

Jaarstukken 2015  
Woonservice **Urbanus**

*biedt je woonplezier!*



**urbanus**  
woonservice

ONDERWERP	PAGINA
01. VOORWOORD / VERSLAG VAN HET BESTUUR	4
02. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	6
03. VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG	12
3.1 De organisatie	14
3.2 Missie/visie en strategie	16
3.3 Governancestructuur	20
3.4 Maatschappelijke inbedding	26
3.5 Leefbaarheid	30
3.6 Bouwen, beheren en verbeteren	34
3.7 Toewijzingsbeleid	38
3.8 Wonen, welzijn en zorg	42
3.9 Beleid en beheer op financieel gebied	46
04. JAARREKENING 2015	52
05. OVERIGE GEGEVENS	82
06. CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT	83
07. BIJLAGEN	85
7.1 Besluitenlijst 2015	87
7.2 Kengetallen	89
19 mei 2016	



## 01

## Voorwoord / Verslag van het bestuur

Voor u ligt het jaarverslag 2015 van Woonservice Urbanus te Belfeld. Met dit jaarverslag willen we in de eerste plaats aan onze belanghouders (huidige en potentiële huurders, (gemeentelijke) overheden, maatschappelijke organisaties en collega-corporaties) verantwoording afleggen over ons doen en laten in dit jaar. Ook overige belangstellenden geven we graag inzicht in het reilen en zeilen van onze corporatie.

Ook in 2015 zijn er belangrijke ontwikkelingen te zien in de corporatiesector. In 2015 stemde de Eerste Kamer, in navolging van de Tweede Kamer die eind 2014 al haar goedkeuring gaf, in met de novelle op de herziene Woningwet. In de Woningwet staat wat woningcorporaties wel en niet mogen en wie daar toezicht op houdt. De Kamer was meer dan twaalf jaar bezig met de vernieuwing van de Woningwet. Invoering is gestart per 1 juli 2015. Belangrijke hoofdpunten van de Woningwet voor Urbanus zijn: beperking van het werkdomein, beperking van de leefbaarheidsuitgaven, passend toewijzen, fit en propertest bestuur en RvC, waardering vastgoed naar marktwaarde, sterkere rol gemeente, meer invloed huurders en er komt een nieuwe Autoriteit Woningcorporaties. De verwachting is dat al deze maatregelen gepaard zullen gaan met een nog grotere verantwoordingsplicht die extra druk zal leggen op onze organisatie.

De in 2011 met de Zorggroep in gang gezette doorontwikkeling van woonzorgcomplex 't Prônk-epelke is volop op stoom. Fase I en II zijn afgerond ultimo 2015 en voor de laatste fase is opdracht verstrekt. Door de uitwerking van dit plan zal beter worden aangesloten bij actuele ontwikkelingen binnen Wonen en Zorg en is er sprake van een algehele revitalisering van het gebied en de woningen daarin. Medio 2016 zal het gehele project gereed zijn.

In het voorjaar van 2015 is het nieuwe in 2014 opgestelde ondernemingsplan "opmaat naar een bestendige toekomst" definitief vastgesteld. In dit plan is de strategie voor de komende jaren uitgewerkt voor onze voorraad rekening houdend met de doelstellingen uit het ondernemingsplan. Belangrijke items daarbij zijn betaalbaarheid, kwaliteit van de voorraad, energiebesparing/duurzaamheid, anticiperen op toekomstige krimp, toegankelijkheid bestaande voorraad en beschikbaarheid seniorenwoningen gelet op de vergrijzing.

Tijdens het opstellen van voornoemd ondernemingsplan hebben we tevens vastgesteld dat de afgelopen periode de omgeving waarin we werken aanzienlijk is veranderd. Vooral de effecten van Rijksbeleid, maar ook de bevolkingsontwikkeling geven aanleiding een nieuwe koers in te zetten met een focus op onze kerntaak. Woonservice Urbanus wil haar huidige en toekomstige huurders een betaalbaar en kwalitatief goed huis bieden. Deze ambitie staat onder druk. Op termijn zal het moeilijk zijn om zelfstandig onze kerntaken uit te blijven voeren. Om ook in de toekomst betaalbare en kwalitatief goede sociale huisvesting mogelijk te maken in Belfeld is al in 2014 besloten nader onderzoek doen naar de mogelijkheden om te komen tot fusie. Na een periode van gedegen en zorgvuldig onderzoek is in 2015 definitief besloten tot fusie met Woonwenz. Omdat deze fusie, zonder enige uitzondering, op breed draagvlak kon rekenen vanuit onze stakeholders is na het besluit hard gewerkt om tot effectivering te komen. Op 31 december 2015 is de fusieakte definitief ondertekend en per 1 januari 2016 is Woonservice Urbanus gefuseerd met Woonwenz. De gefuseerde stichting zal verder gaan onder de naam Woonwenz.

