunten en verantwoordelijkheden. De Ondernemingsraad informeert het personeel periodiek



# nisatie

over onderwerpen van overleg en stelt een eigen jaarverslag op. In hoofdstuk 0 vindt u het verslag van de Ondernemingsraad over het verslagjaar.

## Informatiemanagement

2013 was het tweede jaar waarin ICT projecten conform de werkwijze in het ICT beleidsplan werden uitgevoerd. Vervanging, wijziging en aankoop van ICT middelen wordt volgens deze werkwijze altijd projectmatig benaderd en onderzocht. Een belangrijk uitgangspunt hierbij is, dat aan de voorkant inzichtelijk is wat de doelstellingen, de business case en de risico's zijn, zodat een goed afgewogen besluit wordt genomen.

2013 was het jaar waarin deze werkwijze door de organisatiewijziging duidelijker zichtbaar werd in de organisatiestructuur van Woonwenz. Vanaf september 2013 valt informatiemanagement onder de afdeling Beleid en Bestuursondersteuning. Systeembeheer is geplaatst in de afdeling Bedrijfsvoering. Daarmee is in de structuur een duidelijke scheiding gemaakt tussen de beleidsmatige en uitvoerende kant van de Woonwenz ICT. Informatiemanagement onderzoekt de aanvragen voor vernieuwing en wijziging van ICT systemen en bewaakt daarbij de bestaande architectuur en infrastructuur. Afdeling Bedrijfsvoering verzorgt het beheer van de aanwezige ICT systemen en management informatie en beheert tevens de daarbij horende contracten.

ICT Projecten die in 2013 zijn uitgevoerd:

- Er is een klantvolgsysteem ingevoerd. Deze is binnen de bestaande portalen van First ingericht en wordt bedrijfsbreed toegepast voor het vastleggen en volgen van klantcontacten.
- De module Treasury, voor proactief leningenbeheer en een actueel inzicht in alle kasstromen, is opgeleverd.
- De processen rond bijzondere verhuurvarianten worden vanaf de zomer van 2013 ondersteund door zogenaamde actiepaden (workflows) in ons primaire systeem First.
- Er is een idee- en definitiefase doorlopen voor een nieuw systeem voor onze woningzoekenden. Uit dat onderzoek is Thuis in Limburg als voorkeur naar voren gekomen. In 2014 vindt definitieve besluitvorming en invoering plaats.
- Maesteyn B.V. is geïntegreerd binnen Woonwenz. De grootste wijzigingen hebben plaatsgevonden in het primaire systeem. De huurders en woningen van Maesteyn B.V. vallen sinds de integratie weer direct onder Woonwenz. Verder is de Maesteyn B.V. website beëindigd.
- SEPA is in november 2013 ingevoerd in alle relevante administraties.
- In het kader van de organisatiewijziging is in 2013 een projectgroep aan het werk gegaan om ICT onderwerpen die relatie hebben met deze wijziging te behandelen en in te passen in de ICT planning.
- Er is een ideefase opgestart voor de vervanging van de website en invoering van een huurdersportaal. Deze zal in 2014 gelijktijdig met het portaal voor woningzoekenden worden ingevoerd.
- We hebben een besparing op ICT kosten gerealiseerd door de salarisadministratie Visma direct af te nemen bij de leverancier.

# Governance







# 7

Woonwenz onderschrijft het belang van een deugdelijk ondernemingsbestuur. Hieronder valt het integer en transparant handelen van het bestuur, een goed toezicht op het

bestuur en het afleggen van verantwoording aan belanghouders. De corporate governance structuur van Woonwenz is gebaseerd op de Governancecode Woningcorporaties.

# Governa

56

## 7.1 Governancecode Woningcorporaties

Het lidmaatschap van Aedes is gekoppeld aan de AedesCode. In de AedesCode is de maatschappelijke functie van Aedes-leden op het terrein van wonen vastgelegd en uitgewerkt. Door zich te binden aan de AedesCode laten corporaties zien waarvoor zij staan, waarop zij aanspreekbaar zijn, dat zij kwaliteit bieden en dat zij zich willen verantwoorden naar de omgeving waarin zij opereren. De Governancecode Woningcorporaties is hier onderdeel van.

De governancestructuur van Woonwenz, gebaseerd op de Governancecode Woningcorporaties, is geformaliseerd in een Reglement Raad van Toezicht en een Bestuursreglement. Beide reglementen zijn gepubliceerd op onze website en op intranet.

We hebben besloten om een aantal aanbevelingen uit de code niet geheel na te volgen, wat past in het credo van de Governancecode Woningcorporaties “pas toe, of leg uit”. De afwijkingen van de code worden hieronder toegelicht:

- De Governancecode Woningcorporaties beveelt aan om bestuurders voor maximaal vier jaar te benoemen. Woonwenz benoemt haar bestuur in beginsel voor onbepaalde tijd. De Raad van Toezicht kiest hiervoor omdat zij groot belang hecht aan continuïteit in de

besturing van de woningcorporatie en het niet past in de visie voor de lange termijn.

- De Governancecode Woningcorporaties beveelt aan om de externe accountant en de eventueel aanwezige auditcommissie te betrekken bij de opstelling van het werkplan van de controller. De Raad van Toezicht is van mening dat het opstellen van een werkplan voor de controller tot de bevoegdheid van het bestuur behoort. Het bestuur stelt het werkplan van de controller ter beschikking aan de externe accountant. Ook wordt de externe accountant en de eventueel aanwezige auditcommissie geïnformeerd over de werkwijze van de controller. De externe accountant neemt kennis van de bevindingen van de controller en rapporteert hierover aan de Raad van Toezicht.

In 2013 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de bestuurders of leden van de Raad van Toezicht zoals bedoeld in de Governancecode Woningcorporaties, noch zoals bedoeld in relatie tot de interne integriteitscode, het bestuursreglement en het reglement Raad van Toezicht. Aangaande de zittingstermijn van de leden van de Raad van Toezicht is een afwijkend standpunt ingenomen ten aanzien van de voorzitter. Dit wordt nader toegelicht in het verslag van de Raad van Toezicht (zie hoofdstuk 10).



# ance

## 7.2 De Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht bestond op 31 december 2013 uit zes personen. De Raad van Toezicht heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur, op de algemene gang van zaken binnen Woonwenz en de met haar verbonden ondernemingen en staat tevens het bestuur met raad ter zijde.

In hoofdstuk 10 is een verslag van de Raad van Toezicht opgenomen, waarin de wijze waarop de raad in 2013 invulling heeft gegeven aan zijn taak is toegelicht.

## 7.3 Het bestuur

Het bestuur van Woonwenz bestaat uit de directeur-bestuurder, drs. F.C.M. van Engelen. De directeur-bestuurder is voor onbepaalde tijd benoemd.

### Taak en werkwijze

Het bestuur is belast met het besturen van Woonwenz dat onder meer inhoudt dat het bestuur verantwoordelijk is voor:

- De realisatie van de doelstellingen
- De strategie
- De financiering
- Het corporate beleid
- De resultatenontwikkeling
- Het beleid ten aanzien van deelnemingen van Woonwenz

Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de Raad van Toezicht. Het bestuur richt zich bij de vervulling van haar taak naar het belang van de woningcorporatie in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling en weegt daartoe de in aanmerking komende belangen van bij de woningcorporatie betrokkenen af. Het bestuur verschaft de Raad van Toezicht tijdig de informatie die nodig is voor de uitoefening van de taak van de Raad van Toezicht.

Het bestuur is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie. Het bestuur rapporteert hierover aan en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlesystemen met de Raad van Toezicht.

De taken en bevoegdheden van het bestuur zijn in artikel 8 van de statuten van Stichting Woonwenz omschreven. Een en ander is verder uitgewerkt in het bestuursreglement.

### Tegenstrijdige belangen

Elke vorm en schijn van belangverstremming tussen Woonwenz en de directeur-bestuurder wordt vermeden. De statuten en het Bestuursreglement bevatten een uitwerking van dit belangrijke uitgangspunt. Hierin is tevens de handelswijze in geval van belangenverstremming geregeld. In 2013 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de directeur-bestuurder zoals bedoeld in de Governancecode Woningcorporaties, noch zoals bedoeld in relatie tot de interne integriteitscode, het Bestuursreglement en het Reglement Raad van Toezicht.

## 7.4 Interne risicobeheersings- en controlesystemen

Binnen Woonwenz is de controller verantwoordelijk voor het inrichten en onderhouden van de bedrijfsbrede planning- en controlcyclus en de (interne) controlesystemen. De controller legt verantwoording af aan het bestuur en is lid van het managementteam (MT). Daarnaast heeft de controller een onafhankelijke adviesfunctie aan de Raad van Toezicht.

# Governance

Het belangrijkste instrument van het interne risico-beheersingsysteem is de integrale planning- en controlcyclus. Dit raamwerk bestaat uit de volgende hoofdonderdelen:

- Ondernemingsplan en hieraan gekoppelde prestatieafspraken
- Meerjarenbegroting, inclusief analyse van de controller
- Jaarlijkse prestatieafspraken per MT-lid en voortgangsgesprekken per trimester
- Beknopte maandrapportages en uitgebreide trimesterrapportages bedrijfsbreed
- Strategisch Voorraadbeleid op ondernemingsniveau en per complex
- Actuele procesbeschrijvingen
- Integrale risicoanalyse op strategisch-, project- en procesniveau
- Standaardisering en gefaseerde aanpak van projectontwikkeling

Woonwenz benadert risicomanagement als integraal onderdeel van waardemanagement. Risicomanagement is namelijk gericht op bedreigingen die het bereiken van de doelstellingen in de weg kunnen staan. Prestaties kunnen dus alleen optimaal worden geleverd als we ons bewust

zijn van de risico's. Vanuit deze visie is Woonwenz van mening dat risicomanagement en prestatie management niet als onafhankelijke aandachtgebieden kunnen worden gezien en om optimaal waarde te creëren worden risicomanagement en prestatie management integraal benaderd. De visie op Waardemanagement is in Figuur 5 afgebeeld.

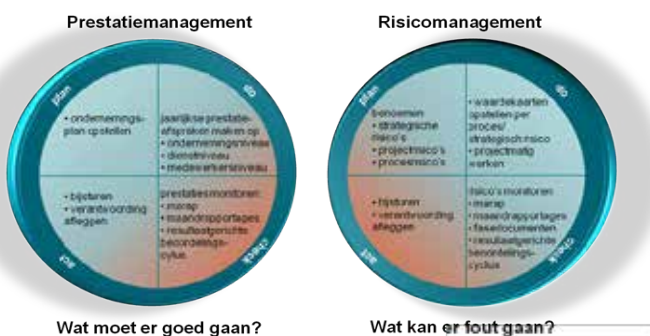
In 2013 is binnen Woonwenz veel aandacht besteed aan het optimaliseren van de managementrapportages en het afronden van de wensportefeuille 2030.

## 7.5 Externe accountant

De Raad van Toezicht wijst de accountant aan en stelt de beloning vast, waarbij de Raad van Toezicht zich laat adviseren door het bestuur. Het bestuur maakt ten minste eenmaal in de 4 jaar een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant in de diverse entiteiten en capaciteiten waarin de externe accountant fungeert. Deze beoordeling heeft in 2012 plaatsgevonden middels een accountantspitch.

De externe accountant woont in elke geval het gedeelte van de vergadering van de Raad van Toezicht bij waarin het verslag van de externe accountant over het onderzoek van de jaarrekening wordt besproken en waarin wordt besloten over de goedkeuring van de jaarrekening. De externe accountant kan tijdens deze vergadering over zijn verklaring over de getrouwheid van de jaarrekening worden bevraagd door de Raad van Toezicht.

### Waardemanagement



Wat moet er goed gaan?

Wat kan er fout gaan?

Figuur 5

# ance

## 7.6 Integriteitscode en klokkenluidersregeling

Integer handelen wordt binnen Woonwenz beschouwd als een persoonlijke verantwoordelijkheid, waarbij het niet nodig is om medewerkers op de vingers te kijken. Woonwenz gaat ervan uit dat de medewerkers deze code niet nodig hebben, omdat ze eerlijk zijn naar anderen en naar zichzelf. Medewerkers mogen niet bang zijn om integer te handelen. Woonwenz streeft naar openheid en transparantie over vraagstukken rondom integriteit. Het integriteitsbeleid is vastgelegd in een integriteitscode.

Daarnaast beschikken we ook over een klokkenluidersregeling, die erop gericht is om werknemers zonder gevaar voor hun rechtspositie de mogelijkheid te

geven te rapporteren over vermeende onregelmatigheden van algemene, operationele en financiële aard binnen de corporatie.

In het verslagjaar zijn geen meldingen betreffende niet-integer handelen gemeld en is er geen gebruik gemaakt van de klokkenluidersregeling.

## 7.7 Visitatie

In 2011 is Woonwenz gevisiteerd door het externe bureau Ecorys. Het rapport en de beoordeling van het bestuur en de Raad van Toezicht is openbaar toegankelijk op onze website.



# Financieel beleid





# 8

Op basis van de jaarrekening 2013 en de meerjarenbegroting 2014-2018 kunnen we concluderen dat Woonwenz, ondanks het negatief jaarresultaat van 2013, nog steeds een financieel gezonde woningcorporatie is. In de huidige tijd is dat echter niet meer vanzelfsprekend. Het financieel perspectief van woningcorporaties is namelijk aanzienlijk gewijzigd.

Zo is in december 2013 definitief besloten om de corporaties een verhuurdersheffing op te leggen in ruil voor extra huurruimte. Voor Woonwenz zal deze heffing oplopen naar circa € 6 miljoen in 2018. Daarnaast moeten wij als corporatie saneringsteun verlenen aan andere corporaties, die kampen met financiële problemen. In 2013 moeten alle corporaties samen € 500 miljoen steun afdragen. Voor Woonwenz een bedrag van circa € 1,7 miljoen.

Gelukkig zijn de rentelasten nog steeds

laag, is voor 2013 de btw voor renovatie- en herstelwerkzaamheden verlaagd en was ook de aanbestedingsmarkt in 2013 voor ons gunstig. Deze positieve effecten zijn echter niet structureel. De structurele ontwikkeling is dat de woningmarkt in Venlo krimpt en verandert. Er zijn dan ook de komende jaren grote investeringen nodig om onze bestaande woningportefeuille te transformeren naar de wensportefeuille 2030. Omdat we tegelijkertijd grote bedragen moeten afdragen aan het Rijk, zullen nieuwbouwprojecten in de toekomst schaarser worden. Om het verdienmodel desondanks sluitender te maken, kijken wij de komende jaren eveneens kritisch naar de mogelijkheden voor optimalisatie onze opbrengsten en minimalisatie van onze kosten. Deze kosten zijn bij ons overigens relatief laag, maar we zien nog mogelijkheden om deze verder te verlagen.

# Financiering

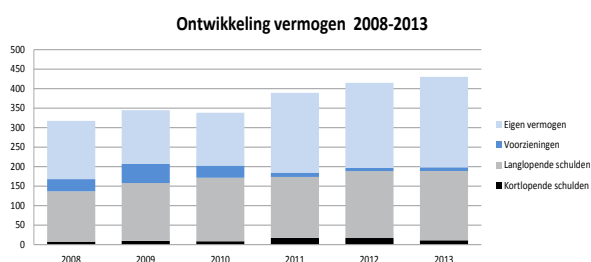
62

## 8.1 Vermogensontwikkeling

### Ontwikkeling eigen vermogen

Ondanks het negatieve resultaat in 2013 is het eigen vermogen met circa € 14 miljoen toegenomen tot € 232 miljoen. Dit is te wijten aan de vanaf vorig jaar geldende Richtlijn 645. Het solvabiliteitspercentage per ultimo 2013 bedraagt 54%.

De ontwikkeling van het vermogen in de periode 2008-2013 is afgebeeld in Figuur 6. De aanzienlijke toename van het eigen vermogen in 2012 en 2013 wordt ook voor een belangrijk deel veroorzaakt door de stelselwijziging als gevolg van Richtlijn 645.



Figuur 6

## 8.2 Ontwikkeling liquiditeitspositie en kasstromen

### Ontwikkeling liquiditeitspositie

Een prognose van de liquiditeitspositie en kasstromen voor de periode 2013-2018 is opgenomen in Tabel 26.

De liquiditeitsprognose is opgesteld op basis van de in december 2013 goedgekeurde meerjarenbegroting 2014-2018. In deze goedgekeurde meerjarenprognose is de verhuurdersheffing structureel ingerekend en rekening gehouden met extra huurstijging boven de inflatie. Voor de saneringsheffing is uitgegaan van een aflopende heffing van 3% in 2014 en 2015, 2% in 2016 en 1% in 2017.

Omdat de investeringsbedragen de komende jaren vertraagd en naar beneden zijn bijgesteld is het de verwachting dat Woonwenz pas in 2017, ondanks de ingerekende rijksheffingen, nieuwe financieringen hoeft aan te trekken. Bij deze prognose gaan we er echter vanuit dat alle projecten doorgang vinden, terwijl er nog vele projecten momenteel in de beginfase zitten. Uit ervaring is gebleken dat rekening moet worden gehouden met een vertraging of niet doorgang van enkele projecten. Er worden dan ook prognoses gemaakt vanuit verschillende scenario's.

Liquiditeitsprognose 2013-2018 (x € 1.000)	Realisatie 2013	Prognose 2014	Prognose 2015	Prognose 2016	Prognose 2017	Prognose 2018
<b>Beginstand</b>	<b>19.572</b>	<b>27.209</b>	<b>30.045</b>	<b>10.011</b>	<b>7.032</b>	<b>-5.080</b>
Operationele bedrijfsactiviteiten	25.761	26.405	26.203	28.097	29.928	30.380
Rentelasten en -baten	-7.182	-6.703	-6.699	-6.736	-6.779	-6.905
Verkoopresultaat	6.441	4.995	4.995	4.995	4.995	4.995
VPB & heffingen	-1.843	-4.583	-5.404	-5.779	-6.190	-5.906
Investeringen	-19.160	-15.516	-37.250	-22.216	-27.719	-27.147
Aflossen leningen	-6.380	-1.762	-1.879	-1.340	-6.347	-11.419
Aangetrokken leningen	10.000	0	0	0	0	0
<b>Eindstand</b>	<b>27.209</b>	<b>30.045</b>	<b>10.011</b>	<b>7.032</b>	<b>-5.080</b>	<b>-21.082</b>

Tabel 26



Prognose DSCR	2013	2014	2015	2016	2017	2018
DSCR (2% aflossingsfictie)	2,2	2,1	2	2,2	2,3	2,4

Tabel 27

### Ontwikkeling kasstromen

Het belangrijkste kengetal om te beoordelen of de kasstromen gezond zijn is de Debt Service Coverage Ratio (DSCR), waarbij wordt uitgegaan van een jaarlijkse aflossingsfictie van 2% van de leningenportefeuille. Om kredietwaardig te blijven moet de DSCR structureel hoger dan of gelijk zijn aan 1. De verwachte ontwikkeling van de DSCR op basis van de meerjarenbegroting 2014-2018 is afgebeeld in Tabel 27.

## 8.3 Resultaatontwikkeling

### Ontwikkeling jaarresultaat

Het geconsolideerde jaarresultaat 2013 van Woonwenz bedraagt € 5,5 miljoen negatief. In de begroting 2013 was uitgegaan van een resultaat van € 7,4 miljoen negatief. In Tabel 28 worden de grote verschillen per resultaatonderdeel toegelicht (zie pagina 66).

### Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Het nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille is circa € 1,6 miljoen hoger dan begroot. Een opvallende afwijking betreft de post lasten onderhoudsactiviteiten (€ 1,8 miljoen positief). Dat wordt veroorzaakt door positieve inkoopresultaten, een verlaging van het btw-tarief voor renovatie- en herstelwerkzaamheden en wijzigingen in het strategisch voorraadbeheer. Daarnaast zijn de lasten van verhuur- en beheeractiviteiten circa € 450.000 hoger dan begroot; de inhuur van personeel en beveiliging was onvoorzien. De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn circa € 550.000 hoger dan begroot. Dit kan worden verklaard doordat de begroting nog was gebaseerd op de categoriale indeling, waardoor er bij de overgang naar de functionele indeling een verschuiving van kostensoorten

heeft plaatsgevonden.

De afschrijvingen zijn circa € 700.000 lager dan begroot, wat het gevolg is van een verlenging van de levensduur van een aantal verkoopcomplexen.

### Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Voor 2013 was de verkoop van 45 bestaande woningen en 11 nieuwbouwwoningen begroot. Omdat er uiteindelijk 60 bestaande woningen en 7 nieuwbouwwoningen zijn verkocht was de verkoopopbrengst circa € 1 miljoen hoger dan begroot. Het verschil in de boekwaarde is te verklaren doordat in de begroting nog geen rekening was gehouden met de waardering tegen verkoopwaarde (conform RJ645). Dit resulteert in een totaal verschil van het resultaat verkoop vastgoedportefeuille van circa € 4,7 miljoen negatief ten opzichte van de begroting.



# Financië

64

Resultatenrekening (x € 1.000)	Realisatie 2013	Begroting 2013	Afwijking realisatie vs. begroting
Huren	44.716	44.610	106
Opbrengsten servicecontracten	1.922	1.920	2
Lasten servicecontracten	-1.810	-1.768	-42
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.740	-5.293	-447
Lasten onderhoudsactiviteiten	-8.783	-10.608	1.825
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.065	-4.519	-546
Afschrijving vastgoed in exploitatie	-14.754	-15.445	691
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>10.486</b>	<b>8.897</b>	<b>1.589</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.915	6.875	1.040
Toegerekende organisatiekosten verkoop	-707	-704	-3
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-7.463	-1.694	-5.769
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-255</b>	<b>4.477</b>	<b>-4.732</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.825	-10.862	5.037
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.230	PM	-
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-7.055</b>	<b>-10.862</b>	<b>3.807</b>
Opbrengsten overige activiteiten	2.143	768	1.375
Kosten overige activiteiten	-1.836	-1.406	-430
<b>Resultaat overige activiteiten</b>	<b>307</b>	<b>-638</b>	<b>945</b>
Overige indirecte kosten leefbaarheid	-1.054	-1.073	19
Directe kosten leefbaarheid sociaal vastgoed	-827	-953	126
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-1.881</b>	<b>-2.026</b>	<b>145</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa, van effecten en van verplichtingen	-74	0	-74
Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	99	91	8
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	370	175	195
Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.532	-7.540	8
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-7.137</b>	<b>-7.274</b>	<b>137</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening</b>	<b>-5.535</b>	<b>-7.426</b>	<b>1.891</b>
Belastingenresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	0	0	0
<b>Geconsolideerd resultaat na belastingen</b>	<b>-5.535</b>	<b>-7.426</b>	<b>1.891</b>
<b>Resultaat toekomend aan de rechtspersoon</b>	<b>-5.535</b>	<b>-7.426</b>	<b>1.891</b>

Tabel 28

### Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De post waardeveranderingen vastgoed is een verzameling van een aantal verschillende waardeveranderingen.

### Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op de waardeveranderingen als gevolg van investeringen ("onrendabele top") en de gerealiseerde waardeverandering van het sociaal vastgoed. Een overzicht is opgenomen in Tabel 29.

Overige waardeveranderingen	Realisatie 2013 (x € 1.000)	Begroting 2013 (x € 1.000)
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.521	-10.862
Overige waardeveranderingen sociaal vastgoed	-304	PM
	<b>-5.825</b>	<b>-10.862</b>

Tabel 29

De realisatie van de waardeverandering vastgoedportefeuille is lager dan begroot, vanwege vertraging van begrote nieuwbouwprojecten. De overige waardeveranderingen sociaal vastgoed waren nog niet in de begroting opgenomen omdat dit toen nog niet bekend was.

### Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op de waardeveranderingen van het bestaande commercieel vastgoed. Een overzicht is opgenomen in Tabel 30.

In 2013 is de getaxeerde marktwaarde van het bestaande commercieel vastgoed met € 1,9 miljoen afgenomen. Vanwege het nog ontbreken van taxatierapporten, is in de begroting hiervoor een PM-post opgenomen. Daarnaast heeft er een sloop plaatsgevonden van commercieel vastgoed, waardoor een waardemutatie is

Niet gerealiseerde waardeveranderingen	Realisatie 2013 (x € 1.000)	Begroting 2013 (x € 1.000)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.920	PM
Sloop commercieel vastgoed	-73	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen herclassificatie	763	PM
	<b>-1.230</b>	<b>0</b>

Tabel 30

ontstaan.

Tenslotte is de waarde van het commercieel vastgoed met € 0,8 miljoen toegenomen door herclassificatie van sociaal vastgoed naar commercieel vastgoed. Ook deze herclassificatie was nog niet inzichtelijk bij het opstellen van de begroting.

Per saldo dus een waardevermindering van circa € 1,2 miljoen negatief. Ondanks het feit dat deze waardeveranderingen niet zijn gerealiseerd, komen ze conform Richtlijn 645 voortaan ten laste of ten gunste van de resultatenrekening.

### Resultaat overige activiteiten

De overige activiteiten betreffen met name de activiteiten nieuwbouw-/vastgoedontwikkeling, de exploitatie van de WKO-installaties via Woonwenz Energie BV en het beheer van VVE's. Het positieve verschil tussen de begroting (0,9 miljoen) is vooral te wijten aan de overgang van de categoriale indeling bij de begroting, naar de functionele indeling van de jaarrekening. Hierdoor heeft er een verschuiving van kostensoorten plaatsgevonden. Daarnaast is er nog een onvoorziene teruggave van btw ontvangen.

### Leefbaarheid

Het positieve resultaat op de post leefbaarheid wordt grotendeels veroorzaakt doordat besloten is om af te zien van een aantal leefbaarheidsactiviteiten. De verwachte effecten van de activiteiten waren te gering.

# Financië

66

## Saldo financiële baten en lasten

De afwijking op het saldo financiële baten en lasten is slechts € 137.000 positief. Deze afwijking komt grotendeels doordat de rentebaten hoger zijn dan begroot, aangezien het liquiditeitenoverschot lager was begroot.

