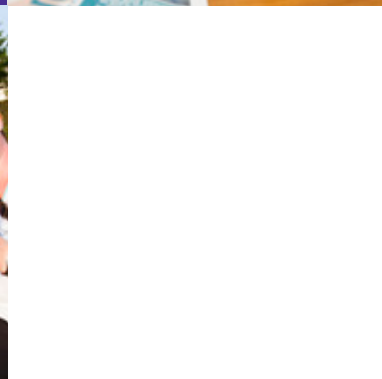
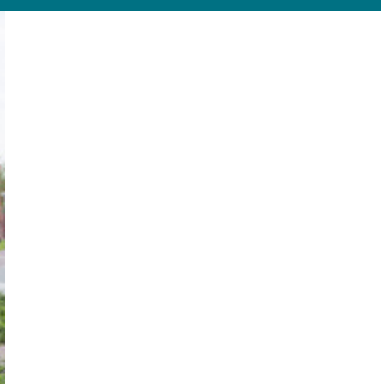




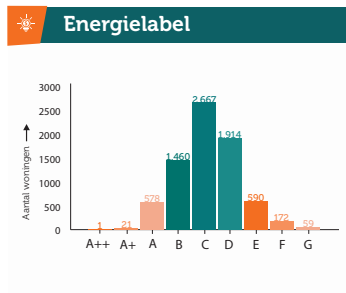
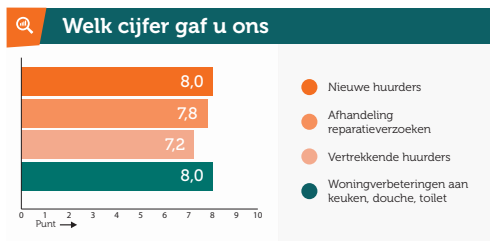
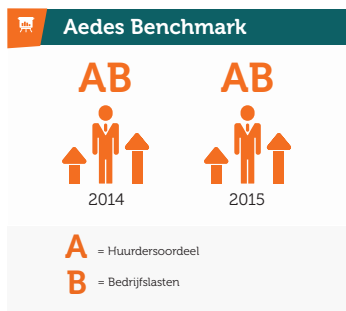
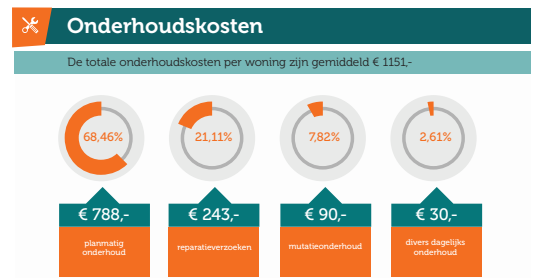
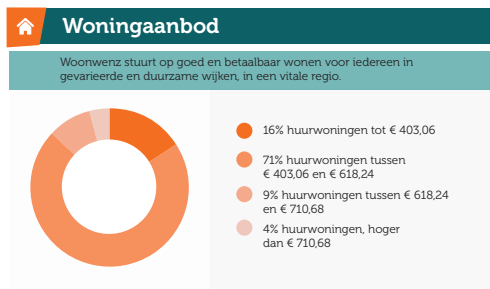
Jaarverslag 2015



woonwenz

woningcorporatie sinds 1907

Samenvatting



woonwenz 2015

woningcorporatie sinds 1907

Woonwenz heeft in 2015 vele huishoudens passende huisvesting kunnen aanbieden. Ook hebben we mooie resultaten geboekt en veel ingezet voor uw woonplezier.

Deze infographic geeft een korte terugblik op 2015 en visualiseert de geboekte resultaten.

Ook in 2016 staan we weer voor u klaar.

Molenbossen 618
5923 AJ Venlo - Blerick

T 077-389 31 31
E info@woonwenz.nl
I www.woonwenz.nl

f woonwenz
t woonwenz1907

Inhoud

Voorwoord	3
1 Missie, identiteit en belangrijke ontwikkelingen 2015	5
2 De klant	9
3 Vastgoed	17
4 Leefbaarheid en gebiedsontwikkeling	25
5 Betrokkenheid van belanghouders bij beleid en beheer	35
6 De organisatie	41
7 Governance	49
8 Financieel beleid	57
9 Verslag Ondernemingsraad	73
10 Verslag Raad van Toezicht	79
11 Overig	89
12 Jaarrekening 2015	93
13 Overige gegevens	155

Voorwoord





2015 stond voor woningcorporaties in het teken van het neerdalen van het stof. Geen grote incidenten in de branche en de blik gericht op het zorgen voor betaalbare huurwoningen voor onze doelgroep. De nieuwe Woningwet is aangenomen door het Parlement en is onze nieuwe werkelijkheid waarbinnen wij ons vak uitoefenen. Wij zijn verheugd dat de nieuwe Woningwet duidelijkheid verschaft en in lijn ligt met hoe wij naar de Volkshuisvesting kijken. Afgelopen jaar hebben wij onze uitvoeringspraktijk onder de aandacht gebracht van de politiek in Den Haag. Na bezoeken van Minister Blok, de voorzitter van de parlementaire enquête, de heer Van Vliet en delegaties van de departementen Financiën, Economische zaken en Binnenlandse Zaken zijn wij en daarmee mede onze branche in een positiever daglicht komen te staan. Ook hebben wij het idee dat we hen stof tot nadenken hebben kunnen geven.

Voor Woonwenz was de fusie met Urbanus een hoogtepunt. Door een uitstekende samenwerking en zorgvuldige voorbereiding zijn we er in geslaagd om deze fusie binnen 1 jaar af te ronden. De positieve sfeer van de druk bezochte huurdersbijeenkomst gaf aan dat ook de huurders achter de fusie staan. Aan ons de uitdaging om dit vertrouwen waar te maken.

2016 wordt een uitdagend jaar.

Door de toename van het aantal statushouders staat de huurmarkt onder druk. Het voorzien van adequate huisvesting voor deze doelgroep maar vooral ook voor onze “reguliere” doelgroep zal extra maatregelen vragen. Gezien onze sterke positie in de markt zien we deze uitdaging met vertrouwen tegemoet.

Naast voorgenoemde aandachtspunten blijven we ook gewoon ons werk doen. Nieuwe projecten in Venlo Noord, de renovatie in Venlo Oost en de plannen voor Blerick zijn een kleine greep hieruit. Dat we dit naar grote tevredenheid van onze huurders doen blijkt uit het feit dat Woonwenz de hoogste score van A in de Aedes benchmark op kwaliteit ook in 2015 heeft kunnen vasthouden. Rest mij alle medewerkers te danken voor hun inzet en de huurders voor het in ons gestelde vertrouwen.

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”. In 2014 hebben wij de missie herijkt in het kader van het te schrijven ondernemingsplan voor de periode 2016-2019. Daarbij is bevonden dat de missie nog actueel en passend is voor de komende periode. De vaststelling van het ondernemingsplan is door de fusie tussen Woonwenz en Woonservice Urbanus verschoven naar 2016.

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. 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 duurzame 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. Eind 2014 heeft de Raad van Toezicht samen met het Managementteam van Woonwenz een inventarisatie gemaakt van de kostbaarheden, “waarop Woonwenz te allen tijde aanspreekbaar is”. Als kostbaarheden zijn gedefinieerd:

Betaalbare kwaliteit

Wij vinden dat iedereen in de regio Venlo recht heeft op een fatsoenlijke (en passende) woonruimte tegen een fatsoenlijke prijs die andere basale levensbehoeften niet wegdrukt.

Betrokken in de wijk

Ons kapitaal zit in vitale wijken met bewoners die wij kennen en die elkaar kennen. Wij zijn thuis in de wijken en de wijken zijn een echt thuis voor bewoners. In de wijken is Woonwenz zichtbaar, aanspreekbaar en betrokken.

Maatschappelijk gelegitimeerd

Wij zijn een maatschappelijke organisatie, transparant en het in de regio Venlo verkregen vertrouwen waard. We staan in continue verbinding met onze omgeving en zijn aanspreekbaar op onze maatschappelijke taken.

Financieel in de kopgroep

Woonwenz is financieel autonoom, niet als doel op zichzelf maar als middel om eigen beleidskeuzes te kunnen blijven maken en de investeringen te kunnen blijven doen die Woonwenz vanuit haar maatschappelijke taak wenselijk acht.

Duurzame organisatie

Wij zijn een team van betrokken en maatschappelijk gedreven professionals, dat meebeweegt met veranderingen in markt en maatschappij. Betrouwbaar en deskundig voor elke klant en voldoende toegerust om onze maatschappelijke verantwoordelijkheid waar te maken.

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 2015

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

Wetgeving

De parlementaire enquête heeft de aandacht gevestigd op een aantal weeffouten in het systeem van de sociale volkshuisvesting. In de novelle heeft dat geleid tot meer en strengere maatregelen; corporaties dienen zich te beperken tot hun kerntaak. Al hun handelen dient daar een rechtstreeks verband mee te hebben.

Begin 2015 is duidelijk geworden dat de novelle wetgeving wordt. Per 1 juli 2015 is De Woningwet van kracht.

zelingen

Woningcorporaties moeten weer dienstbaar worden aan het publiek belang in hun werkgebied. Dat betekent terug naar hun taak: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen. Woningcorporaties komen onder directe aansturing van gemeenten. Gemeenten met meer dan honderdduizend inwoners krijgen extra bevoegdheden. De schaal van een woningcorporatie moet in overeenstemming zijn met de schaal van de regionale woningmarkt en met de maatschappelijke kerntaak.

De tweede helft van 2015 heeft in het teken gestaan om de organisatie zodanig in te richten dat Woonwenz voldoet aan de nieuwe wet- en regelgeving.

Fusie

De fusie met Woonservice Urbanus was een hoogtepunt in 2015. Door een uitstekende samenwerking en zorgvuldige voorbereiding zijn we er in geslaagd om deze fusie binnen 1 jaar af te ronden. De positieve sfeer van de druk bezochte huurdersbijeenkomst gaf aan dat ook de huurders achter de fusie staan. Aan ons is de uitdaging om dit vertrouwen waar te maken.

Woonwenz heeft ervoor gekozen om de fusie samen met de huurders te vieren. Alle medewerkers van de fusierende Venlose woningcorporaties Woonwenz en Woonservice Urbanus, zijn in groepjes de wijken in gegaan om al onze 8.500 huurders huis-aan-huis te bezoeken. Iedereen heeft tijdens dit bezoek persoonlijk een geschenkje overhandigd gekregen.

Statushouders

Door de toename van het aantal statushouders staat de huurmarkt onder druk. Het voorzien van adequate huisvesting voor deze doelgroep maar vooral ook voor onze “reguliere” doelgroep zal extra maatregelen vragen. Van belang is om dit vraagstuk proactief op te pakken. Woonwenz is samen met collega corporaties, gemeenten en de provincie Limburg in gesprek om te kijken naar de best passende oplossing. We zien deze uitdaging met vertrouwen tegemoet.

Nieuw ondernemingsplan

In 2014 is een plan van aanpak vastgesteld om te komen tot een nieuw ondernemingsplan voor de periode 2016-2019. Belangrijk uitgangspunt is de participatie van de medewerkers bij de totstandkoming van het ondernemingsplan. De kaders zijn vastgelegd in een kaderbrief waarin de kostbaarheden als vermeld onder hoofdstuk 1.1 van dit jaarverslag zijn verwerkt. Door de fusie met Woonservice Urbanus is de vaststelling van het ondernemingsplan uitgesteld tot medio 2016. Door het uitstellen van het ondernemingsplan was de mogelijkheid daar om ook de medewerkers van Woonservice Urbanus te laten participeren in de totstandkoming van het ondernemingsplan.

Woonwenz heeft zich in 2015 laten visiteren. Uit de visitatie kwam naar voren dat Woonwenz de stakeholders onvoldoende betrekt bij het opstellen van het beleid. Daarop heeft Woonwenz eind 2015 besloten om het concept ondernemingsplan voor te leggen aan de stakeholders. Tijdens de stakeholdersbijeenkomst, die gehouden wordt begin 2016, hoopt Woonwenz input te ontvangen die zij kan gebruiken bij het verankeren van de doelstellingen in het ondernemingsplan 2016-2019.

De klant



2

Als woningcorporatie zijn we pas tevreden als onze klanten dit ook zijn. Klantgerichtheid is een van onze kernwaarden en in ons doen en laten nemen we onze klant als uitgangspunt. Hoewel onze klanten erg divers zijn in culturele opvattingen en sociaaleconomische positie, blijft onze kerntaak het bieden van goede huisvesting aan mensen die daartoe op eigen kracht niet in staat zijn.

In de Ondernemingsplanperiode 2012-2015, 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.

De klant

10

2.1 Verhuur woningen

Voor het toewijzen van woningen maken wij gebruik van Thuis in Limburg. Op de website van Thuis in Limburg vindt onze huurder het aanbod van alle woningen van de aangesloten woningcorporaties in Limburg. Dit biedt de huurder een brede keuze omdat de aangesloten corporaties een groot gedeelte van het Limburgse corporatiebezit vertegenwoordigen. De verwachting is dat meerdere corporaties nog zullen volgen. Een groot voordeel, naast het brede aanbod, is dat een huurder zich maar één keer hoeft in te schrijven.

Betaalbare woningvoorraad

Eind 2015 hadden wij 7.199 sociale huurwoningen, waarvan 6.523 betaalbare woningen. In Tabel 1 is een overzicht van het aantal woningen naar huurprijs uiteengezet.

Woningen naar huurprijs*	31-12-2015	31-12-2014
Goedkoop (< € 403,06)	1.113	978
Middelduur (€ 403,06 - € 618,24)	5.410	5.546
Duur (€ 618,24 - € 710,68)	676	778
Sociale woningvoorraad	7.199	7.302
Geliberaliseerd (> € 710,68)	310	313
Woningen uit exploitatie genomen (huurprijs € 0)	92	127
Totale woningvoorraad	7.601	7.742

* De hier gehanteerde huurprijsgrenzen zijn overgenomen uit het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) en gelden per 1 januari 2015

Tabel 1

In 2015 werd 99% van de vrijkomende niet geliberaliseerde huurwoningen verhuurd aan huishoudens met een inkomen tot € 34.911 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 € 34.911	571
Meer dan € 34.911	8
Totaal	579

Tabel 2

Nieuwe huurcontracten via intermediaire verhuurders zijn hierbij buiten beschouwing gelaten.

In 2015 zijn in totaal 598 woningen verhuurd, waarvan 10 nieuwbouw- en transformatiewoningen. Het reguliere mutatiecijfer bedraagt 7,98% en is lager dan in 2014 (8,48%). Het aantal verhuringen is af te lezen in Tabel 3.

Verhuur woningen 2015	Totaal
Nieuwbouw/transformatie	10
Bestaande bouw	588
Totaal	598

Tabel 3

Huurverhoging 2015

Ondanks de mogelijkheid om aan de hand van het inkomen een inkomensafhankelijke huurverhoging in te stellen, heeft Woonwenz er voor gekozen om voor alle huishoudens met een inkomen over 2013 van minder dan of gelijk aan € 43.786, met enkel het inflatiepercentage van 1% te verhogen. Voor huishoudens met een inkomen over 2013 van meer dan € 43.786 bedroeg de huurverhoging 5% (inflatie + 4%). Voor woningen in de marktgerichte verhuur bedroeg de huurverhoging 1%. De verdeling van de huurverhoging over de woningen is uiteengezet in Tabel 4.

Percentage huurverhoging per 01-07-2015	Woningen sociale	Woningen marktgerichte verhuur	Totaal aantal woningen
≤ 1,0%	6.579	281	6.860
1,01% - 2,5%	20	0	20
2,51% - 3,0%	3	0	3
> 3,01%	411	1	412
Totaal	7.013	282	7.295

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 uitkomt bij het toepassen van de huurverhoging is de huurverhoging afgetoet op deze grens.

In 2015 kwamen 29 bezwaarschriften binnen tegen de huurverhoging. Na behandeling zijn 28 bezwaarschriften ingetrokken en 1 bezwaarschrift werd voorgelegd aan de Huurcommissie. De huurder is door de huurcommissie in het ongelijk gesteld.

Overige verhuurcijfers

Eind 2015 bedroeg de gemiddelde huur, als percentage van de maximaal redelijke huur 71,2%. Absoluut gezien ligt de gemiddelde maandhuur per woning in 2015 (€ 515) hoger dan het landelijk niveau van 2014 (€ 497).

De huurachterstand is in 2015 toegenomen ten opzichte van 2014, maar blijft lager dan het landelijk gemiddelde van 2014. In 2015 is het aantal ontruimingen lager dan de jaren daarvoor, waarbij in 4 gevallen er is ontruimd vanwege huurachterstanden. De daling komt doordat er in 2015 geen ontruiming is geweest met betrekking tot leefbaarheidsproblemen.

Er was in 2015 ook enige structurele leegstand door gebrek aan vraag. Dit is te herleiden uit de huurderiving aangaande marktomstandigheden. Deze is in 2015 toegenomen ten opzichte van 2014. Als we de huurderiving op totaal niveau bekijken (marktomstandigheden en projectleegstand) kunnen we concluderen dat de huurderiving is toegenomen ten opzichte van 2014. Een overzicht van alle overige verhuurcijfers, voor een deel met een landelijke vergelijking, is af te lezen in Tabel 5.

De klant

12

Corporatie in Perspectief	2015	2014	landelijk 2014*
Huur in relatie tot de maximaal redelijke huur	71,2%	67,7%	70,1%
Gemiddelde maandhuur per huurwoning	€ 515	€ 498	€ 497
Mutatiegraad	8,2%	8,5%	8,1%
Huurachterstand in relatie tot de jaarhuur	0,8%	0,7%	1,1%
Huurderving in % van de jaarhuur a.g.v. marktomstandigheden	1,6%	1,4%	0,9%
Huurderving in % van de jaarhuur a.g.v. projectleegstand	0,7%	0,7%	0,5%
Overige kengetallen verhuur	2015	2014	
Vordering vertrokken huurders	€ 465.000	€ 661.000	
Dotatie dubieuze debiteuren	€ 191.000	€ 271.000	
Aanzegging tot ontruiming	21	17	
Ontruiming	4	10	

* Kengetallen afkomstig uit rapportage “Corporaties in perspectief 2014” van Corporatie Benchmark Centrum

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 ook overige woonlastencomponenten zijn 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 naast de huurprijs, het energieverbruik, de servicekosten en de kosten van huurdersonderhoud door ons beïnvloedbaar. Met name op deze terreinen voerden wij het afgelopen jaar een voor huurders prijsdrukkend beleid.

Reduceren servicekosten

Reduceren van servicekosten en de daarmee gepaard gaande administratieve lastenverlichting is al jaren een aandachtspunt. Servicekosten die niet of moeilijk zijn te herleiden tot individuele gebruikers en servicekosten

van financieel beperkte omvang, brengen wij onder in de algemene bedrijfskosten.

Reduceren energieverbruik

Energiebesparing in de gebouwde omgeving blijft de komende jaren van groot belang. 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 van huurder”, hier gaan wij de komende jaren huurders actief over adviseren. Daarnaast passen wij in voorkomende gevallen warmteterugwinning of zonlichtenergie toe. Wij focussen ons voor de periode 2012-2015 op het continueren van verbetering van woningisolatie en het optimaliseren van installaties. Het huidige resterende aantal van 172 “F-labels” en 59 “G-labels” zullen wij zo veel als mogelijk opheffen.

In paragraaf 3.6 wordt het gebruik van duurzame energiemaatregelen nader toegelicht.

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 en het opheffen van verstoppingen van binnen- en buitenriolering. Een overzicht van het klein huurdersonderhoud dat Woonwenz voor haar rekening heeft genomen is opgenomen in Tabel 6.

Klein huurdersonderhoud	2015	2014
Aantal reparaties klein huurdersonderhoud	2.246	1.952
Kosten klein huurdersonderhoud	€ 234.562	€ 171.867

Tabel 6

2.3 Wonen, welzijn en zorg

In 2014 is het beleid ten aanzien van zorgvastgoed van Woonwenz vastgesteld: Woonwenz richt zich op verzorgd en geschikt wonen. Intramuraal wonen wordt overgelaten aan anderen, waarbij lopende afspraken worden gerespecteerd. Ten aanzien van de te verwachten golf aan woningaanpassingen, gelet op het feit dat ouderen steeds langer thuis (moeten) blijven wonen, is besloten dat wordt uitgegaan van vigerende Programma van Eisen. Specifieke zaken worden in dat geval door de huurder zelf aangebracht. Met dit uitgangspunt zijn gesprekken met zorginstanties, Dorpsraden en/of individuele huurders gevoerd.

Veel zorgorganisaties hebben inmiddels stappen gezet in het scheiden van wonen en zorg, ontwikkelen nieuwe vormen van verzorgd wonen en doen ervaring op met de veranderende wereld van scheiding van wonen en zorg. Toch zijn er nog veel vragen, worden knelpunten

gesignaleerd en is op verschillende thema's verdieping gewenst. In die zin was 2015 ook een jaar van voorzichtig zoeken naar een nieuwe werkelijkheid. De houding van Woonwenz in deze is open en meedenkend, echter zonder dat we hierin een voortrekkers rol wensen te vervullen of onverantwoorde risico's nemen.

Ook de gemeente Venlo is pro-actief in de implementatie van de Wet maat-schappelijke ondersteuning (Wmo), de stelselherziening in de jeugdzorg, de Participatiewet in 2015 en extramuraal begeleiding van burgers met een beperking. De gedachte achter de overheveling van taken is dat gemeenten maatwerk kunnen leveren en versnippering kunnen tegengaan omdat zij als overheids-laag het dichtst bij de burger staan. Een van de vormen waarmee men dit tracht te realiseren, zijn de sociale wijkteams. In deze sociale (wijk)teams zijn professionals uit verschillende organisaties en disciplines bijeengebracht die voor een integrale aanpak van sociale problematiek moeten zorgen: één gezin, één plan, één regisseur. Ook Woonwenz participeert in deze sociale wijkteams, zie hoofdstuk 4.

Woonwenz heeft jaren geleden al geanticipeerd op de kanteling in de zorg. Zo heeft de aanpak in de wijken Venlo-Noord en Venlo-Oost, gebaseerd op het door Woonwenz geïnitieerde project VenloDroom, als voorbeeld gediend voor optimalisatie van bewonersparticipatie en samenwerking tussen partners. Afgelopen jaren zijn daar tot tevredenheid van iedereen grote stappen in gezet. Daarmee werd vooruitgelopen op de Wmo.

De klant

14

Specifieke doelgroepen

In totaal exploiteren wij 306 permanente woongelegenheden voor bijzondere aandachtsgroepen. 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
Met GGZ	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
De Zorggroep	Begeleid wonen voor senioren	42
Proteion	Huisvesting dementerende ouderen	5
	Totaal	306

Tabel 7

Ook helpen we partnerinstellingen aan huisvesting om tijdelijk begeleid wonen te faciliteren, met als doel om uiteindelijk zelfstandig te wonen. In 2015 hebben we vijftien personen geholpen, die een begeleidingstraject hebben afgerond. Een overzicht van het aantal personen dat in 2015 via een begeleid wonen traject of op verzoek van een partnerinstelling (of op verzoek van Woonwenz) is gehuisvest, is weergegeven in Tabel 8.

Partnerinstelling	Omschrijving project	Aantal personen
Stichting Wel.kom	Wonen op Proef	8
Vrouwenopvang	Huisvesting bewoners Blijf	6
Stichting Dichterbij	Huisvesting bewoners Dichterbij	0
Stichting Exodus	Huisvesting bewoners Exodus	3
Met GGZ	Huisvesting bewoners Met GGZ	3
Leger des Heils	Doorstroming Domus	3
Leger des Heils	Housing First	10
De Sluis	Huren op Proef	1
Moveoo	Wonen op Proef	7
De Rooyse Wissel	Wonen op Proef	1
	Totaal	42

Tabel 8

Ten slotte hebben we 88 statushouders gehuisvest in 2015.

2.4 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 9 geeft de tevredenheid van onze klanten weer, afgezet tegen de landelijke score. In 2015 was de gemiddelde score van de tevredenheid een 7,8.

Klanttevredenheid	Woonwenz 2015	Landelijk gemiddelde 2015	Grootstedelijk gemiddelde 2015	Woonwenz 2014
Nieuwe huurders	8.0	7.3	7.2	8.0
Vertrokken huurders	7.2	7.1	7.0	7.6
Afhandeling reparatieverzoeken	7.8	7.3	7.3	7.8
Geriefsverbeteringen	8.0	n.b.	n.b.	8.1

Tabel 9

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 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. Ook de komende jaren zullen wij, deze koers voortzetten.

Vastgoed

18

3.1 Vastgoedportefeuille

Woonwenz had per 31 december 2015 in totaal 7.601 woningen en 1.913 overige verhuureenheden in duurzaam beheer. Een onderverdeling naar type verhuureenheden is afgebeeld in Tabel 10.

Aantal verhuureenheden	31-12-2015	31-12-2014
Woningen		
Grondgebonden woningen	3.222	3.314
Etagewoningen	4.145	4.203
HAT-woningen en kamers	234	225
Totaal Woningen	7.601	7.742
Overige verhuureenheden		
Standplaatsen voor woonwagens	31	33
Woonwagens	4	5
Winkels en kantoren	112	111
Garages en parkeerplaatsen	1306	1.268
Overigen	460	452
Totaal overige verhuureenheden	1.913	1.869
Totaal	9.514	9.611

Tabel 10

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

- 26 woonwagenstandplaatsen en 25 parkeerplaatsen zijn eigendom van de gemeente Venlo
- Het economisch eigendom van 16 woningen, 33 winkels, 6 kantoren, 1 overige verhuureenheid en 11 antenneopstelplaatsen is in handen van Woonwenz Holding B.V.

Uit Tabel 11 is af te lezen dat wij in 2015, 49 woningen en 6 overige verhuureenheden (6 garages) hebben verkocht. Hier tegenover staat dat wij 10 nieuwbouwwoningen, 9

kamers, 46 parkeerplaatsen en 10 overige verhuureenheden aan ons bezit hebben kunnen toevoegen. Er zijn 111 woningen en 1 overige verhuureenheden gesloopt. Per saldo is ons bezit in 2015 met 141 woningen afgenomen en met 44 overige eenheden toegenomen.

Mutaties 2015	Woningen	Overige verhuureenheden	Totaal
Beginstand	7.742	1.869	9.611
Nieuwbouw	+ 10	+ 56	+ 66
Transformatie	9	0	+ 9
Verkoop	-49	- 6	- 55
Herstructurering	-111	- 1	- 112
Uit exploitatie	0	-5	-5
Eindstand	7.601	1.913	9.514

Tabel 11

3.2 Nieuwbouw

Onderstaand wordt de planning per nieuwbouwproject gespecificeerd, waarbij een verdeling is gemaakt naar opleveringen in 2015 (zie Tabel 12) en projecten in ontwikkeling (zie Tabel 13). In 2014 is besloten om projecten te splitsen in enerzijds de grondexploitatie en anderzijds de bouw van het project. Deze keuze is gemaakt om te zorgen dat projecten nog beter stuurbaar zijn.

Opgeleverd in 2015

Project	Programma
Venlo-Noord fase II blok E	6 levensloopbestendige woningen, 4 gezinswoningen en 3 koop
Totaal	13 woningen (10 huur; 3 koop)

Tabel 12

Projecten in ontwikkeling

Project	Programma	Jaar oplevering
Blok 't Schrikseel II / st. Jacobskapel, Venlo-Centrum	19 gezinswoningen	2016
Kerkhofweg, Venlo-Zuid	48 grondgebonden woningen (38 huur; 10 koop)	2016 / 2017
Nieuwbouw "De Ruit", Venlo-Oost	11 grondgebonden levensloopbestendige woningen	2017
De Wal, Arcen	Minimaal 4 grondgebonden levensloopbestendige woningen	2017
Achter de pastorie, Melderslo	Minimaal 4 grondgebonden woningen	2016
Oude Staay, Blerick	45 sociale huurappartementen	2017
Dautzenbergstraat, Blerick	20 grondgebonden woningen	2017
Q4 Bergstraat, Venlo-Centrum	3 gezinswoningen	2017
Venlo-Noord blok B en G	32 grondgebonden woningen	2017

Tabel 13

Vastgoed

20

Verkoop

Al 23 jaar bieden wij 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 geen overdrachtsbelasting en notariskosten; wij deze kosten dan voor onze rekening.

Aantal verkochte huurwoningen

Tot en met 2015 zijn in totaal 3.279 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 14. Van de 3.279 voor verkoop aangewezen woningen is tot en met 2015 54% verkocht, waarvan 44% aan huurders. In 2015 zijn 49 woningen verkocht. Ondanks de algemene teruggang van de woningmarkt blijft er dus behoefte aan de door ons aangeboden woningen.

Verkoop	1993 t/m 2011	2012	2013	2014	2015
Huurders	737	7	15	10	12
Niet huurders	812	64	45	41	37
Totaal	1.549	71	60	51	49

Tabel 14

Verkoop kavels

In Venlo-Oost bieden wij bouwpercelen aan voor nieuwbouw door particulieren. In 1995 is besloten 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 m² tot 1.230 m². Dit beleid past goed binnen het rijksbeleid waarin bevordering van het particuliere opdrachtgeverschap nagestreefd wordt. Inmiddels zijn 53 van de 59 kavels verkocht. In 2015 is 1 kavel verkocht.

