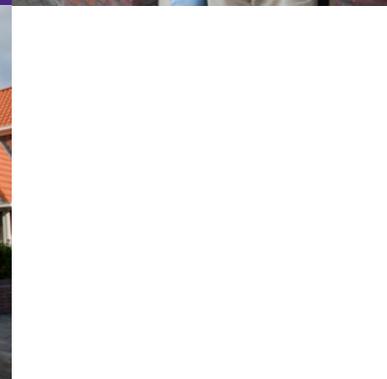
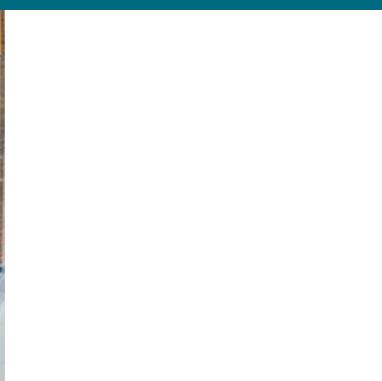




# Jaarverslag 2019



**woonwenz**

woningcorporatie sinds 1907

# Inhoud



<b>Voorwoord</b>	<b>2</b>
<b>1 Samenvatting</b>	<b>4</b>
<b>2 Missie, identiteit en belangrijke ontwikkelingen 2019</b>	<b>6</b>
<b>3 De klant</b>	<b>10</b>
<b>4 Vastgoed</b>	<b>18</b>
<b>5 Leefbaarheid</b>	<b>24</b>
<b>6 Organisatie</b>	<b>32</b>
<b>7 Betrokkenheid van belanghouders bij beleid</b>	<b>42</b>
<b>8 Governance</b>	<b>50</b>
<b>9 Financieel beleid</b>	<b>60</b>
<b>10 Verslag Raad van Commissarissen</b>	<b>78</b>
<b>11 Overig</b>	<b>90</b>
<b>11 Jaarrekening 2019</b>	<b>92</b>



# Voorwoord

2

2019 was voor ons een mooi jaar. Trots ben ik op de uitslag van de Aedes benchmark. Woonwenz scoorde in elke categorie de hoogste score. De goede scores op duurzaamheid, hoog onderhoudsniveau en lage bedrijfslasten hadden wij voorgaande jaren ook gerealiseerd. Het afgelopen jaar hebben we ook de, de voor ons belangrijkste, hoogste score voor klanttevredenheid gekregen. De inzet die Woonwenz heeft getoond, is door onze huurders beloond. Omdat we die score volgend jaar willen herhalen, blijven we ook onze organisatie ontwikkelen.

Operational excellence is het leidende thema van het huidige ondernemingsplan. In 2019 hebben alle medewerkers het traject Klanthousiast en Gastvrij werken doorlopen. Doel van dit traject was om de verwachtingen van huurders in alle processen te overtreffen. Medewerkers zijn uitgedaagd om met ideeën te komen die ten goede komen aan onze huurders. De ideeën zijn vervolgens door de medewerkers zelf uitgewerkt en geïmplementeerd. Ideeën variëren van het versturen van een betaalverzoek (via whatsapp) tot het inzetten van een aanhangwagen die gratis kan worden geleend bij verhuizingen. Naast deze ideeën hebben we ook gekeken of onze dienstverlening op een structureel hoger

niveau kan komen. Het nieuwe proces reparatieverzoeken en de verbeterpunten in het mutatieproces zijn daar voorbeelden van. Op dit moment zijn we aan het nadenken over het nieuwe ondernemingsplan dat de koers voor de volgende 4 jaar zal bepalen.

Met veel enthousiasme kijk ik terug op huurdersactie van afgelopen december. Huis aan huis bezoeken we met alle medewerkers onze huurders en bedanken hen voor het in ons gestelde vertrouwen. We zien de huurdersactie als een uitgelezen kans om onze huurders en wijken nog beter te leren kennen. Dat is zeker voor de collega's die vooral op kantoor werken erg waardevol. Naast deze actie hechten wij veel belang aan de leefbaarheid van de wijken waar we bezit hebben. Buurtcoördinatoren en buurtbeheerders zijn dagelijks zichtbaar aanwezig in de wijken. Woonwenz staat naast het noodzakelijke dak boven je hoofd ook en vooral voor een prettige leefomgeving.

De huurdersactie stond volledig in het teken van duurzaamheid. Dat was niet voor niks. We investeren al jaren fors in het verduurzamen van onze woningen en zijn daarin koploper in



Nederland. In de periode 2014 tot en met 2022 zijn (en worden nog) ruim 6.300 woningen verder verduurzaamd. Woonwenz investeert in die periode bijna 42 miljoen euro in maatregelen als extra isolatie, zonnepanelen en kozijnvervangingen. De besparingen in energielasten zijn volledig voor de huurders. In 2020 zal onze vastgoedvoorraad op gemiddeld label B uitkomen. Dat de investeringen, naast een verlaging van de woonlasten, daadwerkelijk duurzame effecten hebben zien we in de reductie van de CO<sup>2</sup> uitstoot van onze woningen (516.000 kg). Gezien het belang van lage woonlasten voor onze huurders en de effecten voor een gezonde leefomgeving continueren wij onze investeringen met betrekking tot duurzaamheid.

Naast investeringen voor onze huidige huurders, investeren we ook fors voor onze nieuwe huurders. Om te kunnen voldoen aan de vraag naar sociale huurwoningen is een groot nieuwbouwprogramma opgezet dat in 2017 van start ging. Jaarlijks bouwen wij tussen de 50 en 100 nieuwe woningen om onze vastgoedvoorraad op kwalitatief hoog niveau te houden. In 2019 werden de eerste gasloze en energie neutrale woningen opgeleverd. Daarmee doen we recht aan onze duurzaamheidsambitie.

Dit zijn belangrijke stappen in ons streven om in 2050 een energie-neutrale woningvoorraad te hebben.

In 2020 gaan wij voort op de ingezette weg. Verdere verduurzaming, verbetering van de leefbaarheid in de wijken en forse nieuwbouw-investeringen om aan de vraag te kunnen blijven voldoen, zijn onze speerpunten. Dat kan vanuit een organisatie die zoals de Aedes benchmark laat zien, bovengemiddeld presteert.

Frank van Engelen  
Directeur-bestuurder



# Samenvatting



# 1

### Woningbezit

**8.317** **2.005**

- aantal woningen
- aantallen overig vastgoed zoals: garages, maatschappelijk vastgoed, bedrijfsruimte, parkeerplaatsen

### Woningaanbod

Woonwenz stuurt op goed en betaalbaar wonen voor iedereen in gevarieerde en duurzame wijken, in een vitale regio.

- 14% huurwoningen tot € 424,44
- 73% huurwoningen tussen € 424,44 en € 651,03
- 9% huurwoningen tussen € 651,03 en € 720,42
- 4% huurwoningen, hoger dan € 720,42

### Onderhoudsuitgaven

De totale onderhoudsuitgaven per woning zijn gemiddeld € 2.452,-

- 41% planmatig onderhoud: € 1.022,-
- 15% reparatie-verzoeken: € 365,-
- 7% mutatie-onderhoud: € 170,-
- 37% investering en woning-verbetering: € 895,-

### Verhuurd

**664** woningen

### Gesloopt

**59** woningen

### Welk cijfer gaf u ons

nieuwe huurders	8,0
vertrekkende huurders	8,0
afhandeling reparatieverzoeken	8,0
planmatig onderhoud	7,7

### Inkomsten & Uitgaven

Alle bedragen x € 1000

<b>Inkomsten</b>	<b>€ 77.000</b>	<b>Uitgaven</b>	<b>€ 79.400</b>
Huur	€ 58.500	Onderhoud	€ 12.800
Verkopen	€ 3.500	Personeel	€ 5.800
Aantrekkende lening	€ 15.000	Rente	€ 7.000
		Verhuurdersheffing	€ 4.800
		Nieuwbouw	€ 8.100
		Woningverbeteringen	€ 7.800
		Aflossingen	€ 17.300
		Vennootschapbelasting	€ 5.200
		Overige	€ 10.600

### Energielabel

Label	Aantal woningen
A++	39
A+	157
A	1.943
B	2.332
C	2.572
D	887
E	248
F	58
G	23

### Overige statistieken

- 52** nieuwbouw
- €546** maandhuur
- €132** uitgaven leefbaarheid per woning

### Aedes Benchmark

**A A A A**

- A = Huurdersoordeel
- A = Bedrijfslasten
- A = Duurzaamheid
- A = Onderhoud & Verbeteringen

**2019**

**woonwenz**  
woningcorporatie sinds 1907

Woonwenz heeft in 2019 vele huishoudens passende huisvesting kunnen aanbieden. Ook hebben we mooie resultaten geboekt. Deze infographic geeft een korte terugblik op 2019.

Molenbossen 618  
5923 AJ Venlo - Blerick

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

woonwenz  
 woonwenz1907



# Missie, identiteit en belangrijke ontwikkelingen 2019



# 2

Net als voorheen blijven wij werken aan onze missie: “Goed en betaalbaar wonen voor iedereen in gevarieerde en duurzame wijken, in een vitale regio”. De randvoorwaarde is dat Woonwenz een financieel gezonde organisatie moet blijven. Het werken aan onze missie en het tegelijkertijd vasthouden aan die randvoorwaarde wordt steeds uitdagender.

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

## 2.1 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. Woonwenz is te allen tijde aanspreekbaar op haar kostbaarheden. Als kostbaarheden zijn gedefinieerd:

### Betaalbare kwaliteit

Wij vinden dat iedereen in de regio Venlo recht heeft op een goede en passende woonruimte tegen een redelijke prijs die andere primaire levensbehoeften niet wegdrukt.

### Betrokken in de kleine kernen, wijken en/of buurten

Ons kapitaal zit in vitale (kleine) kernen, wijken en/of buurten met bewoners die wij kennen en die elkaar kennen. Wij zijn thuis in de kleine kernen, wijken en/of buurten en deze gebieden zijn een thuis voor bewoners. Daar 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 continue in verbinding met onze omgeving en zijn aanspreekbaar op onze maatschappelijke taken.

### Financieel solide

Woonwenz is financieel autonoom, niet als doel op zichzelf maar als middel om onze eigen beleidskeuzes te kunnen blijven maken en die investeringen te kunnen blijven doen die wij vanuit onze maatschappelijke taak wenselijk achten, binnen de daarvoor geldende regelgeving.

## Duurzame organisatie

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

## 2.2 Belangrijke ontwikkelingen 2019

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

### Toekomstige woningvoorraad

Woonwenz is in 2017 gestart met het ontwikkelen en bouwen van 200 sociale huurwoningen, verdeeld over tien plekken in Venlo. Daarmee krijgen diverse lege bouwterreinen op korte termijn een nieuwe invulling. Door de grote vraag naar sociale huurwoningen en met name eengezins- en levensloopbestendige woningen, betreft het overgrote deel van de 200 huurwoningen grondgebonden woningen. In 2018 zijn er 111 woningen (waarvan 45 appartementen en 66 grondgebonden woningen) opgeleverd. In 2019 zijn er nog eens 52 grondgebonden woningen opgeleverd. Ook de komende jaren blijft Woonwenz investeren in het bouwen van nieuwe woningen.

### Betaalbare kwaliteit

Woonwenz heeft zich als doel gesteld om de woonlasten zo laag mogelijk te houden. Hierbij hoort een huurbeleid dat ervoor zorgt dat de huurprijzen gematigd stijgen. Net als voorgaande jaren heeft Woonwenz in 2019 gekozen voor een gematigde huurverhoging. Er is gekozen om voor alle huishoudens die in een sociale huurwoningen (huurprijs  $\leq$  € 720,42) wonen de huur te verhogen met maximaal 1,6%. De huishoudens die in een geliberaliseerde woning wonen (huurprijs  $>$  € 720,42) is de huur verhoogd tussen de 1,6% en 4,1%. Ook wil Woonwenz de servicekosten en de stookkosten zo laag mogelijk houden.

# zelingen

## Klanthouusiast en Gastvrij werken

Woonwenz is eind 2018 gestart met het project Klanthouusiast en Gastvrij werken. Met 'klanthouusiast' bedoelen wij dat we onze klanten op een positieve wijze willen verrassen en meer van dienst kunnen zijn. Tijdens dit traject hebben medewerkers ideeën uitgewerkt die bij moeten dragen aan een betere klanttevredenheid. De uitgewerkte ideeën zijn begin 2019 aan een delegatie van het Woonwenz klantpanel gepresenteerd, waarna de medewerkers de ideeën verder zijn gaan uitwerken en implementeren. Een voorbeeld zo'n idee is de verhuisaanhangwagen die nieuwe en vertrokken huurders gratis kunnen lenen. Niet alleen alle uitgewerkte ideeën, maar ook de bewustwording die is gecreëerd bij medewerkers hebben ertoe bijgedragen dat de klanttevredenheid in 2019 is gestegen. Ook de komende jaren zet Woonwenz zich in om de klanttevredenheid te verbeteren.

## Huurdersactie

In 2019 hebben alle medewerkers meegeholpen aan de vierjaarlijkse huurdersactie. Als blijk van waardering voor de huurders, zijn alle huurders door medewerkers huis-aan-huis bezocht. De huurdersactie stond volledig in het teken van duurzaamheid. Dat was niet voor niks. We investeren al jaren fors in het verduurzamen van onze woningen en zijn daarin een van de koplopers in Nederland. Woonwenz investeert veel in maatregelen als extra isolatie, zonnepanelen en kozijnvervangingen. De opbrengsten zijn volledig voor de huurders. Zij betalen hier geen huurverhoging voor. Ook de komende jaren gaat Woonwenz door met het verduurzamen van onze woningen.

## Topscore in Aedes benchmark 2019

We hebben onze scores van vorig jaar verbeterd en halen nu op alle vier de prestatievelden: Huurdersoordeel, Bedrijfslasten, Duurzaamheid en Onderhoud een 'A', de hoogste notering! We delen dit resultaat met slechts 7 andere deelnemers en horen daarmee bij de 3% best scorende woningcorporaties. Hoewel we trots zijn op

al onze scores, zijn we bijzonder blij met de 8 die onze huurders ons geven. Vorig jaar was dat nog een 7,5. We hebben het afgelopen jaar veel energie gestoken in het verbeteren van onze dienstverlening. Het is een flinke opsteker dat we die inspanningen terug zien in de resultaten. Onze medewerkers, maar ook onze ketenpartners voor het dagelijks onderhoud, hebben hier hard voor gewerkt.



# De klant



# 3

Woonwenz vindt de klanttevredenheid erg belangrijk. Klantgerichtheid is een van onze kernwaarden en in ons doen en laten nemen we onze klant als uitgangspunt. Uit het door KWH gehouden klanttevredenheidsonderzoek blijkt dat huurders ons gemiddeld een rapportcijfer 8,0 geven. Daar zijn we blij mee, maar we blijven streven naar een betere dienstverlening. Huurders hebben de mogelijkheid via internet (huurdersportaal) hun huurzaken “twentyfour-seven” gemakkelijk te regelen. Uiteraard staan wij onze klanten ook graag telefonisch en aan de balie te woord. De klant bepaalt het kanaal.

Om ons streven naar een betere dienstverlening waar te maken hebben we in 2019 het project “Gastvrij en Klanthousiast werken” doorlopen. Hierbij waren alle medewerkers van Woonwenz actief bij betrokken. We wilden daarmee bereiken dat onze medewerkers de verwachtingen van hun klanten structureel waarmaken c.q. regelmatig overstijgen met als meetbaar doel een A-ranking in de Aedes Benchmark. Dit doel is behaald. In 2019 zijn we doorgedrongen tot de top van de Aedes benchmark!

Vanaf 1 mei 2018 hebben wij drie partners voor het dagelijks onderhoud in en rondom onze woningen. Raedts Bouwbedrijf, Maasveste Berben Bouw en Bouwbedrijven Jongen kennen onze woningen goed én zijn een vertrouwd gezicht voor onze klanten. In 2019 zijn voorbereidingen getroffen zodat klanten een reparatieverzoek rechtstreeks bij de aannemers kunnen melden waardoor zij nog sneller worden geholpen. In het 1e kwartaal van 2020 zal dit geëffectueerd worden.

Betaalbare woningen in leefbare wijken dragen ook bij aan de klanttevredenheid. Woonwenz heeft voor het vierde jaar op een rij de huren slechts verhoogd met het inflatiepercentage van 1,6%. We beperken daarmee de woonlasten voor onze klanten.

Naast de klantgerichtheid investeert Woonwenz in leefbare wijken. Dat gebeurde onder andere door voorlichtingsbijeenkomsten zo mogelijk in samenwerking met onze maatschappelijke partners. Ook organiseren we opschoonacties en ontmoetingen onder buurtbewoners en zijn we gestart met het project “welkom in de wijk”.

# De klant

## 3.1 Goed wonen

### 3.1.1 Optimaliseren kwaliteit en woonomgeving

De kwaliteit van onze woningen is goed te noemen. Om de kwaliteit van de woningen op peil te houden, monitoren we jaarlijks de bestaande complexen en ‘vernieuwen’ we voortdurend een deel van de voorraad. Een voorbeeld hiervan is de herstructurering van de Teuniswijk, het gebied gelegen tussen de Bisschop Hoensbroeckstraat, Veldenseweg en de Hogeweg in Venlo-Noord. Hier zijn we in het voorjaar van 2019 gestart met de gefaseerde sloop van 126 verouderde portiekflats en 12 winkelruimtes om plaats te maken voor 68 grondgebonden sociale huurwoningen. Ook aan de Pr. Christinastraat te Belfeld sloopt Woonwenz woningen en bouwt Woonwenz nieuwe grondgebonden woningen terug. Tot slot zijn er plannen gemaakt om te komen tot het vernieuwen van de appartementen aan de Deken van Oppensingel. Naast het vernieuwen van de voorraad is verduurzamen van de huidige voorraad een speerpunt de komende jaren. Middels diverse technische oplossingen streeft Woonwenz naar een gemiddeld energielabel B in 2021. Naar verwachting zullen we dit doel al in 2020 bereiken.

Niet alleen de kwaliteit van de woningen vinden wij belangrijk. Woonwenz streeft ook naar een kwalitatieve woonomgeving. Beide zorgen voor een prima woon- en leefklimaat waar de mensen zich thuis voelen. Bij bestaande complexen wordt de kwaliteit van de woonomgeving onder andere door buurtcoördinatoren bewaakt. Daar waar nodig wordt extra geïnvesteerd in de leefomgeving.

We werken in een relatief ontspannen woningmarkt. Tot circa 2035 is er een woningbehoefte geprognostiseerd van circa 1.400 woningen. Dit zal de concurrentie tussen plekken om mensen aan te trekken en te behouden doen toenemen. Ook binnen Venlo groeien de verschillen tussen locaties in demografie, aantrekkelijkheid en aanpasbaarheid. De juiste woningen op de juiste locatie vraagt regionale afstemming, samen met de stakeholders, zoals gemeente,

collega woningcorporaties, zorginstellingen, sociaal-maatschappelijke organisaties en maatwerk per wijk binnen Venlo. Dit is van groot belang voor de leefbaarheid en de kwaliteit van onze woningvoorraad per wijk. De gemeente Venlo zet in op versterking stedelijk profiel door verdichting (“groei”) in en rond het centrum. Buiten het centrum wordt ingezet op verdunning door sloop incurante woningen en op vergroten toekomstbestendigheid bestaande voorraad. De focus ligt daarbij op verdergaande vergrijzing en ontgroening en kleinere huishoudens als gevolg van gezinsverdunning.

#### SOP Blerick

Het Stadsdeelontwikkelingsplan (SOP) voor Blerick streeft een integrale projectmatige aanpak na door de gemeente Venlo en woningcorporaties Antares en Woonwenz, waarbij de meerwaarde wordt gezocht in samenhang door samenwerking. Dit op het gebied van sociaal-maatschappelijke, sociaal-economische en ruimtelijk fysieke vlak. In het voorjaar 2016 is tussen de gemeente Venlo en de woningcorporaties Antares en Woonwenz een Startdocument getekend in het kader van het StadsdeelontwikkelingsPlan Blerick. In het Startdocument spreken de partijen zich uit om middels een nieuwe manier van werken gezamenlijk de focus op Blerick te leggen. Doel is om middels integrale samenwerking, synergievoordelen en een gezamenlijke focus tussen partners te komen tot een aangename omgeving om in te wonen en te leven.

De bijbehorende aanpak en wijkanalyse is verwoord in het Masterplan/ Stadsdeelontwikkelingsplan Blerick. Een aanpak waarin zowel sociale, maatschappelijke als ruimtelijk-fysieke maatregelen zijn opgenomen. In dit plan is Vastenavondkamp als pilot benoemd voor wijkgericht werken. In maart 2019 is door de Gemeente Venlo, de Provincie Limburg en de woningcorporaties Woonwenz en Antares het samenwerkingsconvenant “Pilot Vastenavondkamp” ondertekend waarin de procesaanpak inclusief projecten en planning (t/m 2022) is vastgelegd.

### 3.1.2 Verduurzamen woningvoorraad

De verduurzaming die Woonwenz wil bereiken is volledig afgestemd op het behalen van een gemiddelde energie index kleiner dan 1,40 (gemiddeld B-label) in 2021. Afhankelijk van de reeds aanwezige isolatie en de technische mogelijkheden worden er verschillende toepassingen gebruikt zoals fotovoltaïsche panelen (PV-zonnepanelen) en trippelglas. Daarnaast wordt de isolatiewaarde van scheidingsconstructies (vloer, wand en dak) verhoogd. Ook wordt gebruik gemaakt van installaties die de energievraag reduceren. De prestaties van 2009-2019 zijn afgebeeld in Tabel 1.

Uit de resultaten van de Aedes Benchmark blijkt dat Woonwenz voorop loopt als het gaat om duurzaamheid. Op het prestatieveld Duurzaamheid scoort Woonwenz een A. Dit is een resultaat van de koers die Woonwenz jaren geleden heeft ingezet om volop te investeren in het verduurzamen van onze woningen.

Het prestatieveld bestaat uit de twee deelscores Energie-index (A-score) en CO<sub>2</sub> uitstoot warmtevraag per m<sup>2</sup> (A-score). Woonwenz heeft een energie index van 1,44. Een index kleiner dan 1,40 betekent een gemiddeld B-label. Doordat Woonwenz volop blijft investeren in

het verduurzamen van de woningen, behaalt Woonwenz waarschijnlijk in 2020 al een gemiddelde B-label. Doordat Woonwenz de woningen energiezuiniger maakt zal tevens de CO<sub>2</sub> uitstoot afnemen. Daarnaast gaat Woonwenz werken met energiecoaches die huurders adviezen kunnen geven over het stookgedrag.

### 3.1.3 Wonen, welzijn en zorg

Woonwenz zet zich al jaren in voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen en werkt samen met diverse zorg- en welzijnspartijen uit de regio ten behoeve van de huisvesting van mensen die niet (geheel) zelfstandig in hun woonbehoefte kunnen voorzien. Woonwenz richt zich op het zorggeschikt maken van woningen. Intramuraal wonen wordt overgelaten aan anderen, waarbij lopende afspraken worden gerespecteerd.

De gemeenten van de regio Limburg-Noord maken gezamenlijk een plan van aanpak 'Beschermd Wonen en Maatschappelijke opvang 2020'. Goede regionale en lokale samenwerking van Wonen, Welzijn en Zorg binnen dit actuele maatschappelijke thema is urgent. Samen met de regiogemeenten die hierop de regie dienen te voeren en welzijn- en zorgorganisaties is er een afsprakenkader tot stand gekomen, dat eind 2018 ondertekend is door alle partijen.

Aantal woningen per energielabel											
Energietabel	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
A++	0	0	0	0	2	1	1	1	1	21	39
A+	0	0	0	19	19	21	21	44	65	118	157
A	13	265	349	478	561	548	578	847	1.099	1755	1943
B	372	698	942	1.069	1.174	1.383	1.460	1.742	1.800	2078	2332
C	2.550	2540	2.925	2.922	3.018	2.741	2.667	2.962	2.852	2716	2572
D	2.428	2478	2.369	2.206	2.061	1.971	1.914	1.775	1.660	1042	887
E	686	590	704	687	566	655	590	584	535	372	248
F	502	415	201	173	153	155	172	171	121	109	58
G	112	59	26	29	24	27	59	79	15	27	23

Tabel 1

# De klant

14

59% van onze huurders is 55 jaar of ouder, 41% is 65-plusser en 22% van onze huurders is zelfs ouder dan 75 jaar (peildatum januari 2020). Door de dubbele vergrijzing en de veranderingen in de zorg (extramuralisatie) zal de gemiddelde leeftijd van onze huurders de komende jaren verder stijgen en zal het aandeel jongeren en gezinnen in onze doelgroep kleiner worden. Niet alleen stijgt het aantal oudere huurders, deze groep blijft bovendien langer zelfstandig wonen. Uitgangspunt is dat de zorg steeds meer naar de klant toe komt in plaats van de klant naar de zorg. Dit stelt eisen aan het woningaanbod voor deze groeiende groep en aan de fysieke én sociale woonomgeving. Woonwenz participeert op afroep in de sociale wijkteams die zorg- en ondersteuningsvragen in behandeling nemen.

### Huisvesting statushouders

Woonwenz neemt verantwoordelijkheid in de huisvesting van statushouders en geeft samen met gemeenten invulling aan de wettelijke taakstelling. In 2019 hebben we 44 statushouders kunnen huisvesten, waaronder 2 grotere gezinnen. Hiermee is een kleine voorsprong gerealiseerd op ons aandeel in de taakstelling. Ook in 2020 leveren we weer een bijdrage aan het huisvesten van deze doelgroep.

## 3.2 Betaalbaar wonen

De Woningwet heeft ertoe geleid dat bij sociale huurwoningen op basis van inkomen ‘passend toegewezen’ moet worden. Dit zorgt ervoor dat scheefgroei op termijn wordt voorkomen en dat mensen met een laag inkomen behoed worden voor te hoge woonlasten. Dit betekent dat huurders een passende woning wordt aangeboden die voldoet aan hun inkomen. Aangezien 80% van onze huurders hiervoor in aanmerking komt, houdt Woonwenz bij de bouw van nieuwe woningen hier rekening mee. Om de huren betaalbaar te houden is gekeken in hoeverre de bouw van de woningen efficiënter opgepakt kan worden. Zo is onder meer het programma van eisen aangepast, wordt gestuurd op conceptbouw en zijn nieuwe aanbestedingsvormen geïntroduceerd.

### 3.2.1 Betaalbare woningvoorraad

Eind 2019 heeft Woonwenz 7.836 sociale huurwoningen, waarvan 7.102 betaalbare woningen. In Tabel 2 is een overzicht van het aantal woningen naar huurprijs uiteengezet.

#### Huurverhoging 2019

Om de huurprijs voor de doelgroep betaalbaar te houden, heeft Woonwenz ervoor gekozen om voor de sociale huurwoningen de huur slechts met maximaal het inflatiepercentage van 1,6% te verhogen. Voor het geliberaliseerde bezit is de huur tussen de 1,6% en 4,10% verhoogd. Woonwenz heeft in 2019 géén inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd, terwijl dit wel tot de mogelijkheid behoorde. Niet alle woningen krijgen overigens een huurverhoging, bijvoorbeeld woningen met een sloopbestemming of woningen die binnen 1 jaar vóór de huurverhoging zijn opgeleverd krijgen geen huurverhoging. De verdeling van de huurverhoging over de woningen per 1 juli 2019 is uiteengezet in Tabel 3.

In 2019 kwam 1 bezwaarschrift binnen tegen de huurverhoging. Dit bezwaarschrift is op verzoek van de Huurcommissie ingetrokken door de huurder.

### 3.2.2 Reduceren 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.

Woningen naar huurprijs	31-12-2019	31-12-2018
Goedkoop (< € 424,44)	1.076	1.085
Betaalbaar (€ 424,44 - € 651,03)	6.026	6.027
Duur (€ 651,03 - € 720,42)	734	732
<b>Sociale woningvoorraad</b>	<b>7.836</b>	<b>7.844</b>
Geliberaliseerd (> € 720,42)	345	416
Intramurale zorgeenheden	77	15
Woningen uit exploitatie genomen (huurprijs € 0)	59	63
<b>Totale woningvoorraad</b>	<b>8.317</b>	<b>8.338</b>

Tabel 2

Percentage huurverhoging per 01-07-2019	Huurverhoging DAEB tak	Huurverhoging niet-DAEB tak	Totaal aantal woningen met huurverhoging per 1-7
≤ 1,60%	7.212	509	7.721
> 1,60% ≤ 4,10%	0	411	411
<b>Totaal</b>	<b>7.212</b>	<b>920</b>	<b>8.132</b>

Tabel 3

Met name op deze terreinen voerden wij het afgelopen jaar een voor huurders prijsdrukkend beleid.

Continu wordt gekeken naar de manier waarop we onze huurders kunnen stimuleren c.q. faciliteren om de woonlasten verder te reduceren. Woonwenz wil de term woonlasten in de breedste zin van het woord handen en voeten geven, zodat wij en onze huurders/woningzoekenden meer kennis hebben over de daadwerkelijke woonlasten. We willen de directe en indirecte invloed op onze woningen kunnen gebruiken ten behoeve van betaalbaarheid en verhuurbaarheid. Deze doelstelling sluit ook aan op het ondernemingsplan en onze organisatieontwikkeling.

In 2019 zijn in het kader van het project “van huur naar woonlasten” verschillende activiteiten gestart. Onze eigen

kennis en kunde op het gebied van duurzaamheid, energie en woonlasten is vergroot door een duurzaamheidsdag voor alle medewerkers. Als verdieping daarop is voor iedereen met klantcontacten een uitgebreide informatiedag georganiseerd. Eind 2019 heeft Woonwenz tien eigen werknemers opgeleid tot energiecoach. Zij gaan medio 2020 op bezoek bij huurders die zich hebben aangemeld voor een bezoek van de energiecoach. Samen kijken ze wat de huurder zelf kan doen om de woonlasten te verlagen als het gaat om duurzaamheid en energiegebruik. Onze huurdersactie in december 2019, stond in het licht van duurzaamheid.

Verder is op de website van Thuis in Limburg de VABI-tool geïnstalleerd. Hiermee kunnen woningzoekenden zien wat naar verwachting de totale woonlasten voor een bepaalde huurwoning zijn.

# De klant

16

## 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. Daarnaast vind periodiek waar mogelijk een aanbesteding van servicekosten plaats (o.a. schoonmaak).

## 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. Door Woonwenz is een programma ingezet om uiteindelijk gemiddeld een B-energielabel te realiseren voor haar huurwoningen in 2021. Deze doelstelling zal naar verwachting al in 2020 worden gerealiseerd. De investeringen die wij hiervoor doen, berekenen wij niet door aan de zittende huurders.

Naast technische maatregelen willen wij energiebesparing bevorderen door goede voorlichting aan huurders over wat zij zelf kunnen doen om hun energielasten te beperken. De energiecoaches die Woonwenz hiervoor heeft opgeleid gaan medio 2020 op bezoek bij geïnteresseerde huurders. Woonwenz werkt hierin waar mogelijk samen met andere corporaties, bedrijven en lokale en regionale overheid.

### 3.2.3 Verhuurcijfers

Kerntaak van woningcorporaties is het bouwen, verhuren en beheren van betaalbare woningen. Huishoudens met recht op huurtoeslag moeten sinds 1 januari 2016 in principe een woning toegewezen krijgen met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrens. Dit noemen we passend toewijzen. De aftoppingsgrens is in 2019 voor een- en tweepersoonshuishoudens € 607,46 en voor een drie- en meerpersoonshuishoudens € 651,03

Bij Woonwenz werd in 2019 98% van de vrijkomende sociale huurwoningen passend toegewezen. Hiermee werd voldaan aan de 95% passendheidsnorm van de Woningwet. De resultaten zijn afgebeeld in Tabel 4.

Toewijzingen	Aantal opnieuw verhuurde woningen met recht op huurtoeslag	Percentage
Passend	408*	98%
Niet passend	8	2%
<b>Totaal</b>	<b>416</b>	<b>100%</b>

\*inclusief verhuringen van intermediaire verhuurders

Tabel 4

Tevens moeten woningcorporaties ten minste 90 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de doelgroep: mensen met een inkomen tot € 42.436. Per 1 januari 2017 moet ten minste 80 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen gaan naar huishoudens met een inkomen tot € 38.035. Van de vrijkomende sociale huurwoningen kan 10 procent worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tussen € 38.035 en € 42.436 en 10 procent aan huishoudens met een inkomen boven € 42.436. De resultaten zijn afgebeeld in Tabel 5.

Belastbaar inkomen	Percentage	Aantal opnieuw verhuurde woningen	Percentage
Inkomen tot max € 38.035	Minimaal 80%	641*	96%
Inkomen € 38.035 - € 42.436	Maximaal 10%	11	2%
Vrije oewijzingsruimte	Maximaal 10%	12	2%
<b>Totaal</b>		<b>664</b>	<b>100%</b>

\*inclusief verhuringen van intermediaire verhuurders

Tabel 5

### Overige verhuurcijfers

Corporatie in Perspectief	2019	2018	Landelijk 2018*
Huur in relatie tot de maximaal redelijke huur	68,46%	69,45%	71,7%
Gemiddelde maandhuur per huurwoning	€ 546	€ 536	€ 531
Mutatiegraad	8,14%	8,51%	8,0%
Huurachterstand in relatie tot de jaarhuur	0,58%	0,60%	Niet bekend
Huurderving in % van de jaarhuur a.g.v. marktomstandigheden	0,86%	1,40%	1,20%
<b>Overige kengetallen verhuur</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	
Vordering vertrokken huurders	€ 473.000	€ 404.000	
Dotatie dubieuze debiteuren	€ -114.000	€ -13.000	
Aanzegging tot ontruiming	21	25	
Ontruiming	10	10	

\* Kengetallen afkomstig van het Aedes Benchmark Centrum

Tabel 6

### 3.3 Klanttevredenheid

Of wij aan onze doelstellingen met betrekking tot klanttevredenheid voldoen, kan alleen de klant beoordelen. Dit is dan ook de reden dat wij al jaren de klanttevredenheid laten meten. Per 1 januari 2017 is Woonwenz lid van KWH. Middels de onderzoeken en metingen van KWH werken we continu aan de verbetering van onze dienstverlening.

Tabel 7 geeft de tevredenheid van onze klanten weer, afgezet tegen de landelijke score. In 2019 was de gemiddelde score van de tevredenheid een 8,0. Jaarlijks voert Aedes een benchmark uit. Onderdeel van deze benchmark is het prestatieveld Huurdersoordeel. Het Huurdersoordeel gaat over de dienstverlening van de corporatie aan de huurders. Het is opgebouwd uit drie deelscores: de dienstverlening bij respectievelijk het betrekken van een woning, het uitvoeren van reparaties en het verlaten van een woning. Woonwenz heeft in 2019 een grote stap gemaakt als het gaat om de

klanttevredenheid. De resultaten van alle drie de deelscores zijn flink gestegen ten opzichte van 2018. Deze mooie resultaten hebben geresulteerd in een A-score op het prestatieveld Huurdersoordeel in de Aedes benchmark 2019.

Klanttevredenheid	Woonwenz 2019	Landelijk gemiddelde 2019
Nieuwe huurders	8,0	7,6
Vertrokken huurders	8,0	7,5
Afhandeling reparatieverzoeken	8,0	7,5
Onderhoud (planmatig onderhoud)	7,7	7,3

Tabel 7



# Vastgoed





# 4

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 2017-2021 gaan wij uit van stabilisatie van het aantal woningen in onze portefeuille van circa 8.300. Voor Woonwenz betekent dit 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

## 4.1 Vastgoedportefeuille

Woonwenz had per 31 december 2019 in totaal 8.317 woningen en 2.005 overige verhuureenheden in duurzaam beheer. In 2019 heeft er een verschuiving plaats gevonden van 62 etagewoningen naar zorgeenheden. Een onderverdeling naar type verhuureenheden is afgebeeld in Tabel 8.

Aantal verhuureenheden	31-12-2019	31-12-2018
<b>Woningen</b>		
Grondgebonden woningen	3.906	3.872
Etagewoningen	4.206	4.323
Kamers	128	128
Intramurale zorgeenheden	77	15
<b>Totaal Woningen</b>	<b>8.317</b>	<b>8.338</b>
<b>Overige verhuureenheden</b>		
Standplaatsen voor woonwagens	4	4
Woonwagens	6	5
Bedrijfsonroerend goed	90	96
Maatschappelijk onroerend goed	23	25
Garages en parkeerplaatsen	1.376	1.380
In beheer standplaatsen en woonwagens	49	49
Overige	457	457
<b>Totaal overige verhuureenheden</b>	<b>2.005</b>	<b>2.016</b>
<b>Totaal</b>	<b>10.322</b>	<b>10.354</b>

Tabel 8

Uit Tabel 9 is af te lezen dat Woonwenz 23 woningen en 1 overige verhuureenheid heeft verkocht. Hier tegenover staat dat er 52 nieuwbouwwoningen zijn opgeleverd. Tevens is er 1 woonwagen aangekocht en zijn 2 ontmoetingsruimtes omgebouwd tot 4 woningen. In 2019 zijn 54 woningen en 5 overige verhuureenheden gesloopt. Daarnaast zijn er 4 overige verhuureenheden (parkeerplaatsen) uit exploitatie genomen. Per saldo is ons bezit met 21 woningen en 11 overige eenheden afgenomen.

Mutaties 2019	Woningen	Overige verhuureenheden	Totaal
<b>Beginstand</b>	<b>8.338</b>	<b>2.016</b>	<b>10.354</b>
Nieuwbouw	52	0	52
Transformatie	4	-2	2
Aankoop	0	1	1
Verkoop	-23	-1	-24
Herstructurering	-54	-5	-59
Uit exploitatie	0	-4	-4
<b>Eindstand</b>	<b>8.317</b>	<b>2.005</b>	<b>10.322</b>

Tabel 9

## 4.2 Nieuwbouw

Onderstaand wordt de planning per nieuwbouwproject gespecificeerd, waarbij een verdeling is gemaakt naar opleveringen in 2019 (zie Tabel 10) en projecten in ontwikkeling (zie Tabel 11).