Sinds 1 januari 2007 is in de AedesCode opgenomen dat alle leden zich verplichten zich eens in de vier jaar te laten visiteren. Visitaties geven inzicht in de prestaties van de corporaties. Behalve de prestaties geeft de visitatie ook inzicht in de checks en balances van de corporatie onder het hoofdstuk Governance. Met de visitatie legt de corporatie verantwoording af aan de omgeving. Eind 2014 is gestart met de visitatie over de periode 2010-2014 en hebben de gesprekken met de visitatiecommissie plaatsgevonden. De visitatie gaf een prima rapportcijfer van gemiddeld 6,9. Echter met name t.a.v. de doelmatigheid (bedrijfskosten) en in mindere mate de planning en controlcyclus voor wat betreft tussentijdse informatievoorziening, was de visitatiecommissie kritisch. Hierop werd onvoldoende gescoord. Mijns inziens een rechtvaardiging van het ingezet fusietraject.

Het jaarverslag zal integraal op de website geplaatst worden en is desgewenst ook in geprinte vorm te verkrijgen op ons kantoor. U kunt ons ook altijd bellen, dan sturen wij u graag een exemplaar toe.

Wij wensen onze huurders, andere stakeholders en eventuele belangstellenden veel leesplezier en nodigen u graag uit voor vragen of nadere discussie met betrekking tot dit jaarverslag.

Tot slot wil ik eenieder bedanken, zowel intern als extern, die het afgelopen jaar maar ook alle 60 jaren daarvoor een bijdrage heeft geleverd aan de realisering van onze doelstellingen in Belfeld.

**Joep van den Bercken,**

Directeur-bestuurder Woonservice Urbanus tot 31 december 2015.



## 02

## Verslag van de Raad van Commissarissen

### Woord vooraf

Het jaar 2015 is gekenmerkt door de visitatie en de afwikkeling van de toekomstverkenning waarmee in de loop van het jaar 2014 is gestart.

Woonservice Urbanus heeft in 2014 aan Ecorys opdracht gegeven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie over de periode 2010 t/m 2013. In hoofdstuk 3.4 wordt nader ingegaan op de bevindingen van deze visitatie. Definitieve vaststelling van het visitatierapport heeft op 9 september 2015 plaatsgevonden.

Met betrekking tot de toekomstverkenning is na ampele discussies is ervoor gekozen om nader onderzoek te doen naar de mogelijkheden van fusie met een grotere corporatie. De Directeur-bestuurder en commissarissen onderkennen dat het, ondanks het goed functioneren van de corporatie en de gezonde financiële positie, op termijn moeilijk zal zijn om zelfstandig haar kerntaken te kunnen uitvoeren en haar klanten optimaal van dienst te zijn.

Het proces om tot een geschikt fusiepartner te komen is gestart met een bureaustudie voor alle in deze regio betrokken corporaties (5).

Hierbij is gekeken naar een aantal perspectieven: volkshuisvestelijk/maatschappelijk, organisatiecultuur en financiële positie.

Op basis van deze bureaustudie is een programma van eisen opgesteld, waarbij als belangrijkste voorwaarde de betaalbaarheid binnen Belfeld is gesteld.

Op basis van het programma van eisen is gebleken dat Woonwenz en Antares de meest geschikte fusiekandidaten voor Urbanus zijn. Hiertoe heeft de RvC in februari van 2015 opdracht gegeven aan de Directeur-Bestuurder om verkennende gesprekken met deze corporaties aan te gaan.