Verkoop overig vastgoed

Van de 171 voor verkoop aangewezen garages zijn er tot en met 2015, 90 verkocht. In 2015 zijn 6 garages verkocht.

Verkoop nieuwbouwwoningen

In 2010 is gestart met de realisatie van nieuwbouwprojecten (deels) in de verkoopsector. Van de 29 opgeleverde koopwoningen zijn inmiddels 23 woningen verkocht, waarvan 1 woningen in 2015. De 6 nog niet verkochte koopwoningen worden verhuurd. Een overzicht van de verkochte nieuwbouwwoningen is in Tabel 15 opgenomen.

Project	Aantal verkoop- woningen	Aantal verkochte woningen t/m 2015
Hoek 12	12	6
Bondsgebouw	3	3
Bremmerbos	8	8
Lichtenberg	6	6

Tabel 15

3.3 Overige vastgoed- en grondtransacties

In 2015 hebben geen aankopen plaatsgevonden. Er is een kavel verkocht deze is opgenomen in Tabel 16.

Verkoop	Motivering
Pastoor Smidstraat	Grond verkoop omdat beoogde bestemming is vervallen

Tabel 16

3.4 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. Tot eind 2014 zijn hier 105 woningen gesloopt. De resterende 62 woningen zijn in 2015 gesloopt.

In 2015 zijn daarnaast nog 44 appartementen aan de Dautzenbergstraat gesloopt. Tevens heeft Woonwenz een sloop besluit genomen voor 11 woningen aan de Henri Dunantstraat te Arcen en 24 woningen in De Ruit. De sloopwerkzaamheden zullen in de loop van 2016 worden uitgevoerd.

3.5 Groot onderhoud en renovatie

Goed onderhoud bepaalt in hoge mate het woongenot van de huurder en is nodig voor instandhouding van de woningvoorraad. Op basis van de klanttevredenheidsonderzoeken kunnen wij concluderen dat huurders doorgaans tevreden zijn met de uitvoering van de 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, ventilatie, asbest en legionella. Wij hanteren de van toepassing zijnde wet- en regelgeving en hebben ten aanzien van de genoemde risico's maatregelen opgenomen in de meerjarenonderhoudsbegroting.

In 2015 is een inventarisatie afgerond van de aanwezigheid van asbest in onze woningvoorraad. Dit was nodig omdat Woonwenz een besluit heeft genomen dit de komende jaren op te ruimen, maar ook te voldoen aan de informatieplicht die Woonwenz heeft richting de huurders over de aanwezigheid van asbest.

Indien uit het strategisch voorraadbeleid blijkt dat het noodzakelijk is dat woningen een levensduur verlenging krijgen, zal er een ingrijpende verbetering plaatsvinden. Centraal in de aanpak is de verduurzaming van het vastgoed. De woningrenovatie gebeurt projectmatig en in nauw overleg met huurders en huurdersorganisatie. In 2015 is groot onderhoud uitgevoerd aan 120 woningen in De Ruit. Woonwenz is gestart met de voorbereidingen voor de projecten Casinoflat en Meidoornstraat. Voor beide projecten geldt dat er groot onderhoud zal worden uitgevoerd.

3.6 Duurzame energiematregelen

Woonwenz hecht veel waarde aan energiebesparing en reductie van CO₂-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 CO₂ uitstoot van de fusiecorporatie is als nieuw ijkpunt gebruikt. De totale CO₂-uitstoot van Woonwenz, welke als basis wordt gebruikt voor de CO₂-reductie is 19.369.500 kg (uitstoot ultimo 2013). Deze nulmeting zal als gevolg van de fusie met Woonservice Urbanus in 2016 opnieuw uitgevoerd moeten worden. Met de uitgevoerde werkzaamheden in 2015 is een totale vermindering van 3,12% gerealiseerd. Dit is gerealiseerd door de uitgevoerde isolatiewerkzaamheden, installatievervanging, sloop van woningen en verkoop van woningen.

Vastgoed

22

We streefden ernaar om, over de periode 2012-2015 de CO₂-uitstoot zodanig te verminderen dat de totale vermindering over de periode 2008-2015 16% bedraagt. Deze prestatie was al in 2012 behaald. De prestaties van 2008-2015 zijn afgebeeld in Tabel 17.

Jaar	CO ₂ -reductie
2008	3,78%
2009	2,61%
2010	2,12%
2011	3,04%
2012	10,95%
2013	13,21%
2014	2,90%
2015	3,12%
Totaal	41,73%

Tabel 17

Ook streven we ernaar om eind 2021 over onze woningvoorraad een gemiddeld energielabel B te hebben of te wel een gemiddelde energie-index van < 1,40 volgens het Nader Voorschrift. Als gevolg van het Nader Voorschrift is ook de CO₂ uitstoot per complex afwijkend geworden. Zo zijn er in complexen zuinige cv-ketels geplaatst, maar de CO₂ uitstoot is als gevolg van de berekeningsmethodiek hoger geworden. Het is momenteel niet mogelijk om de gemiddelde energie-index te bepalen omdat we de gehele voorraad om aan het zetten zijn naar het Nader Voorschrift. Het Nader Voorschrift hanteert een andere berekeningsmethode waardoor ook de uitkomsten afwijken. Voor deze omzetting moeten alle complexen opgenomen en opnieuw verwerkt worden. De prestaties van 2008-2015 zijn afgebeeld in Tabel 18.

Energie-label	Aantal woningen per energielabel							
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
A++						2	1	1
A+	0	0	0	0	19	19	21	21
A	10	13	265	349	478	561	548	578
B	305	372	698	942	1069	1174	1383	1460
C	2.376	2.550	2540	2.925	2922	3018	2741	2667
D	2.543	2.428	2478	2.369	2206	2061	1971	1914
E	747	686	590	704	687	566	655	590
F	571	502	415	201	173	153	155	172
G	112	112	59	26	29	24	27	59

Tabel 18

Hierbij dient te worden opgemerkt dat vanaf 2010 ook de nieuwbouwwoningen (gebouwd vanaf 1998) zijn opgenomen in de grafiek. Verder zijn er op woningniveau opnames verricht wat enkele verschuivingen heeft opgeleverd in de verschillende labels.

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 2015 hadden we 231 woningen met een energielabel F of energielabel G in ons bezit. Dit betekent een afname van 452 woningen ten opzichte van eind 2007. De vermindering in de afname is een gevolg van het Nader Voorschrift. In 2011 is besloten om het aantal resterende energielabels F en G zoveel als mogelijk te reduceren. De verwachting is dat in 2021 de gehele upgrade is voltooid. Redenen om woningen niet te upgraden zijn: het weigeren van medewerking door bewoners, extreem hoge kosten bij monumenten of een vastgoedontwikkeling op korte termijn.

Woonwenz is de laatste jaren ook steeds meer bezig met toepassingen op het gebied van zonne-energie. In 2015 hebben we 45 woningen voorzien van

d

fotovoltaïsche panelen (PV-panelen). De totale verwachte energiebesparing bij deze 45 woningen is circa 60.000 kWh wat overeenkomt met een totale besparing van € 12.400,- aan energiekosten en een CO₂ reductie van 28.300 kg (op basis van grijze stroom).

Duurzame energiemaatregelen nieuwbouwprojecten

De nieuwbouwwoningen welke in ontwikkeling zijn, worden gerealiseerd conform het op dat moment geldend bouwbesluit.

Het belangrijkste verschil hierin is de van toepassing zijnde EPC-eis. Voor de projecten waarbij de vergunningsaanvraag heeft plaatsgevonden in 2014 is er een EPC-eis van 0,6.

Voor de overige geldt hier een EPC-eis van 0,4.

Afhankelijk van de situatie worden er verschillende energetische maatregelen doorgevoerd om de vereiste EPC-eis te behalen. De belangrijkste maatregelen zijn:

- verhogen van de RC waarde (isolerende waarde) van alle scheidingconstructies (vloer, wand en dak)
- hogere luchtdichtheid van de woning
- CO₂ gestuurde of balans ventilatie
- lage temperatuur verwarming
- zonneboiler
- zonnepanelen
- trippelglas

Uitgangspunt bij het aanbrengen van duurzame energiemaatregelen is dat het verhogen van de RC waarde voorrang heeft ten opzichte van het aanbrengen van aanvullende installatie. Zodoende trachten wij de onderhoudskosten zo laag mogelijk te houden.

Als in de toekomst een verdere verlaging van de EPC geëist wordt, zullen er steeds meer installaties aan de woning moeten worden toegevoegd om aan deze eis te kunnen voldoen.

Leefbaarheid en gebiedsontwikkeling





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 Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties 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 2015 werd opnieuw de leefbaarheidssituatie gemeten middels de leefbaarometer. De leefbaarheid in de wijken waar wij actief zijn geweest, is beoordeeld met een voldoende of hoger. 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 sociaaleconomische vitaliteit van de wijken en natuurlijk 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 co-productie 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.

Woonwenz kiest ervoor om zich, waar het gaat om leefbaarheid, vooral te concentreren op de wijken waar wij substantieel bezit hebben. Ook in 2015 hebben wij ons volgens deze principes ingezet voor de leefbaarheid in onze wijken.

Leefbaar

26

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 sociaaleconomische 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.

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. 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 naar 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

Samen met partners zet Woonwenz zich actief in om in de verschillende wijken buurt- en bewonersnetwerken op te zetten. Op dit moment zijn er in Blerick, Venlo-Noord, Venlo-Oost, Venlo-Zuid en Belfeld verschillende buurt- en bewonersnetwerken actief en hebben wij een participerende rol. De buurt- en bewonersnetwerkoverleggen zorgen voor betrokkenheid van bewoners, wat van belang is voor de buurt. Ideeën voor de wijk komen pas echt van de grond als je er samen werk van maakt. Samen met buurtbewoners dus. Hoe dat vorm krijgt verschilt per buurt.

Buurt- en bewonersnetwerkoverleggen fungeren als klankbord en verbinder in de buurt. Het kan een plek zijn, waar bewoners hun ideeën en ervaringen delen, waar samenwerkingsverbanden ontstaan of waar blokkades aangekaart kunnen worden.

Goede samenwerking leidt tot mooie initiatieven, enkele voorbeelden zijn hieronder weergegeven.

• Blerick

Het complex de Ruijsdonck bestaat uit 123 seniorenwoningen in het centrum van Blerick. Centrale punt in dit gebouw is de ontmoetingsruimte, beheerd door de Zorggroep. Per 1 mei is de huur van de ontmoetingsruimte beëindigd. Voor veel bewoners een grote teleurstelling, maar ook reden om zelf in actie te komen. Uit onderzoek is gebleken, dat veel bewoners de ruimte graag wilden

rtheid

behouden en daar ook zelf actief aan mee wilden werken. Samen met een groep vrijwilligers is de draad weer opgepakt. De nieuwe bewonersgroep heeft nu zelf de regie over de ruimte. Afgelopen jaar zijn er diverse nieuwe activiteiten ontwikkeld, zoals muziekmiddagen, samen koken en eten, heilige mis en gymnastiek. Voor komend jaar staan er nog meer zaken gepland. De bewonersgroep heeft de regie en Woonwenz ondersteunt. Een mooi voorbeeld van participatie.

- **Venlo-Zuid**

Parkeerplaats Mariastraat/Tegelseweg

De gemeente Venlo kent betaald parkeren en heeft de ring van betaald parkeren in de afgelopen jaren fors uitgebreid. Op de grens tussen betaald en onbetaald parkeren ontstaat nu parkeerproblematiek omdat iedereen graag zijn auto gratis wil parkeren. In Venlo-Zuid is de Mariastraat de eerste straat waar nog geen betaald parkeren is ingevoerd. Achter de twee complexen (Mariastraat en Tegelseweg) bezit Woonwenz een parkeerterrein met 44 parkeerplaatsen. Door het opschuiven van betaald parkeren is er in de loop van de jaren ook op deze parkeerplaats een parkeerdruk ontstaan. Jarenlang heeft Woonwenz deze parkeerplaatsen gratis ter beschikking gesteld aan de bewoners van Venlo-Zuid. Naarmate de parkeerdruk toenam zorgde dit voor verschillende irritaties op de parkeerplaats, zoals: klemrijden, parkeerplaatsen claimen, ruzies en bewust schade veroorzaken.

Woonwenz en de politie kregen steeds meer klachten en overlastmeldingen. In 2015 heeft Woonwenz besloten om betaald parkeren in te voeren, waarbij de zittende bewoners voor een zeer aantrekkelijke prijs een parkeerplaats konden huren. Een overgrote meerderheid juichte het voorstel toe. Uiteindelijk hebben 34 huurders zich gemeld en zijn de resterende parkeerplaatsen aan externen verhuurd. Sinds de invoering van betaald parkeren zijn er geen klachten meer binnengekomen bij zowel de Politie als Woonwenz.

Ontmoetingsruimte Tegelseweg

Het complex aan de Tegelseweg beschikt over een ontmoetingsruimte waar mensen de gelegenheid hebben om in contact te komen met elkaar. De ontmoetingsruimte heeft een periode geen functie gehad, maar op 3 februari 2015 hebben een vijftal bewoners het initiatief genomen om de ruimte nieuw leven in te blazen. Alle bewoners van het complex hebben vervolgens de mogelijkheid gekregen om een kop koffie te drinken met een stuk vlaai. Sindsdien is de ontmoetingsruimte wekelijks een aantal dagdelen geopend en vinden er bijzondere activiteiten plaats zoals: carnaval, Pasen en een oktoberfeest.

- **Venlo-Noord**

In juni 2015 is er vanuit het overleg Respect in de Wijk een project gestart om de woon- en leefsituatie van de bewoners in de Klokkengietersstraat in kaart te brengen en te verbeteren. Hiervoor is een team gevormd van Bewonersondersteuners (Stichting Wel.kom en Synthese) en de buurtcoördinator Woonwenz. Daarnaast wordt er nauw samengewerkt met de gemeente Venlo. Allereerst is er een korte enquête gehouden, hiervoor zijn alle bewoners huis-aan-huis bezocht. Op basis van de resultaten uit de enquête werd onder andere duidelijk, dat er diverse bewoners waren, die graag wilden meewerken aan het verbeteren van de woon- en leefomgeving. Zij hebben het project de naam Klokkengieter United gegeven. De werkgroep heeft zich gesplitst in 3 werkgroepjes met elk een specifiek aandachtsgebied: Wonen, Groen en Activiteiten.

De werkgroepen zijn enthousiast aan de slag gegaan en de resultaten waren al snel zichtbaar. De omgeving van de Klokkengietersstraat ziet er sindsdien netjes uit. Er zijn diverse activiteiten georganiseerd, zoals een Halloweenocht, kinderdisco en Sinterklaasviering. Hierbij hebben de bewoners elkaar beter leren kennen en dit heeft de sociale cohesie versterkt.

Leefbaar

28

Dit project is aangegaan voor een periode van 2 jaar. Gedurende deze 2 jaar worden de bewonerswerkgroepen actief ondersteund door bewonersondersteuners en de buurtcoördinator. Daarna zal het project worden geëvalueerd en wordt er een besluit genomen op welke manier er een vervolg wordt gegeven aan dit project.

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 op basis van integrale wijkbudgetten vanuit de WMO, AWBZ, ZVW en overige budgetten die in de wijk worden geïnvesteerd. Wij participeren sinds 2014 in de vier wijkteams Blerick-Noord, Venlo-Zuid, Venlo-Oost en Venlo-Noord en richten ons hierbij op de woongerelateerde zaken (overlast, huurachterstand, medische urgentie, woningaanpassing etc). Door signalering, actieve inbreng van casussen, advisering, inbrengen van onze kennis en ervaring, buurten, wijken etc, draagt Woonwenz, waar mogelijk, bij aan oplossingen en aan de ontwikkeling van buurt- en bewonersnetwerken.

• 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 2015 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 2 situaties is de overlastprocedure vroegtijdig beëindigd, omdat de huurder ervoor gekozen heeft vrijwillig mee te werken, de woning te verlaten en de sleutels 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 Henneconvenant 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.

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 woningontruiming op basis van huurachterstand. Doel is het voorkomen van woningontruiming op basis van huurachterstand. Vaak ligt hier een achterliggende problematiek aan

rtheid

ten grondslag en hebben deze partijen samen oog voor eventuele multiproblematiek en psychosociale factoren. Schuldhulpverlening is hierbij een middel om de zelfredzaamheid van mensen of het herstel naar deze zelfredzaamheid te ondersteunen. Een woningontuiming brengt meestal veel leed en (maatschappelijke) kosten met zich mee wat we gezamenlijk graag willen proberen te voorkomen.

Ook neemt Woonwenz deel aan het lokaal interventieteam; een maandelijks overleg met de gemeente, GGZ Bemoeizorg, Politie, Welzijnsinstelling, Bureau jeugdzorg, de andere Venlose woningcorporaties en 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 probleemconflicten en/of overlastsituaties voorkomen, verminderd en bestreden binnen de gemeente Venlo. Daarnaast heeft het lokaal interventieteam ten doel om zorgwekkende zorgmijders op te sporen.

4.3 Vitale stad

Woonwenz wil een bijdrage leveren aan de 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 aan de rand van het stadscentrum van Venlo 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 wijk weer een onderdeel van het kloppende stadshart van Venlo maken, met het accent op wonen. Woonwenz heeft in 2013 in het hart van de wijk het bouwblok Bergstraat gerealiseerd. Hier zijn verschillende woningen gesloopt om plaats te maken voor nieuwe kwalitatief hoogwaardige woningen en kleine commerciële ruimtes voor ondernemers.

In 2014 is er in samenwerking met de partners, de gemeente Venlo, aannemersbedrijf Jongen en Woonwenz gekomen tot overeenstemming van het bouwblok Schriksel met de hierin gelegen monumentale St.Jacobskapel. Zonder de uitgangspunten van het wijkontwikkelingsplan uit het oog te verliezen zijn de contracten voor een realistisch uitvoeringsprogramma getekend. Hierin realiseert Woonwenz 10 atelierwoningen en 9 eengezinswoningen voor de sociale huur. Verder worden er voor rekening en risico van aannemersbedrijf Jongen 4 loft-woningen in het voormalige gemeentekantoor aangrenzend aan de St.Jacobskapel gerealiseerd en 19 zorgappartementen voor Daelzicht. De St.Jacobskapel werd door de gemeente via een tenderprocedure aan de markt aangeboden, waarbij gezocht wordt naar een duurzame passende functie-invulling van de kapel.

De realisatie van het blok Schriksel is op dit moment in uitvoering en naar verwachting zullen we medio 2016 de sleutels aan de nieuwe bewoners kunnen overhandigen. Hiermee is na realisatie van dit blok het gebied ten zuiden van de Bolwaterstraat tot en met theater de Maaspoort een belangrijke stap gezet om te komen tot en hoogwaardige woon- en werkwijk. Samen met onze partners onderzoeken we op dit moment de mogelijkheden van ontwikkeling van een verdere afbouw van de nieuwe wijk.

Tot slot heeft na jarenlang onderhandeling de gemeente Venlo in samenwerking met Woonwenz afspraken kunnen maken met de eigenaar van het laatste leegstaande pand in de Bergstraat. Naar verwachting zullen we in 2016, drie of vier nieuwbouw woningen gaan realiseren aansluitend op de reeds eerder gerealiseerde nieuwbouw in de Bergstraat, waarna de werkzaamheden in de Bergstraat zijn afgerond.

Leefbaar

30

• Venlo Studentenstad

Woonwenz verhuurt 92 studentenkamers in Venlo, welke voornamelijk verhuurd worden aan buitenlandse studenten die hier tijdelijk zijn. Medio 2015 is de verhuur van studentenkamers gedeeltelijke uitbesteed aan Checkpoint. Zij zijn het aanspreekpunt op locatie voor studenten en omwonenden.

4.4 Gebiedsvisies

Blerick

De wijken Blerick Midden (Hazenkamp) en Blerick Noord (Vastenavondkamp) zijn benoemd tot aandachtswijken. Op het gebied van sociaal-economisch, sociaal-maatschappelijk en ruimtelijk fysiek doen zich in deze wijken meervoudige problematieken voor. In 2015 is de meeste aandacht uitgegaan naar Vastenavondkamp. Uit onderzoek is gebleken, dat deze wijk zich typeert door veel eenzaamheid, armoede en lage geletterdheid. Met dat laatste punt scoort de wijk zelfs een vijfde plek van heel Nederland. Door een goede samenwerking tussen bewoners en instanties (Bewonersondersteuners, Gemeente, Politie, Antares en Woonwenz) zijn er diverse nieuwe initiatieven ontstaan. Voorbeelden hiervan zijn het repair café, werkgroep jeugd Muspelheim, sportactiviteiten Via VVV, Young voices, opruimploeg Vastenavondkamp, enzovoorts.

Afgelopen jaar is er ook een bewonersgroep Meidoornstraat e.o. opgericht. Dit complex bestaat uit 172 maisonnettewoningen. Deze groep heeft onder andere een grote opruimactie, gecombineerd met een straatspeeldag georganiseerd. Woonwenz heeft met deze groep ook alvast vooruit gekeken naar de kwaliteit van de woningen en woonomgeving. Samen is er een bewonersenquête ontwikkeld, die eind 2015 bij alle bewoners is afgegeven. De uitslag van deze enquête wordt meegenomen in de verdere ontwikkeling van dit complex.

SOP Blerick

In 2013 is Woonwenz gestart met het Stadsdeel Ontwikkelingsplan (SOP) voor Blerick. Belangrijke aanleiding was dat Blerick twee wijken kent die in het STRAK II als speerpuntwijk benoemd zijn, Blerick Midden (Hazenkamp) en Blerick-Noord (Vastenaovendkamp).

In deze wijken doen zich meervoudige problematieken voor op gebied van sociaal-maatschappelijk, sociaal-economisch en ruimtelijk fysiek vlak.

In totaal staan er in het omschreven gebied 10.635 woningen, hiervan is bijna 40% in eigendom van Antares (2265 woningen) en Woonwenz (1925 woningen).

In 2014 zijn er diverse rondgangen in het gebied geweest, onder andere ook met de gemeenteraad om het belang van samenwerking in deze grootschalige gebiedsontwikkeling onder de aandacht te brengen.

Deze samenwerking is reeds gestart in het centrumplan Blerick, waardoor middels samenwerking tussen gemeente Venlo, Antares, de Zorggroep en Woonwenz gekomen is tot realistische uitvoeringsplannen, waarbij het grote belang van het stadsdeel Blerick boven de individuele belangen van de partijen afzonderlijk is komen te staan.

De uitvoering van het Stadsdeel-Ontwikkelings-Plan voor Blerick bestaat uit drie fasen, de herkenningfase, de



rtheid

onderhandelingsfase en de realisatiefase. In de onderhandelingsfase zal met de partners en de overige stakeholders in het gebied (bewoners, zorgpartijen, politie, etc.), op basis van de feiten en gevoelens uit de herkenningfase gekomen moeten worden tot sfeerbeelden van de gewenste situatie. Deze sfeerbeelden zullen uiteindelijk leiden tot een realistische visie met overeengekomen uitvoeringsplannen binnen de diverse domeinen. In 2015 heeft bij motie van de gemeenteraad een werkconferentie plaats gevonden over Blerick, hierbij is door Woonwenz in samenwerking met de partners een presentatie gegeven en is een doorkijk gegeven naar de vervolgstappen om te komen tot de gewenste samenwerking in de gebiedsontwikkeling. Op basis van de gemaakte afspraken is gewerkt aan een intentieovereenkomst om de samenwerking formeel te bevestigen.

Inmiddels is Woonwenz gestart met diverse leefbaarheidsactiviteiten in Blerick-Noord en met de voorbereiding voor de herontwikkeling van de locatie aan de Dautzenbergstraat in Blerick-Midden.

Venlo-Zuid

Na vele jaren is het Woonwenz gelukt om de laatste grote locatie in het herstructureringsgebied in Venlo-Zuid, op de plek van de voormalige enveloppenfabriek Enfa, een woonbestemming te verkrijgen. Vervolgens is door Woonwenz op deze locatie een stedenbouwkundig plan ontwikkeld dat voorziet in een gevarieerd plan van 48 woningen bestaande uit 38 sociale huurwoningen en 10 koopwoningen.

Met de afronding van dit plan in 2016/2017 zal in het gebied Krekelveld, waar tevens het door Woonwenz tot woningen getransformeerde voormalig slachthuis Renaissance is gelegen, een prettige woonomgeving ontstaan.



Leefbaar

4.5 Ondersteuning leefbaarheidsinitiatieven

Woonwenz wil graag bijdragen aan de vitaliteit van de stad. Wij blijven ons richten op maatschappelijke activiteiten in de wijken waar wij actief zijn. Nadrukkelijker wordt per activiteit de betrokkenheid van onze huurders gezien. In 2015 is € 8.223 aan uitgaven besteed. Een overzicht van de activiteiten is opgenomen in Tabel 19. Het is mogelijk dat enkele activiteiten voortkomen uit eerder afgesloten meerjarige contracten. De komende jaren zullen deze activiteiten gestaag worden afgebouwd.

Overzicht leefbaarheidsinitiatieven	Bedrag
Overzicht leefbaarheidsinitiatieven 2015	Bedrag
Jocus (o.a. tbv Fiedelzaoterdaag)	€ 6.050,00
Intro-festival Fontys (Purple)	€ 749,99
Jeugdcultuurfonds	€ 423,50
Marcato Mondial	€ 1.000,00
VVV-Venlo: beschikbaar stellen grond tbv parkeerplaatsen	€ 0,00
Totaal	€ 8.223,49

Tabel 19

Onderstaand per activiteit een toelichting:

- **Jocus (o.a. tbv Fiedelzaoterdaag):**

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

- **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 mede gericht op de marketing van onze studentenwoningen.

- **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.

- **Jeugdcultuurfonds:**

Het jeugdcultuurfonds biedt kinderen uit kansarme gezinnen de kans om hun talenten te presenteren op een podium.

rheid

4.6 Uitgaven leefbaarheid

In 2015 heeft Woonwenz aan buurtbeheer en overige leefbaarheidsactiviteiten in buurten en wijken € 765.000 uitgegeven. Deze bedragen betreffen alleen de direct toegerekende kosten aan leefbaarheid en leefbaarheidsmedewerkers. Voorbeelden van enkele leefbaarheidsactiviteiten zijn:

- Aanpak parkeeroverlast Mariastraat
- Plaatsen achterpad verlichting
- Verleggen van toegangspaden om toegankelijkheid van de entree te verbeteren
- Opruimacties complexen
- Project Klokkengieter United



Betrokkenheid van belanghouders 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 bijzondere waarde gehecht aan goede participatie van haar belanghouders en een actief beleid gevoerd

op dit gebied. Uit het rapport, dat in 2015 naar aanleiding van de visitatie is uitgebracht, bleek dat deze inspanning door de belanghouders hoog werd gewaardeerd. Als interactievorm kiezen wij voor ondersteunen op basis van gelijkwaardigheid. Informatie ophalen en verstrekken, overleggen en samenwerken, confronteren en gezamenlijk strategie bepalen, zijn daarbij uitgangspunt.

Betrokke

5.1 Huurders en bewonerscommissies

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

We hebben gemerkt dat HBV en 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 2015 participeerde Woonwenz in:

- Bewonerswerkgroepen/-commissies: Mariënhoven, Jan Vermeer/Vincent van Gogh-flats, Enfastaate, Beeldenfabriek, Casinoflat, Gelreveste, Bakkersstraat e.o., Rutgerusgang, Maria Regina, Julianaflat, Klokkengietersstraat, Rozenhof I+II+Blaeckhof, Crescendo, Rijnbeek, Stadhoudersstraat, Meidoornstraat.
- Beheercommissies ontmoetingsruimtes: 't Sprungske, d'n Baand, De Houtsnip, Casinopark, Veerpaerdjes, Maria Regina, Tegelseweg, Ruijsdonck.
- Diverse wijkoverleggen en dorpsraden (thema's volkshuisvesting en leefbaarheid)
- Buurt- en bewonersnetwerken: Venlo-Zuid, Venlo-Oost, Venlo-Noord, Blerick.

Woonwenz heeft twee erkende bewonerscommissies, dit zijn: Crescendo en Rijnbeek. Als dank voor de inzet organiseerde Woonwenz ook in 2015 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. In 2014 is voor de interne klachtencommissie een reglement opgesteld, dat in januari 2015 door het MT is vastgesteld.

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 het 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 2015 werden 7 klachten ingediend over Woonwenz bij de Regionale Geschillencommissie. De klachten en eventuele uitspraken van de Regionale Geschillencommissie zijn opgenomen in Tabel 20.

enheid

Aard van de klacht	Uitspraak regionale Geschillencommissie
Tuinonderhoud, communicatie	Deels gegrond
Woningtoewijzing, overlast	Deels gegrond
Aanbrengen thermostaat	Ongegrond
Dakonderhoud	Ongegrond
Vocht en schimmel, woningtoewijzing	Gegrond
Urgentie	Terugverwezen naar corporatie
Geluidsoverlast	Terugverwezen naar corporatie

Tabel 20

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 2015 bestond uit:

- € 2,21 per huurder van Woonwenz, die lid is van de

HBV

- € 1,83 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 2015 werd voor bovenstaande kosten een totale bijdrage verleend van € 44.500.