Opgeleverd in 2019

Project	Programma
Dautzenbergstraat, Blerick	15 grondgebonden woningen
Stadhoudersstraat, Blerick	37 grondgebonden woningen
<b>Totaal</b>	<b>52 woningen</b>

Tabel 10

Projecten in ontwikkeling

Project	Programma	Jaar oplevering (Schatting)
V. Postelstraat, Venlo-Noord	3 grondgebonden woningen	2020
Q4 Bergstraat, Venlo-Centrum	1 grondgebonden woning	2020
Hendrik van Veldekestraat, Blerick	13 grondgebonden woningen	2020
Karbindersstraat, Venlo-Noord	18 grondgebonden woningen	2020
Ijsvogelstraat, Venlo-Zuid	34 grondgebonden woningen	2020
Teuniswijk fase 1	21 grondgebonden woningen	2020
Teuniswijk fase 2	23 grondgebonden woningen	2021
Prinses Christinastraat, Belfeld	8 grondgebonden woningen	2021
Schoolstraat, Velden	11 grondgebonden woningen	2021
Sloterbeekstraat, Venlo-Zuid	29 appartementen	2021

Tabel 11

# Vastgoed

## 4.3 Herstructurering

Woonwenz streeft naar kwalitatieve en betaalbare woningen voor de doelgroep. Vanuit strategisch voorraad beleid wordt sturing gegeven hoe om te gaan met de complexen. Voor projecten waarvan de einde exploitatie in zicht komt, wordt aan de hand van diverse graadmeters de strategie voor de toekomst bepaald. Voor sommige oudere complexen waarbij renovatie of doorexpluiten markttechnisch en financieel oninteressant is, kan dit herstructurering betekenen. Daarbij wordt in overleg met de bewoners, gemeente en andere stakeholders gekeken hoe we zo'n complex het beste als nieuwe woningbouwlocatie kunnen herontwikkelen. Een herverkaveling van de gronden is hierbij meestal noodzakelijk. Ook dienen er vaak nieuwe gronden gekocht c.q. ingebracht te worden. Deze locaties worden veelal ingevuld met grondgebonden sociale huurwoningen voor de doelgroep, daar waar mogelijk in combinatie met koopwoningen, die door derden worden gerealiseerd, waardoor er gemengde wijken ontstaan.

In november 2017 is het sloopbesluit genomen voor de Teuniswijk. Dit betreft 126 appartementen en 12 commerciële panden. Begin 2018 is gestart met het "leegmaken" van dit complex en zijn de huiskamergesprekken gestart. Hiervoor is in overleg met de bewoners(werkgroep) en de Huurdersbelangenvereniging een sociaal Statuut vastgesteld. De sloop en nieuwbouw is verdeeld in 3 fasen. In het voorjaar van 2019 zijn de 54 woningen en 5 commerciële ruimtes van fase 1 Teuniswijk gesloopt en na de zomer is gestart met de nieuwbouw op deze locatie. Oplevering van deze woningen staat gepland voor juni 2020. Daarna worden de woningen van fase 2 gesloopt.

In 2018 is daarnaast een besluit genomen tot de sloop van een achttal woningen aan de Pr. Christinastraat te Belfeld. Van al deze woningen is de huur in 2019 beëindigd. De bewoners zijn allemaal op een andere locatie geherhuisvest en de woningen worden momenteel door het bedrijf VPS beheerd. Tot slot zijn bewoners van de Julianaflat in Venlo geïnformeerd over de visie ten aanzien van de toekomst van deze flat.

Vanaf begin 2019 zijn we gestart met het leegmaken van de woningen in de Julianaflat. Afgelopen jaar is de huur van 38 woningen, 3 carports en 1 commerciële ruimte beëindigd. Deze lege woningen worden beheerd door het bedrijf AlVast.

## 4.4 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.

Indien uit het strategisch voorraadbeleid blijkt dat het noodzakelijk is dat woningen een levensduur verlenging krijgen, zal er een verbetering plaatsvinden. Dit kan gaan om eenvoudige ingrepen of werkzaamheden, maar kan ook leiden tot een totale aanpak van het complex, waarbij de levensduur met 25 jaar of meer wordt verlengd. Naast het verbeteren van de onderhoudsstaat is verbeteren van de duurzaamheid een belangrijk uitgangspunt. De woningrenovatie gebeurt projectmatig en in nauw overleg met huurders en huurdersorganisatie.

In 2019 is een start gemaakt met het renovatieproject aan de Guido Gezellestraat, Bilderdijkstraat en omgeving. De uitvoering van dit project start in 2020.



d



# Leefbaarheid





# 5

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.

We zijn ervan overtuigd dat we moeten continueren wat we goed doen. Er is veel opgestart, geïnvesteerd in mensen, er zijn verwachtingen gewekt en er komt energie vrij bij bewoners en relevante instellingen in het maatschappelijk middenveld. Tegelijkertijd is duidelijk dat veranderingen in de aanpak nodig zijn. De overdaad aan projecten en activiteiten, de

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

Woonwenz kiest ervoor om zich, waar het gaat om leefbaarheid, vooral te concentreren op de wijken waar wij substantieel bezit hebben. Ook in 2019 hebben wij ons volgens deze principes ingezet voor de leefbaarheid in onze wijken.

# Leefbaar

## 5.1 Schoon, heel en veilig

Als woningcorporatie zijn wij verantwoordelijk voor een goed beheer van onze woningen en de directe woonomgeving. Wij vatten dit samen onder de termen ‘schoon, heel en veilig’. Een goede sturing op ‘schoon, heel en veilig’ komt de kwaliteit van ons vastgoed ten goede en voorkomt verloedering. Wij willen hier extra aandacht aan besteden. Daarbij maken wij ook richting huurders duidelijk waarom bepaalde interventies in complexen en buurten noodzakelijk zijn en betrekken we huurders actief bij de uitvoering hiervan.

Ons streven is erop gericht dat huurders alsook eigenaren en bewoners zelf kartrekkers worden bij het ‘schoon, heel en veilig’ houden van hun woonomgeving. Wij willen in samenwerking met onze huurders op een goede manier zorg dragen voor de algemene ruimten en de zichtbare (privé) buitenruimten in complexen. Daarnaast stimuleren wij huurders om elkaar aan te spreken op hun verantwoordelijkheden.

Om betrokkenheid te realiseren is het belangrijk om duidelijk en zichtbaar aanwezig te zijn. Wij zorgen ervoor om zeer laagdrempelig benaderbaar te zijn en leggen waar nodig verbindingen met andere partijen.

Onder de noemer ‘schoon, heel en veilig’ voeren we primaire beheertaken uit op het gebied van leefbaarheid. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om het verwijderen van graffiti op ons eigen vastgoed, het opruimen van vervuilde portieken, gemeenschappelijke ruimten en tuinen (waarbij de kosten waar mogelijk worden verhaald op de vervuilers), het melden en herstellen van schades door vandalisme en inbraken aan woongebouwen. Wij zetten buurtbeheerders en buurtcoördinatoren in die aanspreekbaar, zichtbaar en herkenbaar aanwezig zijn in de verschillende complexen en wijken. Daarnaast besteden wij aandacht aan het bestrijden van overlast. Vindt de overlast plaats in een huurwoning of de directe woonomgeving ervan, dan

zijn wij hierin het eerste aanspreekpunt. Ongewenst woongedrag zullen wij repressief aanpakken en evidente overlastveroorzakers worden zo nodig geherhuisvest in combinatie met een hulpverleningstraject. Wij pakken woonoverlast ook preventief op door het opstellen van leefregels en het toezien daarop. We werken daarnaast ook samen met instanties die bemiddelen tussen partijen, bijvoorbeeld Buurtbemiddeling. Buurtbemiddeling werkt met onpartijdige, getrainde lokale vrijwilligers die optreden als bemiddelaar bij conflicten tussen burens. Verder wordt er ook gebruik gemaakt van instanties die als woonbegeleider optreden bij huurders met een overlastverleden.

Een andere vorm van woonoverlast waar we mee geconfronteerd worden is woonfraude. We spreken van woonfraude als de huurder van een woning niet zelf in de woning woont, de woning onderverhuurt of er met meer mensen woont dan er staan geregistreerd. Door woonfraude te plegen ontduiken huurders de toewijzingsregels. Dit betekent dat er sociale huurwoningen aan de markt worden onttrokken en andere woningzoekenden in onze doelgroep, langer moeten wachten. Daarmee stagneert de gewenste doorstroom. Bovendien gaat woonfraude vaak samen met een lage betrokkenheid bij de buurt waardoor de leefbaarheid van de buurt kan verslechteren. Samen met betrokken instanties (zoals de gemeente) wordt woonfraude actief aangepakt.

## 5.2 Samenwerken is cruciaal

Het in stand houden en bevorderen van de leefbaarheid zien wij als een gezamenlijke verantwoordelijkheid van onder andere huurders/bewoners, corporaties, gemeente, politie, maatschappelijk werk, organisaties voor zorg en welzijn, Huurdersbelangenvereniging, bewonerswerkgroepen en wijkoverleggen die ieder vanuit hun eigen werkveld en/of ervaring hun bijdrage leveren. We opereren in ‘onze’ kernen, wijken en buurten als ‘knooppuntbedrijf’. We verbinden, stimuleren en

# rtheid

ondersteunen de samenwerking tussen bewoners en de diverse partijen. 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. Daarnaast zetten wij onze buurtbeheerders in om controle te houden op de leefbaarheid.

In de samenwerking met andere partijen kijken we naar de beste oplossing voor leefbaarheidsaspecten. 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.

In de diverse buurten en wijken zijn verschillende buurt- en bewonersnetwerken actief en hebben wij een participerende rol. De buurt- en bewonersnetwerk-overleggen zorgen voor betrokkenheid van bewoners, wat van belang is voor de buurt. Buurt- en bewonersnetwerkoverleggen fungeren als klankbord en verbinden 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.

In het project Wijkteams werken diverse professionals samen in één team om de best mogelijke oplossing te vinden voor de hulpvragen van de wijkbewoners. Wij participeren op afroep in de vijf wijkteams Blerick-Noord, Venlo-Zuid, Venlo-Oost, Venlo-Noord en Belfeld en richten

ons hierbij op de woongerelateerde zaken (overlast, huurachterstand, medische urgentie, woningaanpassing et cetera). Onze aanwezigheid in de wijken en de samenwerking met andere partijen leidt ertoe dat wij signalen van leefbaarheidsproblemen eerder krijgen en accuraat kunnen handelen.

Ook in 2019 kwamen er weer gevallen van overlast binnen. Daarvan konden wij er veel, vaak met hulp van samenwerkingspartners, 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 4 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 kans contract 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 drugsoverlast met de gemeente Venlo en de Venlose woningcorporaties. In 2012 zijn deze uitgangspunten ook opgenomen in het Hennepconvenant Limburg dat is gesloten tussen de gemeentes, politie, arrondissementsparketten, woningcorporaties, netwerkbeheerders en het UWV. Het convenant maakt informatie-uitwisseling en samenwerking tussen de convenantpartners mogelijk ten behoeve van een integrale aanpak van hennepsteelt in Limburg.

Daarnaast is in 2016 een intentieovereenkomst schuldhulpverlening voor 4 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

# Leefbaar

28

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

Ook neemt Woonwenz deel aan het zorgnetwerkoverleg; 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 zorgnetwerkoverleg ten doel om zorgwekkende zorgmijders op te sporen.

## 5.3 Vitale Regio

Het woonklimaat wordt niet alleen bepaald door de kwaliteit van woningen en woonomgeving, maar ook door centrumvoorzieningen en in het algemeen door het economische, sociale en culturele klimaat van de stad en regio. Het imago van de stad en de regio moet bijdragen aan een goed gevoel van thuis zijn voor de mensen die er wonen en mensen van elders verleiden zich hier te vestigen. Daarom toetsen wij onze eigen activiteiten en onze bijdrage(n) aan initiatieven van partners nadrukkelijk op de positieve effecten voor de vitaliteit van stad en regio.

Venlo wil zich in toenemende mate profileren door het aantrekken van onderwijsinstellingen voor hoger en universitair onderwijs. Woonwenz heeft de ambitie uitgesproken te willen investeren in Venlo Studentenstad.

Doel is het behouden en aantrekken van hoger opgeleiden voor de stad en daarmee het bieden van tegenwicht aan de dubbele vergrijzing en de ontgroening in de stad en regio. Hierdoor is een vraag ontstaan naar zowel tijdelijke (m.n. door internationale studenten) als meer permanente studentenhuisvesting. Woonwenz heeft hier in de afgelopen jaren fors in geïnvesteerd en werkt daarbij nauw samen met onder andere gemeente en onderwijsinstellingen.

## Q4

De langlopende herstructurering van de wijk Q4 aan de rand van het stadscentrum van Venlo heeft met de realisatie van het Blok Schriksel in 2016 het gebied ten zuiden van de Bolwaterstraat tot en met theater de Maaspoort een belangrijke stap gezet om te komen tot een hoogwaardige woon- en werkwijk. Tevens is Woonwenz erin geslaagd het laatste leegstaande pand in de Bergstraat te verwerven en is een nieuwbouwplan voor 4 stadswoningen gerealiseerd. Er dient nog een woning gerealiseerd te worden. Met deze aanstaande nieuwbouw zijn de werkzaamheden in de Bergstraat afgerond. Tenslotte blijven we ook in de toekomst met onze partners de mogelijkheden onderzoeken van ontwikkeling van een verdere afbouw van de wijk Q4.

## 5.4 Leefbaarheidsinitiatieven

Woonwenz wil graag bijdragen aan de vitaliteit van de stad. Leefbaarheid wordt mede bepaald door de voorzieningen in de directe woonomgeving. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om de groenvoorzieningen, winkels, speelvoorzieningen, scholen en buurthuizen. Ook de bereikbaarheid van deze voorzieningen is van belang. We spelen een actieve rol bij de totstandkoming of facilitering van voorzieningen in die buurten en wijken waar die voorzieningen een wezenlijke ondersteuning vormen voor de bevordering van de leefbaarheid, sociale cohesie en participatie van bewoners. Dit doen wij door partijen te verbinden, initiatiefnemers te verwijzen of te adviseren. Wij blijven ons richten op maatschappelijke activiteiten in

# rtheid

de wijken waar wij actief zijn. Nadrukkelijker wordt, conform de uitgangspunten van de Woningwet, per activiteit de betrokkenheid van onze huurders gezien.

Onderstaand een aantal concrete voorbeelden van leefbaarheidsactiviteiten/-projecten die in 2019 tot uitvoer zijn gekomen. Het mag duidelijk zijn dat dit een beperkte greep is uit een groot aantal initiatieven naast onze reguliere beheersactiviteiten.

### **Fietsenstalling Noord Buitensingel gerealiseerd**

Begin 2019 heeft Woonwenz op verzoek van bewoners een fietsenstalling gerealiseerd op de Noord Buitensingel. Er was in dit complex geen enkele mogelijkheid om fietsen te stallen dus stonden deze fietsen overal en nergens. Woonwenz wil geen spullen in de algemene ruimte, maar wil bewoners wel een alternatief aanbieden zodat ze de fietsen veilig kunnen wegzetten. Sinds de realisatie staan er in de algemene ruimte geen fietsen meer.

### **Bewoners nemen regie: Project Kleistraat**

Naar aanleiding van diverse signalen dat verschillende straten in Belfeld beetje bij beetje aan kwaliteit in leveren, heeft Woonwenz in 2018 samen met bewonersondersteuning de Kleistraat uitgekozen om met bewoners kritisch te kijken naar de uitstraling van hun eigen woonomgeving. Directe aanleiding van het project waren de slecht onderhouden achterompaden in dit gebied. In veel paden woekerde het onkruid en lag er op diverse plaatsen grofvuil. De achterompaden zijn eigendom van de gemeente Venlo, maar van bewoners mag ook verwacht worden dat zij hun eigen achterom enigszins schoon houden, toch is dit niet overal vanzelfsprekend. Bewoners, bewonersondersteuning, gemeente Venlo en Woonwenz hebben de handen ineen geslagen om hier verandering in aan te brengen. Doel is dat de uitstraling in de straat en de achterompaden aanzienlijk verbetert. Ook stimuleren we samenwerking tussen de bewoners om deze doelen te bereiken en om ervoor te zorgen dat dit ook in de toekomst kan worden voortgezet.

Uit de groep bewoners (uiteindelijk 15 bewoners) werd een comité gekozen wat als een soort van aanspraakpunt fungeerde. Het enthousiaste bewonerscomité ging van deur tot deur om mensen te activeren en te bewegen om mee te doen. Er volgde een rondgang gezamenlijk met de gemeente en Woonwenz. Dit resulteerde in een plan van aanpak wat door het comité is gepresenteerd aan de bewoners uit de Kleistraat.

De aanpak concentreert zich op de volgende onderwerpen:

- Diverse zaken openbare ruimte;
- Verlichting in het kader van veiligheid;
- Erfafscheidingen achterzijde woningen;
- Opschonen achterompaden;
- Verfraaiing straatbeeld d.m.v. bloembakken.

Op 1 juni 2019 zijn de bewoners begonnen met het opschonen van de achterompaden. Gewapend met hogedrukspuiten, bosmaaiers, bezems et cetera is er een start gemaakt om de uitstraling in de straat te verbeteren. Zo'n driekwart van de bewoners heeft actief deelgenomen aan deze dag. Er is veel werk verricht en het was ook zeer goedmoedelijk en super gezellig. Nadat het openbaar groen was aangepakt ging men elkaar helpen bij het op orde krijgen van de eigen tuinen. Er wordt nu gekeken hoe het plan toekomstbestendig kan worden gemaakt, zodat de paden/tuinen er in de komende jaren ook netjes bij blijven liggen.

Woonwenz heeft samen met de bewoners en de gemeente Venlo ingezet op een betere, schonere en veiligere woonomgeving. De achtererfafscheidingsen zijn daar waar nodig vernieuwd en later in het jaar is in overleg met de bewoners op enkele plaatsen achterompadverlichting geplaatst. Dit heeft Woonwenz samen met de gemeente Venlo opgepakt. Tevens is de verlichting bij de parkeerplaatsen uitgebreid. Ook zijn bloembakken geplaatst, zodat de straat een fraaie uitstraling heeft. Tevens worden alle woningen voorzien van nieuwe kunststof kozijnen ramen, schrootjes en deuren.

# Leefbaar

30

In de openbare ruimte heeft de gemeente Venlo aangegeven een aantal werkzaamheden uit te voeren om de uitstraling in de algemene ruimte te verbeteren. Zo worden plantvakken opnieuw bemest en beplant en worden oude restanten verwijderd. Een enkele boom wordt gekapt en er wordt een bankje verplaatst.

#### **Koninginneplein Belfeld; Dag tegen de eenzaamheid**

Twee bewoners van het Koninginneplein in Belfeld hebben op de dag van de eenzaamheid een leuke bijeenkomst georganiseerd voor alle bewoners die woonachtig zijn in het complex. Iedereen was aanwezig. Helemaal geslaagd dus.

#### **Project “schuttingen” Loyolastraat en Bellarminusstraat.**

In 2018 heeft Woonwenz dit project samen met de Gemeente Venlo, KanDoen, Buurtteam en de bewoners opgepakt. Het vertrouwen bij de bewoners was, nadat een eerdere poging al mislukt was, zeer laag. Door verschillende opruimacties te organiseren kwamen we opnieuw in gesprek met deze bewoners.

Mede hierdoor is het vertrouwen teruggewonnen en hebben we uiteindelijk alle neuzen dezelfde kant op gekregen. Het complete binnenterrein is voorzien van nieuwe bestrating en is opnieuw aangeplant.

Woonwenz heeft in overleg met alle bewoners de schuttingen geplaatst.

Uiteindelijk gaan de bewoners zelf zorgen voor het onderhoud van hun eigen complex, denk hierbij aan water geven van de beplanting, onkruidbestrijding en groenonderhoud. De woonomgeving is flink opgewaardeerd en de bewoners zijn opnieuw eigenaar geworden van hun complex!

#### **Project “Welkom in de wijk”**

Het project is in 2018 opgestart met vrijwilligers uit de Casinoflat en is begin 2019 uitgerold binnen andere complexen in Venlo-Oost. Met name in de grotere complexen zoals de Postflat, Gebroeders Wienerflat en Groenveldsingel zijn we op zoek gegaan naar vrijwilligers die dit project willen uitrollen binnen een complex.

Ondertussen zijn er al diverse werkgroepen geformeerd waarmee Woonwenz 4 keer per jaar een overleg heeft om allerlei zaken wat betreft Leefbaarheid te bespreken. In deze complexen worden nieuwe bewoners nu ook bezocht door bewoners uit het complex zelf. Tijdens dit bezoek worden diverse zaken besproken, zoals de aanwezigheid van een ontmoetingsruimte, het verzamelen van oud papier, de gedragsregels binnen het complex, diverse georganiseerde activiteiten enzovoorts. Met name de thema's Schoon, Heel en Veilig worden hier besproken. Aan dit project in Venlo-Oost hebben we nog toegevoegd dat alle nieuwe bewoners worden bezocht door de buurtbeheerder en buurtcoördinator van Woonwenz die verantwoordelijk zijn voor de betreffende wijk.

#### **Ontmoetingsruimte Casinoflat**

Op 15 februari 2019 is de ontmoetingsruimte gesloten. Na diverse pogingen van Woonwenz om nieuwe vrijwilligers te werven voor het beheer van deze ruimte is deze tot 15 november gesloten gebleven. Diverse overleggen zijn gevoerd om bewoners te overtuigen van de meerwaarde van deze ruimte. Uiteindelijk hebben zich vijf bewoners gemeld en hebben zij de ontmoetingsruimte voor een proefperiode van 3 maanden in beheer. Er zijn al diverse activiteiten georganiseerd en de opkomst is groot, veel bewoners zijn dan ook blij dat de ontmoetingsruimte weer geopend is. De betrokkenheid is zelfs zodanig toegenomen dat verschillende bewoners zich hebben gemeld om een officiële bewonerscommissie te vormen. Ondertussen is deze bewonerscommissie ook actief en formeel door Woonwenz erkend en zullen wij diverse keren per jaar met alle betrokkenen in gesprek gaan.

#### **Tuintjesproject ‘t Zilvermeertje**

Stichting het Zilvermeertje heeft in samenwerking met de gemeente Venlo een groentetuin tot haar beschikking gekregen. De vrijwilligers beheren deze tuin zelf. Bewoners uit de Meidoornstraat en omwonenden kunnen zich hiervoor opgeven. Doel is om dit tuinproject de komende jaren meer vorm te geven.

# rtheid

## **Fietsenbeugels Meidoornstraat**

Vanuit de gemeente Venlo is de vraag gekomen wanneer de fietsenstallingen gerealiseerd gaan worden. Tijdens een overleg (medio 2018) over het project de Meidoornstraat zijn er tussen de gemeente Venlo, bewonersgroep het Zilvermeertje en Woonwenz mondelingen afspraken gemaakt over het realiseren van fietsenstallingen.

Begin 2019 zijn de gemeente Venlo en Woonwenz samen de situatie gaan bekijken. Om het project renovatie Meidoornstraat succesvol af te ronden zijn we hier samen in opgetrokken en hebben wij 40 fietsbeugels geplaatst in de Meidoornstraat en omgeving.

## **Klokkengietersstraat**

In de Klokkengietersstraat is al jarenlang overlast van vervuiling in portieken en het buitengebied, criminaliteit en overlast. Om vanuit Woonwenz meer zichtbaar te zijn in de wijk en contact te leggen met de bewoners van de Klokkengietersstraat is op 25 september 2019 de buurtwoning op de Klokkengietersstraat 242 geopend. Wekelijks is er overleg met professionals over de gang van zaken. Hierbij sluiten bewonersondersteuners en de gemeente Venlo aan. Ook is er iedere dinsdagmiddag een koffie uurtje waar bewoners vrijblijvend kunnen binnenlopen. Het contact met de bewoners komt moeizaam op gang. Inmiddels zijn er enkele vrijwilligers die voornamelijk kinderactiviteiten organiseren (Sinterklaasmiddag, knutselmiddag, Sintermerte, Halloween). Ook in 2020 blijven wij actief op zoek om in contact te komen met de bewoners.



# Organisatie



# 6

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

De tijd waarin we leven kenmerkt zich door snel opeenvolgende ontwikkelingen. Er is in 2016 een doorkijk gemaakt naar 2021, hierbij is rekening gehouden met de invoering van het nieuwe ERP-systeem en de daaraan gekoppelde efficiency, het uitbesteden van niet planmatig onderhoud en het terugdringen van de bedrijfslasten. De uitkomsten zijn vertaald in een formatieplan. De komende jaren blijft Woonwenz proactief alle ontwikkelingen volgen en past indien nodig het formatieplan hierop aan.

# Organisatie

## 6.1 Bestuurlijke organisatie

In 2019 hebben zich geen wijzigingen voorgedaan in onze bestuurlijke organisatie.

### Bestuur/directie

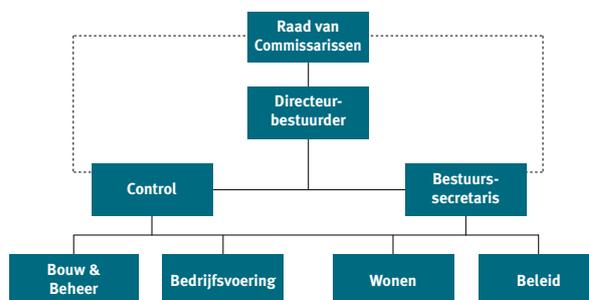
Statutair is bepaald dat de directie ook het bestuur vormt. Het bestuur is belast met het besturen van de woningcorporatie dat onder meer inhoudt dat het bestuur verantwoordelijk is voor:

- 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 Commissarissen. 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 Commissarissen 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 Commissarissen.

## 6.2 Bedrijfsorganisatie

Het aantal fulltime equivalenten (fte) per 31 december 2019 is: 75,47 (31 december 2018: 75,49). Eén fte is een volledige werkweek van 36 uur. De organisatiestructuur per 31 december 2019 is afgebeeld in Figuur 1.



Figuur 1

### Samenstelling managementteam

Het managementteam is per 31 december 2019 als volgt samengesteld:

Directeur-bestuurder	F. van Engelen (voorzitter)
Controller	J. Keunen
Bestuurssecretaris	H. van Rooij
Manager Beleid	R. van Tilburg
Directeur Bouw & Beheer	J. Görtz
Manager Wonen	J. van den Bercken
Manager Bedrijfsvoering	I. Keder – Van de Rijdt

### PE-punten

De directeur-bestuurder is zich bewust van het belang van permanent educatie en voldoet aan het reglement permanente educatie van de Aedes (het behalen van in totaal 108 PE-punten in 2017, 2018 en 2019). Hiernaast een overzicht van de behaalde PE-punten.

# atie

Datum	Cursus/bijeenkomst	F. van Engelen
2017	Management follow-up C8	15
2017	Governance bijeenkomst	5
2017	Heisessie C8	14
2018	Leiderschap en cultuur	13,5
2018	Masteclass Atrivé	2
2018	Management follow-up C8	12
2018	Bijeenkomst bestaansrecht van de volkshuisvesting	3,5
2018	Masterclass voor woningcorporaties	15
2018	MD-traject	24
2019	Management follow-up C8	13
2019	Masterclass voor woningcorporaties	20
2019	Risicobereidheid voor woningcorporaties	2
2019	Management follow-up C8	10
	<b>Totaal aantal PE-punt</b>	<b>149</b>

## 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. Deze dynamische omgeving stelt hoge eisen aan medewerkers. Op diverse vakgebieden moeten de medewerkers verder professionaliseren om de toenemende complexiteit het hoofd te bieden. Om medewerkers te stimuleren zichzelf te blijven ontwikkelen werkt Woonwenz sinds 2016 met PE punten (Permanente Educatie). Van elke medewerker wordt verwacht dat jaarlijks minimaal 24 uur aan scholing wordt besteed.

Woonwenz werkt op organisatie- en op functieniveau met competenties. De bedrijfscompetenties, waar elke medewerker over beschikt en waarin Woonwenz zich positief 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 additionele competenties benoemd.

## Opleidingen

Om onze medewerkers duurzaam inzetbaar te houden is ontwikkeling van essentieel belang. Zoals genoemd worden medewerkers gestimuleerd om jaarlijks PE punten te halen. Naast deze PE punten worden er binnen Woonwenz bedrijfsbrede opleidingen georganiseerd. In 2019 zijn naast de reguliere opleidingen voor Bhv'ers, het interventieteam en omgaan met agressie de volgende opleidingen georganiseerd:

- Gastvrij & Klanthousiast werken
- Begrijpelijk schrijven op taalniveau B1
- Workshop informatiebeveiliging/AVG
- OneNote
- 2x per jaar juridisch uitdiepen van thema's

## Slimmer en Slanker

In 2017 is het rapport Slimmer en Slanker vastgesteld. Als gevolg van externe ontwikkelingen en de keuzes die worden gemaakt zal de interne organisatie van Woonwenz veranderen. Deze veranderingen betreffen de werkprocessen en de daarmee samenhangende formatie in kwalitatieve en kwantitatieve zin. Eind 2019 is een formatiereductie behaald van 8,63 fte. Deze reductie is voornamelijk ontstaan uit pensionering van medewerkers alsmede door medewerkers die Woonwenz hebben verlaten om uiteenlopende redenen. Overall is Woonwenz goed op weg om de reductie, zoals beschreven in het rapport Slimmer en Slanker te realiseren.

# Organisatie

36

## Individueel Loopbaanontwikkelingsbudget

Medewerkers van Woonwenz kunnen gebruik maken van het individueel loopbaanontwikkelingsbudget. 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. In 2019 is het generatiepact geïntroduceerd. Het doel van het generatiepact is om oudere werknemers vitaal naar hun pensioenleeftijd toe te laten werken en de instroom van jongeren binnen de branche te bevorderen. Met de invoering van het generatiepact is de mogelijkheid voor medewerkers van 55 jaar en ouder om extra verlofuren te kopen vervallen. In 2019 maakten 14 medewerkers gebruik van zijn/haar loopbaanontwikkelingsbudget voor het volgen van een opleiding/cursus voor een totaalbedrag van € 8.686,28. Per 1 januari 2019 vond er weer een toevoeging van € 900 plaats naar rato van het dienstverband, tot een maximum van € 4.500.

## Personeelsbestand

Op 31 december 2019 telde het personeelsbestand 87 medewerkers; 47 fulltime medewerkers en 40 medewerkers in deeltijd; 43 vrouwen en 44 mannen. Hiervan hadden 4 medewerkers een overeenkomst voor bepaalde tijd. De gemiddelde leeftijd van alle medewerkers was per 31 december 2019 49,9 jaar (2018: 49 jaar). Het aantal dienstjaren van de medewerkers bedroeg per 31 december 2019 gemiddeld 17 jaar (2018: 17 jaar).

## Informatie aan personeel

Het personeel wordt voornamelijk via SharePoint en periodieke werkoverleggen binnen de afdelingen geïnformeerd over actuele nieuwsfeiten. Belangrijke besluiten in het managementteam worden direct na afloop van de vergadering door de directeur-bestuurder tijdens een korte bijeenkomst teruggekoppeld aan alle medewerkers. Ook worden de managementteamverslagen op SharePoint gepubliceerd. Daarnaast informeert

de directeur-bestuurder maandelijks, via integrale personeelsbijeenkomsten, de werkorganisatie over actuele aangelegenheden.

## Ziekteverzuim

In geval van ziekte nemen we geen afwachtende houding aan, maar benaderen we de zieke collega actief en bezien we of wij actief kunnen interveniëren in het herstel. We schakelen daarbij, in overleg met de werknemer en bedrijfsarts, externe partijen in, zoals re-integratiebedrijven. Het totale verzuimpercentage bedroeg in 2019: 6,2 % (2018: 3,43%). Het gemiddelde aantal ziekmeldingen per werknemer bedroeg 1,01 (2018: 0,97).

Per 1 januari 2019 is wederom gekozen voor Werk-Vitaal als dienstverlener voor ziekteverzuim en preventie. Maandelijks is de casemanager op het kantoor van Woonwenz aanwezig als eerste aanspreekpunt bij verzuimbegeleiding. De werkwijze van Werk-Vitaal met korte lijnen en praktische aanpak wordt nog steeds als positief ervaren, hierdoor kunnen vragen en persoonlijke zaken vroegtijdig worden benoemd en opgepakt (preventief) voordat het leidt tot ziekteverzuim.

## 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 beschikt de organisatie nu over 28 BHV'ers.

Ook willen we onze medewerkers zoveel mogelijk beschermen tegen agressie en geweld en tegen de nadelige gevolgen hiervan. Het agressiebeleid van Woonwenz wordt periodiek geëvalueerd en ge-update. Het naleven

# atie

van het protocol en de procedures is binnen Woonwenz een continue punt van aandacht. Belangrijk is dat er in elk team goede werkafspraken en procedures gemaakt worden hoe agressie voorkomen kan worden. Daarnaast blijft het belangrijk om met elkaar het onderwerp agressie bespreekbaar te houden en dit als vast agendapunt op de (afdelings-)overleggen op te nemen. In 2017 is intern gestart met een interventieteam. Inmiddels bestaat dit team uit 27 medewerkers.

Woonwenz stimuleert werknemers om verantwoordelijkheid te nemen voor hun gezondheid en ook om in beweging te blijven. Het afgelopen jaar kregen de medewerkers de gelegenheid deel te nemen aan de Venloop (wandelen en hardlopen), waarbij de kosten van deelname werden vergoed. Hiervan maakten 24 collega's gebruik.

### **Preventief Medisch Onderzoek (PMO)**

Woonwenz hecht veel waarde aan een goede gezondheid en betrokkenheid van hun medewerkers en biedt daarom aan medewerkers 3-jaarlijks de mogelijkheid om deel te nemen aan een preventief onderzoeksprogramma. Aanvullend wordt hierna een onderzoek naar werkvermogen en psychosociale arbeidsbelasting gedaan. Hierbij ligt de nadruk op het in beeld brengen van de gezondheidsstatus en duurzame inzetbaarheid per medewerker, inclusief een individueel advies en mogelijke toekomstige interventies. In de tweede helft van 2019 heeft er weer een PMO plaatsgevonden.

### **Medewerkerstevredenheidsonderzoek (MTO)**

Woonwenz weet dat medewerkers bepalend zijn voor het succes van de organisatie en vindt het belangrijk dat zij de kans krijgen hun mening te geven via een medewerkerstevredenheidsonderzoek. Dit 2-jaarlijks onderzoek maakt duidelijk wat er goed gaat binnen de organisatie en waar verbetering mogelijk is. Begin 2020 vindt het volgende medewerkerstevredenheidsonderzoek plaats.

### **Corpoconnect Limburg**

De C8 is een samenwerkingsverband tussen de acht grootste woningcorporaties van Limburg; dit zijn Heemwonen, Servatius, Weller, Wonen Limburg, Wonen Zuid, Woonpunt, Woonwenz en ZOwonen. In 2018 zijn hier de corporaties Antares en De Voorzorg aan toegevoegd. Transferpunt is ontstaan vanuit de C8 met als doel ervoor te zorgen dat medewerkers hun talenten optimaal benutten en er voor de corporaties de juiste talenten beschikbaar zijn. De naam Transferpunt is in de loop van 2019 gewijzigd in Corpoconnect Limburg. De corporatiessector is de laatste jaren flink in beweging en daarom is besloten, krachten te bundelen met name op gebied van duurzame inzetbaarheid en mobiliteit. Sinds medio 2016 is Woonwenz aangesloten bij dit samenwerkingsverband.

### **Cultuurevent**

Naar aanleiding van het MTO uit 2017 is Woonwenz in 2018 gestart met maandelijkse "cultuurlunches". Tijdens deze informele lunch gaat de directeur-bestuurder in gesprek met een groepje medewerkers. Het doel is een open en transparant gesprek om de betrokkenheid te vergroten. Ook in 2019 is deze cultuurlunch voortgezet. Naast deze cultuurlunches organiseert Woonwenz een jaarlijkse Woonwenzdag voor alle medewerkers. In 2019 bestond deze dag uit een 'sportdag'. Deze dag is georganiseerd als opvolger van de jaarlijkse teambuildingsdagen van alle afdelingen. Het was een dag om op een leuke en actieve manier collega's nog beter te leren kennen (afdeling overschrijdend). De reacties na afloop waren zeer positief.

# Organisatie

## 6.3 Jaarverslag Ondernemingsraad (opgesteld door OR)

Wanneer er wordt gesproken over een ondernemingsraad (OR) dan gaat het in feite over medezeggenschap van werknemers. Over invloed van werknemers op het reilen en zeilen van de onderneming. Dus ook over invloed van werknemers op de bedrijfsleiding en het te voeren bedrijfsbeleid. Namens de werknemers voert de ondernemingsraad overleg met de bestuurder. De ondernemingsraad is dus hét middel voor werknemers om de gezamenlijke belangen binnen de onderneming aan de orde te stellen en te bewerkstelligen. Op deze wijze kan er een goede afweging plaatsvinden tussen bedrijfs- en werknemersbelang.

### Onze taak is om de belangen van collega-werknemers zo goed mogelijk te behartigen

Het gaat daarbij niet om de belangen van individuele werknemers, maar om groepsbelangen of bedrijfsaangelegenheden die het gehele personeel raken. Omdat we merken dat werknemers niet goed weten wat de OR precies voor hen kan betekenen en de OR voor velen vaak onzichtbaar is, hebben we in 2019 besloten om dit middels een enquête te onderzoeken. Middels een flyer reiken we de werknemers in 2020 een handvat aan, waardoor ze weten waarvoor ze bij de OR terecht kan. Ook kunnen de werknemers een OR-vergadering bijwonen en worden als proef inlooppuntjes georganiseerd. Op die manier willen we ons als OR meer toegankelijk en zichtbaar maken.

### Met zijn allen mogen we trots zijn op een goede en stabiele organisatie

Dat Woonwenz in 2019 binnen de Aedes benchmark de AAAA-status heeft behaald is een uitstekend resultaat. Te meer mogen we trots zijn op een organisatie die, ten aanzien van het Organisatieontwikkeling plan, na drie jaar op koers ligt. Dit mede als gevolg van de invoering van het ERP-systeem in 2018 en de samenwerking met externe partijen voor het niet planmatig onderhoud in 2019.