## 8.4 Waardering vastgoed

Conform Richtlijn 645 wordt een onderscheid gemaakt tussen de waardering van sociaal vastgoed en commercieel vastgoed. Woonwenz heeft voor beide categorieën gekozen voor de waarderingsgrondslag actuele waarde. Het commercieel vastgoed wordt gewaardeerd op basis van actuele waarde-marktwaarde en de het sociaal vastgoed op basis van actuele waarde-bedrijfswaarde.

### Bedrijfswaarde sociaal vastgoed

De bedrijfswaarde is in 2013 toegenomen met € 7,3 miljoen van € 316,4 miljoen naar € 323,7 miljoen. De totale mutatie in de bedrijfswaarde gedurende 2013 is samengevat in Tabel 31.

Bedrijfswaarde sociaal vastgoed 2014 (x €1.000)		
Bedrijfswaarde primo boekjaar		316.388
A. Autonome mutatie	-1.922	
B. Bezit mutatie	2.426	
C. Parameterwijzigingen	22.189	
D. Niveauwijzigingen	-15.395	
		7.298
		323.686

Tabel 31

### Autonome mutatie

De autonome ontwikkeling bedraagt € 1,9 miljoen negatief en bestaat uit twee elementen. Enerzijds de vrijval van de kasstroom van het jaar 2013 (negatief effect van € 18,3 miljoen), anderzijds het positieve effect van het opschuiven

van alle kasstromen met één jaar circa € 16,4 miljoen.

### Bezit mutaties

Het saldo € 2,5 miljoen van de bezit mutaties bestaat uit de opleveringen van nieuwe woningen (positief effect € 6,4 miljoen), verkoop (negatief effect € 6,4 miljoen), herrubricering (negatief effect € 0,8 miljoen) en overige mutaties (positief effect € 3,3 miljoen).

### Parameterwijzigingen

De parameterwijzigingen hebben een positief effect van € 22,2 miljoen op de bedrijfswaarde. Deze stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door de verlenging van de levensduur van de complexen. In 2013 is het strategisch voorraadbeleid geactualiseerd, waarin eveneens de levensduren van de complexen kritisch zijn bezien en geactualiseerd.

### Niveauwijzigingen

De niveauwijziging heeft totaal een negatief effect van € 15,4 miljoen op de bedrijfswaarde. Deze mutatie is onderverdeeld in een aantal componenten.

De belangrijkste wijzigingen worden onderstaand kort toegelicht.

- Hurenbeleid: als gevolg van aanpassingen in het huurbeleid stijgt de bedrijfswaarde met € 22,3 miljoen.
- Onderhoud: in de bedrijfswaarde 2013 zijn lager onderhoudsuitgaven ingerekend ten opzichte van 2012, de daling van de onderhoudsuitgaven bedraagt € 13,3 miljoen.
- Verhuurdersheffing: als gevolg van het tot einde levensduur inrekenen van de verhuurdersheffing daalt de bedrijfswaarde met € 44,4 miljoen, wij sluiten hierbij aan bij de waarderingslijn van het WSW en CFV.
- Verkopen: in de bedrijfswaarde zijn de verkopen van woningen ingerekend van 45 woningen per jaar voor een periode van vijf jaar (conform best practice).
- Restwaarde: door overheveling van woningen van de marktvoorraad naar de kernvoorraad, daalt de ingerekende restwaarde (marktvoorraad € 25.000; kernvoorraad € 0).

Een overzicht van de gehanteerde beleidsparameters is afgebeeld in Tabel 32.

Belangrijkste beleidsparameters	Jaarrekening 2013	Jaarrekening 2012
<b>1. Huurstijging</b>		
jaar 1	3,5%	3,5%
jaar 2-5	3,5%	3,5%
vanaf jaar 6	2,0%	2,0%
<b>2. Lastenstijging</b>		
Onderhoudsuitgaven	3,0%	3,0%
Overige variabele lasten	3,0%	3,0%
<b>3. Disconteringsfactor</b>	5,25%	5,25%

Tabel 32

### Marktwaarde commercieel vastgoed

De marktwaarde van ons commercieel bezit is in 2013 toegenomen met circa € 8 miljoen. De toename wordt veroorzaakt door de oplevering en herclassificatie van nieuwe commercieel vastgoed (mutaties in bezit). Daar staat tegenover dat in 2013 de taxatiewaarde van het bestaande commercieel vastgoed gemiddeld met circa 3,2% is afgenomen.

### WOZ-waarde totaal vastgoed

In het kader van de wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ) wordt jaarlijks door de gemeente de WOZ-waarde vastgesteld. De WOZ-waarde gaat uit van de fictie dat een object vrij van huur en gebruik kan worden verkocht. Omdat een woningcorporatie het merendeel van haar woningen continu verhuurt en haar bezit niet volledig kan verkopen, betreft het een puur fictieve waarde. Per waardepeldatum 1 januari 2014 bedroeg de WOZ-waarde 2014 van ons vastgoed circa € 891 miljoen (WOZ-waarde 2013, peildatum 1 januari 2012 betrof € 905 miljoen).

## 8.5 Ontwikkeling bedrijfsvoering

Om het verdienmodel sluitender te maken, kijken wij de komende jaren kritisch naar de mogelijkheden voor een optimalisatie van onze opbrengsten en een minimalisatie van onze kosten. Deze kosten zijn bij ons overigens relatief laag, maar we zien nog mogelijkheden om deze verder te verlagen.

Aan de kostenkant richten wij onze aandacht op een lagere gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille. Wij financieren behoudend en hebben een rentemissie van gemiddeld 4%. Wij onderzoeken of de organisatiekosten verlaagd kunnen worden en streven daarbij naar een structurele verlaging van 15%. Beheersing van de onderhoudskosten vindt plaats door budgetgericht te werken, door actualisering van het inkoopbeleid en door een benchmark op te stellen voor de prijs-kwaliteitsverhouding van onze onderhoudskosten ten opzichte van andere partijen.

### Rentekosten

De gemiddelde rentevoet van de leningen bedraagt per ultimo 2013 4,06% (2012: 4,19%). In 2014 zal de gemiddelde rente op de bestaande leningenportefeuille verder dalen van 4,06% naar 4,03%.

### Organisatiekosten

In 2013 zijn een aantal acties in gang gezet om de organisatiekosten in de toekomst te verlagen. Dochteronderneming Maesteyn, opgericht voor de verhuur van het duurdere segment, is per 1 juli 2013 opgeheven en geïntegreerd in de Woonwenz organisatie. Tevens heeft in 2013 een reorganisatie plaatsgevonden. Hiermee zijn extra kosten gemoeid, echter is de verwachting dat in 2016 het break-evenpoint wordt gehaald waarna een structurele besparing wordt ingezet. Deze reorganisatie moet leiden tot kwaliteitsverbetering en besparing op de organisatiekosten.

# Financië

68

## Onderhoudskosten

Daarnaast houden wij de onderhoudsuitgaven scherp in de gaten. Een overzicht van de uitgaven aan onderhoud is opgenomen in Tabel 33.

Onderhoud	Uitgaven (x € 1.000)	Uitgaven per woning	Landelijk gemiddelde 2012
Planmatig onderhoud	5.796	€ 742	€ 800
Niet-planmatig on- derhoud			
- reparatie- verzoeken	2.045	€ 262	€ 320
- mutatie onderhoud	866	€ 111	€ 189
- diverse dagelijks onderhoud	76	€ 10	
<b>Totaal</b>	<b>8.783</b>	<b>€ 1.124</b>	<b>€ 1.309</b>

Tabel 33

Uit bovenstaande vergelijking kan worden geconcludeerd dat ons onderhoud onder het landelijk gemiddelde scoort. Uitgangspunt voor het onderhoudsbeleid is dan ook het efficiënt organiseren van onderhoud, waarbij ons hoogwaardig kwaliteit- en serviceniveau blijft gehandhaafd. Er wordt steeds meer gebruik gemaakt van langjarige afspraken. Ook zijn we intensief met collega corporaties in gesprek over het slim organiseren van onderhoud, zodat de gelden efficiënt kunnen worden ingezet zonder te tornen aan de kwaliteit van ons vastgoed. Het betreft een benchmark, waarbij met elkaar diepgaand wordt gesproken over de materie.

## 8.6 Treasury

De treasury functie bij Woonwenz is gericht op het aantrekken en uitzetten van gelden teneinde voldoende financiële

middelen voor de bedrijfsvoering op korte en lange termijn te garanderen. De treasury functie is derhalve ondersteunend aan het primaire bedrijfsproces. Binnen de kaders van het treasurystatuut wordt een zorgvuldige afweging gemaakt tussen rendement en risico. Binnen deze kaders wordt gestreefd naar het minimaliseren van de rentelasten en het maximaliseren van de renteopbrengsten en worden de financiële treasuryrisico's (met name het renterisico) gemonitord en beheerd.

## Ontwikkeling leningenportefeuille

Ultimo 2013 had de leningenportefeuille (langlopend) een nominale waarde van € 177.856.000. De gemiddelde rentevoet van de leningen ultimo 2013 bedraagt 4,06% (4,19% in 2012). De ontwikkeling van de totale leningportefeuille is samengevat in Tabel 34.

Ontwikkeling leningportefeuille 2013 (x € 1.000)	
Saldo leningenportefeuille per 1 januari 2013	171.465
Bij: nieuwe leningen (gestort in 2013)	10.000
Af: aflossingen	-1.840
Af: kortlopend deel van langlopende leningen	-1.769
<b>Saldo leningenportefeuille per 31 december 2013</b>	<b>177.856</b>

Tabel 34

Om het (toekomstige) renterisico in te dekken zijn in 2011 enkele leningen aangetrokken met gespreide storting in 2012 en 2013. In 2013 zijn hiervan de leningen gestort die zijn opgenomen in Tabel 35.

Storting d.d.	Bedrag in €	Geld- gever	Loop- tijd	Type lening	Einde looptijd	Rente
1-3-2013	5.000.000	NWB	5 jaar	Fixe	1-3-2018	2,94%
1-6-2013	5.000.000	NWB	7 jaar	Fixe	1-6-2020	3,37%

Tabel 35

In 2014 zal de gemiddelde rente op de bestaande leningenportefeuille verder dalen van 4,06% naar 4,03%.

## Gebruik financiële derivaten

### Interne organisatie

Op 24 januari 2013 is een gewijzigd treasury statuut vastgesteld door de directeur-bestuurder en goedgekeurd door de Raad van Toezicht. In het treasury statuut is opgenomen dat het alleen met toestemming van de Raad van Toezicht is toegestaan om rentederivaten te gebruiken voor het spreiden en beperken van renterisico's. Indien, na toestemming van de Raad van Toezicht, wordt overgegaan tot het gebruik van derivaten, dan gelden de randvoorwaarden zoals opgenomen in de Beleidsregels derivaten zoals gepubliceerd door het Ministerie BZK per 5 september 2012.

### Bestaande derivatenportefeuille

De leningenportefeuille van Woonwenz bevat sinds 2007 een tweetal geborgde extendible fixe-leningen met een nominale waarde van € 10 miljoen en € 5 miljoen. Deze leningen worden in de nieuwe beleidsregels gekwalificeerd als derivaat. De geldgever heeft op 3 december 2017 respectievelijk 3 december 2018 het recht deze leningen nog tien jaar te continueren tegen een rente van 4,5%. De totale marktwaarde van de embedded derivaten die opgenomen zijn in de extendible leningen is per 31 december 2013 € 3.335.307 negatief. Omdat in de bestaande contracten geen clausules zijn opgenomen die het toezicht kunnen belemmeren is het toegestaan om deze contracten voor te zetten.

Met uitzondering van deze beide leningen wordt binnen Woonwenz geen gebruik gemaakt van derivaten.

### Ontwikkeling renterisico

Het renterisico dat Woonwenz in enig jaar mag lopen, is vastgesteld op maximaal 15% van de omvang van het rentedragend vreemd vermogen (WSW definitie). De bandbreedte van het bedrijfseconomisch renterisico is eveneens 15%. Het renterisico heeft in 2013 deze norm niet overschreden. Ook is tot en met 2017 het (economisch) renterisico beperkt en beneden de norm van 15%. In 2018 wordt de norm van 15% voor het renterisico mogelijk overschreden. Dit is afhankelijk van het realisatietempo van de "zachte" nieuwbouwplannen. De mogelijkheden van vervroegde afkoop

en vervroegde rente-afspraken worden onderzocht in 2014. Vervroegde afkoop kan leiden tot een betere spreiding van het renterisico, als ook een hoger rendement dan de huidige internet spaarrekeningen.

Binnen de kaders van het treasury statuut mag financiering worden aangetrokken ter dekking van een financieringsbehoefte waarvan de ingangsdatum maximaal drie jaar in de toekomst ligt. Omdat de prognose voor de periode tot 2017 een overliquiditeit laat zien, worden in 2014 vooralsnog geen nieuwe financieringen aangetrokken.

### Ontwikkeling beleggingen

De overtollige liquide middelen zijn belegd via (internet) betaal- en spaarrekeningen. In Tabel 36 is een overzicht opgenomen van de verdeling van de beleggingen over de bankinstellingen per ultimo 2013.

Bankinstelling	Bedrag in € 1.000
ABN-AMRO	9.941
Rabobank	7.100
ING	9.836
Overige (inclusief kassaldo)	332
<b>Totaal</b>	<b>27.209</b>

Tabel 36

Daarnaast heeft Woonwenz in het verleden aanspraakrijk vermogen beschikbaar gesteld aan het Wooninvesteringfonds (WIF) in de vorm van een achtergestelde obligatielening (certificaten). De certificaten hebben een nominale waarde van € 3.348.000. Het WIF is in 2013 onder verscherpt toezicht gesteld door het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Op basis van de meerjarenbegroting van het WIF heeft Woonwenz een inschatting gemaakt van de (toekomstige) waarde van haar certificaten. Op basis van deze inschatting heeft Woonwenz haar certificaten in 2012 met 50% afgewaardeerd naar een waarde van € 1.674.000. Ook is uit voorzichtigheidsprincipe voor de niet uitgekeerde rente over 2013 (€74.413) een extra voorziening gevormd.

# Financiële

## 8.7 Financiële continuïteit

In de meerjarenbegroting is de verhuurdersheffing tot einde levensduur ingerekend, conform het advies van het WSW, en is geen rekening gehouden met extra huurstijging boven de inflatie. Voor de saneringsheffing is uitgegaan van een aflopende heffing van 4% van de verhuuromzet in 2013, 3% in 2014 en 2015, 2% in 2016 en 1% in 2017. Ondanks deze forse kostenverhogingen, kan worden gesteld dat Woonwenz financieel gezond blijft.

Op basis van de goedgekeurde meerjarenbegroting zullen de solvabiliteit en Debt Service Coverage Ratio (DSCR) in de periode 2013 tot en met 2018 boven het vastgestelde minimum blijven, waardoor de financiële continuïteit voor de middellange termijn is gewaarborgd.

### Prognose solvabiliteit

Om de financiële continuïteit te kunnen waarborgen is de vermogenspositie van belang. Voor de monitoring van de vermogenspositie is het solvabiliteitspercentage het belangrijkste kengetal. Het solvabiliteitsminimum is door ons vastgesteld op 25%.

De verwachte ontwikkeling van de solvabiliteit voor de middellange termijn, gebaseerd op de goedgekeurde meerjarenbegroting 2014-2018, is afgebeeld in Tabel 37.

Prognose Solvabiliteit	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Solvabiliteit	54%	57%	58%	59%	59%	60%

Tabel 37

### Prognose Debt Service Coverage Ratio (DSCR)

Om de continuïteit te garanderen dient bovendien de DSCR structureel hoger dan of gelijk aan 1 te zijn. De DSCR wordt berekend door de kasstromen uit het verhuurbedrijf te delen door de kasstromen uit rente + aflossing (fictie is jaarlijks 2% aflossen op leningenportefeuille).

De verwachte ontwikkeling van de DSCR voor de middellange termijn, gebaseerd op de goedgekeurde meerjarenbegroting 2014-2018, is afgebeeld in Tabel 38.

Prognose DSCR	2013	2014	2015	2016	2017	2018
DSCR (2% aflossingsfictie)	2,2	2,1	2	2,2	2,3	2,4

Tabel 38

### Externe toetsing

Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) toetsen jaarlijks onze financiële positie. Beide partijen baseren hun toets op de verantwoordingsinformatie over het voorgaande jaar en de financiële prognosegegevens voor de 5 daaropvolgende jaren. Bij de toetsing wordt bekeken of onze huidige plannen voor de komende 5 jaar betaalbaar zijn.

### Oordeel CFV

Het CFV heeft de verantwoordingsinformatie over 2012 en de financiële prognosegegevens 2013-2017 in 2013 getoetst, middels een risicogericht onderzoek op een zestal toezichtterreinen die van invloed kunnen zijn op de financiële continuïteit van een corporatie. Die terreinen zijn: kwaliteit financiële informatie, behoud maatschappelijk gebonden vermogen, financieel risicobeheer, liquiditeit, solvabiliteit en draagkracht vermogen. Deze beoordeling heeft voor het CFV geen aanleiding gegeven tot het doen van interventies.

### Oordeel WSW

Ook het WSW heeft onze financiële positie in 2013 beoordeeld gebaseerd op het jaarverslag 2012 en de prognosegegevens 2013 tot en met 2017. Op basis van deze beoordeling concludeert het WSW dat Woonwenz onveranderd kredietwaardig is. Naar het oordeel van het WSW genereert Woonwenz over voldoende middelen om aan de 2% aflossingsfictie te voldoen, waardoor een faciliteringsvolume is gegeven voor drie jaar.



## 8.8 Financiële kengetallen

Kengetallen	2013	2012	2011	2010	2009
<b>Vermogenspositie</b>					
Solvabiliteit (EV/TV)	53,9%	52,6%	52,6%	40,1%	39,8%
DSCR (incl. 2% aflossingsfictie)	2,2	2,5	1,6	1,8	2,1
Liquiditeit (current ratio)	2,8	1,3	0,9	5,1	4,0
Rentabiliteit EV	-2,4	-3,0	0,1	-1,1	-8,9
Rentabiliteit TV	-2,9	1,3	1,7	1,1	-2,2
Eigen Vermogen (x € 1.000)	231.900	218.215	204.515	135.534	137.078
Eigen Vermogen per woning	29.685	28.005	26.053	17.768	17.715
Voorzieningen (x € 1.000)	9.434	7.874	10.931	31.089	49.862
Voorzieningen per woning	1.208	1.011	1.392	4.076	6.444
<b>Jaarresultaat</b>					
Jaarresultaat (x € 1.000)	-5.535	-6.574	14.490	-1.544	-12.217
Jaarresultaat per woning	-709	-844	1.846	-202	-1.579
<b>Overige</b>					
Materiële vaste activa (x € 1.000)	329.776	324.947	311.306	287.481	298.999
Langlopende schulden (x € 1.000)	177.856	171.465	156.357	162.962	148.106
Bedrijfswaarde (x € 1.000)	323.686	316.389	300.029	275.519	287.123
WOZ-waarde (x € 1.000)	890.561	904.908	953.000	968.001	980.164
Gemiddelde rentevoet leningen	4,06%	4,19%	4,60%	4,59%*	4,62%*

\* kengetal Woningstichting Venlo-Blerick

# Financier

72

## 8.9 Verkorte geconsolideerde jaarrekening

ACTIVA	31-12-2013	31-12-2012
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>Materiële vaste activa</b>		
Sociaal vastgoed in exploitatie	323.686	316.389
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.721	4.926
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.369	3.632
	<b>329.776</b>	<b>324.947</b>
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
Commercieel vastgoed in exploitatie	67.481	59.493
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	168	5.180
	<b>67.649</b>	<b>64.673</b>
<b>Financiële vaste activa</b>		
Te vorderen BWS-subsidies	176	287
Wooninvesteringsfonds	1.674	1.674
Leningen u/g	111	118
	<b>1.961</b>	<b>2.079</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>Voorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	608	761
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	418
	<b>608</b>	<b>1.179</b>
<b>Onderhanden projecten</b>	<b>0</b>	<b>222</b>
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	293	221
Gemeente Venlo	644	720
Overige vorderingen	1.045	752
Overlopende activa	1.059	316
	<b>3.041</b>	<b>2.009</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>27.209</b>	<b>19.572</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>430.244</b>	<b>414.681</b>

De gehele jaarrekening 2012 is opgenomen in bijlage I

<b>PASSIVA</b>	<b>31-12-2013</b>	<b>31-12-2012</b>
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
<b>GROEPSVERMOGEN</b>		
Aandeel van rechtspersoon in het groepsvermogen	<b>231.900</b>	<b>218.215</b>
<b>VOORZIENINGEN</b>		
Voorziening nieuwbouw- en herontwikkelingsprojecten	<b>9.434</b>	<b>7.874</b>
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
Schulden/leningen kredietinstellingen	<b>177.856</b>	<b>171.465</b>
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
Schulden aan leveranciers	2.199	3.062
Belastingen en premies sociale verzekeringen	925	2.538
Overige schulden	1.679	1.069
Overlopende passiva	4.482	5.918
Kortlopend deel van langlopende leningen	1.769	4.540
	<b>11.054</b>	<b>17.127</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>430.244</b>	<b>414.681</b>

# Financier

## 74 8.10 Geconsolideerde Winst- en verliesrekening 2013

Resultatenrekening	31-12-2013	31-12-2012
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Huuropbrengsten	44.716	42.719
Opbrengsten servicecontracten	1.922	1.601
Lasten servicecontracten	-1.810	-1.487
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.740	-6.985
Lasten onderhoudsactiviteiten	-8.783	-9.969
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.065	-3.195
Afschrijving vastgoed in exploitatie	-14.754	-15.063
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>10.486</b>	<b>7.621</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.915	8.586
Toegerekende organisatiekosten verkoop	-707	-264
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-7.463	-7.988
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-255</b>	<b>334</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.825	846
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.230	-385
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-7.055</b>	<b>461</b>
Opbrengsten overige activiteiten	2.143	1.300
Kosten overige activiteiten	-1.836	-1.089
<b>Resultaat overige activiteiten</b>	<b>307</b>	<b>211</b>
Overige indirecte kosten leefbaarheid	-1.054	-248
Directe kosten leefbaarheid sociaal vastgoed	-827	-748
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-1.881</b>	<b>-996</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa, van effecten en van verplichtingen	-74	-1.674
Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	99	94
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	370	426
Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.532	-12.426
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-7.137</b>	<b>-13.580</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening</b>	<b>-5.535</b>	<b>-5.949</b>
Belastingenresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	0	-636
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen</b>	<b>-5.535</b>	<b>-6.585</b>
<b>Resultaat toekomend aan de rechtspersoon</b>	<b>-5.535</b>	<b>-6.585</b>

## 8.11 Geconsolideerd Kasstroomoverzicht 2013

Kasstroomoverzicht	31-12-2013	31-12-2012
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Bedrijfsresultaat	1.605	7.631
Aanpassing voor:		
- Afschrijvingen en overige waardeveranderingen	21.808	14.602
- Veranderingen in werkkapitaal:		
mutatie operationele vorderingen	-14	-57
mutatie voorraden	571	-75
mutatie onderhanden projecten	222	-222
mutatie operationele schulden	-403	2.707
	376	2.353
<b>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</b>	<b>23.789</b>	<b>24.586</b>
Ontvangen interest	234	569
Betaalde interest	-7.416	-12.436
Ontvangen BWS subsidie	122	139
Ontvangen winstbelasting	0	3.692
	-7.060	-8.036
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>16.729</b>	<b>16.550</b>
Investeringsactiviteiten		
Investerings in materiële vaste activa	-19.160	-23.733
Desinvesteringen in materiële vaste activa	6.441	7.320
Investerings in financiële vaste activa	0	0
Desinvesteringen in financiële vaste activa	7	7
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-12.712</b>	<b>-16.406</b>
Financieringsactiviteiten		
Ontvangsten uit langlopende schulden	10.000	51.000
Aflossingen langlopende schulden	-6.380	-37.402
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>3.620</b>	<b>13.598</b>
<b>Toename/afname geldmiddelen</b>	<b>7.637</b>	<b>13.742</b>

# Verslag ondernemingsraad



# 9

De ondernemingsraad (OR) stelt zich ten doel een actieve schakelfunctie te vervullen in de organisatie, tussen medewerkers en bestuur. De OR wil meepraten/beslissen op strategisch- en beleidsniveau, maar ook voor de belangen van de medewerkers opkomen. Conform zijn missie streeft de OR er naar een (pro-) actieve OR te zijn, prioriteiten te bewaken en efficiënt met tijd om te gaan. In gedrag en samenwerking met de bestuurder

hanteert de OR de kernwaarden: respect, resultaat, verantwoordelijkheid, openheid en zelfstandigheid.

De daaraan gekoppelde gedragsnormen zijn: alle onderwerpen bespreekbaar maken, risico's mogen nemen, afspraken en beloftes nakomen, grenzen van anderen respecteren, samenwerking met iedereen, open staan voor veranderingen, resultaatgericht zijn en opkomen voor de gestelde doelen.

# Ondernemen

78

## Inleiding

In het verslagjaar heeft de OR vier keer formeel overleg gevoerd met de directeur-bestuurder en één maal middels een extra ingelast overleg inzake het organisatie- en plaatsingsplan.

De OR heeft één maal overleg gevoerd met de Raad van Toezicht en daarbij zijn jaarverslag besproken. Daarnaast heeft de OR negen maal onderling overleg gevoerd. Verder is er op initiatief van de OR een extra personeelsbijeenkomst georganiseerd waar alle vragen betreffende het plaatsingsplan door de directeur-bestuurder werden beantwoord.

Hiernavolgend zijn in willekeurige volgorde de belangrijkste onderwerpen toegelicht waarmee de OR zich in het verslagjaar heeft bezig gehouden:

## Nieuwjaarstoespraak

Toegelicht werd de reorganisatie om Woonwenz “fit for the future” te maken en de daarmee gemoeide extra inspanningen van de OR, naast het reguliere werk, en de regelmatige terugkoppeling naar de medewerkers. Tevens werd onder de aandacht van de medewerkers gebracht dat met betrekking tot de nieuwe cultuurvisie zij niet moeten schromen om de OR aan te spreken over zaken die hun bezig houden.