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. Het STRAK is een akkoord op hoofdlijnen, waarin te volgen beleid, principes van samenwerking, accenten van uitvoering, speerpunten, etc. werden afgesproken. Met de gemeente Venlo en de collega woningcorporaties Antares en Woonservice Urbanus werd in 2013 gewerkt aan een uitwerking op projectniveau van het Strategisch Akkoord 2012-2015. 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. In 2014 heeft de verdere uitwerking plaatsgevonden; eind 2014 is er overeenstemming bereikt over de inhoud van de tekst. Bovenstaande wil niet zeggen dat er geen activiteiten hebben plaatsgevonden. In goed onderling overleg tussen partijen is gedurende het gehele traject de uitvoering van de onderscheiden projecten ter hand genomen. Dit betekent dat de in het STRAK afgesproken activiteiten geen hinder in de realisatie hebben

Betrokken

38

ondervonden en nagenoeg alle conform afspraken konden worden afgerond c.q. in uitvoering zijn genomen. In Tabel 21 zijn de prestatieafspraken van de fysieke projecten over de periode 2012-2015 weergegeven.

In 2015 zijn de gesprekken gestart om te komen tot een nieuw STRAK in 2015. Inmiddels heeft Wonen Limburg ook woningbezit in de gemeente Venlo en zal betrokken worden bij de nieuwe STRAK-afspraken.

Afspraken	Realisatie
Oude Staaylocatie Blerick - Appartementen geschikt voor zorg	Project is stilgelegd vanwege bezwaren omgevingsvergunning, naar verwachting oplevering in 2017
Casinoweg (MFA Op de Berg) Venlo-Oost	Dit project is niet gerealiseerd
Bergstraat Venlo-Q4	Project is afgerond in 2014
Blok Schriksel/Jacobskapel Venlo-Q4	Project is in ontwikkeling, naar verwachting oplevering in 2016
Venlo-Noord blok D-E-F	Project is afgerond in 2014
De Ruit Venlo-Oost	Project is in ontwikkeling, naar verwachting oplevering in 2016
Antoniusstraat 88 - 90 Venlo-Zuid	In gesprek met betrokken over grondverwerving
Kerkhofweg (ENFA / Krekelveld) Venlo-Zuid	Project is in ontwikkeling, naar verwachting oplevering in 2017
De Wal Arcen	
J.H. Dunantstraat Arcen	Sloopbesluit is genomen, de grond wordt aangehouden als strategische positie
Herstructurering Woonwagenlocaties	Project is in ontwikkeling, naar verwachting afgerond in 2016 / 2017
L.v.Nassastraat / Stadhoudersstraat Blerick	Project is in ontwikkeling
Venlo-Noord Van Postelstraat (3 woningen)	Project is in ontwikkeling, intern aan het onderzoeken of dit gerealiseerd kan worden
Venlo-Noord blok E	Project is afgerond in 2015

Tabel 21

Prestatieafspraken met gemeente Horst aan de Maas en Wonen Limburg

Met de gemeente Horst aan de Maas is door Woonwenz een samenwerkingsovereenkomst getekend voor de periode 2012-2020, welke de 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. Vooral nog is gestart met twee projecten in Meerlo (4 woningen) en Melderslo (8 woningen). Deze projecten zijn halverwege 2014 opgeleverd. Eind 2014 is gestart met een onderzoek naar de wenselijkheid van realisatie van nog een project in Melderslo.

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 zijn 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. In 2014 bleek dat het moeilijk is voor de gemeente om de onderscheiden kernen te overtuigen van het feit dat er in een aantal gevallen geen of slechts marginaal behoefte is aan nieuwbouw (mede met het oog op de geprognosticeerde krimp vanaf 2030). Om die reden is besloten om, indien daar behoefte aan was, gezamenlijk (gemeente en woningcorporaties) de afzonderlijke kernen te bezoeken en te informeren over de stand van zaken. Woonwenz heeft in 2015 onderzoek gedaan naar de woonbehoefte in Melderslo. Dit onderzoek heeft uitgewezen dat er behoefte bestaat aan sociale huurwoningen. Daarop is Woonwenz aan de slag gegaan om een plan te ontwikkelen, dit is in september 2015 gepresenteerd aan belangstellenden. Gezien de

enheid

belangstelling voor dit bouwprogramma is besloten om 4 huurwoningen te bouwen. Bij een grotere belangstelling kan worden besloten om het bouwprogramma uit te breiden naar 8 huurwoningen.

5.3 Zorg- en welzijnsinstellingen en maatschappelijke organisaties

Een van de verantwoordingsvelden 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 alle vormen van 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 studentenhuishuizing. 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. 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. Wij zijn van mening dat Aedes te veel met de politiek 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 ingenomen. 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

40



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. 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” is ingericht. In september 2013 is de nieuwe organisatie vorm gegeven. De echte verandering komt echter tot stand 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 plateauplaning op vier niveaus vanuit de principes Mens, Cultuur, Processen en ICT gewerkt aan de organisatieverandering. In 2014 is het implementatieplan verder uitgerold binnen de organisatie.

Met name het cultuuraspect heeft in 2014 veel aandacht gekregen. Middels spelvarianten en Woonwenzjes zijn de medewerkers bewust gemaakt van cultuuraspecten die aandacht behoeven. Ook was er veel aandacht voor procesgericht werken. Zo is er een opzet gemaakt om procesgericht werken te borgen in de organisatie. Het jaar 2015 stond in het teken van verdere implementatie van procesgericht werken middels procesbijeenvakkomsten, waarmee wij trachten procesgericht werken meer gestalte te geven. Daarnaast is er aandacht geweest voor cultuuraspecten. Dit krijgt begin 2016 een vervolg middels een interne training feedback geven en ontvangen.

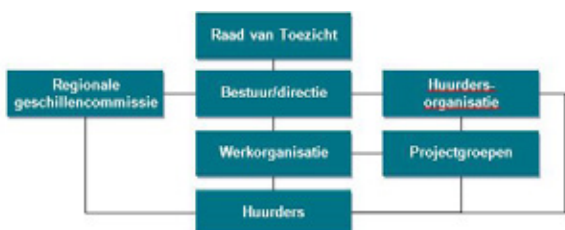
De huidige organisatie is ingericht om uitdagingen, ook in de toekomst, aan te gaan. Toch zal de effectiviteit ook de komende jaren verbeterd moeten worden. Een steeds complexer wordende omgeving door een steeds grotere regeldruk, verwetenschappelijking, demografische ontwikkeling, samenwerkingsprocessen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

De organisatie

42

6.1 Bestuurlijke organisatie

In 2015 hebben zich geen wijzigingen voorgedaan in onze bestuurlijke organisatie. De bestuurlijke organisatiestructuur van Woonwenz is afgebeeld in Figuur 1.



Figuur 1

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:

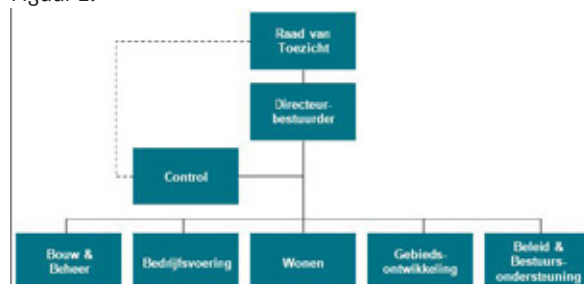
- de realisatie van de doelstellingen van de woningcorporatie
- de strategie
- de financiering
- het beleid
- de organisatie
- de resultatenontwikkeling
- het beleid ten aanzien van de deelnemingen

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 2015 is: 79,3 (31 december 2014: 83,7). Het gemiddeld aantal werkzame werknemers was in 2015 81,5 fte (2014: 89,5 fte). Eén fte is een volledige werkweek van 36 uur. De organisatiestructuur per 31 december 2015 is afgebeeld in Figuur 2.



Figuur 2

In 2012 hebben de leidinggevenden 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. Zo worden verantwoordelijkheden laag in de organisatie neergelegd, proactiviteit bevorderd, een gevoel voor Woonwenz-belang (boven eigen- of afdelingsbelang) gecreëerd en is er continue aandacht voor transparantie en integriteit bij het handelen voor of namens de organisatie. In maandelijkse personeelsbijeenkomsten geeft de

nisatie

directeur-bestuurder transparant informatie over de actualiteit.

De leidinggevendenden binnen de aangepaste organisatie welke het management development traject nog niet hebben doorlopen, hebben een dergelijk traject in 2015 doorlopen en afgerond.

Samenstelling managementteam

Het managementteam is per 31 december 2015 als volgt samengesteld:

Directeur-bestuurder	F. van Engelen (voorzitter)
Controller	J. Keunen
Manager Beleid & Bestuursondersteuning	H. van Rooij
Directeur Bouw & Beheer	J. Görtz
Manager Wonen	F. van Engelen (vervangend manager)
Manager Gebiedsontwikkeling	P. Renkens
Manager Bedrijfsvoering	R. van Tilburg

PE punten

De directeur-bestuurder is zich bewust van het belang van permanent educatie en voldoet aan het reglement permanente educatie van de VTW (het behalen van in totaal 108 PE-punten in 2015, 2016 en 2017). Onderstaand een overzicht van de in 2015 behaalde PE-punten.

Datum	cursus/bijeenkomst	F. van Engelen
2015	Opleiding AMP25	99
25-09-2015	3-daagse masterclass voor woningcorporaties	19
	Totaal aantal PE-punt	118

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. In 2016 zal er een nieuw personeelsbeleidsplan worden opgesteld, geactualiseerd aan de laatste ontwikkelingen.

Woonwenz werkt op organisatie- en op functieniveau met competenties. De bedrijfscompetenties, 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
- 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 of vier additionele competenties benoemd.

De organisatie

44

Medewerkerstevredenheidsonderzoek

In 2015 is er door Integron een medewerkerstevredenheidsonderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek zijn de drijfveren en verwachtingen van medewerkers in beeld gebracht. De respons van dit (anonieme) tweejaarlijkse onderzoek was in 2013 al hoog, namelijk 96%. Nu was de respons zelfs 100%. De onderzoeksresultaten geven aan dat bijna alle medewerkers (94%) tevreden of zeer tevreden zijn over haar werkgever (men waardeert dit met gemiddelde score van 7.6 (2013: 7.4)), en dat de cultuur binnen Woonwenz zich verder heeft verbeterd. Volgens de medewerkers zijn de grootste uitdagingen voor de toekomst het verder verbeteren van de klantgerichtheid en het verder ontwikkelen van de aanspreekcultuur. Begin 2016 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. In 2017 zal er wederom een medewerkerstevredenheidsonderzoek worden uitgevoerd.

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 kon worden in de periode 1 januari 2010 tot en met 31 december 2015. Het is niet verplicht hiervan gebruik te maken. Het 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. De CAO biedt aan medewerkers die 55 jaar of ouder zijn de mogelijkheid om het budget te

gebruiken voor opname van verlofuren tot een maximum van 28 uur per jaar. In 2015 maakten 26 medewerkers gebruik van zijn/haar loopbaanontwikkelingsbudget voor een totaalbedrag van € 18.432,-. Per 1 januari 2015 vond er weer een toevoeging van € 900,- plaats naar rato van het dienstverband, tot een maximum van € 4.500,-.

Personeelsbestand

Op 1 januari 2015 waren er 95 medewerkers in dienst; 53 fulltime en 42 in deeltijd; 50 vrouwen en 45 mannen. Hiervan hadden 8 medewerkers op die datum een overeenkomst voor bepaalde tijd. Gedurende het verslagjaar werden drie arbeidsovereenkomsten voor bepaalde tijd omgezet in een contract voor onbepaalde tijd; met 6 nieuwe medewerkers werd een tijdelijk dienstverband aangegaan er traden 7 medewerkers uit dienst en is 1 medewerker overleden. Op 31 december 2015 telde het personeelsbestand 93 medewerkers; 51 fulltime en 42 in deeltijd; 50 vrouwen en 43 mannen. Hiervan hadden 6 medewerkers een overeenkomst voor bepaalde tijd. De gemiddelde leeftijd van alle medewerkers was per 31 december 2015; 47 jaar (2014: 46,4 jaar). Het aantal dienstjaren van de medewerkers bedroeg per 31 december 2015 gemiddeld 15 jaar (2014:16,2 jaar). In de loop van het jaar hebben we gebruik gemaakt van drie interim-medewerkers.

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 afdelingen geïnformeerd over actuele nieuwsfeiten. Belangrijke besluiten in het managementteam krijgt het personeel direct te ‘horen’ via managementteamverslagen die op intranet worden gepubliceerd en via de afzonderlijke afdelingsoverleggen die 1 à 2 keer per maand plaatsvinden. Daarnaast informeert de directeur-bestuurder maandelijks, via integrale personeelsbijeenkomsten, de werkorganisatie.

nisatie

Ziekteverzuim

In geval van ziekte nemen we geen afwachterende 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 2015: 4,69 % (2014: 3,51%). Het gemiddelde aantal ziekmeldingen per werknemer bedroeg 1,09 (2014: 0,91).

Scholing/stage

We stimuleren het volgen van cursussen en opleidingen voor onze eigen medewerkers. In het verslagjaar is in totaal € 125.000,- geïnvesteerd in opleidingen. Tevens geeft Woonwenz studenten de mogelijkheid werkoriëntatie en ervaring bij onze organisatie op te doen.

Welbevinden

Als goed werkgever vindt Woonwenz het belangrijk dat de medewerkers voldoende kennis en vaardigheden hebben en houden om hun werk te kunnen doen en besteden we 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 33 BHV'ers. Ook willen we onze medewerkers zoveel mogelijk beschermen tegen agressie en geweld en tegen de nadelige gevolgen hiervan. In 2015 heeft een werkgroep, in samenspraak met de OR het agressiebeleid van Woonwenz geëvalueerd en waar nodig verbeterpunten aangebracht. Het naleven van het protocol en de procedures verdient continue aandacht. Zo staat het onderwerp agressie standaard op de agenda bij alle team- en afdelingsoverleggen en het MT/Organisatieoverleg.

Alle medewerkers met klantencontacten hebben in 2015 een inhouse-agressietraining gevolgd. Een groep van 35 medewerkers die buiten de onderneming klantcontact

hebben, volgden een aanvullende overval- & gijzelingstraining. Verder zijn alle teamleiders het afgelopen jaar extra getraind in het houden van opvanggesprekken en goede nazorg na agressie-incidenten. Daarnaast stimuleren we dat werknemers in beweging blijven. Het afgelopen jaar kregen de medewerkers de gelegenheid deel te nemen aan de Venloop (wandelen en hardlopen over 10 of 21 kilometer), waarbij de kosten van deelname werden vergoed en kleding werd gesponsord. Hiervan maakten 26 collega's gebruik.

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:

- fusie Woonwenz en Woonservice Urbanus
- medewerkerstevredenheidsonderzoek
- organisatie/cultuurverandering
- visitatie

Het overleg tussen Ondernemingsraad en directeur-bestuurder vindt steeds plaats in een open sfeer met respect voor elkaars standpunten en verantwoordelijkheden. De Ondernemingsraad informeert het personeel periodiek over onderwerpen van overleg en stelt een eigen jaarverslag op. In hoofdstuk 9 vindt u het verslag van de Ondernemingsraad over het verslagjaar.

Informatiemanagement

De informatiemanager zorgt bij Woonwenz voor de projectmatige vervanging, wijziging en innovatie van onze digitale informatievoorziening. Een project start als ideefase en wordt aan het einde van de rit door een projectgroep opgeleverd aan de afdeling die het gaat gebruiken. Bij alle vernieuwingen bewaakt de informatiemanager aan de voorkant de bestaande architectuur en infrastructuur en besteedt hij aandacht aan de business case en risico's. Tijdens de uitvoering

De orga

46

zorgt hij voor een gecontroleerde, projectmatige, overgang naar de nieuwe situatie, waarbij aandacht wordt besteed voor verandermanagement bij de afdeling die het gaat gebruiken.

De informatiemanager heeft naast een projectmatige ook een beleidsmatige rol. Denk dan aan het opstellen van informatie (beveiligings)beleid en het bewaken van de informatie architectuur van Woonwenz.

Ontwikkelingen en projecten op gebied van Informatie Management in 2015:

- Begin 2015 heeft de inrichting plaatsgevonden van Vastware. Vastware is een oplossing voor het maken van een meerjarenonderhoudsplanning en begroting. Het team planmatig onderhoud heeft dit in 2015 in gebruik genomen en maakt daarin nu haar begroting van het onderhoud aan ons woningbezit voor de komende jaren.
- VIM Analyse, een oplossing voor het maken van analyses voor het strategische voorraadbeleid van Woonwenz, is in gebruik genomen door de afdeling gebiedsontwikkeling.



nisatie

- Bij de fusie met Woonservice Urbanus zijn alle relevante gegevens uit de informatievoorziening van Woonservice Urbanus overgezet naar de informatievoorziening van Woonwenz. De meest kritische stap daarin wordt het overzetten van alle woningen, huurders en contracten, zodat de huur van januari 2016 zonder problemen in één systeem kan worden geprolongeerd.
- In 2015 zijn we begonnen met voorbereidingen voor de vervanging van ons ERP systeem. Woonwenz maakt gebruik van First NOA als ERP systeem. De leverancier NCCW heeft aangekondigd het systeem niet langer te onderhouden en te zijner tijd uit de markt te nemen. Tijdens de ideefase hebben we het adviesbureau Andersom geselecteerd voor de begeleiding van het vervangingstraject. Andersom is gekozen uit een shortlist van drie, omdat ze sterk zijn in verandermanagement en ook een duidelijke visie hebben op de het hele traject. In januari 2016 zal in samenwerking met Andersom gestart worden met de selectie van een leverancier.
- Eind 2015 is gestart met de invoering van een beslisboom voor het indienen van reparatieverzoeken via onze website. Deze wordt in februari 2016 in gebruik genomen.
- Gedurende het voorjaar heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de vervanging van onze server infrastructuur. Dit heeft geleid tot een PVE en een voorkeursscenario voor de vervanging. We gaan daarbij een gefaseerde beweging maken richting Office365 van Microsoft. Op basis van dit vooronderzoek heeft een selectie van een leverancier plaatsgevonden voor de vernieuwing en het beheer van onze ICT omgeving. ITSN is de nieuwe partij geworden. In het eerste kwartaal van 2016 zal de vervanging plaatsvinden.
- In 2015 heeft een selectie plaatsgevonden van een leverancier voor ons nieuwe Intranet. We hebben gekozen voor een oplossing van het bedrijf ETTU. Zij boden het meest complete en moderne standaard intranet voor de laagste kosten. Inrichting zal plaatsvinden in 2016. Het nieuwe intranet zal gebruik maken van de mogelijkheden van Sharepoint in Office365.
- Eind 2015 is gestart met het opstellen van een apparatenbeleid voor alle mobiele apparaten die binnen Woonwenz gebruikt worden. Dit betreft zowel door Woonwenz verstrekte apparaten als eigen apparaten van medewerkers. In het voorjaar van 2016 zal dit worden afgerond en vastgesteld door het MT van Woonwenz.

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

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. Betreffende de implementatie van de Governancecode Woningcorporaties 2015 is in overleg met de Raad van Toezicht afgesproken deze direct na afronding van de fusie te implementeren en de statuten en reglementen daar op aan te passen. De door Aedes en VTW ontwikkelde concepten zullen daarbij als leidraad dienen; begin 2016 wordt een en ander geëffectueerd.

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 2015 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 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).

7.2 De Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht bestond op 31 december 2015 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 2015 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.

ance

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 belangenverstrengeling 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 belangenverstrengeling geregeld. In 2015 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen

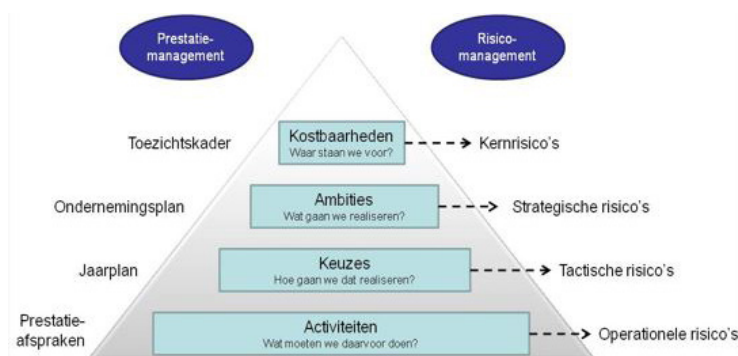
met betrekking tot de directeur-bestuurder zoals bedoeld in de Governancecode Woningcorporaties, noch zoals bedoeld in de interne integriteitscode, het Bestuursreglement en het Reglement Raad van Toezicht.

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.

Woonwenz benadert risicomanagement als integraal onderdeel van waardemanagement. Risicomanagement is 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. Om optimaal waarde te creëren worden risicomanagement en prestatie management integraal benaderd. De visie op Waardemanagement is in Figuur 3 afgebeeld.



Figuur 3

Governance

52

Prestatiemanagement

Binnen de invalshoek prestatie management staan de ambities van Woonwenz centraal: wat willen we bereiken en waarop zijn wij ten alle tijden aanspreekbaar? In dat kader heeft Woonwenz niet alleen haar strategische doelstellingen voor de komende jaren geïnventariseerd, maar ook haar kostbaarheden. Uiteindelijk zijn vijf kostbaarheden benoemd; betaalbare kwaliteit, betrokken in de wijk, maatschappelijk gelegitimeerd, financieel in de kopgroep en duurzame organisatie. Deze kostbaarheden zijn vertaald in een referentiekader dat fungeert als leidraad voor de verdere uitwerking van het ondernemingsplan en als toezichtskader voor de Raad van Toezicht van Woonwenz.

Risicomanagement

Bij de invalshoek risicomanagement staan risico's centraal: welke gebeurtenissen hebben impact op de ambities en kostbaarheden van Woonwenz? In dat kader heeft Woonwenz de belangrijkste risico's geïnventariseerd en geanalyseerd in relatie tot de kostbaarheden (kernrisico's) en ambities (strategische risico's). Deze zijn gewogen naar kans en voorkomen en impact. Dit resulteerde in een top 10 van risico's die gemanaged moeten worden om de ambities van Woonwenz te realiseren en haar kostbaarheden te beschermen.

Het hele proces van identificatie van ambities en kostbaarheden tot en met analyse van de belangrijkste risico's en formulering van een risk response is aangestuurd vanuit het management met actieve betrokkenheid van de Raad van Toezicht. Bij de verdere operationalisering in de vorm van identificatie en implementatie van adequate beheersmaatregelen heeft het lijnmanagement het primaat en is het hele personeel betrokken. Met deze aanpak komen de ambities en kostbaarheden bij Woonwenz niet alleen 'tot leven', maar worden ook ambities en risico's op een praktische manier met elkaar verbonden.

In Tabel 22 zijn de kostbaarheden en de daaraan gelieerde kernrisico's opgenomen, waarbij de kans en impact per risico zijn benoemd. De kans en impact betreffen de bruto inschattingen, oftewel voordat de genomen maatregelen in werking zijn getreden.

ance

Kostbaarheden	Kernrisico's	Kans	Impact	Maatregel
Betaalbaarheid	Assortiment	Groot	Verwoestend	Het inrekenen van de wensportefeuille 2030 in de begroting, waardoor het woningbezit is afgestemd op de behoefte vanuit de markt. Hierdoor wordt geborgd dat er voldoende aanbod is per woningtype en huurklasse.
	Landelijke regelgeving	Normaal	Aanzienlijk	Er is een projectgroep opgestart om de nieuwe wet- en regelgeving te implementeren
	Woonruimteverdeling	Normaal	Aanzienlijk	Transparantie in woonruimteverdelingssystematiek, waardoor inzichtelijk is de woonruimteverdeling knelt.
Betrokken in de wijk	Netwerken in de wijk	Groot	Verwoestend	Gebiedsgericht oriëntatie, waarbij samen wordt gewerkt met alle betrokkenen binnen de wijk. De zichtbaarheid in de wijk is opgenomen als speerpunt in het ondernemingsplan 2016-2020.
	Blinde vlekken	Groot	Aanzienlijk	Door continue in contact te zijn met de wijk, zijn we op de hoogte van de thema's die aan de orde zijn.
	Gebrek aan participatie	Normaal	Verwoestend	Stakeholders worden actief benaderd om samen te werken aan de ontwikkelingen in een wijk.
	Betrokken ketenpartners	Zeer groot	Merkbaar	Ketenpartners worden actief benaderd om samen te werken aan de ontwikkelingen in een wijk.
	Wettelijke taakversmalling	Normaal	Verwoestend	Er is een lobby gestart richting de landelijke politiek om de politici inzicht te geven in de toegevoegde waarde van inzet op leefbaarheid.
Maatschappelijk gelegitimeerd	Incidenten	Zeer groot	Verwoestend	Risico accepteren
Financieel in de kopgroep	Verhuurdersheffing	Zeer groot	Verwoestend	Risico accepteren
	Sectorproblemen	Zeer groot	Verwoestend	Risico accepteren
	Bedrijfskosten	Groot	Aanzienlijk	Sturing op kostenreductie
	Huurderving	Groot	Aanzienlijk	Afstemming van het woningbezit op de behoefte van de markt, zowel nu als in de toekomst. Dit is verweven in de wensportefeuille en het streefhuurbeleid.
Duurzame organisatie	Klantbewustzijn	Groot	Verwoestend	Inzetten op een cultuurverandering, waarbij de medewerkers vanuit de gedachte van de klant de interne processen in gang zetten. Daarnaast wordt de klant actief betrokken, bijvoorbeeld door een klantpanel op te richten.

Governa

54

De zachte kant van waardemanagement

Daarnaast heeft Woonwenz ook veel aandacht voor de zachte kant van waardemanagement; het gedrag van alle medewerkers. De bedrijfscultuur is gedefinieerd in onze visie op cultuur, waarbij we de volgende waarden willen behouden en bewaken in onze cultuur: vakmanschap, professionaliteit, resultaatgerichtheid en loyaliteit. Daarnaast is een cultuurtraject opgestart, dat in alle lagen van de organisatie is geïmplementeerd. Hierbij ligt de nadruk op de volgende elementen:

- Verantwoordelijkheid laag in de organisatie creëert betrokkenheid
- Proactiviteit zorgt voor regie in eigen hand
- Woonwenz staat boven de individuele afdelingsbelangen
- Elkaar rechtstreeks aan (durven) spreken leidt tot een beter resultaat
- Transparantie en integriteit horen bij een maatschappelijke organisatie

De borging van het waardemanagement in de planning en controlcyclus

Om het prestatie- en risicomangement continu te bewaken en herijken, is deze werkwijze vervat in de organisatiebrede planning- en controlcyclus. In het ondernemingsplan vormen de kostbaarheden, ambities en risico's het kader, wat leidt tot concrete acties in de jaarplannen. Deze acties worden ingebed in de prestatieafspraken van het management en de medewerkers. De navolging van deze prestatieafspraken worden gedurende het jaar continu bewaakt, zodat tijdig verantwoording wordt afgelegd en daar waar nodig kan worden bijgestuurd. Tenslotte worden audits uitgevoerd om de prestatie en risico's van de processen te meten.

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 tenminste 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 is gestart in 2015.

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.

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.

ance

Fraude is een onderwerp dat in 2015 is besproken met alle leidinggevende en de Raad van Toezicht aan de hand van de fraudedriehoek. De voornaamste elementen die een rol spelen bij fraude zijn te vatten in de zogenaamde fraudedriehoek, waarbij drie elementen de hoofdrol spelen:

- Gelegenheid: de kans en/of mogelijkheid om frauduleus te handelen
- Noodzaak: de noodzaak door bijvoorbeeld schulden, een te luxe levensstijl of financiële tegenslagen
- Rationalisatie: het voor jezelf kunnen rechtvaardigen van de fraude

Op basis van deze elementen is een inventarisatie gemaakt van de fraudebeheersing binnen de organisatie. Wij zijn van mening dat de organisatiecultuur een belangrijke bijdrage levert aan de preventie van fraude. Men hoopt immers dat collega's elkaar aanspreken als ze mogelijke misstanden zien voorkomen. De focus van Woonwenz ligt dan ook met name op het bespreekbaar maken van dit thema. Daarnaast wordt vanaf 2015 in elke audit aandacht besteed aan de borging van de frauderisico's binnen een proces.

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

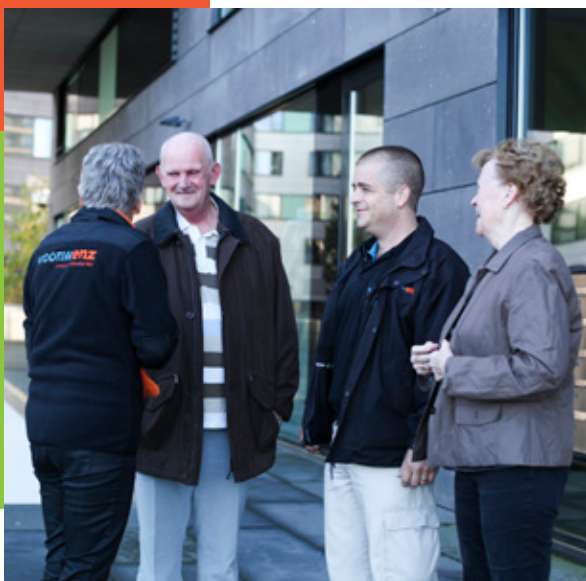
7.7 Visitatie

In 2015 is Woonwenz gevisiteerd door het externe bureau Procorp. Het rapport en de beoordeling van het bestuur en de Raad van Toezicht is openbaar toegankelijk op onze website.