Woonwenz is volop in beweging en de organisatieformatie is zichtbaar aan het veranderen. Het organisatieontwikkeling plan is een dynamisch proces en dit zal ook in de komende jaren zo blijven.

### Belangrijk is dat de samenwerking, erkenning, vernieuwing en teamwork de organisatie levendig houdt

Begrippen als strategische personeelsplanning en duurzame inzetbaarheid spelen hierin een steeds grotere en belangrijke rol. Een taak waarmee de OR, in het belang van de werknemers en de organisatie, zich intensief bezig zal gaan houden. In dat kader wil de OR graag met haar achterban blijven communiceren en vindt ze het belangrijk dat iedereen weet waar de OR voor staat en wat de OR doet.

### Missie Ondernemingsraad

De OR stelt zich ten doel een actieve schakelfunctie te vervullen in de organisatie, tussen medewerkers en directeur-bestuurder. De OR wil meepraten/beslissen op strategisch- en beleidsniveau en tevens opkomen voor de belangen van de medewerkers. De OR ambieert een (pro-)actieve houding, prioriteiten te bewaken en efficiënt met tijd om te gaan. In gedrag en samenwerking met de directeur-bestuurder hanteert de OR de kernwaarden: respect, resultaat, verantwoordelijkheid, openheid, samenwerking en zelfstandigheid. De daaraan gekoppelde gedragsnormen zijn: alle onderwerpen bespreekbaar maken, risico's nemen, afspraken en beloftes nakomen, grenzen van anderen respecteren, samenwerking met iedereen, open staan voor veranderingen, resultaatgericht zijn en opkomen voor de gestelde doelen.

### Terugblik 2019

In 2019 heeft de OR vier keer formeel overleg gevoerd met de directeur-bestuurder. De OR heeft in 2019 elf keer onderling overleg gevoerd. Daarnaast is tweemaal overleg gevoerd met de Raad van Commissarissen. Henri Broekmans en Cor Lambregts hebben namens de OR een positief gesprek gevoerd met de visitatiecommissie.

# atie

In september heeft de OR een enquête uitgezet, waarbij de bekendheid van de OR is onderzocht. De enquête zijn door de directeur-bestuurder en de leden van de OR niet ingevuld. De enquête is door 72 werknemers ingevuld. Hierdoor hebben we een goed inzicht gekregen over de bekendheid van de OR binnen de organisatie. In november zijn de resultaten met de vervolgacties aan het personeel gepresenteerd. De resultaten zijn ook met de directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen besproken.

De OR heeft de advies- en instemmingsaanvragen van de directeur-bestuurder redelijk snel en in goed overleg kunnen afwikkelen. Daar waar we het nodig vonden hebben we aanvullend advies gegeven.

Daarnaast heeft de OR in navolging op de publicaties van Aedes het initiatief genomen voor het invoeren van het formulier besteding Loopbaanbudget.

In 2019 zijn diverse zaken aan de orde gekomen, die direct of indirect van invloed waren op de (werk)organisatie.

In onderstaand overzicht zijn de adviesaanvragen, instemmingsverzoeken en initiatiefvoorstel weergegeven, die tevens op het SharePoint zijn gepubliceerd.

### OR-overleg C8

Vanaf 2017 vindt er binnen de C8 (8 middelgrote corporaties uit Limburg) structureel overleg plaats met de overige Ondernemingsraden binnen de C8. Hierbij wordt ervaring en kennis met de andere ondernemingsraden

Betreft	Onderwerp	Resultaat
Adviesaanvraag	Verzuimprotocol	Akkoord met opmerkingen. Gepubliceerd januari 2019
Adviesaanvraag	Arbodienstverlening	Akkoord met opmerkingen. Gepubliceerd januari 2019 Aandachtspunten: Halfjaarlijkse evaluatie
Adviesaanvraag	Nieuw lid Raad van Commissarissen Mw. Braks-Langenkamp	Akkoord. Wordt gepubliceerd na akkoord propper test
Instemming	Procedure Overwerk	Akkoord met opmerkingen. Gepubliceerd januari 2019
Instemming	Klokkenluidersregeling	Akkoord met opmerkingen. Gepubliceerd januari 2019
Instemming	Plan van Aanpak RI&E	Akkoord met het voorgenomen plan
Instemming	Tijdelijke functie invullingen	Akkoord diversen als gepubliceerd op SharePoint
Instemming	Permanente functie invulling	Akkoord diversen als gepubliceerd op SharePoint



# Organisatie

40

gedeeld. Als OR zijn we van mening dat dit een goede ontwikkeling is en ook past in de visie tot samenwerking met de andere woningcorporaties in Limburg. Tijdens het overleg zijn twee leden (voorzitter en secretaris) per corporatie aanwezig. In 2019 zijn vijf bijeenkomsten geweest. Daarnaast heeft in november voor alle OR leden, een gezamenlijke C8-OR-dag plaatsgevonden. Naast actuele zaken over diverse onderwerpen, stond ook een overleg met de directeur-bestuurders van de C8 woningcorporaties op het programma. Middels diverse stellingen werd stevig gedebatteerd over zaken zoals strategische personeelsplanning, duurzame inzetbaarheid, het generatie pakt en de woningcorporatie als regiecorporatie.

## **Raad van Commissarissen**

De OR heeft in juli en oktober regulier overleg gevoerd met de Raad van Commissarissen. Daarbij zijn het jaarverslag van 2018, de organisatieontwikkeling, de duurzame inzetbaarheid, en enkele andere actuele onderwerpen besproken. Ook is uitvoerig gesproken over de rol en de bekendheid van de OR binnen de organisatie. Naar aanleiding van dit gesprek heeft de OR in september een enquête onder het personeel uitgezet. Met de RvC is de afspraak gemaakt dat er in het jaar 2020 door de OR het thema Duurzame Inzetbaarheid opgepakt wordt, waarna terugkoppeling aan de RvC plaatsvindt.

## **OR-opleidingen**

In mei 2019 heeft de gehele OR deelgenomen aan het Nationaal OR voorjaarscongres van Rendement. Henri Broekmans en Cor Lambregts hebben in november deelgenomen aan het Nationaal OR najaarscongres van Rendement.

Ellen Bongers heeft in oktober 2019 de basistraining 'Nieuwe OR leden' van GITP met succes doorlopen.

Nagenoeg de voltallige OR heeft in november deelgenomen aan de C8-OR Dag, een in company training georganiseerd vanuit de C8, met als onderwerpen strategische personeelsplanning en duurzame inzetbaarheid. Daarnaast heeft tijdens deze in company training een dialoog met de bestuurders van de C8 plaatsgevonden.



# atie



# Betrokkenheid van belanghouders bij beleid



# 7

**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. Als interactievorm kiezen wij voor samenwerken op basis van gelijkwaardigheid. Informatie ophalen en verstrekken, overleggen, confronteren en gezamenlijk strategie bepalen, zijn daarbij uitgangspunt. Belanghouders zien in Woonwenz vooral een corporatie met een goede reputatie die gericht is op samenwerking.**

# Betrokken

## 7.1 Gemeentes en collega-corporaties

### Prestatieafspraken met de gemeente Venlo, de huurdersorganisatie, Antares en Wonen Limburg

Om conform de Woningwet aan de gemeente een overzicht van voorgenomen activiteiten te kunnen doen toekomen, die de basis vormen voor de te maken prestatieafspraken, dient er een gemeentelijke woonvisie voorhanden te zijn. De gemeentelijke woonvisie is eind 2016 vastgesteld. Deze is door de gemeente en de woningcorporaties nader uitgewerkt in een Uitvoeringsprogramma 2017-2021. Ten behoeve van de prestatieafspraken 2020 hebben wij aan de gemeente in 2019 ons overzicht van voorgenomen activiteiten doen toekomen. Vervolgens heeft er ambtelijk overleg plaatsgevonden tussen de gemeente, de huurdersorganisaties en de corporaties Woonwenz, Antares en Wonen Limburg. Deze partijen hebben op 11 december 2019 de prestatieafspraken 2020 ondertekend. Naast fysieke projecten zijn de speerpunten in deze prestatieafspraken: leefbaarheid, betaalbaarheid en beschikbaarheid, wonen en zorg, verduurzaming en samenwerking.

In Tabel 12 zijn de prestatieafspraken van de fysieke projecten over het jaar 2019 weergegeven en de stand van zaken eind 2019.

### Prestatieafspraken met gemeente Horst aan de Maas, de huurdersorganisatie 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.

Wij hebben aan het college te kennen gegeven in samenspraak te willen bezien welke concrete behoefte er binnen de gemeente en de onderscheiden kernen is en welke bijdrage Woonwenz in de realisatie van nieuwbouw sociale huurwoningen kan leveren.

Daarbij hebben wij aangegeven open te staan voor, op realiteit gebaseerde, plannen in de gehele gemeente en de voorkeur uitgesproken om ook plannen in de grotere kernen te realiseren.

Vooralsnog bezitten wij complexen in Meerlo (4 woningen) en Melderslo (16 woningen).

Begin 2016 heeft de gemeente Horst aan de Maas haar Woonvisie vervat in een masterplan wonen. Dat vormde de basis voor de gesprekken over de prestatieafspraken tussen de gemeente, de huurdersorganisatie en de corporaties Woonwenz en Wonen Limburg. Op 26 november 2019 hebben deze partijen de prestatieafspraken 2020 getekend. Speerpunten in deze prestatieafspraken zijn: de toekomstige gemeentelijke en regionale volkshuisvestelijke opgave, betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep, huisvesting van bijzondere doelgroepen, nieuwbouw, kwaliteit en duurzaamheid, leefbaarheid, huisvesting van de middeninkomens en verkoop van woningen.

# enheid

Afspraak	Realisatie
Stadhoudersstraat Blerick Zuid (nieuwbouw 28 llb- en 9 eg-woningen)	Opgeleverd in 2019
Bergstraat Venlo-Centrum (nieuwbouw 1 eg-woningen)	In ontwikkeling oplevering 2020
Teuniswijk Venlo-Noord fase 1 (nieuwbouw 21 woningen)	In ontwikkeling oplevering 2020
Van Postelstraat Venlo-Noord (nieuwbouw 3 eg-woningen)	In ontwikkeling oplevering 2020
Hendrik van Veldekestraat Blerick-Midden (nieuwbouw 13 llb-woningen)	In ontwikkeling oplevering 2020
Karbindersstraat Venlo-Noord (nieuwbouw 18 llb-woningen)	In ontwikkeling oplevering 2020
Verbetering brandveiligheid in diverse complexen	Conform uitgevoerd
Herstructurering Woonwagenlocaties	Project is langjarig proces

Tabel 12

# Betrokken

## 7.2 Huurders en bewonerscommissies

Tot de groep van primaire belanghouders horen onze (individuele) huurders, de erkende huurdersvertegenwoordiging georganiseerd in de HuurdersBelangenVereniging Venlo-Blerick 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 2019 participeerde Woonwenz in:

- Vijf formele bewonerscommissies: Gelreveste, Rutgerusgang, Park Rijnbeek, Via Crescendo en Casinoweg.
- Bewonerswerkgroepen: Brialmontstraat, Rijnbeekstraat, Groenveldsingel, Akkerwinde, Postweg, Julianaflat, De Staay, Teuniswijk, Meidoornstraat, d'n Euverkant, Maria Regina, Enfaastaate, Beeldenfabriek, Rozenhof, Kwietheuvel, Veestraat/Bachstraat, Jupiterstraat en Gelreveste.
- Beheercommissies ontmoetingsruimtes: Casinoweg, Groenveldsingel, De Houtsnip, Casinopark, Hertogin Isabellastraat, Maria Regina, Tegelseweg, Ruijsdonck, Crescendo, Julianaflat, St. Jozefhof en Rozenhof.
- Diverse wijkoverleggen en dorpsraden (thema's volkshuisvesting en leefbaarheid).
- Buurt- en bewonersnetwerken: Venlo-Zuid, Venlo-Oost, Venlo-Noord.

Als dank voor de inzet organiseerde Woonwenz ook in 2019 een vrijwilligersbijeenkomst, waar vrijwilligers ervaringen met elkaar konden uitwisselen.

### 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, de Huurcommissie of de Kantonrechter.

In 2019 werden 65 klachten ingediend bij de interne klachtencommissie. Hiervan waren 33 klachten niet ontvankelijk omdat de huurder de klacht niet eerder bij Woonwenz kenbaar had gemaakt. Deze zijn doorverwezen naar de betreffende afdeling. Er zijn 32 klachten in behandeling genomen, waarvan 1 klacht uit 2018 nog behandeld moest worden en 4 klachten op 31 december 2019 nog niet waren afgerond. De klachten en uitspraken van de interne klachtencommissie zijn opgenomen in Tabel 13.

# enheid

Aard van de klacht	Toegewezen	Afgewezen
Mutatie	0	1
Communicatie	0	1
Onderhoud	3	7,5*
Schadeclaim	0	1
Geriefsverbetering	1	0
Beleid	5	9,5*
<b>Totaal</b>	<b>9</b>	<b>20</b>

\* 1 klacht had betrekking op zowel beleid alsook onderhoud

Tabel 13

## Regionale Geschillencommissie Noord- en Midden-Limburgse Woningcorporaties

Voor de onafhankelijke afhandeling van geschillen tussen Woonwenz en haar cliënten zijn wij aangesloten bij de Regionale Geschillencommissie voor woningcorporaties in Noord- en Midden-Limburg. Geschillen kunnen worden voorgelegd aan de commissie als betrokkenen van mening zijn dat zij onvoldoende gehoor vonden bij de interne klachtencommissie. Het advies van de Regionale Geschillencommissie is bindend. In 2019 werd 1 klacht ingediend over Woonwenz bij de Regionale Geschillencommissie. De klachten en eventuele uitspraken van de Regionale Geschillencommissie zijn opgenomen in Tabel 14.

Aard van de klacht	Uitspraak regionale Geschillencommissie
Geluidsoverlast	Ongegrond

Tabel 14

## Huurdersorganisatie

De Huurdersbelangenvereniging Venlo-Blerick en omstreken (HBV) is de door Woonwenz als zodanig erkende huurdersorganisatie. Partijen werken al decennia lang op een constructievere wijze samen. Partijen hebben een samenwerkingsovereenkomst gesloten; deze werd in 2018 vernieuwd.

Alle nieuwe huurders van Woonwenz krijgen het aanbod om een jaar lang voor rekening van Woonwenz lid te worden van de HBV.

De relatie tussen Woonwenz en HBV kenmerkt zich door wederzijds respect, vertrouwen en transparantie. Discussies worden in een open dialoog gevoerd met begrip voor elkaars standpunten.

De HBV mag met een vertegenwoordiging van twee personen zitting nemen in de interne klachtencommissie van Woonwenz; in 2019 heeft één vertegenwoordiger van de HBV geparticipeerd in de interne klachtencommissie. Ook in 2019 vond er periodiek (twee maandelijks) een overleg plaats tussen de HBV en de werkorganisatie van Woonwenz. Tweemaal per jaar neemt de directeur-bestuurder ook deel aan dit overleg. In deze bijeenkomsten werd onder andere gesproken over: de prestatieafspraken, het huurbeleid, de begroting van Woonwenz, de begroting van de HBV, vacatures in de Raad van Commissarissen, voordracht voor huurderszetel in de Raad van Commissarissen, tussentijds afrekenen servicekosten, de stand van zaken in de diverse projecten, de uitspraken van de regionale geschillencommissie, de consequenties van het nationaal huurakkoord, wijziging ZAV-vergoeding keukens, taakomschrijving buurtbeheerders, leefbaarheidsactiviteiten, participatie in het Huis van Morgen, uitbesteding intake reparatieverzoeken, wachtlijsten woningzoekenden en het visitatierapport.

## 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.

# Betrokken

48

De bijdrage van Woonwenz aan de HBV over 2019 bestond uit:

- € 2,31 per huurder van Woonwenz, die lid is van de HBV
- € 1,91 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 2019 werd voor bovenstaande kosten een totale bijdrage verleend van € 48.259.

## 7.3 Belanghouders

Woonwenz heeft 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 alle directe belanghouders. Ook met andere gemeentes buiten Venlo worden goede contacten onderhouden. Onze deur staat dan ook altijd open voor gesprekken.

De belanghouders zijn ook nauw betrokken bij de in 2019 gehouden visitatie over de jaren 2015 tot en met 2018. Tijdens thema-bijeenkomsten en in interviews zijn zij gehoord over de relatie met Woonwenz. De belanghouders hebben hun waardering uitgesproken over de inzet en investeringen van Woonwenz om woningen betaalbaar te houden, de verduurzaming van het woningbezit zonder huurverhoging door te voeren voor de zittende huurder en de rol die Woonwenz neemt als het gaat om leefbaarheid. Uit de visitatie kwam ook naar voren dat onze belanghouders een groter aandeel willen hebben bij het ontwikkelen van beleidsstukken en plannen. Daarnaast gaven de belanghouders aan dat Woonwenz onvoldoende communiceert over haar (beleids)keuzes waardoor het

voor de belanghouders onvoldoende inzichtelijk was of eventueel aangedragen ideeën zijn meegewogen. Woonwenz zal de communicatie en samenwerking op dit terrein intensiveren en de ontwikkeling van het nieuwe Ondernemingsplan in 2020 aangrijpen om het samenspel met de belanghouders verder te optimaliseren.

In 2018 heeft Woonwenz een klantpanel opgestart. Alle huurders van Woonwenz konden zich opgeven voor dit panel. In 2019 zijn circa 25 huurders, van het klantpanel, betrokken geweest bij het interne project Klanthousiast & Gastvrij werken. Medewerkers van Woonwenz hebben ideeën gepresenteerd aan de aanwezige huurders. De huurders mochten vervolgens aangeven welk ideeën zij het beste vonden (top 3).

Eind 2019 is ook gestart met het opstellen van een enquête over de digitalisering van Woonwenz. De resultaten van deze enquête worden begin 2020 teruggekoppeld aan het klantpanel en zijn daarna te vinden op de website [woonwenz.nl/klantpanel](http://woonwenz.nl/klantpanel).



# enheid



# Governance





# 8

**Woonwenz onderschrijft het belang van een deugdelijk ondernemingsbestuur. Hieronder valt het een goed toezicht op het bestuur, integer en transparant handelen van het bestuur en het afleggen van verantwoording aan belanghouders. De corporate governance structuur van Woonwenz is gebaseerd op de Governancecode Woningcorporaties.**

# Governa

## 8.1 Governancecode Woningcorporaties

Het lidmaatschap van Aedes én dat van de Vereniging Toezichhouders Woningcorporaties (VTW) is gekoppeld aan de Governancecode Woningcorporaties. Woonwenz is lid van Aedes en de leden van de Raad van Commissarissen zijn lid van de VTW. Door deze code 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 governancestructuur van Woonwenz, gebaseerd op de Governancecode Woningcorporaties, is geformaliseerd in de statuten, een Reglement Raad van Commissarissen en een Reglement Bestuur Woonwenz. Deze reglementen zijn in 2018 aangepast in het kader van de Veegwet nieuwe Woningwet en gepubliceerd op onze website en op intranet.

In 2019 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de bestuurders of leden van de Raad van Commissarissen zoals bedoeld in de Governancecode Woningcorporaties, noch zoals bedoeld in de interne integriteitscode, het reglement Bestuur Woonwenz en het Reglement Raad van Commissarissen.

## 8.2 De Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur, op de algemene gang van zaken binnen Woonwenz en staat tevens het bestuur met raad ter zijde. In hoofdstuk 10 is een verslag van de Raad van Commissarissen opgenomen, waarin de wijze waarop de raad in 2019 invulling heeft gegeven aan zijn taak is toegelicht.

## 8.3 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. Jaarlijks wordt zijn

functioneren door de Raad van Commissarissen geëvalueerd en wordt er een functioneringsgesprek met de bestuurder gehouden.

### 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 Commissarissen. 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 Commissarissen tijdig de informatie die nodig is voor de uitoefening van de taak van de Raad van Commissarissen.

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 Commissarissen.

De taken en bevoegdheden van het bestuur zijn in artikel 7 van de statuten van Stichting Woonwenz omschreven. Een en ander is verder uitgewerkt in het Reglement Bestuur Woonwenz.

# ance

## Tegenstrijdige belangen

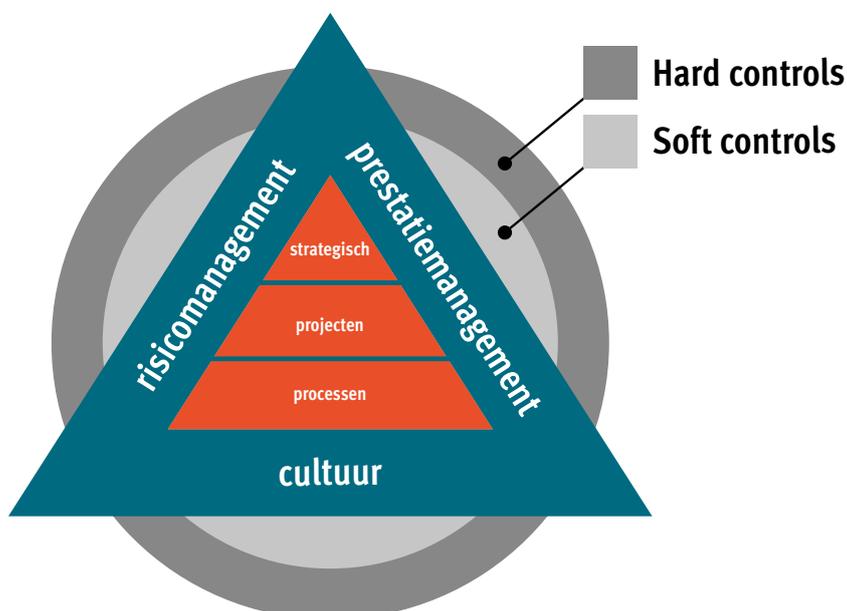
Elke vorm en schijn van belangenverstrengeling tussen Woonwenz en de directeur-bestuurder wordt vermeden. De statuten en het Reglement Bestuur Woonwenz bevatten een uitwerking van dit belangrijke uitgangspunt. Hierin is tevens de handelswijze in geval van belangenverstrengeling geregeld. In 2019 is geen 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 Reglement Bestuur Woonwenz en het Reglement Raad van Commissarissen.

## 8.4 Evenwichtige zetelverdeling

De Raad van Commissarissen bestond op 31 december 2019 uit 6 personen (4 mannen en 2 vrouwen). Het bestuur bestaat uit 1 persoon (1 man).

## 8.5 Management Control Framework

Het management control framework (MCF) betreft het sturings- en beheersingssysteem van de organisatie. Het betreft het formeel en informeel mechanisme dat wordt gehanteerd om de doelstellingen te bereiken. Op deze manier wordt het gedrag beïnvloed om de gestelde doelen te realiseren. Hierbij wordt gebruik gemaakt van hard controls en soft controls. De hard en soft controls zorgen ervoor dat de doelstellingen van de organisatie worden gerealiseerd op zowel de korte als lange termijn en de risico's van de onderneming worden gemitigeerd, waarbij de continuïteit van de organisatie wordt gewaarborgd. Een MCF moet enerzijds kaderstellend zijn voor het gedrag van de organisatie en anderzijds stimuleren tot creatief ondernemerschap.



# Governa

De elementen van het sturings- en beheersingssysteem worden hieronder nader uiteengezet.

### Cultuur

Een krachtige cultuur vormt wellicht het sterkste beheersingsmechanisme dat er is. Het internaliseert de missie en de gewenste normen en waarden bij de medewerkers. De cultuur geeft richting aan de zoektocht naar nieuwe initiatieven. Het fundament omvat onder andere de normen en waarden van de organisatie, de integriteit en gedragingen van management en werknemers, de organisatiestructuur en hoe bevoegdheden zijn verdeeld.

Hierbij dient de ontwikkeling van een lerende organisatie te worden gefaciliteerd. In een lerende organisatie analyseren medewerkers op alle niveaus continu de omgeving, identificeren ze potentiële problemen en kansen, wisselen omgevingsinformatie uit en experimenteren met alternatieve businessmodellen om de organisatie succesvol aan de veranderende omgeving aan te passen.

Om een kader te stellen aan dit creatief ondernemerschap is het van belang dat medewerkers weten wat wel en niet mag. Binnen deze kaders kunnen de medewerkers hun creativiteit maximaal benutten.

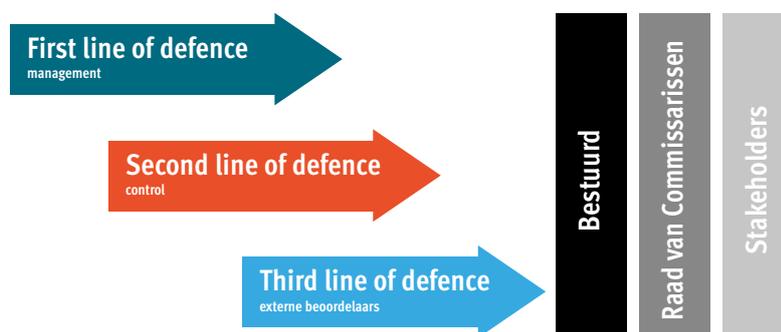
### Prestatiemanagement

Binnen prestatie management staan de ambities van Woonwenz centraal: wat willen we bereiken en waarop

zijn wij te allen tijde aanspreekbaar? Het betreft de meer traditionele bestuurlijke informatievoorziening op basis waarvan de realisatie van de doelstellingen wordt gemonitord. Het MCF moet niet alleen bijdragen aan de beheersing van de organisatie om zodoende de strategie te kunnen implementeren. Het moet ook bijdragen aan het signaleren van nieuwe kansen en bedreigingen, oftewel de strategieontwikkeling. Er zijn echter factoren die het bereiken van de doelstellingen in gevaar brengt. Daarom is risicomanagement integraal verbonden met prestatie management.

### Risicomanagement

Bij risicomanagement staan risico's centraal: welke gebeurtenissen hebben impact op de doelstellingen van onze organisatie. In dat kader dienen risico's te worden erkend, waarna een afweging kan worden gemaakt of deze risico's moeten worden vermeden, gemitigeerd, verzekerd of geaccepteerd. Vervolgens is het van belang om deze risico's te blijven monitoren. Door risicomanagement wordt voorkomen dat de organisatie tot verassingen komt. Risicomanagement wordt hierbij niet op de traditionele manier ingericht, waarbij alleen periodiek risico's worden benoemd en gemonitord. Risicomanagement is namelijk van allen dagen. Het is dan ook geen opzichzelfstaand systeem, maar wordt geïntegreerd in de dagelijkse werkwijze.



# ance

## De borging van het MCF

Het management is primair verantwoordelijk voor de realisatie van de strategie, voor de daarvan afgeleide doelstellingen en voor de beoogde waardecreatie. Het management is aanspreekbaar op de goede sturing en beheersing van de prestaties van de organisatie en op het managen van de risico's die daarmee samenhangen. Dit is verwoord in de prestatieafspraken die tussen het management en de directeur-bestuurder zijn opgesteld.

De tweede lijn is verantwoordelijk voor de bedrijfsbrede planning- & controlcyclus en (interne) controlesystemen en de onafhankelijke bewaking van het strategische bedrijfsbeleid. Woonwenz heeft deze verantwoordelijkheid belegd bij Control. Deze tweede lijn ondersteunt het verantwoordelijke management bij het identificeren en bewaken van risico's en opstellen van de doelstellingen. De insteek hierbij is om proactief ondersteuning te bieden en zodoende te voorkomen dat er reactief moet worden bijgestuurd.

De derde lijn wordt binnen Woonwenz ingericht door de externe beoordelaars. Hiertoe wordt de accountant en visitatiecommissie beschouwd. Deze derde lijn voorziet de aanvullende zekerheid over de kwaliteit van sturing en beheersing.

Deze drie verdedigingslijnes leggen verantwoording af over de sturing en beheersing van de organisatie aan het bestuur, de Raad van Commissarissen en de stakeholders. Onder de stakeholders wordt verstaan de wettelijke toezichthouders

(Ministerie BZK, Aw, WSW), de gemeenten waar wij actief zijn, de erkende huurdersorganisatie en andere belanghouders.

Om het prestatie- en risicomanagement continu te bewaken en te 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. Daarnaast worden soft controls ingezet om daar waar mogelijk te sturen op cultuur.

## 8.6 Strategische risico's

De strategische risico's worden conform Regelement Financieel Beleid en Beheer één keer per 2 jaar geëvalueerd. Deze risico's vormen een belangrijke input voor het nieuw op te stellen ondernemingsplan.

Het hele proces van identificatie van strategische risico's tot en met analyse van de belangrijkste risico's en formulering van een risicobereidheid is aangestuurd vanuit het management met actieve betrokkenheid van de Raad van Commissarissen. Bij de verdere operationalisering in

Rang	Omschrijving	Kans	Impact	Beheersing	Netto score*
1	Verschraling van wijken en buurten	7,6	7,7	5,6	10,5
2	Landelijk politiek risico	6,4	6,4	4,6	9,0
3	Lokaal politiek risico	6,0	6,3	5,0	7,5
4	Risicomijdende cultuur	6,3	5,4	4,7	7,2
5	Samenwerking met derden	5,8	6,3	5,3	6,9

\* ((kans x impact)/beheersing)

Tabel 15

# Governa

56

de vorm van identificatie en implementatie van adequate beheersmaatregelen heeft het lijnmanagement het primaat.

Tabel 15 zijn de top 5 strategische risico's opgenomen, waarbij de kans, impact en beheersing per risico zijn benoemd.

De **verschraling van wijken en buurten** wordt gezien als het belangrijkste strategische risico. De toenemende cumulatie van kwetsbare bewoners in geclusterde wijken in combinatie met de terugtrekkende beweging van zorgpartijen en de kwetsbare positie van de stad Venlo (grensstad, beperkte financiële middelen) zijn onderliggende factoren die dit risico bepalen. Het risico wordt 'breed' uitgelegd, van aantasting van de leefbaarheid in wijken, mogelijke daling vastgoedwaarde, maar ook vergrijzing- en veiligheidsrisico's.

De **landelijke en lokale politiek** worden ook als een belangrijk strategisch risico gezien. De onvoorspelbaarheid van de landelijke politiek, negatieve beeldvorming en een mogelijk verevening maken de landelijke politiek een risico. Alhoewel de belangen van Woonwenz met de lokale politiek parallel lijken te lopen komt dit in de samenwerking niet altijd tot uiting.

De **behoudende cultuur** wordt enerzijds als een 'kostbaarheid' ervaren omdat het ons heeft gebracht tot waar we nu staan. Anderzijds wordt het als een strategisch risico beschouwd, omdat het ook belemmerend kan werken bij het benutten van kansen, het optimaliseren van innovaties en creativiteit op de werkvloer. Vanuit deze kracht en in een veranderende tijdgeest zijn bestuur en MT van mening dat er op een verantwoorde manier meer ruimte kan worden gezocht door en geboden aan de organisatie.

De **samenwerking met derden** is niet zozeer een grote bedreiging voor het realiseren van doelstellingen, maar herbergt nog wel grote kansen in zich. Door de focus te leggen op samenwerking met derden en de opmerkingen

vanuit de visities daarin ter harte te nemen, ontstaat er wellicht meer ruimte om de financiële positie die Woonwenz heeft op een verantwoorde wijze maatschappelijk in te zetten.

### Strategische risico's in relatie tot de kostbaarheden

De top 5 risico's zetten met name druk op de kostbaarheden 'maatschappelijk gelegitimeerd' en 'betrokken in kleine kern, wijk en buurt'. De potentiële verschraling van wijken en buurten is onbetwist het grootste strategische risico dat wordt onderkend. In combinatie met het eveneens grote lokale politiek risico zet dit druk op de 'maatschappelijke legitimatie' en 'betrokken in kleine kern, wijk en buurt'. Samenwerking met derden is vereist om op dit gebied stappen te kunnen zetten.

Woonwenz heeft een ruime financiële positie met een mogelijk risico van verevening (landelijke politiek risico). Het liefst investeert Woonwenz haar middelen in de regio (maatschappelijk gelegitimeerd). De risicomijdende cultuur en de wens om de A-scores te handhaven (met name op bedrijfslasten) werkt 'remmend' op innovatie en het zoeken naar mogelijkheden. Ook de wijze waarop Woonwenz samenwerkt met derden maakt dat er (te) beperkt maatschappelijke verantwoorde bestemmingen voor de middelen beschikbaar komen.

### Risicobereidheid

Woonwenz is een corporatie met een behoudende (risico) filosofie. Deze filosofie heeft Woonwenz gebracht waar het nu staat. Op basis van het huidige stevige financiële en organisatorische fundament willen we verantwoord meer ruimte zoeken om de 'maatschappelijke' kostbaarheden te realiseren. Woonwenz wil de organisatiecultuur oprekken om dit mogelijk te maken.

We bespreken en wegen risico's en onzekerheden zeer zorgvuldig vooraf alvorens besluiten worden genomen. Het financiële perspectief is hierbij leidend. In het licht van de strategische risico's en de maatschappelijke opgave

# ance

waarvoor we staan is het van belang dat de afwegingen vanuit een breder perspectief worden gemaakt. Het maatschappelijk belang en perspectief kan evengoed doorslaggevend zijn in de keuzes die Woonwenz maakt en moet daarom expliciet worden meegenomen in de afwegingen en besluitvorming.

Woonwenz is bereid om (de grenzen van) het grijze gebied op te zoeken als dit bijdraagt aan het realiseren van de kostbaarheden. We zullen hierbij de dialoog met toezichthouders vooraf opzoeken om verrassingen achteraf te voorkomen.

### Effect coronacrisis

We hebben te kampen met de gevolgen van het coronavirus. Tot en met heden kan Woonwenz haar dagelijkse activiteiten regulier voortzetten. Uiteraard houden we rekening met de door het RIVM voorgeschreven maatregelen, die noodzakelijk zijn de verspreiding van het coronavirus (waar mogelijk) te beperken.

De economische effecten van het coronavirus zullen waarschijnlijk van invloed zijn op de toekomstige waardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie en het betalingsgedrag van onze huurders. Hiernaast zullen de coronaviruseffecten mogelijk een (vertragend) effect hebben op toekomstige nieuwbouwprojecten en onderhoudsactiviteiten. Door de aanwezige financiële buffers verwachten wij de kernactiviteiten de komende periode regulier te kunnen voortzetten.

Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast. De financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers. Daarnaast hebben we niet direct te maken met een liquiditeitsrisico. Aantrekken van liquiditeiten bij de sectorbanken BNG/NWB is nu en naar verwachting komend jaar ook geen probleem. Ook een rentestijging heeft op korte termijn geen significante invloed op de kasstromen. Voor de begroting 2020 waren al rentescenario's doorgerekend, waaruit bleek dat het

geplande investeringsprogramma kan worden doorgezet bij een rentestijging van +6%.

## 8.7 Externe accountant

De Raad van Commissarissen wijst de accountant aan en stelt de beloning vast, waarbij de Raad van Commissarissen 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. Deze heeft in 2019 plaatsgevonden. Aangezien het contract met EY vanaf boekjaar 2020 verloopt, is gestart met het uitzetten van een nieuwe aanbesteding.

De externe accountant woont in elke geval het gedeelte van de vergadering van de Raad van Commissarissen 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 Commissarissen. Tevens bespreekt de Raad van Commissarissen de financiële risico's, buiten aanwezigheid van de directeur-bestuurder, met de controlerend accountant en met de Controller. Ook wordt de accountant betrokken bij het bespreken van de meerjarenbegroting.

# Governance

## 8.8 Integriteitscode en klokkenluidersregeling

Integriteit vormt een belangrijk element in de gewenste cultuur van Woonwenz. In onze cultuur hanteren we onderstaande waarden:

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

### Integriteitsbeleid

De kapstok voor de borging van de integriteit binnen Woonwenz vormt het integriteitsbeleid. Hierin zijn de ‘spelregels’ omtrent integer handelen binnen Woonwenz opgenomen. Er is bewust gekozen om geen uitputtende lijst op te nemen van zaken die wel en niet mogen, maar een ruime definiëring van de het gewenste gedrag. Onze visie is namelijk dat het van groot belang is dat men mogelijke integriteitsissues durft te bespreken en elkaar ook hierop aanspreekt. De zaken die absoluut niet zijn toegestaan zijn voor eenieder duidelijk, maar het gaat juist over het bespreekbaar maken van het grijze gebied.

Conform het inkoopbeleid wordt de integriteitscode opgenomen in de algemene inkoopvoorwaarden en gepubliceerd op onze website.

### Bespreekbaar maken

Het uiteenzetten van de spelregels zorgt er niet automatisch voor dat het juiste spel wordt gespeeld. Om dit te bevorderen, wordt het thema integriteit actief bespreekbaar gemaakt binnen de organisatie. Op deze manier stimuleren we dat het ‘gewoon’ wordt gevonden om hier met elkaar over te praten. In dat kader zijn in juni 2018 workshops georganiseerd. Middels een bordspel kwamen diverse vraagstukken rondom het thema integriteit op tafel, waarover vervolgens werd gediscussieerd. In gemixte

groepjes van 5 á 6 medewerkers en onder begeleiding van een spelleider (eigen collega) zijn de spellen gespeeld.

Integriteit vormt ook één van de bedrijfscompetenties (integriteit: handhaven van algemene of professionele, sociale en ethische normen, ook bij druk van buitenaf om hiervan af te wijken). In eeniëders plangesprek, voortgangsgesprek, en beoordelingsgesprek worden de bedrijfscompetenties besproken. Bij de jaarlijkse beoordeling wordt de prestatie op het gebied van integriteit meegewogen in de beoordeling, wat vervolgens mede van invloed is op de (eventuele) salarisverhoging.

Tevens wordt het thema breed binnen de organisatie besproken. In afdelingsoverleggen wordt het thema integriteit regelmatig geagendeerd, waarbij casussen worden besproken. Hierbij gaat niet alleen de aandacht uit naar foute zaken, maar ook naar casussen waarbij een medewerker juist correct heeft gehandeld. Daarnaast worden alle ontstane casussen besproken met het MT en de teamleiders. Indien mogelijk worden ook ontstane casussen (geanonimiseerd) in de personeelsbijeenkomst besproken. Als er in de media voorbeelden voorbij komen, dan publiceren we deze op onze intranet pagina. Hiermee wordt het belang van integer handelen benadrukt.