## OR-functies

Na de OR-verkiezingen van december 2012 zijn de functies binnen de OR opnieuw vastgesteld:

- Maril van de Perre (voorzitter)
- Edmond Janssen (plaatsvervangend voorzitter)
- Gé van Heijster (secretaris)
- Lilian de Groot (plaatsvervangend secretaris)
- Marie-José Thomas (lid)
- Elles Bänziger (lid)

De OR-vergaderingen zijn openbaar en kunnen bijgewoond worden door medewerkers. De OR agenda en verslagen worden gepubliceerd op het Intranet.

## Organisatiewijziging

De nieuwe organisatie, het organisatie- en formatierapport en het plaatsingsplan zijn uitvoerig met de directeur-bestuurder besproken en in een extra personeelsbijeenkomst werden de medewerkers geïnformeerd over de stand van zaken. De medewerkers zijn vooraf in de gelegenheid gesteld om hun vragen en opmerkingen door te geven aan de OR.

De werknemersorganisaties hebben na uitgebreid overleg met de directeur-bestuurder en de OR het plaatsingsplan voor akkoord ondertekend.

Gezien de uitkomsten van het constructieve overleg met directeur-bestuurder en vakbonden heeft de OR een positief advies gegeven op het plaatsingsplan en het formatie- en organisatie-rapport.

De afspraak, dat de OR bij het verdere traject nauw betrokken wordt, is in de loop van het jaar volledig waar gemaakt.

## Overleg ondernemingsraad met de Raad van Toezicht

In een open en constructief gesprek heeft de OR onder anderen de vraag aan de Raad van Toezicht voorgelegd hoe deze zijn taakopvatting ziet veranderen onder invloed van de heersende “negatieve wind” uit politiek Den Haag. Uit de Raad van Toezicht werd de vraag aan de OR gesteld of er op de werkvloer al iets te merken was van een veranderende cultuur. Het management development traject is daarvoor een eerste aanzet gebleken, maar de doorwerking daarvan naar de werkvloer moet nog vorm gegeven worden.

De Raad van Toezicht onderkende en benadrukte het belang van de OR als vertrouwensorgaan voor de medewerkers van Woonwenz met het oog op de organisatiewijziging.

## Werkkostenregeling

In de werkkostenregeling (WKR), welke uiterlijk per 1 januari 2015 ingevoerd moet worden, zijn fiscale regels opgenomen voor het verstrekken van vergoedingen aan medewerkers.



# ningstraad

Een werkgroep “Vorbereiding invoering van de WKR bij Woonwenz”, met OR-afgevaardigden Edmond Janssen en Marie-José Thomas, zal de implementatie van de WKR gaan voorbereiden.

De OR heeft ter voorbereiding hiervoor een maatwerktraining gevolgd en aan de werkgever verzocht om alle uitgaven in het kader van de WKR goed in beeld te brengen.

## **Klantenservice**

In het licht van het nieuwe ondernemingsplan is een goed functionerende klantenservice een belangrijke schakel tussen bedrijf en klant. Een verbeterplan is met de OR besproken en ingevoerd. Geconstateerd werd dat voor een succesvolle verbetering een gezamenlijke inspanning door diverse geledingen binnen het bedrijf geleverd moet worden. Inmiddels begint het ingezette traject zijn vruchten af te werpen.

De invoering van een klantvolgsysteem is in ontwikkeling en het goed opvolgen van de bereikbaarheidsinstructies is een nog te realiseren wens.

## **Werving en selectieprocedure**

Bij de werving voor de verschillende vacatures, als gevolg van de organisatiewijziging, worden door middel van een adviescommissie de medewerkers betrokken. Het advies van deze commissie aan de selectiecommissie is van grote importantie bij de besluitvorming. De adviescommissie werkt volledig in vertrouwelijkheid. De OR houdt bij de te volgen procedure een vinger aan de pols.

## **Personeelsbeleidsplan 2012-2015**

Het plan werd vastgesteld op 15 mei 2012 door het MT. Bij het uitbrengen van het advies van de OR is afgesproken dat de uitwerking van de regelingen in overleg met de OR geschiedt met inachtneming van artikel 27 Wet



# Ondernemen

80



**Ondernemingsraden** In het bijzonder de uitwerking om flexibel werken mogelijk te maken heeft de aandacht van de OR gehad.

## **Beoordelingscyclus**

Jaarlijks wordt door het MT een zogenaamde vlootshow gehouden waarbij alle medewerkers uitvoerig besproken worden. Doel is om een goed beeld te krijgen van iedere medewerker bij alle MT-leden. De uitkomsten van de vlootshow worden ieder jaar besproken door de direct leidinggevende met de betreffende medewerker tijdens het voortgangs- en/of beoordelingsgesprek.

De onduidelijkheden over de beoordelingsniveaus en daarbij gebruikte van de CAO afwijkende formuleringen bij de score op het beoordelingsformulier zijn op verzoek van de OR aangepast.

Om uniformiteit te creëren wordt een jaarlijkse evaluatie van de gehele beoordelingssystematiek gehouden.

## **Aanwijzing verplichte collectieve verlofdagen**

De OR heeft een voorstel ingediend betreffende de vast te stellen verplichte collectieve verlofdagen voor 2014 waarmee de directeur-bestuurder ingestemd heeft.

## **Arbodienstverlening**

De Ondernemingsraad heeft zijn instemming verleend aan de offerte voor de arbodienstverlening in 2014 door 365 ArboNed.

## **Medewerkerstevredenheidsonderzoek**

In 2013 is een medewerkerstevredenheidsonderzoek opgestart met als doel onder andere de in gang gezette cultuurverandering onder de medewerkers te monitoren en de verwachtingen te peilen.

In september zijn de uitkomsten met de OR besproken. In een presentatie tijdens een personeels-bijeenkomst is het onderzoek met de resultaten toegelicht.

# ninggsraad

Een gemiddelde tevredenheid met een waardering van 7.4 is positief te noemen. Met name de arbeidsomstandigheden en de arbeidsvoorwaarden worden positief ervaren en de betrokkenheid bij de organisatie scoort hoog. Kritische kanttekeningen werden gemaakt ten aanzien van communicatie en samenwerking tussen de afdelingen.

In een vervolotraject worden op afdelingsniveau de resultaten besproken met de medewerkers in een verbetertraject. Aan het eind van het verslagjaar is dit besproken in het MT en zal er iedere twee jaar een nieuw MTO worden gehouden. Op deze manier zullen ingezette verbeteringen getest kunnen worden.

## **Mutaties binnen de OR**

Aan het einde van het verslagjaar gaf Maril van de Perre te kennen, om na vijf jaar van de OR deel uitgemaakt te hebben, af te treden. Het aftreden van Maril heeft geleid tot de benoeming van Edmond Janssen als nieuwe voorzitter van de OR en Marie-José Thomas tot vice-voorzitter.

De ontstane vacature is op grond van artikel 15 van het OR-reglement ingevuld door René Hosli voor de resterende zittingsduur van de afgetreden Maril van de Perre.

Lilian de Groot was statutair aftredend aan het einde van het verslagjaar en heeft zich opnieuw verkiesbaar gesteld. Omdat er geen andere kandidaten waren, was er geen verkiezing noodzakelijk.

## **OR-opleidingen**

In de verslagperiode heeft de OR zich als volgt bijgeschoold:

- 3 personen hebben de cursus W.O.R. (wet op de ondernemingsraden) gevolgd.
- De voltallige OR heeft een maatwerktraining over de werkkostenregeling gevolgd.

# Verslag Raad van Toezicht





# 10

Het is de taak van een Raad van Toezicht om toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen een woningcorporatie en de met haar verbonden ondernemingen.

Ook beziet de Raad van Toezicht de rol van de woningcorporatie als maatschappelijk ondernemer.

De raad staat het bestuur, gevraagd en ongevraagd, met advies en raad ter zijde.

# Raad van

84

## Verslag Raad van Toezicht

Met dit verslag legt de Raad van Toezicht, als onderdeel van de maatschappelijk ondernemende woningstichting, verantwoording af over de manier waarop hij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden voor Woonwenz in 2013. Als kader voor het uitoefenen van zijn toezicht hanteert de raad:

- De missie;
- Het vastgestelde ondernemingsplan;
- De financiële continuïteit van de woningcorporatie;
- De maatschappelijke omgeving;
- De begroting;
- Relevante wet- en regelgeving (o.a. BBSH).

In 2013 speelden de merkbare gevolgen van de gewijzigde woningmarkt, de invoering van de Verhuurdersheffing en de op handen zijnde wijziging van de wetgeving met betrekking tot de rol van de woningcorporaties een belangrijke rol.

De raad concludeert dat in 2013 Woonwenz zich wederom nadrukkelijk als maatschappelijke onderneming actief heeft gemanifesteerd in de Venlose samenleving. Dat de woningcorporatie al jarenlang actief is als maatschappelijke onderneming wordt onderschreven door de uitkomst van de in 2011 gehouden visitatie waar Woonwenz met een 8,1 bovenmatig scoorden bij de beoordeling door de belanghouders van Woonwenz; evenals door de continue hoge waardering van de huurders, zoals blijkt uit het periodiek gehouden onderzoeken naar klanttevredenheid.

### 10.1 Samenstelling Raad van Toezicht

Per 31 december 2012 was de samenstelling van de Raad van Toezicht van Woonwenz als volgt:

Naam	Functie	Beroep en relevante nevenfunctie(s)	Leeftijd	Benoemd per	Aftredend per
Dhr. G.W.M. Göbbels	voorzitter	directeur/financieel adviseur Auréus Vermogen&Advies	56 jaar	08-03-2004	01-01-2017
Mevr. dr. G.L. Leusink	vice-voorzitter	voorzitter Raad van Bestuur Severinus	48 jaar	01-01-2012	01-01-2015
Dhr. mr. H.J.Q. van de Haterd	secretaris	bedrijfsjurist	55 jaar	20-06-2005	01-01-2014
Dhr. J.A. v.d. Heijden	lid	voorm. Treasurer DAF Trucks	70 jaar	01-01-2007	01-01-2015
Mevr. ir. M.A.P. Huijsmans	lid	zelfstandig ondernemer lid RvC WonenBreburg	37 jaar	01-01-2012	01-01-2015
Dhr. H.J.G. Janssen	lid	voormalig wethouder	59 jaar	01-01-2013	01-01-2017

Tabel 44

# Toezicht

De heren Van der Heijden en Janssen hebben op voordracht van de huurdersorganisatie zitting in de Raad van Toezicht.

De leden van de Raad van Toezicht van Woonwenz hebben geen (neven)functies die hun functioneren als lid van de raad belemmeren. Er bestaan geen overlappings met andere functies. Geen van de leden is of was in het verleden in dienst van de woningcorporatie en onderhoudt een (in)directe band met toeleveranciers of afnemers van Woonwenz. Geen van de leden verleent andere diensten dan die voortvloeien uit zijn/haar lidmaatschap van de Raad van Toezicht of onderhoudt (in)direct andere banden met Woonwenz. Het reglement van de Raad van Toezicht bevat op basis van de governancecode bepalingen inzake onverenigbaarheden en tegenstrijdig belang.

De Raad van Toezicht van Woonwenz heeft een profiel-schets, gerelateerd aan zijn omvang, samenstelling en activiteiten, voor de gewenste deskundigheid en achtergrond van zijn leden. Deze is bij besluit d.d. 26 september 2011 geactualiseerd en wordt jaarlijks geëvalueerd.

De leden van de Raad van Toezicht laten zich bij de uitoefening van hun taak uitsluitend leiden door het belang van de woningcorporatie. Zij vervullen hun taak onafhankelijk; zonder mandaat van of ruggespraak met enige achterban. Wel houden de leden (de heren Van der Heijden en Janssen) die op bindende voordracht van de huurdersorganisatie zitting hebben in de Raad van Toezicht voeling met de huurdersorganisatie; er vindt op basis daarvan tweemaal per jaar overleg plaats met de huurdersorganisatie. Het verslag en de bevindingen worden geagendeerd in de Raad van Toezicht en aan het bestuur en MT voorgelegd.

Alle leden van de Raad van Toezicht van Woonwenz zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) en nemen naar behoefte deel aan de bijeenkomsten van de VTW.

Daar de heer Van de Haterd per 1 januari 2014 aftredend is en hij vanwege de duur van zijn zittingstermijn (8 jaar) niet herkiesbaar is, is eind 2013 de procedure in gang gezet voor de benoeming van een vervanger. Als specifieke kenmerken voor het nieuwe lid van de Raad van Toezicht zijn benoemd: een juridische achtergrond en affiniteit met HR-aangelegenheden. De werving is uitbesteed aan een wervingsbureau. Naar verwachting kan begin 2014 in de vacature worden voorzien.

Bij een wijziging van de Governancecode Woningcorporaties in 2011 is de maximale zittingstermijn voor leden van de Raad van Toezicht verkort van 12 naar 8 jaar. Voor Woonwenz had dit tot gevolg dat de helft van haar Raad van Toezicht per 1 januari 2013 aftredend en niet herkiesbaar was. Dat zou betekenen dat binnen een termijn van twee jaar vier van de zes leden zouden moeten aftreden. Daarmee gaat veel kostbare kennis en vooral onontbeerlijke ervaring uit de Raad van Toezicht verloren. Dat is in de huidige hectische omgeving (maatschappij sturing, krimp, nieuwe woningwet, op slot zittende woningmarkt, enzovoort) waarin woningcorporaties moeten opereren een (te) groot verlies. Voorts speelt specifiek voor Woonwenz dat zij per 1 januari 2011 is ontstaan uit een fusie tussen Woningstichting Venlo-Blerick en Woningstichting Arcen en Velden. De nieuwe corporatie kreeg per fusiedatum ook een nieuwe directeur (extern). Ook voor hem is het van groot belang dat in de Raad van Toezicht een borging van kennis en ervaring aanwezig is. Dat is reden geweest voor de Raad van Toezicht om de heer Göbbels per 1 januari 2013 (ondanks een zittingstermijn van 8 jaar) her te benoemen tot voorzitter van de Raad van Toezicht.

# Raad van

## 10.2 Taakopvatting

De Raad van Toezicht vat zijn taak op door op voldoende en gepaste afstand de activiteiten en resultaten van de woningcorporatie waar te nemen en daar een oordeel over te vormen. De raad focust zich specifiek op de maatschappelijke impact, de strategie, de financiële continuïteit en de realisatie van de volkshuisvestelijke opgaven. De raad ziet er op toe dat de activiteiten voldoende maatschappelijk draagvlak hebben en dat de woningcorporatie met voldoende dynamiek en investeringsbereidheid presteert. De raad handelt niet als een verlengstuk van het rijkstoezicht. Uitgangspunt zijn de statuten van de woningcorporatie die als toegelaten instelling ten doel heeft uitsluitend op het gebied van wonen werkzaam te zijn.

De Raad van Toezicht richt zich bij haar toezichtstaak onder andere op:

- Maatschappelijke relevantie;
- Realisatie van de doelstellingen;
- Realisatie van de volkshuisvestelijke opgaven;
- Duurzaamheid;
- Strategie en risico's verbonden aan de activiteiten;
- Een transparante verantwoording van de activiteiten;
- Opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- Kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- Financiële continuïteit en financieel verslaggevingsproces;

- Naleving van de integriteitscode en toepasselijke wet- en regelgeving.

Het toezicht strekt zich tevens uit tot de met de corporatie verbonden ondernemingen.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Toezicht van Woonwenz zijn in de statuten van Woonwenz en in het Reglement Raad van Toezicht omschreven. De taken en verantwoordelijkheden van de bestuurder liggen vast in het Bestuursreglement en de statuten. Deze documenten zijn te vinden op de website van de woningstichting.

## 10.3 Werkwijze

De Raad van Toezicht functioneert als team. Besluitvorming vindt als regel plaats na consensus. De Raad laat zich periodiek mondeling dan wel schriftelijk door het bestuur informeren over de (financiële) resultaten en belangrijkste beleidsvoornemens in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen en de relatie met de belanghouders.

In onderling overleg hebben de leden van de Raad van Toezicht van Woonwenz de aandachtsgebieden als volgt verdeeld:

Aandachtsgebied	Naam	Naam
Algemeen contact met de bestuurder, werkgeversfunctie	dhr. Göbbels	
Financiën en economie	dhr. Göbbels	dhr. Van der Heijden
Vastgoed, projecten en verhuur	dhr. Janssen	mevr. Huijsmans
Organisatie, personeel, ict en innovatie	mevr. Huijsmans	mevr. Leusink
Zorg, Woonbeleid, wijk- en stadsbeleid, nieuw- en verbouw	mevr. Leusink	dhr. Janssen
Huurders- en belanghoudersparticipatie	dhr. Janssen	dhr. Van der Heijden
Compliance	dhr. Van de Haterd	dhr. Göbbels



# Toezicht

De individuele leden van de Raad van Toezicht van Woonwenz verdiepen zich in de materie. De besluitvorming blijft een gezamenlijke verantwoordelijkheid.

De leden van de Raad van Toezicht hebben, door eigen netwerken en observaties buiten de woningcorporatie, relevante attitudes. De raad voert een open overleg met de bestuurder en heeft toegang tot alle informatie. De raad neemt kennis van de belangrijkste samenwerkings- en overlegsituaties met huurdersorganisatie, gemeente en zakelijke partners.

De raad bespreekt de door de externe accountant opgestelde managementletters en geeft in aanwezigheid van de externe accountant zijn bevindingen naar aanleiding van de controle op de jaarstukken.

Het overleg van bestuurder met de Ondernemingsraad (OR) komt aan de orde bij de presentatie van het jaarverslag van de OR. Een delegatie van de OR presenteert zijn jaarverslag in de vergadering van de Raad van Toezicht. De Raad van Toezicht heeft toegang tot het intranet van de woningcorporatie.

De interne controller heeft directe toegang tot de raad.

## 10.4 Onderwerpen Raad van Toezicht

In het verslagjaar vergaderde de Raad van Toezicht van Woonwenz zeven maal; waarvan tweemaal intern beraad (zonder bestuurder). Tijdens twee aparte bijeenkomsten werden, in aanwezigheid van het voltallige MT, de investeringsprojecten van Woonwenz uitvoerig besproken. Tijdens een van deze bijeenkomsten werden ook enkele projecten bezocht.

Aan de hand van overleg met de externe accountant tijdens de (voor)bespreking van het jaarverslag en met rapportages van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft de

Raad van Toezicht vastgesteld dat de financiële continuïteit van Woonwenz is gewaarborgd. Verslaglegging van de vergaderingen vindt plaats in de vorm van besluitenlijsten.

De belangrijkste onderwerpen van bespreking/ besluitvorming tijdens de vergaderingen met de directeur-bestuurder waren:

- Benoeming vice-voorzitter;
- Rooster van aftreden;
- Gevolgen Wet Normering Topinkomens;
- Organisatie- en formatierapport en implementatieplan;
- Gevolgen Verhuurdersheffing;
- Treasurystatuut;
- Investeringsprojecten;
- Goedkeuring jaarverslag en jaarrekening 2012;
- Accountantsrapport en Management letter (in aanwezigheid accountant);
- Visie commercieel vastgoed;
- Relatie met Aedes;
- Resultaten Prestatieafspraken met de gemeente Venlo;
- Prestatieafspraken met de gemeente Horst aan de Maas;
- Beeldvorming corporaties;
- Woonwagendossier;
- Resultaten Medewerkerstevredenheidsonderzoek;
- Volmacht WSW;
- Toezichtsbrief CFV 2013;
- OR-jaarverslag 2012 (in aanwezigheid OR);
- Managementletter 2013;
- Goedkeuring begroting 2014, bespreking meerjarenbegroting t/m 2018.

# Raad van

88

Tijdens de bijeenkomsten van intern beraad van de Raad van Toezicht van Woonwenz werd in 2012 met name veel aandacht besteed aan de evaluatie van het eigen functioneren en het functioneren van de directeur-bestuurder besproken. Ten aanzien van het eigen functioneren van de Raad van Toezicht werd besloten om in 2013 met externe begeleiding een verdiepingsdag te organiseren gericht op optimalisering van de verbinding van de individuele kwaliteiten van de leden van de Raad van Toezicht in het belang van Woonwenz.

## **Beloning**

De honorering van de leden van de Raad van Toezicht van Woonwenz is gekoppeld aan de Honoreringscode Commissarissen van de Vereniging van Toezichhouders Woningcorporaties.

Vanwege de perikelen rond de Wet Normering Topinkomens is besloten de vergoeding voor de leden van de Raad van Toezicht in 2013 te bevriezen op het niveau van januari 2012.

Derhalve ontvingen leden van de raad in 2013 € 9.310 bruto per jaar, exclusief BTW; de voorzitter ontving een vergoeding van € 13.965 bruto per jaar, exclusief BTW. De leden van de raad ontvangen geen onkostenvergoeding. In totaal bedroegen de loonkosten in 2013 voor de Raad van Toezicht € 73.223,15 (inclusief BTW). Eind 2013 werd de door de Minister, na aanwijzing door de Rechtbank, vastgestelde staffel ten behoeve van de beloning van bestuurders van de woningcorporaties bekend. De beloning van leden van toezichhoudende organen wordt daaraan gekoppeld. Begin 2014 is besloten om de beloning aan de regelgeving uit de Wet Normering Topinkomens te conformeren.

## **Beoordeling bestuurder**

De bestuurder van Woonwenz wordt op zijn prestaties beoordeeld in lijn met het oordeel van de raad op het functioneren van de woningcorporatie. In een intern beraad is het functioneren over 2013 als bijzonder positief beoordeeld. Het bruto maandinkomen van de bestuurder bedroeg per 31

december 2013 € 10.302. Door de Raad van Toezicht werd aan hem een 13e maand als bonus toegekend. De secundaire arbeidsvoorwaarden, waaronder werkgeversaandeel sociale premies en pensioenlasten, zijn conform de CAO-waarddiensten. Aanvullend wordt een auto ter beschikking gesteld. De beloning van de bestuurder was in 2013 in lijn met de Beloningscode Bestuurders Woningcorporaties van het VTW. Eind 2013 werd de door de Minister, na aanwijzing door de Rechtbank, vastgestelde staffel ten behoeve van de beloning van bestuurders van de woningcorporaties bekend. Besloten is de beloning van de bestuurder van Woonwenz daar aan te conformeren. Gelet op de betreffende regelgeving valt de beloning van de bestuurder onder de overgangsregeling van de Wet Normering Topinkomens. In 2013 is de bestuurder toegetreden tot de Raad van Toezicht van Pergamijn; voor deze functie ontvangt hij een vergoeding van Pergamijn. De bestuurder ontvangt geen representatie- of algemene vergoedingen, anders dan op kostendeclaratie. Er zijn geen afspraken betreffende een uitkering bij beëindiging dienstverband.

## **Accountant**

De externe accountant wordt benoemd door de Raad van Toezicht na advies van de bestuurder. Er vindt tenminste eenmaal per vier jaar een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant plaats. In 2012 heeft de Raad van Toezicht unaniem besloten om Deloitte-Accountants te benoemen als externe accountant voor de verantwoording over de komende jaren. De externe accountant woont het gedeelte van de vergadering van de Raad van Toezicht van Woonwenz bij waarin het verslag over het onderzoek van het jaarverslag wordt besproken en waarin wordt besloten over de goedkeuring van de jaarrekening. De accountant kan tijdens deze vergadering over zijn bevindingen en verklaring over getrouwheid worden bevraagd door de Raad van Toezicht.

# Toezicht

## 10.5 Governancecode woningcorporaties

De Raad van Toezicht hecht grote waarde aan een transparant ondernemingsbestuur waarin de belangen van alle partijen op gewogen wijze worden meegenomen. Woonwenz voldoet in het algemeen aan de aanbevelingen van de governancecode woningcorporaties. Afwijkingen zijn toegelicht in paragraaf 7.1 en transparant zichtbaar op de website van de woningcorporatie.

## 10.6 Visitatie

In 2011 is de woningcorporatie geïnspecteerd. Woonwenz is tevreden met het eindoordeel: 7,4. Dat is, ook landelijke gezien, een hoge score. Met name de scores op presteren volgens belanghebbenden (8,1) en presteren ten aanzien van governance (7,8) stemmen tot grote tevredenheid. Wel is er enige bedenking bij de visitatie-methodiek. Dat is ook kenbaar gemaakt aan de branche-organisatie Aedes. De methodiek (4.0) richt zich bij de beoordeling op de prestaties ten opzichte van de opgestelde doelstellingen. Des te hoger de lat wordt gelegd door de eigen organisatie, des te moeilijker is het om een hoog eindoordeel te behalen. De visitatiecommissie erkent dat Woonwenz zichzelf een uitdagende taak heeft opgelegd en gerealiseerd. Dat is echter, vanwege de methodiek, niet te herleiden uit het eindoordeel. Ons inziens sluit daarom de tekstuele inhoud niet aan bij de eindbeoordeling. De realisatie van het zelf opgelegde ambitieniveau van de afgelopen jaren heeft geleid tot de tevredenheid van de belanghebbenden, degenen die het bestaansrecht van de organisatie vormen. De waardering van de belanghebbenden neemt Woonwenz dan ook als haar eindoordeel. De methodiek zal Woonwenz er niet van weerhouden om de lat hoog te blijven leggen.

## 10.7 Integriteitscode

Woonwenz beschouwt integriteit als een competentie die in de genen van haar medewerkers en toezichthouders behoort te zitten. De integriteitscode (die ook op de website staat) vormt voor medewerkers, bestuur en Raad van Toezicht van de woningcorporatie de basis voor hun handelen. In 2013 zijn er vanuit de organisatie geen incidenten gemeld inzake integriteit.