Zoals in de Aedescode is opgenomen, zijn leden verplicht zich eens in de vier jaar te laten visiteren door een geaccrediteerd bureau. Dat betekent dat Woonwenz zich in 2019 opnieuw laat visiteren.

Financieel beleid





8

Woonwenz is nu en in de toekomst een financieel gezonde organisatie. De financiële continuïteit blijkt uit de liquiditeitspositie en de solvabiliteit. Uit de operationele kasstroom kan rente en aflossing ruimschoots worden betaald en de verhouding tussen het eigen vermogen en het vreemd vermogen is ook bovengemiddeld. Graag willen we deze positie behouden, zodat we ook in de toekomst onze missie kunnen blijven volbrengen. Dit is dan ook aanleiding geweest om in 2015 onze normen voor de financiële kengetallen te verhogen.

In de wensportefeuille 2030 is het woningbezit opgenomen, passend bij de te verwachten marktontwikkelingen. Vervolgens is deze portefeuille financieel getoetst. Hieruit blijkt dat het financieel mogelijk is om de benodigde renovaties, sloop, nieuwbouw, verkoop en energieverbeteringen (gemiddeld energielabel B) uit te voeren. Daarmee wordt aansluiting behouden met de woningmarkt.

Ondanks deze comfortabele financiële positie blijven we kritisch op onze bedrijfslasten. De lasten van de verhuur- en beheeractiviteiten zijn de afgelopen jaren met circa 10% gedaald. Er is een reorganisatie doorgevoerd, waarmee we verwachten om vanaf 2016 jaarlijks fors kosten te kunnen besparen. De ambitie van deze

reorganisatie was de organisatie kwalitatief te verbeteren. Daarnaast wordt op personeelskosten bespaard op basis van natuurlijk verloop. In 2015 zijn er tevens initiatieven geweest om op basis van een spendanalyse inzicht te krijgen in de uitgaven per leverancier, wat vervolgens heeft geleid tot nieuwe aanbestedingen. Hierdoor zijn de kosten verder gereduceerd. Ons uitgangspunt blijft te allen tijde, dat we daar waar mogelijk, op zoek zijn naar versobering met behoud van de kwaliteit voor de huurder. Onze sturing op de bedrijfslasten komt tot uiting in de AB-score van de Aedes Benchmark, waarbij de A-score is behaald op de bouwsteen Kwaliteit en een B-score is behaald op de bouwsteen Bedrijfsvoering. Onze doelstelling is om een AA-corporatie te worden.

Bij Woonwenz kunnen we spreken van een langdurig sluitend verdienmodel. Dit biedt ons de mogelijkheden om de kwaliteit van ons woningbezit verder te verbeteren en de woonlasten voor onze huurders te matigen. Het uitgangspunt is dat onze doelgroep te allen tijde betaalbaar moet kunnen wonen in een kwalitatief goede woning en woonomgeving. Dit beleid willen we de komende jaren blijven voortzetten. Bij de prognosecijfers is nog geen rekening gehouden met de integratie van Woonservice Urbanus.

Financiering

58

8.1 Vermogensontwikkeling

Ontwikkeling eigen vermogen

Het eigen vermogen is met circa € 17 miljoen toegenomen tot € 278 miljoen. Het solvabiliteitspercentage per ultimo 2015 bedraagt 59%.

De ontwikkeling van het vermogen in de periode 2012-2015 is afgebeeld in Figuur 4.



Figuur 4

8.2 Resultaatontwikkeling

Ontwikkeling jaarresultaat

Het geconsolideerde jaarresultaat 2015 van Woonwenz bedraagt € 7 miljoen positief. In de begroting 2015 was uitgegaan van een negatief resultaat van € 1 miljoen. In Tabel 23 worden de grote verschillen per resultaatonderdeel toegelicht.

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Het nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille is circa € 1,2 miljoen hoger dan begroot. Een opvallende afwijking betreft de huurinkomsten. In de begroting was nog rekening gehouden met een huurverhoging voor de sociale huurwoningen van 3,5%, terwijl gedurende 2015 is besloten om een gematigde huurverhoging door te voeren van 1% voor huishoudens met een inkomen tot € 43.786. Daarnaast is er € 1,6 miljoen minder uitgegeven aan onderhoud. Dat wordt veroorzaakt door positieve inkoopresultaten en een tijdelijke verlaging van het btw-tarief voor renovatie- en herstelwerkzaamheden.

De afschrijvingen zijn circa € 1 miljoen lager dan begroot, dit is het gevolg van een verlenging van de levensduur van een aantal complexen.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Voor 2015 was de verkoop van 45 bestaande woningen en 1 nieuwbouwwoning begroot. Omdat er uiteindelijk 49 bestaande woningen en 1 nieuwbouwwoning zijn verkocht, was de verkoopopbrengst circa € 800.000 hoger dan begroot.

Resultatenrekening (x € 1.000)	Realisatie 2015	Begroting 2015	Afwijking realisatie vs. begroting
Huuropbrengsten	47.503	48.635	-1.132
Opbrengsten servicecontracten	1.894	2.652	-758
Lasten servicecontracten	-2.085	-2.474	389
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-6.233	-6.169	-64
Lasten onderhoudsactiviteiten	-9.242	-10.860	1.618
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.473	-6.591	118
Afschrijving vastgoed in exploitatie	-15.879	-16.947	1.068
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.485	8.246	1.239
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.093	5.279	814
Toegerekende organisatiekosten verkoop	-467	-636	169
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-6.385	-4.609	-1.776
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-759	34	-793
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.007	-2.015	5.022
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-621	PM	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.386	-2.015	4.401
Opbrengsten overige activiteiten	2.063	2.008	55
Kosten overige activiteiten	-1.881	-1.951	70
Resultaat overige activiteiten	182	57	125
Directe kosten leefbaarheid sociaal vastgoed	-765	-878	113
Leefbaarheid	-765	-878	113
Waardeveranderingen van financiële vaste activa, van effecten en van verplichtingen	226	0	226
Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten behoren	6	7	-1
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	241	485	-244
Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.160	-7.126	-34
Waardeveranderingen derivaten	323	0	323
Saldo financiële baten en lasten	-6.364	-6.634	270
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	4.165	-1.190	5.355
Belastingenresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	2.985	PM	-
Geconsolideerd resultaat na belastingen	7.150	-1.190	8.340
Resultaat toekomend aan de rechtspersoon	7.150	-1.190	8.340

Tabel 23

Financië

60

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen 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 24.

Overige waardeveranderingen	Realisatie 2015 (x € 1.000)	Begroting 2015 (x € 1.000)
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.065	-3.397
Overige waardeveranderingen sociaal vastgoed	4.072	1.382
	3.007	-2.015

Tabel 24

De realisatie van de waardeverandering vastgoedportefeuille is lager dan begroot, vanwege vertraging en lagere kosten van begrote nieuwbouwprojecten. De overige waardeveranderingen sociaal vastgoed wijken af van de begroting vanwege de wijzigingen in de bedrijfswaarde; met name door de parameterwijzigingen en niveauwijzigingen (zie paragraaf 8.3).

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op de waardeveranderingen van het commercieel vastgoed. Een overzicht van deze waardeveranderingen is opgenomen in Tabel 25.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	Realisatie 2015 (x € 1.000)	Begroting 2015 (x € 1.000)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	528	PM
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen herclassificatie	-1.149	PM
	-621	PM

Tabel 25

In 2015 is de marktwaarde van het bestaande commercieel vastgoed met € 528.000 gestegen. Vanwege het nog ontbreken van taxatierapporten was deze waardedaling in de begroting nog niet voorzien. Daarnaast zijn 15 verhuureenheden geherclassificeerd van commercieel vastgoed naar sociaal vastgoed, waardoor de waarde van het commercieel vastgoed is afgenomen met € 1,1 miljoen. Ook deze herclassificatie was nog niet inzichtelijk bij het opstellen van de begroting.

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 verschil tussen de realisatie en begroting (€ 125.000) is vooral te wijten aan de lagere onderhoudskosten van de WKO-installaties.

Leefbaarheid

Het resultaat op de post leefbaarheid wordt veroorzaakt doordat niet alle begrote uitgaven aan leefbaarheid zijn uitgegeven.

Saldo financiële baten en lasten

De afwijking op het saldo financiële baten en lasten is € 270.000 positief. Dit verschil wordt verklaard door de positieve waardeverandering van de geschreven swaption en een uitbetaling van de WIF certificaten, welke hoger was dan begroot. Daarentegen waren de rentebaten lager dan begroot, vanwege de lage rentestand.

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), vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden vanwege wijzigingen in het te hanteren belastingtarief. Het belastingresultaat was nog niet opgenomen in de begroting.

Belastingresultaat uit gewone bedrijfsvoering (x €1.000)	
Acute belasting 2015	2.135
Correctie acute belasting 2013	-5.275
Mutatie latente belastingvordering	155
Belastingen jaarrekening 2015	-2.985

8.3 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 waarderinggrondslag 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 2015 is geactualiseerd op basis van de huidige en meeste recente planvorming en realisatie. De bedrijfswaarde is in 2015 toegenomen van € 342,5 miljoen naar € 343,2 miljoen. De totale mutatie in de bedrijfswaarde gedurende 2015 is samengevat in Tabel 26.

Bedrijfswaarde sociaal vastgoed 2015 (x €1.000)		
Bedrijfswaarde primo boekjaar		342.522
A. Autonome mutatie	-5.237	
B. Bezitsmutatie	8.618	
C. Parameterwijzigingen	25.521	
D. Beleidswijzigingen	-28.234	
		668
		343.190

Tabel 26

Autonome mutatie

De autonome waardemutatie bedraagt € 5,2 miljoen negatief en bestaat uit twee componenten. Enerzijds betreft het hier de realisatie van de kasstromen van het jaar 2015. Daartegenover staat een positieve kasstroom doordat alle kasstromen één jaar dichterbij komen.

Bezitsmutaties

De bezitsmutaties in 2015 bedragen € 8,6 miljoen, waarbij de voornaamste effecten bestaan uit:

- een stijging van de bedrijfswaarde met circa € 6,8 miljoen door de oplevering van de complexen Venlo Noord 13 woningen blok E, renovatie complex Van Vogelsanckstraat en renovatie complex Kaldenkerkerweg,
- een stijging van de bedrijfswaarde van circa € 0,3 miljoen door herclassificaties; en
- een stijging van de bedrijfswaarde van circa € 1,6 miljoen als gevolg van geriefsverbeteringen.

Parameterwijzigingen

In 2015 hebben we de gewijzigde sectorparameters van het WSW ten aanzien van de disconteringsvoet en de inflatie voor het onderhoud en overige bedrijfslasten in de bedrijfswaarde ingerekend. De aanpassing van de disconteringsvoet van 5,25% naar 5,00% (positief effect van circa € 8,9 miljoen op de bedrijfswaarde) en het aanpassen van inflatiepercentages (van 3% naar 2,5%) dat heeft een positief effect op de bedrijfswaarde van circa € 13,8 miljoen.

Financië

62

Beleidswijzigingen

Beleidswijzigingen hebben in totaal een negatief effect van € 28,2 miljoen op de bedrijfswaarde. Deze mutatie hebben voornamelijk betrekking op de volgende wijzigingen:

- **Huurparameters:** Als gevolg van aanpassingen in de huurparameters daalt de bedrijfswaarde met € 24,2 miljoen. De daling wordt veroorzaakt door het inrekenen van een lager inflatiepercentage van 0,6% voor prognosejaar 2016 dan in de jaarrekening over 2014 voor dat prognosejaar werd verwacht (was 3,5%). Hetzelfde is van toepassing voor de jaren 2017 en 2018, de huurstijging is 2% in de jaarrekening 2015 en was 3,5%.
- **Onderhoud:** In de bedrijfswaarde 2015 is sprake van een positief effect van € 6,4 miljoen als gevolg van wijziging in onderhoudsparameters. Dit saldo wordt veroorzaakt door het inrekenen van lagere onderhoudsnormen wegens dalende prijzen voor onderhoudswerkzaamheden.
- **Verhuurdersheffing:** Het effect van de gewijzigde parameter verhuurdersheffing heeft een negatief effect van € 9,3 miljoen. Dit wordt veroorzaakt door het inrekenen van hogere tarieven.
- **Personeelslasten:** In de bedrijfswaarde 2015 is sprake van een positief effect van € 3,7 miljoen als gevolg van lagere inrekening van personele lasten.
- **Verkopen:** In de bedrijfswaarde 2015 is een negatief effect ingerekend van € 1 miljoen als gevolg van wijzigingen van het verkoopprogramma van 225 naar 200 woningen per jaar over de periode van 5 jaar.

Een overzicht van de gehanteerde beleidsparameters is afgebeeld in Tabel 27.

Marktw waarde commercieel vastgoed

De marktw waarde van ons commercieel bezit is in 2015 afgenomen met circa € 1 miljoen. Deze afname wordt grotendeels veroorzaakt door de een herclassificatie van 15 vastgoedeenheden van het commercieel vastgoed naar het sociaal vastgoed. Daarnaast is de waarde van het commercieel vastgoed toegenomen met € 528.000.

Belangrijkste beleidsparameters	Jaarrekening 2015	Jaarrekening 2014
1. Huurstijging		
jaar 2016	0,6%	3,5%
jaar 2017-2018	2,0%	3,5%
jaar 2019 en verder	2,0%	2,0%
2. Lastenstijging		
Huurderving	1,0%	1,0%
Onderhoudsuitgaven	2,5%	3,0%
Beheersuitgaven	2,5%	3,0%

Tabel 27

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 waardepildatum 1 januari 2015 bedroeg de WOZ-waarde 2016 van ons vastgoed circa € 861 miljoen (WOZ-waarde 2015, peildatum 1 januari 2014 betrof € 879 miljoen).

8.4 Ontwikkeling liquiditeitspositie en kasstromen

Ontwikkeling liquiditeitspositie

De realisatie en prognose van de liquiditeitspositie en kasstromen voor de periode 2015-2020 is opgenomen in Tabel 28.

De liquiditeitsprognose is opgesteld op basis van de in december 2015 goedgekeurde meerjarenbegroting 2015-2020. Omdat de afgelopen jaren investeringen zijn vertraagd en enkele investeringen niet zijn doorgegaan, is een overschot ontstaan aan liquiditeit. Er wordt de komende jaren weer fors geïnvesteerd, waardoor de

Liquiditeitenprognose	Realisatie 2014	Prognose 2015	Prognose 2016	Prognose 2017	Prognose 2018	Prognose 2019
2015-2020 (x € 1.000)	Realisatie 2015	Prognose 2016	Prognose 2017	Prognose 2018	Prognose 2019	Prognose 2020
Beginstand	35.677	43.824	36.521	32.609	27.137	18.798
Operationele ontvangsten	50.887	50.772	51.820	52.845	54.370	54.891
Operationele uitgaven	-24.610	-21.935	-22.547	-24.328	-24.619	-23.360
Rente	-7.192	-6.639	-6.305	-6.313	-6.054	-5.605
Heffingen	-3.446	-4.077	-4.360	-5.131	-5.127	-5.130
Operationele kasstroom	15.638	18.121	18.608	17.073	18.570	20.796
Verkoop	5.640	4.842	4.779	5.070	4.982	5.033
Verbeteringen	-6.478	-9.741	-11.781	-6.451	-7.411	-12.241
Nieuwbouw/projecten	-5.570	-18.140	-7.722	-9.484	-7.770	-7.941
Investerings MVA tdv expl.	-414	-1.045	-1.449	-261	-212	-138
(Des)investeringsactiviteiten	-6.822	-24.084	-16.173	-11.126	-10.411	-15.287
Ontvangsten	1.217	0	0	0	0	0
Aflossingen	-1.886	-1.340	-6.347	-11.419	-16.498	-16.577
Financieringsactiviteiten	-669	-1.340	-6.347	-11.419	-16.498	-16.577
Eindstand	43.824	36.521	32.609	27.137	18.798	7.730

Tabel 28

liquiditeit zal gaan afnemen. Er hoeven voorlopig geen nieuwe financieringen te worden aangetrokken.

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. Zelf leggen we ons de ambitie op om de norm van 1,2 te blijven behalen, zodat we ook in de toekomst onze taak kunnen blijven uitvoeren. De verwachte ontwikkeling van

de DSCR op basis van de meerjarenbegroting 2015-2020 is afgebeeld in Tabel 29.

Prognose DSCR	2015	2016	2017	2018	2019	2020
DSCR (2% aflossingsfictie)	2,3	2,4	2,5	2,4	2,7	3,1

Tabel 29

Financier

64

8.5 Ontwikkeling bedrijfsvoering

Continu kijken wij 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 verlagen de organisatiekosten 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.

Ons uitgangspunt blijft te allen tijde, dat we daar waar mogelijk, op zoek zijn naar versobering met behoud van de kwaliteit voor de huurder. Onze sturing op de bedrijfslasten komt tot uiting in de AB-score van de Aedes Benchmark, waarbij de A-score is behaald op de bouwsteen Kwaliteit en een B-score is behaald op de bouwsteen Bedrijfsvoering.

Rentekosten

De gemiddelde rentevoet van de leningen bedraagt per ultimo 2015 3,99% (2014: 4,03%). In 2016 zal de gemiddelde rente op de bestaande leningenportefeuille verder dalen van 3,99% naar 3,98%.

Organisatiekosten

De lasten van de verhuur- en beheeractiviteiten zijn de afgelopen jaren met circa 10% gedaald. Ook is er een reorganisatie (zonder gedwongen ontslagen) doorgevoerd, waarmee we verwachten om vanaf 2016 jaarlijks fors kosten te kunnen besparen. Deze reorganisatie is ingezet om de organisatie kwalitatief te verbeteren, door het personeel op een zo'n effectief mogelijke manier in te zetten. Deze investering in ons personeel gaat vanaf 2016 geld opleveren, doordat op personeelskosten wordt bespaard op basis van natuurlijk verloop.

Onderhoudskosten

Daarnaast houden wij de onderhoudsuitgaven scherp in de gaten. Een overzicht van de uitgaven aan onderhoud is opgenomen in Tabel 30.

Onderhoudskosten (x € 1.000)	Uitgaven	Uitgaven per woning	Landelijk gemiddelde 2014
Planmatig onderhoud	€ 6.325.000	€ 788	€ 797
Niet-planmatig onderhoud			
*reparatieverzoeken	€ 1.947.000	€ 243	€ 306
*mutatieonderhoud	€ 727.000	€ 91	€ 181
*diverse dagelijks onderhoud	€ 243.000	€ 30	€ 0
Totaal	€ 9.242.000	€ 1.151	€ 1.284

Tabel 30

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 kwaliteits- en serviceniveau blijft gehandhaafd. Er wordt steeds meer gebruik gemaakt van langjarige afspraken. Ook zijn we intensief met collega corporaties en aannemers in gesprek over het slim organiseren van onderhoud, zodat de gelden efficiënt kunnen worden ingezet zonder te tornen aan de kwaliteit van ons vastgoed.

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 treasury statuut 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 2015 had de leningenportefeuille (langlopend) een nominale waarde van € 174.543.000. De gemiddelde rentevoet van de leningen ultimo 2015 bedraagt 3,99% (4,03% in 2014). In 2016 zal de gemiddelde rente op de bestaande leningenportefeuille verder dalen van 3,99% naar 3,98%. De ontwikkeling van de totale leningportefeuille is samengevat in Tabel 31.

Ontwikkeling leningportefeuille 2015 (x € 1.000)	
Saldo leningenportefeuille per 1 januari 2015	177.745
Amortisatie extendible leningen	32
Nieuwe leningen	0
Aflossingen	-1.886
Kortlopend deel van langlopende leningen	-1.348
Saldo leningenportefeuille per 31 december 2014	174.543

Tabel 31

Vanaf verslagjaar 2014 dient de herziene Richtlijn voor de jaarverslaggeving 290 'Financiële instrumenten' te worden toegepast. Hierdoor worden de in langlopende leningen besloten derivaten (zogenaamde embedded derivaten) afzonderlijk gewaardeerd. De boekwaarde van het derivaat betreft ultimo 2015 € 4,2 miljoen.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Omdat de prognose voor de komende jaren een overliquiditeit laat zien, zijn in 2015 vooralsnog geen nieuwe financieringen aangetrokken.

Gebruik financiële derivaten

Interne organisatie

Op 19 maart 2015 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 en de Woningwet.

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 2015 € 4.239.000 negatief. Omdat in de bestaande contracten geen clausules zijn opgenomen die het toezicht kunnen belemmeren is het toegestaan om deze contracten voor te zetten. Daarnaast beschikt Woonwenz over een lening waarbij in de leningovereenkomst is opgenomen dat Woonwenz en de geldvertrekker het recht hebben om (binnen bepaalde grenzen) het rentepercentage opnieuw vast te stellen. Deze lening wordt ook beschouwd als een embedded derivaat, maar hoeft niet te worden afgescheiden van het basiscontract.

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

Financiële

66

Ontwikkeling renterisico

Het renterisico dat Woonwenz in enig jaar mag lopen, is vastgesteld op maximaal 15% van de omvang van het rente dragend vreemd vermogen (WSW definitie). De bandbreedte van het bedrijfseconomisch renterisico is eveneens 15%. Het renterisico heeft in 2015 deze norm niet overschreden. Ook is tot en met 2032 het (economisch) renterisico beperkt en beneden de norm van 15%.

Ontwikkeling beleggingen

De overvloedige liquide middelen zijn belegd via (internet) betaal- en spaarrekeningen bij diverse bankinstellingen. Daarnaast heeft Woonwenz in het verleden aansprakelijk vermogen beschikbaar gesteld aan het Wooninvesteringsfonds (WIF) in de vorm van een achtergestelde obligatielening (certificaten). Eind 2015 is met het WIF een vaststellingsovereenkomst afgesloten inzake de terugkoop van het WIF van de door Woonwenz gehouden certificaten. Hiervan is eind 2015 door het WIF een voorschot van 90% uitbetaald (€ 1.148.437). Woonwenz had deze belegging al afgewaardeerd tot € 1.276.000. Het restantsaldo wordt door het WIF voorlopig in reserve gehouden met het oog op mogelijke financiële verplichtingen in het kader van het beoogde ontbindings- en vereffeningstraject. Het saldo dat na de opheffing nog over blijft, wordt uitbetaald aan de certificaathouders.

Bankinstelling	Bedrag in € 1.000
ABN-AMRO	15.001
Rabobank	13.810
ING	15.013
Totaal	43.824

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 huurtoeslag boven de inflatie. 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 2015 tot en met 2020 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 40%. WSW hanteert een minimum van 20%.

De verwachte ontwikkeling van de solvabiliteit voor de middellange termijn, gebaseerd op de goedgekeurde meerjarenbegroting 2015-2020, is afgebeeld in Tabel 32.

Prognose Solvabiliteit	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Solvabiliteit	59%	60%	61%	64%	67%	69%

Tabel 32

Prognose Debt Service Coverage Ratio (DSCR)

Om de continuïteit te garanderen dient bovendien de DSCR structureel hoger dan of gelijk aan 1 te zijn. Woonwenz heeft zichzelf de norm opgelegd van 1,2. De DSCR wordt berekend door de kasstromen uit bedrijfsoperaties 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 2015-2020, is afgebeeld in Tabel 33.

Prognose DSCR	2015	2016	2017	2018	2019	2020
DSCR (2% aflossingsfictie)	2,3	2,4	2,5	2,4	2,7	3,1

Tabel 33

Externe toetsing

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) 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 Autoriteit woningcorporaties

De Aw voert een financiële beoordeling uit die zich richt op een zestal toezichtterreinen die van invloed kunnen zijn op de financiële continuïteit van een corporatie. De terreinen zijn: kwaliteit financiële verantwoording, behoud maatschappelijk gebonden vermogen, financieel risicobeheer, liquiditeit, solvabiliteit en draagkracht vermogen. Het financiële onderzoek door de Aw vindt plaats aan de hand van signalen. De Aw heeft aangegeven dat de financiële be-

oordeling van Woonwenz niet heeft geleid tot opmerkingen en geen aanleiding geeft tot het doen van interventies. Daarnaast houdt de Aw toezicht op het gebruik van derivaten, de exploitatierisico's ten aanzien van zorgvastgoed en het gehanteerde beleggingsbeleid. Op basis van de door de Aw opgevraagde informatie is Woonwenz niet geselecteerd voor specifiek onderzoek.

Oordeel WSW

Ook het WSW heeft onze financiële positie in 2015 beoordeeld. Op basis van deze beoordeling hebben wij een borgbaarheidsverklaring ontvangen van het WSW. Op grond van deze verklaring kunnen we gebruik maken van de faciliteiten van WSW, indien we voldoen aan de voorwaarden voor borging.

8.8 Financiële kengetallen

Kengetallen		norm	2015	2014	2013	2012
Kengetallen		norm				
Solvabiliteit	>	40%	58,8%	56,3%	53,9%	52,6%
Loan to value	<	60%	45,7%	46,4%	-	-
ICR	>	1,6	3,5	3,8	3,3	3,7
DSCR	>	1,2	2,3	2,5	2,2	2,5
Dekkingsratio	<	50%	20%	20%	20%	19%
Rentelasten/woning			910	891	917	880
Operationele kasstroom/woning			2.293	2.394	2.141	2.124
Langlopende schulden (x € 1.000)			178.782	180.421	177.856	171.465
Bedrijfswaarde (x € 1.000)			343.190	342.522	323.686	316.389
WOZ-waarde (x € 1.000)			861.000	878.717	890.561	905.000
Gemiddelde rentevoet leningen			3,99%	4,03%	4,06%	4,19%

Financier

68 8.9 Verkorte geconsolideerde jaarrekening 2015

ACTIVA	31-12-2015	31-12-2014
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
VASTE ACTIVA		
Materiële vaste activa		
Sociaal vastgoed in exploitatie	343.190	342.522
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.151	3.934
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.939	3.046
	349.280	349.502
Vastgoedbeleggingen		
Commercieel vastgoed in exploitatie	63.926	64.978
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	43	43
	63.969	65.021
Financiële vaste activa		
Te vorderen BWS-subsidies	12	73
Wooninvesteringsfonds	128	1.050
Leningen u/g	97	104
Latente belastingvordering	13.059	10.074
	13.296	11.301
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	914	1.247
Materialen	58	0
	972	1.247
Onderhanden projecten	0	0
Vorderingen		
Huurdebiteuren	147	267
Gemeente	31	216
Overige vorderingen	439	301
Overlopende activa	375	531
	992	1.315
Liquide middelen	43.824	35.677
TOTAAL	472.333	464.063

PASSIVA	31-12-2015	31-12-2014
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
GROEPSVERMOGEN		
Aandeel van rechtspersoon in het groepsvermogen	277.951	261.276
VOORZIENINGEN		
Voorziening nieuwbouw- en herontwikkelingsprojecten	5.036	11.197
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden/leningen kredietinstellingen	174.543	175.859
Derivaten	4.239	4.562
	178.782	180.421
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan leveranciers	2.030	1.981
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.265	1.318
Overige schulden	1.094	985
Overlopende passiva	4.827	4.999
Schulden aan kredietinstellingen	1.348	1.886
	10.564	11.169
TOTAAL	472.333	464.063

Financier

8.10 Geconsolideerde Winst- en verliesrekening 2015

70

Resultatenrekening	31-12-2015	31-12-2014
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Huuropbrengsten	47.503	46.727
Opbrengsten servicecontracten	1.894	1.978
Lasten servicecontracten	-2.085	-1.935
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-6.233	-6.606
Lasten onderhoudsactiviteiten	-9.242	-8.243
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.473	-7.260
Afschrijving vastgoed in exploitatie	-15.879	-14.446
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.485	10.215
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.093	6.296
Toegerekende organisatiekosten verkoop	-467	-683
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-6.385	-5.845
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-759	-232
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.007	-4.337
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-621	-2.503
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.386	-6.840
Opbrengsten overige activiteiten	2.063	2.216
Kosten overige activiteiten	-1.881	-2.019
Nettoresultaat overige activiteiten	182	197
Directe kosten leefbaarheid sociaal vastgoed	-765	-773
Nettoresultaat leefbaarheid	-765	-773
Waardeveranderingen van financiële vaste activa, van effecten en van verplichtingen	226	-700
Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa en van effecten behoren	6	88
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	241	391
Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.160	-7.292
Waardeveranderingen derivaten	323	-2.712
Saldo financiële baten en lasten	-6.364	-10.225
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	4.165	-7.658
Belastingenresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	2.985	10.727
Geconsolideerd resultaat na belastingen	7.150	3.069
Resultaat toekomend aan de rechtspersoon	7.150	3.069

8.11 Geconsolideerd Kasstroomoverzicht 2015

Kasstroomoverzicht (indirecte methode)	31-12-2015	31-12-2014
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	4.165	-7.658
Aanpassing voor:		
- afschrijvingen en overige waardeveranderingen	12.944	24.698
- mutatie voorziening	0	7.126
- overig	6.919	-36
- veranderingen in werkkapitaal:		
mutatie operationele vorderingen	312	1.620
mutatie voorraden	274	453
mutatie onderhanden projecten	0	-1.092
mutatie operationele schulden	-251	115
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	24.363	25.226
Ontvangen interest	250	497
Betaalde interest	-7.182	-7.185
Kasstroom uit operationele activiteiten	17.431	18.538
Investerings in materiële vaste activa	-14.170	-12.820
Desinvesteringen materiële vaste activa	5.403	5.108
Investerings in vastgoed beleggingen	-23	-769
Desinvesteringen in vastgoed beleggingen	175	180
Desinvesteringen financiële vaste activa	1.217	0
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-7.398	-8.301
Ontvangsten uit langlopende schulden	0	0
Aflossingen langlopende schulden	-1.886	-1.769
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.886	-1.769
Toename/afname geldmiddelen	8.147	8.468
Stand liquide middelen per 1 januari	35.677	27.209
Stand liquide middelen per 31 december	43.824	35.677
Toename/afname geldmiddelen	8.147	8.468
Samenstelling geldmiddelen		
Liquide middelen per ultimo vorig boekjaar	<u>35.677</u>	
Geldmiddelen per ultimo vorig boekjaar		35.677
Balansmutatie geldmiddelen in huidig boekjaar		<u>8.147</u>
Liquide middelen per ultimo huidig boekjaar	<u>43.824</u>	
Geldmiddelen per ultimo vorig huidige boekjaar		<u>43.824</u>

De per 31 december 2015 aanwezige geldmiddelen zijn geheel vrij beschikbaar

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

74

9.1 Ondernemingsraad functies 2015

- Edmond Janssen (voorzitter)
- Marie-José Thomas (plaatsvervangend voorzitter)
- Lilian de Groot (secretaris)
- Elles Bänziger (lid)
- Cor Lambregts (lid)

9.2 Terugblik 2015

In het verslagjaar heeft de OR 4 keer formeel overleg gevoerd met de directeur-bestuurder. Een OR delegatie heeft meerdere keren overleg gehad met de directeur-bestuurder in het kader van het adviestraject rond de fusie met Woonservice Urbanus.