Op basis van o.a. de verkennende gesprekken is aan de directeur-bestuurder in april 2015 opdracht gegeven om het gesprek met Woonwenz aan te gaan met als doel fusie.

Deze gesprekken hebben geleid tot de oprichting van een Projectgroep (directeur-bestuurder Urbanus/teamleider financiën en organisatie enerzijds en directeur-bestuurder Woonwenz/ manager beleid en bestuursondersteuning anderzijds) en een Stuurgroep (directeur-bestuurder Urbanus/voorzitter RvC en lid RvC enerzijds en directeur-bestuurder Woonwenz/ voorzitter RvC en lid RvC anderzijds). Het instellen van de Stuurgroep is tevens ter borging van kwaliteit. De directeur-bestuurder heeft hierdoor ondersteuning en mogelijkheid tot ruggespraak met de voorzitter van de RvC, terwijl de overige RvC leden hun toezicht-houdende rol kunnen blijven vervullen. De efficiëntie van het fusieproces zal door de oprichting van deze groepen verbeterd worden.

In de eerste stuurgroepvergadering is het besluit genomen om een due diligence onderzoek uit te laten voeren, waarbij met name aandacht voor de financiële kant wordt gevraagd.

De opdracht is verstrekt aan PWC (dit is voor beide organisaties géén huisaccountant).

PWC concludeert in haar rapport dat beide organisaties er goed voor staan. Op hoofdlijnen is het een goede fusie, zeker daar individuele risicoprofielen verminderen door de fusie (o.a. volkshuisvestelijk en kostensynergie). Tijdens het onderzoek zijn er geen onderwerpen naar boven gekomen die een dieper onderzoek rechtvaardigen en er zijn dan ook geen zaken die Urbanus en Woonwenz in de weg staan. In haar vergadering van 24 juli 2015 besluit de RvC definitief tot fusie met Woonwenz per 1 januari 2016.

### Taken en werkwijze van de Raad van Commissarissen

De kerntaken van de Raad van Commissarissen zijn:

- het houden van toezicht op het beleid van het bestuur en de gang van zaken in de organisatie
- het fungeren als klankbord en adviseur voor de directeur-bestuurder
- het vervullen van de werkgeversrol voor de directeur-bestuurder.

In het vervolg van dit verslag leggen wij verantwoording af over de wijze waarop wij deze kerntaken uitoefenen.

De Raad verricht zijn werkzaamheden in overeenstemming met de statuten en reglementen van Woonservice Urbanus. Ook wordt een profielschets voor de Raad van Commissarissen gehanteerd.

Het Reglement van de Raad van Commissarissen bevat bepalingen omtrent samenstelling en taken, onverenigbaarheden, benoeming, schorsing, ontslag en aftreden, vergaderingen en besluitvorming, honorering en kostenvergoeding, de relatie tot de externe accountant en tot het personeel. In de Profielschets voor de Raad van Commissarissen staan bepalingen over de functies en de bezetting van de Raad. Naast algemene criteria die voor elk lid gelden, zijn er gedetailleerde competentieprofielen opgesteld voor de voorzitter en de diverse individuele deskundigheden.

De volledige tekst van de statuten, het reglement en de profielschets van de Raad van Commissarissen is te lezen op de website van Woonservice Urbanus.

De Raad van Commissarissen vergadert volgens een vooraf vastgesteld jaarschema en verder zo vaak als de Raad of de directeur-bestuurder dat noodzakelijk acht.

In 2015 kwam de Raad tien keer in vergadering bijeen (waaronder één gecombineerde vergadering van het bestuur en de Raad van Woonservice Urbanus en het bestuur en de Raad van Toezicht van Woonwenz). Bijna steeds was de voltallige Raad aanwezig; een enkele keer was een lid verhinderd. De directeur-bestuurder woonde alle vergaderingen bij, behalve een gedeelte van de vergadering van 11 december 2015, waarin de Raad van Commissarissen het eigen functioneren heeft geëvalueerd en de beoordeling van de directeur-bestuurder heeft besproken. De teamleider Financiën en Organisatie heeft de vergaderingen van 23 november, 18 december en 2 september niet bijgewoond, de overige vergaderingen wel. In de vergadering van 13 mei 2015 gaf de externe accountant toelichting op de jaarrekening 2014 en de controlebevindingen.