## 10.8 Nawoord

2013 was (alweer) een bijzonder jaar met een breed scala van aandachtspunten binnen het terrein waarop woningcorporaties actief zijn. Basis voor de organisatie is en blijft dat Woonwenz zich manifesteert als een pro-actieve maatschappelijke onderneming, waar haar omgeving op kan vertrouwen. Wij, de Raad van Toezicht, zullen er voor waken dat Woonwenz deze focus transparant uitdraagt en waar mogelijk versterkt. De Raad van Toezicht waardeert de inspanningen van bestuur en medewerkers, die resulteren in de prestaties in 2013.

Venlo, mei 2014

G.W.M. Göbbels,  
Voorzitter Raad van Toezicht

# Overige gegevens





# 11

# Overige g

## 11.1 Verbindingen

Een overzicht van de verbindingen van Woonwenz per 31 december 2013 is opgenomen in Figuur 7.

Alle verbindingen vormen gezamenlijk met Stichting Woonwenz een fiscale eenheid voor de BTW. Met uitzondering van Woonwenz Parkeren B.V. vormen alle verbindingen gezamenlijk met Stichting Woonwenz een fiscale eenheid voor de Vennootschapsbelasting (VPB).

### Woonwenz Holding B.V.

Woonwenz Holding B.V. is op 30 december 2005 opgericht voor de exploitatie van registergoederen in de meest ruime zin des woords, waaronder begrepen aan- en verkoop en verhuur van registergoederen, projectontwikkeling en beheer van de registergoederen.

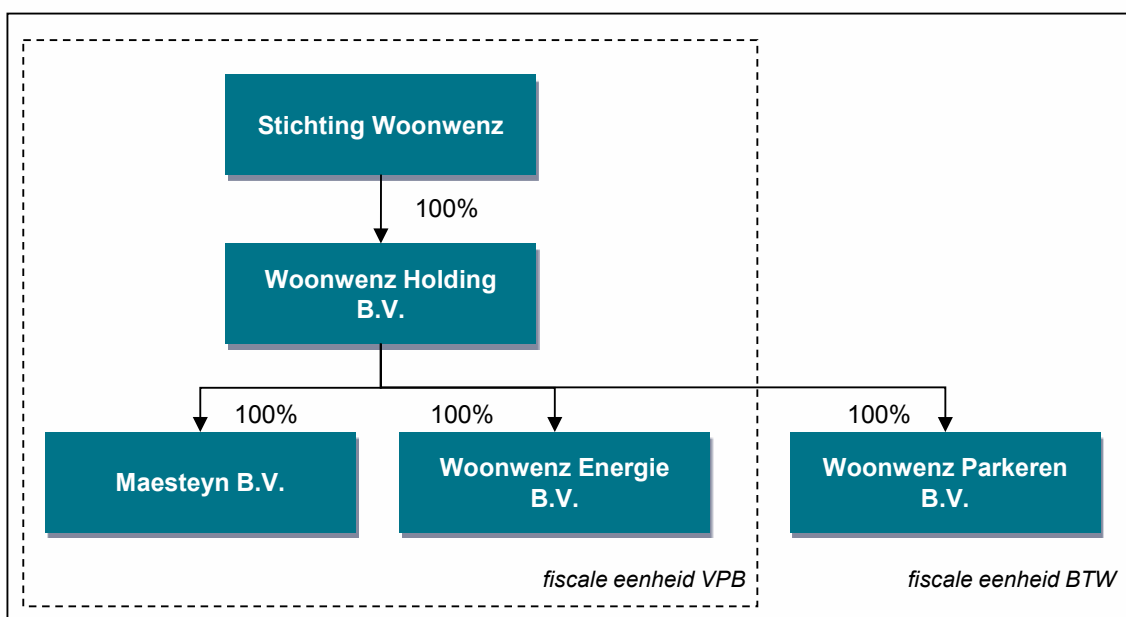
Bij overeenkomst d.d. 17 december 2008 is door Woningstichting Venlo-Blerick het economisch eigendom van haar antenneopstelplaatsen overgedragen aan Woonwenz Holding B.V. Deze antenneopstelplaatsen zijn in 2013 in beheer geweest bij Woonwenz Holding B.V.

Door de fusie d.d. 31 december 2010 met WVB Vastgoedbelegging B.V. heeft de vennootschap het economisch eigendom van 40 commerciële panden en 16 woningen verkregen.

Woonwenz Holding B.V. is houdster van 100% van de aandelen van Maesteyn B.V., Woonwenz Energie B.V. en van Woonwenz Parkeren B.V.

### Maesteyn B.V.

Ook werd op 30 december 2005 Maesteyn B.V. opgericht. Woonwenz Holding B.V. is de bestuurder en enige aandeelhouder van Maesteyn B.V.. Maesteyn B.V. is opgericht als



Figuur 7

# gegevens

marktvenster van Stichting Woonwenz voor de verhuur van de middeldure huurwoningen en bedrijfsruimten. Vanaf 1 juli 2013 is Maesteyn B.V. als zelfstandig functionerend verhuurbedrijf opgeheven en geïntegreerd binnen Woonwenz. Woonwenz heeft hiertoe besloten, omdat de toegevoegde waarde van Maesteyn B.V. de afgelopen jaren minder is geworden en omdat de corporatie de komende jaren als gevolg van de rijksheffingen moet bezuinigen. Er vinden dan ook geen activiteiten meer plaats in Maesteyn B.V.

## Woonwenz Energie B.V.

Op 28 december 2007 is WVB Vastgoedontwikkeling B.V. opgericht. Op 30 december 2010 werd de naam gewijzigd in Woonwenz Energie B.V. en zijn de statuten gedeeltelijk gewijzigd. Woonwenz Holding B.V. is bestuurder en enige aandeelhouder van de Woonwenz Energie B.V. Het geplaatst en gestort aandelenkapitaal bedraagt € 18.000. Per 1 oktober 2011 heeft Stichting Woonwenz de exploitatie van haar WKO-installaties overgedragen aan Woonwenz

Energie B.V. Door de exploitatie over te dragen aan een B.V. zijn de risico's die samenhangen met de levering van energie afgescheiden van Stichting Woonwenz. Ultimo 2013 huurt Woonwenz Energie B.V. 8 WKO-installaties van Stichting Woonwenz.

## Woonwenz Parkeren B.V.

Op 25 oktober 2011 is Woonwenz Parkeren B.V. opgericht door Woonwenz Holding B.V. als enige aandeelhouder. Door de Raad van Toezicht is in 2013 het besluit genomen om Woonwenz Parkeren B.V. te beëindigen. Er vinden dan ook geen activiteiten meer plaats binnen Woonwenz Parkeren B.V. en in 2014 zal deze verbinding worden opgeheven.

Een overzicht van de oprichtingsdata van de B.V.'s, de aandeelhouders, de vermogenspositie en het resultaat van 2013 is afgebeeld in Tabel 39.

Naam verbinding	Oprichtingsdatum	Kapitaalbedrag Woonwenz (direct + indirect)	Eigen vermogen ultimo 2013	Resultaat 2013
Woonwenz Holding B.V.	30 december 2005	100%	€ 13.503.000	€ -47.000
Maesteyn B.V.	30 december 2005	100%	€ 18.000	€ 0
Woonwenz Energie B.V.	28 december 2007	100%	€ -210.666	€ -120.820
Woonwenz Parkeren B.V.	25 oktober 2011	100%	€ 31.916	€ 13.151

Tabel 39

# Overige

## 11.2 Verenigingen van Eigenaren

Woonwenz maakt deel uit van de volgende verenigingen van eigenaren:

- Vereniging van eigenaars appartementen Herman Gorterstraat 1 tot en met 35 (oneven nummers) te Venlo
- Vereniging van eigenaars appartementen Herman Gorterstraat 37 tot en met 59 (oneven nummers) te Venlo
- Vereniging van eigenaars appartementen Herman Gorterstraat 61 tot en met 83 (oneven nummers) te Venlo
- Vereniging van eigenaars appartementen Herman Gorterstraat 85 tot en met 115 (oneven nummers) en Drie Decembersingel 181 tot en met 215 (oneven nummers) te Venlo.
- Vereniging van eigenaars gebouw Appelbesstraat 2 tot en met 56 (even nummers) te Venlo
- Vereniging van eigenaars gebouw Tegelseweg 138 tot en met 166 (even nummers), 160A tot en met 166A (even nummers) en nummer 162B te Venlo
- Vereniging van eigenaars gebouw Regentessestraat/Antoniussstraat te Venlo
- Vereniging van eigenaars appartementengebouw Laurentiusstraat 8 tot en met 56 (even nummers) te Venlo-Blerick
- Vereniging van eigenaars appartementencomplex Pepijn te Venlo-Blerick
- Vereniging van eigenaars gebouw Gelreplein/Veldenseweg te Venlo
- Vereniging van eigenaars flatgebouw De Rijnhorst
- Vereniging van eigenaars gebouw Veestraat 7 tot en met 41 (oneven nummers)
- Vereniging van eigenaars gebouw Veestraat 43 tot en met 77 (oneven nummers)
- Vereniging van eigenaars gebouw Staringstraat 1 tot en met 12 te Venlo
- Vereniging van eigenaars gebouw Staringstraat 13 tot en met 24 te Venlo
- Vereniging van eigenaars gebouw Staringstraat 25 tot en met 36 te Venlo
- Vereniging van eigenaars “Renaissance” gelegen aan de Kerkhofweg nummer 5 tot en met 27 (oneven nummers) en 15a tot en met 23a (oneven nummers) te Venlo
- Vereniging van eigenaars appartementengebouw Nieuwstraat 23
- Vereniging van Eigenaars van het gebouw gelegen aan de Wilhelminastraat 3, 3 A, 5, 5 A, 7 en 7 A en aan de Scholtisstraat 14 tot en met 52 (even nummers) te Velden
- Vereniging van Eigenaars van het gebouw, genaamd “HET BONDSGEBOUW”, gelegen te Venlo aan de Herungerstraat 22 tot en met 44 (even nummers)
- Vereniging van Eigenaars Crescendo, gelegen te Venlo aan de Via Crescendo



# gegevens

Van nagenoeg alle bovenstaande verenigingen van eigenaars (VvE) heeft Woonwenz tot 1 juli 2013 het beheer gevoerd. Aangezien de hiermee gepaard gaande werkzaamheden niet behoren tot onze kerntaken is besloten deze werkzaamheden af te stoten. Na overleg met de overige eigenaren is besloten, dat elke VvE hiervoor een professioneel beheerder contracteert.

Per ultimo boekjaar 2013 voerde Woonwenz alleen nog van de VvE Crescendo het beheer. De reden hiervan is de bijzondere eigendomsverhouding en bijbehorende afspraken met betrekking tot het onderhoud tussen de beide eigenaren, te weten Woonwenz en De Zorggroep.

De VvE's Laurentiusstraat en Gelreplein waren wegens afspraken tussen de eigenaars niet actief. Beide verenigingen kennen slechts twee eigenaars. Afgesproken is de verenigingen in 2014 te activeren.

## 11.3 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Tussen de balansdatum en het vaststellen van dit jaarverslag hebben zich geen ontwikkelingen voorgedaan die van invloed zijn op het verslagjaar.

## 11.4 Meldingsplichtige besluiten

Bij MG-circulaire 2006-6 is de regeling betreffende de zogenaamde meldingsplichtige besluiten als bedoeld in artikel 11d van het Besluit Beheer Sociale Huursector nader uitgewerkt en zijn eerdere circulaire's ter zake (bijvoorbeeld MG 2002-6) buiten werking gesteld. In 2013 zijn er geen meldingsplichtige besluiten genomen.

## 11.5 Verklaring bestuur inzake besteding middelen en resultaatbestemming

Het bestuur van Woonwenz verklaart dat alle middelen in het verslagjaar zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting en dat het resultaat conform de statutaire doelstelling van de corporatie zal worden aangewend in het belang van de volkshuisvesting.

Venlo, juni 2013

# **STICHTING WOONWENZ**

**Jaarrekening 2013**

22 MEI 2014



## **INHOUDSOPGAVE**

### **Geconsolideerde jaarrekening**

<b>I</b>	<b>Geconsolideerde Balans per 31 december 2013</b>	<b>6</b>
<b>II</b>	<b>Geconsolideerde Winst- en verliesrekening 2013</b>	<b>8</b>
<b>III</b>	<b>Geconsolideerd kasstroomoverzicht</b>	<b>9</b>
<b>IV</b>	<b>Toelichting geconsolideerd kasstroomoverzicht</b>	<b>10</b>
<b>V</b>	<b>Waarderingsgrondslagen</b>	<b>11</b>
<b>VI</b>	<b>Toelichting op de geconsolideerde Balans</b>	<b>23</b>
<b>VII</b>	<b>Toelichting op de geconsolideerde Winst- en verliesrekening</b>	<b>34</b>

### **Enkelvoudige jaarrekening**

<b>VIII</b>	<b>Balans per 31 december 2013</b>	<b>42</b>
<b>IX</b>	<b>Winst- en verliesrekening 2013</b>	<b>44</b>
<b>X</b>	<b>Waarderingsgrondslagen</b>	<b>45</b>
<b>XI</b>	<b>Toelichting op de Balans</b>	<b>46</b>
<b>XII</b>	<b>Toelichting op de Winst- en verliesrekening</b>	<b>56</b>
<b>XIII</b>	<b>Vaststelling door bestuur en goedkeuring Raad van Toezicht</b>	<b>60</b>
<b>XIV</b>	<b>Overige gegevens</b>	<b>61</b>
<b>XV</b>	<b>Controleverklaring van de onafhankelijke accountant</b>	<b>62</b>

Stichting Woonwenz is gevestigd te Venlo  
Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel : 12012275



# **STICHTING WOONWENZ**

**Jaarrekening 2013**

geconsolideerd

**I Geconsolideerde Balans per 31 december 2013**  
(na resultaatbestemming)

<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>31-12-2013</b> (x 1.000 €)	<b>31-12-2012</b> (x 1.000 €)
1. <u>Materiële vaste activa</u>		
1.1 sociaal vastgoed in exploitatie	323.686	316.389
1.2 vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.721	4.926
1.3 onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.369	3.632
	<b>329.776</b>	<b>324.947</b>
2. <u>Vastgoedbeleggingen</u>		
2.1 commercieel vastgoed in exploitatie	67.481	59.493
2.2 vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	168	5.180
	<b>67.649</b>	<b>64.673</b>
3. <u>Financiële vaste activa</u>		
3.1 te vorderen BWS-subsidies	176	287
3.2 wooninvesteringsfonds	1.674	1.674
3.3 leningen u/g	111	118
	<b>1.961</b>	<b>2.079</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
4. <u>Voorraden</u>		
4.1 vastgoed bestemd voor verkoop	608	761
4.2 vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	418
	<b>608</b>	<b>1.179</b>
5. <u>Onderhanden projecten</u>	<b>0</b>	<b>222</b>
6. <u>Vorderingen :</u>		
6.1 huurdebiteuren	293	221
6.2 gemeente	644	720
6.3 overige vorderingen	1.045	752
6.4 overlopende activa	1.059	316
	<b>3.041</b>	<b>2.009</b>
7. <u>Liquide middelen</u>	<b>27.209</b>	<b>19.572</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>430.244</b>	<b>414.681</b>

<b>PASSIVA</b>	<b>31-12-2013</b> (x 1.000 €)	<b>31-12-2012</b> (x 1.000 €)
8. <u>Groepsvermogen</u>		
8.1 aandeel van rechtspersoon in het groepsvermogen	<b>231.900</b>	<b>218.215</b>
9. <u>Voorzieningen</u>		
9.1 voorziening nieuwbouw- en herontwikkelingsprojecten	<b>9.434</b>	<b>7.874</b>
10. <u>Langlopende schulden</u>		
10.1 schulden/leningen kredietinstellingen	<b>177.856</b>	<b>171.465</b>
11. <u>Kortlopende schulden</u>		
11.1 schulden aan leveranciers	2.199	2.865
11.2 belastingen en premies sociale verzekeringen	925	2.735
11.3 overige schulden	1.679	1.069
11.4 overlopende passiva	4.482	5.918
11.5 kortlopend deel van langlopende leningen	1.769	4.540
	<b>11.054</b>	<b>17.127</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>TOTAAL</b>	<b>430.244</b>	<b>414.681</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>



## II Geconsolideerde Winst- en verliesrekening 2013

	2013 (x 1.000 €)	2012 (x 1.000 €)
12.1 Huuropbrengsten	44.716	42.719
12.2 Opbrengsten servicecontracten	1.922	1.601
12.3 Lasten servicecontracten	-1.810	-1.487
12.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-5.740	-6.985
12.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	-8.783	-9.969
12.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.065	-3.195
12.7 Afschrijvingen vastgoed in exploitatie	-14.754	-15.063
<b>Nettore resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>10.486</b>	<b>7.621</b>
13.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.915	8.586
13.2 Toegerekende organisatiekosten verkoop	-707	-264
13.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-7.463	-7.988
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-255</b>	<b>334</b>
14.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.825	846
14.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.230	-385
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-7.055</b>	<b>461</b>
15.1 Opbrengsten overige activiteiten	2.143	1.300
15.2 Kosten overige activiteiten	-1.836	-1.089
<b>Nettore resultaat overige activiteiten</b>	<b>307</b>	<b>211</b>
16.1 Overige indirecte kosten leefbaarheid	-1.054	-248
16.2 Directe kosten leefbaarheid sociaal vastgoed	-827	-748
	<b>-1.881</b>	<b>-996</b>
17.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa, van effecten en van verplichtingen	-74	-1.674
17.2 Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa en van effecten behoren	99	94
17.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	370	426
17.4 Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.532	-12.426
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-7.137</b>	<b>-13.580</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening</b>	<b>-5.535</b>	<b>-5.949</b>
18.1 Belastingenresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	0	-636
<b>Geconsolideerd resultaat na belastingen</b>	<b>-5.535</b>	<b>-6.585</b>
<b>Resultaat toekomend aan de rechtspersoon</b>	<b>-5.535</b>	<b>-6.585</b>

### III Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2013 (volgens indirecte methode)

	2013 (x 1.000 €)	2012 (x 1.000 €)
Bedrijfsresultaat	1.605	7.631
Aanpassingen voor:		
- Afschrijvingen en overige waardeveranderingen	21.808	14.602
- Veranderingen in werkkapitaal:		
• mutatie operationele vorderingen	-14	-57
• mutatie voorraden	571	-75
• mutatie onderhanden projecten	222	-222
• mutatie operationele schulden	-403	2.707
	<u>376</u>	<u>2.353</u>
<b>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</b>	<b>23.789</b>	<b>24.586</b>
Ontvangen interest	234	569
Betaalde interest	-7.416	-12.436
Ontvangen BWS subsidie	122	139
Ontvangen winstbelasting	<u>0</u>	<u>3.692</u>
	<u>-7.060</u>	<u>-8.036</u>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>16.729</b>	<b>16.550</b>
Investerings in materiële vaste activa	-19.160	-23.733
Desinvesteringen materiële vaste activa	6.441	7.320
Investerings in financiële vaste activa	0	0
Desinvesteringen financiële vaste activa	<u>7</u>	<u>7</u>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-12.712</b>	<b>-16.406</b>
Ontvangsten uit langlopende schulden	10.000	51.000
Aflossing langlopende schulden	<u>-6.380</u>	<u>-37.402</u>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>3.620</b>	<b>13.598</b>
<i>Toename/afname geldmiddelen</i>	<u><u>7.637</u></u>	<u><u>13.742</u></u>

#### **IV Toelichting geconsolideerd kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen en vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen.

Winstbelastingen, ontvangen interest, betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

## **V Waarderingsgrondslagen**

### **ALGEMEEN**

De vennootschap heeft zowel de enkelvoudige als geconsolideerde jaarrekening opgesteld zoals vermeld onder grondslagen van waardering en van bepaling van het resultaat. Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2013 tot en met 31 december 2013. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

De jaarrekening is opgemaakt d.d. 22 mei 2014.

### **Activiteiten**

De activiteiten van Stichting Woonwenz, statutair gevestigd te Venlo en kantoor houdende aan de Molenbossen 618, Venlo, zijn erop gericht mensen te huisvesten in vitale wijken en steden.

### **Grondslagen voor consolidatie**

In de geconsolideerde jaarrekening worden opgenomen de financiële gegevens van de vennootschap en haar groepsmaatschappijen per 31 december van het boekjaar. Groepsmaatschappijen zijn rechtspersonen en vennootschappen waarin beslissende zeggenschap wordt uitgeoefend. De groepsmaatschappijen worden integraal geconsolideerd vanaf de datum waarop beslissende zeggenschap op de groepsmaatschappij is verkregen.

De groepsmaatschappijen worden niet meer in de consolidatie opgenomen vanaf de datum waarop geen sprake meer is van beslissende zeggenschap. De posten in de geconsolideerde jaarrekening worden volgens uniforme grondslagen van waardering en resultaatbepaling vastgesteld.

Stichting Woonwenz te Venlo staat aan het hoofd van de groep van Woonwenz Holding B.V. en consolideert te gegevens van Woonwenz Holding B.V. in haar geconsolideerde jaarrekening. Woonwenz Holding B.V. is 100% aandeelhouder van Maesteyn B.V., Woonwenz Energie B.V. en Woonwenz Parkeren B.V.

Woonwenz Holding B.V. is statutair gevestigd te Venlo. De hoofdactiviteiten zijn het economische eigendom van 40 commerciële panden en 16 woningen alsmede antenneopslagplaatsen. Daarnaast is Woonwenz Holding B.V. houdster van de aandelen van haar dochterondernemingen.

Maesteyn B.V. is statutair gevestigd te Venlo. De activiteiten van Maesteyn B.V. zijn 1 juli 2013 gestopt en overgegaan naar Stichting Woonwenz.

Woonwenz Energie B.V. is statutair gevestigd te Venlo. De hoofdactiviteiten zijn de exploitatie en het beheer van 8 WKO installaties.

Woonwenz Parkeren B.V. is statutair gevestigd te Venlo. De hoofdactiviteiten waren de exploitatie en het beheer van 205 parkeerplaatsen. De activiteiten van Woonwenz Parkeren B.V. zijn gestopt per 31 december 2013 en overgegaan naar Stichting Woonwenz.

Intercompany transacties, intercompany-winsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen groepsmaatschappijen worden geëlimineerd. Ongerealiseerde verliezen op intercompany transacties worden ook geëlimineerd tenzij er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Resultaten op intercompany transacties tussen in de consolidatie opgenomen groepsmaatschappijen worden volledig uit zowel de balanswaardering als het groepsresultaat geëlimineerd voor zover deze resultaten nog niet door een overdracht van het verkregen actief of passief aan derden buiten de groep zijn gerealiseerd.

### **Schattingen**

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt Stichting Woonwenz verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

## **Vergelijkende cijfers**

De in de jaarrekening opgenomen cijfers van het voorgaande boekjaar zijn, voor wat betreft presentatie, indien noodzakelijk voor vergelijkingsdoeleinden, aangepast.

## **Financiële instrumenten**

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als financiële derivaten verstaan.

In de toelichting op de verscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als deze afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen, wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet uit de balans blijvende verplichtingen'.

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

Financiële derivaten tegen reële waarde gewaardeerd:

Financiële derivaten waarbij de onderliggende waarde niet beursgenoteerd is, worden tegen kostprijs opgenomen. Indien per balansdatum de reële waarde lager is dan de kostprijs, dan wel negatief is, wordt het derivaat ten laste van de winst-en-verliesrekening afgewaardeerd naar de lagere reële waarde, tenzij kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast. Bij de bepaling van de lagere reële waarde wordt rekening gehouden met het effect van de lopende rente.

De winst of het verlies uit de herwaardering naar reële waarde per balansdatum wordt onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Indien financiële derivaten echter voor hedge-accounting in aanmerking komen en hedge-accounting wordt toegepast, is de verwerking van deze winst of dit verlies afhankelijk van de aard van de afdekking.

Stichting Woonwenz past hedge-accounting toe op basis van generieke documentatie.

### Kostprijs-hedge-accounting

Het effectieve deel van financiële derivaten die zijn toegewezen voor kostprijs-hedge-accounting, wordt tegen kostprijs gewaardeerd. Voor het ineffektieve deel wordt het verschil tussen de kostprijs en de lagere reële waarde in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

## **GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN VAN BEPALING VAN HET RESULTAAT**

Het BBSH voor toegelaten instellingen is van toepassing. Voor de verslaglegging houdt dit in dat, in overeenstemming met artikel 26 van het BBSH, de jaarrekening en het jaarverslag zijn opgesteld in overeenstemming met het Burgerlijk Wetboek, boek 2, titel 9 en de stellige uitspraken (best-practice bepalingen) in de Nederlandse Richtlijnen voor de Jaarverslaglegging uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaglegging.

### **BALANSWAARDERING**

#### **1. ACTIVA**

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

##### **1.1 Sociaal vastgoed in exploitatie**

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2013 bedraagt deze grens € 681,02 (2012: € 664,66).

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Stichting Woonwenz kwalificeert het sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel, aangezien Stichting Woonwenz een beleid heeft dat gericht is op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Het volkshuisvestelijk beleid staat hierbij centraal.

Sociaal vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen de actuele waarde gebaseerd op bedrijfswaarde. De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen van de kasstroomgenererende eenheid uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering. De indeling naar kasstroomgenererende eenheid is gedefinieerd op complexniveau.

Stichting Woonwenz kiest voor deze indeling van de kasstroomgenererende eenheden aangezien deze aansluit bij haar interne bedrijfsvoering en hierbij de basis vormt voor haar vastgoedsturing. De reële waarde wordt afhankelijk gesteld van de voorgenomen bestemming van de complexen. De onroerende zaken kunnen voor langere of kortere termijn voor verhuur worden aangehouden.

De kasstroombegrotingen zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2013 intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken een periode van vijf jaar, behoudens de verwachte kosten van groot onderhoud, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar. De kosten van planmatig onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjarenonderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

Uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) die leiden tot een waardeverhoging van het actief, worden geactiveerd.

Uitgaven die betrekking hebben op toekomstige herstructureringen, waarvan de feitelijke verplichtingen dan wel de in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan, worden in de waardering betrokken. Herstructurering onderscheidt zich van renovatie door het verbeteren of vergroten van de oorspronkelijke capaciteit.

Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen. De lasten van onderhoud, niet zijnde periodiek groot onderhoud, waaronder renovatie, onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging maar van instandhouding van het actief. De lasten van dergelijk onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

Afschrijvingen worden berekend over de bedrijfswaarde. De bedrijfswaarde is gesplitst naar de componenten grond, opstal en overige componenten. Over het aandeel van de grond wordt niet afgeschreven. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur per component en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming.

De initiële herwaardering van het sociaal vastgoed in exploitatie naar actuele waarde is rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt in een herwaarderingsreserve. De hierop volgende jaarlijkse waardeveranderingen worden als volgt in de jaarrekening verwerkt:

Een waardevermeerdering van een complex onder het sociaal vastgoed wordt in beginsel direct ten gunste van de herwaarderingsreserve gebracht. Uitzondering betreft het geval wanneer voor een complex in het verleden een afwaardering ten laste van het resultaat is gebracht.

In die situatie worden waardevermeerderingen van ditzelfde complex als positief resultaat in de winst-en-verliesrekening verwerkt, voor zover dit een terugname betreft van deze eerdere waardevermindering. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de terugneming nooit hoger is dan de boekwaarde die bepaald zou zijn indien in voorgaande jaren geen bijzonder waardevermindering-verlies voor het complex zou zijn verantwoord.

Een waardevermindering van een complex onder het sociaal vastgoed wordt in beginsel ten laste van het resultaat gebracht. Indien echter een herwaarderingsreserve voor dit complex gevormd is, wordt de waardevermindering direct ten laste van de herwaarderingsreserve gebracht tot het bedrag dat met betrekking tot het desbetreffende complex in de herwaarderingsreserve is opgenomen.

## **1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van een bijzondere waardevermindering. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen verkrijgingsprijs en bijkomende kosten. Rentetoe rekening vindt eerst plaats nadat ontwikkelactiviteiten zijn gestart.

Afschrijving vindt plaats na ingebruikneming van de complexen.

## **1.3 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven. Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

## **2. Vastgoedbeleggingen**

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

### **2.1 Commercieel vastgoed in exploitatie**

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

Het commercieel vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd op basis van actuele waarde. De actuele waarde wordt vastgesteld aan de hand van courante prijzen op een actieve markt voor gelijksoortige onroerende zaken op dezelfde locatie en in dezelfde staat. Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de actuele waarde van het commercieel vastgoed, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille".

Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de Overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde positieve verschil tussen de actuele waarde en de historische kostprijs.

## **2.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie**

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie als vastgoedbelegging betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie als commercieel vastgoed.

De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en indien van toepassing verminderd met bijzondere waardeverminderingen. De verkrijgingsprijs bestaat uit materiaalkosten, toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering en toegerekende rente tijdens de bouw onder aftrek van een bijzondere waardevermindering uit hoofde van te dekken stichtingskosten.

De bijzondere waardevermindering wordt bepaald door het verschil tussen de realiseerbare waarde (taxatiewaarde van het object of DCF van exploitatiekasstromen) en de stichtingskosten. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen verkrijgingsprijs, bijkomende kosten en indien van toepassing verminderd met bijzondere waardeverminderingen. Rentetoerekening vindt eerst plaats nadat ontwikkelactiviteiten zijn gestart.

## **3 .FINANCIELE VASTE ACTIVA**

### **3.1 Te vorderen BWS-subsidies**

De uit hoofde van het Besluit Woninggebonden Subsidies (BWS) te vorderen subsidies worden eenmalig vastgesteld op basis van de contante waarde van de voorcalculatorisch bepaalde jaarlijkse exploitatietekorten.

Hierbij is rekening gehouden met veronderstelde toekomstige huur- en exploitatielastenstijgingen over de periode totdat de exploitatietekorten omslaan in voorgecalculeerde exploitatieoverschotten.

De vordering is rentedragend en wordt maximaal gedurende 30 jaar jaarlijks verminderd met de door de budgethouder beschikbaar gestelde bedragen. De uitbetaling loopt niet synchroon met de voorgecalculeerde jaarlijkse exploitatietekorten.

De te vorderen subsidies zijn op het moment waarop de aanspraak is ontstaan voor het totale bedrag opgenomen, onder aftrek van de jaarlijks ontvangen termijnen en verhoogd met rente over het jaarlijks resterende saldo.

### **3.2 Wooninvesteringsfonds**

Woonwenz heeft aansprakelijk vermogen beschikbaar gesteld aan het Wooninvesteringsfonds in de vorm van een achtergestelde obligatielening (certificaten). De certificaten hebben een nominale waarde van € 3.348.587,--, inclusief opgelopen rente.

Het Wooninvesteringsfonds is in 2012 onder verscherpt toezicht gesteld door het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV). Gezien de voortdurende malaise op de woningmarkt voor verkopen, verwachte kostenstijgingen als gevolg van heffingen en dalende marktwaarden onderkent het CFV het risico van de continuïteit op termijn, met name gezien het feit dat in 2015 de huidige leningportefeuille van het Wooninvesteringsfonds volledig geherfinancierd dient te worden.

Het Wooninvesteringsfonds herkent en onderkent het risico op de continuïteit en heeft in dat kader het "actieplan 2013" opgesteld.

In 2012 heeft Woonwenz haar certificaten met 50% afgewaardeerd naar een waarde van € 1.674.293,-- (50% van de nominale waarde van € 3.348.587 inclusief opgelopen rente).

Ten tijde van het samenstellen van de jaarrekening 2013 heeft Woonwenz geen andere inzichten verkregen wat zou kunnen leiden tot een heroverweging van de afwaardering uit 2012.

Uit voorzichtigheidsprincipe is voor de niet uitgekeerde rente over 2013 ad. € 74.143,-- een extra voorziening gevormd.



### **3.3 Leningen u/g**

Aan de Vereniging van Eigenaars gebouw Appelbesstraat 2 t/m 56 is door Stichting Woonwenz een annuïtaire lening verstrekt van € 130.000,-. Deze lening heeft een looptijd van 15 jaar en is verstrekt op 19 november 2010. Over de lening is een rente verschuldigd van 5%, welke voor het eerst verschuldigd was op 31 december 2010. In 2013 heeft een aflossing plaatsgevonden van € 6.642,01.

## **4. VLOTTENDE ACTIVA**

### **4. Voorraden**

#### **4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop**

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht). Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

#### **4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop**

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop betreft het onderhanden werk (onroerende zaken onverkocht in aanbouw bestemd voor de verkoop). Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

### **5. Onderhanden projecten**

De onderhanden projecten in opdracht van derden betreft onroerende zaken verkocht in aanbouw en worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst en verminderd met verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen.

Indien het resultaat op een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat wordt geen winst toegerekend. De projectkosten omvatten de direct op het project betrekking hebbende kosten, de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

In de onderhanden projecten zijn tevens begrepen de uit projectontwikkeling voortkomende projecten indien en voor zover voor eenheden van het project voor of tijdens de constructie een onvoorwaardelijke verkoopovereenkomst is afgesloten.

Projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van de onderhanden projecten worden als opbrengsten en kosten verwerkt in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. De mate waarin de prestaties zijn verricht is bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten.

Onderhanden projecten waarvan het saldo een debetstand vertoont, worden gepresenteerd onder de vlottende activa. Onderhanden projecten waarvan het saldo een creditstand vertoont, worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

## **6. Vorderingen**

De vorderingen worden tegen nominale waarde gewaardeerd onder aftrek van een voorziening wegens mogelijke oninbaarheid (huurdebiteuren). Deze voorziening wordt bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

## **7. Liquide middelen**

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

## **PASSIVA**

### **9. VOORZIENINGEN**

#### **9.1 Voorziening nieuwbouw- en herontwikkelingsprojecten**

Voorziene onrendabele investeringen op bouwprojecten worden op het moment dat de maatschappelijke verplichting is aangegaan in een voorziening ondergebracht. Hieronder worden juridische en feitelijke aangegane verplichtingen verstaan. Van het laatste geval is sprake indien ter zake bestuursbesluiten zijn genomen en de voornemens zijn gecommuniceerd met externe belanghebbenden.

#### **9.2 Voorziening latente belastingverplichting**

Een voorziening voor latente belastingverplichting dan wel een latente belastingvordering wordt gevormd voor tijdelijke verschillen tussen enerzijds de boekwaarde van activa en verplichtingen en anderzijds de fiscale grondslag.

Verder wordt een latente belastingvordering gevormd voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie. De berekening van de latente belastingvordering en –verplichting geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven dan wel de in de komende jaren geldende tarieven voor zover reeds op balansdatum bij wet is vastgesteld.

Latente belastingvordering inclusief voortvloeiend uit voorwaartse verliescompensatie, worden uitsluitend opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van de actiefpost kunnen worden aangewend en waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd.

De woningen die voor de verkoop zijn bestemd hebben een hogere commerciële waarde dan de fiscale waarde. Hierover is geen passieve latentie gevormd omdat de te realiseren fiscale winst kan worden aangewend voor de herinvesteringsreserve en derhalve niet tot heffing zal leiden.

De fiscale afwaardering op benoemde toekomstige investeringen door aanwending van de herinvesteringsreserve op die projecten zullen niet leiden tot een fiscaal lagere waardering dan de bedrijfseconomische waardering omdat de onrendabele toppen op die projecten reeds ten laste van het resultaat zijn gebracht.

Belastinglatenties worden gewaardeerd op nominale waarde.

### **10. LANGLOPENDE SCHULDEN**

De aangetrokken leningen van overheid en kredietinstellingen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde.

### **11. KORTLOPENDE SCHULDEN**

De overige passiva zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

## **RESULTAATBEPALING**

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

### **12.1 Huuropbrengsten**

Betreft de te ontvangen netto-huren, exclusief de vergoedingen voor servicecontracten, onder aftrek van huurderwing. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

### **12.2 Opbrengsten servicecontracten**

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

### **12.3 Lasten servicecontracten**

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

### **12.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten**

Onder de lasten verhuur- en beheeractiviteiten zijn alle indirecte beheerkosten opgenomen, alsmede lonen en salarissen, onder aftrek van doorbelaste kosten naar nieuwbouw, verkoop en leefbaarheid op basis van aantal fte's. De lasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

De pensioenregeling voldoet aan de voorwaarden van een toegezegde bijdrageregeling en is ook als zodanig verwerkt in de jaarrekening. Voor deze pensioenregeling wordt op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premie betaald aan het pensioenfonds. Behalve de betaling van premies zijn er geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregeling. In geval van een tekort bij het fonds zijn er geen verplichtingen tot het voldoen van aanvullende bijdragen, anders dan hogere toekomstige premies. De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Ultimo 2013 bedraagt de dekkingsgraad van het SPW 114% (ultimo 2012: 105%). De Nederlandsche Bank stelt een minimale dekkingsgraad van 105% en een buffervereiste die uitkomt op een dekkingsgraad van tenminste 120%.

### **12.5 Lasten onderhoudsactiviteiten**

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

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst-en-verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten vermeld onder lasten verhuur- en beheeractiviteiten.

### **12.6 Overige directe operationele lasten in exploitatie bezit**

Dit zijn lasten welke direct aan het woningbezit toe te rekenen zijn, waar onder onroerendzaak belastingen.

## **12.7 Afschrijvingen vastgoed in exploitatie**

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt.

De afschrijvingen op sociaal vastgoed in exploitatie worden gebaseerd op de bedrijfswaarde. Binnen de afschrijving op het sociaal vastgoed in exploitatie worden componenten onderkend met een verschillende levensduur. Naast de grond (geen afschrijving) en de opstal worden installaties en inventaris onderkend. Van een afzonderlijke component is sprake indien deze component meer dan 10 procent uitmaakt van de waarde van het actief.

## **13.1 Verkoopopbrengst vastgoed portefeuille**

Onder de verkoopopbrengst vastgoed portefeuille worden de bruto opbrengsten vermeld. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

## **13.2 Toegerekende organisatiekosten verkoop**

De toegerekende organisatiekosten verkoop betreffen doorbelaste loonkosten en indirecte kosten.

## **13.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille**

Onder deze post wordt verstaan de bedrijfswaarde van de reguliere verkoop, alsmede de marktwaarde van het commercieel vastgoed en stichtingskosten van verkochte nieuwbouwwoningen.

## **14.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

De post overige waardeveranderingen betreft waardeverhogingen voor zover deze niet betrekking hebben op de terugnemings van eerder verantwoorde waardeveranderingen. Deze terugnemings wordt via de regel overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille onder de lasten verantwoord.

## **14.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedbeleggingen in het verslagjaar.

## **15.1 Opbrengsten overige activiteiten**

Hieronder worden onder andere de inschrijfgelden van woningzoekenden, de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord. Tevens worden de bijdragen vermeld voor de energiekosten van alle WKO installaties, alsmede de doorbelaste loonkosten van de dienst nieuwbouw.

## **15.2 Kosten overige activiteiten**

Onder de overige overige activiteiten vallen de loonkosten van nieuwbouw, exploitatiekosten van alle WKO installaties alsmede een aantal overige activiteiten.

## **16.1 Overige indirecte kosten leefbaarheid**

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. De kosten worden verdeeld onder indirecte kosten, vermeld onder dit punt en directe kosten.

## **16.2 Directe kosten leefbaarheid sociaal vastgoed**

Onder directe kosten leefbaarheid vallen onder andere de doorbelaste loonkosten van de leefbaarheidsmedewerkers. Daarnaast de directe kosten welke rechtstreeks aan leefbaarheid zijn toe te wijzen.

## **17.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa, effecten en van verplichtingen**

Deze post betreft de afwaardering van certificaten in het Wooninvesteringsfonds.

## **17.2 Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa en van effecten behoren**

Betreft rente op te vorderen BWS subsidies, alsmede rente op de certificaten in het Wooninvesteringsfonds.

## **17.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten**

Onder de andere rentebaten worden vermeld de rente op uitgezette middelen en de ontvangen heffingsrente bij terugontvangen belastingen.

## **17.4 Rentelasten en soortgelijke kosten**

Rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

## **18.1 Belastingenresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening**

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

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

Stichting Woonwenz heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2013 en het fiscale resultaat 2013 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

## VI Toelichting op de geconsolideerde Balans

### 1. MATERIELE VASTE ACTIVA

Een overzicht van de materiële vaste activa is hierna opgenomen:

	sociaal vastgoed in exploitatie (x 1.000 €)	vastgoed in ont- wikkeling bestemd voor eigen exploitatie (x 1.000 €)	onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie (x 1.000 €)	totaal (x 1.000 €)
stand per 1 januari 2013				
cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	358.069	16.512	8.527	383.108
correctie cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	0	-3.646	0	-3.646
cumulatieve herwaarderings	69.905	0	0	69.905
cumulatieve waardeverandering en afschrijvingen	-111.585	-11.586	-4.895	-128.066
correctie cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	0	3.646	0	3.646
<b>Boekwaarde per 1 januari 2013</b>	<b>316.389</b>	<b>4.926</b>	<b>3.632</b>	<b>324.947</b>

#### **Mutaties in 2013**

investeringen	3.205	7.263	335	10.803
nainvesteringen	-37	0	0	-37
desinvesteringen	-6.353	-74	-14	-6.441
afschrijvingen	-14.169	0	-584	-14.753
subsidies	0	0	0	0
overboekingen investeringen nieuwbouw	14.700	-14.700	0	0
nog te betalen investeringen nieuwbouw	153	0	0	153
overb. overige waardeveranderingen nieuwbouw	-8.340	8.340	0	0
herclassificatie/herkwalificatie	-814	0	0	-814
herwaarderings	18.915	0	0	18.915
overige waardeverminderingen en terugnemings	37	-3.034	0	-2.997
<b>Totaal mutaties 2013</b>	<b>7.297</b>	<b>-2.205</b>	<b>-263</b>	<b>4.829</b>

stand per 31 december 2013				
cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	372.016	5.638	6.766	384.420
cumulatieve herwaarderings	70.115	0	0	70.115
cumulatieve waardeverandering en afschrijvingen	-118.445	-2.917	-3.397	-124.759
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>323.686</b>	<b>2.721</b>	<b>3.369</b>	<b>329.776</b>

#### **De uitgangspunten voor de berekening van de bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed in exploitatie zijn als volgt:**

Sociaal vastgoed in exploitatie:

Grond	geen afschrijvingen	restant levensduur
Casco	lineair	restant levensduur
Installaties	lineair	restant levensduur, met min. van 25 jr.
Overig	lineair	restant levensduur, met min. van 25 jr.

- Economische levensduur 50 jaar (restant levensduur minimaal 10 jaar, tenzij sloop/verkoop)
- Huurstijging 2014-2018 3,5% en vanaf 2019 2%, inclusief 0,5% huurharmonisatie.
- Huurderving 1%
- De mutatiegraad is een gewogen gemiddelde per complex over de jaren 2007-2012
- Verhuurdersheffing is ingerekend tot einde levensduur (2012 : ingerekend van 2013-2017)
- De verhuurdersheffing per vhe bedragen € 523.
- Variabele lasten : algemene beheer- en administratiekosten, inclusief salarissen worden aan de hand van de meerjarenbegroting opgenomen.
- De exploitatielasten per vhe bedragen € 970,- exclusief verhuurdersheffing (2012 : € 1.146,-)
- Stijging variabele lasten 3% per jaar
- Planmatig en niet-planmatig onderhoud wordt aan de hand van de meerjarenbegroting opgenomen. Deze kosten worden jaarlijks per complex bepaald.
- Planmatig en niet-planmatig onderhoud stijging 3% per jaar
- Disconteringsvoet 5,25%
- Als restwaarde wordt opgenomen € 25.000,- per woning (na aftrek van sloop /verhuiskostenvergoeding) uit de marktvoorraad. De waarde wordt geïndexeerd naar het einde van de verwachte levensduur.
- De indexering bedraagt 3%. De restwaarde van de kernvoorraad is op nihil gesteld.
- Verwachte verkoop van 225 woningen voor de komende vijf jaren volgens de meerjarenbegroting. En deze zijn in de bedrijfswaarde opgenomen tegen de marktwaarde (verkoopprijs minus verkoopkosten). Voor het jaar 2014 zijn 45 woningen ingerekend voor verkoop. Deze hebben een verwachte opbrengstwaarde van € 111.000 per woning in totaal € 4.995.000 (2012 € 113.000 per woning, in totaal € 5.085.000). De boekwaarde is € 38.000 per woning, in totaal € 1.710.000.
- Moment van discontering is medionumerando.

Onder de kernvoorraad wordt verstaan de sociale huurwoningen onder de huurtoeslaggrens. Met de marktvoorraad wordt bedoeld de duurdere huurwoningen alsmede de woningen welke worden aangemerkt voor verkoop.

De restant grondwaarde berust op de actuele waarde van de grond verminderd met de te verwachten sloop- en verhuiskosten en geïndexeerd met verwachte prijsstijgingen tot einde levensduur van het complex. Voor de marktvoorraad wordt als restwaarde € 25.000,- per woning opgenomen. De restant grondwaarde van de kernvoorraad wordt op nihil gesteld.



## Herclassificatie/herkwalificatie

	2013 x € 1.000	2012 x € 1.000
Saldo herclassificatie commercieel	1.577	1.098
Saldo herclassificatie sociaal	-814	-587
	<u>763</u>	<u>511</u>
<i>Herclassificatie/herkwalificatie verhuureenheden van sociaal vastgoed in exploitatie naar commercieel vastgoed in exploitatie</i>		
Aantal verhuureenheden	9	7
<i>Herclassificatie/herkwalificatie verhuureenheden van commercieel vastgoed in exploitatie naar sociaal vastgoed in exploitatie</i>		
Aantal verhuureenheden	2	0
Effect op toename herwaarderingsreserve	0	0
Effect op afname herwaarderingsreserve	0	92
	<u>0</u>	<u>92</u>
Effect op overige waardeverminderingen winst-en-verliesrekening	0	0
Effect op overige waardevermeerderingen winst-en-verliesrekening	763	511
	<u>763</u>	<u>511</u>

De huren van deze woningen zijn in 2013 gestegen boven de huurtoeslaggrens en daardoor overgeheveld van sociaal vastgoed commercieel vastgoed.

## 2. VASTGOEDBELEGGINGEN

Een overzicht van de materiële vaste activa is hierna opgenomen:

	commercieel vastgoed in exploitatie (x 1.000 €)	vastgoed in ont- wikkeling bestemd voor eigen exploitatie (x 1.000 €)	totaal (x 1.000 €)
stand per 1 januari 2013			
cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	66.914	6.160	73.074
correctie cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	0	-634	-634
cumulatieve herwaarderingsreserves	-3.445	0	-3.445
cumulatieve waardeverandering en afschrijvingen	-3.976	-980	-4.956
correctie cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	0	634	634
<b>Boekwaarde per 1 januari 2013</b>	<b>59.493</b>	<b>5.180</b>	<b>64.673</b>
<b>Mutaties in 2013</b>			
investeringen	197	4.638	4.835
nainvesteringen	-49	0	-49
desinvesteringen	-73	0	-73
subsidies	-	-781	-781
overboekingen investeringen nieuwbouw	9.551	-9.551	0
nog te betalen investeringen nieuwbouw	226	0	226
overb. overige waardeveranderingen nieuwbouw	-1.695	1.695	0
overige waardevermeerderingen nieuwbouw	127	0	127
herclassificatie/herkwalificatie	1.577	0	1.577
herwaarderingsreserves	-1.922	0	-1.922
overige waardeverminderingen en terugnemingen	49	-1.013	-964
<b>Totaal mutaties 2013</b>	<b>7.988</b>	<b>-5.012</b>	<b>2.976</b>
stand per 31 december 2013			
cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	79.117	168	79.285
cumulatieve herwaarderingsreserves	-6.037	0	-6.037
cumulatieve waardeverandering en afschrijvingen	-5.599	0	-5.599
<b>Boekwaarde per 31 december 2013</b>	<b>67.481</b>	<b>168</b>	<b>67.649</b>

De bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed in exploitatie, berekend op basis van de uitgangspunten van het sociaal vastgoed in exploitatie, bedraagt per 31 december 2013 : € 34.040.316,--.

De actuele waarde van commercieel vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake kundige taxateur. Bij de bepaling van de actuele waarde zijn de volgende uitgangspunten en aannames toegepast:

- De waarden zijn bepaald in achtneming van alle feiten en omstandigheden zoals bij de taxateur bekend.
- In aanmerking zijn genomen de huurovereenkomsten zoals deze aan de taxateur zijn verstrekt.
- Een exploitatieperiode van 15 jaar met een exit-yield ter bepaling van de waarde van het object na 15 jaar.
- De disconteringsvoet in het DCF model wordt afgeleid van een risicovrij rendement, met een opslag voor het specifiek risico van vastgoed in het algemeen en een opslag voor vastgoedobjecten waar op de kasstromen betrekking hebben.
- Als basis wordt genomen het 24 maandsgemiddelde van de 10 jaars "Interest Rate Swap" per januari 2014 ca. 2,09%, (2013 ca. 1,7%) verhoogd met:
  - Vastgoed risico-opslag, algemeen ten opzichte van risico-vrij rendement
  - Marktrisico-opslag, specifieke voor de markt van het gebied
  - Object risico-opslag, specifiek voor een object binnen een gebied
- De uitpondwaarde van een complex woningen wordt bepaald door de vrije marktwaarde van de afzonderlijk objecten peildatum bij elkaar op te tellen. De uitpondwaarde in het DCF model wijkt af. In het DCF model wordt uitgegaan van de gerealiseerde huur en met verkoop op termijn. De uitpondwaarde die aldus tot stand komt geeft aan wat de opbrengst zou zijn indien onder gestand doening van huurcontracten de individuele objecten bij einde huur successievelijk verkocht worden.
- De uitpondwaarde van commerciële ruimtes is bepaald via de DCF methode, met de bestaande huurovereenkomsten als uitgangspunt.
- Bij uitponden wordt rekening gehouden met:
  - Splitsingskosten
  - Mutatiegraad. Voor Stichting Woonwenz algemeen geldt een mutatiegraad van 7,5% in 2012 (5,6% in 2011), landelijk 2011 7,9% (bron: jaarverslag Woonwenz 2012).
  - Leegstandskosten tussen mutatie en einde huur.
- De kosten van exploitatie. Daartoe wordt als uitgangspunt genomen de meerjarige onderhoudspercentages die volgen uit de jaarrekening van Woonwenz. De planmatige en niet-planmatige exploitatiekosten minus de mutatiekosten gedeeld door de huuromzet. De waarde bedraagt voor 2012: 20,9% (bron: jaarverslag Woonwenz 2012), 2011: 24,9%. Deze percentages zijn verder gecontroleerd met externe marktgegevens via FGH bank.

De waardebepaling wordt afgeleid van courante prijzen op een actieve markt (indien aanwezig) voor gelijksoortige onroerende zaken op dezelfde locatie en in dezelfde staat. Indien geen courante prijzen voorhanden zijn, komen de volgende bronnen voor een goede benadering in aanmerking:

- Courante prijzen op een actieve markt met een afwijkende aard, staat of locatie
- Recente prijzen op een minder actieve markt
- Contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen, ondersteund door extern bewijsmateriaal ten aanzien van huurprijzen, de te gebruiken disconteringsvoet en de mate van onzekerheid.

Voor alle benaderingen geldt dat aanpassingen in de waarde moeten worden verdisconteerd ter neutralisatie van de geconstateerde afwijkingen.