De OR heeft één maal overleg gevoerd met de Raad van Toezicht. Daarbij is teruggekeken op het fusietraject. Het jaarverslag van 2014 is toen niet besproken.

Daarnaast heeft de OR 12 maal onderling overleg gevoerd. De OR heeft één keer een informatiebijeenkomst georganiseerd over de fusie in samenwerking met de vakbonden. Ook is de OR aanwezig geweest bij de onderhandeling tussen vakbonden en het bestuur over het sociaal plan van de fusie en heeft hierbij separaat overleg gevoerd met de vakbonden, waarbij de bevindingen van het OR kenbaar zijn gemaakt.

De belangrijkste onderwerpen die tijdens het verslagjaar aan de orde kwamen zijn in willekeurige volgorde:

Deelname werkgroep agressieprotocol

In 2015 is een nieuw agressieprotocol opgesteld. De aanleiding daarvoor was een bezoek en een daaruit volgende schriftelijke aanzegging van de arbeidsinspectie in 2014 over het onderwerp psychosociale werkbelasting. Woonwenz moest aanpassingen doorvoeren in het agressieprotocol. Twee OR leden hebben deelgenomen aan de werkgroep. In november 2015 heeft de voltallige OR kennis genomen van deze aanpassingen en haar instemming op de aanpassing van het agressieprotocol verleend.

Medewerkerstevredenheidsonderzoek

De uitkomsten van het MTO uit 2013 waren nog onderwerp van het overleg met het bestuur van maart. In het najaar van 2015 is er een nieuw MTO uitgevoerd. De uitslag van dit nieuwe MTO liet over de breedte een verbetering zien ten opzichte van 2013. Opvallend was dat de profilering van de OR beter zou kunnen. Dit is voor het kerstreces actief door de OR opgepakt. De OR heeft in haar nieuwe samenstelling flyers uitgedeeld bij alle collega's.

Advies fusie Woonservice Urbanus

De OR is in 2015 door de directeur-bestuurder gevraagd om een advies uit te brengen over de voorgenomen fusie met Woonservice Urbanus uit Belfeld. De OR heeft daarop een gedegen onderzoek uitgevoerd naar het feit van de fusie en de uitvoering van de fusie. Aan het einde van dit onderzoekstraject heeft de OR positief kunnen adviseren over de fusie.

Als OR hebben we daarbij twee voor ons belangrijke adviespunten meegegeven: het creëren van duidelijkheid over de formatie na de fusie en over de streefformatie in 2018. Het tweede adviespunt betreft een introductieplan voor nieuwe medewerkers.

ninggsraad

Introductieplan nieuwe medewerkers Woonservice Urbanus

Onderdeel van het advies van de OR over de fusie met Woonservice Urbanus was het zogenaamde introductieplan voor de nieuwe medewerkers Woonservice Urbanus. De OR heeft dit onderwerp geagendeerd naar aanleiding van ervaringen uit de fusie met Woningstichting Arcen en Velden. De bedoeling daarbij is om de nieuwe collega's een warm welkom te heten in de voor hun grote en onbekende organisatie. Het plan omvat een goede integratie van de medewerkers waarbij tevens rekening gehouden is met de praktische zaken die te maken hebben met hun nieuwe werkomgeving.

Organisatie personeelsbijeenkomst samen met vakbonden

De OR heeft samen met de vakbonden een kantinebijeenkomst georganiseerd om onze collega's te informeren over de fusie. De OR heeft tijdens die bijeenkomst een uitleg gegeven over haar adviesrol. De vakbonden hebben een toelichting gegeven over hun rol bij de totstandkoming van het sociaal plan.

Due Diligence

Voor het uitbrengen van haar advies heeft de OR zich bij haar onderzoek van de fusie laten informeren over de resultaten van het due diligence onderzoek.

Sociaal statuut en onderhandeling vakbonden directie

In overleg met de vakbonden hebben wij onze onderlinge rolverdeling bij de fusie op elkaar afgestemd. Als OR hebben we onze opmerkingen op het concept sociaal statuut aangeleverd bij de bonden en de directie. Daarna is een OR delegatie als toehoorder aanwezig geweest tijdens de onderhandeling over het sociaal statuut. Wij zijn als OR daarna telkens op de hoogte gehouden van de totstandkoming van de definitieve tekst van het sociaal statuut. Naar onze mening is het definitieve sociaal statuut van uitstekende kwaliteit.

Inpassing medewerkers Woonservice Urbanus

Nadat het sociaal statuut was afgerond, hebben wij in het kader van ons onderzoek van de fusie een toelichting gevraagd over de inplaatsing van de nieuwe medewerkers in relatie tot de bestaande Woonwenz formatie. Dit is door de directie tijdens een extra ingelast overleg toegelicht.

Gesprek visitatie commissie

Tijdens het bezoek van de visitatie commissie aan Woonwenz is ook de OR geïnterviewd. Aan het eind van 2015 hebben wij kennis genomen van hun rapportage.

OR verkiezingen

In december 2015 heeft de OR twee nieuwe kandidaten geworven ter vervanging van de twee aftredende leden Marie-José Thomas en Lilian de Groot. Aangezien zich binnen de gestelde termijn geen aanvullende kandidaten hebben gemeld, zijn er geen verkiezingen nodig geweest. De nieuwe leden Petra Valkenberg en Rian Hovens treden per 1 januari toe tot de OR. Daarmee zijn alle afdelingen binnen Woonwenz vertegenwoordigd in de ondernemingsraad.

Ondernemen

76

Verzoek deelname opstellen personeelsbeleidsplan

De OR ontving in oktober een verzoek om nog in 2015 mee te doen aan een werkgroep voor het opstellen van een nieuw personeelsbeleidsplan. Dit verzoek is wegens te weinig capaciteit op dat moment bij de OR niet gehonoreerd. Het opstellen van het personeelsbeleidsplan is vervolgens uitgesteld tot 2016. De OR zal in 2016 in de nieuwe samenstelling voldoende tijd nemen om het personeelsbeleidsplan te beoordelen.

Verplichte verlofdagen

Als verplichte verlofdagen voor 2016 heeft de OR in overleg met de directie gekozen voor de dinsdag na carnaval en de vrijdag na hemelvaart.

Reactie OR op opleidingsplan

De OR heeft tijdens het directie overleg van december een reactie gegeven op het plan om de verantwoordelijkheid voor het volgen van opleidingen bij de medewerker neer te leggen. De OR is van mening dat dit een gedeelde verantwoordelijkheid betreft van de medewerker en zijn direct leidinggevende.

Voorstel nieuwjaarsviering

De OR heeft de bestuurder geadviseerd om een andere invulling te geven aan de nieuwjaarsbijeenkomst. Voorkeur van de OR was om dat voortaan in de eigen kantine te doen en niet meer extern.

Arbodienstverlening

De Ondernemingsraad heeft zijn instemming verleend aan de offerte voor de arbodienstverlening in 2016 door 365 ArboNed.

OR-opleidingen

In de verslagperiode heeft de OR zich als volgt bijgeschoold:

- De voltallige OR heeft een dagdeel training gehad over het adviesrecht van de OR bij fusies.
- De voltallige OR heeft een maatwerktraining van 1 dag gevolgd in december 2015. Onderwerpen waren: oprissen WOR en Communicatiestijlen.

Samenstelling OR

De OR vindt het belangrijk dat na de fusie met Woonservice Urbanus de stem van onze nieuwe collega's hoorbaar is in medezeggenschapsverband. Daarom hebben wij aan de medewerkers van Woonservice Urbanus gevraagd om een lid te leveren voor de OR van Woonwenz. In februari 2016 zal namens Woonservice Urbanus Henri Broekmans toetreden tot de OR van Woonwenz.

Door de recente wisselingen in de samenstelling van de OR hebben wij het schema van aftreden bijgewerkt. Daarmee zorgen wij ervoor dat er voldoende ervaring in de OR aanwezig blijft.

ningsraad

Verslag Raad van Toezicht



10

De raad concludeert dat in 2015 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 continue hoge waardering van de huurders, zoals blijkt uit het periodiek gehouden onderzoek naar klanttevredenheid. Alsook de algemene waardering van onze relaties zoals blijkt uit de in 2015 gehouden visitatie.

In 2015 speelden met name de fusie tussen Woonwenz en Woonservice Urbanus en de implementatie van de nieuwe regelgeving een belangrijke rol. Bij de implementatie van de nieuwe regelgeving is binnen de Raad van Toezicht specifiek aandacht geweest voor en het gesprek gevoerd over de veranderende rol van

de Raad van Toezicht.

De turbulente tijd brengt ook veel onzekerheden met zich mee. De Raad van Toezicht is er op gericht om de risico's die de onzekerheden met zich kunnen brengen te definiëren en elimineren. Daarbij kijkt de Raad van Toezicht ook nadrukkelijk naar haar eigen rol. In dat kader is in 2015 onder externe begeleiding gestart met een zelfevaluatie middels de Talenten Motivatie Analyse Methode. We ronden deze analyse begin 2016 af en de uitkomsten gebruiken we voor de versterking van het toezicht.

Raad van

80

Algemeen

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 onder de randvoorwaarde van financiële continuïteit. De raad staat het bestuur, gevraagd en ongevraagd, met advies en raad ter zijde. De Raad van Toezicht handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de raad is beschreven in het reglement Raad van Toezicht Woonwenz en wat de auditcommissie betreft in het reglement Auditcommissie Woonwenz.

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 2015. 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. Woningwet, BTIV, governancecode en Aedescode);
- De statuten en interne reglementen.

De implementatie van de nieuwe regelgeving is door de werkorganisatie adequaat ter hand genomen. De hernieuwde Woningwet is per 1 juli 2015 van kracht geworden. Met de Woningwet worden belangrijke hervormingen doorgevoerd die er op gericht zijn dat woningcorporaties hun rol kunnen voortzetten en zich daarbij richten op hun kerntaak: het huisvesten van de doelgroep. Corporaties krijgen een sterkere legitimatie vanuit huurders en gemeenten en een sterkere lokale verankering. De Raad van Toezicht laat zich periodiek

informerend over de voortgang van de implementatie van de nieuwe regelgeving.

Governancecode

Betreffende de implementatie van de governancecode woningcorporaties 2015 is afgesproken deze direct na afronding van de fusie te implementeren en de statuten en reglementen daar op aan te passen. De door Aedes en VTW ontwikkelde concepten zullen daarbij als leidraad dienen; begin 2016 wordt een en ander geëffectueerd.

Woonwenz voldoet in het algemeen aan de aanbevelingen van de governancecode

Woningcorporaties. De code is gebaseerd op het principe 'pas toe of leg uit'. Dit betekent dat afwijken van de aanbevelingen in de code kan, maar dat dit dient te worden gemotiveerd.

De belangrijkste afwijkingen van de code motiveren wij bij deze.

- De governancecode Woningcorporaties stelt dat de bestuurders voor maximaal vier jaar mogen worden benoemd. Woonwenz heeft haar huidige bestuurder voor van kracht worden van de wet en de governancecode benoemd voor onbepaalde tijd. Deze benoeming blijft van kracht tot het einde van de arbeidsovereenkomst.
- De Governancecode Woningcorporaties beveelt aan om de externe accountant en de 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 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.
- Bij een wijziging van de Governancecode Woningcorporaties in 2011 is de maximale

Toezicht

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. In 2015 is in het licht van de fusie met Woonservice Urbanus afgesproken dat de huidige voorzitter van de Raad van Toezicht van Woonwenz zijn zittingstermijn zal uitdienen en per 1 januari 2017 zal aftreden.

Visitatie

In 2011 is de woningcorporatie gevisiteerd. Woonwenz was tevreden met het eindoordeel: 7,4.

In 2015 vond wederom een visitatie plaats door Procorp. Het gemiddelde eindoordeel bedroeg een 7. Hierbij dient te worden opgemerkt dat er een wezenlijk verschil is in de systematiek die in 2011 werd gehanteerd en die in 2015 werd toegepast. De Raad van Toezicht is nadrukkelijk betrokken geweest bij de visitatie en heeft in dat kader gesprekken gevoerd met de visitatiecommissie. De voortgang is op verschillende momenten in de Raad van

Toezicht besproken. In het najaar zijn de aanbevelingen besproken door het bestuur en de Raad van Toezicht. De beoordeling door de belanghebbenden (7,1) beschouwen de Raad van Toezicht en het bestuur als een blijk van waardering die Woonwenz in de periode 2011-2014 heeft geleverd. De stakeholders erkennen dat Woonwenz haar ambities op een verantwoorde wijze vanuit financieel en organisatorisch perspectief heeft waargemaakt, waarbij rekening is gehouden met de opgave die in met name Venlo voorhanden is. De in het rapport opgenomen aanbevelingen zullen actief worden opgepakt.

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 2015 zijn er vanuit de organisatie geen incidenten gemeld inzake integriteit.

Samenstelling Raad van Toezicht

De heren Janssen en Tijssen hebben op voordracht van de huurdersorganisatie zitting in de Raad van Toezicht. Vanwege het eindigen van hun eerste zittingsperiode heeft de Raad van Toezicht zich beraden over de herbenoeming van de dames Leusink en Huysmans per 1 januari 2016. Vanwege hun getoonde en gebleken geschiktheid en toegevoegde waarde in de Raad van Toezicht werd besloten om beiden in principe her te benoemen onder de voorwaarde van een positieve zienswijze op de herbenoeming door de minister. Daarop werd de procedure voor de fit & propertest gestart. Op 18 december 2015 werd de positieve zienswijze ten behoeve van mevrouw Huysmans ontvangen. (Op 1 februari 2016 is de positieve zienswijze over de herbenoeming van mevrouw Leusink ontvangen.)

Raad van

82

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 overlappingen 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 profielschets, 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.

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 Tijssen 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. De bevindingen worden indien nodig besproken met de Raad van Toezicht.

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.

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

Naam	Functie	Beroep en relevante nevenfunctie(s)	Leeftijd	Benoemd per	Aftredend per
Dhr. G.W.M. Göbbels	voorzitter	Directeur/financieel adviseur Auréus Vermogen&Advies Bestuurslid SPCD	58 jaar	08-03-2004	01-01-2017
Mevr. dr. G.L. Leusink	vice-voorzitter	Associate professor eerstelijns geneeskunde Universiteit van Nijmegen	50 jaar	01-01-2012	01-01-2016
Dhr. mr. J.P. Zanders	secretaris	Bestuurder Luan BV	67 jaar	20-03-2014	20-03-2018
Dhr. mr. P.H.M.J. Tijssen	lid	Voormalig notaris Bestuurslid SPCD	61 jaar	01-01-2015	01-01-2019
Mevr. ir. M.A.P. Huysmans	lid	Directeur MH Projects Medeoprichter SoBuildings Lid RvC WonenBreborg RvA Deerns Nederland RvC Heembouw	39 jaar	01-01-2012	01-01-2016
Dhr. H.J.G. Janssen	lid	Voormalig wethouder	61 jaar	01-01-2013	01-01-2017

Toezicht

informerend over de (financiële) resultaten en belangrijkste beleidsvoornemens in relatie tot de beoogde doelen, de risicobeheersing, 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, zie tabel onderaan deze bladzijde.

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 managementletter en geeft in aanwezigheid van de externe accountant zijn bevindingen naar aanleiding van de controle op de jaarstukken.

Middels periodieke bespreking van en toelichting op de diverse projecten informeert het bestuur de Raad van Toezicht over de voortgang daarvan en over de beheersing van de mogelijke risico's.

Het overleg van bestuurder met de Ondernemingsraad (OR)

komt aan de orde bij de presentatie van het jaarverslag van de OR. De OR presenteert zijn jaarverslag in de vergadering van de Raad van Toezicht. Ook vindt dan dialoog plaats tussen de Raad van Toezicht en de OR over actuele ontwikkelingen en ontwikkelingsvraagstukken. De Raad van Toezicht heeft toegang tot het intranet van de woningcorporatie.

De bestuurder informeert de Raad van Toezicht regelmatig over de samenwerking en de dialoog met de stakeholders (o.a. huurdersorganisatie en gemeenten). De interne controller heeft directe toegang tot de raad.

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 rijktoezicht. Uitgangspunt zijn de statuten van de woningcorporatie die als toegelaten instelling ten doel heeft uitsluitend op het gebied van wonen werkzaam te zijn.

Aandachtsgebied	Naam	Naam
Algemeen contact met de bestuurder, werkgeversfunctie	dhr. G.W.M. Göbbels	
Financiën en economie	dhr. G.W.M. Göbbels	dhr. P.H.M.J. Tijssen
Vastgoed, projecten en verhuur	dhr. H.J.G. Janssen	mevr. M.A.P. Huijsmans
Organisatie, personeel, ict en innovatie	mevr. M.A.P. Huysmans	mevr. GH.L. Leusink
Zorg, Woonbeleid, wijk- en stadsbeleid, nieuw- en verbouw	mevr. G.L. Leusink	dhr. H.J.G. Janssen
Huurders- en belanghoudersparticipatie	dhr. H.J.G. Janssen	dhr. P.H.M.J. Tijssen
Compliance	dhr. J.P. Zanders	dhr. G.W.M. Göbbels

Raad van

84

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.

Eind 2014 heeft de Raad van Toezicht samen met het Managementteam van Woonwenz een inventarisatie gemaakt van de kostbaarheden ("waarop is Woonwenz te allen tijde aanspreekbaar). Dat gebeurde tijdens een verdiepingsdag op 1 oktober 2014 onder leiding van de heer Van Attekum van Deloitte. Deze kostbaarheden vormen gezamenlijk met de daaraan verbonden kernrisico's mede het toezichtskader voor de Raad van Toezicht.

Als kostbaarheden zijn gedefinieerd:

Betaalbare kwaliteit

Wij vinden dat iedereen in de regio Venlo recht heeft op een fatsoenlijke (en passende) woonruimte tegen een fatsoenlijke prijs die andere basale levensbehoeften niet

wegdrukt.

Betrokken in de wijk

Ons kapitaal zit in vitale wijken met bewoners die wij kennen en die elkaar kennen. Wij zijn thuis in de wijken en de wijken zijn een echt thuis voor bewoners. In de wijken is Woonwenz zichtbaar, aanspreekbaar en betrokken.

Maatschappelijk gelegitimeerd

Wij zijn een maatschappelijke organisatie, transparant en het in de regio Venlo verkregen vertrouwen waard. We staan in continue verbinding met onze omgeving en zijn aanspreekbaar op onze maatschappelijke taken.

Financieel in de kopgroep

Woonwenz is financieel autonoom, niet als doel op zichzelf maar als middel om eigen beleidskeuzes te kunnen blijven maken en de investeringen te kunnen blijven doen die Woonwenz vanuit haar maatschappelijke taak wenselijk acht.

Duurzame organisatie

Wij zijn een team van betrokken en maatschappelijk gedreven professionals, dat meebeweegt met veranderingen in markt en maatschappij. Betrouwbaar en deskundig voor elke klant en voldoende toegerust om onze maatschappelijk verantwoordelijkheid waar te maken.

Begin 2015 heeft de Raad van Toezicht in aanwezigheid van de heer Van Attekum het waardemanagement (kostbaarheden en ambities) en de beheersing van de daaraan gekoppelde risico's besproken. De kostbaarheden zijn verwerkt in de kaderbrief (goedgekeurd door Raad van Toezicht d.d. 29 januari 2015) die voor de organisatie de basis vormt voor het in 2016 op te stellen Ondernemingsplan 2016-2019.

Onderwerpen Raad van Toezicht

In het verslagjaar vergaderde de Raad van Toezicht van Woonwenz acht maal in aanwezigheid van de bestuurder; en viermaal vond een intern beraad (zonder bestuurder) plaats. Daarnaast vond er op 18 juni 2015 een kennismakingsbijeenkomst plaats met de Raad van

Toezicht

Commissarissen van fusiepartner Woonservice Urbanus. 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:

- Fusie met Woonservice Urbanus ;
- Plan van aanpak waardemanagement;
- Beloning Raad van Toezicht;
- Prestatieafspraken met de gemeente Venlo;
- Huurprijsbeleid per 1 juli 2015;
- Rooster van aftreden;
- Implementatie nieuwe Woningwet en veranderende rol Raad van Toezicht;
- Uitslag huurdersenquête;
- Investeringsprojecten;
- Goedkeuring jaarverslag en jaarrekening 2014;
- Accountantsrapport en Management letter (in aanwezigheid accountant);
- De resultaten van de visitatie;
- Herbenoeming van de dames Huysmans en Leusink en de fit & propertest;
- Reglement Auditcommissie;
- Positionpaper begroting;
- Onderpand WSW;
- Woonwagendossier;
- Governancecode woningcorporaties 2015;
- Toezichtsbrief minister Wonen en Rijksdienst 2015;
- Wooninvesteringsfonds;
- Overleg met de Ondernemingsraad;
- Managementletter 2015;
- Goedkeuring begroting 2016, bespreking meerjarenbegroting 2015 t/m 2020;
- Treasury-jaarplan 2016;

- Benchmark 2013
- Streefhuurbeleid.

Tijdens de bijeenkomsten van intern beraad van de Raad van Toezicht van Woonwenz werd in 2015 met name veel aandacht besteed aan de evaluatie van het eigen functioneren en werd het functioneren van de directeur-bestuurder besproken; alsook o.a. de visie van de Raad van Toezicht op de ontwikkelingen bij Woonwenz.

Auditcommissie

Op 30 april 2015 heeft de auditcommissie samen met de bestuurder, de controller en de manager bedrijfsvoering de jaarrekening en jaarverslag 2014 en de controleresultaten 2014 besproken met de externe accountant. In de vergadering van de Raad van Toezicht op 21 mei 2015 zijn de jaarstukken 2014 en het accountantsverslag in aanwezigheid van de externe accountant besproken en vastgesteld. Voorafgaande aan die bespreking heeft de auditcommissie de Raad van Toezicht middels een verslag geïnformeerd over haar bevindingen.

In haar vergadering van 17 september 2015 heeft de Raad van Toezicht het reglement voor de auditcommissie vastgesteld. Als leden zijn benoemd de heren Tijssen (voorzitter) en Göbbels.

De position paper en planning evaluatie accountant waren de belangrijkste besprekingspunten in de auditcommissie op 27 juli. Ter voorbereiding op de bespreking in de Raad van Toezicht zijn op 16 november 2015 in de auditcommissie in aanwezigheid van de accountant het auditplan 2015, de managementletter, het treasuryjaarplan 2015, de concept meerjarenbegroting 2015-2020 en nadere raming 2015 besproken. De verslagen van de vergaderingen van de bijeenkomsten van de auditcommissie worden steeds aan de Raad van Toezicht ter kennis gebracht.

Raad van

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.

Beloning

In haar beraad van 29 januari 2015 heeft de Raad van Toezicht besloten haar beloning te conformeren aan de WNT2 die is ingegaan op 1 januari 2015. De bezoldiging van de Raad van Toezicht valt daarmee binnen de vigerende wettelijke kaders. De leden van de Raad van Toezicht ontvangen per jaar € 14.480,00 en de voorzitter ontvangt € 22.320,00 (genoemde bedragen zijn exclusief BTW). De leden van de raad ontvangen geen onkostenvergoeding

PE-punten

De leden van de Raad van Toezicht zijn zich bewust van het belang van permanente educatie en voldoen aan het reglement permanente educatie van de VTW (het behalen van in totaal 10 PE-punten in 2015 en 2016). Onderstaand een overzicht van de in 2015 behaalde PE-punten.

Zelfevaluatie

Periodiek evalueert de Raad van Toezicht uitgebreid haar eigen functioneren. Dit gebeurt veelal tijdens de besloten beraden; de mening van de directeur-bestuurder die de

voorzitter tijdens hun bilaterale overleggen monitort wordt daarbij meegenomen. Eind 2015 is besloten om een bredere zelfevaluatie te houden middels externe ondersteuning. De leden van de Raad van Toezicht hebben een vragenlijst ingevuld; en in een persoonlijk gesprek hun visie op het eigen functioneren en dat van de Raad van Toezicht als geheel gegeven. Ook de directeur-bestuurder is bij deze zelfevaluatie betrokken. Begin 2016 zullen de resultaten van de zelfevaluatie worden besproken en wordt bezien of en welke aanpassingen gewenst zijn.

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 2015 heeft de Raad van Toezicht middels een 360 graden feed back (ingevuld door de leden van de Raad van Toezicht en de MT-leden) zich een beeld gevormd over het functioneren van de directeur-bestuurder. Deze vormde mede de basis voor de beoordeling. In een intern beraad is het functioneren over 2015 positief beoordeeld.

Het bruto maandinkomen van de bestuurder bedroeg per 31 december 2015 € 10.302. Door de Raad van Toezicht werd aan hem een 13e maand als bonus toegekend. De bonus is onderdeel van de met de directeur-bestuurder gemaakte contractuele afspraken. De secundaire arbeidsvoorwaarden, waaronder werkgeversaandeel sociale premies en pensioenlasten, zijn conform de CAO-woondiensten. Aanvullend wordt een auto ter beschikking gesteld. De beloning van de bestuurder valt 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.

Toezicht

Tot slot

Het bestuur heeft het jaarverslag 2015 opgesteld, met daarin opgenomen de jaarrekening. De accountant heeft de jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De Raad van Toezicht kan zich verenigen met het jaarverslag van het bestuur. De Raad van Toezicht verleent het bestuur decharge voor het gevoerde beleid en stelt de jaarrekening vast. De middelen van Woonwenz zijn uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting besteed. Activiteiten hebben uitsluitend plaatsgevonden ten behoeve van de volkshuisvesting en de leefbaarheid, in overeenstemming met de statuten van de stichting. De woongelegenheden liggen binnen het statutaire werkgebied. Op het gebied van beleggen en verbintenissen zijn geen risicovolle posities ingenomen.

De Raad van Toezicht en haar individuele leden verklaren integer en onafhankelijk te hebben gehandeld. De Raad van Toezicht zal er voor waken dat Woonwenz haar focus transparant blijft uitdragen en waar mogelijk versterkt. De Raad van Toezicht waardeert de inspanningen van bestuur en medewerkers, die resulteerden in de prestaties in 2015.

Dit verslag is vastgesteld door de Raad van Toezicht van Woonwenz:

G.W.M. Göbbels, voorzitter
G.L. Leusink, vice-voorzitter
M.A.P. Huysmans
H.J.G. Janssen
J.P. Zanders
P.H.M.J. Tijssen
L.T.H. Litjens (voorheen lid RvC Woonservice Urbanus)
F.H.M. Poels (voorheen lid RvC Woonservice Urbanus)

Venlo, 19 mei 2016

Datum	cursus/bijeenkomst	G.Göbbels	J. Zanders	P. Tijssen	H. Janssen	G. Leusink	M. Huysmans
12-01-15	Inspiratiebijeenkomst Eindhoven				2		
13-03-15	Bijeenkomst Evaluatie RvC en RvB: hoe doen we dat?		2	2			
3-06-15	Marktwaarde en vastgoedsturing Congres						4
5-06-15	tweedaagse introductiecursus voor de nieuwe commissaris				13		
12-06-15	Assetmanagement en vastgoedsturing			4			
8-09-15	Assetmanagement	4					
18-09-15	VTW ledencongres		2				
23-09-15	Vastgoedsturing en asset management						5
29-09-15	Regiobijeenkomst VTW (o.a. Woningwet)				1		
30-09-15	online masterclass De Woningcorporatie					1	
30-09-15	online masterclass De woningcorporatie van buiten naar binnen					1	
1-10-15	Inspiratiebijeenkomst Eindhoven				2		
2-10-15	Kennissessie Novelle Woningwet Bestuur & RvC						2
2-10-15	Toekomst corporatiesector						2
18-11-15	Sturen op financieel en maatschappelijk rendement			4			
24-11-15	Masterclass Woningwet	3	3				
26-11-15	fiscale roadshow & basis op orde en innovatie	2					
2015	Dilemma's voor toezichthouders (Universiteit Amsterdam)					PM	
	Totaal aantal PE-punt	9	7	10	18	2	13

Overig



11

11.1 Verbindingen

Een overzicht van de verbindingen van Woonwenz per 31 december 2015 is opgenomen in Figuur 5.