### Controles op integriteit

In het 4-jaarlijks medewerkersonderzoek wordt mede de cultuur gemeten. Dit geeft inzicht in de ontwikkeling van cultuurelementen die raakvlakken hebben met integriteit. En op basis daarvan kunnen maatregelen worden genomen. Daarnaast worden in elke procesaudit frauderisico's benoemd, waarbij het bestaan en de werking van de beheersmaatregelen omtrent frauderisico's worden getoetst.

### Wat als het toch mis gaat?

Wanneer een medewerker vermoedt of weet van het bestaan van misstanden in de organisatie en hij/zij zich niet wil of kan wenden tot zijn/haar

# ance

leidinggevende, dan kan die medewerker zich beroepen op de klokkenluidersregeling. Deze regeling is in 2019 geactualiseerd en is te vinden op onze website en het medewerkersplatform SharePoint.

Mocht de medewerker vinden dat hij/zij aangaande de eigen werksituatie iemand in vertrouwen moet nemen, en waarbij de integriteitsregeling of klokkenluidersregeling geen goede faciliteiten biedt, dan kan de medewerker zich wenden tot de vertrouwenspersoon. In dat gesprek kan ook besproken worden of en welke actie ondernomen wordt.

Indien toch blijkt dat een medewerkers niet het gewenste gedrag heeft vertoond, dan worden passende (arbeidsrechtelijke) maatregelen genomen.

## 8.9 Visitatie

In 2019 is Woonwenz gevisiteerd door het externe bureau Pentascope. Woonwenz één van de eerste corporaties die middels de methode 6.0 is gevisiteerd. De resultaten laten mooie rapportcijfers zien op de vier prestatievelden.

Ons presteren naar opgaven en ambities wordt beoordeeld met een 7,2 en voor ons presteren volgens belanghebbenden krijgen we een 7,4. Presteren naar vermogen scoort een 8,0 en governance een 6,5. Woonwenz is trots op deze cijfers. De cijfers tonen aan dat we het goed doen. De resultaten zijn ten opzichte van de vorige visitatie verbeterd en dat bewijst dat we goede prestaties leveren.

We zijn dan ook erg blij met de waardering van onze belanghebbenden en typeringen als ‘huurderswelzijn, betrokkenheid, zorgvuldig, actief en een corporatie die doet wat ze belooft’. Onze stakeholders erkennen dat wij onze ambities op een verantwoorde wijze vanuit financieel en organisatorisch perspectief waargemaakt

hebben, waarbij rekening is gehouden met de opgave die in Venlo voor ons lag/ligt. De aanbevelingen van de visitatiecommissie waren voor ons herkenbaar en worden proactief opgepakt.

Het rapport en de beoordeling van het bestuur en de Raad van Commissarissen is openbaar toegankelijk op onze website.



# Financieel beleid



# 9

Bij Woonwenz kunnen we spreken van een langdurig sluitend verdienmodel. Dit biedt ons de mogelijkheid 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.

In de wensportefeuille 2035 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. Verder is in 2018 een grove doorrekening gemaakt van diverse investeringsscenario's omtrent de duurzaamheidsopgave tot 2050. Hieruit blijkt dat het financieel mogelijk is om onze warmtevisie ten uitvoering te brengen, echter dient dit scenario verder te worden uitgewerkt om beter inzicht te krijgen in de mogelijkheden. Daarnaast hebben we in 2019 besloten om extra investeringen in duurzaamheid te gaan doen,

bovenop de reeds geplande investeringen om gemiddeld energielabel B te bereiken. Er worden 5.280 extra zonnepanelen gelegd.

Ook willen we de woonlasten laag houden. We streven er naar om de huurprijs en alle bijkomende kosten, met name de energiekosten en de servicekosten, zo laag mogelijk te houden.

Om deze positie te kunnen blijven behouden, zijn we kritisch op onze uitgaven en investeringen. We monitoren jaarlijks de effectiviteit van onze organisatie. Er is een doorkijk gemaakt voor de komende jaren, waarin we een verdere afslanking van onze organisatie gaan realiseren. Door efficiëntere werkwijzen en competentieontwikkeling kunnen we als organisatie afslanken en onze taken met een beperkte formatie op tenminste hetzelfde kwalitatieve niveau blijven vervullen. Daarnaast zijn we alert op de kostenontwikkeling van onze inkoop. De bedrijfslasten houden we laag door langjarige inkoopcontracten af te sluiten.

Deze koers heeft er mede toe geleid dat we in 2019 een AAAA-score hebben behaald in de Aedes Benchmark.

# Financier

## 9.1 Reglement Financieel Beleid en Beheer

In het Reglement Financieel Beleid en Beheer zijn de uitgangspunten vastgelegd van het financieel beleid en beheer, de organisatie en jaarlijkse monitoring en de betrokkenheid van het intern toezicht op het beheer. Ook zijn hierin regels gesteld voor beleggingen en derivaten. Het Reglement is op 2 november 2016 goedgekeurd door de Minister van Wonen en Rijksdienst en op 27 november 2017 is het addendum goedgekeurd.

## 9.2 Waardering vastgoed

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

### De ontwikkeling van de marktwaarde

De waardering van woongelegenheden, maatschappelijk onroerend goed, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald. De mogelijkheden om door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het daeb bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (daeb) huurwoningen. De marktwaarde is namelijk gebaseerd op model parameters, welke in de praktijk niet kunnen worden gerealiseerd. De ingerekende huren zijn niet gebaseerd op ons huurbeleid en het onderhoudsniveau is gebaseerd op een korte exploitatieduur. Daarnaast gaat de marktwaarde uit van een exploitatietermijn van 15 jaar, waarna een

keuze wordt gemaakt om het bezit te verkopen of door te exploiteren. Ook dit is tegenstrijdig met ons eigen beleid, aangezien wij binnen onze planvorming uitgaan van een exploitatietermijn van 50 jaar.

Voor bedrijfsmatig onroerend goed wordt de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde gehanteerd, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-daeb tak.

De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt in 2019 € 937 miljoen (2018; € 816 miljoen). De belangrijkste ontwikkelingen zijn Tabel 16 nader toegelicht:

Marktwaarde (x €1.000)	
<b>Marktwaarde 2018</b>	<b>816.376</b>
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	46.867
Mutaties in het bezit	1.503
Mutaties in de objectgegevens	28.458
Methodische wijzigingen handboek en software	49.570
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	-6.192
<b>Marktwaarde 2019</b>	<b>936.582</b>

Tabel 16

De totale waarde van de woningportefeuille is met € 120 miljoen toegenomen, naar een waarde van € 937 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 15%.

Het jaar 2019 kenmerkt zich door een sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2018. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Woonwenz heeft dit voor een stijging van de marktwaarde gezorgd (toename van € 47 miljoen). Daarnaast zijn er woningen toegevoegd, gesloopt en verkocht, waardoor in totaliteit de marktwaarde groeit

# Bele

met € 1,5 miljoen. Ook een wijziging in de objectgegevens, specifieke gegevens op het niveau van de verhuureenheid of het complex, leidt tot een waardeverandering van circa € 28 miljoen. Deze forse stijging is grotendeels te wijten aan de toename van de WOZ-waarde, waardoor de gehanteerde leegwaarde en daarmee de verkoopopbrengsten fors zijn gestegen.

Tenslotte is de waarde veranderd, doordat wijzigingen zijn doorgevoerd in het handboek en in de software en door de validatie van het handboek. De forse stijging door methodische wijzigingen van het handboek en de software wordt veroorzaakt door wijzigingen omtrent het instandhoudingsonderhoud. Dit is nu uitgesplitst naar scenario's en er worden geen verouderingskosten meer in de eindwaarde ingerekend. Ook is het mutatieonderhoud dat standaard werd ingerekend conform het handboek komen te vervallen.

### De ontwikkeling van de beleidswaarde

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van Woonwenz in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van ons beleid niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

### Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Woonwenz heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 428 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de onderdelen, zoals opgenomen in Tabel 17.

van marktwaarde naar beleidswaarde (x € 1.000)		
<b>Marktwaarde</b>		<b>936.582</b>
Beschikbaarheid	-206.644	
(Doorexploiteren)	-130.651	
Betaalbaarheid	-96.294	
(Huren)	-190.735	
Kwaliteit		500.070
(Onderhoud)	-90.791	
Beheer		
(Beheerkosten)	-15.893	
<b>Beleidswaarde</b>		<b>508.512</b>

Tabel 17

Dit impliceert dat circa 54% van het kapitaal niet of op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de marktwaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

In Figuur 2 is inzichtelijk gemaakt wat het effect zou zijn op de marktwaarde als we ons eigen beleid hierin doorrekenen. Dit geeft aan wat onze maatschappelijke bijdrage is aan de samenleving.

### Beschikbaarheid

De marktwaarde is gebaseerd op een exploitatietermijn van 15 jaar, waarna een corporatie het besluit neemt voor een niet gereguleerde woning om op basis van maximaal rendement de woning uit te ponden of door te exploiteren. Dit sluit niet aan bij ons eigen interne beleid, aangezien wij huurwoningen in principe willen behouden voor de doelgroep. Indien we het uitpondscenario laten vervallen in deze berekening, neemt de marktwaarde met € 131 miljoen af. Dit betekent dus dat we vanuit sociaal oogpunt € 131 miljoen laten liggen om voldoende woningaanbod beschikbaar te houden voor onze doelgroep.

### Betaalbaarheid

De marktwaarde gaat er vanuit dat nadat een woning wordt opgezegd, er een marktconforme huurprijs wordt gevraagd.

# Financië

64

Ons huurbeleid is echter zeer gematigd, waarbij we nastreven om de woningen zo goedkoop mogelijk aan te bieden. Dit beleid 'kost' ons € 191 miljoen. Dit is dus de prijs die wij betalen om betaalbare huurwoningen aan te bieden aan onze doelgroep.

## Kwaliteit

Wij vinden het van groot belang dat de kwaliteit van het woningbezit goed is, aangezien dit wooncomfort biedt aan de huurders. Daarnaast investeren we in de duurzaamheid van ons vastgoed, zodat de woonlasten van de huurders laag blijft. Hierbij hebben wij een tijdshorizon van 50 jaar, waarbij gedurende de gehele levensduur een kwalitatief goede woning wordt nagestreefd. Wij besteden dan ook relatief veel onderhoudskosten aan een woning. Indien we alleen het strikt noodzakelijk onderhoud zouden uitvoeren, zouden we € 91 miljoen kapitaal bezitten.

## Beheer

Vanuit de definitie van marktwaarde beredeneerd, besteden wij € 16 miljoen extra aan beheerskosten. Deze kosten omvatten de beheerskosten, leefbaarheidsuitgaven, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten. Aangezien het bedrijfsmodel van een woningcorporaties gebaseerd is op een langdurig beheer van het vastgoed, zijn de kosten hoger. Daarnaast zijn we vanuit wetgeving gedwongen om extra uitgaven te doen in het kader van governance en verantwoording.

Indien de marktwaarde wordt berekend op basis van onze eigen beleidsparameters, zou de waarde € 509 miljoen bedragen. De maatschappelijke bijdrage van Woonwenz bedraagt dan ook € 428 miljoen.

## 9.3 Ontwikkeling kasstromen

In 2019 is een operationeel resultaat geboekt van € 13,1 miljoen. Daarnaast hebben we fors geïnvesteerd in de verbetering van ons woningbezit (€ 8,2 miljoen) en in vernieuwing van ons woningbezit (€ 8,1 miljoen).

Hiermee hebben we onze inkomsten volledig ingezet om de kwaliteit van onze vastgoedvoorraad te verbeteren. Daarnaast is € 17 miljoen van onze leningportefeuille afgelost. Deze aflossing is grotendeels opnieuw gefinancierd.

De realisatie en prognose van de liquiditeitspositie en kasstromen voor de periode 2019-2024 is opgenomen in Tabel 18.

## 9.4 Resultaatontwikkeling

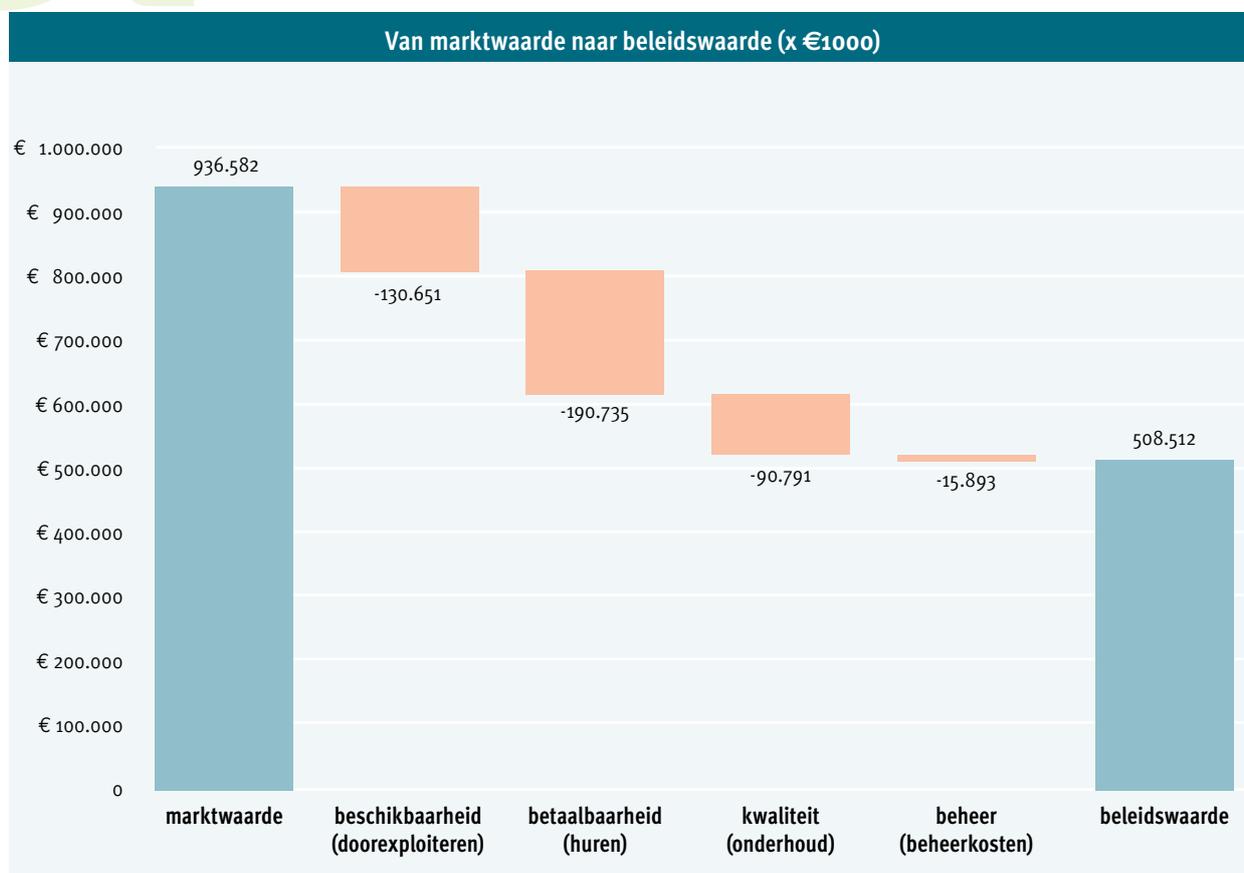
Het geconsolideerde jaarresultaat 2019 van Woonwenz bedraagt € 122 miljoen positief. In de begroting 2019 was uitgegaan van een negatief resultaat van € 4,9 miljoen. Deze forse winst en het grote verschil met de begroting wordt veroorzaakt door de toename van de waarde van het vastgoed.

Onderstaand zijn per functie de grote afwijkingen ten opzichte van de begroting toegelicht.

Vanaf verslagjaar 2019 is er een nieuwe definitie voorgeschreven voor de kostenverdeelsleutel van de verschillende functies binnen een woningcorporatie. Dit leidt tot een herschikking van de kostenverdeelsleutel binnen de verschillende categorieën, wat een effect heeft op alle kosten die met een sterretje (\*) zijn gemarkeerd. De begroting 2019 was nog niet gebaseerd op deze nieuwe kostenverdeelsleutel.

## Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

De salariskosten zijn lager dan begroot, aangezien de formatie is afgenomen. Dit is passend binnen ons formatieplan, maar in tijd is het sneller gegaan dan was voorzien. Daarnaast zijn er minder geriefsverbeteringen aangevraagd, waardoor de onderhoudskosten lager zijn. Ook capaciteitsproblemen bij aannemers en lagere kosten aan mutatieonderhoud hebben eraan bijgedragen dat de onderhoudskosten lager zijn. Tenslotte was het niet noodzakelijk om een saneringsheffing te betalen.



Figuur 2

### Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

In 2019 is de opbrengst van de verkocht vastgoed hoger dan begroot. Er zijn 23 woningen verkocht in plaats van het begrote aantal van 15 woningen en er is bedrijfs onroerend goed verkocht wat niet was begroot.

### Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De waardeverandering vastgoedportefeuille bestaat uit de gerealiseerde en niet-gerealiseerde waardeverandering.

De afwijking van de gerealiseerde waardeverandering wordt grotendeels veroorzaakt doordat er in de begroting uit was gegaan van waarderingen op basis van het handboek

2017. In de jaarrekening is voor de opgeleverde projecten uitgegaan van het handboek 2019. Voor de projecten die in ontwikkeling zijn wordt de waardering conform de begroting 2020 aangehouden op basis van het handboek 2018. Daarnaast zijn 3 projecten vervallen.

De afwijking van de niet-gerealiseerde waardeverandering wordt grotendeels veroorzaakt doordat de waardeverandering van de vastgoedportefeuille in de begroting is gebaseerd op het handboek modelmatig waardering 2017, aangezien het handboek 2019 nog niet voorhanden was. Tevens is voor de waardeverandering van het te taxeren vastgoed een PM-post opgenomen, aangezien bij het opstellen van de begroting de taxatierapporten nog niet

# Financiering

66 konden worden opgesteld. Aangezien de waardeverandering op basis van het handboek 2019 fors was, leidt dit tot een zeer grote afwijking van de begroting. Deze waardestijging is bepalend voor het hoge resultaat van 2019.

### Resultaat overige activiteiten

Het verschil wordt veroorzaakt door diverse oorzaken. De opbrengsten zijn lager dan begroot, er is meer onderhoud gepleegd aan de WKO's en de afrekening 2019 van de WKO's moet nog deels plaatsvinden in 2020 (vanwege gewijzigde afrekeningssystematiek Warmtewet).

### Overige organisatiekosten

De afwijking van het resultaat van de overige organisatiekosten wordt veroorzaakt door gewijzigde methodiek van doorbelasting, zoals hierboven omschreven.

### Leefbaarheid

In 2019 zijn de begrote uitgaven aan leefbaarheid nagenoeg uitgegeven. De geplande leefbaarheidsprojecten zijn alle gerealiseerd.

Liquiditeitenprognose 2019-2024 (x € 1.000)	Realisatie 2019	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022	Prognose 2023	Prognose 2024
<b>Beginstand</b>	<b>8.619</b>	<b>6.113</b>	<b>9.376</b>	<b>3.703</b>	<b>3.704</b>	<b>3.705</b>
Operationele ontvangsten	58.486	57.303	58.965	60.717	64.520	67.222
Operationele uitgaven	-28.274	-28.934	-30.132	-31.034	-28.712	-33.901
Rente	-7.046	-6.556	-6.158	-5.969	-6.278	-6.403
Heffingen	-4.848	-6.579	-6.980	-7.327	-7.130	-7.398
Vennootschapsbelasting	-5.203	-2.833	-3.160	-2.439	-4.139	-4.170
<b>Operationele kasstroom</b>	<b>13.115</b>	<b>12.401</b>	<b>12.535</b>	<b>13.948</b>	<b>18.261</b>	<b>15.350</b>
Verkoop	3.427	2.572	2.225	2.251	2.234	2.439
Verbeteringen	-8.214	-8.244	-5.666	-5.741	-590	-1.525
Nieuwbouw/projecten	-8.121	-16.086	-27.606	-30.545	-36.683	-20.820
Overige investeringen	-387	-460	-441	-436	-254	-254
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-13.295</b>	<b>-22.218</b>	<b>-31.488</b>	<b>-34.471</b>	<b>-35.293</b>	<b>-20.160</b>
Aangetrokken leningen	15.000	30.346	25.614	22.986	29.507	16.522
Aflossingen	-17.326	-17.266	-12.334	-2.462	-12.474	-11.712
<b>Financieringsactiviteiten</b>	<b>-2.326</b>	<b>13.080</b>	<b>13.280</b>	<b>20.524</b>	<b>17.033</b>	<b>4.810</b>
<b>Eindstand</b>	<b>6.113</b>	<b>9.376</b>	<b>3.703</b>	<b>3.704</b>	<b>3.705</b>	<b>3.705</b>

Tabel 18

De liquiditeitenprognose is opgesteld op basis van de in november 2019 goedgekeurde meerjarenbegroting 2020-2024.

Winst- en verliesrekening	Begroting 2019	Realisatie 2020	Afwijking realisatie vs. begroting
	(x € 1.000)	(x € 1.000)	
Huuropbrengsten	56.556	55.817	-739
Opbrengsten servicecontracten	2.054	1.945	-109
Lasten servicecontracten	-2.104	-2.079	25
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten*	-3.184	-3.943	-759
Lasten onderhoudsactiviteiten*	-17.143	-16.168	975
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-8.393	-8.118	275
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>27.786</b>	<b>27.454</b>	<b>-332</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.885	4.277	2.392
Toegerekende organisatiekosten verkoop*	-43	-76	-33
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.404	-3.196	-1.792
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>438</b>	<b>1.005</b>	<b>567</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-17.738	-98	17.640
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.201	106.432	107.633
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-18.939</b>	<b>106.334</b>	<b>125.273</b>
Opbrengsten overige activiteiten	577	601	24
Kosten overige activiteiten	-467	-681	-214
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>110</b>	<b>-80</b>	<b>-190</b>
<b>Overige organisatiekosten*</b>	<b>-2.963</b>	<b>-1.335</b>	<b>1.628</b>
<b>Directe kosten leefbaarheid*</b>	<b>-827</b>	<b>-1.098</b>	<b>-271</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>5.605</b>	<b>132.280</b>	<b>126.675</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0	0
Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	4	2	-2
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1	1	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.929	-6.751	178
Waardeveranderingen derivaten	504	504	0
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-6.420</b>	<b>-6.244</b>	<b>176</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening</b>	<b>-815</b>	<b>126.036</b>	<b>126.851</b>
Belastingen	-4.061	-4.096	-35
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>-4.876</b>	<b>121.940</b>	<b>126.816</b>

Tabel 19

# Financië

## Saldo financiële baten en lasten

De rentelasten wijken nauwelijks af van de begroting.

## Belastingenresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

Het belastingresultaat 2019 is als volgt opgebouwd:

belastingresultaat (x € 1.000)	
acute belastingen boekjaar	-4.937
acute belastingen boekjaar 2017	-182
acute belastingen vorig boekjaar	-218
mutatie latente belastingen	1.241
	<b>-4.096</b>

Het belastingresultaat bestaat uit de te verwachte vennootschapsbelasting op basis van het fiscaal resultaat 2019. Daarnaast zijn er wijzigingen tussen de verwachte definitieve aanslagen en de belastingresultaten van voorgaande jaren. Tenslotte is er bij een aantal jaarrekeningposten sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Hiervoor wordt een latentie gevormd, welke jaarlijks muteert. Met betrekking tot de belastinglatenties is er spraken van een stelselwijziging. Deze wordt nader toegelicht in de jaarrekening.

## 9.5 Ontwikkeling bedrijfsvoering

Ons uitgangspunt blijft te allen tijde, dat we daar waar mogelijk, op zoek zijn naar versobering met behoud van de kwaliteit voor de huurder. Continu kijken wij kritisch naar de mogelijkheden voor een optimalisatie van onze dienstverlening en een minimalisatie van onze kosten. Deze ambitie is in 2019 bekroond met de score in de Aedes Benchmark. We behaalden een A-score op alle onderdelen. Een toelichting op de score op het Huurdersoordeel en Duurzaamheid is terug te vinden in hoofdstuk 3. Onderstaand zal een toelichting worden gegeven op de onderdelen Bedrijfslasten en Onderhoud.

## Bedrijfslasten

Uit de A-score van de Aedes Benchmark blijkt dat de organisatiekosten van Woonwenz laag zijn. Dit is veroorzaakt doordat de afgelopen jaren is gestuurd op een afname van de bedrijfslasten. Daarnaast zien we door digitalisering en veranderende werkwijzen, dat er kansen liggen om de organisatiekosten nog verder te verlagen. Dit heeft ertoe geleid dat eind 2016 een nieuw organisatieplan is opgesteld, waarbij we inspelen op deze actualiteiten en binnen 5 jaar de formatie terugbrengen met circa 15%. De realisatie van dit plan ligt voor op de geplande koers.

## Onderhoud & woningverbetering

Net als de Aedes benchmark zijn wij continu op zoek naar een evenwicht tussen de kosten van het onderhoud, de technische kwaliteit en de ervaren kwaliteit. Dit doen we door middel van ketensamenwerking. Hierbij zoeken we naar langdurige contracteringen, waarbij we samen met de aannemers op zoek gaan naar procesoptimalisatie. Zo streven we er naar om de huurders snel en goed van dienst te zijn en de proceskosten zo laag mogelijk te houden. Uitgangspunt voor het onderhoudsbeleid is dan ook het efficiënt organiseren van onderhoud, waarbij ons hoogwaardig kwaliteits- en serviceniveau blijft gehandhaafd.

Technische woningkwaliteit	A
Ervaren woningkwaliteit	A
Instandhoudingskosten	B

De technische woonkwaliteit scoort goed, met name vanwege de vele energetische investeringen die we de afgelopen jaren hebben gedaan. Ook wordt de ervaren woningkwaliteit hoog gewaardeerd met een 7,4, landelijk wordt deze gewaardeerd op een 6,8. Met de instandhoudingskosten worden de kosten aan onderhoud en verbetering vergeleken met andere corporaties. Op dit onderdeel scoorden we een B. Dit komt met name door de bovengemiddelde uitgaven aan energetisch besparende maatregelen.

## 9.6 Treasury

De treasury functie bij Woonwenz is gericht op het aantrekken en uitzetten van gelden om voldoende financiële middelen voor de bedrijfsvoering op korte en lange termijn te garanderen. De treasury functie is ondersteunend aan het primaire bedrijfsproces. Binnen de kaders van het Reglement Financieel Beleid en Beheer en het Treasurystatuut wordt een zorgvuldige afweging gemaakt tussen rendement en risico. Binnen deze kaders wordt gestreefd naar het minimaliseren van de rentelasten en het maximaliseren van de renteopbrengsten en worden de financiële risico's rondom treasury gemonitord en beheerd.

### Ontwikkeling leningenportefeuille

Ultimo 2019 had de leningenportefeuille een nominale waarde van € 169.902.000. De gemiddelde rentevoet van de leningen ultimo 2019 bedraagt 3,95% (4,16% in 2018). In 2020 zal naar verwachting de gemiddelde rente op de bestaande leningenportefeuille dalen. Deze daling wordt veroorzaakt doordat in 2020 nieuwe leningen worden aangetrokken tegen een relatief lage rente en leningen met een hoge rente worden afgelost. De ontwikkeling van de totale leningportefeuille is samengevat in Tabel 20.

Ontwikkeling leningportefeuille 2019 (x € 1.000)	
<b>Saldo leningenportefeuille per 1 januari 2019</b>	<b>167.905</b>
Nieuwe leningen	15.000
Aflossingen	-17.326
Amortisatie extendible leningen	0
Uitgeoefende embedded derivaten	4.323
<b>Saldo leningenportefeuille per 31 december 2019</b>	<b>169.90</b>

Tabel 20

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

### Gebruik financiële derivaten

#### Interne organisatie

In het treasurystatuut is opgenomen dat het alleen met toestemming van de Raad van Commissarissen is geoorloofd om rentederivaten te gebruiken voor het spreiden en beperken van renterisico's. Indien, na toestemming van de Raad van Commissarissen, wordt overgegaan tot het gebruik van derivaten, dan gelden de randvoorwaarden zoals opgenomen in de Woningwet.

#### Bestaande derivatenportefeuille

Per ultimo 2019 zijn alle embedded derivaten uitgeoefend en verantwoord onder het saldo van de leningportefeuille. De negatieve markwaarde van deze derivaten werd op het moment van uitoefening gefixeerd en wordt, op basis van de effectieve rekenmethode, gedurende de resterende looptijd van de onderliggende lening geamortiseerd. Daarnaast beschikt Woonwenz over leningen waarbij in de leningovereenkomst is opgenomen dat Woonwenz en de geldverstrekker het recht hebben om (binnen bepaalde grenzen) het rentepercentage opnieuw vast te stellen. Deze leningen worden ook beschouwd als een embedded derivaat, maar hoeven niet te worden afgescheiden van het basiscontract. Het betreft 6 leningen met een nominale schuldrestant van € 8,7 miljoen op conversiedatum. Omdat in de bestaande contracten geen clausules zijn opgenomen die het toezicht kunnen belemmeren, is het toegestaan om deze contracten voort te zetten.

### Ontwikkeling renterisico

Het renterisico dat Woonwenz in enig jaar mag lopen, is vastgesteld op maximaal 15% van de omvang van het rentedragend vreemd vermogen. De bandbreedte van het renterisico is eveneens 15%. Het renterisico heeft in 2019 deze norm niet overschreden. Ook is tot en met 2024 het renterisico beperkt en beneden de norm van 15%.

# Financië

70

## Ontwikkeling beleggingen

De overtollige liquide middelen zijn belegd via (internet) betaal- en spaarrekeningen bij diverse bankinstellingen. Zie hiervoor Tabel 21.

Bankinstelling	Bedrag
ABN-AMRO	141
Rabobank	6.108.673
<b>Totaal</b>	<b>6.108.814</b>

Tabel 21

## 9.7 Financiële continuïteit

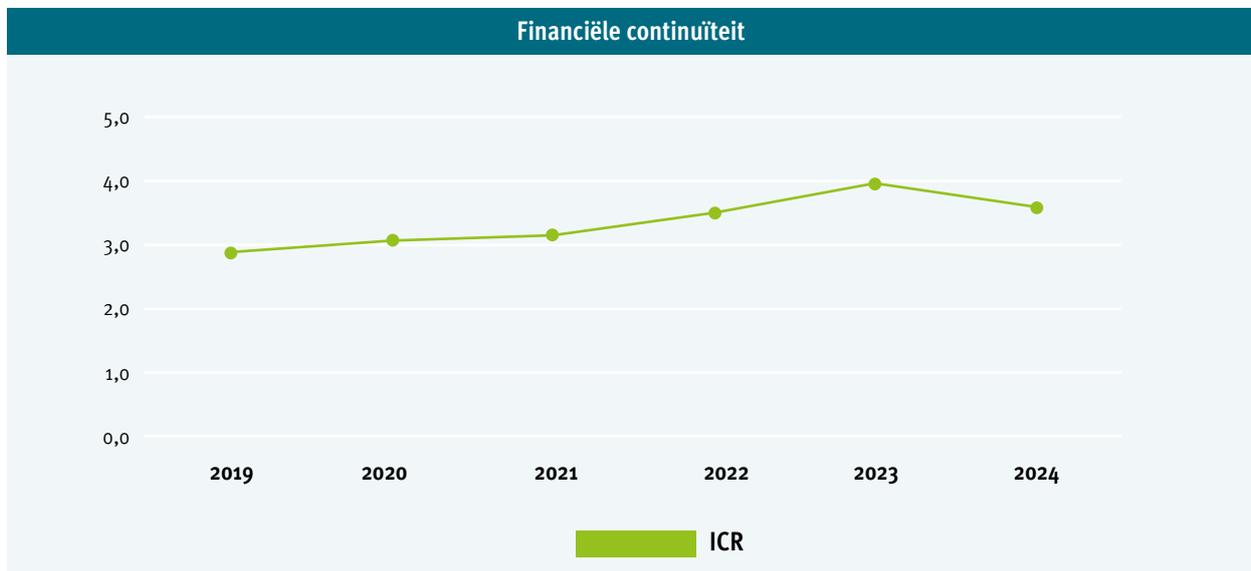
Op basis van de goedgekeurde meerjarenbegroting zullen de interest coverage ratio (ICR), loan to value (LTV) en solvabiliteit in de periode 2019 tot en met 2024 boven het vastgestelde minimum blijven, waardoor de financiële continuïteit voor de middellange termijn is gewaarborgd.

## Interest Coverage Ratio (ICR)

De ICR toetst of de corporatie op korte- en middellange termijn voldoende operationele kasstromen genereert om aan haar renteverplichtingen te voldoen. Om de continuïteit te garanderen dient de ICR structureel hoger dan of gelijk aan 1,4 te zijn. Deze norm geldt voor Woonwenz als geheel en voor de daeb-tak. Voor de niet-daeb tak geldt een vereiste van 1,8. De ICR wordt grofweg berekend door de kasstromen uit bedrijfsoperaties te delen door de kasstromen uit rente en aflossing. De verwachte ontwikkeling van de ICR voor de middellange termijn, gebaseerd op de goedgekeurde meerjarenbegroting 2019-2024, is afgebeeld in Figuur 3. Hieruit blijkt dat de ICR ruim voldoende en stabiel is.

## Loan to value (LTV)

De LTV toetst of het vastgoed in exploitatie op lange termijn voldoende kasstromen genereert ten opzichte van de nominale schuldpositie. De lange termijn opbrengstpotentie van het vastgoed wordt berekend middels de beleidswaarde



Figuur 3

en houdt rekening met het corporatiebeleid. De LTV mag maximaal 75% bedragen. Dit geldt voor zowel Woonwenz en de afzonderlijke daeb en niet-daeb tak. De verwachte ontwikkeling van de LTV voor de middellange termijn, gebaseerd op de goedgekeurde meerjarenbegroting 2019-2024, is afgebeeld in Figuur 4. Hieruit blijkt dat de LTV ruim voldoende is.

### Solvabiliteit

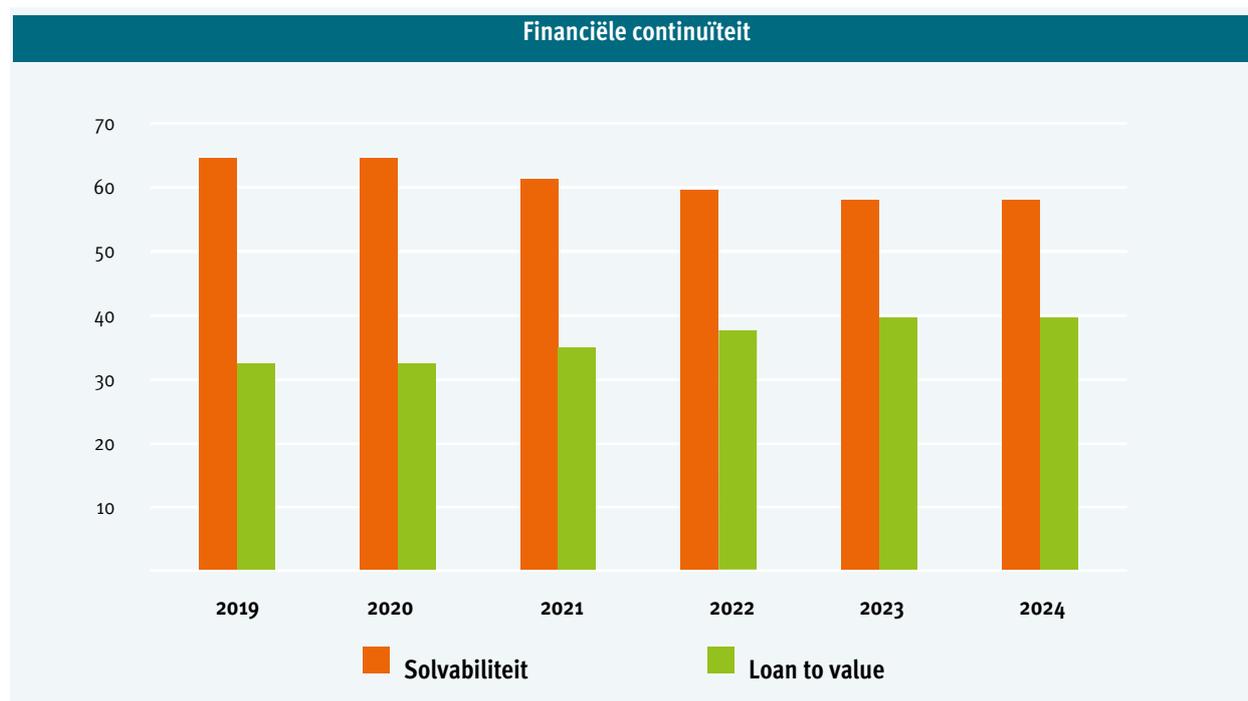
Om de financiële continuïteit te kunnen waarborgen is de vermogenspositie van belang. Voor de monitoring van de vermogenspositie is het solvabiliteitspercentage een belangrijk kengetal. Dit kengetal is gebaseerd op basis van de beleidswaarde van het vastgoedbezit, oftewel op het beleid van Woonwenz. Voor Woonwenz in z'n geheel mag

deze maximaal 20% zijn, voor de daeb tak geldt ook een vereiste van 20% en voor de niet-daeb tak geldt een eis van 40%.

De verwachte ontwikkeling van de solvabiliteit voor de middellange termijn, gebaseerd op de goedgekeurde meerjarenbegroting 2019-2024, is afgebeeld in Figuur 4. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de solvabiliteit de komende jaren zal afnemen, maar wel ruim boven de norm blijft scoren.

### Externe toetsing

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) toetsen jaarlijks onze financiële positie. Beide partijen baseren hun toets op de



Figuur 4

# Financië

72

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. Vanaf 1 januari 2019 is hun toetsing gebaseerd op een gezamenlijk beoordelingskader.