<b>3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA</b>	<b>31-12-2013</b>	<b>31-12-2012</b>
	(x 1.000 €)	(x 1.000 €)

Een overzicht van de financiële vaste activa is hierna opgenomen:

**3.1 te vorderen bws subsidies**

Boekwaarde per 1 januari	287	410
<i>Mutaties:</i>		
bij: rentetoevoeging	11	16
af: ontvangen bijdragen	-122	-139
totaal mutaties	<u>-111</u>	<u>-123</u>
Boekwaarde per 31 december		
<b>Te vorderen BWS-subsidie</b>	<b><u>176</u></b>	<b><u>287</u></b>

**3.2 Wooninvesteringsfonds**

saldo per 1 januari	1.674	3.276
bijschrijving niet uitgekeerde rente	74	72
aflossingen door het fonds	0	0
afwaardering WIF (50%)	-74	-1.674
Boekwaarde per 31 december	<b><u>1.674</u></b>	<b><u>1.674</u></b>

In 2012 heeft Woonwenz haar certificaten met 50% afgewaardeerd naar een waarde van € 1.674.293,-- (50% van de nominale waarde van € 3.348.587,-- inclusief opgelopen rente). Ten tijde van het samenstellen van de jaarrekening 2013 heeft Woonwenz geen andere inzichten verkregen wat zou kunnen leiden tot een heroverweging van de afwaardering uit 2012. Uit voorzichtigheidsprincipe is voor de niet uitgekeerde rente over 2013 ad € 74.143,-- een extra voorziening gevormd.

**3.3 Leningen u/g**

Het betreft de volgende categoriën leningen:

verstrekke lening VVE Appelbesstraat	118	125
aflossingen per ultimo jaar	-7	-7
Totaal boekwaarde leningen u/g	<b><u>111</u></b>	<b><u>118</u></b>

Het betreft de lening aan de VVE Appelbesstraat met een rentepercentage van 5% en met een looptijd van 2011 tot 2025. De aflossingsverplichting 2014 is € 6.974,--, de aflossingsverplichting tussen 1 en 5 jaar is € 40.463,--, de aflossingsverplichting langer dan 5 jaar is € 63.571,--.

**VLOTTENDE ACTIVA**

**4. VOORRADEN**

**4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop**

Boekwaarde per 1 januari	761	913
Bij: overboeking "vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop"	143	0
Bij: investeringen	15	539
Af: desinvesteringen	-311	-691
Boekwaarde per 31 december	<b><u>608</u></b>	<b><u>761</u></b>

**4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop**

Boekwaarde per 1 januari	418	127
Bij: investeringen	152	291
Af: overboeking "vastgoed bestemd voor verkoop"	-143	0
Af: desinvesteringen	-427	0
Boekwaarde per 31 december	<b><u>0</u></b>	<b><u>418</u></b>

	31-12-2013 (x 1.000 €)	31-12-2012 (x 1.000 €)
<b>5. ONDERHANDEN PROJECTEN</b>		
<i>Onderhanden projecten in opdracht van derden</i>		
Boekwaarde per 1 januari	222	64
Bij: investeringen	76	145
Bij: verkoopresultaat (o.b.v. percentage gereed)	27	13
	<u>325</u>	<u>222</u>
Totaal gedeclareerde termijnen	-325	0
	<u>0</u>	<u>222</u>

## 6. VORDERINGEN

	31-12-2013 (x 1.000 €)		31-12-2012 (x 1.000 €)	
	Totaal	> 91 dagen	Totaal	> 91 dagen
6.1 huurdebiteuren	293	601	221	562
6.2 gemeente	644	644	720	720
6.3 overige vorderingen	1.045	1.045	752	617
6.4 overlopende activa	1.059	0	316	0
	<u>3.041</u>	<u>2.290</u>	<u>2.009</u>	<u>1.899</u>

### 6.1 Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

huurdebiteuren	894	783
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-601	-562
Boekwaarde per 31 december	<u>293</u>	<u>221</u>

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

Boekwaarde per 1 januari	-562	-607
dotatie ten laste van de exploitatie	-195	-160
afgeboekte oninbare posten	156	205
Boekwaarde per 31 december	<u>-601</u>	<u>-562</u>

### 6.2 Gemeente

Het saldo gemeente kan als volgt worden gespecificeerd:

huurder investering project Nedinsco	584	720
overige	60	0
	<u>644</u>	<u>720</u>

### 6.3 Overige vorderingen

Het saldo overige vorderingen en overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:

Provincie Limburg	0	180
omzetbelasting	653	0
verkoop woningen	0	271
doorbelaste kosten nieuwbouwprojecten	230	0
overige	162	301
	<u>1.045</u>	<u>752</u>

### 6.4 Overige overlopende activa

interest beleggingen	297	147
huurkoopverplichtingen	64	0
doorbelasting onderhoud (nog te verw.)	52	23
voortuitbetaalde kosten	214	0
voortuitbetaalde premie ZKV	168	0
voortuitbetaalde verzekeringspremie	104	0
overige	160	146

<b>Totaal overlopende activa per 31 december</b>	<u>1.059</u>	<u>316</u>
--	--------------	------------

	31-12-2013 (x 1.000 €)	31-12-2012 (x 1.000 €)
7. <u>Liquide middelen</u>		
7.1 kas	4	5
7.2 bank	27.205	19.567
	<u>27.209</u>	<u>19.572</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Stichting Woonwenz.

#### PASSIVA

### 8. GROEPSVERMOGEN

8.1 Aandeel van Woonwenz in het groepsvermogen volgens jaarrekening		
vorig boekjaar	218.215	204.515
jaarresultaat	-5.535	-6.585
rechtstreeks naar het eigen vermogen via ongerealiseerde HWR	19.220	20.285
Aandeel van Woonwenz in het groepsvermogen volgens jaarrekening	<u>231.900</u>	<u>218.215</u>

Het geconsolideerd eigen vermogen is € 745.000.-- hoger dan het eigen vermogen van de Toegelaten Instelling. Dit verschil wordt veroorzaakt door een niet gerealiseerd verkoopresultaat op een intercompany transactie in 2007

Het aandeel van de rechtspersoon in het groepsvermogen is onder te verdelen in gerealiseerd groepsvermogen en niet-gerealiseerd groepsvermogen. Het verloop van het gerealiseerde groepsvermogen is als volgt:

Boekwaarde per 1 januari	76.582	70.174
jaarresultaat	-5.535	-6.585
realisatie door afschrijving	7.142	6.837
realisatie uit hoofde van verkoop	5.577	6.155
realisatie uit hoofde van sloop	73	0
overige mutaties	775	1
Boekwaarde per 31 december	<u>84.614</u>	<u>76.582</u>

Het verloop van het niet gerealiseerde groepsvermogen is als volgt:

	Herwaarde- deringsreserve sociaal vastgoed in exploitatie	Herwaarde- ringsreserve commercieel vastgoed in exploitatie	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2012	124.973	9.368	134.341
Realisatie door afschrijving	-6.837	0	-6.837
Realisatie uit hoofde van verkoop	-6.038	-117	-6.155
Realisatie uit hoofde van sloop	0	0	0
Toename uit hoofde van stijging van de bedrijfswaarde	28.729	0	28.729
Afname uit hoofde van daling van de bedrijfswaarde	-9.263	0	-9.263
Herwaardering	819	0	819
Herclassificaties/herkwalificaties	-91	216	125
Overige mutaties	-633	508	-125
Boekwaarde per 31 december 2012	<u>131.659</u>	<u>9.975</u>	<u>141.634</u>
Boekwaarde per 1 januari 2013	131.659	9.975	141.634
Realisatie door afschrijving	-7.142	0	-7.142
Realisatie uit hoofde van verkoop	-5.577	0	-5.577
Realisatie uit hoofde van sloop	0	-73	-73
Toename uit hoofde van stijging van de bedrijfswaarde	28.556	0	28.556
Afname uit hoofde van daling van de bedrijfswaarde	-9.337	0	-9.337
Herwaardering	0	0	0
Herclassificaties/herkwalificaties	0	0	0
Overige mutaties	237	-1.012	-775
Boekwaarde per 31 december 2013	<u>138.396</u>	<u>8.890</u>	<u>147.286</u>

<b>9. VOORZIENINGEN</b>	<b>31-12-2013</b>	<b>31-12-2012</b>
	(x 1.000 €)	(x 1.000 €)

9.1 Voorziening nieuwbouw- en herontwikkelingsprojecten

Het verloop van de post voorziening nieuwbouw- en herontwikkelingsprojecten is als volgt:

Boekwaarde per 1 januari	7.874	10.931
dotaties/vrijval	5.521	4.681
onttrekkingen	-3.961	-7.738
Boekwaarde per 31 december	<b>9.434</b>	<b>7.874</b>

De voorziening voor nieuwbouw- en herontwikkelingsprojecten is overwegend langlopend van aard.

**10. LANGLOPENDE SCHULDEN**

10.1 Schulden/Leningen Kredietinstellingen

Het verloop van de post schulden/leningen overheid schulden/leningen kredietinstellingen voor leningen van Woonwenz en haar groepsmaatschappijen is als volgt:

Leningen kredietinstellingen

Boekwaarde per 1 januari	171.465	156.357
Bij: nieuwe leningen	10.000	51.000
Af: aflossingen	-1.840	-31.352
Af: kortlopend deel van langlopende leningen	-1.769	-4.540
Boekwaarde per 31 december	<b>177.856</b>	<b>171.465</b>

De gemiddelde rentevoet van de leningen ultimo 2013 bedraagt 4,06% (4,19% in 2012). De leningen worden voor 17% annuïtair afgelost en 83% wordt ineens afgelost aan het einde van de looptijd (fixe leningen).

Van het totaal van de langlopende schulden vervalt een bedrag van 1.769.300,- in het volgend boekjaar. Van de totale langlopende schulden heeft € 169.625.000,- een looptijd langer dan 5 jaar. De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2013 € 185.161.000,- en is gebaseerd op de gemiddelde actuele rente ultimo 2012 van 3%. Deze marktwaarde is exclusief twee extendible leningen van nominaal 15.000.000,-; hiervan is de marktwaarde € 11.665.000,-.

De woningstichting heeft zich verplicht de woningcomplexen, waarvan de financiering door het WSW is geborgd, niet zonder toestemming te bezwaren of te vervreemden. Borgstelling van de leningen heeft tot een bedrag van € 178.298.000,- plaatsgevonden door het WSW. Voor de overige leningen (€ 1.327.000,-) staat de gemeente Venlo borg.

**11. KORTLOPENDE SCHULDEN**

schulden aan leveranciers	2.199	3.062
belastingen en premies sociale verzekeringen	925	2.538
overige schulden	1.679	1.069
overlopende passiva	4.482	5.918
kortlopend deel van langlopende leningen	1.769	4.540
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>11.054</b>	<b>17.127</b>

11.1 Schulden aan leveranciers  
te betalen aan crediteuren per ultimo

	<b>2.199</b>	<b>2.865</b>
--	--------------	--------------

11.2 Belastingen en premie sociale verzekeringen

omzetbelasting	0	1.681
vennootschapsbelasting	653	653
loonheffing/soc. lasten	170	204
pensioenpremie	102	197
	<b>925</b>	<b>2.735</b>

11.3 Overige schulden  
te verrekenen servicekosten aan huurders  
te verrekenen bijdragen VVE's  
overige schulden

te verrekenen servicekosten aan huurders	571	427
te verrekenen bijdragen VVE's	835	371
overige schulden	273	271
	<b>1.679</b>	<b>1.069</b>

	<b>31-12-2013</b> (x 1.000 €)	<b>31-12-2012</b> (x 1.000 €)
11.4 <u>Overlopende passiva</u>		
niet vervallen rente	3.282	3.166
nog te betalen kosten opgeleverde projecten	195	1.654
voortuitontvangen IHS	0	350
voortuitontvangen huur	349	251
reservering vakantiedagen	212	171
waarborgsommen	168	31
controlekosten jaarrekening	30	51
afrekening servicekosten	173	0
overige	73	244
	<b><u>4.482</u></b>	<b><u>5.918</u></b>

## Financiële instrumenten

Stichting Woonwenz maakt gebruik van embedded derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past Stichting Woonwenz met betrekking tot deze embedded derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe. De marktwaarde van de embedded derivaten is per 31.12.2013 € 3.335.307,-- negatief (31.12.2012 € 2.438.737,-- negatief).

### *Doelstellingen risicobeheer*

De treasury functie Bij Woonwenz is gericht op het aantrekken en uitzetten van gelden teneinde voldoende financiële middelen voor de bedrijfsvoering op korte en lange termijn te garanderen. De treasury functie is derhalve ondersteunend aan het primaire bedrijfsproces.

Het primaire doel van treasury is het realiseren van de financiële continuïteit van Woonwenz. Om dit doel te realiseren beheert en beheerst treasury de financiële posities en de financiële risico's die voortvloeien uit de bedrijfsvoering. Het is van belang een evenwicht te vinden tussen de aanvaardbaarheid van risico's in relatie tot het verwezenlijken van besparingen en het realiseren van rendement. De aanvaardbaarheid van risico's wordt geconcretiseerd door de kaders vast te leggen in een treasurystatuut.

Het treasurystatuut van Woonwenz is het formele kader als het gaat om het nemen van beslissingen op het gebied van ondernemingsfinanciering, liquiditeitenbeheer, beleggen, beheersing van renterisico's en treasuryorganisatie. Het treasurystatuut is van toepassing op de Stichting Woonwenz en haar verbindingen.

Op 6 februari 2014 is een gewijzigd treasurystatuut vastgesteld door de directeur-bestuurder en goedgekeurd door de Raad van Toezicht. In het treasurystatuut is opgenomen dat het alleen met toestemming van de Raad van Toezicht is toegestaan om rentederivaten te gebruiken voor het spreiden en beperken van renterisico's. Indien, na toestemming van de Raad van Toezicht, wordt overgegaan tot het gebruik van derivaten, dan gelden de randvoorwaarden zoals opgenomen in de Beleidsregels derivaten zoals gepubliceerd door het Ministerie BZK per 5 september 2012

### *Hedge-strategie*

De hedge-strategie is het risico van wijzigingen in de rente afdekken met derivaten.

### *Type hedge*

Kostprijs-hedge-accounting op basis van individuele leningen. Kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast op basis van de aansluiting van de kritische kenmerken van de instrumenten met de financieringen. Deze kenmerken zijn terug te vinden in de originele contracten.

### *Afgedekte positie*

Stichting Woonwenz dekt de variabiliteit in kasstromen voortvloeiende uit toekomstige rentebetalingen gerelateerd aan huidige leningen af. Hierbij worden de kasstromen van de rentebetalingen van de afgesloten leningen afgedekt.

### *Hedge-instrumenten*

Stichting Woonwenz maakt gebruik van 2 embedded rentederivaten om toekomstige kasstromen gerelateerd aan rentebetalingen van huidige leningen af te dekken.

Stichting Woonwenz heeft een tweetal extendible fixe-leningen met een nominale waarde van € 10,0 miljoen en € 5,0 miljoen. In deze twee leningen zijn twee embedded derivaten opgenomen. Embedded derivaten zijn de derivaten die als bouwstenen in een product zitten verwerkt. In het geval van deze twee extendible leningen zijn dat geschreven swaptions. Door de twee embedded derivaten heet de geldgever op 3 december 2017 respectievelijk 3 december 2018 het recht beide leningen nog tien jaar te continueren tegen een rente van 4,5%. De marktwaarde van de embedded derivaten is per 31.12.2013 € 3.335.307,-- negatief (31.12.2012 € 2.438.737,-- negatief).

### *Accounting*

Het hedging-instrument en de hedged items onderliggend aan de af te dekken rentebetalingen worden tegen kostprijs op de balans opgenomen en gewaardeerd. Hedge-ineffectiviteit wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.



### *Algemeen*

De belangrijkste financiële risico's waaraan Stichting Woonwenz onderhevig is zijn het marktrisico, valutarisico, het renterisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico. Het financiële beleid van Stichting Woonwenz is erop gericht om op de korte termijn de effecten van koers- en renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de marktwisselkoersen en markttrentes te volgen. Stichting Woonwenz maakt gebruik van 2 financiële derivaten (extendible leningen) om de financiële risico's die verbonden zijn aan bedrijfsactiviteiten te beheersen. Stichting Woonwenz neemt met financiële derivaten geen speculatieve posities in.

### *Marktrisico*

Stichting Woonwenz beheerst het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille en limieten te stellen.

### *Valutarisico*

Stichting Woonwenz voert alleen transacties in euro's (€) uit en loopt geen valutarisico.

### *Renterisico*

Stichting Woonwenz loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt de woningcorporatie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Stichting Woonwenz risico's over de marktwaarde.

### *Kredietrisico*

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating). Dit is opgenomen in het treasurystatuut. De hoogte van het kredietrisico is afhankelijk van de grootte van het bedrag aan te ontvangen rente op de derivaten en de marktwaarde van de derivaten.

### *Liquiditeitsrisico*

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van Stichting Woonwenz en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Stichting Woonwenz heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen.

## Niet in de geconsolideerde balans opgenomen rechten en verplichtingen

### - WSW

Betreft de voorwaardelijke obligoverplichting aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Dit uit hoofde van door het Fonds geborgde leningen, die opeisbaar zijn indien het risicovermogen van het WSW daalt onder 0,25% van het gegarandeerde leningsvolume. Ultimo van het jaar bedraagt het obligo € 7,0 miljoen.

### - Verplichtingen inzake Q4

Inclusief de verplichtingen inzake Q4 blok Bergstraat die zijn opgenomen in het strategisch akkoord, zijnde het realiseren van 36 woningen, omvat het totale plan in het ontwikkelingsgebied van Stichting Woonwenz de realisatie van circa 170 nieuwe woningen (inclusief de 36 woningen uit het strategisch akkoord). Hiervan zijn circa 110 huurwoningen en circa 60 koopwoningen.

### - Verplichting onderhouds/nieuwbouwprojecten

De aangegane verplichtingen per ultimo boekjaar inzake nieuwbouw- en onderhoudsprojecten bedragen € 7,6 miljoen.

### - Borgstelling Hestia Groep

In het kader van zogenoemde 'matching' heeft Stichting Woonwenz € 5,0 miljoen borgingsruimte bij het WSW ter beschikking gesteld aan de Hestia Groep. In overleg met het WSW is besloten om deze garantieverstreking aan het WSW tot zekerheid van de huidige en toekomstige vorderingen van het WSW op de Hestia Groep per 14 maart 2014 te beëindigen.

### - Belastingen

De Stichting Woonwenz vormt samen met Woonwenz Holding B.V., Maesteyn B.V., Woonwenz Energie B.V. en Woonwenz Parkeren B.V. een fiscale eenheid voor de omzetbelasting. Voor de vennootschapsbelasting vormt Stichting Woonwenz dezelfde fiscale eenheid met uitzondering van Woonwenz Parkeren B.V. De toegelaten instelling draagt de gehele belastinglast zelfstandig.

## VII Toelichting op de Winst- en verliesrekening

	2013 (x 1.000 €)	2012 (x 1.000 €)
12.1 <u>Huren</u>		
huuropbrengsten <b>sociaal vastgoed</b>	41.762	40.243
Af: huurderiving wegens leegstand	-356	-378
subtotaal huuropbrengsten sociaal vastgoed	<b>41.406</b>	<b>39.865</b>
huuropbrengsten <b>commercieel vastgoed</b>	3.600	3.191
Af: huurderiving wegens leegstand	-290	-337
subtotaal huuropbrengsten commercieel vastgoed	<b>3.310</b>	<b>2.854</b>
<b>Totaal huuropbrengsten</b>	<b>44.716</b>	<b>42.719</b>
12.2 Opbrengsten servicecontracten	1.922	1.601
12.3 Lasten servicecontracten	-1.810	-1.487
	<b>112</b>	<b>114</b>
12.4 <u>Lasten verhuur- en beheeractiviteiten</u>		
Woonwenz heeft gekozen voor de <b>functionele indeling</b> van de Winst en Verliesrekening die hierna wordt uitgewerkt en waarbij een splitsing wordt gemaakt naar de kosten van verhuur, verkoop, leefbaarheid en overig. Allereerst wordt een overzicht gegeven volgens de <b>categoriale</b> indeling op de posten:		
<b>Lonen en salarissen</b>	-4.496	-4.529
Sociale lasten	-605	-604
Pensioenlasten	-915	-869
	-6.016	-6.002
Af: doorbelasting naar Nieuwbouw	406	629
Af: doorbelasting naar Verkoop	158	187
Af: doorbelasting naar Leefbaarheid	608	491
	-4.844	-4.695
<b>Indirecte lonen en salarissen</b>		
Af: doorbelasting naar Nieuwbouw	416	0
Af: doorbelasting naar Verkoop	122	0
Af: doorbelasting naar Leefbaarheid	470	0
<b>Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten verhuur en beheeractiviteiten:</b>	<b>-3.836</b>	<b>-4.695</b>
<b>Indirecte beheerkosten:</b>		
Algemene beheers- en administratiekosten:		
Automatiseringskosten	-537	-458
Bestuurs- en toezichtskosten	-117	-84
Huisvestingskosten	-410	-223
PR/Communicatiekosten	-229	-254
Overige personeelskosten		
- uitzendkrachten (incl. ingeleend personeel)	-421	0
- extra beveiliging kantoor	-276	0
- overige kosten	-352	-597
	-1.049	-597
Algemene kosten :		
- controle jaarrekening	-46	-123
- fiscaal advies	-53	-84
- contributie Aedes	-70	-72
- wijziginge energielabel / actie BeterPeter	-52	0
- overige kosten	-539	-701
	-760	-980
Subtotaal beheerskosten	-3.102	-2.596
Af: doorbelasting naar Nieuwbouw	462	0
Af: doorbelasting naar Verkoop	152	58
Af: doorbelasting naar Leefbaarheid	584	248
<b>Totale indirecte beheerkosten van verhuur en beheeractiviteiten:</b>	<b>-1.904</b>	<b>-2.290</b>
<b>Totale lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>	<b>-5.740</b>	<b>-6.985</b>

2013

2012

Gedurende het boekjaar had Stichting Woonwenz gemiddeld 85 werknemers in dienst (2012: 87). Het aantal is uitgedrukt in FTE's op full-time basis en afgerond in hele cijfers. De indeling per 31 december is als volgt:

bestuurder	1	1
bestuursdienst	11	11
control	2	2
strategie en innovatie	1	1
dienst nieuwbouw	8	9
dienst beheer	20	20
dienst wonen	34	34
dienst financiën	8	9
	<u>85</u>	<u>87</u>

#### Honorarium externe accountant en de accountantsorganisatie

2013

	Deloitte
	€
Controle van de jaarrekening (raming)	78.400
Fiscale adviesdiensten	6.128
	<u>84.528</u>

2012

	Deloitte	Ernst & Young
	€	€
Controle van de jaarrekening	60.500	0
Meerwerk controle 2011	0	10.807
Meerwerk controle 2012 (raming)	51.425	0
Fiscale adviesdiensten	83.833	0
	<u>195.758</u>	<u>10.807</u>

2013  
(x 1.000 €)

2012  
(x 1.000 €)

#### 12.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

##### Planmatig onderhoud sociaal vastgoed:

- casco onderhoud	-1.433	-2.078	
- installatie onderhoud	-1.539	-1.616	
- geriefsverbeteringen	-1.418	-1.322	
- periodiek onderhoud	-1.281	-1.298	
		<u>          </u>	<u>          </u>
		-5.671	-6.314

##### Niet planmatig onderhoud sociaal vastgoed:

- klachten-onderhoud	-1.955	-2.255	
- mutatie-onderhoud	-836	-1.119	
- diverse dagelijks onderhoud	-47	-75	
		<u>          </u>	<u>          </u>
		-2.838	-3.449

##### Planmatig onderhoud commercieel vastgoed:

- casco onderhoud	-54	-51	
- installatie onderhoud	-26	-30	
- geriefverbetering	-24		
- periodiek onderhoud	-21	-21	
		<u>          </u>	<u>          </u>
		-125	-102

##### Niet planmatig onderhoud commercieel vastgoed:

- klachten-onderhoud	-90	-55	
- mutatie-onderhoud	-30	-28	
- diverse dagelijks onderhoud	-29	-21	
		<u>          </u>	<u>          </u>
		-149	-104

-8.783

-9.969

	<b>2013</b> (x 1.000 €)	<b>2012</b> (x 1.000 €)
<b>12.6 <u>Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</u></b>		
onroerendzaak belasting/waterschapslasten	-1.960	-1.783
premie verzekeringen	-155	-183
dotatie dubieuze debiteuren	-195	-160
bijdrageheffing saneringssteun	-1726	-129
verhuurdersheffing	-117	0
exploitatiekosten Domani	-115	-105
bijdrage aan VVE's	-752	-835
overige	-45	0
	<b>-5.065</b>	<b>-3.195</b>
<b>12.7 <u>Afschrijvingen vastgoed in exploitatie</u></b>		
onroer. en roer. zaken in expl. sociaal vastgoed	-14.170	-14.370
onr. en roerende zaken ten dienst van de exploitatie	-584	-693
	<b>-14.754</b>	<b>-15.063</b>
<b>13.1 <u>Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</u></b>		
ontvangen uit reguliere verkoop huurwoningen (sociaal)	6.718	7.669
ontvangen uit reguliere verkoop huurwoningen (commercieel)	0	254
ontvangen uit verkoop nieuwbouwwoningen	1.126	663
ontvangen uit verkoop grondposities	71	0
	<b>7.915</b>	<b>8.586</b>
<b>13.2 <u>Toegerekende organisatiekosten verkoop</u></b>		
doorbelaste directe loonkosten afdeling verkoop	-158	-187
doorbelaste indirecte loonkosten afdeling verkoop	-122	0
doorbelaste indirecte beheerkosten afdeling verkoop	-151	-58
directe kosten afdeling verkoop	-276	-19
	<b>-707</b>	<b>-264</b>
<b>13.3 <u>Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille</u></b>		
bedrijfswaarde reguliere verkoop	-6.353	-7.063
marktwaarde verkopen commercieel vastgoed	0	-235
stichtingskosten verkochte nieuwbouwwoningen	-1.036	-690
boekwaarde verkochte grondposities	-74	0
	<b>-7.463</b>	<b>-7.988</b>
<b>14.1 <u>Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u></b>		
Overige waardeveranderingen sociaal vastgoed	-5.521	-4.680
	-304	5.526
	<b>-5.825</b>	<b>846</b>
<b>14.2 <u>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u></b>		
Sloop commercieel vastgoed	-1.920	-896
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen herclassificatie	-73	0
	763	511
	-1.230	-385
<b>Waardeverandering vastgoedportefeuille</b>	<b>-7.055</b>	<b>461</b>
<b>15.1 <u>Opbrengsten overige activiteiten</u></b>		
bijdrage energiekosten (Energie BV)	489	413
verg. beheerkosten VVE	40	54
verg. adm.kosten huurcontracten	36	64
BTW vooraf trek alg. kosten (pro rata) / onderhoud	272	0
diverse opbrengsten	22	140
doorbelaste kosten nieuwbouw/vastgoedontw.	1.284	629
	<b>2.143</b>	<b>1.300</b>
<b>15.2 <u>Kosten overige activiteiten:</u></b>		
exploitatie WKO's	-390	-357
onderhoudskosten WKO's	-159	-103
loonkosten Nieuwbouw/vastgoedontw.	-1.284	-629
overige kosten	-3	0
	<b>-1.836</b>	<b>-1.089</b>