Alle verbindingen vormen gezamenlijk met Stichting Woonwenz een fiscale eenheid voor de BTW en vennootschapsbelasting.

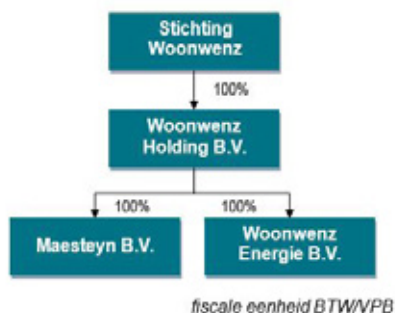
Woonwenz Holding B.V.

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 2015 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. en Woonwenz Energie B.V.



Figuur 5

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 marktvenster van Stichting Woonwenz voor de verhuur van de middeldure huurwoningen en bedrijfsruimten.

Vanaf 1 juli 2014 is Maesteyn B.V. als zelfstandig functionerend verhuurbedrijf opgeheven en geïntegreerd binnen Woonwenz. Er vinden 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 2015 huurt Woonwenz Energie B.V. 8 WKO-installaties van Stichting Woonwenz.

Een overzicht van de oprichtingsdata van de B.V.'s, de aandeelhouders, de vermogenspositie en het resultaat van 2015 is afgebeeld in Tabel 34.

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

Overig

90

- 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/ Antoniusstraat 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

De administratie en het beheer van nagenoeg alle bovenstaande VvE's is uitbesteed aan een professionele VvE-beheerder. Namens Woonwenz is een medewerker lid van het bestuur van elke VvE. Bij een drietal VvE's wordt het beheer en de administratie in eigen beheer uitgevoerd.

Per ultimo boekjaar 2015 voerde Woonwenz alleen van de

Naam verbinding	Oprichtingsdatum	Kapitaalbedrag Woonwenz (direct + indirect)	Eigen vermogen ultimo 2015	Resultaat 2015
Woonwenz Holding B.V.	30-dec-05	100%	€ 14.136.000	-€ 91.000
Maesteyn B.V.	30-dec-05	100%	€ 17.913	-€ 59
Woonwenz Energie B.V.	28-dec-07	100%	-€ 118.000	-€ 147.000

Tabel 34

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. Woonwenz zal een professioneel VvE-beheerder om advies vragen op welke wijze het beheer van deze beide VvE's het beste gediend is en maximaal aan de juridische verplichtingen zal worden voldaan.

In 2015 werd van de gemeente Venlo een perceel grond aangekocht waarop een complex van 19 stadswoningen wordt gerealiseerd met bijkomende voorzieningen zoals een parkeergarage, waarvan ook externe partijen gebruik maken. Dit complex is daarom gesplitst en zal binnen een VvE-constructie worden geëxploiteerd. Deze VvE, Blok 't Schriksel genaamd, zal door een externe VvE-beheerder worden begeleid.

11.3 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Op 23 november 2015 hebben de bestuurders en Raden van Toezicht het fusiebesluit van stichting Woonwenz en stichting Woonservice Urbanus ondertekend. Met ingang van 1 januari 2016 gaan beide stichtingen samen verder onder de naam Woonwenz.

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 2015 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.

Jaarrekening 2015



12

STICHTING WOONWENZ

Jaarrekening 2015

INHOUDSOPGAVE

Geconsolideerde jaarrekening

I	Geconsolideerde Balans per 31 december 2015	99
II	Geconsolideerde Winst- en verliesrekening 2015	101
III	Geconsolideerd kasstroomoverzicht	102
IV	Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerd kasstroomoverzicht	103
V	Waarderingsgrondslagen	104
VI	Toelichting op de geconsolideerde Balans	114
VII	Toelichting op de geconsolideerde Winst- en verliesrekening	125

Enkelvoudige jaarrekening

VIII	Enkelvoudige Balans per 31 december 2015	134
IX	Enkelvoudige Winst- en verliesrekening 2015	136
X	Waarderingsgrondslagen	137
XI	Toelichting op de enkelvoudige Balans	138
XII	Toelichting op de enkelvoudige Winst- en verliesrekening	149
XIII	Vaststelling door bestuur en goedkeuring Raad van Toezicht	153

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

STICHTING WOONWENZ

Jaarrekening 2015

geconsolideerd

I GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2015

(na resultaatbestemming)

VASTE ACTIVA	31-12-2015 (x 1.000 €)	31-12-2014 (x 1.000 €)
1. <u>Materiële vaste activa</u>		
1.1 sociaal vastgoed in exploitatie	343.190	342.522
1.2 vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.151	3.934
1.3 onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.939	3.046
	349.280	349.502
2. <u>Vastgoedbeleggingen</u>		
2.1 commercieel vastgoed in exploitatie	63.926	64.978
2.2 vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	43	43
	63.969	65.021
3. <u>Financiële vaste activa</u>		
3.1 te vorderen BWS-subsidies	12	73
3.2 wooninvesteringsfonds	128	1.050
3.3 leningen u/g	97	104
3.4 latente belastingvordering	13.059	10.074
	13.296	11.301
VLOTTENDE ACTIVA		
4. <u>Voorraden</u>		
4.1 vastgoed bestemd voor verkoop	914	1.247
4.2 materialen	58	0
	972	1.247
5. <u>Onderhanden projecten</u>	0	0
6. <u>Vorderingen :</u>		
6.1 huurdebiteuren	147	267
6.2 gemeente	31	216
6.3 overige vorderingen	439	301
6.4 overlopende activa	375	531
	992	1.315
7. <u>Liquide middelen</u>	43.824	35.677
TOTAAL	472.333	464.063

PASSIVA	31-12-2015	31-12-2014
	(x 1.000 €)	(x 1.000 €)
8. <u>Groepsvermogen</u>		
8.1 aandeel van rechtspersoon in het groepsvermogen	277.951	261.276
9. <u>Voorzieningen</u>		
9.1 voorziening nieuwbouw- en herontwikkelingsprojecten	5.036	11.197
10. <u>Langlopende schulden</u>		
10.1 schulden/leningen kredietinstellingen	174.543	175.859
10.2 derivaten	4.239	4.562
	178.782	180.421
11. <u>Kortlopende schulden</u>		
11.1 schulden aan leveranciers	2.030	1.981
11.2 belastingen en premies sociale verzekeringen	1.265	1.318
11.3 overige schulden	1.094	985
11.4 overlopende passiva	4.827	4.999
11.5 schulden aan kredietinstellingen	1.348	1.886
	10.564	11.169
TOTAAL	472.333	464.063

II Geconsolideerde Winst-en verliesrekening 2015

	2015 (x 1.000 €)	2014 (x 1.000 €)
12.1 Huuropbrengsten	47.503	46.727
12.2 Opbrengsten servicecontracten	1.894	1.978
12.3 Lasten servicecontracten	-2.085	-1.935
12.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-6.233	-6.606
12.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	-9.242	-8.243
12.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.473	-7.260
12.7 Afschrijvingen vastgoed in exploitatie	-15.879	-14.446
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.485	10.215
13.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.093	6.296
13.2 Toegerekende organisatiekosten verkoop	-467	-683
13.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-6.385	-5.845
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-759	-232
14.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.007	-4.337
14.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-621	-2.503
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.386	-6.840
15.1 Opbrengsten overige activiteiten	2.063	2.216
15.2 Kosten overige activiteiten	-1.881	-2.019
Nettoresultaat overige activiteiten	182	197
16.1 Directe kosten leefbaarheid sociaal vastgoed	-765	-773
Nettoresultaat leefbaarheid	-765	-773
17.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa, van effecten en van verplichtingen	226	-700
17.2 Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa en van effecten behoren	6	88
17.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	241	391
17.4 Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.160	-7.292
17.5 Waardeveranderingen derivaten	323	-2.712
Saldo financiële baten en lasten	-6.364	-10.225
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	4.165	-7.658
18.1 Belastingenresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	2.985	10.727
Geconsolideerd resultaat na belastingen	7.150	3.069
Resultaat toekomend aan de rechtspersoon	7.150	3.069

III Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2015 (indirecte methode)

	2015 (x 1.000 €)	2014 (x 1.000 €)
Geconsolideerd resultaat voor belastingen	4.165	-7.658
Aanpassingen voor:		
- Afschrijvingen en overige waardeveranderingen	12.944	24.698
- Mutatie voorziening	0	7.126
- Overig	6.919	-36
- Veranderingen in werkkapitaal:		
• mutatie operationele vorderingen	312	1.620
• mutatie voorraden	274	453
• mutatie onderhanden projecten	0	-1.092
• mutatie operationele schulden	-251	115
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	24.363	25.226
Ontvangen interest	250	497
Betaalde interest	-7.182	-7.185
Kasstroom uit operationele activiteiten	17.431	18.538
Investerings in materiële vaste activa	-14.170	-12.820
Desinvesteringen materiële vaste activa	5.403	5.108
Investerings in vastgoed beleggingen	-23	-769
Desinvesteringen in vastgoed beleggingen	175	180
Desinvesteringen financiële vaste activa	1.217	0
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-7.398	-8.301
Ontvangsten uit langlopende schulden	0	0
Aflossing langlopende schulden	-1.886	-1.769
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.886	-1.769
Toename/afname geldmiddelen	8.147	8.468
Stand liquide middelen per 1 januari	35.677	27.209
Stand liquide middelen per 31 december	43.824	35.677
Toename/afname geldmiddelen	8.147	8.468

Samenstelling geldmiddelen

Liquide middelen per ultimo vorig boekjaar	<u>35.677</u>	
Geldmiddelen per ultimo vorig boekjaar		35.677
Balansmutatie geldmiddelen in huidig boekjaar		<u>8.147</u>
Liquide middelen per ultimo huidig boekjaar	<u>43.824</u>	
Geldmiddelen per ultimo huidig boekjaar		<u>43.824</u>

De per 31 december 2015 aanwezige geldmiddelen zijn geheel vrij beschikbaar

IV Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerd kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de indirecte methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

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 2015 tot en met 31 december 2015. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

De jaarrekening is opgemaakt d.d. 19 mei 2016.

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 stichting 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 de gegevens van Woonwenz Holding B.V. in haar geconsolideerde jaarrekening. Woonwenz Holding B.V. is 100% aandeelhouder van Maesteyn B.V. en Woonwenz Energie B.V. en was tot 31 december 2013 100% aandeelhouder van 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 2014 en overgegaan naar Stichting Woonwenz. Woonwenz Parkeren B.V. is geliquideerd per 31 december 2014.

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 afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan.

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als die 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 in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

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 kostprijshedge-accounting wordt toegepast. Bij de bepaling van de lagere reële waarde wordt het effect van lopende rente buiten beschouwing gelaten.

Afscheiden embedded derivaten

Embedded derivaten worden afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de jaarrekening verwerkt conform de hiervoor beschreven grondslagen voor derivaten, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- er bestaat geen nauw verband tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract;
- een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat; en
- het samengestelde instrument wordt niet tegen reële waarde gewaardeerd met verwerking van waardeveranderingen in het resultaat.

Hedge accounting

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

Kostprijshedge-accounting algemeen

Het effectieve deel van financiële derivaten die zijn toegewezen voor kostprijshedge-accounting, wordt tegen kostprijs gewaardeerd. Op iedere balansdatum wordt bepaald of er een indicatie is voor ineffectiviteit door de kritische kenmerken van het hedge-instrument te vergelijken met de kritische kenmerken van de afgedekte positie. In het geval dat de kritische kenmerken van het hedge-instrument en de kritische kenmerken van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn, is dit een indicatie dat de kostprijshedge een ineffectief deel bevat. In dat geval wordt een kwantitatieve ineffectiviteitsmeting uitgevoerd door het vergelijken van de cumulatieve verandering van de reële waarde van het hedge-instrument met de cumulatieve verandering van de reële waarde van de afgedekte positie sinds het aanwijzen van de hedgerelatie. Ineffectiviteit wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt indien en voor zover uit de kwantitatieve ineffectiviteitsmeting (cumulatief) een verlies blijkt.

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 2015 bedraagt deze grens € 710,68 (2014: € 699,48).

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 kasstroomprognoses 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 2015 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 terugnemings 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. 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 waardevermeerdering, 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 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.

3. FINANCIËLE 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 exploitatielaststijgingen over de periode totdat de exploitatietekorten omslaan in voorgerecalculeerde 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 voorgerecalculeerde 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 € 3.000.000 exclusief opgelopen rente.

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). Uit voorzichtigheidsprincipe is in 2013 voor de niet uitgekeerde rente in dat jaar ad. € 74.143 een extra voorziening gevormd. In 2014 is een extra dotatie van € 624.731 aan de voorziening toegevoegd waardoor de omvang van de voorziening per ultimo 2014 € 2.448.979 bedraagt. Dit is 70% van de nominale waarde van € 3.498.541 inclusief opgelopen rente.

Eind 2015 is met het WIF een vaststellingsovereenkomst afgesloten ter zake de terugkoop door het WIF van de door Woonwenz gehouden WIF-certificaten. Van de voor terugkoop beschikbare middelen van het WIF betreft het aandeel van Woonwenz hierin 1,82 %, zijnde € 1.276.041. Hiervan is eind 2015 door het WIF een voorschot van 90% uitbetaald (€ 1.148.437). Het restantsaldo van € 127.604 wordt door het WIF voorlopig in reserve gehouden met het oog op mogelijke financiële verplichtingen in het kader van de beoogde ontbindings- en vereffeningstraject. Het saldo dat na het vereffeningstraject overblijft zal worden uitbetaald aan de certificaathouders.

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 2015 heeft een aflossing plaatsgevonden van € 7.323.

3.4 Latente belastingvordering

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 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.

Een 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. De belastingvordering is berekend tegen een tarief van 25%.

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.

10. LANGLOPENDE SCHULDEN

10.1 Schulden/leningen kredietinstellingen

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

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt samen met de verschuldigde rentevergoeding zodanig bepaald dat de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Woonwenz maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past Woonwenz met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe.

10.2 Derivaten

In navolging van de herziene Richtlijn voor de jaarverslaggeving 290 'Financiële instrumenten' worden embedded derivaten afgescheiden van de lening en afzonderlijk gewaardeerd tegen marktwaarde. Dit betreft embedded derivaten die niet "not closely related" zijn.

11. KORTLOPENDE SCHULDEN

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

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 huurderiving. 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.

Woonwenz heeft een pensioenregeling bij het pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst wordt beoordeeld of en zo ja welke verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie op balansdatum bestaan. Deze additionele verplichtingen, waaronder eventuele verplichtingen uit herstelplannen van de pensioenuitvoerder, leiden tot lasten voor Woonwenz en worden in de balans opgenomen in een voorziening.

De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van rentetarieven van hoogwaardige ondernemingsobligaties.

Toevoegingen aan en vrijval van de verplichtingen komen ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening.

Een pensioenvordering wordt in de balans opgenomen wanneer Woonwenz beschikkingsmacht heeft over de pensioenvordering, wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die de pensioenvordering in zich bergt, zullen toekomen aan Woonwenz, en wanneer de pensioenvordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Ultimo 2015 (en 2014) waren er voor de groep geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

Ultimo 2015 bedraagt de dekkingsgraad van het SPW 109% (ultimo 2014: 114%).

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, waaronder 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 de doorbelaste directe- en indirecte loonkosten van de afdeling verkoop, de doorbelaste indirecte beheerkosten van de afdeling verkoop en de directe verkoopkosten.

13.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Onder deze post wordt verstaan de bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed, de marktwaarde van het commercieel vastgoed en de stichtingskosten van verkochte nieuwbouwwoningen en grondposities.

14.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De post overige waardeveranderingen betreft waardeverhogingen voor zover deze niet betrekking hebben op de terugneming van eerder verantwoorde waardeveranderingen. Deze terugneming 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 opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord. Tevens worden de bijdragen vermeld voor de energiekosten van alle WKO installaties, alsmede de doorbelaste kosten van nieuwbouw, zijnde de directe en indirecte loonkosten en de indirecte beheerkosten.

15.2 Kosten overige activiteiten

Onder de overige activiteiten vallen de exploitatiekosten van WKO installaties, alsmede de aan de nieuwbouwactiviteiten doorbelaste directe en indirecte loonkosten en indirecte beheerkosten.

16.1 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 eventuele 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.

17.5 Waardeveranderingen derivaten

Hieronder zijn verantwoord de mutaties in de waarde van de derivaten.

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 2015 en het fiscale resultaat 2015 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 ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (x 1.000 €)	roerende zaken ten dienste van de exploitatie (x 1.000 €)	totaal (x 1.000 €)
stand per 1 januari 2015				
cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	375.885	7.925	7.025	390.835
cumulatieve herwaarderingen	87.706	0	0	87.706
cumulatieve waardeverandering en afschrijvingen	-121.069	-3.991	-3.979	-129.039
Boekwaarde per 1 januari	342.522	3.934	3.046	349.502
Mutaties in 2015				
investeringen	3.076	10.680	414	14.170
desinvesteringen	-5.391	-12	0	-5.403
afschrijvingen	-15.358	0	-521	-15.879
subsidies	0	0	0	0
overboekingen investeringen nieuwbouw	8.352	-8.352	0	0
nog te betalen investeringen nieuwbouw	239	0	0	239
overb. overige waardeveranderingen nieuwbouw	0	2.672	0	2.672
herclassificatie/herkwalificatie	268	0	0	268
herwaarderingen	13.597	0	0	13.597
overige waardeverminderingen en terugnemingen	-4.115	-5.772	0	-9.887
Totaal mutaties 2015	668	-784	-107	-223
stand per 31 december 2015				
cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	382.448	10.736	7.440	400.624
cumulatieve herwaarderingen	85.840	0	0	85.840
cumulatieve waardeverandering en afschrijvingen	-125.098	-7.585	-4.501	-137.184
Boekwaarde per 31 december	343.190	3.151	2.939	349.280

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

Sociaal vastgoed in exploitatie:

Grond	geen afschrijvingen
Casco	lineair restant levensduur, de afschrijvingstermijn is 50 jaar
Installaties	lineair restant levensduur, de afschrijvingstermijn is 25 jaar
Overig	lineair restant levensduur, de afschrijvingstermijn is 25 jaar

- Economische levensduur 50 jaar (restant levensduur)
- De mutatiegraad is een gewogen gemiddelde per complex over de jaren 2010-2014
- Planmatig en niet-planmatig onderhoud wordt aan de hand van de meerjarenbegroting opgenomen. Deze kosten worden jaarlijks per complex bepaald.
- In de bedrijfswaarde is rekening gehouden met de verhuurdersheffing volgens de huidige tarieven, totale heffing in 2020 van € 2 miljard. In de Rijksbegroting 2016 wordt er op voorgesorteerd dat de verhuurderheffing verder toe zal nemen naar een totale heffing van € 2,5 miljard in 2018. Het effect van de eventuele hogere verhuurderheffing conform de rijksbegroting 2016 op de bedrijfswaarde is negatief € 16 miljoen.

	2015	2014
	€	€
<u>Exploitatielasten per VHE</u>		
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	858	637
Overige directe operationele lasten	372	357
Verhuurderheffing	555	482
Opbrengsten en kosten overige activiteiten	68	47
Leefbaarheid	41	249
	<u>1.894</u>	<u>1.772</u>

Restwaarde grond per woning van de marktvoorraad

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. De restant grondwaarde van de kernvoorraad wordt op nihil gesteld. 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.

25.000	25.000
--------	--------

Verkoopwaarde bestaand bezit

Aantal verwachte verkopen komende 5 jaar	200	225
Aantal verwachte verkopen komende jaar	20	45
Gemiddelde opbrengstwaarde per woning	107.350	113.000
Verwachte opbrengstwaarde komend jaar	2.147.000	5.090.000

Parameters

Huurstijging

jaar 2015	1,00%	1,20%
jaar 2016	0,60%	3,50%
jaar 2017-2018	2,00%	3,50%
jaar 2019 en verder	2,00%	2,00%

Huurderving

1,00%	1,00%
-------	-------

Beheersuitgaven

2,50%	3,00%
-------	-------

Onderhoudsuitgaven

2,50%	3,00%
-------	-------

Disconteringsvoet (medionumerando)

5,00%	5,25%
-------	-------

Herclassificatie/herkwalificatie

	2015	2014
	(x 1.000 €)	(x 1.000 €)
Saldo herclassificatie commercieel	-1.417	161
Saldo herclassificatie sociaal	268	-175
	<u>-1.149</u>	<u>-14</u>

Herclassificatie/herkwalificatie verhuureenheden van sociaal vastgoed in exploitatie naar commercieel vastgoed in exploitatie

Aantal verhuureenheden	0	2
------------------------	---	---

Herclassificatie/herkwalificatie verhuureenheden van commercieel vastgoed in exploitatie naar sociaal vastgoed in exploitatie

Aantal verhuureenheden	15	1
------------------------	----	---

Effect op toename herwaarderingsreserve	0	0
---	---	---

Effect op afname herwaarderingsreserve	1.134	181
--	-------	-----

<u>1.134</u>	<u>181</u>
--------------	------------

Effect op overige waardeverminderingen winst-en-verliesrekening	1.149	14
---	-------	----

Effect op overige waardevermeerderingen winst-en-verliesrekening	0	0
--	---	---

<u>1.149</u>	<u>14</u>
--------------	-----------

De huren van deze woningen zijn in 2015 gestegen boven de huurtoeslaggrens en daardoor overgeheveld van sociaal vastgoed naar commercieel vastgoed.

2. VASTGOEDBELEGGINGEN

Een overzicht van de materiële vaste activa is hierna opgenomen:

	commercieel vastgoed in exploitatie (x 1.000 €)	vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (x 1.000 €)	totaal (x 1.000 €)
stand per 1 januari 2015			
cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	78.867	43	78.910
cumulatieve herwaarderingen	-7.308	0	-7.308
cumulatieve waardeverandering en afschrijvingen	-6.581	0	-6.581
Boekwaarde per 1 januari 2015	64.978	43	65.021
Mutaties in 2015			
investeringen	23	0	23
desinvesteringen	-175	0	-175
subsidies	0	0	0
overboekingen investeringen nieuwbouw	0	0	0
nog te betalen investeringen nieuwbouw	0	0	0
overb. overige waardeveranderingen nieuwbouw	0	0	0
overige waardevermeerderingen nieuwbouw	0	0	0
herclassificatie/herkwalificatie	-1.417	0	-1.417
herwaarderingen	528	0	528
overige waardeverminderingen en terugnemingen	-11	0	-11
Totaal mutaties 2015	-1.052	0	-1.052
stand per 31 december 2015			
cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	78.756	43	78.799
cumulatieve herwaarderingen	-6.542	0	-6.542
cumulatieve waardeverandering en afschrijvingen	-8.288	0	-8.288
Boekwaarde per 31 december 2015	63.926	43	63.969

De bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed in exploitatie, berekend op basis van de uitgangspunten van het sociaal vastgoed in exploitatie, bedraagt per 31 december 2015 : € 41.541.883 (per 31 december 2014 : € 40.729.145).

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 toegepast:

- Jaarlijks laat Woonwenz 33 1/3 % van haar bezit taxeren door een externe taxateur hetgeen betekent dat elk bezit minimaal eens per drie jaren getaxeerd wordt.
- 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.
- 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.

3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

31-12-2015
(x 1.000 €)

31-12-2014
(x 1.000 €)

Een overzicht van de financiële vaste activa is hierna opgenomen:

3.1 te vorderen bws subsidies

Boekwaarde per 1 januari	73	176
<i>Mutaties:</i>		
bij: rentetoevoeging	1	7
af: ontvangen bijdragen	-62	-110
totaal mutaties	-61	-103
Boekwaarde per 31 december	12	73

3.2 Wooninvesteringsfonds

saldo per 1 januari	1.050	1.674
bijschrijving niet uitgekeerde rente	0	76
aflossingen door het fonds	-1.148	0
afwaardering	226	-700
Boekwaarde per 31 december	128	1.050

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). Uit voorzichtigheidsprincipe is in 2013 voor de niet uitgekeerde rente in dat jaar ad. € 74.143 een extra voorziening gevormd. In 2014 is een extra dotatie van € 624.731 aan de voorziening toegevoegd waardoor de omvang van de voorziening per ultimo 2014 € 2.448.979 bedraagt. Dit is 70% van de nominale waarde van € 3.498.541 inclusief opgelopen rente.

Eind 2015 is met het WIF een vaststellingsovereenkomst afgesloten ter zake de terugkoop door het WIF van de door Woonwenz gehouden WIF-certificaten. Van de voor terug koop beschikbare middelen van het WIF betreft het aandeel van Woonwenz hierin 1,82 %, zijnde € 1.276.041. Hiervan is eind 2015 door het WIF een voorschot van 90% uitbetaald (€ 1.148.437). Het restantsaldo van € 127.604 wordt door het WIF voorlopig in reserve gehouden met het oog op mogelijke financiële verplichtingen in het kader van de beoogde ontbindings- en vereffeningstraject. Het saldo dat na het vereffeningstraject overblijft zal worden uitbetaald aan de certificaathouders.

3.3 Leningen u/g

Het betreft de volgende categoriën leningen:

verstrekke lening VVE Appelbesstraat	104	111
aflossingen per ultimo jaar	-7	-7
Totaal boekwaarde leningen u/g	97	104

Het betreft de lening aan de VVE Appelbesstraat met een rentepercentage van 5% en met een looptijd van 2011 tot 2025. De aflossingsverplichting 2016 is € 7.689, de aflossingsverplichting tussen 1 en 5 jaar is € 44.611, de aflossingsverplichting langer dan 5 jaar is € 44.411.

	31-12-2015 (x 1.000 €)	31-12-2014 (x 1.000 €)
3.4 <u>Latente belastingvordering</u>		
Stand van de latente belastingvorderingen:		
Verrekenbare tijdelijke waarderingsverschillen	1.483	1.638
Beschikbare verliescompensatie	<u>11.576</u>	<u>8.436</u>
	13.059	10.074
Verloop van de latente belastingvorderingen:		
Boekwaarde per 1 januari	10.074	0
Toevoeging ten gunste van het resultaat	<u>2.985</u>	<u>10.074</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>13.059</u>	<u>10.074</u>

De latente belastingvordering is langlopend van aard.

		31-12-2015 (x 1.000 €)	31-12-2014 (x 1.000 €)
VLOTTENDE ACTIVA			
4. VOORRADEN			
4.1 <u>Vastgoed bestemd voor verkoop</u>			
Boekwaarde per 1 januari		1.247	608
Bij: overboeking "vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop"		0	0
Bij: overboeking "onderhanden projecten"		0	1.092
Bij: investeringen		495	0
Af: voorziening voor verwachte verliezen		-20	0
Af: desinvesteringen		-808	-453
Boekwaarde per 31 december		<u>914</u>	<u>1.247</u>
4.2 <u>Materialen</u>			
Boekwaarde per 1 januari		0	0
Bij: investeringen		58	0
Boekwaarde per 31 december		<u>58</u>	<u>0</u>
5. ONDERHANDEN PROJECTEN			
<i>Onderhanden projecten in opdracht van derden</i>			
Boekwaarde per 1 januari		0	0
Bij: investeringen		0	1.298
Bij/Af: verkoopresultaat (o.b.v. percentage gereed)		0	-151
		<u>0</u>	<u>1.147</u>
Totaal gedeclareerde termijnen		0	-55
Af: overboeking naar "vastgoed bestemd voor verkoop"		0	-1.092
Boekwaarde per 31 december		<u>0</u>	<u>0</u>
6. VORDERINGEN			
		31-12-2015	31-12-2014
		(x 1.000 €)	(x 1.000 €)
	<u>Totaal</u>	<u>> 91 dagen</u>	<u>Totaal</u>
			<u>> 91 dagen</u>
6.1 huurdebiteuren	861	628	965
6.2 gemeente	31	0	216
6.3 overige vorderingen	439	128	301
6.4 overlopende activa	375	52	0
	<u>1.706</u>	<u>808</u>	<u>2.013</u>
			<u>1.215</u>
6.1 <u>Huurdebiteuren</u>			
Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:			
huurdebiteuren		861	965
Af: voorziening wegens oninbaarheid		-714	-698
Boekwaarde per 31 december		<u>147</u>	<u>267</u>
Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:			
Boekwaarde per 1 januari		-698	-601
dotatie ten laste van de exploitatie		-191	-271
afgeboekte oninbare posten		175	174
Boekwaarde per 31 december		<u>-714</u>	<u>-698</u>

	31-12-2015 (x 1.000 €)	31-12-2014 (x 1.000 €)
6.2 <u>Gemeente</u>		
Het saldo gemeente kan als volgt worden gespecificeerd:		
huurderinvestering project Nedinsco	0	190
overige	31	26
	<u>31</u>	<u>216</u>
6.3 <u>Overige vorderingen</u>		
Het saldo overige vorderingen en overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:		
omzetbelasting	8	139
verkoop vastgoedportefeuille	203	0
overige	228	162
	<u>439</u>	<u>301</u>
6.4 <u>Overlopende activa</u>		
interest beleggingen	181	191
huurkoopverplichtingen	52	52
doorbelasting onderhoud (nog te verw.)	50	27
voortbetaalde kosten	39	113
voortbetaalde premie ZKV	0	0
voortbetaalde verzekeringspremie	8	110
overige	45	38
Totaal overlopende activa per 31 december	<u>375</u>	<u>531</u>
7. <u>Liquide middelen</u>		
7.1 kas	3	2
7.2 bank	43.821	35.675
	<u>43.824</u>	<u>35.677</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Stichting Woonwenz.