De agenda voor de vergaderingen van de Raad van Commissarissen wordt voorbereid door de voorzitter samen met de directeur-bestuurder. Alle relevante agendapunten worden vooraf voorzien van schriftelijke informatie, zodat de leden zich goed kunnen voorbereiden. Naast de vaste agendapunten is in 2015 voornamelijk diepgaand overlegd over het fusieproces. In 2015 is voorts stilgestaan bij actuele zaken, zoals de nieuwe Woningwet.

De Raad van Commissarissen kent geen vaste commissies. In voorkomende gevallen worden ad hoc commissies in het leven geroepen. De beoordeling van de directeur-bestuurder en het vaststellen van de beloning geschiedt door alle commissarissen gezamenlijk. De voorzitter woont van tijd tot tijd het personeelsoverleg bij en de op voordracht van de huurders benoemde commissarissen onderhouden de contacten met de huurdersbelangenvereniging. De commissaris met financiële aangelegenheden in zijn portefeuille bespreekt op gezette tijden de controleaanpak en de controlebevindingen met de accountant.

De Raad van Commissarissen hecht belang aan het op peil houden en waar mogelijk vergroten van het kennisniveau van de leden. Wat dat betreft sluiten wij ons volmondig aan bij het streven van de overheid en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) naar verdere verbetering van het intern toezicht. Het regelement Permanente Educatie (PE) van de VTW bepaalt dat commissarissen in de jaren 2015 en 2016 tezamen, minimaal 10 uren aan PE-activiteiten besteden. Hierbij een overzicht van de in 2015 behaalde PE punten:

Datum	cursus/bijeenkomst	A. Vriesen	L. Litjens	F. Poels
6-1-15	Governancecode VTW (Roermond)	2		2
10-4-15	Benchmark RvC - Jonathan Warner (Amstelveen)	2		2
15-4-15	Nieuwe Woningwet Deloitte (Eindhoven)			3
1-6-15	Nieuwe Woningwet		3	
5-6-15	Masterclass de nieuwe commissaris		13	
	<b>Totaal</b>	<b>4</b>	<b>16</b>	<b>7</b>

De heren Niesen en Huys hebben, gezien de fusie per 1-1-2016, niet deelgenomen aan PE-activiteiten.

Daarnaast blijven de leden van actuele ontwikkelingen op de hoogte middels het Aedes Magazine, nieuwsbrieven en andere publicaties van de VTW en managementinformatie vanuit de eigen organisatie.

Jaarlijks evalueert de Raad van Commissarissen het eigen functioneren. In verband met de fusie per 1-1-2016 met Woonwenz, en daarmee samenhangend de eindigheid per die datum van de huidige RvC is besloten om de zelfevaluatie 2015 op aangepaste invulling te geven zonder externe begeleider. De zelfevaluatie is voor het jaar 2015 met name toegespitst op het functioneren van de RvC binnen het fusieproces.

Het ingezette fusieproces was de rode draad voor de RvC in 2015. Stapsgewijs is dit proces gedefinieerd en vervolgens de voor ons noodzakelijke fusievoorwaarden opgesteld.

Door de fusiepartner is ons programma van eisen t.a.v. deze fusie volledig geaccepteerd en is op gepaste wijze invulling gegeven aan het gedefinieerde fusieproces.

Daarbij werd als snel duidelijk dat de wederzijdse persoonlijke verhoudingen van betrokkenen goed waren, en de feedback tijdens het proces (zowel door directeur-bestuurder al onze vertegenwoordiging in de Stuurgroep) duidelijk en positief waren.

Ook kritische vragen door RvC aan directeur-bestuurder werden vervolgens naar tevredenheid beantwoord. Uiteindelijk heeft dit geleid tot de unanieme instemming van de RvC om tot fusie met Woonwenz over te gaan. Terugkijkend op het gehele proces is de RvC van oordeel dat zij haar toezichthoudende taken op de best mogelijke wijze heeft uitgevoerd.

Overigens heeft de RvC ook de invulling van haar reguliere taken het afgelopen jaar naar behoren ingevuld, alhoewel het fusieproces en de daarmee samenhangende gevolgen vanaf 1-1-2016, wel hun invloed hebben gehad.