	<b>2013</b> (x 1.000 €)	<b>2012</b> (x 1.000 €)
16.1 <u>Indirecte kosten leefbaarheid sociaal vastgoed</u>		
doorbelaste indirecte loonkosten leefbaarheid	-470	0
doorbelaste indirecte beheerkosten leefbaarheid	-584	-248
	<b>-1.054</b>	<b>-248</b>
16.2 <u>Directe kosten leefbaarheid sociaal vastgoed</u>		
doorbelaste loonkosten leefbaarheid	-608	-491
directe kosten leefbaarheid	-219	-257
	<b>-827</b>	<b>-748</b>
17.1 <u>Waardeveranderingen van financiële vaste activa, van effecten en van verplichtingen</u>	<b>-74</b>	<b>-1.674</b>
17.2 <u>Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa en van effecten behoren</u>		
rente op te vord. BWS subsidies	11	16
rente certificaten wooninvesteringsfonds	74	72
rente op overige vorderingen	14	6
	<b>99</b>	<b>94</b>
17.3 <u>Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</u>		
rente op uitgezette middelen	366	156
heffingsrente	4	258
rente op overige vorderingen	0	12
	<b>370</b>	<b>426</b>
17.4 <u>Rentelasten en soortgelijke opbrengsten</u>		
rente leningen kredietinstellingen	-7.492	-12.399
disagio WSW	-29	-27
overige rentelasten	-11	0
	<b>-7.532</b>	<b>-12.426</b>
18.1 <u>Belastingresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening (VPB)</u>	<b>0</b>	<b>-636</b>

**Toelichting acute belastingen per 31 december 2013**

			<b>2013</b>
			(x 1.000 €)
<u>Acute belastingen</u>			
Acute belastingen 2013			0
Correctie acute belastingen 2012			0
	per 1-1	per 31-12	
Mutatie latente belastingvordering (GB 024000)	0	0	0
Mutatie latente belastingverplichting (GB 067000)	0	0	0
<b>Belastingen jaarrekening 2013</b>			<b>0</b>
<b>Het belastbare bedrag is als volgt bepaald:</b>			
Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening:			-5.535
<u>Bij:</u>			
Lagere fiscale afschrijvingen		86	
Afschrijvingen op MVA in exploitatie		14.170	
Bijzondere waardeverminderingen			
- totaal van de waardeveranderingen	7.055		
- af: projectkosten	-6		
		7.049	
Niet aftrekbare kosten (heffing CFV)		1.726	
Oortse kosten (aftrekbeperking)		17	
Rente toerekening aan projecten		262	
Disagio fiscale openingsbalans BWS subsidies		4	
		23.314	
<u>Af:</u>			
Fiscale onderhoudsvoorziening		0	
Afwaardering sloopwoningen Venlo-Noord fase 2		-415	
Afwaardering 48 gesloopte woningen Klokkengietersstraat		-2.870	
Lagere fiscale winst verkoop woningen			
- grond Postweg + gemengde projecten	-2.660		
- verkoopverliezen bestaand bezit	-338		
		-2.998	
Vrijval niet gerealiseerde intercompany resultaten		0	
Disagio fiscale openingsbalans leningen		-649	
Hogere fiscale afschrijvingen		0	
Ontvangen herzienings-BTW onbelaste periode (voor 1-1-2008)		0	
Afwaardering naar lagere WOZ t.o.v. openingsbalans 1-1-2008		-54.595	
Vrijval geactiveerde boeterente vervroegde aflossingen in 2012		-307	
		-61.834	
Belastbaar bedrag			<b>-44.055</b>

## Overige toelichtingen

### Bezoldiging van bestuurder en commissarissen

Voor de bezoldiging van de bestuurder van de woningcorporatie kwam in 2013 een bedrag van € 186.205,- ten laste van de woningcorporatie en haar groepsmaatschappijen.

Voor de bezoldiging van de leden van de Raad van Toezicht van de woningcorporatie kwam in 2013 een bedrag van € 58.500,- ten laste van de woningcorporatie en haar groepsmaatschappijen.

De bezoldiging van de bestuurder en de leden van de Raad van Toezicht valt voor Woonwenz binnen de geldende WNT-norm ad € 228.599,- voor topfunctionarissen.

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

	2013
	€
Naam	F. v. Engelen
Periodieke betaalde beloningen (incl. fiscale bijtelling auto van de zaak)	154.300
Vaste kostenvergoedingen	0
Beloningen betaalbaar op termijn	31.905
	<u>186.205</u>
Functie	directeur bestuurder
Duur van het dienstverband	onbepaalde tijd
Omvang dienstverband	36 uur per week

Groei van het salaris is in beginsel afhankelijk van het functioneren van de heer Van Engelen. Uitgangspunt voor de beloning is de Sectorbrede beloningscode bestuurders woningcorporaties. De salariering van de bestuurder past binnen de criteria van de Wet Normering Topinkomens.

De bezoldiging van de leden van de Raad van Toezicht van de woningcorporatie over 2013 is als volgt:

(Alle bedragen zijn in euro's)

Naam	G Göbbels (vrz.)	H v/d Haterd	J v/d Heijden	M Huijsmans	G Leusink	H Janssen
Periodieke betaalde beloningen	13.500	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000
Vaste kostenvergoedingen	0	0	0	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0	0	0
	<u>13.500</u>	<u>9.000</u>	<u>9.000</u>	<u>9.000</u>	<u>9.000</u>	<u>9.000</u>



Per 31 december 2013 was de samenstelling van de Raad van Toezicht van Woonwenz als volgt:

<b>Naam</b>	<b>Functie</b>	<b>Beroep en relevante nevenfunctie(s)</b>	<b>Leeftijd</b>	<b>Benoemd per</b>	<b>Aftredend per</b>
Dhr. G.W.M. Göbbels	voorzitter	directeur/financieel adviseur Auréus Vermogen & Advies	55 jaar	08-03-2004	01-01-2017
Dhr. drs. J.A. v.d. Heijden	lid	voormalig treasurer	69 jaar	01-01-2007	01-01-2015
Dhr. mr. H.J.Q. van de Haterd	secretaris	bedrijfsjurist Océ	54 jaar	20-06-2005	01-01-2014
Mevr. ir. M.A.P. Huijsmans	lid	directeur MH Projects, lid RvC WonenBreborg	36 jaar	01-01-2012	01-01-2016
Mevr. dr. G.L. Leusink MBA	lid	voorzitter Raad van Bestuur Severinus	47 jaar	01-01-2012	01-01-2016
Dhr. H.J.G. Janssen	lid	voormalig wethouder, voorzitter diverse onderwijs commissies	59 jaar	01-01-2013	01-01-2017

# **STICHTING WOONWENZ**

**Jaarrekening 2013**

enkelvoudig

**VIII Balans per 31 december 2013**  
(na resultaatbestemming)

<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>31-12-2013</b> (x 1.000 €)	<b>31-12-2012</b> (x 1.000 €)
1. <u>Materiële vaste activa</u>		
1.1 sociaal vastgoed in exploitatie	323.529	316.191
1.2 vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.721	4.926
1.3 onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.369	3.632
	<b>329.619</b>	<b>324.749</b>
2. <u>Vastgoedbeleggingen</u>		
2.1 commercieel vastgoed in exploitatie	57.934	49.523
2.2 vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	168	5.180
	<b>58.102</b>	<b>54.703</b>
3. <u>Financiële vaste activa</u>		
3.1 te vorderen BWS-subsidies	176	287
3.2 wooninvesteringsfonds	1.674	1.674
3.3 leningen u/g	111	118
3.4 deelnemingen	13.503	13.591
	<b>15.463</b>	<b>15.670</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
4. <u>Voorraden</u>		
4.1 vastgoed bestemd voor verkoop	608	761
4.2 vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	418
	<b>608</b>	<b>1.179</b>
5. <u>Onderhanden projecten</u>	<b>0</b>	<b>222</b>
6. <u>Vorderingen :</u>		
6.1 huurdebiteuren	293	221
6.2 gemeente	644	720
6.3 overige vorderingen	1.023	617
6.4 overlopende activa	1.014	291
6.5 groepsmaatschappijen	90	83
	<b>3.064</b>	<b>1.932</b>
7. <u>Liquide middelen</u>	<b>27.184</b>	<b>19.456</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>434.040</b>	<b>417.911</b>

<b>PASSIVA</b>	<b>31-12-2013</b> (x 1.000 €)	<b>31-12-2012</b> (x 1.000 €)
8. <u>Eigen vermogen</u>		
8.1 eigen vermogen	<b>231.154</b>	<b>217.469</b>
9. <u>Voorzieningen</u>		
9.1 voorziening nieuwbouw- en herontwikkelingsprojecten	9.434	7.874
9.2 voorziening latente belastingverplichting	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>9.434</b>	<b>7.874</b>
10. <u>Langlopende schulden</u>		
10.1 schulden/leningen kredietinstellingen	<b>177.856</b>	<b>171.465</b>
11. <u>Kortlopende schulden</u>		
11.1 schulden aan leveranciers	2.101	2.935
11.2 belastingen en premies sociale verzekeringen	925	2.538
11.3 overige schulden	1.679	1.069
11.4 nog niet gerealiseerde intercompany winsten	746	746
11.5 schulden aan groepsmaatschappijen	4.031	3.571
11.6 overlopende passiva	4.345	5.704
11.7 kortlopend deel van langlopende leningen	<u>1.769</u>	<u>4.540</u>
	<b>15.596</b>	<b>21.103</b>
<b>TOTAAL</b>	<b><u>434.040</u></b>	<b><u>417.911</u></b>

## IX Winst- en verliesrekening 2013

	2013 (x 1.000 €)	2012 (x 1.000 €)
12.1 Huuropbrengsten	43.914	41.916
12.2 Opbrengsten servicecontracten	1.922	1.588
12.3 Lasten servicecontracten	-1.810	-1.474
12.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-5.670	-6.918
12.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	-8.716	-9.912
12.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.401	-3.692
12.7 Afschrijvingen vastgoed in exploitatie	-14.747	-15.054
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>9.492</b>	<b>6.454</b>
13.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.915	8.586
13.2 Toegerekende organisatiekosten verkoop	-707	-264
13.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-7.463	-7.988
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-255</b>	<b>334</b>
14.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.831	1.266
14.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-641	-748
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-6.472</b>	<b>518</b>
15.1 Opbrengsten overige activiteiten	2.071	1.435
15.2 Kosten overige activiteiten	-1.284	-629
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>787</b>	<b>806</b>
16.1 Overige indirecte kosten leefbaarheid	-1.054	-248
16.2 Directe kosten leefbaarheid sociaal vastgoed	-827	-748
	<b>-1.881</b>	<b>-996</b>
17.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa, van effecten en van verplichtingen	-74	-1.674
17.2 Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa en van effecten behoren	99	94
17.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	370	428
17.4 Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.554	-12.489
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-7.159</b>	<b>-13.641</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening</b>	<b>-5.488</b>	<b>-6.525</b>
18.1 Belastingenresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	0	-636
18.2 Resultaat deelnemingen	-47	576
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>-5.535</b>	<b>-6.585</b>
<b>Resultaat toekomstend aan de rechtspersoon</b>	<b>-5.535</b>	<b>-6.585</b>

## **X Waarderingsgrondslagen**

### **Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening**

#### **Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening**

De enkelvoudige jaarrekening van Stichting Woonwenz is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze enkelvoudige jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Deze richtlijn is in 2011 herzien. Stichting Woonwenz past deze herziene Richtlijn vanaf verslagjaar 2012 toe.

Voor de algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening, de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat, alsmede voor de toelichting op de onderscheiden activa en passiva en de resultaten wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niet anders wordt vermeld.

#### **Financiële vaste activa**

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Stichting Woonwenz.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer de vennootschap geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

## XI Toelichting op de Balans

Een overzicht van de materiële vaste activa is hierna opgenomen:

	sociaal vastgoed in exploitatie (x 1.000 €)	vastgoed in ont- wikkeling bestemd voor eigen exploitatie (x 1.000 €)	onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie (x 1.000 €)	totaal (x 1.000 €)
stand per 1 januari 2013				
cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	357.790	16.512	8.527	382.829
corr. cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	0	-3.646	0	-3.646
cumulatieve herwaarderings	69.943	0	0	69.943
corr. cumulatieve waardeveranderingen en afschr.	0	-11.586	0	-11.586
cumulatieve waardeverandering en afschrijvingen	-111.542	3.646	-4.895	-112.791
<b>Boekwaarde per 1 januari 2013</b>	<b>316.191</b>	<b>4.926</b>	<b>3.632</b>	<b>324.749</b>

### Mutaties in 2013

investeringen	3.205	7.263	335	10.803
nainvesteringen	-37	0	0	-37
desinvesteringen	-6.353	-74	-14	-6.441
afschrijvingen	-14.162	0	-584	-14.746
overboekingen investeringen nieuwbouw	14.700	-14.700	0	0
nog te betalen investeringen nieuwbouw	153	0	0	153
overb. overige waardeveranderingen nieuwbouw	-8.340	8.340	0	0
herclassificatie/herkwalificatie	-814	0	0	-814
herwaarderings	18.949	0	0	18.949
overige waardeverminderingen en terugnemings	37	-3.034	0	-2.997
<b>Totaal mutaties 2013</b>	<b>7.338</b>	<b>-2.205</b>	<b>-263</b>	<b>4.870</b>

stand per 31 december 2013				
cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	371.738	5.638	6.766	384.142
cumulatieve herwaarderings	70.186	0	0	70.186
cumulatieve waardeverandering en afschrijvingen	-118.395	-2.917	-3.397	-124.709
<b>Boekwaarde per 31 december 2013</b>	<b>323.529</b>	<b>2.721</b>	<b>3.369</b>	<b>329.619</b>

### De uitgangspunten voor de berekening van de bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed in exploitatie zijn als volgt:

Sociaal vastgoed in exploitatie:

Grond	geen afschrijvingen	restant levensduur
Casco	lineair	restant levensduur
Installaties	lineair	restant levensduur, met min. van 25 jr.
Overig	lineair	restant levensduur, met min. van 25 jr.

- Economische levensduur 50 jaar (restant levensduur minimaal 10 jaar, tenzij sloop/verkoop)
- Huurstijging 2014-2018 3,5% en vanaf 2019 2%, inclusief 0,5% huurharmonisatie.
- Huurderving 1%
- De mutatiegraad is een gewogen gemiddelde per complex over de jaren 2007-2012
- Verhuurdersheffing is ingerekend tot einde levensduur (2012 : ingerekend van 2013-2017)
- De verhuurdersheffing per vhe bedragen € 523.
- Variabele lasten : algemene beheer- en administratiekosten, inclusief salarissen worden aan de hand van de meerjarenbegroting opgenomen.
- De exploitatielasten per vhe bedragen € 970,-- exclusief verhuurdersheffing (2012 : € 1.146,--)
- Stijging variabele lasten 3% per jaar
- Planmatig en niet-planmatig onderhoud wordt aan de hand van de meerjarenbegroting opgenomen. Deze kosten worden jaarlijks per complex bepaald.
- Planmatig en niet-planmatig onderhoud stijging 3% per jaar
- Disconteringsvoet 5,25%
- Als restwaarde wordt opgenomen € 25.000,-- per woning (na aftrek van sloop /verhuiskostenvergoeding) uit de marktvoorraad. De waarde wordt geïndexeerd naar het einde van de verwachte levensduur.
- De indexering bedraagt 3%. De restwaarde van de kernvoorraad is op nihil gesteld.
- Verwachte verkoop van 225 woningen voor de komende vijf jaren volgens de meerjarenbegroting. En deze zijn in de bedrijfswaarde opgenomen tegen de marktwaarde (verkoopprijs minus verkoopkosten). Voor het jaar 2014 zijn 45 woningen ingerekend voor verkoop. Deze hebben een verwachte opbrengstwaarde van € 111.000 per woning in totaal € 4.995.000 (2012 € 113.000 per woning, in totaal € 5.085.000). De boekwaarde is € 38.000 per woning, in totaal € 1.710.000.
- Moment van discontering is medionumerando.

Onder de kernvoorraad wordt verstaan de sociale huurwoningen onder de huurtoeslaggrens. Met de marktvoorraad wordt bedoeld de duurere huurwoningen alsmede de woningen welke worden aangemerkt voor verkoop.

De restant grondwaarde berust op de actuele waarde van de grond verminderd met de te verwachten sloop- en verhuiskosten en geïndexeerd met verwachte prijsstijgingen tot einde levensduur van het complex. Voor de marktvoorraad wordt als restwaarde € 25.000,-- per woning opgenomen. De restant grondwaarde van de kernvoorraad wordt op nihil gesteld.

**Herclassificatie/herkwalificatie**

	2013 x € 1.000	2012 x € 1.000
Saldo herclassificatie commercieel	1.366	916
Saldo herclassificatie sociaal	-814	-514
	<u>552</u>	<u>402</u>
<i>Herclassificatie/herkwalificatie verhuureenheden van sociaal vastgoed in exploitatie naar commercieel vastgoed in exploitatie</i>		
Aantal verhuureenheden	9	6
<i>Herclassificatie/herkwalificatie verhuureenheden van commercieel vastgoed in exploitatie naar sociaal vastgoed in exploitatie</i>		
Aantal verhuureenheden	2	0
Effect op toename herwaarderingsreserve	0	0
Effect op afname herwaarderingsreserve	<u>0</u>	<u>92</u>
	<u>0</u>	<u>92</u>
Effect op overige waardeverminderingen winst-en-verliesrekening		
Effect op overige waardevermeerderingen winst-en-verliesrekening	552	402
	<u>552</u>	<u>402</u>

De huren van deze woningen zijn in 2013 gestegen boven de huurtoeslaggrens en daardoor overgeheveld van sociaal vastgoed commercieel vastgoed.

**2. VASTGOEDBELEGGINGEN**

Een overzicht van de materiële vaste activa is hierna opgenomen:

	commercieel vastgoed in exploitatie (x 1.000 €)	vastgoed in ont- wikkeling bestemd voor eigen exploitatie (x 1.000 €)	totaal (x 1.000 €)
stand per 1 januari 2013			
cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	59.372	6.160	65.532
correctie cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	0	-634	-634
cumulatieve herwaarderingsreserves	-6.733	0	-6.733
cumulatieve waardeverandering en afschrijvingen	-3.116	-980	-4.096
correctie cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	0	634	634
<b>Boekwaarde per 1 januari 2013</b>	<b>49.523</b>	<b>5.180</b>	<b>54.703</b>
<b>Mutaties in 2013</b>			
investeringen	30	4.638	4.668
nainvesteringen	-49		-49
desinvesteringen	-73	0	-73
subsidies	0	-781	-781
overboekingen investeringen nieuwbouw	9.551	-9.551	0
nog te betalen investeringen nieuwbouw	226	0	226
overb. overige waardeveranderingen nieuwbouw	-1.695	1.695	0
overige waardevermeerderingen nieuwbouw	127	0	127
herclassificatie/herkwalificatie	1.365	0	1.365
herwaarderingsreserves	-1.120	0	-1.120
overige waardeverminderingen en terugnemingen	49	-1.013	-964
<b>Totaal mutaties 2013</b>	<b>8.411</b>	<b>-5.012</b>	<b>3.399</b>
stand per 31 december 2013			
cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	71.407	168	71.575
cumulatieve herwaarderingsreserves	-8.904	0	-8.904
cumulatieve waardeverandering en afschrijvingen	-4.569	0	-4.569
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>57.934</b>	<b>168</b>	<b>58.102</b>

De bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed in exploitatie, berekend op basis van de uitgangspunten van het sociaal vastgoed in exploitatie, bedraagt per 31 december 2013 : € 21.224.962,--.



De actuele waarde van commercieel vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake kundige taxateur. Bij de bepaling van de actuele waarde zijn de volgende uitgangspunten en aannames toegepast:

- De waarden zijn bepaald in achtneming van alle feiten en omstandigheden zoals bij de taxateur bekend.
- In aanmerking zijn genomen de huurovereenkomsten zoals deze aan de taxateur zijn verstrekt.
- Een exploitatieperiode van 15 jaar met een exit-yield ter bepaling van de waarde van het object na 15 jaar.
- De disconteringsvoet in het DCF model wordt afgeleid van een risicovrij rendement, met een opslag voor het specifiek risico van vastgoed in het algemeen en een opslag voor vastgoedobjecten waar op de kasstromen betrekking hebben.
- Als basis wordt genomen het 24 maandsgemiddelde van de 10 jaars "Interest Rate Swap" per januari 2014 ca. 2,09%, (2013 ca. 1,7%) verhoogd met:
  - Vastgoed risico-opslag, algemeen ten opzichte van risico-vrij rendement
  - Marktrisico-opslag, specifieke voor de markt van het gebied
  - Object risico-opslag, specifiek voor een object binnen een gebied
- De uitpondwaarde van een complex woningen wordt bepaald door de vrije marktwaarde van de afzonderlijk objecten peildatum bij elkaar op te tellen. De uitpondwaarde in het DCF model wijkt af. In het DCF model wordt uitgegaan van de gerealiseerde huur en met verkoop op termijn. De uitpondwaarde die aldus tot stand komt geeft aan wat de opbrengst zou zijn indien onder gestand doening van huurcontracten de individuele objecten bij einde huur successievelijk verkocht worden.
- De uitpondwaarde van commerciële ruimtes is bepaald via de DCF methode, met de bestaande huurovereenkomsten als uitgangspunt.
- Bij uitponen wordt rekening gehouden met:
  - Splitsingskosten
  - Mutatiegraad. Voor Stichting Woonwenz algemeen geldt een mutatiegraad van 7,5% in 2012 (5,6% in 2011), landelijk 2011 7,9% (bron: jaarverslag Woonwenz 2012).
  - Leegstandskosten tussen mutatie en einde huur.
- De kosten van exploitatie. Daartoe wordt als uitgangspunt genomen de meerjarige onderhoudspercentages die volgen uit de jaarrekening van Woonwenz. De planmatige en niet-planmatige exploitatiekosten minus de mutatiekosten gedeeld door de huuromzet. De waarde bedraagt voor 2012: 20,9% (bron: jaarverslag Woonwenz 2012), 2011: 24,9%. Deze percentages zijn verder gecontroleerd met externe marktgegevens via FGH bank.

De waardebepaling wordt afgeleid van courante prijzen op een actieve markt (indien aanwezig) voor gelijksoortige onroerende zaken op dezelfde locatie en in dezelfde staat. Indien geen courante prijzen voorhanden zijn, komen de volgende bronnen voor een goede benadering in aanmerking:

- Courante prijzen op een actieve markt met een afwijkende aard, staat of locatie
- Recente prijzen op een minder actieve markt
- Contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen, ondersteund door extern bewijsmateriaal ten aanzien van huurprijzen, de te gebruiken disconteringsvoet en de mate van onzekerheid.

Voor alle benaderingen geldt dat aanpassingen in de waarde moeten worden verdisconteerd ter neutralisatie van de geconstateerde afwijkingen.

31-12-2013  
(x 1.000 €)

31-12-2012  
(x 1.000 €)

### 3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Een overzicht van de financiële vaste activa is hierna opgenomen:

#### 3.1 Te vorderen bws subsidies

Boekwaarde per 1 januari	287	410
<i>Mutaties:</i>		
bij: rentetoevoeging	11	16
af: ontvangen bijdragen	-122	-139
totaal mutaties	<u>-111</u>	<u>-123</u>
Boekwaarde per 31 december		
<b>Te vorderen BWS-subsidie</b>	<b><u>176</u></b>	<b><u>287</u></b>

#### 3.2 Wooninvesteringsfonds

saldo per 1 jan.	1.674	3.276
bijschrijving niet uitgekeerde rente	74	72
aflossingen door het fonds	0	0
afwaardering WIF	-74	-1.674
Boekwaarde per 31 december	<b><u>1.674</u></b>	<b><u>1.674</u></b>

In 2012 heeft Woonwenz haar certificaten met 50% afgewaardeerd naar een waarde van € 1.674.293,- (50% van de nominale waarde van € 3.348.587,- inclusief opgelopen rente). Ten tijde van het samenstellen van de jaarrekening 2013 heeft Woonwenz geen andere inzichten verkregen wat zou kunnen leiden tot een heroverweging van de afwaardering uit 2012. Uit voorzichtigheidsprincipe is voor de niet uitgekeerde rente over 2013 ad € 74.143,- een extra voorziening gevormd.

#### 3.3 Leningen u/g

Het betreft de volgende categorieën leningen:

verstrekke lening VVE Appelbesstraat	118	125
aflossingen per ultimo jaar	-7	-7
Totaal boekwaarde leningen u/g	<b><u>111</u></b>	<b><u>118</u></b>

Het betreft de lening aan de VVE Appelbesstraat met een rentepercentage van 5% en met een looptijd van 2011 tot 2025. De aflossingsverplichting 2014 is € 6.974,-, de aflossingsverplichting tussen 1 en 5 jaar is € 40.463,-, de aflossingsverplichting langer dan 5 jaar is € 63.571,-.