PASSIVA

8. GROEPSVERMOGEN

8.1 <u>Aandeel van Woonwenz in het groepsvermogen volgens jaarrekening</u>		
vorig boekjaar	261.276	231.900
effect stelselwijziging	0	-1.708
jaarresultaat	7.150	3.069
rechtstreeks naar het eigen vermogen via ongerealiseerde HWR	9.525	28.015
Aandeel van Woonwenz in het groepsvermogen volgens jaarrekening	<u>277.951</u>	<u>261.276</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	98.951	84.614
Effect stelselwijziging	0	-1.708
Boekwaarde per 1 januari na stelselwijziging	<u>98.951</u>	<u>82.906</u>
jaarresultaat	7.150	3.069
realisatie door afschrijving	8.411	7.106
realisatie uit hoofde van verkoop	5.038	4.481
realisatie uit hoofde van sloop	0	20
herclassificaties/herkwalificaties	1.134	181
overige mutaties	798	1.188
boekwaarde per 31 december	<u>121.482</u>	<u>98.951</u>

Het verloop van het niet gerealiseerde groepsvermogen is als volgt:

	Herwaarde- ringsreserve sociaal vastgoed in exploitatie (x 1.000 €)	Herwaarde- ringsreserve commercieel vastgoed in exploitatie (x 1.000 €)	Totaal (x 1.000 €)
Boekwaarde per 1 januari 2014	138.396	8.890	147.286
Realisatie door afschrijving	-7.106	0	-7.106
Realisatie uit hoofde van verkoop	-4.313	-168	-4.481
Realisatie uit hoofde van sloop	-20	0	-20
Toename uit hoofde van stijging van de bedrijfswaarde	31.336	0	31.336
Afname uit hoofde van daling van de bedrijfswaarde	-3.321	0	-3.321
Herwaardering	0	0	0
Herclassificaties/herkwalificaties	-44	-137	-181
Overige mutaties	-809	-379	-1.188
Boekwaarde per 31 december 2014	154.119	8.206	162.325
Boekwaarde per 1 januari 2015	154.119	8.206	162.325
Realisatie door afschrijving	-8.411	0	-8.411
Realisatie uit hoofde van verkoop	-4.875	-163	-5.038
Realisatie uit hoofde van sloop	0	0	0
Toename uit hoofde van stijging van de bedrijfswaarde	15.025	0	15.025
Afname uit hoofde van daling van de bedrijfswaarde	-5.501	0	-5.501
Herwaardering	0	0	0
Herclassificaties/herkwalificaties	205	-1.339	-1.134
Overige mutaties	-1.718	920	-798
Boekwaarde per 31 december 2015	148.844	7.624	156.468

9. VOORZIENINGEN

31-12-2015 **31-12-2014**
(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	11.197	9.434
dotatie/vrijval	-328	7.126
onttrekking	-5.833	-5.363
Boekwaarde per 31 december	5.036	11.197

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 kredietinstellingen voor leningen van Woonwenz en haar groepsmaatschappijen is als volgt:

Leningen kredietinstellingen

Boekwaarde per 1 januari	177.745	179.625
Effect stelselwijziging	0	-142
Amortisatie extendible leningen	32	31
Bij: nieuwe leningen	0	0
Af: aflossingen	-1.886	-1.769
Boekwaarde per 31 december	175.891	177.745
Af: kortlopend deel van langlopende leningen	-1.348	-1.886
Boekwaarde per 31 december	174.543	175.859

De gemiddelde rentevoet van de leningen ultimo 2015 bedraagt 3,99% (4,03% in 2014). De leningen worden voor 15% annuïtair afgelost en 85% wordt ineens afgelost aan het einde van de looptijd (fixe leningen). Van het totaal van de langlopende schulden vervalt een bedrag van € 1.348.022 in het volgend boekjaar. Van de totale langlopende schulden heeft € 130.676.000 een looptijd langer dan 5 jaar. De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2015 € 225.688.000, en is gebaseerd op de gemiddelde actuele rente ultimo 2015 van 1,41%. Deze marktwaarde is exclusief twee extendible leningen van nominaal 15.000.000: hiervan is de negatieve marktwaarde met € 323.000 afgenomen tot € 4.239.000 (excl. de geschreven swaption).

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 € 174.713.000, plaatsgevonden door het WSW. Voor de overige leningen (€ 1.257.000) staat de gemeente Venlo borg.

	31-12-2015 (x 1.000 €)	31-12-2014 (x 1.000 €)
10.2 <u>Derivaten</u>		
Het verloop van de post derivaten van Woonwenz en haar groepsmaatschappijen is als volgt:		
Boekwaarde per 1 januari	4.562	0
Stelselwijziging per 1 januari	0	1.850
Waardemutatie in boekjaar	-323	2.712
Boekwaarde per 31 december	<u>4.239</u>	<u>4.562</u>

Met ingang van 2014 worden de in langlopende leningen besloten derivaten (zgn. embedded derivaten) afzonderlijk gewaardeerd en wordt de eventuele negatieve boekwaarde van deze derivaten opgenomen als langlopende schuld. De mutatie in de marktwaarde wordt ten laste van het resultaat gebracht. Hiermee wordt voldaan aan de herziene RJ 290. De negatieve waarde per ultimo boekjaar 2014 bedroeg € 4.562.000. In 2015 is de negatieve waarde met € 323.000 afgenomen tot € 4.239.000.

11. KORTLOPENDE SCHULDEN

schulden aan leveranciers	2.030	1.981
belastingen en premies sociale verzekeringen	1.265	1.318
overige schulden	1.094	985
overlopende passiva	4.827	4.999
schulden aan kredietinstellingen	1.348	1.886
Totaal kortlopende schulden	<u>10.564</u>	<u>11.169</u>
11.1 <u>Schulden aan leveranciers</u>		
te betalen aan crediteuren per ultimo	<u>2.030</u>	<u>1.981</u>
11.2 <u>Belastingen en premie sociale verzekeringen</u>		
omzetbelasting	978	917
loonheffing/soc. lasten	202	301
pensioenpremie	85	100
	<u>1.265</u>	<u>1.318</u>
11.3 <u>Overige schulden</u>		
te verrekenen servicekosten aan huurders	823	715
te verrekenen bijdragen VVE's	0	0
overige schulden	271	270
	<u>1.094</u>	<u>985</u>

	31-12-2015 (x 1.000 €)	31-12-2014 (x 1.000 €)
11.4 <u>Overlopende passiva</u>		
niet vervallen rente	3.263	3.327
transitorische kosten onderhoud	219	209
nog te betalen kosten opgeleverde projecten	217	359
voortuontvangen huur	302	357
reservering vakantiedagen	177	186
waarborgsommen	165	169
controlekosten jaarrekening	0	33
afrekening servicekosten	117	144
overige	367	215
	<u>4.827</u>	<u>4.999</u>

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 31-12-2015 € 4.239.000 negatief (31-12-2014 € 4.562.000 negatief). Twee embedded derivaten zijn conform RJ 290 gewaardeerd tegen marktwaarde en afzonderlijk op de balans te worden verantwoord. Het derde derivaat heeft betrekking op een lening bij de Bank Nederlandse Gemeente N.V. (nummer 40.103282) en dient conform RJ 290 niet afgescheiden te worden van het basiscontract.

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, liquiditeitsbeheer, beleggen, beheersing van renterisico's en treasuryorganisatie. Het treasurystatuut is van toepassing op de Stichting Woonwenz en haar verbindingen.

Op 19 maart 2015 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 inclusief de wijzigingen per 1 september 2013

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.

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 3 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.

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 € 6,7 miljoen.

Verplichtingen inzake Q4

Inclusief de gerealiseerde nieuwbouw van 36 woningen inzake Q4 blok Bergstraat, omvat het totale plan in het ontwikkelingsgebied van Stichting Woonwenz de realisatie van circa 170 nieuwe woningen (inclusief de 36 woningen Q4 blok Bergstraat). Hiervan zijn circa 110 huurwoningen en circa 60 koopwoningen. Momenteel zijn er gesprekken gaande met de gemeente Venlo om de bestaande overeenkomst van Q4 te herzien.

Verplichting onderhouds/nieuwbouwprojecten

De aangegane verplichtingen per ultimo boekjaar inzake nieuwbouw- en onderhoudsprojecten bedragen € 3,8 miljoen.

Belastingen

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

VII Toelichting op de geconsolideerde Winst-en verliesrekening

	2015 (x 1.000 €)	2014 (x 1.000 €)
12.1 <u>Huren</u>		
huuropbrengsten sociaal vastgoed	44.450	43.560
Af: huurderiving wegens leegstand	-497	-438
subtotaal huuropbrengsten sociaal vastgoed	43.953	43.122
huuropbrengsten commercieel vastgoed	3.812	3.899
Af: huurderiving wegens leegstand	-262	-294
subtotaal huuropbrengsten commercieel vastgoed	3.550	3.605
Totaal huuropbrengsten	47.503	46.727
12.2 <u>Opbrengsten servicecontracten</u>	1.894	1.978
12.3 <u>Lasten servicecontracten</u>	-2.085	-1.935
12.4 <u>Lasten verhuur- en beheeractiviteiten</u>		
<p>Woonwenz heeft gekozen voor de functionele indeling 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 categoriale indeling op de posten:</p>		
Lonen en salarissen	-4.336	-4.811
Sociale lasten	-605	-701
Pensioenlasten	-750	-888
	-5.691	-6.400
Af: doorbelasting naar Nieuwbouw	474	534
Af: doorbelasting naar Verkoop	109	164
Af: doorbelasting naar Leefbaarheid	649	665
	-4.459	-5.037
Indirecte lonen en salarissen		
Af: doorbelasting naar Nieuwbouw	505	531
Af: doorbelasting naar Verkoop	116	163
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten verhuur en beheeractiviteiten:	-3.838	-4.343
Indirecte beheerkosten:		
Algemene beheers- en administratiekosten:		
Automatiseringskosten	-637	-559
Bestuurs- en toezichtskosten	-140	-114
Huisvestingskosten	-193	-214
PR/Communicatiekosten	-121	-154
	-1.091	-1.041
Overige personeelskosten		
- uitzendkrachten (incl. ingeleend personeel)	-367	-74
- opleidingskosten	-125	-108
- overige kosten	-338	-783
	-830	-965

	2015	2014
	(x 1.000 €)	(x 1.000 €)
Algemene kosten :		
- controle jaarrekening	-48	-59
- fiscaal advies	-29	-50
- visitatiekosten	-45	0
- contributie Aedes	-60	-59
- wijziging energielabel	-153	-59
- bedrijfsauto's	-39	-46
- fusiekosten	-104	0
- overige kosten	-563	-675
	<hr/>	<hr/>
	-1.041	-948
 Subtotaal beheerskosten	 -2.962	 -2.954
 Af: doorbelasting naar Nieuwbouw	 462	 527
Af: doorbelasting naar Verkoop	105	164
	<hr/>	<hr/>
Totale indirecte beheerskosten van verhuur en beheeractiviteiten:	-2.395	-2.263
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
 Totale lasten verhuur en beheeractiviteiten	 -6.233	 -6.606
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

	2015	2014
Het gemiddeld aantal bij Stichting Woonwenz werkzame werknemers berekend op full-time basis en uitgesplitst naar afdeling bedroeg :		
Bestuurder	1,0	1,0
Control	1,5	1,5
Beleid en Bestuursondersteuning	8,7	9,4
Bedrijfsvoering	13,0	14,6
Wonen	31,1	32,2
Bouw en Beheer	21,4	25,1
Gebiedsontwikkeling	5,4	5,7
	<hr/>	<hr/>
	82,1	89,5
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Honorarium externe accountant en de accountantsorganisatie

Deloitte

Controle jaarrekening	48.400	57.233
Fiscaal advies	10.492	27.314
	<hr/>	<hr/>
	58.892	84.547
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

EY

Fiscaal advies	18.921	23.302
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

	2015 (x 1.000 €)	2014 (x 1.000 €)
12.5 <u>Lasten onderhoudsactiviteiten</u>		
Planmatig onderhoud sociaal vastgoed:		
- casco onderhoud	-1.516	-962
- installatie onderhoud	-1.409	-966
- geriefsverbeteringen	-1.071	-1.190
- periodiek onderhoud	-1.392	-1.154
- onvoorzien planmatig onderhoud	-717	-683
	<u>-6.105</u>	<u>-4.955</u>
Niet planmatig onderhoud sociaal vastgoed:		
- klachten-onderhoud	-1.859	-2.095
- mutatie-onderhoud	-704	-837
- diverse dagelijks onderhoud	-231	-93
	<u>-2.794</u>	<u>-3.025</u>
Subtotaal lasten onderhoudsactiviteiten sociaal vastgoed	-8.899	-7.980
Planmatig onderhoud commercieel vastgoed:		
- casco onderhoud	-19	-6
- installatie onderhoud	-67	-11
- geriefverbetering	-8	-3
- periodiek onderhoud	-82	-119
- onvoorzien planmatig onderhoud	-44	-22
	<u>-220</u>	<u>-161</u>
Niet planmatig onderhoud commercieel vastgoed:		
- klachten-onderhoud	-88	-82
- mutatie-onderhoud	-23	-18
- diverse dagelijks onderhoud	-12	-2
	<u>-123</u>	<u>-102</u>
Subtotaal lasten onderhoudsactiviteiten commercieel vastgoed	-343	-263
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>-9.242</u>	<u>-8.243</u>
12.6 <u>Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</u>		
onroerendzaak belasting/waterschapslasten	-2.152	-2.121
premie verzekeringen	-140	-126
dotatie dubieuze debiteuren	-191	-271
bijdrageheffing saneringssteun	0	-1.553
verhuurderheffing	-3.425	-3.011
bijdrage aan VVE's	-498	-132
overige	-67	-46
	<u>-6.473</u>	<u>-7.260</u>
12.7 <u>Afschrijvingen vastgoed in exploitatie</u>		
onroer. en roer. zaken in expl. sociaal vastgoed	-15.358	-13.874
onr. en roerende zaken ten dienst van de exploitatie	-521	-572
	<u>-15.879</u>	<u>-14.446</u>
13.1 <u>Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</u>		
ontvangen uit reguliere verkoop huurwoningen (sociaal)	5.274	5.540
ontvangen uit reguliere verkoop huurwoningen (commercieel)	125	128
ontvangen uit verkoop nieuwbouwwoningen	686	581
ontvangen uit verkoop grondposities	8	47
	<u>6.093</u>	<u>6.296</u>

	2015 (x 1.000 €)	2014 (x 1.000 €)
13.2 Toegerekende organisatiekosten verkoop		
doorbelaste directe loonkosten afdeling verkoop	-109	-164
doorbelaste indirecte loonkosten afdeling verkoop	-116	-163
doorbelaste indirecte beheerkosten afdeling verkoop	-106	-164
directe kosten afdeling verkoop	-136	-192
	-467	-683
13.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		
bedrijfswaarde reguliere verkoop	-5.390	-5.052
marktwaaarde verkopen commercieel vastgoed	-174	-180
stichtingskosten verkochte nieuwbouwwoningen	-809	-531
boekwaarde verkochte grondposities	-12	-82
	-6.385	-5.845
14.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.065	-8.338
Overige waardeveranderingen sociaal vastgoed	4.072	3.976
Sloop sociaal vastgoed	0	25
	3.007	-4.337
14.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Sloop commercieel vastgoed	0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	528	-2.489
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen herclassificatie	-1.149	-14
	-621	-2.503
15.1 Opbrengsten overige activiteiten		
bijdrage energiekosten (Energie BV)	351	354
verg. beheerkosten VVE	30	30
verg. adm.kosten huurcontracten	39	41
BTW vooraf trek alg. kosten (pro rata) / onderhoud	40	135
doorbelaste kosten nieuwbouw/vastgoedontw.	1.441	1.591
overige opbrengsten	162	65
	2.063	2.216
15.2 Kosten overige activiteiten:		
exploitatie WKO's	-404	-231
onderhoudskosten WKO's	-36	-197
doorbelaste kosten nieuwbouw/vastgoedontw.	-1.441	-1.591
	-1.881	-2.019
16.1 Directe kosten leefbaarheid sociaal vastgoed		
doorbelaste loonkosten leefbaarheid	-649	-665
directe kosten leefbaarheid	-116	-108
	-765	-773
17.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa, van effecten en van verplichtingen		
afwaardering Wooninvesteringsfonds	226	-700

	2015 (x 1.000 €)	2014 (x 1.000 €)
17.2 <u>Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa en van effecten behoren</u>		
rente op te vord. BWS subsidies	1	6
rente certificaten wooninvesteringsfonds	0	76
rente op overige vorderingen	5	6
	<u>6</u>	<u>88</u>
17.3 <u>Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</u>		
rente op uitgezette middelen	240	332
heffingsrente	0	45
rente op overige vorderingen	1	14
	<u>241</u>	<u>391</u>
17.4 <u>Rentelasten en soortgelijke opbrengsten</u>		
rente leningen kredietinstellingen	-7.097	-7.231
disagio WSW	-31	-30
overige rentelasten	-32	-31
	<u>-7.160</u>	<u>-7.292</u>
17.5 <u>Waardeveranderingen derivaten</u>		
Waardeverandering geschreven swaption	<u>323</u>	<u>-2.712</u>
18.1 <u>Belastingresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening (VPB)</u>	<u>2.985</u>	<u>10.727</u>

Toelichting acute belastingen per 31 december 2015

			2015 (x 1.000 €)
<u>Acute belastingen</u>			
Acute belastingen 2015			2.135
Correctie acute belastingen 2013			-5.275
	per 1-1	per 31-12	
Mutatie latente belastingvordering	12.642	12.487	155
Mutatie latente belastingverplichting	0	0	0
Belastingen jaarrekening 2015			<u><u>-2.985</u></u>
 Het belastbare bedrag is als volgt bepaald:			
Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening:			4.165
 <u>Bij:</u>			
Lagere fiscale afschrijvingen		87	
Afschrijvingen op MVA in exploitatie		15.358	
Oortse kosten (aftrekbeperking)		17	
Rente toerekening aan projecten		228	
Disagio fiscale openingsbalans BWS subsidies		<u>3</u>	
			15.693
 <u>Af:</u>			
Afwaardering sloopwoningen Venlo-Noord fase 2		-4.143	
Bijzondere waardeverminderingen			
- Totaal van de waarderveranderingen	-2.386		
- Af: projectkosten	<u>0</u>		
		-2.386	
Lagere fiscale winst verkoop woningen			
- Grond[positie + gemengde projecten	-2.061		
- Verkoopverliezen bestaand bezit	<u>-184</u>		
		-2.245	
Disagio fiscale openingsbalans leningen		-622	
Fiscale afschrijvingen		-1.300	
Waardering actuele waarde derivaten en amortisatie leningen		-291	
Vrijval geactiveerde boeterente vervroegde aflossingen in 2012		<u>-290</u>	
			-11.277
 Belastbaar bedrag			<u><u>8.581</u></u>

Overige toelichtingen

Bezoldiging van bestuurder en commissarissen

Voor de bezoldiging van de bestuurder van de woningcorporatie kwam in 2015 een bedrag van € 167.479 ten laste van de woningcorporatie en haar groepsmaatschappijen.

Voor de bezoldiging van de leden van de Raad van Toezicht van de woningcorporatie kwam in 2015 een bedrag van € 96.720 ten laste van de woningcorporatie en haar groepsmaatschappijen.

De bezoldiging van de bestuurder ligt boven de norm van de Wet Normering Topinkomens 2015. Echter voor de bestuurder geldt het overgangsregime tot 1-1-2017.

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	€	€
Naam	F. v. Engelen	F. v. Engelen
Periodieke betaalde beloningen (incl. fiscale bijtelling auto van de zaak)	143.819	143.059
Vaste kostenvergoedingen	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	23.660	31.821
	<u>167.479</u>	<u>174.880</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 salariëring 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 2015 is als volgt:

(alle bedragen zijn in euro's en excl. BTW)

Naam	Periodieke betaalde beloningen €	Vaste kostenvergoedingen €	Beloningen betaalbaar op termijn €	Totaal €
Dhr. G.W.M. Göbbels	22.320	0	0	22.320
Mevr. dr. G.L. Leusink	14.880	0	0	14.880
Dhr. mr. J.P. Zanders	14.880	0	0	14.880
Dhr. mr. P.H.M.J. Tijssen	14.880	0	0	14.880
Mevr. ir. M.A.P. Huysmans	14.880	0	0	14.880
Dhr. H.J.G. Janssen	14.880	0	0	14.880
	<u>96.720</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>96.720</u>

Per 31 december 2015 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 Bestuurslid SPCD	58 jaar	08-03-2004 /01-01-2017
Mevr. dr. G.L. Leusink	vice-voorzitter	Associate professor eerstelijns geneeskunde Universiteit van Nijmegen	50 jaar	01-01-2012 /01-01-2016
Dhr. mr. J.P. Zanders	secretaris	Bestuurder Luan BV	67 jaar	20-03-2014 /20-03-2018
Dhr. mr. P.H.M.J. Tijssen	lid	Voormalig notaris Bestuurslid SPCD	61 jaar	01-01-2015 /01-01-2019
Mevr. ir. M.A.P. Huysmans	lid	Directeur MHP Projects Medeoprichter SoBuildings Lid RvC WonenBreborg RvA Deerns Nederland RvC Heembouw	39 jaar	01-01-2012 /01-01-2016
Dhr. H.J.G. Janssen	lid	Voormalig wethouder	61 jaar	01-01-2013 /01-01-2017

STICHTING WOONWENZ

Jaarrekening 2015

enkelvoudig

VIII ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2015

(na resultaatbestemming)

VASTE ACTIVA	31-12-2015 (x 1.000 €)	31-12-2014 (x 1.000 €)
1. <u>Materiële vaste activa</u>		
1.1 sociaal vastgoed in exploitatie	342.856	342.363
1.2 vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.151	3.934
1.3 onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.939	3.046
	348.946	349.343
2. <u>Vastgoedbeleggingen</u>		
2.1 commercieel vastgoed in exploitatie	55.131	55.347
2.2 vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	43	43
	55.174	55.390
3. <u>Financiële vaste activa</u>		
3.1 te vorderen BWS-subsidies	12	73
3.2 wooninvesteringsfonds	128	1.050
3.3 leningen u/g	97	104
3.4 deelnemingen	14.137	14.230
3.5 latente belastingvordering	13.059	10.074
	27.433	25.531
VLOTTENDE ACTIVA		
4. <u>Voorraden</u>		
4.1 vastgoed bestemd voor verkoop	914	1.247
4.2 materialen	58	0
	972	1.247
5. <u>Onderhanden projecten</u>	0	0
6. <u>Vorderingen :</u>		
6.1 huurdebiteuren	147	267
6.2 gemeente	31	216
6.3 overige vorderingen	439	301
6.4 overlopende activa	375	531
6.5 groepsmaatschappijen	232	196
	1.224	1.511
7. <u>Liquide middelen</u>	43.767	35.598
TOTAAL	477.516	468.620

PASSIVA	31-12-2015	31-12-2014
	<small>(x 1.000 €)</small>	<small>(x 1.000 €)</small>
8. <u>Eigen vermogen</u>		
8.1 aandeel van rechtspersoon in het groepsvermogen	277.206	260.529
9. <u>Voorzieningen</u>		
9.1 voorziening nieuwbouw- en herontwikkelingsprojecten	5.036	11.197
10. <u>Langlopende schulden</u>		
10.1 schulden/leningen kredietinstellingen	174.543	175.859
10.2 derivaten	4.239	4.562
	178.782	180.421
11. <u>Kortlopende schulden</u>		
11.1 schulden aan leveranciers	1.986	1.947
11.2 belastingen en premies sociale verzekeringen	1.265	1.318
11.3 overige schulden	1.094	985
11.4 nog niet gerealiseerde intercompany winsten	746	746
11.5 schulden aan groepsmaatschappijen	5.342	4.698
11.6 overlopende passiva	4.711	4.893
11.7 schulden aan kredietinstellingen	1.348	1.886
	16.492	16.473
TOTAAL	477.516	468.620

IX Enkelvoudige Winst-en verliesrekening 2015

	2015 (x 1.000 €)	2014 (x 1.000 €)
12.1 Huuropbrengsten	46.648	45.870
12.2 Opbrengsten servicecontracten	1.894	1.967
12.3 Lasten servicecontracten	-2.085	-1.935
12.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-6.233	-6.606
12.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	-9.219	-8.210
12.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.424	-7.232
12.7 Afschrijvingen vastgoed in exploitatie	-15.871	-14.439
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	8.710	9.415
13.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.093	6.296
13.2 Toegerekende organisatiekosten verkoop	-467	-683
13.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-6.385	-5.845
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-759	-232
14.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.997	-4.325
14.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	41	-2.584
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.038	-6.909
15.1 Opbrengsten overige activiteiten	1.837	1.965
15.2 Kosten overige activiteiten	-1.441	-1.591
Nettoresultaat overige activiteiten	396	374
16.1 Directe kosten leefbaarheid sociaal vastgoed	-765	-773
Nettoresultaat leefbaarheid	-765	-773
17.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa, van effecten en van verplichtingen	226	-700
17.2 Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa en van effecten behoren	6	88
17.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	241	391
17.4 Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.160	-7.306
17.5 Waardeveranderingen derivaten	323	-2.712
Saldo financiële baten en lasten	-6.364	-10.239
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	4.256	-8.364
18.1 Belastingenresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	2.985	10.727
18.2 Resultaat deelnemingen	-91	706
Enkelvoudig resultaat na belastingen	7.150	3.069
Resultaat toekomend aan de rechtspersoon	7.150	3.069

X Waarderingsgrondslagen

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.

VI Toelichting op de enkelvoudige Balans

1. MATERIELE VASTE ACTIVA

Een overzicht van de materiële vaste activa is hierna opgenomen:

	sociaal vastgoed in exploitatie (x 1.000 €)	vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (x 1.000 €)	roerende zaken ten dienste van de exploitatie (x 1.000 €)	totaal (x 1.000 €)
stand per 1 januari 2015				
cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	375.608	7.925	7.025	390.558
cumulatieve herwaarderingen	87.768	0	0	87.768
cumulatieve waardeverandering en afschrijvingen	-121.013	-3.991	-3.979	-128.983
Boekwaarde per 1 januari 2015	342.363	3.934	3.046	349.343
Mutaties in 2015				
investeringen	3.076	10.680	414	14.170
desinvesteringen	-5.391	-12	0	-5.403
afschrijvingen	-15.350	0	-521	-15.871
subsidies	0	0	0	0
overboekingen investeringen nieuwbouw	8.352	-8.352	0	0
nog te betalen investeringen nieuwbouw	239	0	0	239
overb. overige waardeveranderingen nieuwbouw	0	2.672	0	2.672
herclassificatie/herkwalificatie	95	0	0	95
herwaarderingen	13.587	0	0	13.587
overige waardeverminderingen en terugnemingen	-4.115	-5.772	0	-9.887
Totaal mutaties 2015	493	-784	-107	-398
stand per 31 december 2015				
cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	382.169	10.736	7.440	400.345
cumulatieve herwaarderingen	85.721	0	0	85.721
cumulatieve waardeverandering en afschrijvingen	-125.034	-7.585	-4.501	-137.120
Boekwaarde per 31 december	342.856	3.151	2.939	348.946

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

Sociaal vastgoed in exploitatie:

Grond	geen afschrijvingen	
Casco	lineair	restant levensduur
Installaties	lineair	restant levensduur
Overig	lineair	restant levensduur

- Economische levensduur 50 jaar (restant levensduur)
- De mutatiegraad is een gewogen gemiddelde per complex over de jaren 2010-2014
- Planmatig en niet-planmatig onderhoud wordt aan de hand van de meerjarenbegroting opgenomen. Deze kosten worden jaarlijks per complex bepaald.
- In de bedrijfswaarde is rekening gehouden met de verhuurdersheffing volgens de huidige tarieven. De verwachting is dat de tarieven de komende jaren zullen stijgen. Deze stijging zal een negatief effect hebben van 16 miljoen in de bedrijfswaarde.

	2015	2014
	€	€
Exploitatielasten per VHE		
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	858	637
Overige directe operationele lasten	372	357
Verhuurderheffing	555	482
Opbrengsten en kosten overige activiteiten	68	47
Leefbaarheid	41	249
	1.894	1.772

Restwaarde grond per woning van de marktvoorraad

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. De restant grondwaarde van de kernvoorraad wordt op nihil gesteld. 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.