Binnen het fusieproces is er regelmatig overleg geweest tussen de voorzitter en financieel specialist van de RvC met de directeur-bestuurder omtrent de te volgen voortgang en de daaruit voortvloeiende consequenties voor Urbanus. De RvC meent dat zij in de periodieke commissarissenvergaderingen, maar ook daarbuiten, zowel ten aanzien van het fusieproces als met betrekking tot de reguliere aangelegenheden, haar klankbordrol goed heeft vervuld.

Conform haar werkgeversrol heeft de RvC de directeur-bestuurder beoordeeld over zijn functioneren en het oordeel hierover in een separaat document vastgelegd. Bij de beoordeling hebben wij gevolg gegeven aan de aanbevelingen, die eind 2014 zijn gedaan door de ingeschakelde extern deskundige.

### Samenstelling en beloning van de Raad van Commissarissen

In 2015 was de Raad van Commissarissen als volgt samengesteld:

Naam	Woonplaats	Functie	Benoemd	Herbenoemd	Aftredend
Dhr. L.T.H. Litjens	Horst	Voorzitter	1-1-2014	-	31-12-2017
Dhr. J.H. Niesen	Belfeld	Vicevoorzitter	1-1-2008	1-1-2012	31-12-2015
Dhr. J.S. Huys	Grubbenvorst	Lid	1-1-2009	1-1-2013	31-12-2016
Mevr. A. Vriesen	Roermond	Lid	1-1-2010	1-1-2014	31-12-2017
Dhr. F.H.M. Poels	Belfeld	Lid	1-1-2011	1-1-2015	31-12-2018

**Leon Litjens** (46) is commercieel directeur bij ZON Fruit & Vegetables en voormalig wethouder van de gemeente Horst aan de Maas. Hij is per 1 januari 2014 toegetreden tot de Raad van Commissarissen en benoemd tot voorzitter als opvolger van Henk Luijten. Volkshuisvestingsaangelegenheden zijn het specifieke deskundigheidsgebied van de heer Litjens. Nevenfuncties zijn: bestuurslid voetbalclub Wittenhorst, voorzitter Stichting EN (culturele stichting) en voorzitter klankbordgroep Reactivering Oude Maasarm.

**Jan Niesen** (70), gepensioneerd accountant, heeft financieel-economische zaken, interne organisatie en fiscaliteit als specifiek aandachtsgebied. Hij heeft geen relevante nevenfuncties.

**Servaas Huys** (75) was van 1986 tot juni 1998 lid van de Tweede Kamer; daarvoor was hij werkzaam in het Vormingswerk en in het onderwijs en tevens lid van Provinciale Staten van Limburg. Na juni 1998 vervulde de heer Huys verschillende maatschappelijke en bestuurlijke functies in en buiten de regio. De heer Huys is benoemd



op voordracht van de huurdersorganisatie HBV, afdeling Belfeld. Als min of meer relevante nevenfunctie kan genoemd worden het lidmaatschap van de Raad van Toezicht van Dichterbij, een organisatie voor mensen met een verstandelijke beperking.

**Annemarie Vriesen** (57) is werkzaam als docent Planologie & Stedenbouw bij Fontys Hogeschool MER, opleiding Vastgoed & Makelaardij te Eindhoven. Haar specifieke deskundigheid ligt op het terrein van volkshuisvesting en ruimtelijke ordening; daarnaast heeft zij kennis van het maatschappelijk werkveld op het gebied van wonen, zorg, welzijn. Nevenfuncties zijn: vicevoorzitter Raad van Toezicht Stichting Bibliorura (openbare bibliotheken gemeentes Roerdalen en Roermond) ; lid van Stichting 1443 gemeente Roermond. Per 1 januari 2014 is mevrouw Vriesen voor een periode van vier jaar herbenoemd als lid van de Raad van Commissarissen.

**Frank Poels** (65) gepensioneerd Manager Customer Service bij bedrijven actief in de internationale tuinbouwsector. Hij is lid van de Raad van Commissarissen op voordracht van de huurdersorganisatie HBV, mede op basis van zijn langdurig bestuurlijke ervaring (o.a. als lid RvC van lokale Rabobanken) en betrokkenheid binnen de Belfeldse gemeenschap. Thans is hij voorzitter van de commissie Binnensport van Gemeenschapscentrum De Hamar in Belfeld.