#### 3.4 Deelnemingen

Een overzicht van de financiële vaste activa is hierna opgenomen:

Boekwaarde per 1 januari Woonwenz Holding B.V.	13.590	12.968
resultaat Woonwenz Holding B.V.	-47	576
mutatie eigen vermogen Woonwenz Holding B.V.	-40	46
stelselwijziging	0	0
Boekwaarde per 31 december	<b><u>13.503</u></b>	<b><u>13.590</u></b>

<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>31-12-2013</b>	<b>31-12-2012</b>
	(x 1.000 €)	(x 1.000 €)
<b>4. VOORRADEN</b>		
4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop		
Boekwaarde per 1 januari	761	913
Bij: overboeking "vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop"	143	0
Bij: investeringen	15	539
Af: desinvesteringen	-311	-691
Boekwaarde per 31 december	<u><u>608</u></u>	<u><u>761</u></u>
4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop		
Boekwaarde per 1 januari	418	127
Bij: investeringen	152	291
Af: overboeking "vastgoed bestemd voor verkoop"	-143	0
Af: desinvesteringen	-427	0
Boekwaarde per 31 december	<u><u>0</u></u>	<u><u>418</u></u>
<b>5. ONDERHANDEN PROJECTEN</b>		
<i>Onderhanden projecten in opdracht van derden</i>		
Boekwaarde per 1 januari	222	64
Bij: investeringen	76	145
Bij: verkoopresultaat (o.b.v. percentage gereed)	<u>27</u>	<u>13</u>
	325	222
Totaal gedeclareerde termijnen	-325	0
Boekwaarde per 31 december	<u><u>0</u></u>	<u><u>222</u></u>

#### 6. VORDERINGEN

	<b>31-12-2013</b>		<b>31-12-2012</b>	
	(x 1.000 €)		(x 1.000 €)	
	Totaal	> 91 dagen	Totaal	> 91 dagen
6.1 huurdebiteuren	293	601	221	562
6.2 gemeente	644	644	720	720
6.3 overige vorderingen	1.023	1.023	617	617
6.4 overlopende activa	1.014	0	291	0
6.5 groepsmaatschappijen	<u>90</u>	<u>90</u>	<u>83</u>	<u>83</u>
	<u><b>3.064</b></u>	<u><b>2.358</b></u>	<u><b>1.932</b></u>	<u><b>1.982</b></u>

#### 6.1 Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

huurdebiteuren	894	783
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-601	-562
Boekwaarde per 31 december	<u><u>293</u></u>	<u><u>221</u></u>

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

Boekwaarde per 1 januari	-562	-607
dotatie ten laste van de exploitatie	-195	-160
afgeboekte oninbare posten	<u>156</u>	<u>205</u>
Boekwaarde per 31 december	<u><u>-601</u></u>	<u><u>-562</u></u>

#### 6.2 Gemeente

Het saldo gemeente kan als volgt worden gespecificeerd:

huurder investering project Nedinsco	584	720
overige	<u>60</u>	<u>0</u>
	<u><b>644</b></u>	<u><b>720</b></u>

6.3 Overige vorderingen	<b>31-12-2013</b> (x 1.000 €)	<b>31-12-2012</b> (x 1.000 €)
Het saldo overige vorderingen en overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:		
Provincie Limburg	0	180
omzetbelasting	653	0
doorbelaste kosten nieuwbouwprojecten	230	
verkoop woningen	0	271
overige	140	167
	<b>1.023</b>	<b>617</b>
6.4 <u>Overige overlopende activa</u>		
interest beleggingen	297	147
huurkoopverplichtingen	64	0
doorbelasting onderhoud (nog te verw.)	52	23
voortuitbetaalde kosten	173	0
voortuitbetaalde premie ZKV	168	0
voortuitbetaalde verzekeringspremie	104	0
overige	156	121
	<b>1.014</b>	<b>291</b>
6.5 <u>Groepsmaatschappijen</u>		
Woonwenz Energie B.V.	<b>90</b>	<b>83</b>
7. <u>Liquide middelen</u>		
7.1 kas	4	5
7.2 bank	27.180	19.451
	<b>27.184</b>	<b>19.456</b>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Stichting Woonwenz.

## PASSIVA

### 8. EIGEN VERMOGEN

	31-12-2013 (x 1.000 €)	31-12-2012 (x 1.000 €)
8.1 Saldo per 1 januari	217.469	203.769
jaarresultaat	-5.535	-6.585
rechtstreeks naar het EV via ongerealiseerde herwaarderingsreserve	19.260	20.239
rechtstreeks naar het EV via resultaat deelneming	-40	46
Aandeel van Woonwenz in het eigen vermogen volgens jaarrekening	<u>231.154</u>	<u>217.469</u>

Het aandeel van de rechtspersoon in het eigen vermogen is onder te verdelen in gerealiseerd eigen vermogen en niet-gerealiseerd eigen vermogen. Het verloop van het gerealiseerde eigen vermogen is als volgt:

	31-12-2013 (x 1.000 €)	31-12-2012 (x 1.000 €)
Boekwaarde per 1 januari	80.043	73.665
jaarresultaat	-5.535	-6.585
realisatie door afschrijving	7.139	6.834
realisatie uit hoofde van verkoop	5.577	6.155
realisatie uit hoofde van sloop	73	0
overige mutaties	417	-72
rechtstreeks naar het EV via resultaat deelneming	-40	46
Boekwaarde per 31 december	<u>87.674</u>	<u>80.043</u>

Het verloop van het niet gerealiseerde eigen vermogen is als volgt:

	Herwaarde- deringsreserve sociaal vastgoed in exploitatie	Herwaarde- ringsreserve commercieel vastgoed in exploitatie	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2012	124.886	5.218	130.104
Realisatie door afschrijving	-6.834	0	-6.834
Realisatie uit hoofde van verkoop	-6.038	-117	-6.155
Toename uit hoofde van stijging van de bedrijfswaarde	28.683	0	28.683
Afname uit hoofde van daling van de bedrijfswaarde	-9.263	0	-9.263
Herwaardering	820	0	820
Herclassificaties/herkwalificaties	-91	216	125
Overige mutaties	-606	552	-54
Boekwaarde per 31 december 2012	<u>131.557</u>	<u>5.869</u>	<u>137.426</u>
Boekwaarde per 1 januari 2013	131.557	5.869	137.426
Realisatie door afschrijving	-7.139	0	-7.139
Realisatie uit hoofde van verkoop	-5.577	0	-5.577
Realisatie uit hoofde van sloop	0	-73	-73
Toename uit hoofde van stijging van de bedrijfswaarde	28.556	0	28.556
Afname uit hoofde van daling van de bedrijfswaarde	-9.296	0	-9.296
Overige mutaties	237	-654	-417
Boekwaarde per 31 december 2013	<u>138.338</u>	<u>5.142</u>	<u>143.480</u>

## 9. VOORZIENINGEN

31-12-2013

(x 1.000 €)

31-12-2012

(x 1.000 €)

### 9.1 Voorziening nieuwbouw- en herontwikkelingsprojecten

Het verloop van de post voorziening nieuwbouw- en herontwikkelingsprojecten is als volgt:

Boekwaarde per 1 januari	7.874	10.931
Dotaties/vrijval	5.521	4.681
Onttrekkingen	-3.961	-7.738
Boekwaarde per 31 december	<u>9.434</u>	<u>7.874</u>

De voorziening voor nieuwbouw- en herontwikkelingsprojecten is overwegend langlopend van aard.

## 10. LANGLOPENDE SCHULDEN

### 10.1 Schulden/Leningen Kredietinstellingen

Het verloop van de post schulden/leningen overheid schulden/leningen kredietinstellingen voor leningen van Woonwenz en haar groepsmaatschappijen is als volgt:

#### Leningen kredietinstellingen

Boekwaarde per 1 januari	171.465	156.357
Bij: nieuwe leningen	10.000	51.000
Af: aflossingen	-1.840	-31.352
Af: kortlopend deel van langlopende leningen	-1.769	-4.540
Boekwaarde per 31 december	<u>177.856</u>	<u>171.465</u>

De gemiddelde rentevoet van de leningen ultimo 2013 bedraagt 4,06% (4,19% in 2012). De leningen worden voor 17% annuïtair afgelost en 83% wordt ineens afgelost aan het einde van de looptijd (fixe leningen).

Van het totaal van de langlopende schulden vervalt een bedrag van 1.769.300,- in het volgend boekjaar. Van de totale langlopende schulden heeft € 169.625.000,- een looptijd langer dan 5 jaar. De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2013 € 185.161.000,- en is gebaseerd op de gemiddelde actuele rente ultimo 2012 van 3%. Deze marktwaarde is exclusief twee extendible leningen van nominaal 15.000.000,-; hiervan is de marktwaarde € 11.665.000,-.

De woningstichting heeft zich verplicht de woningcomplexen, waarvan de financiering door het WSW is geborgd, niet zonder toestemming te bezwaren of te vervreemden. Borgstelling van de leningen heeft tot een bedrag van € 178.298.000,- plaatsgevonden door het WSW. Voor de overige leningen (€ 1.327.000,-) staat de gemeente Venlo borg.

## 11. KORTLOPENDE SCHULDEN

schulden aan leveranciers	2.101	2.935
belastingen en premies sociale verzekeringen	925	2.538
overige schulden	1.679	1.069
nog niet gerealiseerde intercompany winsten	746	746
schulden aan groepsmaatschappijen	4.031	3.571
overlopende passiva	4.345	5.704
kortlopend deel van langlopende leningen	1.769	4.540
Totaal kortlopende schulden	<u>15.596</u>	<u>21.103</u>

	31-12-2013 (x 1.000 €)	31-12-2012 (x 1.000 €)
11.1 <u>Schulden aan leveranciers</u> te betalen aan crediteuren per ultimo	<u>2.101</u>	<u>2.738</u>
11.2 <u>Belastingen en premie sociale verzekeringen</u>		
omzetbelasting	0	1.681
vennootschapsbelasting	653	653
loonheffing/soc. lasten	170	204
pensioenpremie	102	197
	<u>925</u>	<u>2.735</u>
11.3 <u>Overige schulden</u>		
te verrekenen servicekosten aan huurders	571	427
te verrekenen bijdragen VVE's	835	371
overige schulden	273	271
	<u>1.679</u>	<u>1.069</u>
11.4 <u>Nog niet gerealiseerde intercompany winsten</u>	<u>746</u>	<u>746</u>
11.5 <u>Schulden aan groepsmaatschappijen</u>		
Woonwenz Holding B.V.	3.932	3.474
Woonwenz Parkeren B.V.	54	26
Maesteyn B.V.	23	71
	<u>4.009</u>	<u>3.571</u>
11.6 <u>Overlopende passiva</u>		
niet vervallen rente	3.282	3.166
nog te betalen kosten opgeleverde projecten	195	1.654
vooritontvangen IHS	0	350
vooritontvangen huur	349	251
reservering vakantiedagen	212	171
waarborgsommen	163	31
controlekosten jaarrekening	30	51
afrekening servicekosten	59	0
overige	55	30
	<u>4.345</u>	<u>5.704</u>
11.7 <u>Kortlopend deel van langlopende leningen</u> af te lossen in volgend boekjaar	<u>1.769</u>	<u>4.540</u>
zie toelichting bij 10.1		

## Transacties met gelieerde ondernemingen

Met de volgende gelieerde ondernemingen zijn onderstaande transacties tot stand gekomen:

- Woonwenz Holding B.V.

Stichting Woonwenz heeft tegen een vergoeding beheeractiviteiten uitgevoerd voor Woonwenz Holding B.V. De totale vergoeding van Woonwenz Holding B.V. aan stichting Woonwenz voor deze beheeractiviteiten over 2013 bedraagt: € 67.000 (2012 € 139.000).

- Maesteyn B.V.

Maesteyn B.V. heeft 651 woningen en 477 andere eenheden beheerd voor Stichting Woonwenz. De totale beheervergoeding van stichting Woonwenz aan Maesteyn B.V. over 2013 bedraagt: € 363.000 (2012 € 543.000). Woonwenz heeft personeel en andere diensten verleend aan Maesteyn B.V. De activiteiten van Maesteyn B.V. zijn 1 juli 2013 gestopt en overgegaan in Stichting Woonwenz.

- Woonwenz Energie B.V.

Woonwenz heeft 8 WKO installaties verhuurd aan de Energie B.V., die deze WKO-installaties voor haar risico en rekening exploiteert. In 2013 heeft de Woonwenz Energie B.V. aan de stichting Woonwenz € 58.510 (2012 € 51.943) aan huur betaald voor deze WKO-installaties.

- Woonwenz Parkeren B.V.

Woonwenz heeft 205 Parkeerplaatsen verhuurd aan Woonwenz Parkeren B.V., die deze parkeerplaatsen voor haar risico en rekening exploiteert. In 2013 heeft Woonwenz Parkeren B.V. aan de stichting Woonwenz € 49.200 aan huur betaald voor deze parkeerplaatsen (2012 € 49.440).



## XII Toelichting op de Winst- en verliesrekening

	<b>2013</b> (x 1.000 €)	<b>2012</b> (x 1.000 €)
12.1 <u>Huren</u>		
Huuropbrengsten <b>sociaal vastgoed</b>		
Woningen en woongebouwen	41.735	40.253
Af: huurderiving wegens leegstand	<u>-357</u>	<u>-373</u>
subtotaal huuropbrengsten sociaal vastgoed	<b>41.378</b>	<b>39.880</b>
Huuropbrengsten <b>commercieel vastgoed</b>		
Woningen en woongebouwen	2.736	2.300
Af: huurderiving wegens leegstand	<u>-200</u>	<u>-264</u>
subtotaal huuropbrengsten commercieel vastgoed	<b>2.536</b>	<b>2.036</b>
<b>Totaal huuropbrengsten</b>	<b><u>43.914</u></b>	<b><u>41.916</u></b>
12.2 Opbrengsten servicecontracten	1.922	1.588
12.3 Lasten servicecontracten	<u>-1.810</u>	<u>-1.474</u>
	<b><u>112</u></b>	<b><u>114</u></b>
12.4 <u>Lasten verhuur- en beheeractiviteiten</u>		
Woonwenz heeft gekozen voor de <b>functionele indeling</b> van de Winst en Verliesrekening die hierna wordt uitgewerkt en waarbij een splitsing wordt gemaakt naar de kosten van verhuur, verkoop, leefbaarheid en overig.		
Allereerst wordt een overzicht gegeven volgens de <b>categoriale</b> indeling op onderstaande posten:		
<b>Lonen en salarissen</b>	-4.496	-4.529
Sociale lasten	-605	-604
Pensioenlasten	<u>-915</u>	<u>-869</u>
	-6.016	-6.002
Af: doorbelasting naar Nieuwbouw	406	629
Af: doorbelasting naar Verkoop	158	187
Af: doorbelasting naar Leefbaarheid	<u>608</u>	<u>491</u>
	-4.844	-4.695
<b>Indirecte lonen en salarissen</b>		
Af: doorbelasting naar Nieuwbouw	416	0
Af: doorbelasting naar Verkoop	122	0
Af: doorbelasting naar Leefbaarheid	<u>470</u>	<u>0</u>
<b>Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten verhuur en beheeractiviteiten:</b>	<b><u>-3.836</u></b>	<b><u>-4.695</u></b>
<b>Indirecte beheerkosten:</b>		
Algemene beheers- en administratiekosten:		
Automatiseringskosten	-537	-458
Bestuurs- en toezichtskosten	-117	-84
Huisvestingskosten	-410	-221
PR/Communicatiekosten	-229	-250
Overige personeelskosten		-597
- uitzendkrachten (incl. ingeleend personeel)	-421	0
- extra beveiliging kantoor	-276	0
- overige kosten	<u>-352</u>	<u>0</u>
	-1.049	0
Algemene kosten :		
- controle jaarrekening	-46	-123
- fiscaal advies	-53	-84
- contributie Aedes	-70	-72
- wijziginge energielabel / actie BeterPeter	-52	0
- overige kosten	<u>-469</u>	<u>-640</u>
	-690	-919
<b>Subtotaal beheerskosten</b>	<b><u>-3.032</u></b>	<b><u>-2.529</u></b>
Af: doorbelasting naar Nieuwbouw	462	
Af: doorbelasting naar Verkoop	152	58
Af: doorbelasting naar Leefbaarheid	<u>584</u>	<u>248</u>
<b>Totale indirecte beheerkosten van verhuur en beheeractiviteiten:</b>	<b><u>-1.834</u></b>	<b><u>-2.223</u></b>
<b>Totale lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>	<b><u>-5.670</u></b>	<b><u>-6.918</u></b>

	2013	2012
Gedurende het boekjaar had Stichting Woonwenz gemiddeld 85 werknemers in dienst (2012: 87). Het aantal is uitgedrukt in FTE's op full-time basis en afgerond in hele cijfers. De indeling per 31 december is als volgt:		
bestuurder	1	1
bestuursdienst	11	11
control	2	2
strategie en innovatie	1	1
dienst nieuwbouw	8	9
dienst beheer	20	20
dienst wonen	34	34
dienst financiën	8	9
	<b>85</b>	<b>87</b>

	2013 (x 1.000 €)	2012 (x 1.000 €)
<b>12.5 Lasten onderhoudsactiviteiten</b>		
<u>Planmatig onderhoud sociaal vastgoed:</u>		
- casco onderhoud	-1.433	-2.076
- installatie onderhoud	-1.539	-1.616
- geriefsverbetering en periodiek onderhoud	-1.418	-1.322
- periodiek onderhoud	-1.268	-1.298
	<b>-5.658</b>	<b>-6.312</b>
<u>Niet planmatig onderhoud sociaal vastgoed:</u>		
- klachten-onderhoud	-1.944	-2.245
- mutatie-onderhoud	-841	-1.119
- diverse dagelijks onderhoud	-52	-75
	<b>-2.837</b>	<b>-3.439</b>
<u>Planmatig onderhoud commercieel vastgoed:</u>		
- casco onderhoud	-24	-39
- installatie onderhoud	-26	-30
- geriefverbeteringen	-24	0
- periodiek onderhoud	-21	-14
	<b>-95</b>	<b>-83</b>
<u>Niet planmatig onderhoud commercieel vastgoed:</u>		
- klachten-onderhoud	-77	-35
- mutatie-onderhoud	-25	-23
- diverse dagelijks onderhoud	-24	-20
	<b>-126</b>	<b>-78</b>
	<b>-8.716</b>	<b>-9.912</b>
<b>12.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>		
onroerendzaak belasting/waterschapslasten	-1.934	-1.758
premie verzekeringen	-155	-181
dotatie dubieuze debiteuren	-195	-160
Beheervergoeding Maesteyn	-363	-520
bijdrageheffing saneringssteun	-1.726	-129
verhuurdersheffing	-117	0
exploitatiekosten Domani	-115	-105
bijdrage aan VVE's	-752	-835
overige	-44	-4
	<b>-5.401</b>	<b>-3.692</b>
<b>12.7 Afschrijvingen op vastgoed in exploitatie</b>		
onroer. en roer. zaken in expl. sociaal vastgoed	-14.163	-14.361
onr. en roerende zaken ten dienst van de exploitatie	-584	-693
	<b>-14.747</b>	<b>-15.054</b>

	2013 (x 1.000 €)	2012 (x 1.000 €)
<b>13.1 <u>Verkoop onroerende goederen</u></b>		
ontvangen uit reguliere verkoop huurwoningen (sociaal)	6.718	7.669
ontvangen uit reguliere verkoop huurwoningen (commercieel)	0	254
ontvangen uit verkoop nieuwbouwwoningen	1.126	663
ontvangen uit verkoop grondposities	71	0
	<b>7.915</b>	<b>8.586</b>
<b>13.2 <u>Toegerekende organisatiekosten verkoop</u></b>		
doorbelaste directe loonkosten afdeling verkoop	-158	-187
doorbelaste indirecte loonkosten afdeling verkoop	-122	0
doorbelaste indirecte kosten afdeling verkoop	-151	-58
directe kosten afdeling verkoop	-276	-19
	<b>-707</b>	<b>-264</b>
<b>13.3 <u>Boekwaarde verkocht vastgoed</u></b>		
bedrijfswaarde reguliere verkoop	-6.353	-7.063
marktwaarde verkopen commercieel vastgoed	0	-235
stichtingskosten verkochte nieuwbouwwoningen	-1.036	-690
boekwaarde verkochte grondposities	-74	0
	<b>-7.463</b>	<b>-7.988</b>
<b>14.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	-5.521	-4.278
Overige waardeveranderingen sociaal vastgoed	-310	5.544
	-5.831	1.266
<b>14.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	-1.120	-748
Sloop commercieel vastgoed	-73	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen herclassificatie	552	0
	-641	-748
<b>Waardeverandering vastgoedportefeuille</b>	<b>-6.472</b>	<b>518</b>
<b>15.1 <u>Opbrengsten overige activiteiten:</u></b>		
doorbelaste kosten Maesteyn	305	457
doorbelaste kosten Energie B.V.	59	52
beheervergoeding Woonwenz Holding B.V.	67	64
verg. beheerkosten VVE	40	54
verg. adm.kosten huurcontracten	36	37
BTW vooraf trek alg. kosten (pro rata) / onderhoud	272	123
diverse opbrengsten	8	19
doorbelaste kosten nieuwbouw/vastgoedontw.	1.284	629
	<b>2.071</b>	<b>1.435</b>
<b>15.2 <u>Kosten overige activiteiten:</u></b>		
doorbelaste kosten nieuwbouw/vastgoedontw.	-1.284	-629
	<b>-1.284</b>	<b>-629</b>
<b>16.1 <u>Indirecte kosten leefbaarheid sociaal vastgoed</u></b>		
doorbelaste indirecte loonkosten leefbaarheid	-470	0
doorbelaste indirecte beheerkosten leefbaarheid	-584	-248
	<b>-1.054</b>	<b>-248</b>
<b>16.2 <u>Directe kosten leefbaarheid sociaal vastgoed</u></b>		
doorbelaste loonkosten leefbaarheid	-608	-491
directe kosten leefbaarheid	-219	-257
	<b>-827</b>	<b>-748</b>
<b>17.1 <u>Waardeveranderingen van financiële vaste activa, van effecten en van verplichtingen</u></b>		
afwaardering WIF	-74	-1.674
	<b>-74</b>	<b>-1.674</b>

	<b>2013</b> (x 1.000 €)	<b>2012</b> (x 1.000 €)
17.2 <u>Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa en van effecten behoren</u>		
rente op te vold. BWS subsidies	11	16
rente certificaten wooninvesteringsfonds	74	72
rente op overige vorderingen	14	6
	<b>99</b>	<b>94</b>
17.3 <u>Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</u>		
rente op uitgezette middelen	366	158
heffingsrente	4	258
rente op overige vorderingen	0	12
	<b>370</b>	<b>428</b>
17.4 <u>Rentelasten en soortgelijke kosten</u>		
rente leningen kredietinstellingen	-7.492	-12.399
disagio WSW	-29	-27
overige rentelasten	-33	-63
	<b>-7.554</b>	<b>-12.489</b>
18.1 Belastingresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	<b>0</b>	<b>-636</b>
18.2 Resultaat deelneming Woonwenz Holding B.V.	<b>-47</b>	<b>576</b>

### **XIII Vaststelling door bestuur en goedkeuring Raad van Toezicht**

Het bestuur van Stichting Woonwenz verklaart dat de middelen in 2013 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn aangewend en dat Stichting Woonwenz in 2013 in overeenstemming met de Aedescode heeft gehandeld.

Venlo, 22 mei 2014

De heer drs. F.C.M. van Engelen  
(directeur/bestuurder)

De jaarrekening 2013 is goedgekeurd door de Raad van Toezicht op 22 mei 2014 te Venlo.

De heer G.W.M. Göbbels  
(voorzitter)

De heer mr. J.P. Zanders  
(lid vanaf 20 maart 2014)

De heer drs. J.A. van der Heijden

Mevrouw dr. G.L. Leusink MBA

De heer H.J.G. Janssen

Mevrouw ir. M.A.P. Huijsmans

## **XIV Overige gegevens**

### **Statutaire regeling winstbestemming**

Bestemming van het resultaat is voorbehouden aan het bestuur (passend binnen wettelijke bepalingen en specifieke regelgeving op grond van het BBSH).

### **Bestemming van het resultaat**

De jaarrekening 2013 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Toezicht gehouden op 22 mei 2014. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

### **Gebeurtenissen na de balansdatum**

Er hebben geen gebeurtenissen na balansdatum plaatsgevonden die vermeldenswaardig zijn.

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de Raad van Toezicht van Stichting Woonwenz

### Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2013 van Stichting Woonwenz te Venlo gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2013 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2013 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

### Verantwoordelijkheid van het bestuur

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

Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die voldoet aan de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid zoals opgenomen in het Controleprotocol WNT van de Beleidsregels toepassing WNT.

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

### Verantwoordelijkheid van de accountant

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

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

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

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

## **Oordeel**

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woonwenz per 31 december 2013 en van het resultaat over 2013 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Beleidsregels toepassing WNT.

Voorts zijn wij van oordeel dat de jaarrekening 2013 in alle van materieel belang zijnde aspecten voldoet aan de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid, zoals opgenomen in het Controleprotocol WNT van de Beleidsregels toepassing WNT.

## **Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen**

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

Eindhoven, 22 mei 2014

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend drs. M.P. Robijns RA



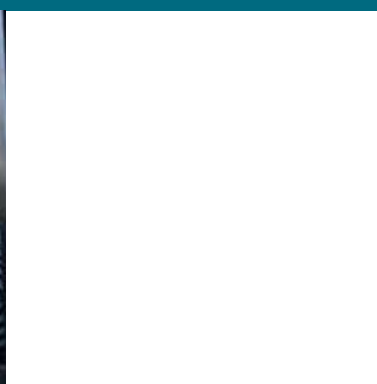


**Woonwenz**  
Molenbossen 618  
5923 AJ Venlo-Blerick

[www.woonwenz.nl](http://www.woonwenz.nl)  
Postbus 337  
5900 AH Venlo

[info@woonwenz.nl](mailto:info@woonwenz.nl)  
t 077 389 3131  
f 077 382 7951

**Openingstijden**  
ma-do 8.00-17.00 uur  
vrij 8.00-12.00 uur



**Fotografie**  
Richard Fieten  
Zebra Fotostudio's  
Peter de Ronde  
Joy Hoogtefotografie



# ernz