- **Integrale beoordeling Autoriteit woningcorporaties**

De Aw voert een integrale beoordeling uit die zich richt op een zestal toezichtterreinen die van invloed kunnen zijn op de financiële continuïteit van een corporatie. Het integrale toezicht is gericht op de governance, integriteit, rechtmatigheid en de bescherming van het maatschappelijk vermogen. Hierbij wordt het functioneren van de corporatie in samenhang gezien en afgezet tegen normen (vanuit wetgeving en beleidsregels) en het risicoprofiel van de corporatie.

Uit de oordeelsbrief die in 2019 is ontvangen, komen de volgende bevindingen naar voren met betrekking tot verslagjaar 2018.

- Woonwenz voldoet aan de toewijzingseisen van de staatssteunregeling
- Woonwenz voldoet aan de passendheidsnorm
- Woonwenz voldoet aan de bepalingen in het kader van de huursombenadering
- Er is een goedkeurend oordeel gegeven over de toepassing van het overgangsrecht omtrent de WNT-normen
- Er is geen sprake van overcompensatie
- Er is een opdracht voor het treffen van voorzieningen met betrekking tot maatschappelijk vastgoed niet meervoudig aanbesteed.

Met betrekking tot de bevinding dat werkzaamheden voor maatschappelijk vastgoed niet is aanbesteed blijkt dat er onjuiste informatie is verstrekt aan de Aw. Het betreffende werk viel namelijk onder het normbedrag, waarvoor aanbestedingen noodzakelijk zijn.

- **Oordeel WSW**

Het WSW stelt jaarlijks een risicoscore vast op basis van financial risks en business risks. De financial risks worden bepaald aan de hand van de actuele dVi en dPi. De business risks worden bepaald door een corporatie te scoren op 24 kwalitatieve business risk vragen. De risicoscore bepaalt de ruimte voor groei van de leningportefeuille, de mogelijkheden voor herfinanciering en de periode waarvoor WSW het borgingsplafond vaststelt.

In 2019 beoordeelde WSW de business risks van Woonwenz. Bij de beoordeling zijn geen risicogebieden geconstateerd waarvoor extra risicomaatregelen moeten worden genomen. Ook is op basis van de financial risks de financiële positie in 2019 beoordeeld. Op basis van deze integrale 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.

## 9.8 Financiële kengetallen

	daeb	niet-daeb	totaal
Solvabiliteit	68%	50%	65%
ICR	2,8	3,4	2,9
LTV	30%	51%	33%
Dekkingsratio	16%	30%	18%

	2019	2018
Rentelasten/woning	812	872
Operationele kasstroom/woning	1.577	521
Langlopende schulden (x € 1.000)	169.902	167.905
Beleidswaarde (x € 1.000)	508.512	500.070
Marktwaaarde (x € 1.000)	936.582	816.376
WOZ-waarde (x € 1.000)	1.192.515	1.116.000
Gemiddelde rentevoet leningen	3,95%	4,16%
Uitgaven leefbaarheid/woning	132	97

# Financier

## 9.9 Balans

De uitgebreide/formele balans, winst- & verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn in de jaarrekening opgenomen.

74

ACTIVA	31-12-2019 (x € 1.000)	31-12-2018 (x € 1.000)
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
Daeb vastgoed in exploitatie	803.082	690.869
Niet-daeb vastgoed in exploitatie	133.500	125.507
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	137	362
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.319	5.673
	<b>939.038</b>	<b>822.411</b>
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<b>3.673</b>	<b>4.223</b>
<b>Financiële vaste activa</b>		
Latente belastingvordering*	2.661	1.420
Leningen u/g	34	72
Overige vorderingen	140	120
	<b>2.835</b>	<b>1.612</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>Voorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	572	570
Overige voorraden	54	54
	<b>626</b>	<b>624</b>
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	429	414
Overheid	7	261
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.811	1.944
Overige vorderingen	818	59
Overlopende activa	535	359
	<b>3.600</b>	<b>3.037</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>6.113</b>	<b>8.619</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>955.885</b>	<b>840.526</b>

PASSIVA	31-12-2019 (x € 1.000)	31-12-2018 (x € 1.000)
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
Herwaarderingsreserve	428.735	330.735
Overige reserves*	339.802	315.862
	<b>768.537</b>	<b>646.597</b>
<b>VOORZIENINGEN</b>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	7.626	11.045
	<b>7.626</b>	<b>11.045</b>
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
Schulden/leningen kredietinstellingen	152.636	155.406
Derivaten	0	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken v.o.v.	137	271
	<b>152.773</b>	<b>155.677</b>
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
Schulden aan kredietinstellingen	17.266	17.326
Schulden aan leveranciers	3.834	2.991
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.665	1.736
Overige schulden	614	663
Overlopende passiva	3.570	4.491
	<b>26.949</b>	<b>27.207</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>955.885</b>	<b>840.526</b>

\* in verband met stelselwijziging zijn de vergelijkbare cijfers 2018 aangepast

## 9.10 Winst- en verliesrekening

Winst- en verliesrekening	31-12-2019 (x € 1.000)	31-12-2018(x € 1.000)
Huuropbrengsten	55.817	54.539
Opbrengsten servicecontracten	1.945	2.037
Lasten servicecontracten	-2.079	-2.121
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten*	-3.943	-2.904
Lasten onderhoudsactiviteiten*	-16.168	-16.039
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-8.118	-9.086
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>27.454</b>	<b>26.426</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.277	2.638
Toegerekende organisatiekosten verkoop*	-76	-126
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.196	-1.707
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>1.005</b>	<b>805</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-98	-9.272
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	106.543	51.129
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille v.o.v.	-111	0
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>106.334</b>	<b>41.857</b>
Opbrengsten overige activiteiten*	601	507
Kosten overige activiteiten*	-681	-353
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>-80</b>	<b>154</b>
<b>Overige organisatiekosten*</b>	<b>-1.335</b>	<b>-1.709</b>
<b>Directe kosten leefbaarheid*</b>	<b>-1.098</b>	<b>-809</b>
<b>BEDRIJFSRESULTAAT</b>	<b>132.280</b>	<b>66.724</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0
Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	2	4
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1	5
Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.751	-7.273
Waardeveranderingen derivaten	504	357
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-6.244</b>	<b>-6.907</b>
<b>RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING</b>	<b>126.036</b>	<b>59.817</b>
Belastingen*	-4.096	-6.386
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>121.940</b>	<b>53.431</b>

\* in verband met stelselwijziging zijn de vergelijkbare cijfers 2018 aangepast

# Financiering

## 9.11 Kasstroomoverzicht

76

Kasstroomoverzicht (directe methode)	31-12-2019 (x € 1.000)	31-12-2018 (x € 1.000)
<b>Operationele activiteiten</b>		
Huren	55.792	54.025
Vergoedingen	2.573	2.754
Overige bedrijfsontvangsten	121	106
Renteontvangsten	4	5
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>58.490</b>	<b>56.890</b>
Personeelsuitgaven	-5.793	-6.530
Onderhoudsuitgaven	-12.841	-13.665
Overige bedrijfsuitgaven	-9.090	-7.851
Renteuitgaven	-7.050	-7.525
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van resultaat	-45	-578
Verhuurdersheffing	-4.803	-5.393
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-550	-142
Vennootschapsbelasting	-5.203	-10.863
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>-45.375</b>	<b>-52.547</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>13.115</b>	<b>4.343</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
MVA ingaande kasstroom	3.493	2.898
MVA uitgaande kasstroom	-16.827	-22.806
FVA	39	8
<b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>	<b>-13.295</b>	<b>-19.900</b>
<b>Financiersingsactiviteiten</b>		
Nieuw te borgen leningen	15.000	0
Aflossing door WSW geborgde leningen	-17.281	-14.243
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	-45	-42
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-2.326</b>	<b>-14.285</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>-2.506</b>	<b>-29.842</b>
Stand liquide middelen per 1 januari	8.619	38.461
Stand liquide middelen per 31 december	6.113	8.619
Toename/afname geldmiddelen	-2.506	-29.842



eel



# Verslag Raad van Commissarissen

**woonwenz**  
woningcorporatie sinds 1907



# 10

# Raad van Commissarissen

80

## Algemeen

Het is de taak van een Raad van Commissarissen om toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen een woningcorporatie. De Raad is er op gericht om de risico's voor de organisatie te definiëren en elimineren. Leidend in deze zijn de belangen van de huidige huurders en toekomstige klanten van Woonwenz. Ook beziet de Raad de rol van de woningcorporatie als maatschappelijk ondernemer; daarbij zijn de benoemde kostbaarheden uitgangspunt. Deze kostbaarheden zijn: betaalbare kwaliteit; betrokken in kleine kernen, wijk en/of buurt; maatschappelijk gelegitimeerd; duurzame organisatie; en financieel solide. De Raad staat het bestuur, gevraagd en ongevraagd, met advies en raad ter zijde. De Raad van Commissarissen handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de Raad is beschreven in het Reglement Raad van Commissarissen Woonwenz, het Reglement Auditcommissie Woonwenz en het Reglement voor de selectie- en remuneratiecommissie. Met dit verslag legt de Raad van Commissarissen, als onderdeel van de maatschappelijk ondernemende woningcorporatie, verantwoording af over de manier waarop hij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden voor Woonwenz in 2019.

## Visitatie

In 2019 is Woonwenz gevisiteerd. De visitatie werd uitgevoerd door Pentascope. In de visitatie was er vooral aandacht voor de relatie met de belanghouders. Deze werden dan ook uitvoerig betrokken bij en gehoord door de visitatiecommissie.

De Raad van Commissarissen heeft tot tevredenheid geconstateerd dat Woonwenz op alle onderdelen van de visitatie voldaan heeft aan de ijkpunten.

De Raad van Commissarissen herkent zich in de aanbevelingen en deelt de mening van de visitatiecommissie dat er reeds stappen zijn gezet om de maatschappelijke rol en externe legitimering te verbeteren. De aanbevelingen zijn geïmplementeerd bij de zelfevaluatie en worden meegewogen bij de competentiematrix in de Raad van

Commissarissen. Voor een uitvoerige beschrijving van de visitatie zie hoofdstuk 8.

## Integriteitscode

Woonwenz beschouwt integriteit als een competentie die in de genen van haar medewerkers en toezichthouders behoort te zitten, maar neemt dat niet als vanzelfsprekend aan. De spelregels voor integer handelen binnen Woonwenz zijn vastgelegd in de integriteitscode ("eerlijkheid vanuit jezelf"); deze vormt voor medewerkers, bestuur en Raad van Commissarissen de basis voor hun handelen. De integriteitscode staat op onze website. Daarnaast is in 2019 de klokkenluidersregeling geactualiseerd en opnieuw vastgesteld.

Ook in 2019 is de Raad van Commissarissen geïnformeerd over de borging van de integriteit in de organisatie van Woonwenz. Zij heeft daarop met tevredenheid geconstateerd dat er in de organisatie blijvend aandacht is voor dit onderwerp en dat er in 2019 geen integriteitsissues hebben gespeeld.

# arissen

## Samenstelling Raad van Commissarissen

Per 31 december 2019 was de samenstelling van de Raad van Commissarissen als volgt:

Naam	functie	beroep en relevante nevenfunctie(s)	leeftijd	benoemd per	aftredend per
Mevr. dr. G.L. Leusink	voorzitter	Hoogleraar eerstelijns geneeskunde Universiteit van Nijmegen; Vz RvC De Zorggroep	54 jaar	01-01-2016	01-01-2020
Dhr. mr. P.H.M.J. Tijssen	vice-voorzitter	Voormalig notaris; Bestuurslid SPCD	65 jaar	01-01-2019	01-01-2019
Dhr. mr. J.P. Zanders	secretaris	Bestuurder Luan BV; Commissaris bij 3ML Holding BV	71 jaar	20-03-2018	20-03-2022
Mevr. ir. M.A.P. Huysmans	lid	Directeur Marlon Huysmans BV; Bestuurder st. Made Up North Amsterdam; Eigenaar Fabuleux Destin; Lid RvC WonenBreborg; Lid RvC Heembouw	43 jaar	01-01-2016	01-01-2020
Dhr. H.J.G. Janssen	lid	Voormalig wethouder; Lid RvT De Helpende Hand	64 jaar	01-01-2017	01-01-2021
Dhr. S.M. Hectors	lid	Mede bestuurder EcdP; Eigenaar Hectors Holding BV	59 jaar	14-03-2019	14-03-2023

De heren Janssen en Tijssen hebben op voordracht van de huurdersorganisatie zitting in de Raad van Commissarissen. De dames Leusink en Huysmans zijn vanwege het volbrengen van twee zittingstermijnen niet herbenoembaar per 1 januari 2020.

Eind 2019 gaf de heer Tijssen aan dat hij vanwege permanente vestiging in het buitenland zijn lidmaatschap van de Raad van Commissarissen per 1 januari 2020 ging beëindigen.

# Raad van Commissarissen

82

De Raad van Commissarissen heeft in 2019 besloten om het aantal leden van de raad terug te brengen naar 5 en om die reden besloten bij de invulling van de vacatures die ontstonden door het vertrek van de dames Leusink en Husymans te werven voor 1 kandidaat.

Een openbare wervingsprocedure werd opgestart.

Gelet op de samenstelling van de Raad van Commissarissen na het wegvallen van de dames Leusink en Huysmans werd besloten om te werven voor een kandidaat met de aandachtsgebieden volkshuisvesting en vastgoed.

De remuneratiecommissie heeft de werving begeleid. Als beste kandidaat kwam mevrouw Leny Braks-Langenkamp naar voren. Besloten werd haar, onder voorwaarde van een positieve zienswijze van de Aw, te benoemen tot lid van de Raad. Begin 2020 is de positieve zienswijze ontvangen en op basis daarvan zal de benoeming geëffectueerd worden.

Ten behoeve van de vacature ontstaan als gevolg van het aangekondigde vertrek van de heer Tijssen werd eveneens een profielschets opgesteld met als aandachtsgebieden duurzaamheid van vastgoed, projectontwikkeling en strategisch voorraadbeleid. In overleg met de huurdersorganisatie werd via een extern bureau de wervingsprocedure opgestart. Aan het einde van het verslagjaar was de wervingsprocedure nog lopende.

De leden van de Raad van Commissarissen hebben geen (neven)functies die hun functioneren als lid van de Raad belemmeren. Er bestaan geen overlappings met andere functies. Geen van de leden is of was in het verleden in dienst van de woningcorporatie en niemand onderhoudt een (in)directe band met toeleveranciers of afnemers van Woonwenz. Mevrouw Leusink heeft in de loop van het verslagjaar gemeld dat zij voornemens was om een positie in de Raad van Commissarissen van De Zorggroep te aanvaarden. Daarop heeft de Raad van Commissarissen, vanwege het feit dat er geen majeure zaken met De Zorggroep werden gedaan, besloten geen beletsel te zien in een tijdelijke combinatie van de functies van 1 juni 2019 tot 1 januari 2020. Geen van de leden verleent andere diensten dan die voortvloeien uit zijn/haar lidmaatschap

van de Raad van Commissarissen of onderhoudt (in)direct andere banden met Woonwenz. Het reglement van de Raad van Commissarissen bevat op basis van de wetgeving en de governancecode bepalingen inzake onverenigbaarheden en tegenstrijdig belang.

De Raad van Commissarissen heeft een profielschets, gerelateerd aan zijn omvang, samenstelling en activiteiten, gewenste deskundigheid en achtergrond van zijn leden.

De leden van de Raad van Commissarissen laten zich bij de uitoefening van hun taak uitsluitend leiden door het belang van de woningcorporatie en haar huurders.

Zij vervullen hun taak onafhankelijk; zonder mandaat van of ruggenspraak met enige achterban. Wel hielden in het verslagjaar de leden die op bindende voordracht van de huurdersorganisatie zitting hebben in de Raad (de heren Tijssen en Janssen) 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 Commissarissen.

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

In de statuten van Woonwenz is bepaald dat de Raad van Commissarissen jaarlijks in zijn laatste vergadering van het kalenderjaar twee personen buiten zijn kring aanwijst die ingeval van belet of ontstentenis van de gehele Raad tijdelijk de functie van commissaris op zich nemen. Zij dienen dan zo spoedig mogelijk te voorzien in de benoeming van een voltallige Raad van Commissarissen met in achtneming van het bepaalde in de statuten. Eind 2019 heeft de Raad van Commissarissen besloten de heren Poels en Van der Heijden als zodanig aan te wijzen.

# arissen

## Werkwijze

De Raad van Commissarissen functioneert als team. Besluitvorming vindt doorgaans plaats na consensus. De Raad laat zich periodiek mondeling dan wel schriftelijk door het bestuur informeren over de (financiële) resultaten en belangrijkste beleidsvoornemens in relatie tot de doelen, de risicobeheersing, relevante externe ontwikkelingen en de relatie met de belanghouders. Elk regulier beraad met de bestuurder wordt voorafgegaan door een intern beraad van de Raad van Commissarissen. Daar wordt onder andere de agenda voor het reguliere beraad besproken. Aan het einde van elke vergadering vindt er een evaluatie van de vergadering plaats.

In onderling overleg hebben de leden van de Raad van Commissarissen de aandachtsgebieden voor 2019 als volgt verdeeld:

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

De Auditcommissie werd bemenst door de heren Tijssen (voorzitter) en Hectors; en de renumerationcommissie door de heren Tijssen (voorzitter), Zanders en mevrouw Leusink.

De individuele leden van de Raad van Commissarissen verdiepen zich in de materie, dat kan ook in werkgroep-

verband gebeuren. De besluitvorming blijft een gezamenlijke verantwoordelijkheid.

De leden van de Raad van Commissarissen 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 bestuurder informeert de Raad van Commissarissen regelmatig over de samenwerking en de dialoog met de stakeholders (o.a. huurdersorganisatie en gemeenten). De raad neemt kennis van de belangrijkste samenwerkings- en overlegsituaties met huurdersorganisatie, gemeenten 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. Daarnaast bespreekt de Raad jaarlijks de risico's met de accountant en de controller, zonder aanwezigheid van de bestuurder.

Middels periodieke bespreking van en toelichting op de diverse projecten informeert het bestuur de Raad van Commissarissen over de voortgang daarvan en over de beheersing van de mogelijke risico's. Ook worden jaarlijks projecten van Woonwenz bezocht door de Raad van Commissarissen in aanwezigheid van het voltallige Managementteam.

Enkele leden van de Raad van Commissarissen hebben een dagdeel meegelopen met een buurtcoördinator en zich daarbij te laten informeren over de werkzaamheden in de wijk.

De relatie tussen de bestuurder en 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 Commissarissen. Ook vindt dan dialoog plaats tussen de Raad van Commissarissen en de OR over actuele ontwikkelingen en ontwikkelingsvraagstukken.

# Raad van Commissarissen

84

De Raad van Commissarissen heeft toegang tot de Sharepoint-omgeving van de woningcorporatie. De leden van de Raad van Commissarissen worden uitgenodigd voor de bedrijfsfeesten, waaraan op individuele basis wordt deelgenomen.

De controller en de bestuurssecretaris hebben een vertrouwelijke functie en kunnen uit dien hoofde direct en rechtstreeks, zonder inmenging van de bestuurder, aan de voorzitter van de Raad van Commissarissen rapporteren. Mede dankzij de open cultuur binnen Woonwenz kunnen ook de overige medewerkers rechtstreeks contact opnemen met de leden van de Raad van Commissarissen en zaken bij hen bespreekbaar maken.

## Taakopvatting

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

De Raad van Commissarissen 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.

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

In samenspraak tussen de Raad van Commissarissen en het Managementteam is enkele jaren geleden een inventarisatie gemaakt van de kostbaarheden (waarop Woonwenz te allen tijde aanspreekbaar is). Als kostbaarheden zijn gedefinieerd:

## Betaalbare kwaliteit

Wij vinden dat iedereen binnen de doelgroep 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 kernen, wijken en/of buurten

Ons kapitaal zit in vitale kernen, wijken en buurten met bewoners die wij kennen en die elkaar kennen. Wij zijn thuis in de kernen, wijken en buurten en deze zijn een echt thuis voor bewoners. In de kernen, wijken en buurten 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.

# arissen

## Financieel solide

Woonwenz is financieel voldoende gezond, dat is geen doel op zichzelf maar nodig 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. In de overleggen van de Raad van Commissarissen hebben de benoemde kostbaarheden steeds gediend als leidraad in de discussies.

In 2019 zijn, tijdens een workshop onder externe begeleiding, de strategische risico's en risicobereidheid door de Raad van Commissarissen en het managementteam geëvalueerd en herijkt.

De visie over de sturing en beheersing van de organisatie, vertaald naar het risicomanagementsysteem, is vastgelegd in een Management Control Framework.

## Onderwerpen Raad van Commissarissen

In het verslagjaar vergaderde de Raad van Commissarissen zes maal in aanwezigheid van de bestuurder; en zesmaal vond een intern beraad (zonder bestuurder) plaats.

De Raad besprak ook in het verslagjaar de risico's met de accountant en de controller, zonder aanwezigheid van de bestuurder. Daaruit zijn geen bijzonderheden gebleken. Verder werden tijdens twee bijeenkomsten met het voltallige MT de projectenportefeuille besproken en vond er een bezoek op locatie plaats aan potentiële nieuwbouwlocaties.

Aan de hand van interne rapportages, overleg met de externe accountant tijdens de (voor)bespreking van het jaarverslag en met rapportages van Autoriteit Woningcorporaties (AW) en het Waarborgfonds Sociale

Woningbouw (WSW) heeft de Raad van Commissarissen vastgesteld dat de financiële continuïteit is gewaarborgd. De reguliere beraadslagingen van de Raad van Commissarissen worden vastgelegd in een verslag en besluitenlijst.

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

- Vaststelling bezoldiging Raad van Commissarissen 2019;
- Vaststelling Management Control Framework;
- Nevenfuncties RvC-leden en PE-punten;
- Vaststelling Klokkenluidersregeling;
- Integriteit;
- Prijsontwikkelingen in de bouw;
- Investeringsprojecten;
- Verduurzaming bezit Woonwenz;
- Herbenoeming van de heer Tijssen;
- Benoeming van de heer Hectors tot lid van de Raad van Commissarissen;
- Vaststelling profielschets Raad van Commissarissen;
- Werving nieuwe leden Raad van Commissarissen;
- Voorzitterschap Raad van Commissarissen;
- Auditrapporten autorisaties, mutatieproces, verkoop, reparatieverzoeken en planmatig onderhoud;
- Herijking strategische risico's;
- Stand van zaken langjarige contracten installatie-onderhoud;
- Managementrapportages;
- Jaarverslag Raad van Toezicht 2018;
- Goedkeuring jaarstukken 2018;
- Accountantsverslag 2018 (in aanwezigheid accountant);
- Voorgenomen activiteiten gemeenten Venlo en Horst aan de Maas;
- Visitatierapport 2015-2018 en de bestuurlijke reactie daarop;
- Position paper begroting 2019-2024;
- Aanpassing treasurystatuut;
- Jaarverslag regionale Geschillencommissie;
- Aedes benchmark;

# Raad van Commissarissen

86

- Zelfevaluatie Raad van Commissarissen;
- Management Letter 2019 (in aanwezigheid accountant);
- Goedkeuring begroting 2019, bespreking meerjarenbegroting 2019-2024;
- Opdrachtverstrekking planmatig onderhoud 2020;
- Plan van aanpak Ondernemingsplan 2021-2024;
- Nieuwe aanbesteding accountant;
- Rooster van aftreden auditcommissie;
- Consequenties OOB-status;
- Oordeelsbrief Aw over dVi 2018;
- Benoeming ten behoeve van invulling Raad van Commissarissen bij ontstentenis Raad van Commissarissen.

Met de Ondernemingsraad is gesproken over hun visie op de organisatie.

Het functioneren van de directeur-bestuurder is in één van de bijeenkomsten van intern beraad van de Raad van Commissarissen aan de orde geweest. En vervolgens door de Raad van Commissarissen met de bestuurder besproken.

## Zelfevaluatie

Periodiek evalueert de Raad van Commissarissen 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. Onder begeleiding van de heer Rodrigues werd eind 2019 door de Raad van Commissarissen een zelfevaluatie gehouden. Aandachtspunten daarbij waren de externe ontwikkelingen (borging kennis daarvan), governance (informatievoorziening en relatie met stakeholders) en samenspel (zowel intern als extern). Als accenten voor komende periode werden benoemd: sturing op strategie, versterking samenspel in- en extern en verdiepende gesprekken met externe experts. De Raad van Commissarissen is van oordeel dat zij haar

taak goed vervult. Redengevend daarvoor zijn onder meer de diversiteit van de binnen de Raad van Commissarissen aanwezige disciplines, een elkaar respecterende werksfeer, het op juiste wijze bevragen van de bestuurder en de organisatie en het doorvragen als dat nodig blijkt.

## Auditcommissie

De auditcommissie is een vaste commissie van de Raad van Commissarissen en rapporteert haar bevindingen rechtstreeks aan de Raad. De auditcommissie ondersteunt de Raad bij het uitvoeren van de verantwoordelijkheden op het terrein van toezicht op:

- Financiële informatieverschaffing (proces en inhoud)
- Het financieel beleid inclusief financierbaarheid
- Interne financiële risicobeheersing
- De onafhankelijkheid van de externe accountant, het opvolgen van de aanbevelingen van de externe accountant en de algehele relatie met de externe accountant inclusief de benoeming van de externe accountant
- Het uitbrengen van advies inzake de jaarrekening en de jaarlijkse begroting en belangrijke afwijkingen van de vastgestelde begroting aan de Raad van Commissarissen.

De auditcommissie bestaat uit tenminste twee leden van de Raad. In 2019 waren de heren Tijssen en Hectors lid van deze commissie. De controller is belast met het secretariaat van de auditcommissie. Daarnaast kan de auditcommissie de directeur-bestuurder, de controller en/of iedere leidinggevende of werknemer, de externe accountant en/of andere deskundigen uitnodigen de vergaderingen van de auditcommissie bij te wonen, of te overleggen met leden of adviseurs van de auditcommissie.

In 2019 hebben drie vergaderingen plaatsgevonden. Tijdens deze vergaderingen zijn de volgende onderwerpen besproken:

- Accountantsverslag 2018;
- Jaarrekening 2018;

# arissen

Datum	cursus/ bijeenkomst	J.P. Zanders	P.H.M.J. Tijssen	H.J.G. Janssen	G.L. Leusink	M.A.P. Huysmans	S.M. Hectors
	Overloop PE 2018	4	10	4	-	4	-
27-03-19	Masterclass digitalisering en informatisering					5	
27-03-19	Masterclass thuis in stuurinformatie						3
16/17-05-19	Conferentie RvC en bestuur					4	
21-11-19	Masterclass governance rollen en taken van de bestuurssecretaris	3					
25-11-19	Risicobereidheid voor woningcorporaties / Woonwenz	2		2	2	2	2
25-11-19	Zelfevaluatie RvC	3		3	3	3	3
	<b>Totaal aantal PE-punt</b>	<b>12</b>	<b>10</b>	<b>9</b>	<b>5</b>	<b>18</b>	<b>8</b>

- Jaarverslag 2018;
- Beoordelingskader Aw/WSW;
- Voorstel wijziging jaarplanning treasuryactiviteiten;
- Treasurystatuut;
- Toelichting audits nieuwe stijl;
- Audits reparatieverzoeken, verkoop, planmatig onderhoud;
- MARAP-rapportages;
- Position paper begroting;
- dVi;
- terugkoppeling gesprekken directeur-bestuurder met accountant;
- Managementletter;
- Begroting 2020-2024;
- Notitie impact OOB;
- Plan van aanpak aanbesteding accountantsdienstverlening;

De verslagen van de vergaderingen van de auditcommissie worden telkens in de eerstvolgende vergadering van de Raad van Commissarissen besproken.

### Accountant

De externe accountant wordt benoemd door de Raad van Commissarissen na advies van de bestuurder. In 2016 heeft de Raad van Commissarissen besloten om EY te benoemen als externe accountant voor de verantwoording over de komende jaren. Er vindt tenminste eenmaal per vier jaar een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant plaats. Deze heeft in 2019 plaatsgevonden. Aangezien het contract met EY vanaf boekjaar 2020 verloopt, is gestart met het uitzetten van een nieuwe aanbesteding.

# Raad van Commissarissen

88

De externe accountant woont het gedeelte van de vergadering van de Raad van Commissarissen 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 Commissarissen. Ook is de accountant aanwezig bij de bespreking van de risico's.

## Beloning

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen valt binnen de vigerende wettelijke kaders van de WNT2 en de beroepsregel van de VTW. De bezoldiging is dienovereenkomstig voor 2019 vastgesteld op € 12.500 voor de leden en € 18.700 voor de voorzitter (genoemde bedragen zijn exclusief BTW). De leden van de Raad ontvingen geen onkostenvergoeding.

## PE-punten

De leden van de Raad van Commissarissen zijn zich bewust van het belang van permanent educatie en voldoen aan het reglement permanente educatie van de VTW. Dit betreft het behalen van in totaal 5 PE-punten in 2019, met compensatie mogelijkheid van in 2018 teveel behaalde PE-punten. Onderstaand een overzicht van de in 2019 behaalde PE-punten. Iedereen heeft aan de PE-verplichting voldaan.

## Beoordeling bestuurder

De bestuurder wordt op zijn prestaties beoordeeld in lijn met het oordeel van de Raad op het functioneren van de woningcorporatie. In een intern beraad is het functioneren over 2019 positief beoordeeld en heeft de Raad van Commissarissen uitgesproken zeer tevreden te zijn over het functioneren van de bestuurder.

Het bruto maandinkomen van de bestuurder bedroeg per 31 december 2019 € 10.302. Door de Raad van Commissarissen werd aan hem een 13e maand als bonus toegekend. Vanwege overgangsregeling WNT werd op

deze bonus een korting ad € 1.068 toegepast.

De Raad van Commissarissen is van oordeel dat de bestuurder zorgvuldig manoeuvreert en stuurt om het gewenste resultaat te krijgen (zowel in- als extern); hij gaat daarbij altijd voor een gezamenlijk doel en resultaat. Tussen de Raad van Commissarissen en de bestuurder vindt in een open dialoog afstemming over de strategie plaats.

De bonus is onderdeel van de met de directeur-bestuurder gemaakte contractuele afspraken. De secundaire arbeidsvoorwaarden, waaronder een auto, vergoeding representatiekosten en het werkgeversaandeel sociale premies en pensioenlasten, zijn conform de CAO-woondiensten. 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 (zorgverlener voor mensen met een verstandelijke beperking); voor deze functie ontvangt hij een vergoeding van Pergamijn. In 2018 is de bestuurder, na instemming van de Raad van Commissarissen toegetreden tot de van de Raad van Toezicht van Platoon (organisatie voor lagere onderwijsgemeenschappen in Noord-Brabant). Voor deze functie ontvangt hij een vergoeding van Platoon. Er zijn geen afspraken betreffende een uitkering bij beëindiging dienstverband.

## Tot slot

De organisatie heeft het jaarverslag 2019 opgesteld, met daarin opgenomen de jaarrekening. De accountant heeft de jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De Raad van Commissarissen kan zich verenigen met het jaarverslag van de organisatie. De Raad van Commissarissen 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. De woongelegenheden liggen binnen het

# arissen

statutaire werkgebied. Op het gebied van beleggen en verbintenissen zijn geen risicovolle posities ingenomen. De Raad van Commissarissen en haar individuele leden verklaren integer en onafhankelijk te hebben gehandeld. De Raad van Commissarissen zal er voor waken dat Woonwenz haar focus transparant blijft uitdragen en waar mogelijk versterkt.

De Raad van Commissarissen waardeert de inspanningen van bestuur en medewerkers, die resulteerden in de prestaties in 2019. Bijzondere waardering heeft de Raad van Commissarissen voor de door de organisatie in het verslagjaar behaalde AAAA-status in de Aedes Benchmark.

Dit verslag is vastgesteld door de Raad van Commissarissen:

S.M. Hectors, voorzitter  
H.J.G. Janssen  
H.P.M. Braks-Langenkamp  
R.A. van Vliet

Venlo, juni 2020



# Overrig



# 11

## 11.1 Verenigingen van Eigenaren

Woonwenz maakt deel uit van de volgende verenigingen van eigenaren:

- Vereniging van eigenaars appartementen Herman Gorterstraat 1 tot en met 35 (oneven nummers) te Venlo;
- Vereniging van eigenaars appartementen Herman Gorterstraat 37 tot en met 59 (oneven nummers) te Venlo;
- Vereniging van eigenaars appartementen Herman Gorterstraat 61 tot en met 83 (oneven nummers) te Venlo;
- Vereniging van eigenaars appartementen Herman Gorterstraat 85 tot en met 115 (oneven nummers) en Drie Decembersingel 181 tot en met 215 (oneven nummers) te Venlo;
- Vereniging van eigenaars gebouw Appelbesstraat 2 tot en met 56 (even nummers) te Venlo;
- Vereniging van eigenaars gebouw Tegelseweg 138 tot en met 166 (even nummers), 160A tot en met 166A (even nummers) en nummer 162B te Venlo;
- Vereniging van eigenaars gebouw Regentessestraat/ 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 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;
- Vereniging van Eigenaren Blok 't Schriksel, gelegen te Venlo;
- Vereniging van Eigenaren 't Bolveld, gelegen te Belfeld;
- Vereniging van Eigenaren Mulden, gelegen te Belfeld;
- Vereniging van Eigenaren Tuiles du Nord, gelegen te Belfeld.

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.

Per ultimo boekjaar 2019 voerde Woonwenz alleen van de VvE Crescendo het beheer. De reden hiervan is de bijzondere eigendomsverhouding en bijbehorende afspraken met betrekking tot het onderhoud tussen de eigenaren, Woonwenz en De Zorggroep.



# Jaarrekening 2019





# 12



# **STICHTING WOONWENZ**

## **Jaarrekening 2019**



## Inhoudsopgave

I	Balans per 31 december 2019	98
II	Winst- en verliesrekening 2019	101
III	Kasstroomoverzicht	102
IV	Waarderingsgrondslagen	104
V	Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening	107
VI	Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening	114
VII	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	116
VIII	Toelichting op de balans	117
IX	Toelichting op de winst- en verliesrekening	137
X	Ondertekening van de jaarrekening	149
XI	Overige gegevens	150
XII	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	164

## I BALANS PER 31 DECEMBER 2019 (voor resultaatbestemming)

	<b>2019</b> (x € 1.000)	<b>2018</b> (x € 1.000)
<b>Vaste activa</b>		
1. <u>Vastgoedbeleggingen</u>		
1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	803.082	690.869
1.2 niet-DAEB vastgoed in exploitatie	133.500	125.507
1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	137	362
1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.319	5.673
	<b>939.038</b>	<b>822.411</b>
2. <u>Materiële vaste activa</u>		
2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<b>3.673</b>	<b>4.223</b>
3. <u>Financiële vaste activa</u>		
3.1 Latente belastingvordering *	2.661	1.420
3.2 Leningen u/g	34	72
3.3 Overige vorderingen	140	120
	<b>2.835</b>	<b>1.612</b>
<b>Vlottende activa</b>		
4. <u>Voorraden</u>		
4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	572	570
4.2 Overige voorraden	54	54
	<b>626</b>	<b>624</b>
5. <u>Vorderingen</u>		
5.1 Huurdebiteuren	429	414
5.2 Overheid	7	261
5.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.811	1.944
5.4 Overige vorderingen	818	59
5.5 Overlopende activa	535	359
	<b>3.600</b>	<b>3.037</b>
6. <u>Liquide middelen</u>	<b>6.113</b>	<b>8.619</b>
	<b>955.885</b>	<b>840.526</b>
<b>Totaal</b>	<b>955.885</b>	<b>840.526</b>

\* In verband met een stelselwijziging zijn de vergelijkbare cijfers 2018 aangepast.

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
<b>Passiva</b>		
7. <u>Eigen vermogen</u>		
7.1 Herwaarderingsreserve	428.735	334.566
7.2 Overige reserves *	217.862	258.600
7.3 Resultaat na belasting van het boekjaar *	121.940	53.431
	<b>768.537</b>	<b>646.597</b>
8. <u>Voorzieningen</u>		
8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	7.626	11.045
	<b>7.626</b>	<b>11.045</b>
9. <u>Langlopende schulden</u>		
9.1 Schulden/leningen kredietinstellingen	152.636	155.406
9.2 Derivaten	0	0
9.3 Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	137	271
	<b>152.773</b>	<b>155.677</b>
10. <u>Kortlopende schulden</u>		
10.1 Schulden aan kredietinstellingen	17.266	17.326
10.2 Schulden aan leveranciers	3.834	2.991
10.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.665	1.736
10.4 Overige schulden	614	663
10.5 Overlopende passiva	3.570	4.491
	<b>26.949</b>	<b>27.207</b>

\* In verband met een stelselwijziging zijn de vergelijkbare cijfers 2018 aangepast.

<b>Totaal</b>	<b>955.885</b>	<b>840.526</b>
---------------	----------------	----------------



## II WINST- EN VERLIESREKENING 2019

	<b>2019</b> (x € 1.000)	<b>2018</b> (x € 1.000)
11.1 Huuropbrengsten	55.817	54.539
11.2 Opbrengsten servicecontracten	1.945	2.037
11.3 Lasten servicecontracten	-2.079	-2.121
11.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-3.943	-2.904
11.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	-16.168	-16.039
11.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-8.118	-9.086
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (11)</b>	<b>27.454</b>	<b>26.426</b>
12.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.277	2.638
12.2 Toegerekende organisatiekosten verkoop	-76	-126
12.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.196	-1.707
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (12)</b>	<b>1.005</b>	<b>805</b>
13.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-98	-9.272
13.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	106.543	51.129
13.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-111	0
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (13)</b>	<b>106.334</b>	<b>41.857</b>
14.1 Opbrengsten overige activiteiten	601	507
14.2 Kosten overige activiteiten	-681	-353
<b>Netto resultaat overige activiteiten (14)</b>	<b>-80</b>	<b>154</b>
15.1 Overige organisatiekosten	-1.335	-1.709
16.1 Directe kosten leefbaarheid	-1.098	-809
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>132.280</b>	<b>66.724</b>
17.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0
17.2 Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	2	4
17.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1	5
17.4 Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.751	-7.273
17.5 Waardeveranderingen derivaten	504	357
<b>Saldo financiële baten en lasten (17)</b>	<b>-6.244</b>	<b>-6.907</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>126.036</b>	<b>59.817</b>
18.1 Belastingen *	-4.096	-6.386
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>121.940</b>	<b>53.431</b>

\* In verband met een stelselwijziging zijn de vergelijkbare cijfers 2018 aangepast.