Uitgangspunt bij de samenstelling van de Raad is dat enkele leden woonachtig zijn in Belfeld. Naast het zakelijk toezicht en advisering, waarbij wonen in Belfeld op zich geen vereiste is, is het wenselijk dat de Raad betrokken is en deel uitmaakt van de Belfeldse leefgemeenschap. Maatschappelijke betrokkenheid komt mede tot uiting in het actief participeren in plaatselijke activiteiten. Deze betrokkenheid heeft in het verslagjaar niet geleid tot enige vorm van belangenverstrengeling. Ook hebben in 2014 geen transacties plaats gevonden waarbij sprake was of zou kunnen zijn van tegenstrijdige belangen.

De vergoedingen voor de leden van de Raad van Commissarissen worden vastgesteld in overeenstemming met de normen die gelden op het moment van (her)benoeming. De vergoedingen voor de commissarissen bedroegen in 2015 € 6.110 (in 2014 de heren Niesen, Huys en Poels € 6.989 en mevr. Vriesen € 5.195). De heer Litjens, voorzitter, ontving in 2015 een vergoeding van € 9.165 (2014 € 7.792). De genoemde bedragen luiden exclusief BTW en reiskosten. Naast deze vergoedingen hebben de RvC leden die in de fusie organisatie géén lidmaatschap in het toezichthoudend orgaan zullen hebben een gratificatie ontvangen van respectievelijk € 200 (dhr. Niesen), € 175 (dhr. Huys) en € 150 (mevr. Vriesen); deze bedragen zijn netto, exclusief btw. De heren Litjens en Poels treden per 1-1-2016 toe tot de Raad van Toezicht van Woonwenz.

### **De Raad van Commissarissen ziet toe**

Het houden van toezicht op het bestuur en op de gang van zaken binnen de organisatie is de belangrijkste taak van de Raad van Commissarissen. Het toezicht heeft betrekking op:

- de realisatie van de doelstellingen, met name de volkshuisvestingsopgaven
- de strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie
- de opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen
- het kwaliteitsbeleid
- de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording
- het financiële verslaggevingproces
- de naleving van toepasselijke wet- en regelgeving

Voor het nemen van beslissingen, het beoordelen van bestuursvoorstellen en behaalde resultaten en het bewaken van de doelstellingen hanteert de Raad van Commissarissen een toezicht- en toetsingskader. Belangrijke elementen daarin zijn:

- de vigerende Woningwet, het BBSH en overige toepasselijke wet- en regelgeving
- de Governancecode Woningcorporaties
- de statuten

- het ondernemingsplan en de jaarlijkse activiteitenplannen
- het treasury statuut en het treasury jaarplan
- de meerjarenbegroting, de jaarbegroting en de onderhoudsbegroting
- het STRAK-akkoord met de Gemeente Venlo.

Goed toezicht vergt goede, tijdige en betrouwbare informatie over de gang van zaken en de (verwachte) ontwikkelingen in de eigen organisatie, maar ook over algemene trends en (markt)ontwikkelingen. De Raad verkrijgt zicht op het functioneren van de corporatie aan de hand van de interne informatievoorziening (kwartaalrapportages, voortgang activiteitenplan, jaarrekening, volkshuisvestingsverslag). Informatie over algemene trends en actuele ontwikkelingen verkrijgt de Raad van Commissarissen onder andere door het volgen van cursussen en bijeenkomsten en door middel van publicaties van (vooral) Aedes en de VTW.