25.000	25.000
--------	--------

Verkoopwaarde bestand bezit

Aantal verwachte verkopen komende 5 jaar	200	225
Aantal verwachte verkopen komende jaar	20	45
Gemiddelde opbrengstwaarde per woning	107.350	113.000
Verwachte opbrengstwaarde komend jaar	2.147.000	5.090.000

Parameters

Huurstijging

jaar 2015	1,00%	1,20%
jaar 2016	0,60%	3,50%
jaar 2017-2018	2,00%	3,50%
jaar 2019 en verder	2,00%	2,00%

Huurderving

1,00%	1,00%
-------	-------

Beheersuitgaven

2,50%	3,00%
-------	-------

Onderhoudsuitgaven

2,50%	3,00%
-------	-------

Disconteringsvoet (medionumerando)

5,00%	5,25%
-------	-------

Herclassificatie/herkwalificatie

	2015	2014
	(x 1.000 €)	(x 1.000 €)
Saldo herclassificatie commercieel	-277	161
Saldo herclassificatie sociaal	95	-175
	-182	-14

Herclassificatie/herkwalificatie verhuureenheden van sociaal vastgoed in exploitatie naar commercieel vastgoed in exploitatie

Aantal verhuureenheden	0	2
------------------------	---	---

Herclassificatie/herkwalificatie verhuureenheden van commercieel vastgoed in exploitatie naar sociaal vastgoed in exploitatie

Aantal verhuureenheden	4	1
------------------------	---	---

Effect op toename herwaarderingsreserve	0	0
---	---	---

Effect op afname herwaarderingsreserve	199	181
--	-----	-----

199	181
-----	-----

Effect op overige waardeverminderingen winst-en-verliesrekening	182	14
---	-----	----

Effect op overige waardevermeerderingen winst-en-verliesrekening	0	0
--	---	---

182	14
-----	----

Dit betreft zendmasten en zijn onderdeel van sociaalvastgoed en daardoor overgeheveld van commercieel vastgoed naar sociaal vastgoed.

2. VASTGOEDBELEGGINGEN

Een overzicht van de materiële vaste activa is hierna opgenomen:

	commercieel vastgoed in exploitatie (x 1.000 €)	vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (x 1.000 €)	totaal (x 1.000 €)
stand per 1 januari 2015			
cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	71.157	43	71.200
cumulatieve herwaarderingen	-10.436	0	-10.436
cumulatieve waardeverandering en afschrijvingen	-5.374	0	-5.374
Boekwaarde per 1 januari 2015	55.347	43	55.390
Mutaties in 2015		0	
investeringen	23	0	23
desinvesteringen	-175	0	-175
subsidies	0	0	0
overboekingen investeringen nieuwbouw	0	0	0
nog te betalen investeringen nieuwbouw	0	0	0
overb. overige waardeveranderingen nieuwbouw	0	0	0
overige waardevermeerderingen nieuwbouw	0	0	0
herclassificatie/herkwalificatie	-277	0	-277
herwaarderingen	223	0	223
overige waardeverminderingen en terugnemingen	-10	0	-10
Totaal mutaties 2015	-216	0	-216
stand per 31 december 2015			
cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	71.045	43	71.088
cumulatieve herwaarderingen	-9.014	0	-9.014
cumulatieve waardeverandering en afschrijvingen	-6.900	0	-6.900
Boekwaarde per 31 december 2015	55.131	43	55.174

De bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed in exploitatie, berekend op basis van de uitgangspunten van het sociaal vastgoed in exploitatie, bedraagt per 31 december 2015 : € 30.177.562 (per 31 december 2014 : € 29.071.175).

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 toegepast:

- Jaarlijks laat Woonwenz 33 1/3% van haar bezit taxeren door een externe taxateur hetgeen betekent dat elk bezit minimaal eens per drie jaren getaxeed wordt.
- 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.
- 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.

3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

31-12-2015 **31-12-2014**
(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	73	176
<i>Mutaties:</i>		
bij: rentetoevoeging	1	7
af: ontvangen bijdragen	-62	-110
totaal mutaties	-61	-103
Boekwaarde per 31 december	12	73

3.2 Wooninvesteringsfonds

saldo per 1 januari	1.050	1.674
bijschrijving niet uitgekeerde rente	0	76
aflossingen door het fonds	-1.148	0
afwaardering WIF (50%)	226	-700
Boekwaarde per 31 december	128	1.050

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). Uit voorzichtigheidsprincipe is in 2013 voor de niet uitgekeerde rente in dat jaar ad. € 74.143 een extra voorziening gevormd. In 2014 is een extra dotatie van € 624.731 aan de voorziening toegevoegd waardoor de omvang van de voorziening per ultimo 2014 € 2.448.979 bedraagt. Dit is 70% van de nominale waarde van € 3.498.541 inclusief opgelopen rente.

Eind 2015 is met het WIF een vaststellingsovereenkomst afgesloten ter zake de terugkoop door het WIF van de door Woonwenz gehouden WIF-certificaten. Van de voor terug koop beschikbare middelen van het WIF betreft het aandeel van Woonwenz hierin 1,82 %, zijnde € 1.276.041. Hiervan is eind 2015 door het WIF een voorschot van 90% uitbetaald (€ 1.148.437). Het restantsaldo van € 127.604 wordt door het WIF voorlopig in reserve gehouden met het oog op mogelijke financiële verplichtingen in het kader van de beoogde ontbindings- en vereffeningstraject. Het saldo dat na het vereffeningstraject overblijft zal worden uitbetaald aan de certificaathouders.

3.3 Leningen u/g

Het betreft de volgende categorieën leningen:

verstrekke lening VVE Appelbesstraat	104	111
aflossingen per ultimo jaar	-7	-7
Totaal boekwaarde leningen u/g	97	104

Het betreft de lening aan de VVE Appelbesstraat met een rentepercentage van 5% en met een looptijd van 2011 tot 2025. De aflossingsverplichting 2016 is € 7.689, de aflossingsverplichting tussen 1 en 5 jaar is € 44.611, de aflossingsverplichting langer dan 5 jaar is € 44.411.

	31-12-2015	31-12-2014
	(x 1.000 €)	(x 1.000 €)
3.4 <u>Deelnemingen</u>		
Een overzicht van de financiële vaste activa is hierna opgenomen:		
Boekwaarde per 1 januari Woonwenz Holding B.V.	14.230	13.502
resultaat Woonwenz Holding B.V.	-91	707
mutatie eigen vermogen Woonwenz Holding B.V.	-2	21
stelselwijziging	0	0
Boekwaarde per 31 december	<u><u>14.137</u></u>	<u><u>14.230</u></u>
3.5 <u>Latente belastingvordering</u>		
Stand van de latente belastingvorderingen:		
Verrekenbare tijdelijke waarderingsverschillen	1.483	1.638
Beschikbare verliescompensatie	11.576	8.436
	<u>13.059</u>	<u>10.074</u>
Verloop van de latente belastingvorderingen:		
Boekwaarde per 1 januari	10.074	0
Toevoeging ten gunste van het resultaat	2.985	10.074
Boekwaarde per 31 december	<u><u>13.059</u></u>	<u><u>10.074</u></u>
De latente belastingvordering is langlopend van aard.		
VLOTTENDE ACTIVA		
4. VOORRADEN		
4.1 <u>Vastgoed bestemd voor verkoop</u>		
Boekwaarde per 1 januari	1.247	608
Bij: overboeking "vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop"	0	0
Bij: overboeking "onderhanden projecten"	0	1.092
Bij: investeringen	495	0
Af: voorziening voor verwachte verliezen	-20	
Af: desinvesteringen	-808	-453
Boekwaarde per 31 december	<u><u>914</u></u>	<u><u>1.247</u></u>
4.2 <u>Materialen</u>		
Boekwaarde per 1 januari	0	0
Bij: investeringen	58	0
Boekwaarde per 31 december	<u><u>58</u></u>	<u><u>0</u></u>
5. ONDERHANDEN PROJECTEN		
<i>Onderhanden projecten in opdracht van derden</i>		
Boekwaarde per 1 januari	0	0
Bij: investeringen	0	1.298
Bij/Af: verkoopresultaat (o.b.v. percentage gereed)	0	-151
	<u>0</u>	<u>1.147</u>
Totaal gedeclareerde termijnen	0	-55
Af: overboeking naar "vastgoed bestemd voor verkoop"	0	-1.092
Boekwaarde per 31 december	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

6. VORDERINGEN

	31-12-2015		31-12-2014	
	Totaal	(x 1.000 €) > 91 dagen	Totaal	(x 1.000 €) > 91 dagen
6.1 huurdebiteuren	861	628	965	698
6.2 gemeente	31	0	216	216
6.3 overige vorderingen	439	128	301	301
6.4 overlopende activa	375	52	531	0
6.5 groepsmaatschappijen	232	0	196	197
	1.938	808	2.209	1.412

	31-12-2015	31-12-2014
	(x 1.000 €)	(x 1.000 €)
6.1 <u>Huurdebiteuren</u>		
Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:		
huurdebiteuren	861	965
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-714	-698
Boekwaarde per 31 december	147	267
Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:		
Boekwaarde per 1 januari	-698	-601
dotatie ten laste van de exploitatie	-191	-271
afgeboekte oninbare posten	175	174
Boekwaarde per 31 december	-714	-698
6.2 <u>Gemeente</u>		
Het saldo gemeente kan als volgt worden gespecificeerd:		
huurderinvestering project Nedinsco	0	190
overige	31	26
	31	216
6.3 <u>Overige vorderingen</u>		
Het saldo overige vorderingen en overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:		
omzetbelasting	8	139
verkoop vastgoedporteuille	203	0
overige	228	162
	439	301
6.4 <u>Overlopende activa</u>		
interest beleggingen	181	191
huurkoopverplichtingen	52	52
doorbelasting onderhoud (nog te verw.)	50	27
voortuitbetaalde kosten	39	113
voortuitbetaalde premie ZKV		0
voortuitbetaalde verzekeringspremie	8	110
overige	45	38
	375	531
6.5 <u>Groepsmaatschappijen</u>		
Woonwenz Energie B.V.	232	196

	31-12-2015	31-12-2014
	(x 1.000 €)	(x 1.000 €)
7. <u>Liquide middelen</u>		
7.1 kas	3	2
7.2 bank	43.764	35.596
	<u>43.767</u>	<u>35.598</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Stichting Woonwenz.

PASSIVA

	31-12-2015	31-12-2014
	(x 1.000 €)	(x 1.000 €)
8. EIGEN VERMOGEN		
8.1 <u>Eigen vermogen</u>		
Saldo per 1 januari	260.529	231.154
effect stelselwijziging	0	-1.708
jaarresultaat	7.150	3.069
rechtstreeks naar het EV via ongerealiseerde herwaarderingsreserve	9.525	27.994
rechtstreeks naar het EV via resultaat deelneming	2	20
Aandeel van Woonwenz in het eigen vermogen volgens jaarrekening	277.206	260.529

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 gerealiseerd eigen vermogen is als volgt:

Boekwaarde per 1 januari	102.136	87.674
Effect stelselwijziging	0	-1.708
Boekwaarde per 1 januari na stelselwijziging	102.136	85.966
jaarresultaat	7.150	3.069
realisatie door afschrijving	8.406	7.103
realisatie uit hoofde van verkoop	5.039	4.480
realisatie uit hoofde van sloop	0	20
herclassificaties/herkwalificaties	167	181
overige mutaties	1.199	1.297
rechtstreeks naar het EV via resultaat deelneming	2	20
Boekwaarde per 31 december	124.099	102.136

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

	Herwaarde- ringsreserve sociaal vastgoed in exploitatie (x 1.000 €)	Herwaarde- ringsreserve commercieel vastgoed in exploitatie (x 1.000 €)	Totaal (x 1.000 €)
Boekwaarde per 1 januari 2014	138.338	5.142	143.480
Realisatie door afschrijving	-7.103	0	-7.103
Realisatie uit hoofde van verkoop	-4.312	-168	-4.480
Realisatie uit hoofde van sloop	-20	0	-20
Toename uit hoofde van stijging van de bedrijfswaarde	31.315	0	31.315
Afname uit hoofde van daling van de bedrijfswaarde	-3.321	0	-3.321
Herwaardering	0	0	0
Herclassificaties/herkwalificaties	-44	-137	-181
Overige mutaties	-809	-488	-1.297
Boekwaarde per 31 december 2014	154.044	4.349	158.393
Boekwaarde per 1 januari 2015	154.044	4.349	158.393
Realisatie door afschrijving	-8.406	0	-8.406
Realisatie uit hoofde van verkoop	-4.876	-163	-5.039
Realisatie uit hoofde van sloop	0	0	0
Toename uit hoofde van stijging van de bedrijfswaarde	15.024	0	15.024
Afname uit hoofde van daling van de bedrijfswaarde	-5.498	0	-5.498
Herwaardering	0	0	0
Herclassificaties/herkwalificaties	32	-199	-167
Overige mutaties	-1.717	518	-1.199
Boekwaarde per 31 december 2015	148.603	4.505	153.108

9. VOORZIENINGEN

31-12-2015
(x 1.000 €)

31-12-2014
(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	11.197	9.434
dotatie/vrijval	-328	7.126
onttrekking	-5.833	-5.363
Boekwaarde per 31 december	5.036	11.197

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 kredietinstellingen voor leningen van Woonwenz is als volgt:

Leningen kredietinstellingen

Boekwaarde per 1 januari	177.745	179.625
Effect stelselwijziging	0	-142
Amortisatie extendible leningen	32	31
Bij: nieuwe leningen	0	0
Af: aflossingen	-1.886	-1.769
Boekwaarde per 31 december	175.891	177.745

Af: kortlopend deel van langlopende leningen	-1.348	-1.886
Boekwaarde per 31 december	174.543	175.859

De gemiddelde rentevoet van de leningen ultimo 2015 bedraagt 3,99% (4,03% in 2014). De leningen worden voor 15% annuïtair afgelost en 85% wordt ineens afgelost aan het einde van de looptijd (fixe leningen). Van het totaal van de langlopende schulden vervalt een bedrag van € 1.348.022 in het volgend boekjaar. Van de totale langlopende schulden heeft € 130.676.000 een looptijd langer dan 5 jaar. De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2015 € 225.688.000, en is gebaseerd op de gemiddelde actuele rente ultimo 2015 van 1,41%. Deze marktwaarde is exclusief twee extendible leningen van nominaal 15.000.000: hiervan is de negatieve marktwaarde met € 323.000 afgenomen tot € 4.239.000 (excl. de geschreven swaption).

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 € 174.713.000, plaatsgevonden door het WSW. Voor de overige leningen (€ 1.257.000) staat de gemeente Venlo borg.

10.2 Derivaten

Het verloop van de post derivaten van Woonwenz is als volgt:

Derivaten

Boekwaarde per 1 januari	4.562	0
Stelselwijziging per 1 januari	0	1.850
Waardemutatie in boekjaar	-323	2.712
Boekwaarde per 31 december	4.239	4.562

Met ingang van 2014 worden de in langlopende leningen besloten derivaten (zgn. embedded derivaten) afzonderlijk gewaardeerd en wordt de eventuele negatieve boekwaarde van deze derivaten opgenomen als langlopende schuld. De mutatie in de marktwaarde wordt ten laste van het resultaat gebracht. Hiermee wordt voldaan aan de herziene RJ 290. De negatieve waarde per ultimo boekjaar 2014 bedroeg € 4.562.000. In 2015 is de negatieve waarde met € 323.000 afgenomen tot € 4.239.000.

	31-12-2015 (x 1.000 €)	31-12-2014 (x 1.000 €)
11. KORTLOPENDE SCHULDEN		
schulden aan leveranciers	1.986	1.947
belastingen en premies sociale verzekeringen	1.265	1.318
overige schulden	1.094	985
nog niet gerealiseerde intercompany winsten	746	746
schulden aan groepsmaatschappijen	5.342	4.698
overlopende passiva	4.711	4.893
schulden aan kredietinstellingen	1.348	1.886
Totaal kortlopende schulden	16.492	16.473
11.1 <u>Schulden aan leveranciers</u>		
te betalen aan crediteuren per ultimo	1.986	1.947
11.2 <u>Belastingen en premie sociale verzekeringen</u>		
omzetbelasting	978	917
loonheffing/soc. lasten	202	301
pensioenpremie	85	100
	1.265	1.318
11.3 <u>Overige schulden</u>		
te verrekenen servicekosten aan huurders	823	715
te verrekenen bijdragen VVE's	0	0
overige schulden	271	270
	1.094	985
11.4 <u>Nog niet gerealiseerde intercompany winsten</u>	746	746
11.5 <u>Schulden aan groepsmaatschappijen</u>		
Woonwenz Holding B.V.	5.342	4.698
11.6 <u>Overlopende passiva</u>		
niet vervallen rente	3.263	3.327
transitorische kosten onderhoud	219	209
nog te betalen kosten opgeleverde projecten	217	359
vooritontvangen huur	302	357
reservering vakantiedagen	177	186
waarborgsommen	165	169
controlekosten jaarrekening	0	33
afrekening servicekosten	64	44
overige	304	209
	4.711	4.893
11.7 <u>Kortlopend deel van langlopende leningen</u>		
af te lossen in volgend boekjaar	1.348	1.886
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 2015 bedraagt: € 67.000.

- 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 2015 heeft de Woonwenz Energie B.V. aan de stichting Woonwenz € 57.734 (aan huur betaald voor deze WKO-installaties).

VII Toelichting op de enkelvoudige Winst-en verliesrekening

	2015 (x 1.000 €)	2014 (x 1.000 €)
12.1 <u>Huren</u>		
huuropbrengsten sociaal vastgoed	44.335	43.541
Af: huurderiving wegens leegstand	-497	-438
subtotaal huuropbrengsten sociaal vastgoed	<u>43.838</u>	<u>43.103</u>
huuropbrengsten commercieel vastgoed	3.045	3.047
Af: huurderiving wegens leegstand	-235	-280
subtotaal huuropbrengsten commercieel vastgoed	<u>2.810</u>	<u>2.767</u>
Totaal huuropbrengsten	<u><u>46.648</u></u>	<u><u>45.870</u></u>
12.2 <u>Opbrengsten servicecontracten</u>	<u>1.894</u>	<u>1.967</u>
12.3 <u>Lasten servicecontracten</u>	<u>-2.085</u>	<u>-1.935</u>
12.4 <u>Lasten verhuur- en beheeractiviteiten</u>		

Woonwenz heeft gekozen voor de functionele indeling 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 categoriale indeling op de posten:

Lonen en salarissen	-4.336	-4.811
Sociale lasten	-605	-701
Pensioenlasten	-750	-888
	<u>-5.691</u>	<u>-6.400</u>
Af: doorbelasting naar Nieuwbouw	474	534
Af: doorbelasting naar Verkoop	109	164
Af: doorbelasting naar Leefbaarheid	649	665
	<u>-4.459</u>	<u>-5.037</u>
Indirecte lonen en salarissen		
Af: doorbelasting naar Nieuwbouw	505	531
Af: doorbelasting naar Verkoop	116	163
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten verhuur en beheeractiviteiten:	<u><u>-3.838</u></u>	<u><u>-4.343</u></u>
Indirecte beheerkosten:		
Algemene beheers- en administratiekosten:		
Automatiseringskosten	-637	-559
Bestuurs- en toezichtskosten	-140	-114
Huisvestingskosten	-193	-214
PR/Communicatiekosten	-121	-154
	<u>-1.091</u>	<u>-1.041</u>
Overige personeelskosten		
- uitzendkrachten (incl. ingeleend personeel)	-367	-74
- opleidingskosten	-125	-108
- overige kosten	-338	-783
	<u>-830</u>	<u>-965</u>

	2015 (x 1.000 €)	2014 (x 1.000 €)
Algemene kosten :		
- controle jaarrekening	-48	-59
- fiscaal advies	-29	-50
- visitatiekosten	-45	0
- contributie Aedes	-60	-59
- wijziging energielabel	-153	-59
- bedrijfsauto's	-39	-46
- fusiekosten	-104	0
- overige kosten	-563	-675
	<u>-1.041</u>	<u>-948</u>
Subtotaal beheerskosten	-2.962	-2.954
Af: doorbelasting naar Nieuwbouw	462	527
Af: doorbelasting naar Verkoop	105	164
Totale indirecte beheerskosten van verhuur en beheeractiviteiten:	<u>-2.395</u>	<u>-2.263</u>
Totale lasten verhuur en beheeractiviteiten	<u>-6.233</u>	<u>-6.606</u>

	2015	2014
Het gemiddeld aantal bij Stichting Woonwenz werkzame werknemers berekend op full-time basis en uitgesplitst naar afdeling bedroeg :		
Bestuurder	1,0	1,0
Control	1,5	1,5
Beleid en Bestuursondersteuning	8,7	9,4
Bedrijfsvoering	13,0	14,6
Wonen	31,1	32,2
Bouw en Beheer	21,4	25,1
Gebiedsontwikkeling	5,4	5,7
	<u>82,1</u>	<u>89,5</u>

12.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

Planmatig onderhoud sociaal vastgoed:

- casco onderhoud	-1.516	-962
- installatie onderhoud	-1.409	-965
- geriefsverbeteringen	-1.070	-1.190
- periodiek onderhoud	-1.392	-1.154
- onvoorzien planmatig onderhoud	-717	-683
	<u>-6.104</u>	<u>-4.954</u>

Niet planmatig onderhoud sociaal vastgoed:

- klachten-onderhoud	-1.858	-2.095
- mutatie-onderhoud	-704	-837
- diverse dagelijks onderhoud	-231	-93
	<u>-2.793</u>	<u>-3.025</u>

subtotaal lasten onderhoudsactiviteiten sociaal vastgoed

-8.897 **-7.979**

Planmatig onderhoud commercieel vastgoed:

- casco onderhoud	-17	-6
- installatie onderhoud	-67	-6
- geriefverbetering	-8	-1
- periodiek onderhoud	-82	-110
- onvoorzien planmatig onderhoud	-42	-15
	<u>-216</u>	<u>-138</u>

	2015 (x 1.000 €)	2014 (x 1.000 €)
Niet planmatig onderhoud commercieel vastgoed:		
- klachten-onderhoud	-78	-74
- mutatie-onderhoud	-16	-16
- diverse dagelijks onderhoud	-12	-3
	<u>-106</u>	<u>-93</u>
subtotaal lasten onderhoudsactiviteiten commercieel vastgoed	-322	-231
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>-9.219</u>	<u>-8.210</u>
12.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
onroerendzaak belasting/waterschapslasten	-2.124	-2.093
premie verzekeringen	-139	-126
dotatie dubieuze debiteuren	-191	-271
bijdrageheffing saneringssteun	0	-1.553
verhuurderheffing	-3.425	-3.011
bijdrage aan VVE's	-478	-132
overige	-67	-46
	<u>-6.424</u>	<u>-7.232</u>
12.7 Afschrijvingen vastgoed in exploitatie		
onroer. en roer. zaken in expl. sociaal vastgoed	-15.350	-13.867
onr. en roerende zaken ten dienst van de exploitatie	-521	-572
	<u>-15.871</u>	<u>-14.439</u>
13.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
ontvangen uit reguliere verkoop huurwoningen (sociaal)	5.274	5.540
ontvangen uit reguliere verkoop huurwoningen (commercieel)	125	128
ontvangen uit verkoop nieuwbouwwoningen	686	581
ontvangen uit verkoop grondposities	8	47
	<u>6.093</u>	<u>6.296</u>
13.2 Toegerekende organisatiekosten verkoop		
doorbelaste directe loonkosten afdeling verkoop	-109	-164
doorbelaste indirecte loonkosten afdeling verkoop	-116	-163
doorbelaste indirecte beheerkosten afdeling verkoop	-106	-164
directe kosten afdeling verkoop	-136	-192
	<u>-467</u>	<u>-683</u>
13.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		
bedrijfswaarde reguliere verkoop	-5.390	-5.052
marktwaaarde verkopen commercieel vastgoed	-174	-180
stichtingskosten verkochte nieuwbouwwoningen	-809	-531
boekwaarde verkochte grondposities	-12	-82
	<u>-6.385</u>	<u>-5.845</u>
14.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.064	-8.338
Overige waardeveranderingen sociaal vastgoed	4.061	3.988
Sloop sociaal vastgoed	0	25
	<u>2.997</u>	<u>-4.325</u>
14.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Sloop commercieel vastgoed	0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	223	-2.570
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen herclassificatie	-182	-14
	<u>41</u>	<u>-2.584</u>

	2015 (x 1.000 €)	2014 (x 1.000 €)
15.1 <u>Opbrengsten overige activiteiten</u>		
doorbelaste kosten Energie B.V.	58	58
beheervergoeding Woonwenz Holding B.V.	67	67
verg. beheerkosten VVE	30	30
verg. adm.kosten huurcontracten	39	41
BTW voorafrek alg. kosten (pro rata) / onderhoud	40	135
doorbelaste kosten nieuwbouw/vastgoedontw.	1.441	1.591
overige opbrengsten	162	43
	1.837	1.965
15.2 <u>Kosten overige activiteiten:</u>		
doorbelaste kosten nieuwbouw/vastgoedontw.	-1.441	-1.591
16.1 <u>Directe kosten leefbaarheid sociaal vastgoed</u>		
doorbelaste loonkosten leefbaarheid	-649	-665
directe kosten leefbaarheid	-116	-108
	-765	-773
17.1 <u>Waardeveranderingen van financiële vaste activa, van effecten en van verplichtingen</u>		
afwaardering Wooninvesteringsfonds	226	-700
17.2 <u>Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa en van effecten behoren</u>		
rente op te vold. BWS subsidies	1	6
rente certificaten wooninvesteringsfonds	0	76
rente op overige vorderingen	5	6
	6	88
17.3 <u>Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</u>		
rente op uitgezette middelen	240	332
heffingsrente	0	45
rente op overige vorderingen	1	14
	241	391
17.4 <u>Rentelasten en soortgelijke opbrengsten</u>		
rente leningen kredietinstellingen	-7.097	-7.231
disagio WSW	-31	-30
overige rentelasten	-32	-45
	-7.160	-7.306
17.5 <u>Waardeveranderingen derivaten</u>		
Waardeverandering geschreven swaption	323	-2.712
18.1 <u>Belastingresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening (VPB)</u>	2.985	10.727
18.2 <u>Resultaat deelneming Woonwenz Holding B.V.</u>	-91	706

XIII Vaststelling door bestuur en goedkeuring Raad van Toezicht

Het bestuur van Stichting Woonwenz verklaart dat de middelen in 2015 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn aangewend en dat Stichting Woonwenz in 2015 in overeenstemming met de Aedescode heeft gehandeld.

Venlo, 19 mei 2016

De heer drs. F.C.M. van Engelen
(directeur/bestuurder)

De jaarrekening 2015 is goedgekeurd door de Raad van Toezicht op 19 mei 2016 te Venlo.

De heer G.W.M. Göbbels
(voorzitter)

Mevrouw dr. G.L. Leusink

De heer mr. P.H.M.J. Tijssen

De heer mr. J.P. Zanders

De heer H.J.G. Janssen

Mevrouw ir. M.A.P. Huysmans

De heer L.T.H. Litjens

De heer F.H.M. Poels

Overige gegevens



13

Overige gegevens

Statutaire regeling winstbestemming

Bestemming van het resultaat is voorbehouden aan het bestuur (passend binnen wettelijke bepalingen en specifieke regelgeving op grond van de BTIV).

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2014

De jaarrekening 2014 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Toezicht gehouden op 21 mei 2015. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2015

Het bestuur stelt aan de Raad van Toezicht voor het resultaat over het boekjaar 2015 ten bedrage van € 7.150.000,-- geheel ten gunste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Gebeurtenissen na de balansdatum

Op 23 november 2015 hebben de bestuurders en Raden van Toezicht het fusiebesluit van stichting Woonwenz en stichting Woonservice Urbanus ondertekend. Met ingang van 1 januari 2016 gaan beide stichtingen samen verder onder de naam Woonwenz. Een schatting van de financiële gevolgen van de fusie is op dit moment niet mogelijk.

Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van toezicht van Stichting Woonwenz

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de jaarrekening 2015 van Stichting Woonwenz te Venlo gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en de enkelvoudige balans per 31 december 2015 en de geconsolideerde en de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2015 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

In artikel 127, tweede lid, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is bepaald dat het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) tot 1 januari van het eerstvolgende verslagjaar na inwerkingtreding van de Woningwet van toepassing blijft voor de jaarrekening, het jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag van de toegelaten instelling en het onderzoeken en beoordelen van die verslagen door de accountant. Dit betekent dat voor verslagjaar 2015 het Bbsh zijn kracht heeft behouden voor deze onderwerpen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

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

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

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT en het controleprotocol in rubriek A van bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. 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, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

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

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woonwenz per 31 december 2015 en van het resultaat over 2015, in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de raad voor de jaarverslaggeving.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, onderdeel b, van het Bbsh, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het 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, 19 mei 2016

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. R.H.A. van Moll RA

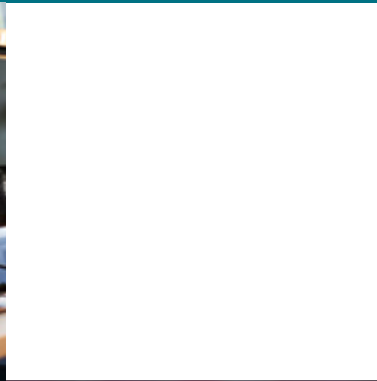


Woonwenz
Molenbossen 618
5923 AJ Venlo-Blerick

www.woonwenz.nl
Postbus 337
5900 AH Venlo

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



en z