### III KASSTROOMOVERZICHT 2019 (DIRECTE METHODE)

	2019 (x € 1.000)	2018 (x € 1.000)
<b>Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huren	55.792	54.025
Vergoedingen	2.573	2.754
Overige bedrijfsontvangsten	121	106
Renteontvangsten	4	5
	<hr/>	<hr/>
Saldo ingaande kasstromen	58.490	56.890
<b>Uitgaven</b>		
Personeelsuitgaven	-5.793	-6.530
Onderhoudsuitgaven	-12.841	-13.665
Overige bedrijfsuitgaven	-9.090	-7.851
Rente-uitgaven	-7.050	-7.525
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-45	-578
Verhuurdersheffing	-4.803	-5.393
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-550	-142
Vennootschapsbelasting	-5.203	-10.863
	<hr/>	<hr/>
Saldo uitgaande kasstromen	-45.375	-52.547
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>13.115</b>	<b>4.343</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstromen</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	3.493	1.477
Verkoopontvangsten grond	0	1.421
(Des)investeringsontvangsten overig	0	0
	<hr/>	<hr/>
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	3.493	2.898
<b>MVA uitgaande kasstromen</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-8.121	-17.461
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-8.214	-4.836
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Aankoop grond	0	0
Investeringen overig	-426	-483
Externe kosten bij verkoop	-66	-26
	<hr/>	<hr/>
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	-16.827	-22.806
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-13.334	-19.908
<b>FVA</b>		
Ontvangsten overig	39	8
Uitgaven overig	0	0
	<hr/>	<hr/>
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	39	8
<b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>	<b>-13.295</b>	<b>-19.900</b>

	<b>2019</b> (x € 1.000)	<b>2018</b> (x € 1.000)
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe te borgen leningen	15.000	0
Nieuwe ongeborgde leningen DAEB-investeringen	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	0	0
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-17.281	-14.243
Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	0	0
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	-45	-42
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-2.326</b>	<b>-14.285</b>
Mutatie liquide middelen	<b>-2.506</b>	<b>-29.842</b>
Liquide middelen per 1-1	8.619	38.461
Liquide middelen per 31-12	6.113	8.619
Mutatie liquide middelen	<b>-2.506</b>	<b>-29.842</b>

## IV WAARDERINGSGRONDSLAGEN

### Regelgeving

Stichting Woonwenz is statutair gevestigd op Molenbossen 618, 5923 AJ Venlo en is ingeschreven bij het Handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer 12012275.

### Regelgeving

De toegelaten instelling heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. Verder zijn de beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting in het bijzonder'. De jaarrekening is opgemaakt op 12 mei 2020.

### Stelselwijziging

#### Wijziging Rtv art 14a definities onderhoud en verbetering en de verwerking daarvan

##### Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie

Met ingang van boekjaar 2020 verwerkt Woonwenz "Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie" in overeenstemming met het op 30 september 2019 gewijzigde artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling bevat een aangepaste definitie van hetgeen onder 'onderhoud' respectievelijk 'verbetering' dient te worden verstaan. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt. Conform RJ Uiting 2019-18 zal Woonwenz deze stelselwijziging in het boekjaar 2020 prospectief verwerken met als datum van eerste toepassing 1 januari 2020. De vergelijkende cijfers worden daarbij niet aangepast. Vooruit lopend hierop is in het boekjaar 2019 wel de kostenverdeelstaat conform deze regeling aangepast.

##### Wijziging waardering belastinglatenties

Woonwenz waardeerde haar belastinglatenties tot en met het boekjaar 2018 op basis van nominale waarde. Woonwenz is van mening dat bij vastgoed in exploitatie het zeer waarschijnlijk is dat de fiscale boekwaarde bij sloop of de boekwinst bij verkoop (gebruik herinvesteringsreserve) in de toekomst niet zal leiden tot fiscale afwikkeling gedurende de levensduur van dat actief. Het beleid van Woonwenz is er namelijk op gericht de huidige omvang van haar portefeuille in exploitatie in stand te houden door vervangende nieuwbouw bij sloop en verkoop (al dan niet op dezelfde locatie). Hierdoor zal door toepassing van de fiscale faciliteiten het fiscale afwikkelmoment continue worden 'doorgeschoven' naar het vervangende actief. Het feitelijke afwikkelmoment komt daarmee (oneindig) ver in de toekomst te liggen. Bij een waardering van de belastinglatentie tegen contante waarde tendeert deze dan naar nihil. Doordat toepassing van de contante waarde meer recht doet aan de feitelijk te realiseren tijdelijke fiscale verschillen is een stelselwijziging toegepast. De belastinglatenties worden gewaardeerd tegen contante waarde in plaats van nominale waarde. Bij waardering tegen contante waarde vindt de contantmaking plaats tegen de nettorente. De nettorente is de voor de rechtspersoon geldende rente voor langlopende leningen onder aftrek van belasting op basis van het toepasselijk belastingtarief (RJ 272.405).

##### Aanpassing vergelijkende cijfers van vermogen en resultaat

De wijzigingen in de waarderingsgrondslag zoals hiervoor genoemd zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers 2018 in de jaarrekening 2019 zijn aangepast. De aanpassing van de vergelijkende cijfers houdt in dat deze zijn herrekend alsof de nieuwe waarderingsgrondslag reeds van toepassing was in voorgaande boekjaren.

De invloed van de stelselwijziging (cumulatief effect) is voor het deel dat betrekking heeft op de jaren tot en met 2017 verwerkt in het eigen vermogen per 1 januari 2018 en bedraagt € 442.955 negatief. Het deel dat betrekking heeft op het resultaat 2018 is in de individuele posten van de winst-en-verliesrekening verwerkt middels aanpassing van de vergelijkende resultaatcijfers 2018 en bedraagt in totaal € 54.336 negatief. In totaal bedraagt het cumulatief effect van deze wijziging per 1 januari 2019 € 497.291 negatief.

**Balans:**

	1 januari 2018 voor stelselwijziging	cumulatief verschil	1 januari 2018 na stelselwijziging
Herwaarderingsreserve	291.564.262	3.768.130	295.332.392
Overige reserves	328.308.419	-3.768.130	324.540.289
Resultaat na belasting van het boekjaar	-26.263.755	-442.955	-26.706.710
Latente belastingvordering	4.758.986	-442.955	4.316.031
	31 december 2018 voor stelselwijziging	cumulatief verschil	31 december 2018 na stelselwijziging
Herwaarderingsreserve	330.734.670	3.830.708	334.565.378
Overige reserves	262.874.724	-4.273.663	258.601.061
Resultaat na belasting van het boekjaar	53.485.875	-54.336	53.431.539
Latente belastingvordering	1.917.624	-497.291	1.420.333
	1 januari 2019 voor stelselwijziging	cumulatief verschil	1 januari 2019 na stelselwijziging
Herwaarderingsreserve	330.734.670	3.830.708	334.565.378
Overige reserves	262.874.724	-4.273.663	258.601.061
Resultaat na belasting van het boekjaar	53.485.875	-54.336	53.431.539
Latente belastingvordering	1.917.624	-497.291	1.420.333
	31 december 2019 voor stelselwijziging	cumulatief verschil	31 december 2019 na stelselwijziging
Herwaarderingsreserve	419.892.793	8.842.259	428.735.052
Overige reserves	227.202.475	-9.339.550	217.862.925
Resultaat na belasting van het boekjaar	112.960.753	8.979.122	121.939.875
Latente belastingvordering	0	2.661.084	2.661.084
Latente belastingschuld	5.820.747	-5.820.747	0
<b>Winst- en verliesrekening:</b>	2018 voor stelselwijziging	verschil	2018 na stelselwijziging
Belastinglast	-6.331.155	-54.336	-6.385.491
	2019 voor stelselwijziging	verschil	2019 na stelselwijziging
Belastinglast	-13.074.756	8.979.122	-4.095.634

**Invloed stelselwijziging op volgend boekjaar**

De wijzigingen in de waarderingsgrondslag zoals hiervoor genoemd heeft ook invloed voor de komende boekjaren. Om het effect op de belastinglast van de stelselwijziging voor het boekjaar 2020 aan te geven zijn twee scenario's uitgewerkt. Een scenario waarbij de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie per ultimo 2020 met 5% stijgt ten opzichte van de marktwaarde per ultimo 2019 en een scenario waarbij de marktwaarde per ultimo 2020 met 5% daalt ten opzichte van de marktwaarde per ultimo 2019. Ten behoeve van een betere vergelijking wordt aangenomen dat de fiscale boekwaarde per ultimo 2020 gelijk is aan de fiscale boekwaarde per ultimo 2019.

**effect op de belastinglast in de Winst- en verliesrekening 2020**

	met stelselwijziging	zonder stelselwijziging
De marktwaarde in 2020 stijgt met 5% t.o.v. 2019	0	-10.161.915
De marktwaarde in 2020 daalt met 5% t.o.v. 2019	0	10.161.915

**Oordelen en schattingen**

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Woonwenz zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het sociaal als het commercieel vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

## Overige verbindingen

Woonwenz heeft de volgende verbindingen met duurzame financiële en/of bestuurlijke banden door middel van respectievelijk het verstrekken van leningen en/of het hebben van zeggenschap op grond van contractuele bepalingen.

Woonwenz maakt deel uit van de volgende verenigingen van eigenaars:

- Vereniging van eigenaars appartementen Herman Gorterstraat 1 tot en met 35 (oneven nummers) te Venlo;
- Vereniging van eigenaars appartementen Herman Gorterstraat 37 tot en met 59 (oneven nummers) te Venlo;
- Vereniging van eigenaars appartementen Herman Gorterstraat 61 tot en met 83 (oneven nummers) te Venlo;
- Vereniging van eigenaars gebouw Appelbesstraat 2 tot en met 56 (even nummers) te Venlo;
- Vereniging van eigenaars gebouw Tegelseweg 138 tot en met 166 (even nummers), 160A tot en met 166A (even nummers) en nummer 162B te Venlo;
- Vereniging van eigenaars gebouw Regentessestraat/Antoniussstraat te Venlo;
- Vereniging van eigenaars ('slapend') appartementengebouw Laurentiusstraat 8 tot en met 56 (even nummers) te Venlo-Blerick;
- Vereniging van eigenaars ('slapend') appartementencomplex Pepijn te Venlo-Blerick;
- Vereniging van eigenaars ('slapend') gebouw Gelreplein/Veldenseweg te Venlo;
- Vereniging van eigenaars ('slapend') 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 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;
- Vereniging van eigenaars Blok 't Schriksel, gelegen te Venlo;
- Vereniging van eigenaars 't Bolveld, gelegen te Belfeld;
- Vereniging van eigenaars Mulden, gelegen te Belfeld;
- Vereniging van eigenaars Tuiles du Nord, gelegen te Belfeld.

Op grond van art. 2:406, lid 1 BW rust op het groepshoofd, Woonwenz een consolidatieplicht. Aangezien de gezamenlijke betekenis van de verenigingen van eigenaars in financiële zin verwaarloosbaar is op het inzicht dat de jaarrekening dient te geven in het vermogen en resultaat, maakt Woonwenz gebruik van de consolidatievrijstelling op grond van art. 2:407, lid 1 sub a BW.

## Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- Een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen en;
- Het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

## Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan. Alle aan- en verkopen volgens standaard marktconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop Woonwenz de bindende overeenkomst aangaat. Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Voor de waardering en verwerking van afgeleide instrumenten wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Derivat en hedge accounting.

## V Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

### Vastgoedbeleggingen

#### (DAEB en niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

##### Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het sociaal vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

Het commercieel vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed), het overige commercieel vastgoed en het potentieel te liberaliseren DAEB vastgoed.

##### Complexindeling

Het sociaal vastgoed en het commercieel vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode.

Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

##### Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het sociaal vastgoed in exploitatie en het commercieel vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

##### Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde.

Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarden marktwaarde").

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- Woongelegenheden
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG)
- Parkeergelegenheden
- Intramuraal zorgvastgoed

Woonwenz hanteert de basis versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden, MOG, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed. Dit betreft een modelmatige waardering, waarbij inherent aan het gebruik van de basis versie, sprake is van het risico dat deze waardering in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de waardering op basis van de full versie van het handboek (waarbij vrijheidsgraden mogen worden aangepast en een taxateur betrokken is).

Voor BOG en enkele MOG en intramuraal zorgvastgoed eenheden hanteert Woonwenz verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden.

De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingsmethodes. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van 15 jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploteerscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst- en verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of – vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als “niet-gerealiseerde waardeveranderingen”. Deze waardevermindering of vermeerdering bestaat uit aanpassingen in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie. Tevens is bij toepassing van de basis versie sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering, waardoor er tevens een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

#### **Uitgaven na eerste verwerking**

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het sociaal en commercieel vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of – vermeerdering en in het resultaat verantwoord als “niet-gerealiseerde waardeveranderingen”.

#### **Groot onderhoud**

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt. Met inachtnaam van de overgangmaatregel van RJ Uiting 2019-18 alinea 645.505 is deze grondslag ook in boekjaar 2019 toegepast.

#### **Herwaarderingsreserve**

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst- en verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

#### **Afschrijvingen**

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

#### **Buitengebruikstelling als gevolg van sloop**

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2019 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht. Indien sprake is van een herontwikkeling op dezelfde lokatie, worden de sloopkosten geactiveerd onder de desbetreffende grondexploitatie.

#### **Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

Woonwenz heeft in het verleden woningen verkocht onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde heeft verkregen. Woonwenz heeft de acties om woningen te verkopen onder voorwaarden beëindigd waarbij lopende contractuele afspraken worden gerespecteerd. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst-enverliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet. Deze winsten of verliezen worden opgenomen onder de post ‘Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden’.

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

##### **Vastgoed**

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten. De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

Indien gereede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post “overige waardeveranderingen”.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post “overige waardeveranderingen”.

### Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huurprojecten. De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post "overige waardeveranderingen".

### Herclassificatie van vastgoed

Herclassificatie geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- a. daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed die niet meer in exploitatie zijn, waarbij als verkrijgingsprijs van de onroerende zaak ten behoeve van opvolgende waardering, de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik wordt genomen.
- b. verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting, waarbij een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.
- c. terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop:
  - bij terugkoop ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie. De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de marktwaarde op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.
  - Bij terugkoop ten behoeve van verkoop, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar voorraden. De terugkoopwaarde geldt als de waardering voor de onroerende zaken op het moment van wijziging van het gebruik.

### Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vermeldt de toegelaten instelling volkshuisvesting de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de toegelaten instelling en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Woonwenz. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige wooneenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmeringen en prestatieafspraken met gemeenten. Woonwenz hanteert in haar beleid een streefhuur van:
  - Voor eensgezinswoningen 75% van de maximaal redelijke huur;
  - Voor meergezinswoningen zonder lift 78% van de maximaal redelijke huur;
  - Voor meergezinswoningen met lift 85% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst- en verliesrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Hiermee wijkt de gehanteerde definitie voor de beleidswaarde wel af van de gehanteerde onderhoudsdefinitie in de winst- en verliesrekening 2019.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

In tegenstelling tot marktwaarderingen is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor woongelegenheden. In dergelijke gevallen is de beleidswaarde niet gecorrigeerd naar een nihilwaardering. De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Woonwenz heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Streefhuur in percentage van de maximaal redelijke huur	79%	79%
Norm onderhoud	864	720
Norm beheerslasten	1.908	1.786

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

Woonwenz heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

## Materiële vaste activa

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

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Er zijn geen rentekosten in de, tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerde, materiële vaste activa opgenomen.

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord. Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of op nihil gewaardeerd wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

Voor de op 1 januari 2019 aanwezige activa is de overgangsbepaling van RJ 212.806 toegepast, hetgeen betekent dat de kosten van groot onderhoud in de boekwaarde van het actief worden opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van dan vervangen bestanddelen wordt dan als desinvestering aangemerkt en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Voor materiële vaste activa verworven na 1 januari 2019 worden belangrijke bestanddelen (inclusief groot onderhoud) met een verschillende gebruiksduur van elkaar onderscheiden en worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven. Alle overige onderhoudskosten, niet zijnde groot onderhoud, worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

## Financiële vaste activa

### Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

### Vorderingen

Verstekte vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Baten en lasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de vorderingen aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaan, alsmede via het amortisatieproces.

## Vorraden

### Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft eventuele opgeleverde nieuwbouwwoningen en grondposities bestemd voor verkoop. De waardering van de opgeleverde nieuwbouwwoningen is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop. Hieronder is verder begrepen het commercieel vastgoed in exploitatie, geherclassificeerd als vastgoed bestemd voor verkoop. Bij eerste verwerking (i.c. moment van herclassificatie) en na eerste verwerking is de waardering tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen als gevolg van de lagere reële waarde (i.c. geschatte marktwaarde).

### Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Dit betreft vastgoed in aanbouw voor verkoop dat nog niet verkocht is (onderhanden werk). De waardering is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is gebaseerd op de verwachte verkoopprijs onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Onder de post voorraden zijn verder grondposities zonder concrete bouwbestemming opgenomen, waarvan besloten is tot afstoting. De waardering is tegen verkrijgingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde.

### Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

## Plottende vorderingen

De verstrekte leningen en overige vorderingen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus benodigde voorziening voor oninbaarheid.

## Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen en wissels en cheques. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite – zij het eventueel met opoffering van rentebaten - ter onmiddellijke beschikking staan. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

## Bijzondere waardevermindering van financiële activa

Woonwenz beoordeelt op elke balansdatum of een financieel actief of een groep van financiële activa bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Voor alle categorieën financiële activa die tegen (geamortiseerde) kostprijs worden gewaardeerd, wordt bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen, de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardevermindering bepaald en in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Bij financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van het verlies bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument. Een voorheen opgenomen waarderingsverlies wordt teruggenomen, indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking, tot maximaal het bedrag dat benodigd is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs ten tijde van de terugname als geen sprake zou zijn geweest van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies dient in de winst-en-verliesrekening te worden verwerkt. De boekwaarde van de vorderingen wordt verlaagd met gebruikmaking van een voorziening wegens oninbaarheid.

## Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. Rente en baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

## Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen nominale waarde. Indien het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

### **Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings**

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructurerings. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post "overige waardeveranderingen".

## **Belastingen**

### **Acute belastingen**

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten. De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

### **Latente belastingen**

Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen. De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de stichting, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Bij waardering tegen contante waarde vindt de contantmaking plaats tegen de nettorente. De nettorente is de voor de rechtspersoon geldende rente voor langlopende leningen onder aftrek van belasting op basis van het toepasselijk belastingtarief (RJ 272.405).

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien de stichting een afdwingbaar recht heeft om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

### **Langlopende schulden**

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten. De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

### **Kortlopende schulden**

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

Financiële verplichtingen behoren tot de handelsportefeuille, indien deze zijn verworven of aangegaan met het doel deze verplichtingen op korte termijn te verkopen. Deze categorie wordt na de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde zonder aftrek van eventuele transactiekosten bij vervreemding. Baten of lasten die voortvloeien uit veranderingen in de reële waarde worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

De overige kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst- en verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

### **Geamortiseerde kostprijs**

De geamortiseerde kostprijs is het bedrag waarvoor een financieel actief of financiële verplichting bij de eerste verwerking in de balans wordt opgenomen, verminderd met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd of verminderd met de via de effectieve-rentemethode bepaalde cumulatieve amortisatie van het verschil tussen dat eerste bedrag en het aflossingsbedrag en verminderd met eventuele afboekingen (direct, dan wel door het vormen van een voorziening) wegens bijzondere waardeverminderingen of oninbaarheid.

### Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de verslagdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten. Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

- Het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;
- Het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- Analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingmodellen.

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten wordt verschaft in de toelichting op de financiële instrumenten.

### Derivaten en hedge accounting

Woonwenz maakt gebruik van afgeleide financiële instrumenten zoals renteswaps ter afdekking van de gelopen risico's betreffende de renteschommelingen.

#### In een contract besloten ('embedded') derivaten

Woonwenz scheidt een in een contract besloten derivaat (embedded derivative) af van het basiscontract, indien aan onderstaande voorwaarden is voldaan:

- 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 de reële waardeveranderingen in het resultaat.

Voor zover het afgescheiden derivaat niet kan worden aangewezen als onderdeel van een hedgerelatie en hedge-accounting kan worden toegepast wordt het afgescheiden derivaat geclassificeerd als "overige derivaten".

In bepaalde huurcontracten is een huurprijsindexatieformule met referentie aan prijsindexcijfers opgenomen; geconcludeerd is dat geen sprake is van een af te scheiden derivaat.

In enkele leningovereenkomsten zijn bepalingen opgenomen waarbij de leningverstrekker het recht heeft om op een tijdstip in de toekomst de rentevoet vast te stellen op een vast rentepercentage of de op dat moment geldende marktrente. Geconcludeerd is dat dit recht kwalificeert als een embedded derivaat (geschreven optie) met eigen kenmerken die niet voldoende aansluiten op de kenmerken van de leningovereenkomst en afgescheiden moet worden. Dit betekent tevens dat het derivaat niet kwalificeert voor een hedge relatie respectievelijk hedge-accounting; het derivaat wordt verwerkt als "overige derivaten". Per balansdatum bezit Woonwenz géén leningovereenkomsten met daarin nog niet geëxpireerde embedded derivaten.

#### Overige derivaten

Overige derivaten zijn derivaten welke niet kwalificeren voor een hedgerelatie respectievelijk –accounting. Omdat de onderliggende waarde geen beursgenoteerd aandeel is wordt het derivaat gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde.

Van opgenomen leningen afgescheiden embedded derivaten worden op moment van eerste verwerking van de lening de reële waarde van het embedded derivaat bepaald; de initieel bepaalde reële waarde is de kostprijs voor de door de stichting toegepaste waardering van embedded derivaten tegen kostprijs of lagere marktwaarde.

De initiële waardering van de lening (zonder het embedded derivaat) wordt bepaald als het verschil tussen de reële waarde van het gehele contract en de initiële reële waarde van het embedded derivaat; het verschil tussen het nominaal af te lossen leningbedrag en de reële waarde van de lening wordt door middel van de effectieve rente geamortiseerd over de looptijd van de lening;

Op elke balansdatum wordt de reële waarde van het embedded derivaat opnieuw bepaald. Is sprake van een waardedaling (in de zin van een toegenomen negatieve waarde) dan wordt het waardeverschil ten laste van het resultaat verwerkt; een afname van de waardedaling op een later tijdstip wordt in dat betreffende boekjaar teruggenomen tot het bedrag van de kostprijs van het embedded derivaat. De initieel negatieve waarde van het derivaat wordt lineair geamortiseerd over de looptijd van het derivaat.

### Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en passiva

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

## VI Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening

### Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de stichting en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

De winst-en-verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling.

### Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van Woonwenz, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

### Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

### Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord.

Kostenverdeelstaat: De indirecte lonen en salarissen (inclusief sociale lasten en pensioenlasten) en de indirecte beheerkosten worden verdeeld over de navolgende activiteiten; Verhuur, onderhoud, overige organisatiekosten en nieuwbouw.

### Personeel

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers respectievelijk de belastingautoriteit. Woonwenz neemt een verplichting op als de stichting zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie neemt de stichting de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievoorziening.

### Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie 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 worden aan de verschillende activiteiten toegerekend.

### Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

Onder deze post 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. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

### Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren. Woonwenz verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

**Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

De post "netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille" betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is. Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (eventuele koopwoningen voor derden en grondposities) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

**Woningen verkocht onder voorwaarden**

Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar de post Vastgoed verkocht onder voorwaarden in de grondslagen van balanswaardering.

**Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed verkocht onder voorwaarden, vastgoed in ontwikkeling, en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

**Netto resultaat overige activiteiten**

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van een Warmte- en Koudopslaginstallatie (WKO), beheer voor derden en VvE-beheer, opbrengsten van administratiekosten, als ook opbrengsten zendmasten toegerekend. Tevens zijn hieronder opgenomen de opbrengsten en doorbelaste kosten van nieuwbouw, zijnde de directe en indirecte loonkosten en de indirecte beheerkosten.

**Overige organisatiekosten**

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van governance en bestuur, treasury, jaarverslaggeving en control en personeel en organisatie.

**Leefbaarheid**

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera. De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

**Rentebaten en rentelasten**

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk. Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperiodes naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperiodes toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

**Belastingen**

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst- en verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en –schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost. De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

## VII GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. De op korte termijn zeer liquide beleggingen zijn beleggingen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en vennootschapsbelasting zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

## VIII TOELICHTING OP DE BALANS

### 1. Vastgoedbeleggingen

	<b>2019</b> (x € 1.000)	<b>2018</b> (x € 1.000)
1. DAEB vastgoed in exploitatie	803.082	690.869
2. niet-DAEB vastgoed in exploitatie	133.500	125.507
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	137	362
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.319	5.673
	<u>939.038</u>	<u>822.411</u>

	1. DAEB vastgoed in exploitatie		2. niet-DAEB vastgoed in exploitatie *	
	<b>2019</b> (x € 1.000)	<b>2018</b> (x € 1.000)	<b>2019</b> (x € 1.000)	<b>2018</b> (x € 1.000)
Boekwaarde 1 januari	690.869	622.265	125.507	120.845
Mutaties:				
Opleveringen vanuit vastgoed in ontwikkeling	7.799	16.717	0	324
Latere uitgaven	8.621	6.021	203	254
Desinvesteringen	-4.987	-933	-1.309	-352
Herclassificatie	-206	0	206	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	100.986	46.799	8.893	4.436
Totaal van de mutaties	<u>112.213</u>	<u>68.604</u>	<u>7.993</u>	<u>4.662</u>
Boekwaarde 31 december	<u><b>803.082</b></u>	<u><b>690.869</b></u>	<u><b>133.500</b></u>	<u><b>125.507</b></u>
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	<u>406.030</u>	<u>314.348</u>	<u>22.705</u>	<u>20.217</u>

	3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden *		4. Vastgoed in ontw. bestemd voor de eigen exploitatie	
	<b>2019</b> (x € 1.000)	<b>2018</b> (x € 1.000)	<b>2019</b> (x € 1.000)	<b>2018</b> (x € 1.000)
Boekwaarde 1 januari	362	362	5.673	6.998
Mutaties:				
Opleveringen	0	0	-7.799	-17.041
Investeringen	0	0	8.199	20.089
Desinvesteringen	-185	0	-237	0
Onrendabele toppen onttrokken uit voorziening	0	0	-3.517	-4.373
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-40	0	0	0
	<u>-225</u>	<u>0</u>	<u>-3.354</u>	<u>-1.325</u>
Boekwaarde 31 december	<u><b>137</b></u>	<u><b>362</b></u>	<u><b>2.319</b></u>	<u><b>5.673</b></u>

\* In verband met vergelijkingsdoeleinden zijn de cijfers van 2018 aangepast.

## 1.1 DAEB vastgoed in exploitatie en 1.2 niet-DAEB vastgoed in exploitatie

De onderverdeling van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

	2019	2018	waarderings-variant
Eengezinswoningen	3.906	3.872	basis variant
Meergezinswoningen	4.206	4.323	basis variant
Studenteneenheden	128	128	basis variant
Niet reguliere woningen	10	9	basis variant
Zorgvastgoed (intramuraal)	57	15	basis variant
Maatschappelijk onroerend goed	19	21	basis variant
Parkeren	1.376	1.380	basis variant
Zorgvastgoed (intramuraal)	20	0	full variant
Maatschappelijk onroerend goed	4	4	full variant
Bedrijfsmatig onroerend goed	90	96	full variant
Exoten(rafelranden)	506	506	WOZ-waarde
<b>Totaal</b>	<b>10.322</b>	<b>10.354</b>	

Voor het bepalen van de marktwaarde is gebruik gemaakt van het handboek modelmatig waarderen (basis variant), m.u.v. het BOG en ontmoetingsruimten (niet-DAEB). Hiervoor is de full variant toegepast.

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en of schattingen (full variant). Het handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan. De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingsstelsel.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters:

Parameters woongelegenheden:	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%
Looninflatie	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	4,80%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud afhankelijk van het type woongelegenheid in diverse klasse conform handboek				
Instandhoudingsonderhoud afhankelijk van het bouwjaar in diverse klasse conform handboek				
Instandhoudingsonderhoud afhankelijk van de oppervlakte in diverse klasse conform handboek				

Instandhoudingsonderhoud EGW doorexplotatiescenario tussen € 1.206 en € 1.658.

Instandhoudingsonderhoud MGW doorexplotatiescenario tussen € 1.023 en € 1.622.

Instandhoudingsonderhoud zelfstandige studenteneenheden doorexplotatiescenario tussen € 1.071 en € 1.688.

Instandhoudingsonderhoud onzelfstandige studenteneenheden doorexplotatiescenario € 340 en € 1.215.

Instandhoudingsonderhoud EGW uitpondscenario tussen € 550 en € 591.

Instandhoudingsonderhoud MGW uitpondscenario tussen € 370 en € 653.

Instandhoudingsonderhoud zelfstandige studenteneenheden uitpondscenario tussen € 474 en € 678.

Instandhoudingsonderhoud onzelfstandige studenteneenheden uitpondscenario € 362 en € 733.

Beheerkosten per vhe - EGW	€	447	€	447	€	447	€	447
Beheerkosten per vhe - MGW	€	439	€	439	€	439	€	439
Beheerkosten per vhe – Studenteneenheid	€	413	€	413	€	413	€	413
Gemeentelijke OZB gemeente Venlo (% van de WOZ)		0,20%		0,20%		0,20%		0,20%
Gemeentelijke OZB gemeente Horst aan de Maas (% van de WOZ)		0,15%		0,15%		0,15%		0,15%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)		0,09%		0,09%		0,09%		0,09%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)		0,56%		0,56%		0,56%		0,54%

Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	1,00%	1,20%	1,30%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexpluiten (gemiddeld)	50,57%	50,57%	50,57%	50,57%
Mutatiekans bij uitpanden (gemiddeld)	8,55%	8,55%	8,55%	8,55%
Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%
Disconteringsvoet zelfstandige eenheden (gemiddeld)	7,54%	7,54%	7,54%	7,54%
Disconteringsvoet onzelfstandige eenheden (gemiddeld)	6,94%	6,94%	6,94%	6,94%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 531 per te splitsen eenheid.

Parameters zorgvastgoed, maatschappelijk en bedrijfsmatig onroerend goed:	2020	2021	2022	2023 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> BVO ZOG	€ 9,00	€ 9,00	€ 9,00	€ 9,00
Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> BVO MOG	€ 6,80	€ 6,80	€ 6,80	€ 6,80
Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> BVO BOG	€ 5,60	€ 5,60	€ 5,60	€ 5,60
Mutatieonderhoud per m <sup>2</sup> BVO ZOG	€ 11,40	€ 11,40	€ 11,40	€ 11,40
Mutatieonderhoud per m <sup>2</sup> BVO MOG	€ 11,40	€ 11,40	€ 11,40	€ 11,40
Mutatieonderhoud per m <sup>2</sup> BVO BOG	€ 9,40	€ 9,40	€ 9,40	€ 9,40
Beheerkosten % van de markthuur - ZOG	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Gemeentelijke OZB gemeente Venlo (% van de WOZ)	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%
Gemeentelijke OZB gemeente Horst aan de Maas (% van de WOZ)	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet ZOG (gemiddeld)	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%
Disconteringsvoet MOG (gemiddeld)	8,52%	8,52%	8,52%	8,52%
Disconteringsvoet BOG (gemiddeld)	8,71%	8,71%	8,71%	8,71%

Parameters parkeerplaatsen:	2019	2020	2021	2022 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	€ 52	€ 52	€ 52	€ 52
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	€ 173	€ 173	€ 173	€ 173
Beheerkosten – parkeerplaats	€ 27	€ 26	€ 26	€ 26
Beheerkosten – garagebox	€ 38	€ 37	€ 37	€ 37
Gemeentelijke OZB gemeente Venlo (% van de WOZ)	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%
Disconteringsvoet (gemiddeld)	6,58%	6,58%	6,58%	6,58%

#### Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt het BOG, een deel van het intramuraal vastgoed en een deel van het maatschappelijk vastgoed in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. De onroerende zaken in exploitatie wordt minimaal eens per drie jaar opnieuw getaxeerd en jaarlijks voorzien van een markttechnische update. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Woonwenz en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

#### Toepassing vrijheidsgraden

Woonwenz heeft voor een gedeelte van haar vastgoedbezit (BOG en deels voor maatschappelijk en zorg onroerendgoed) verplicht de full versie van het Handboek toegepast. De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van toepassing op meerdere complexen, derhalve worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op portefeuilleniveau toegelicht. Indien en voor zover op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeuilleniveau, dan wordt dit separaat toegelicht. Tenslotte wordt hier opgemerkt dat bij de gehanteerde vrijheidsgraden zoveel als mogelijk aansluiting is gezocht bij het document 'Best Practices vrijheidsgraden behorende bij het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', dat tot stand is gekomen op basis van een samenwerking tussen diverse gespecialiseerde partijen. De hierna genoemde vrijheidsgraden hebben betrekking op de mate van afwijking t.o.v. de basis variant.

#### Schematische vrijheid:

Deze vrijheidsgraad is bij één object toegepast. Bij dit object is sprake van een huursituatie op grond waarvan Woonwenz aan het einde van de looptijd van het huurcontract een bepaalde vergoeding aan de huidige huurder van het pand dient te betalen en voorts waarbij gedurende de huurperiode door huurder een vergoeding aan Woonwenz wordt betaald ter dekking van de door Woonwenz te betalen exploitatiekosten. Deze kasstromen zijn onder de posten 'Overige opbrengsten' en 'Overige kosten' opgenomen in het Ortec TMS-rekenmodel.

Markthuur(stijging):

Deze vrijheidsgraad is toegepast. De taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd uit de NVM-database.

Exit yield:

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis het model van taxateur (waarbij ondermeer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd) beter passend en tot meer marktconforme waarderingsuitkomsten leidend. Voorts is taxateur van mening dat de inschatting van het rendement per heden in hoge mate afhankelijk is van de restantduur van het huurcontract. Het netto aanvangsrendement (NAR) wordt hier dan ook ingeschat alsof er sprake is van een contract van 5+5 jaar. Achterliggende gedachte is dat een object in principe alleen zal worden verkocht in een dergelijke situatie. Deze inschatting is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.

Leegwaarde(stijging):

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Disconteringsvoet:

Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. De taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. De inschatting van de disconteringsvoet door taxateur is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.

Mutatie- en verkoopkans:

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Onderhoud:

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Technische splitsingskosten:

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Bijzondere omstandigheden:

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Erfpacht:

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Exploitatiescenario's:

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Schattingen:

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van het commercieel vastgoed zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening. Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde, is ten aanzien van de totale portefeuille gewaardeerd volgens de DCF-methode, de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:

Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde <sup>1</sup>	
			(x € 1.000)	in % reële waarde
Reguliere huurstijging boven prijsinflatie 2020	1,00%	-1,00%	-4.990	-0,53%
Mutatiegraad	8,09%	-4,05%	-94.424	-10,08%
Risicovrije rentevoet	0,26%	0,74%	-63.157	-6,74%
Instandhoudingsonderhoud per VHE doorexploiteren en uitponden	€ 1.425 en € 577	€ 200	-24.832	-2,65%
Leegwaardestijging 2020	4,80%	-1,00%	-3.846	-0,41%

<sup>1</sup> Het effect op de reële waarde is berekend per afzonderlijke afwijking (overige parameters blijven gelijk).

**WOZ waarde**

De totale WOZ waarde van het bezit van Woonwenz conform aanslagjaar 2020, met waardepeildatum 1 januari 2019, bedraagt € 1.193.000.000. De totale waarde op peildatum 1 januari 2018 was € 1.116.000.000.

## Beleidswaarde

### Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In 2018 alsmede recent in 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woonwenz en beoogt inzicht te geven in de verdiencapaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Woonwenz. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Indien full versie, wordt uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.

2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Woonwenz hanteert in haar beleid de volgende streefhuren in % van de maximaal redelijke huur:

- a) Eensgezinswoningen en senioren woningen streefhuur is 75% van de maximaal redelijke huur.
- b) Meergezinswoningen zonder lift streefhuur is 78% van de maximaal redelijke huur.
- c) Meergezinswoningen met lift streefhuur is 85% van de maximaal redelijke huur.

3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Woonwenz hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:

- a) Eensgezinswoningen (EGW) norm in beleidswaarde gemiddeld € 1.834.
- b) Meergezinswoningen (MGW) norm in beleidswaarde gemiddeld € 2.020.
- c) Studenteneenheden norm in beleidswaarde gemiddeld € 611.

4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Woonwenz hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:

- a) Eensgezinswoningen (EGW) norm in beleidswaarde gemiddeld € 822.
- b) Meergezinswoningen (MGW) norm in beleidswaarde gemiddeld € 903.
- c) Studenteneenheden norm in beleidswaarde gemiddeld € 816.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitsluitpunten overeenkomen met de eigen beleidsuitsluitpunten.

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151. Woonwenz heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Toelichting bij activa in exploitatie: sensitiviteitsanalyse

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunt voor	2019	2018
Disconteringsvoet	7,15%	7,33%
Opslag reguliere huurverhoging 2020	geen opslag	geen opslag
Streefhuur per maand per woning	€ 591,21	€ 587,48
Lasten onderhoud en beheer per jaar per woning	€ 2.771,00	€ 2.914,01

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde (x € 1.000)	Effect op de beleidswaarde (in % van de beleidswaarde)
Opslag reguliere huurverhoging 2020	1% hoger	€ 4.553	0,90%
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 26.765	5,26%
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ -18.625	-3,66%

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. In 2019 heeft een nadere aanscherping van het begrip onderhoud/verbetering en beheerslasten plaatsgevonden.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

	2019 (x € 1.000)	2018 (x € 1.000)
Eengezinswoningen (EGW)	258.152	252.425
Meergezinswoningen (MGW)	208.100	207.661
Studenteneenheden (STUD)	2.574	444
Bedrijfsmatig onroerendgoed	15.286	16.270
Maatschappelijk onroerend goed	4.577	8.371
Zorgvastgoed (intramuraal)	12.714	6.182
Parkeergelegenheden	7.108	8.717
<b>Totaal beleidswaarde</b>	<b>508.511</b>	<b>500.070</b>
Marktwaarde in verhuurde staat van DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	936.582	816.738
Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)	428.071	316.668

De beleidswaarde 2019 is EUR 8.440.756 gestegen ten opzichte van 2018. Voor een bedrag van EUR 12.335.389 wordt dit veroorzaakt door gewijzigde definities voor onderhoud en beheer.

**Uitgangspunten beleidswaarde**

De beleidswaarde is een afgeleide waarde van de marktwaarde. Vertrekpunt voor de beleidswaarde is de huidige marktwaarde. Om te komen tot de beleidswaarde, is de DCF berekening van de marktwaarde voor woongelegenheden aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Dit betreft geen marktconforme maar maatschappelijke beleidskasstromen voor huur, onderhoud en beheer, en alleen doorexploiteren van het bezit in plaats van de hoogste van uitponden en doorexploiteren. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijk bestemming' en geeft duiding aan de waarde (en in de jaarrekening vermogen) dat niet wordt gerealiseerd gegeven het maatschappelijke beleid.

Stap	2019		2018	
	Effect op marktwaarde (x € 1.000)	in % reële waarde	Effect op marktwaarde (x € 1.000)	in % reële waarde
Stap 0: marktwaarde in verhuurde staat	936.582	100,00%	816.738	100,00%
Stap 1: beschikbaarheid	-130.651	-13,95%	-206.644	-25,30%
Stap 2: betaalbaarheid	-190.735	-20,37%	-4.833	-0,59%
Stap 3: kwaliteit	-90.791	-9,69%	-96.294	-11,79%
Stap 4: beheer	-15.893	-1,70%	-8.897	-1,09%
<b>Beleidswaarde</b>	<b>508.512</b>	<b>54,29%</b>	<b>500.070</b>	<b>61,23%</b>

**Eigen vermogen**

Per 31 december 2019 is in totaal € 428 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2018: € 330 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 428 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonwenz. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale(DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

**Verstrekte zekerheden**

Zonder toestemming van het WSW is het Woonwenz niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van Woonwenz betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft Woonwenz een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de balans vermeld onder de "niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa".

**1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

Ultimo 2019 heeft Woonwenz 1 woning verkocht onder voorwaarden (ultimo 2018 2 woningen). Indien deze woningen aan Woonwenz te koop worden aangeboden, heeft zij hiertoe een terugkoopplicht tot maximaal de koopprijs die voor de betreffende woning is betaald. De terugkoopplicht met betrekking tot deze woningen staat op de balans verantwoord onder het lang vreemd vermogen 'verplichting onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'.

**1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie****Grondposities**

In deze post zijn strategische grondaankopen ad € 451.000 (2018: € 493.000) begrepen, met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten en waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling. Het zijn voornamelijk materiële vaste activa, nog niet dienstbaar aan de bedrijfsuitoefening. Zodra de grondposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt herrubricering plaats naar de betreffende actiefposten.

## 2. Materiële vaste activa

### 2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

	2019 (x € 1.000)	2018 (x € 1.000)
Stand 1 januari:		
Aanschafwaarde	10.658	10.264
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-6.435	-5.530
Boekwaarde 1 januari	<u>4.223</u>	<u>4.734</u>
Mutaties:		
Investeringen	421	444
Desinvesteringen	0	-50
Afschrijvingen	-971	-955
Totaal van de mutaties	<u>-550</u>	<u>-561</u>
Stand 31 december:		
Aanschafwaarde	11.079	10.658
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-7.406	-6.435
Boekwaarde 31 december	<u>3.673</u>	<u>4.223</u>

#### Afschrijvingen

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde en gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

- Automatisering: 5 jaar
- Bedrijfsauto's: 5 jaar
- Inventaris kantoor: 5 jaar
- Kantoorgebouw: 25 jaar
- Grond kantoorgebouw: geen afschrijving
- Verwarmingsinstallatie kantoorgebouw: 15 jaar

Het kantoorgebouw wordt als geheel en niet naar componenten afgeschreven aangezien de invloed van het verschil in afschrijving op het resultaat en vermogen verwaarloosbaar is.

## 3. Financiële vaste activa

### 3.1 Latente belastingvordering(en)

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder is sprake van mogelijke fiscaal compensabele verliezen. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht.

#### Vastgoed in ontwikkeling

Bij projectontwikkeling kan de fiscale waardering afwijken van de commerciële waardering vanwege voor de sector geldende fiscale waarderingsvoorschriften volgens de Vaststellingsovereenkomsten VSO 1 en 2. Voor het waarderingsverschil is in de jaarrekening een actieve latente gevormd.

#### Fiscaal verrekenbare verliezen

Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. Per ultimo 2019 zijn de fiscaal compensabele verliezen nihil.

#### Leningen o/g

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingvordering tegen de nominale waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De waardering die de fiscus toepast is de reële waarde op moment van ingang van de VSO 1. De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen.

#### Renteaftrekbeperking (ATAD)

Met ingang van 1 januari 2019 is de ATAD-richtlijn van toepassing waardoor voor de bepaling van het fiscaal belastbaar bedrag de renteaftrek beperkt is. De aftrekbeperking ziet toe op het meerdere van 30% van de fiscale EBITDA met een ondergrens van € 1 miljoen (ATAD-norm). Indien in toekomstige jaren de rente daalt onder de hiervoor genoemde ATAD-norm is de eerder niet in aftrek genomen rente alsnog aftrekbaar. Hierdoor ontstaat een tijdelijk verschil. Voor het saldo niet aftrekbare rente ultimo 2019 is ingeschat of deze redelijkerwijs binnen 5 jaar wordt verrekend. Voor dat deel van de rente wat verrekend wordt is een actieve belastinglatentie gevormd.

### Fiscaal afschrijvingspotentieel

In de jaarrekening is voor het fiscaal afschrijvingspotentieel een latente belastingvordering tegen de nominale waarde verantwoord. Het afschrijvingspotentieel betreft de voor de komende vijf jaar (beleidsperiode) berekende fiscale afschrijvingen op het vastgoed.

### Vastgoed in exploitatie

Hierbij is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. Voor het bepalen van de waardering van deze tijdelijke verschillen wordt rekening gehouden met tijdelijke verschillen voor zover beschikbare toekomstige winst waarschijnlijk is. Dit vindt zijn uiting in het waarden van tijdelijke verschillen op woonegelegenheden die worden verkocht of gesloopt.

Het beleid van Woonwenz is o.a. gericht op het instant houden van minimaal de huidige omvang van het woningbezit. Het slopen van woningen bij einde levensduur gaat gepaard met het realiseren van vervangende nieuwbouw (al dan niet op dezelfde locatie). Het is derhalve zeer waarschijnlijk dat er géén fiscale afwikkeling gedurende de levensduur plaats zal gaan vinden. Bij verkoop van woningen wordt gebruik gemaakt van de fiscale faciliteit van de Herinvesteringsreserve (HIR). Ook hier is het zeer waarschijnlijk dat er géén fiscale afwikkeling gedurende de levensduur plaats zal gaan vinden. Derhalve zijn er geen (actieve) latenties opgenomen voor het vastgoed in exploitatie.

De latente belastingvorderingen opgenomen in de balans en de hiermee samenhangende latente belastinglasten/-baten in de winst- en verliesrekening zijn als volgt te specificeren:

	Balans		Winst- en verliesrekening	
	2019 (x € 1.000)	2018 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)	2018 (x € 1.000)
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van materiële vaste activa in ontwikkeling *	152	132	20	-1.292
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van vastgoed in exploitatie *	0	460	-460	-1.071
Verrekenbare verliezen *	0	144	-144	-341
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van leningen o/g *	646	684	-38	-137
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van fiscaal afschrijvingspotentieel	1.549	0	1.549	0
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van renteaftrekbepanking (ATAD)	314	0	314	0
	<b>2.661</b>	<b>1.420</b>	<b>1.241</b>	<b>-2.841</b>

\* In verband met een stelselwijziging zijn de vergelijkbare cijfers 2018 aangepast.

De latenties zijn gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen ultimo 2019:

	Jaarrekening (x € 1.000)	Fiscaal (x € 1.000)	Verschil (x € 1.000)	Contante waarde tegen geldende belastingtarief (x € 1.000)
Waarde van materiële vaste activa in ontwikkeling	572	1.199	627	152
Waarde van vastgoed in exploitatie	936.582	895.834	-40.748	0
Waarde van leningen o/g	0	3.721	3.721	646
Fiscaal afschrijvingspotentieel	0	7.566	7.566	1.549
Renteaftrekbepanking (ATAD)	0	1.633	1.633	314
	<b>937.154</b>	<b>909.953</b>	<b>-27.201</b>	<b>2.661</b>

Het verloop van de in de balans tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen is op totaalniveau als volgt:

	2019 (x € 1.000)	2018 (x € 1.000)
Stand 1 januari *	1.420	4.316
Mutatie in het verslagjaar *	1.241	-2.896
Stand 31 december	<b>2.661</b>	<b>1.420</b>

\* In verband met een stelselwijziging zijn de vergelijkbare cijfers 2018 aangepast.

### 3.2 Leningen u/g

Het verloop van deze post is als volgt:

	<b>2019</b> (x € 1.000)	<b>2018</b> (x € 1.000)
Stand 1 januari	72	81
Aflossingen	-38	-9
Stand 31 december	<b>34</b>	<b>72</b>

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. In 2019 heeft er een extra aflossing plaatsgevonden van € 28.000. Hierdoor is de looptijd met drie jaar verkort tot een looptijd van 12 jaar. Over de lening is een rente verschuldigd van 5%, welke voor het eerst verschuldigd was op 31 december 2010.

De aflossingsverplichting in 2020 is € 10.834, de aflossingsverplichting tussen 1 en 5 jaar is € 23.320

### 3.3 Overige vorderingen

Het verloop van deze post is als volgt:

	<b>2019</b> (x € 1.000)	<b>2018</b> (x € 1.000)
Stand 1 januari nog te ontvangen bijdragen	120	120
Ontvangen bijdragen	-55	0
Stand 31 december nog te ontvangen bijdragen	<b>65</b>	<b>120</b>

De nog te ontvangen bijdragen betreffen de nog te ontvangen bijdragen van Bouwbedrijf Jongen B.V. in het kader van ontwikkelproject Koramic, waarbij de stichting een fee ontvangt indien door de ontwikkelaar een kavel wordt verkocht.

Stand per 1 januari geactiveerde kosten	0	0
Transactiekosten nieuwe leningen	77	0
Amortisatie van transactiekosten	-2	0
Stand 31 december geactiveerde kosten	<b>75</b>	<b>0</b>

De geactiveerde kosten betreffen betaalde bemiddelingsprovisies aan tussenpersonen (makelaars) bij het aantrekken van nieuwe geldleningen. De betaalde provisie worden op basis van de effectieve-rentemethode, middels amortisatie van de transactiekosten, toegerekend aan de rentelasten.

<b>Totale stand overige vorderingen per 31 december</b>	<b>140</b>	<b>120</b>
---	------------	------------

## 4. Voorraden

### 4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

De post "Vastgoed bestemd voor verkoop" bestaat enkel en alleen uit kavels die zijn ontstaan door de realisatie van herstructureringsprojecten. Per ultimo boekjaar zijn er geen kavels voor verkoop beschikbaar. Woonwenz heeft per balansdatum enkel nog een tweetal grondposities in bezit welke nog niet zijn verkaveld. In 2019 is het besluit genomen deze twee posities te koop aan te bieden. De totale boekwaarde van deze grondposities is € 572.000 (in 2018 € 570.000).

Het verloop van deze post is als volgt:

	<b>2019</b> (x € 1.000)	<b>2018</b> (x € 1.000)
Stand 1 januari	570	855
Overboeking "materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie"	0	0
Investeringen	2	220
Desinvesteringen	0	-505
Voorziening voor verwachte verliezen	0	0
Stand 31 december	<b>572</b>	<b>570</b>

#### Toelichting met betrekking tot sociaal en commercieel vastgoed bestemd voor verkoop

Terzake van het sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie (gerubriceerd onder Materiële vaste activa en Vastgoedbeleggingen) dat op basis van een door Woonwenz opgesteld verkoopplan in de komende vijf jaar bestemd is voor verkoop, wordt hierna een toelichting gegeven op de boekwaarde en de verwachte opbrengstwaarde gesplitst naar het komend jaar en daaropvolgende vier jaar.

Verwachte verkopen	Aantal	Boekwaarde 31-12-2019 (x € 1.000)	Verwachte opbrengstwaarde (x € 1.000)
Sociaal vastgoed: woningen			
2020	12	1.291.030	1.682.010
2021 tot en met 2024	55	5.480.604	8.073.713
	<u>67</u>	<u>6.771.634</u>	<u>9.755.723</u>
Commercieel vastgoed: woningen			
2020	3	390.150	501.495
2021 tot en met 2024	5	815.481	1.052.595
	<u>8</u>	<u>1.205.631</u>	<u>1.554.090</u>

## 4.2 Overige voorraden

Het verloop van deze post is als volgt:

	2019 (x € 1.000)	2018 (x € 1.000)
Stand 1 januari	54	58
Investeringen	0	0
Onttrekkingen	0	-4
Stand 31 december	<u>54</u>	<u>54</u>

De post "overige voorraden" bestaat uit balkonschermen die zijn aangeschaft voor toekomstige onderhoudswerkzaamheden, en worden aangehouden vanwege beperke leveringsmogelijkheden.

## 5. Vorderingen

### 5.1 Huurdebiteuren

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook te vorderen servicekosten, herstelkosten en incassokosten. In de vordering op vertrokken huurders zijn tevens kosten van mutatieonderhoud voor rekening van de huurder begrepen.

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

	2019 (x € 1.000)	2018 (x € 1.000)
Huurdebiteuren	902	858
Voorziening wegens oninbaarheid	-473	-444
Boekwaarde per 31 december	<u>429</u>	<u>414</u>

Van de vorderingen op huurdebiteuren betreft € 473.000 vorderingen langer dan 91 dagen (2018 € 444.000).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2019 (x € 1.000)	2018 (x € 1.000)
Stand per 1 januari	-444	-700
Dotatie ten laste van de exploitatie	-114	-14
Afgeboekte oninbare posten	85	270
Stand per 31 december	<u>-473</u>	<u>-444</u>

### 5.2 Overheid

Het saldo overheid kan als volgt worden gespecificeerd:

	2019 (x € 1.000)	2018 (x € 1.000)
Subsidie woningaanpassingen	1	108
Overige vorderingen gemeente Venlo	6	6
STEP subsidie renovatieprojecten Casinoflat en Meidoornstraat	0	147
	<u>7</u>	<u>261</u>

### 5.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2019 (x € 1.000)	2018 (x € 1.000)
Vennootschapsbelasting	1.811	1.944
	<b>1.811</b>	<b>1.944</b>

De post vennootschapsbelasting betreft de naar verwachting te ontvangen belasting over het belastbaar bedrag van het huidig en vorig boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten.

### 5.4 Overige vorderingen

Het saldo overige vorderingen kan als volgt worden gespecificeerd:

	2019 (x € 1.000)	2018 (x € 1.000)
Nog te ontvangen uit verkochte woningen en kavels	753	0
Nog te ontvangen brandschades	13	0
Overige	52	59
	<b>818</b>	<b>59</b>

De overige vorderingen is inclusief een onverschuldigde betaling van € 1.068,-- inzake de WNT-regeling (Wet Normering Topinkomens).

### 5.5 Overlopende activa

Het saldo overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:

	2019 (x € 1.000)	2018 (x € 1.000)
Interest beleggingen	0	5
Afrekening servicekosten	77	62
Vooruitbetaalde kosten	319	149
Overige	139	143
	<b>535</b>	<b>359</b>

## 6. Liquide middelen

	2019 (x € 1.000)	2018 (x € 1.000)
Kas	4	3
Bank	6.109	8.616
	<b>6.113</b>	<b>8.619</b>

De banktegoeden/deposito's opgenomen onder de liquide middelen zijn direct opeisbaar.

## 7. Eigen vermogen

### 7.1 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	DAEB vastgoed in exploitatie (x € 1.000)	niet-DAEB vastgoed in exploitatie (x € 1.000)	Totaal (x € 1.000)
Stand per 1 januari 2019	314.349	20.217	334.566
Desinvesteringen	-3.329	-353	-3.682
Herclassificatie	-122	122	0
Mutatie herwaardering	95.132	2.719	97.851
<b>Stand per 31 december 2019</b>	<b>406.030</b>	<b>22.705</b>	<b>428.735</b>

De herwaarderingsreserve sociaal vastgoed en commercieel vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten, rekening houdende met belastingdruk.

Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.

Het effect van belastingdruk heeft betrekking op het gewaardeerde deel van de latentie op tijdelijke verschillen op het vastgoed, waarbij het verschil is bepaald tussen de latentie vóór en ná herwaardering. Het effect van de herwaardering op de belastinglatentie is onderdeel van de herwaarderingsreserve. Door Woonwenz zijn géén latenties op het vastgoed opgenomen aangezien er zeer waarschijnlijk geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur plaats zal vinden. Aangezien de belastinglatentie tegen contante waarde worden gewaardeerd, tenderen de verschillen richting nihil.

### 7.2 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves als gevolg van de stelselwijziging is als volgt:

	2019 (x € 1.000)	2018 (x € 1.000)
Stand 1 januari *	258.600	324.540
Toebedeeld resultaat vorig boekjaar	53.486	-26.264
Aanpassing toebedeeld resultaat stelselwijziging *	-55	-443
Aangepast toebedeeld resultaat vorig boekjaar	53.431	-26.707
Realisatie uit herwaarderingsreserve:		
- Desinvesteringen	3.682	573
- Mutatie herwaardering *	-97.851	-39.806
	-94.169	-39.233
Stand 31 december	<b>217.862</b>	<b>258.600</b>

\* In verband met een stelselwijziging zijn de vergelijkbare cijfers 2018 aangepast.

### 7.3 Voorstel winstbestemming

#### Bestemming van het resultaat 2019

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2019 ad € 23.940.000 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde (positief) resultaat over het boekjaar 2019 ad € 121.940.000 ten gunste van de overige reserves te brengen.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 98.000.000 bestaande uit niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie, ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

De resultaatbestemming is nog niet in de jaarrekening verwerkt met uitzondering van het niet-gerealiseerde resultaat ten gunste van de herwaarderingsreserve.

## 8. Voorzieningen

### 8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van deze voorziening is als volgt:

	DAEB vastgoed in ontwikkeling (x € 1.000)	niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling (x € 1.000)	Totaal (x € 1.000)
Stand per 1 januari 2019	10.949	96	11.045
Toevoegingen	4.213	0	4.213
Onttrekkingen	-3.479	-39	-3.518
Vrijval	-4.096	-18	-4.114
Herclassificatie	0	0	0
<b>Stand per 31 december 2019</b>	<b>7.587</b>	<b>39</b>	<b>7.626</b>

## 9. Langlopende schulden

### 9.1 Schulden/leningen kredietinstelling

Langlopende schulden met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichtingen voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden. Voor een toelichting op de renterisico's wordt verwezen naar het hoofdstuk Financiële instrumenten.

De negatieve marktwaarden van in het verleden aangeschafte embedded derivaten (geschreven swaptions) zijn op het moment van uitoefening gefixeerd en worden, op basis van de effectieve rentemethode, gedurende de resterende looptijd van de onderliggende lening geamortiseerd.

Het verloop van de schulden/leningen kredietinstellingen is als volgt:

	2019 (x € 1.000)	2018 (x € 1.000)
Stand per 1 januari schulden/leningen kredietinstellingen	167.905	182.190
Nieuwe leningen	15.000	0
Aflossingen	-17.326	-14.285
	165.579	167.905
Af: kortlopend deel van langlopende leningen	-17.266	-17.326
<b>Stand per 31 december schulden/leningen kredietinstellingen</b>	<b>148.313</b>	<b>150.579</b>
Stand per 1 januari amortisatie extendible leningen	0	-11
Amortisatie van disagio op extendible leningen	0	11
<b>Stand per 31 december amortisatie extendible leningen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Stand per 1 januari uitgeoefende embedded derivaat	4.827	3.543
Overboeking uitgeoefende embedded derivaten	0	1.641
Amortisatie van uitgeoefende derivaten	-504	-357
<b>Stand per 31 december uitgeoefende embedded derivaat</b>	<b>4.323</b>	<b>4.827</b>
<b>Totale stand langlopende leningen per 31 december</b>	<b>152.636</b>	<b>155.406</b>

De gemiddelde rentevoet van de leningen per ultimo 2019 bedraagt 3,95% (4,16% in 2018). De leningen worden voor 16,7% annuïtair afgelost en 83,3% wordt ineens afgelost aan het einde van de looptijd (fixe leningen). Van het totaal van de langlopende schulden vervalt een bedrag van € 17.266.217 in het volgend boekjaar. Van de totale langlopende schulden heeft € 109.385.117 een looptijd langer dan 5 jaar.

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2019 217.324.176 (2018 € 210.800.000) en is gebaseerd op de rentecurve per ultimo 2019.

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 € 164.486.657, plaatsgevonden door het WSW. Voor de overige leningen (€ 1.091.977) staat de gemeente Venlo borg.

## 9.2 Derivaten

De in de langlopende leningen besloten derivaten (zgn. embedded derivaten) worden afzonderlijk gewaardeerd en de eventuele negatieve boekwaarde van deze derivaten worden opgenomen als langlopende verplichting. De mutatie in de marktwaarde wordt ten laste van het resultaat gebracht. Per ultimo 2019 zijn alle embedded derivaten uitgeoefend en verantwoord onder de schulden/leningen kredietinstellingen.

Het verloop van de post derivaten is als volgt:

	<b>2019</b> (x € 1.000)	<b>2018</b> (x € 1.000)
Stand per 1 januari	0	1.641
Overboeking uitgeoefende embedded derivaten	0	-1.641
Waardemutatie	0	0
Stand per 31 december	<b>0</b>	<b>0</b>

## 9.3 Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is als volgt:

	<b>2019</b> (x € 1.000)	<b>2018</b> (x € 1.000)
Stand per 1 januari	271	271
Verkochte woningen	-185	0
Opwaarderingen	51	0
Stand per 31 december	<b>137</b>	<b>271</b>

\* In verband met vergelijkingsdoeleinden zijn de cijfers van 2018 aangepast.

## 10. Kortlopende schulden

	<b>2019</b> (x € 1.000)	<b>2018</b> (x € 1.000)
10.1 Schulden aan kredietinstellingen	17.266	17.326
10.2 Schulden aan leveranciers	3.834	2.991
10.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.665	1.736
10.4 Overige schulden *	614	663
10.5 Overlopende passiva	3.570	4.491
	<b>9.683</b>	<b>9.881</b>

\* In verband met vergelijkingsdoeleinden zijn de cijfers van 2018 aangepast.

### 10.1 Schulden aan kredietinstellingen

	<b>2019</b> (x € 1.000)	<b>2018</b> (x € 1.000)
Aflossingsverplichtingen komend boekjaar op langlopende leningen	<b>17.266</b>	<b>17.326</b>

### 10.2 Schulden aan leveranciers

	<b>2019</b> (x € 1.000)	<b>2018</b> (x € 1.000)
Te betalen aan crediteuren per ultimo	<b>3.834</b>	<b>2.991</b>

### 10.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	<b>2019</b> (x € 1.000)	<b>2018</b> (x € 1.000)
Omzetbelasting	1.457	1.558
Loonheffing/sociale lasten	207	176
Pensioenpremie	1	2
	<b>1.665</b>	<b>1.736</b>

#### 10.4 Overige schulden \*

	<b>2019</b> (x € 1.000)	<b>2018</b> (x € 1.000)
Te verrekenen servicekosten aan huurders (incl. glasfonds)	614	663
	<b>614</b>	<b>663</b>

\* In verband met vergelijkingsdoeleinden zijn de cijfers van 2018 aangepast.

#### 10.5 Overlopende passiva

	<b>2019</b> (x € 1.000)	<b>2018</b> (x € 1.000)
Niet vervallen rente	2.792	3.097
Nog te betalen kosten	63	403
Vooruitontvangen huur	269	295
Reservering vakantiedagen	182	217
Waarborgsommen	117	155
Nog te betalen servicekosten	60	81
Ontslagvergoedingen	20	111
Afronding ERP project	0	69
Overige	67	63
	<b>3.570</b>	<b>4.491</b>

## Financiële instrumenten

### Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

### Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten van Woonwenz, anders dan derivaten, dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van Woonwenz is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's. Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille. Conform het Reglement Financieel Beleid en Beheer sluit Woonwenz geen nieuwe financiële derivatencontracten af. Per balansdatum heeft Woonwenz géén financiële derivatencontracten.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico, renterisico (prijs- en kasstroomrisico) en marktrisico. Het beleid om deze risico's te beperken is als volgt.

### Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens Woonwenz kunnen voldoen. Verder wordt hieronder vermeld het risico van oninbaarheid bij huurdebiteuren. Woonwenz maakt gebruik van meerdere banken teneinde dit risico te beperken. Verder handelt Woonwenz enkel met kredietwaardige partijen en heeft zij procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken.

Voor Woonwenz is het risico inzake huurdebiteuren relatief hoog. Hiervoor is een voorziening getroffen. Ten opzichte van 2018 is de stand van de huurdebiteuren, onder aftrek van de voorziening oninbaarheid, met € 15.000 toegenomen.

### Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat Woonwenz over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Per balansdatum zijn voldoende middelen beschikbaar om te waarborgen dat Woonwenz aan haar verplichtingen kan voldoen. Buiten de mogelijkheid tot het aantrekken van langlopende leningen, zijn er (nog) geen kasgeld- en rekening-courantkredietfaciliteiten beschikbaar. Het risico dat toekomstige kasstromen verbonden aan een monetair financieel instrument in omvang fluctueren is minimaal, aangezien de langlopende vorderingen en schulden vastrentend zijn.

### Valutarisico

Woonwenz loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn. Er zijn enkel en alleen leningovereenkomsten aangegaan die luiden in euro's.

### Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

Woonwenz loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa), effecten en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Voor vastrentende langlopende vorderingen en langlopende leningen loopt Woonwenz het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de markttrente (i.c. prijsrisico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de markttrente afgesloten. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Woonwenz risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de markttrente (i.c. kasstroomrisico). Per balansdatum zijn er geen vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken.

### Renteprijsrisico's leningen kredietinstellingen

Ter beoordeling van het prijsrisico dat Woonwenz loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden:

2019 Renteklasse (vastrentende leningen)				
Restant looptijd	tot 3%	3% - 4%	4% - 5%	5% - 6%
< 1 jaar	0	5.000	10.051	0
1 - 5 jaar	0	10.000	20.000	338
6 - 10 jaar	533	1.000	25.019	1.722
11 - 15 jaar	217	17.354	5.062	5.602
16 - 20 jaar	5.000	10.000	11.919	2.000
> 20 jaar	10.000	7.458	12.982	0
<b>Totaal</b>	<b>15.750</b>	<b>50.812</b>	<b>85.033</b>	<b>9.662</b>

Restant looptijd	6% - 7%	> 7%	Totaal
< 1 jaar	0	0	15.051
1 - 5 jaar	3.255	0	33.593
6 - 10 jaar	0	0	28.274
11 - 15 jaar	1.066	0	29.301
16 - 20 jaar	0	0	28.919
> 20 jaar	0	0	30.440
<b>Totaal</b>	<b>4.321</b>	<b>0</b>	<b>165.578</b>

De effectieve rentevoet van de leningen kredietinstellingen per ultimo verslagjaar bedraagt gemiddeld 3,95 %.

2018 Renteklasse (vastrentende leningen)				
Restant looptijd	tot 3%	3% - 4%	4% - 5%	5% - 6%
< 1 jaar	0	15.000	154	0
1 - 5 jaar	0	15.000	30.100	412
6 - 10 jaar	600	1.000	15.021	1.940
11 - 15 jaar	0	17.736	14.805	4.652
16 - 20 jaar	229	10.000	12.466	3.137
> 20 jaar	0	7.517	13.070	0
<b>Totaal</b>	<b>829</b>	<b>66.253</b>	<b>85.616</b>	<b>10.141</b>

Restant looptijd	6% - 7%	> 7%	Totaal
< 1 jaar	0	0	15.154
1 - 5 jaar	3.541	0	49.053
6 - 10 jaar	400	0	18.961
11 - 15 jaar	1.125	0	38.318
16 - 20 jaar	0	0	25.832
> 20 jaar	0	0	20.587
<b>Totaal</b>	<b>5.066</b>	<b>0</b>	<b>167.905</b>

De effectieve rentevoet van de leningen kredietinstellingen per ultimo vorig verslagjaar bedraagt gemiddeld 4,16%.

### Rentekasstroomrisico's leningen kredietinstellingen

Ter beoordeling van het prijsrisico dat Woonwenz loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden:

2019 (variabel rentende leningen)				
Financiële passiva	<= 1jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar
Leningen overheid	0	0	0	0
Leningen kredietinstellingen	0	0	0	0
<b>Bruto-positie</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Renteswap (variabel naar vast)	0	0	0	0
<b>Netto-positie</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Financiële passiva	5 jaar	> 5 jaar	gemiddeld gewogen effectieve rente
Leningen overheid	0	0	0,0%
Leningen kredietinstellingen	0	0	0,0%
<b>Bruto-positie</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
Renteswap (variabel naar vast)	0	0	0,0%
<b>Netto-positie</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>

### 2018 (variabel rentende leningen)

Financiële passiva	<= 1jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar
Leningen overheid	0	0	0	0
Leningen kredietinstellingen	0	0	0	0
<b>Bruto-positie</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Renteswap (variabel naar vast)	0	0	0	0
<b>Netto-positie</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Financiële passiva	5 jaar	> 5 jaar	gemiddeld gewogen effectieve rente
Leningen overheid	0	0	0,0%
Leningen kredietinstellingen	0	0	0,0%
<b>Bruto-positie</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
Renteswap (variabel naar vast)	0	0	0,0%
<b>Netto-positie</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>

De effectieve rentevoet van de financiële instrumenten gegroepeerd onder variabele rentevoet wordt herzien binnen een jaar. De renteherzieningsdata van de variabel rentende lening zijn afzonderlijk opgenomen. Woonwenz heeft geen renteswap(s) om variabele rente om te zetten naar vast. De andere financiële instrumenten van Woonwenz zijn niet in de bovenstaande tabel opgenomen, omdat ze niet rentedragend zijn en/of niet materieel zijn en daardoor niet (materieel) aan renterisico onderhevig zijn.

### Overige kasstroomrisico's leningen kredietinstellingen

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen, de eindaflossingen en de renteconversies.

	jaaraflossingen	Eindaflossingen	Renteconversies
2019	7.326	10.000	0
2020	2.266	15.000	1.235
2021	2.328	10.000	2.018
2022	2.443	0	0
2023	2.459	10.000	790
2024	1.697	10.000	0
2025	1.749	1.000	0

De looptijd van de leningenportefeuille kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 11,9 jaar (2018: 11,6 jaar).

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per leningssoort toegelicht:

- De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzienings-moment. Het risico van deze leningen betreft:

- Op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente;
- De herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.

- De extended leningen betreffen vastrentende leningen tot het herzieningsmoment zoals vastgelegd in de leningsovereenkomst. Op het herzieningsmoment heeft de bank een optie om de lening te verlengen tegen een in de leningsovereenkomst opgenomen rentepercentage (putoptie). Het risico van deze lening betreft:

- Op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de actuele rente voor een vergelijkbare lening;
- Het herfinancieringsrisico van de eindaflossing van de lening in een nieuwe lening met een hogere of lagere rente.

### Marktrisico

Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers ter zake de leningenportefeuille, beleggingen, spaargelden en andere liquiditeiten.

### Reële waarde

Voor vastrentende langlopende leningen loopt Woonwenz het risico dat de reële waarde van de leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. reële waarderisico). Voor deze schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten. De marktwaarde van de leningportefeuille is per 31 december 2019: € 217,3 miljoen (2018: € 210,8 miljoen). Voor het bepalen van de marktwaarde van de leningenportefeuille is gebruik gemaakt van een rentecurve (zonder spread) met looptijden variërend van 1 maand tot 7 jaar.

## Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

### Voorwaardelijke verplichtingen

#### WSW obligoverplichting

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van een bepaald percentage (2019: 3,85%) over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2019 heeft Woonwenz een aangegane obligoverplichting van € 6,3 miljoen (2018: € 6,4 miljoen).

Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

### Niet verwerkte activa en verplichtingen

#### Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Het WSW heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2020-2024 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2020 tot en met 2024 van jaarlijks 1,0 % van de jaarlijkse huursom van de wooneenheden. Op basis van deze percentages en de geschatte jaarlijkse huursom verwacht de corporatie dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:

2020: € 557.000,--

2021: € 572.000,--

2022: € 587.000,--

2023: € 604.000,--

2024: € 631.000,--

Deze heffing is niet als verplichting in de balans opgenomen.

#### Verkoop woningen

Op balansdatum zijn drie woningen verkocht waarvan de overeenkomsten nog niet notarieel zijn gepasseerd. De bruto verkoopopbrengst van deze drie woningen is € 435.000,--.

#### Belastingen

De Stichting Woonwenz vormde samen met Woonwenz Holding B.V., Maesteyn B.V. en Woonwenz Energie B.V. tot en met het jaar waarin deze drie entiteiten zijn geliquideerd, zijnde in 2016, een fiscale eenheid voor de omzetbelasting. Voor de vennootschapsbelasting vormt Stichting Woonwenz dezelfde fiscale eenheid. De toegelaten instelling draagt de gehele belastinglast zelfstandig.

### Meerjarige financiële verplichtingen

#### Aangetrokken, nog niet opgenomen leningen

Woonwenz heeft ultimo 2019 geen leningen aangetrokken met een stortingsdatum na balansdatum voor investeringen en herfinancieringen.

#### Onderhoudsverplichtingen

Woonwenz is per einde boekjaar voor een bedrag van € 5,5 miljoen aan onderhoudsverplichtingen aangegaan, waarvan de werkzaamheden in 2020 zullen worden uitgevoerd. Voor een groot aantal complexen zijn prestatiecontracten met derden afgesloten inzake het onderhoud en vervanging van cv-installaties. De totale contractsom bedraagt € 3,7 miljoen. De oorspronkelijke looptijden van deze contracten zijn zes jaar en lopen af in 2021.

#### Verplichtingen nieuwbouw

Woonwenz is per einde boekjaar voor een bedrag van € 18,6 miljoen aan nieuwbouwverplichtingen aangegaan, waarvan de werkzaamheden in 2020 tot en met 2021 zullen worden uitgevoerd.

#### Prestatieafspraken

Woonwenz heeft met de gemeenten Venlo en Horst aan de Maas meerjarige afspraken gemaakt over de ontwikkeling, sanering en renovatie van woningen, energiebesparende maatregelen en leefbaarheidsinvesteringen voor een bedrag van € 148,2 miljoen, gedurende de periode 2020 tot en met 2024. Woonwenz heeft zich vastgelegd om deze afspraken te realiseren. Per balansdatum is hiervan reeds € 6,2 miljoen geïnvesteerd.

## IX TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

### 11 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

#### 11.1 Huuropbrengsten

	<b>2019</b> (x € 1.000)	<b>2018</b> (x € 1.000)
Woningen en woongebouwen DAEB	48.603	47.582
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	5.534	5.462
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	396	388
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	1.884	1.920
	<u>56.417</u>	<u>55.352</u>
Huurderving wegens leegstand	-486	-799
Huurderving wegens oninbaarheid	-114	-14
Totaal	<u><b>55.817</b></u>	<u><b>54.539</b></u>

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2019 bedroeg 1,63 % (1 juli 2018: 1,58%). Voor het DAEB bezit betrof dit 1,6 % (1 juli 2018: 1,57%) en voor het niet-DAEB bezit 2,03% (1 juli 2018: 1,64%). In het kader van de huursombenadering, is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van de portefeuille 1,96%.

#### 11.2 Opbrengsten servicecontracten

	<b>2019</b> (x € 1.000)	<b>2018</b> (x € 1.000)
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	1.974	2.060
Derving wegens leegstand	-29	-23
Totaal	<u><b>1.945</b></u>	<u><b>2.037</b></u>

#### 11.3 Lasten servicecontracten

	<b>2019</b> (x € 1.000)	<b>2018</b> (x € 1.000)
Servicecontracten	-1.668	-1.666
Af te rekenen	-274	-394
	<u>-1.942</u>	<u>-2.060</u>
Servicekosten niet verrekenbaar	-137	-162
Correctie afrekening servicekosten	0	101
	<u><b>-2.079</b></u>	<u><b>-2.121</b></u>

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar. Voor een bedrag van € 99.577 heeft geen verrekening van servicekosten met huurders plaatsgevonden.

## 11.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, onderhoud, overige organisatiekosten, projectontwikkeling (nieuwbouw), verkoop en leefbaarheid.

	2019 (x € 1.000)	2018 (x € 1.000)
<b>Lonen en salarissen</b>	-4.280	-4.464
Sociale lasten	-705	-699
Pensioenlasten	-686	-676
	<u>-5.671</u>	<u>-5.839</u>
<b>Doorbelaste directe lonen en salarissen</b>		
Af: doorbelasting naar Overige organisatiekosten	522	468
Af: doorbelasting naar Onderhoud	1.117	772
Af: doorbelasting naar Leefbaarheid	817	646
Af: doorbelasting naar Nieuwbouw	408	378
Af: doorbelasting naar Verkoop	0	13
Af: doorbelasting naar EOS (= intern ICT project)	0	0
	<u>2.864</u>	<u>2.277</u>
<b>Doorbelaste indirecte lonen en salarissen</b>		
Af: doorbelasting naar Overige organisatiekosten	104	443
Af: doorbelasting naar Onderhoud	223	729
Af: doorbelasting naar Nieuwbouw	82	559
Af: doorbelasting naar Verkoop	0	13
	<u>409</u>	<u>1.744</u>
<b>Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten verhuur en beheeractiviteiten</b>	<u><b>-2.398</b></u>	<u><b>-1.818</b></u>

De gehanteerde pensioenregeling van Woonwenz is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdompensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze was in 2019 gelijk aan 25% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor. Voor 2020 is de premie verhoogd naar 27% naar aanleiding van een neerwaartse bijstelling van de verwachte rendementen. Bij een lager verwacht rendement moet een hogere premie ingelegd worden om hetzelfde pensioen te financieren.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen].
2. De toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen] is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2019 113,1% (ultimo 2018: 110,3%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2019 110,7% (ultimo 2018 115,9%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,1% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. Omdat de beleidsdekkingsgraad lager is dan de vereiste dekkingsgraad van 126,0% is er wel sprake van een reservetekort. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2020 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad. Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen. Tevens heeft het bestuur van het pensioenfonds in 2019 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2020 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2019 hoger was dan 110%. Het fonds had echter onvoldoende middelen voor een volledige toeslag. Daarvoor moet de beleidsdekkingsgraad hoger zijn dan 125%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden betekende de gedeeltelijke toeslag een verhoging van de opgebouwde aanspraken met 0,10%. De ambitie van het fonds was 1,50% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2018 tot en met juli 2019). Voor actieve deelnemers betekende de gedeeltelijke toeslag een verhoging van de opgebouwde aanspraken met 0,41%. De ambitie van het fonds was 6,35% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2018 tot en met 31 juli 2019).

	<b>2019</b> (x € 1.000)	<b>2018</b> (x € 1.000)
<b>Indirecte beheerkosten:</b>		
Algemene beheers- en administratiekosten:		
Automatiseringskosten	-725	-636
Huisvestingskosten	-186	-194
PR/Communicatiekosten	-130	-140
	<u>-1.041</u>	<u>-970</u>
Overige personeelskosten:		
Uitzendkrachten (incl. ingeleend personeel)	-300	-106
Opleidingskosten	-292	-235
Overige kosten	-183	-197
	<u>-775</u>	<u>-538</u>
Algemene kosten :		
Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	-971	-955
Controle jaarrekening	-114	-87
Fiscaal advies (incl. opstellen aangifte vennootschapsbelasting)	-26	-23
Contributie Aedes	-56	-56
Bedrijfsauto's	-33	-36
Kosten validatie woningwaarderingpunten	-81	-90
Overige kosten	-720	-661
	<u>-2.001</u>	<u>-1.908</u>
Subtotaal beheerskosten	-3.817	-3.416
Af: doorbelasting naar Overige organisatiekosten	579	669
Af: doorbelasting naar Onderhoud	1.240	1.020
Af: doorbelasting naar Nieuwbouw	453	575
Af: doorbelasting naar Verkoop	0	66
<b>Totale indirecte beheerkosten van verhuur en beheeractiviteiten:</b>	<u><b>-1.545</b></u>	<u><b>-1.086</b></u>
<b>Totale lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>	<u><b>-3.943</b></u>	<u><b>-2.904</b></u>

De doorbelasting van de indirecte salaris- en beheerkosten vindt plaats op basis van het aantal fte's aan het begin van het boekjaar.

Het gemiddeld aantal bij Woonwenz werkzame werknemers berekend op full-time basis en uitgesplitst naar afdeling bedroeg :

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Bestuurder	1,0	1,0
Bestuurssecretaris	1,0	1,0
Control	1,5	1,5
Beleid	9,6	10,5
Bedrijfsvoering	13,7	13,6
Wonen	29,6	30,4
Bouw en Beheer	19,8	21,5
	<u><b>76,2</b></u>	<u><b>79,5</b></u>

**Honorarium externe accountant en de accountantsorganisatie:**

	<b>2019</b> (x 1 €)	<b>2018</b> (x 1 €)
<b>Deloitte</b>		
Fiscaal advies	25.924	23.126
	<u>25.924</u>	<u>23.126</u>
<b>Ernst &amp; Young Accountants LLP</b>		
Onderzoek van de jaarrekening	113.690	86.770
Andere controleopdrachten	12.826	10.094
Fiscaal advies	0	0
	<u>126.516</u>	<u>96.864</u>

## 11.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2019 (x € 1.000)	2018 (x € 1.000)
<b>Planmatig onderhoud:</b>		
Casco onderhoud	-2.331	-3.225
Installatie onderhoud	-380	-1.034
Geriefsverbeteringen	-2.614	-1.485
Periodiek onderhoud	-3.582	-3.398
Onvoorzien planmatig onderhoud	0	-20
	<u>-8.907</u>	<u>-9.162</u>
<b>Niet planmatig onderhoud:</b>		
Klachten-onderhoud	-3.186	-2.836
Mutatie-onderhoud	-1.478	-1.473
Diverse dagelijks onderhoud	-17	-47
	<u>-4.681</u>	<u>-4.356</u>
Doorbelaste directe loonkosten	-1.117	-772
Doorbelaste indirecte loonkosten	-223	-729
Doorbelaste indirecte beheerkosten	-1.240	-1.020
	<u>-2.580</u>	<u>-2.521</u>
<b>Totaal lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b><u>-16.168</u></b>	<b><u>-16.039</u></b>

## 11.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2019 (x € 1.000)	2018 (x € 1.000)
Onroerendzaak belasting/waterschapslasten	-2.528	-2.374
Premie verzekeringen	-149	-144
Bijdrageheffing Aw (Autoriteit woningcorporaties)	-45	-579
Verhuurderheffing	-4.804	-5.393
Bijdrage aan VVE's	-541	-540
Overige	-51	-56
	<u>-8.118</u>	<u>-9.086</u>

## 12 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Voor het verkochte DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van het vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde. Voor het verkochte overig vastgoed is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat óf de verkrijgingsprijs, dan wel lagere opbrengstwaarde.

Ontvangen uit verkoop huurwoningen (DAEB)	2.799	1.392
Ontvangen uit verkoop overig vastgoed (DAEB)	0	0
Ontvangen uit verkoop huurwoningen (niet-DAEB)	777	0
Ontvangen uit verkoop overig vastgoed (niet-DAEB)	543	199
Ontvangen uit verkoop van kavels	157	905
Ontvangen uit verkoop grondposities	1	142
	<u>4.277</u>	<u>2.638</u>

De verkoopopbrengst betreft o.a. 23 verkochte woningen (2018: 11 woningen). De door verkoop in 2019 gerealiseerde waardeinstijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 1.442.283.

## 12.2 Toegerekende organisatiekosten verkoop

	2019 (x € 1.000)	2018 (x € 1.000)
Doorbelaste directe loonkosten afdeling verkoop	0	-13
Doorbelaste indirecte loonkosten afdeling verkoop	0	-13
Doorbelaste indirecte beheerkosten afdeling verkoop	0	-66
Directe kosten afdeling verkoop	-76	-34
	<u>-76</u>	<u>-126</u>

### 12.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2019 (x € 1.000)	2018 (x € 1.000)
Marktwaaarde verkoop huurwoningen (DAEB)	-1.960	-831
Schadeloosstelling Zand Arabiëweg 1	0	-22
Marktwaaarde verkoop huurwoningen (niet-DAEB)	-526	0
Marktwaaarde verkoop overig vastgoed (niet-DAEB)	-473	-348
Boekwaarde (verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde) verkochte kavels	-194	-505
Boekwaarde (verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde) grondposities	-43	-1
	<b>-3.196</b>	<b>-1.707</b>

## 13 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

### 13.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019 (x € 1.000)	2018 (x € 1.000)
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-4.212	-9.970
Terugneming afwaardering vastgoed in ontwikkeling	4.114	785
	<b>-98</b>	<b>-9.185</b>
Afwaardering vastgoed wegens staking project	0	-87
	<b>-98</b>	<b>-9.272</b>

De overige waardeveranderingen bestaan uit de verwachte onrendabele investeringen van (nieuwbouw)projecten welke intern zijn geformaliseerd.

### 13.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019 (x € 1.000)	2018 (x € 1.000)
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	100.986	46.799
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	8.893	4.436
Boekwaarde uit exploitatie/sloop DAEB vastgoed	-3.027	-102
Boekwaarde uit exploitatie/sloop niet-DAEB vastgoed	-309	-4
	<b>106.543</b>	<b>51.129</b>

### 13.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2019 (x € 1.000)	2018 (x € 1.000)
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	-40	0
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	-51	0
Uitbetaling ivm hertaxatie	-20	0
	<b>-111</b>	<b>0</b>

## 14 Netto resultaat overige activiteiten

### 14.1 Opbrengsten overige activiteiten

	2019 (x € 1.000)	2018 (x € 1.000)
Bijdrage uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstallaties (WKO's)	458	319
Derving wegens leegstand	-7	-4
	451	315
Vergoeding beheerkosten VVE	30	30
Vergoeding administratiekosten huurcontracten	0	7
Overige opbrengsten	120	155
	<b>601</b>	<b>507</b>

## 14.2 Kosten overige activiteiten

	2019 (x € 1.000)	2018 (x € 1.000)
Servicekosten WKO's	-404	-379
Af te rekenen	-54	60
	-458	-319
Afrekening energiebedrijf	0	178
Onderhoudskosten WKO's	-223	-212
	<b>-681</b>	<b>-353</b>

### Toelichting afrekening energiebedrijf

Tijdens de samenstelling van de jaarrekening is er nog geen definitieve afrekening voor het energiebedrijf gemaakt over het jaar 2019. Dit heeft te maken met de afschaffing van de Warmtewet voor woningcorporaties. Een inschatting is thans niet mogelijk omdat er nog geen afrekentarieef bepaald kan worden. Ten tijde van de warmtewet werd er nog gerekend met vaste tarieven. Het resultaat over 2019 wordt derhalve in 2020 genomen.

## 15 Overige organisatiekosten

### 15.1 Overige organisatiekosten

	2019 (x € 1.000)	2018 (x € 1.000)
Doorbelaste directe loonkosten	-522	-468
Doorbelaste indirecte loonkosten	-104	-443
Doorbelaste indirecte beheerkosten	-579	-669
Bestuurs- en toezichtskosten	-130	-129
	<b>-1.335</b>	<b>-1.709</b>

## 16 Netto resultaat leefbaarheid

### 16.1 Directe kosten leefbaarheid

	2019 (x € 1.000)	2018 (x € 1.000)
Doorbelaste loonkosten leefbaarheid	-817	-646
Directe kosten leefbaarheid	-281	-163
	<b>-1.098</b>	<b>-809</b>

## 17 Saldo financiële baten en lasten

### 17.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

	2019 (x € 1.000)	2018 (x € 1.000)
	0	0

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

	2019 (x € 1.000)	2018 (x € 1.000)
Rente op overige vorderingen	0	0
Rente lening U/G	2	4
	<b>2</b>	<b>4</b>

### 17.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2019 (x € 1.000)	2018 (x € 1.000)
Rente op uitgezette middelen	1	5
Overige rentebaten	0	0
	<u>1</u>	<u>5</u>

### 17.4 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2019 (x € 1.000)	2018 (x € 1.000)
Rente leningen kredietinstellingen	-6.677	-7.219
Amortisatie geactiveerde transactiekosten nieuwe geldleningen	-2	0
Boeterente vervroegde aflossingen	0	-18
Boeterente belastingdienst	-43	0
Disagio WSW	-29	-27
Overige rentelasten	0	-9
	<u>-6.751</u>	<u>-7.273</u>

### 17.5 Waardeveranderingen derivaten

	2019 (x € 1.000)	2018 (x € 1.000)
Amortisatie geschreven swaption	504	357
	<u>504</u>	<u>357</u>

## 18 Belastingen

### 18.1 Belastingen

#### Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door Woonwenz gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

#### Belastingdruk winst- en verliesrekening

De belastinglast/-bate over het resultaat in de winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2019 (x € 1.000)	2018 (x € 1.000)
Acute belastingen huidig boekjaar	-4.937	0
Acute belastingen vorig boekjaar	-182	-3.931
Acute belastingen boekjaar 2017	-218	441
Mutatie latente belastingen	1.241	-2.896
	<u>-4.096</u>	<u>-6.386</u>

De aanpassingen belastingen vorige boekjaren (mutatie verrekenbare verliezen) betreft het verschil tussen de berekende belastingen in de jaarrekening 2018 en de daadwerkelijke aangiften vennootschapsbelasting over 2017 respectievelijk concept aangifte 2018. De verschillen in de jaarrekening en de belastingaangiften worden hoofdzakelijk veroorzaakt door de terugname van fiscale afwaarderingen naar lagere WOZ-waarden van de materiële vaste activa in exploitatie. Fiscaal is het toegestaan om vastgoed waarbij de WOZ tenminste 10% lager is dan de fiscale openingbalans in de VSO 2 (1 januari 2008) af te waarderen naar de lagere WOZ. Indien de WOZ weer gaat stijgen, dienen de afwaarderingen weer te worden teruggenomen tot maximaal de oorspronkelijke waarde in de fiscale openingsbalans van 1 januari 2008.

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2018: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 3,25% (2018 was 10,6%).

Effectieve belastingdruk	Bedrag	Vpb 25%	%
Resultaat voor belastingen	126.036		
Nominale belastingdruk		31.509	25,00%
Aansluitposten:			
Gemengde kosten	17	4	0,00%
Niet aftrekbare kosten (saneringsheffing)	0	0	0,00%
True-up (correctie Vpb voorgaande jaren)		-400	-0,32%
Impact tariefswijziging op latenties		0	0,00%
Herwaardering van niet opgenomen latenties		-27.017	-21,44%
	126.053	4.096	3,25%

Het fiscaal resultaat 2019, van commercieel naar fiscaal, is als volgt:

(Commercieel) resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		126.036
Bij: Fiscaal/commerciële waarderingsverschillen		
- Renteaftrekbeperking ATAD	1.633	
- Lagere afschrijvingen eigen kantoorpand	86	
- Niet aftrekbare bijdrageheffing saneringssteun	0	
- Aftrekbeperking 'Oortse' kosten	17	
- Rentetoe rekening aan projecten in ontwikkeling	88	
- Terugname afwaarderingen naar lagere WOZ waarde voorgaande jaren	9.259	
		11.083
Af: Fiscaal/commerciële waarderingsverschillen		
- Waardemutaties van embedded derivaten	-504	
- Bijzondere waarderverminderingen	-106.354	
- Lagere fiscale boekwinst op verkopen	-5.704	
- Disagio fiscale openingsbalans leningen o/g	-442	
- Hogere fiscale afschrijvingen	-1.617	
- Hogere onderhoudslasten	-2.084	
- Vrijval fiscaal geactiveerde boeterente van vervroegde aflossingen in 2012	-180	
		-116.885
Belastbaar bedrag huidig verslagjaar		<u>20.234</u>

Dit bedrag is voor € 439.000 verrekenbaar met compensabele verliezen uit het verleden. Na verrekening is het nog te compenseren fiscaal verlies per ultimo boekjaar nihil.

Het verloop van de verrekenbare compensabele verliezen in het boekjaar is als volgt:

	2019 (x € 1.000)	2018 (x € 1.000)
Stand per 1 januari	595	1.958
Correcties voorgaande jaren a.g.v. ingediende/concept aangiften	-156	173
Te verrekenen met fiscaal resultaat huidig boekjaar	-439	-1.536
Stand per 31 december	<u>0</u>	<u>595</u>

## Overige toelichtingen

### Bezoldiging van (ex-)bestuurders en (ex-)leden Raad van Commissarissen

#### Bestuurders

De bezoldiging van de huidige en gewezen bestuurders bestaat uit periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij ziekte en vakantie, sociale premies, presentiegelden, kostenvergoedingen en ter beschikking stelling van een auto), beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, sabbatical leave, jubileumuitkeringen, VUT- en prepensioenuitkeringen), uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband en bonusbetalingen.

De bezoldiging van de huidige bestuurder die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling is gekomen bedraagt € 163.892 (2018: € 164.838) en is als volgt gespecificeerd (in euro's):

Naam	2019	2018
	(x 1 €)	(x 1 €)
	F. v. Engelen	F. v. Engelen
Periodieke betaalde beloning	€ 141.805	€ 143.236
Onverschuldigd betaald bedrag	€ -	€ -
Vaste kostenvergoedingen	€ -	€ -
Uitkering bij beëindiging dienstverband	€ -	€ -
Beloning betaalbaar op termijn	€ 22.087	€ 21.602
Bonusbetaling	€ -	€ -
	<b>€ 163.892</b>	<b>€ 164.838</b>

#### Leden van de Raad van Commissarissen

De bezoldiging van huidige en gewezen leden van de Raad van Commissarissen die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling zijn gekomen bedraagt € 81.200 (2018: € 66.000) en is naar individueel lid als volgt gespecificeerd (in euro's):

Naam	2019	2018
	(x 1 €)	(x 1 €)
<i>(alle bedragen zijn in euro's en excl. BTW)</i>		
	<b>Bezoldiging</b>	<b>Bezoldiging</b>
Mevr. dr. G.L. Leusink	€ 18.700	€ 18.000
Dhr. mr. J.P. Zanders	€ 12.500	€ 12.000
Dhr. mr. P.H.M.J. Tijssen	€ 12.500	€ 12.000
Mevr. ir. M.A.P. Huysmans	€ 12.500	€ 12.000
Dhr. H.J.G. Janssen	€ 12.501	€ 12.000
Dhr. S.M. Hectors	€ 12.500	€ -
	<b>€ 81.201</b>	<b>€ 66.000</b>

Er zijn geen belangrijke overige bepalingen betreffende de vorderingen op de bestuurders en leden van de Raad van Commissarissen.

Er zijn geen leningen, voorschotten of garanties door Stichting Woonwenz aan bestuurders en leden van de Raad van Commissarissen verstrekt.

## Wet Normering Topinkomens

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Stichting Woonwenz van toepassing zijnde regelgeving:

*Regeling van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 17 november 2015, nr. 2015-0000678289, houdende wijziging van de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014.*

Het bezoldigingsmaximum in 2019 voor Woonwenz is € 162.000. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband. Voor topfunctionarissen zonder dienstbetrekking geldt met ingang van 1 januari 2017 voor de eerste twaalf kalendermaanden een afwijkende normering, zowel voor de duur van de opdracht als voor het uurtarief.

### Bezoldiging topfunctionarissen

Bedragen x € 1	F. v. Engelen
Functiegegevens	Direct./bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
Dienstbetrekking	ja
<b>WNT-maximum (klasse F)</b>	<b>162.000</b>
Beloning	141.805
Belastbare onkostenvergoedingen	-
Beloningen betaalbaar op termijn	22.087
	163.892
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>163.892</b>
<b>Motivering overschrijding</b>	
De arbeidsovereenkomst met de bestuurder is aangegaan vóór 6 december 2011, waarbij de bezoldiging binnen de algemene norm van WNT-1 blijft. Voorts zijn met de bestuurder sinds 2012 geen nieuwe afspraken over de primaire arbeidsvoorwaarden gemaakt. Dat is ook de reden dat de beloning, ondanks de overschrijding van de norm, nog in het overgangsrecht valt. De beloning wordt afgebouwd, zodat deze na de periode van het overgangsrecht wel aan de norm voldoet.	
<b>Gegevens 2018</b>	
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
Beloning	143.236
Belastbare onkostenvergoedingen	-
Beloningen betaalbaar op termijn	21.602
	164.838
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>164.838</b>

**Toezichthoudende topfunctionarissen**

<b>Bedragen x 1 €</b>	<b>G. Leusink</b>	<b>J. Zanders</b>	<b>P. Tijssen</b>	<b>M. Huysmans</b>
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>WNT-maximum (klasse F)</b>	<b>24.300</b>	<b>16.200</b>	<b>16.200</b>	<b>16.200</b>
Beloning	18.700	12.500	12.500	12.500
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-
	18.700	12.500	12.500	12.500
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>18.700</b>	<b>12.500</b>	<b>12.500</b>	<b>12.500</b>
<b>Gegevens 2018</b>				
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>WNT-maximum (klasse F)</b>	<b>23.400</b>	<b>15.600</b>	<b>15.600</b>	<b>15.600</b>
Beloning	18.000	12.000	12.000	12.000
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-
	18.000	12.000	12.000	12.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>18.000</b>	<b>12.000</b>	<b>12.000</b>	<b>12.000</b>

<b>Bedragen x 1 €</b>	<b>H. Janssen</b>	<b>S. Hectors</b>
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	14/3 - 31/12
<b>WNT-maximum (klasse F)</b>	<b>16.200</b>	<b>13.004</b>
Beloning	12.501	12.500
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-
	12.501	12.500
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>12.501</b>	<b>12.500</b>
<b>Gegevens 2018</b>		
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>WNT-maximum (klasse F)</b>	<b>15.600</b>	-
Beloning	12.000	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-
	12.000	-
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>12.000</b>	-

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2019 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2019 geen ontsluitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden. De binnen onze organisatie geïdentificeerde leidinggevende topfunctionarissen met een dienstbetrekking hebben geen dienstbetrekking bij andere WNT-plichtige instelling(en) als leidinggevende topfunctionaris (die zijn aangegaan vanaf 1 januari 2018).

## Gebeurtenissen na balansdatum voor de jaarrekening

Er hebben geen belangrijke mutaties in het eigen vermogen na het einde van het boekjaar plaatsgevonden.

Er zijn geen fusies en overnames gerealiseerd na balansdatum.

### **Impact Corona crisis op Woonwenz**

De uitbraak van het coronavirus kwalificeert als gebeurtenis na balansdatum. Naar onze inschatting zijn de economische gevolgen voor corporaties voor zover het zich nu laat aanzien beperkt van omvang. Van discontinuïteit is geen sprake. De effecten voor ons zijn nader toegelicht in de strategische risicoparagraaf van het jaarverslag.

Buiten de Corona crisis hebben er geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan die geen nadere informatie geven over de toestand op balansdatum.

## **X Ondertekening van de jaarrekening**

### **Bestuur**

De jaarrekening van Stichting Woonwenz is opgesteld door het bestuur op 12 mei 2020

De heer drs. F.C.M. van Engelen  
Directeur- bestuurder

### **Raad van Commissarissen**

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 4 juni 2020

De heer S.M. Hectors  
Voorzitter

De heer H.J.G. Janssen  
Lid

Mevrouw H.P.M. Braks-Langenkamp  
Lid

De heer R.A. van Vliet  
Lid

## **XI OVERIGE GEGEVENS**

### **Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat**

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

### **Controleverklaring van de onafhankelijk accountant**

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

## TOELICHTING DAEB / NIET-DAEB

### Algemeen

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 heeft Woonwenzonderscheid aangebracht tussen diensten van algemeen economische belang (DAEB tak) en de overige diensten (niet-DAEB tak). Daartoe zijn een afzonderlijke balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht voor respectievelijk de DAEB tak en de niet-DAEB tak opgesteld.

### Aard van de niet-DAEB activiteiten

De niet-DAEB activiteiten van Woonwenz bestaan (conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde "scheidingsvoorstel") met name uit het verhuren van bedrijfsonroerendgoed, zorgvastgoed, parkeerplaatsen en duurdere huurwoningen.

### Grondslagen van waardering

Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak.

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geassocieerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet- DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel in de kostenfactoren DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel in de kostenfactoren niet-DAEB-verhuureenheden.
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua kostenfactoren. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal en latenties uit hoofde van compensabele verliezen worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling qua kostenfactoren.
- In de DAEB-tak van Woonwenz is een post opgenomen inzake de nettovermogenswaarde van de niet-DAEB-tak (gelijk aan het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak. Hierdoor is het eigen vermogen van de DAEB-tak gelijk aan het eigen vermogen van de enkelvoudige jaarrekening.

### Toelichting op de balans

Toelichting op de aard van niet-DAEB activiteiten.

Woonwenz bezit de volgende niet-DAEB verhuureenheden:

	<b>Aantal VHE 2019</b>	<b>Aantal VHE 2018</b>
Eengezinswoningen	180	183
Meergezinswoningen	409	429
Parkeren	1.376	1.380
Maatschappelijk onroerend goed	4	4
Zorg onroerend goed	20	0
Bedrijfsmatig onroerend goed	90	96
Exoten(rafelranden)	459	459
	<b>2.538</b>	<b>2.551</b>

Deze verhuureenheden worden in eigendom van de corporatie aangehouden, omdat sprake is van complexen met gemengd bezit, vanwege gemaakte strategische keuzes voor diversiteit in de wijken en doordat sprake is van bedrijfsmatig vastgoed passend binnen de doelstelling van de corporatie.

## Enkelvoudige balans DAEB tak per 31 december 2019

(voor resultaatbestemming)

	<b>2019</b> (x € 1.000)	<b>2018</b> (x € 1.000)
<b>Vaste activa</b>		
<u>Vastgoedbeleggingen</u>		
DAEB vastgoed in exploitatie	803.082	690.869
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.319	5.673
	<b>805.401</b>	<b>696.542</b>
<u>Materiële vaste activa</u>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<b>3.311</b>	<b>3.801</b>
<u>Financiële vaste activa</u>		
Leningen u/g	34	72
Latente belastingvordering	2.399	1.277
Overige vorderingen	59	108
Geactiveerde kosten	75	0
Interne lening	39.300	47.800
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	96.124	84.988
	<b>137.991</b>	<b>134.245</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<u>Vorraden</u>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	572	570
Overige voorraden	49	49
	<b>621</b>	<b>619</b>
<u>Vorderingen</u>		
Huurdebiteuren	387	373
Overheid	6	235
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.634	1.748
Overige vorderingen	736	53
Overlopende activa	487	326
	<b>3.250</b>	<b>2.735</b>
<u>Liquide middelen</u>	<b>3.386</b>	<b>474</b>
<b>Totaal</b>	<b>953.960</b>	<b>838.416</b>

	<b>2019</b> (x € 1.000)	<b>2018</b> (x € 1.000)
<b>Passiva</b>		
<u>Eigen vermogen</u>		
Herwaarderingsreserve	406.031	314.349
Overige reserves	240.566	278.817
Resultaat na belasting van het boekjaar	121.940	53.431
	<b>768.537</b>	<b>646.597</b>
<u>Voorzieningen</u>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	7.626	11.045
	<b>7.626</b>	<b>11.045</b>
<u>Langlopende schulden</u>		
Schulden/leningen kredietinstellingen	151.592	154.314
Derivaten	0	0
	<b>151.592</b>	<b>154.314</b>
<u>Kortlopende schulden</u>		
Schulden aan leveranciers	3.456	2.692
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.501	1.561
Schulden aan de niet-DAEB-tak	0	0
Overige schulden	554	597
Overlopende passiva	3.475	4.329
Schulden aan kredietinstellingen	17.219	17.281
	<b>26.205</b>	<b>26.460</b>
<b>Totaal</b>	<b>953.960</b>	<b>838.416</b>



## Enkelvoudige winst-en-verliesrekening DAEB tak over 2019

	2019 (x € 1.000)	2018 (x € 1.000)
11.1 Huuropbrengsten	48.687	47.503
11.2 Opbrengsten servicecontracten	1.761	1.844
11.3 Lasten servicecontracten	-1.875	-1.909
11.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-3.558	-2.622
11.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	-14.628	-14.206
11.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.093	-7.852
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (11)</b>	<b>23.294</b>	<b>22.758</b>
12.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.957	2.439
12.2 Toegerekende organisatiekosten verkoop	-49	-116
12.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.197	-1.359
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (12)</b>	<b>711</b>	<b>964</b>
13.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-98	-9.003
13.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	97.959	46.697
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (13)</b>	<b>97.861</b>	<b>37.694</b>
14.1 Opbrengsten overige activiteiten	545	437
14.2 Kosten overige activiteiten	-423	-184
<b>Netto resultaat overige activiteiten (14)</b>	<b>122</b>	<b>253</b>
15.1 Overige organisatiekosten	-1.203	-1.537
16.1 Directe kosten leefbaarheid	-990	-725
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>119.795</b>	<b>59.407</b>
17.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-	-
17.2 Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	2	4
17.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1	5
17.4 Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.681	-7.205
17.5 Waardeveranderingen derivaten	504	357
17.6 Rentebaten interne lening	875	875
<b>Saldo financiële baten en lasten (17)</b>	<b>-5.299</b>	<b>-5.964</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>114.496</b>	<b>53.443</b>
18.1 Belastingen	-3.692	-5.748
18.2 Resultaat Niet-DAEB tak	11.136	5.736
	7.444	-12
<b>Totaal van resultaat DAEB na belastingen</b>	<b>121.940</b>	<b>53.431</b>

## Enkelvoudig kasstroomoverzicht DAEB tak 2019

	<b>2019</b> (x € 1.000)	<b>2018</b> (x € 1.000)
<b>Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huren	48.663	47.015
Vergoedingen	2.389	2.561
Overige bedrijfsontvangsten	121	106
Renteontvangsten	879	880
Saldo ingaande kasstromen	<u>52.052</u>	<u>50.562</u>
<b>Uitgaven</b>		
Personeelsuitgaven	-5.234	-5.954
Onderhoudsuitgaven	-11.301	-11.832
Overige bedrijfsuitgaven	-7.874	-6.077
Rente-uitgaven	-6.980	-7.457
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-41	-521
Verhuurdersheffing	-4.526	-4.859
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-442	-58
Vennootschapsbelasting	-4.838	-10.750
Saldo uitgaande kasstromen	<u>-41.236</u>	<u>-47.508</u>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>10.816</b>	<b>3.054</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstromen</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.173	1.278
Verkoopontvangsten grond	0	1.421
(Des)investeringsontvangsten overig	0	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	<u>2.173</u>	<u>2.699</u>
<b>MVA uitgaande kasstromen</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-8.121	-17.461
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-7.806	-3.989
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Aankoop grond	0	0
Investeringen overig	-369	-439
Externe kosten bij verkoop	-39	-16
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	<u>-16.335</u>	<u>-21.905</u>
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-14.162	-19.206
<b>FVA</b>		
Ontvangsten overig	39	8
Uitgaven overige	0	0
Ontvangst niet-DAEB lening	8.500	
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	<u>8.539</u>	<u>8</u>
<b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>	<b>-5.623</b>	<b>-19.198</b>

	2019 (x € 1.000)	2018 (x € 1.000)
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe te borgen leningen	15.000	0
Nieuwe ongeborgde leningen DAEB-investeringen	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	0	0
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-17.281	-14.243
Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	0	0
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	0	0
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-2.281</b>	<b>-14.243</b>
Mutatie liquide middelen	<b>2.912</b>	<b>-30.387</b>
Liquide middelen per 1-1	474	30.861
Liquide middelen per 31-12	3.386	474
Mutatie liquide middelen	<b>2.912</b>	<b>-30.387</b>

## Enkelvoudige balans niet-DAEB tak per 31 december 2019

(voor resultaatbestemming)

	<b>2019</b> (x € 1.000)	<b>2018</b> (x € 1.000)
<b>Vaste activa</b>		
<u>Vastgoedbeleggingen</u>		
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	133.500	125.507
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	137	362
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0
	<b>133.637</b>	<b>125.869</b>
<u>Materiële vaste activa</u>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<b>362</b>	<b>422</b>
<u>Financiële vaste activa</u>		
Latente belastingvordering	262	143
Overige vorderingen	6	12
	<b>268</b>	<b>155</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<u>Voorraden</u>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
Overige voorraden	5	5
	<b>5</b>	<b>5</b>
<u>Vorderingen</u>		
Huurdebiteuren	42	41
Overheid	1	26
Belastingen en premies sociale verzekeringen	177	196
Overige vorderingen	82	6
Overlopende activa	48	33
	<b>350</b>	<b>302</b>
<u>Liquide middelen</u>	<b>2.727</b>	<b>8.145</b>
<b>Totaal</b>	<b>137.349</b>	<b>134.898</b>

	<b>2019</b> <small>(x € 1.000)</small>	<b>2018</b> <small>(x € 1.000)</small>
<b>Passiva</b>		
<u>Eigen vermogen</u>		
Herwaarderingsreserve	22.704	20.217
Overige reserves	62.284	59.035
Resultaat na belasting van het boekjaar	11.136	5.736
	<b>96.124</b>	<b>84.988</b>
<u>Voorzieningen</u>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<u>Langlopende schulden</u>		
Schulden/leningen kredietinstellingen	1.044	1.092
Interne lening	39.300	47.800
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	137	271
	<b>40.481</b>	<b>49.163</b>
<u>Kortlopende schulden</u>		
Schulden aan leveranciers	378	299
Belastingen en premies sociale verzekeringen	164	175
Overige schulden	60	66
Overlopende passiva	95	162
Schulden aan kredietinstellingen	47	45
	<b>744</b>	<b>747</b>
<b>Totaal</b>	<b>137.349</b>	<b>134.898</b>



## Enkelvoudige winst- en verliesrekening niet-DAEB tak over 2019

	<b>2019</b> (x € 1.000)	<b>2018</b> (x € 1.000)
11.1 Huuropbrengsten	7.130	7.036
11.2 Opbrengsten servicecontracten	184	193
11.3 Lasten servicecontracten	-204	-212
11.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-385	-282
11.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.540	-1.833
11.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.025	-1.234
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (11)</b>	<b>4.160</b>	<b>3.668</b>
12.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.320	199
12.2 Toegerekende organisatiekosten verkoop	-27	-10
12.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-999	-348
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (12)</b>	<b>294</b>	<b>-159</b>
13.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	-269
13.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.584	4.432
13.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-111	0
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (13)</b>	<b>8.473</b>	<b>4.163</b>
14.1 Opbrengsten overige activiteiten	56	70
14.2 Kosten overige activiteiten	-258	-169
<b>Netto resultaat overige activiteiten (14)</b>	<b>-202</b>	<b>-99</b>
15.1 Overige organisatiekosten	-132	-172
16.1 Directe kosten leefbaarheid	-108	-84
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>12.485</b>	<b>7.317</b>
17.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0
17.2 Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0
17.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0
17.4 Rentelasten en soortgelijke kosten	-70	-68
17.5 Waardeveranderingen derivaten	0	0
17.6 Rentelasten interne lening	-875	-875
<b>Saldo financiële baten en lasten (17)</b>	<b>-945</b>	<b>-943</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>11.540</b>	<b>6.374</b>
18.1 Belastingen	-404	-638
<b>Totaal van resultaat niet-DAEB na belastingen</b>	<b>11.136</b>	<b>5.736</b>

## Enkelvoudig kasstroomoverzicht niet-DAEB tak 2019

	2019 (x € 1.000)	2018 (x € 1.000)
<b>Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huren	7.129	7.010
Vergoedingen	184	193
Overige bedrijfsontvangsten	0	0
Renteontvangsten	0	0
	<hr/>	<hr/>
Saldo ingaande kasstromen	7.313	7.203
<b>Uitgaven</b>		
Personeelsuitgaven	-559	-576
Onderhoudsuitgaven	-1.540	-1.833
Overige bedrijfsuitgaven	-1.216	-1.774
Rente-uitgaven	-945	-943
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-4	-57
Verhuurdersheffing	-277	-534
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-108	-84
Vennootschapsbelasting	-365	-113
	<hr/>	<hr/>
Saldo uitgaande kasstromen	-5.014	-5.914
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>2.299</b>	<b>1.289</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstromen</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.320	199
Verkoopontvangsten grond	0	0
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	0
(Des)investeringsontvangsten overig	0	0
	<hr/>	<hr/>
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	1.320	199
<b>MVA uitgaande kasstromen</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-408	-847
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Aankoop grond	0	0
Investeringen overig	-57	-44
Externe kosten bij verkoop	-27	-10
	<hr/>	<hr/>
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	-492	-901
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	828	-702
<b>FVA</b>		
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven overig	0	0
	<hr/>	<hr/>
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0
<b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>	<b>828</b>	<b>-702</b>

	2019 (x € 1.000)	2018 (x € 1.000)
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe te borgen leningen	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen DAEB-investeringen	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	0	0
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing door WSW geborgde leningen	0	0
Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	0	0
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	-45	-42
Aflossing niet-DAEB lening	-8.500	0
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-8.545</b>	<b>-42</b>
Mutatie liquide middelen	<b>-5.418</b>	<b>545</b>
Liquide middelen per 1-1	8.145	7.600
Liquide middelen per 31-12	2.727	8.145
Mutatie liquide middelen	<b>-5.418</b>	<b>545</b>

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woonwenz

### Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Stichting Woonwenz te Venlo gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woonwenz op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2019;
- de winst-en-verliesrekening over 2019;
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2019. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening".

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Woonwenz zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

#### Benadrukking van de waarderingsgrondslag van een deel van het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening in het hoofdstuk Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening. Hierin staat beschreven dat Stichting Woonwenz een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

#### Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

#### Benadrukking van ontwikkelingen omtrent Corona

De ontwikkelingen rondom het Corona (Covid-19) virus hebben grote invloed op de gezondheid van mensen en onze samenleving en daarbij ook op de operationele en financiële prestaties van organisaties en de beoordeling van de mogelijkheid om de continuïteit te handhaven. De jaarrekening en onze controleverklaring daarbij zijn gebaseerd op de condities op het moment dat deze zijn opgemaakt en de situatie verandert van dag tot dag. De invloed van deze ontwikkelingen op Stichting Woonwenz is uiteengezet in het bestuursverslag onder paragraaf 8.6 Strategische risico's en de toelichting opgenomen bij de gebeurtenissen na balansdatum in de jaarrekening. Wij vestigen de aandacht op deze uiteenzettingen. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

## Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- bestuursverslag;
- overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

## Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

### Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

### Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen;
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Venlo, 4 juni 2020

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. W.J.C.A. Weijers RA



**Woonwenz**  
Molenbossen 618  
5923 AJ Venlo-Blerick

[www.woonwenz.nl](http://www.woonwenz.nl)  
Postbus 337  
5900 AH Venlo

[info@woonwenz.nl](mailto:info@woonwenz.nl)  
t 077 389 3131  
f 077 382 7951

**Openingstijden**  
**ma-do** 8.00-17.00 uur  
**vrij** 8.00-12.00 uur



**Fotografie**  
Richard Fieten  
Zebra Fotostudio's  
Peter de Ronde  
Joy Hoogtefotografie

# en z