### **Bevindingen van de Raad van Commissarissen**

Met betrekking tot het uitgeoefende toezicht op de realisatie van de doelstellingen, de strategie, de ondernemingsrisico's, de interne risicobeheersing- en controlesystemen, het kwaliteitsbeleid en de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording, het financiële verslaggevingproces en de naleving van wet- en regelgeving heeft de Raad van Commissarissen in 2015 het volgende geconstateerd:

- het gevoerde beleid is in overeenstemming met de missie en visie van de organisatie en de vastgestelde strategie, zoals vastgelegd in het ondernemingsplan 2015-2019: Opmaat naar een bestendige toekomst'
- het onderzoek naar de mogelijkheden van een fusie met een grotere corporatie is met goed gevolg afgerond;
- binnen de werkorganisatie worden de belangrijkste ondernemingsrisico's onderkend en er zijn afdoende beheersmaatregelen getroffen;
- de planning- en controlcyclus en de interne risicobeheersingssystemen zijn van een toereikend niveau;
- het financiële verslaggevingsproces voldoet aan de eisen; de jaarrekening is door de externe accountant voorzien van een goedkeurende controleverklaring;
- de financiële positie van Woonservice Urbanus is gezond en wordt goed bewaakt; de impact van significante overheidsmaatregelen als de verhuurdersheffing wordt tijdig en adequaat in kaart gebracht; het CFV oordeelt dat er geen aanleiding is voor interventies; het WSW acht de corporatie borgbaar;
- de kwaliteit van de periodieke informatievoorziening ten behoeve van de Raad van Commissarissen is goed;
- bij de vaststelling van het huurbeleid houdt Woonservice Urbanus zich aan de voorschriften;
- de huurders van Woonservice Urbanus zijn tevreden: in de Aedes Corporatie Benchmark scoort de corporatie bovengemiddeld (A score);
- de maatschappelijke verantwoording via het halfjaarlijkse Woonnieuws en het jaarverslag zijn van goede kwaliteit, zeker gelet op de omvang van de organisatie;
- er zijn geen signalen die wijzen op het niet voldoen aan de toepasselijke wet- en regelgeving; van de zijde van het personeel is geen gebruik gemaakt van de klokkenluidersregeling; er zijn geen klachten van enige importantie binnengekomen van huurders, noch van stakeholders. De Governancecode Woningcorporaties is nageleefd.

### **De Raad van Commissarissen adviseert**

De klankbord- en adviesfunctie is een kerntaak van de Raad van Commissarissen. Dat is zeker het geval in een kleine corporatie als de onze, waar de mogelijkheden van collegiaal overleg binnen de eigen werkorganisatie beperkt zijn. Voor de directeur-bestuurder is het nuttig en zinvol om een beroep te doen op de binnen de Raad van Commissarissen aanwezige deskundigheden. Anderzijds beschouwt de Raad het als zijn taak om de directeur-bestuurder gevraagd en ongevraagd van advies te dienen.

In 2015 is goed inhoud gegeven aan de klankbord- en adviesfunctie van de Raad van Commissarissen, zowel op initiatief van de Raad als op initiatief van de directeur-bestuurder.

Behalve in de reguliere vergaderingen van de Raad wordt in 'bilaterale' contacten tussen de directeur-bestuurder en de voorzitter of individuele leden inhoud gegeven aan de klankbord- en adviesfunctie.

Beide partijen zijn zich er voortdurend terdege van bewust dat het zaak is om steeds de balans tussen 'nabijheid' en 'afstand' te bewaren. De klankbord- en adviesfunctie mag nooit in conflict komen met de toezichthoudende taak van de Raad van Commissarissen.

## **De Raad van Commissarissen in de werkgeversrol**

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor benoeming en ontslag van de directeur-bestuurder. De taken en verantwoordelijkheden van de bestuurder zijn vastgelegd in de Statuten en nader uitgewerkt in het Directiestatuut. De relatie tussen Raad en bestuurder is vastgelegd in een aantal bindende afspraken over onder meer de reikwijdte van de bevoegdheden, de informatieplicht, het bekleden van nevenfuncties.

Per 1 januari 2004 is de heer J.T.G. (Joep) van den Bercken (51) voor onbepaalde tijd benoemd tot directeur-bestuurder van Woonservice Urbanus.

Hij heeft de volgende nevenfuncties:

- voorzitter van buurtvereniging Maaskant te Grubbenvorst
- lid van de sponsorcommissie GMV De Plaggenhouters te Grubbenvorst

Het functioneren van de directeur-bestuurder wordt ieder jaar door de Raad van Commissarissen geëvalueerd. Tegen het einde van het jaar hebben de leden van de Raad onafhankelijk van elkaar schriftelijk hun oordeel gegeven over het functioneren van de directeur-bestuurder in de afgelopen periode. De individuele beoordelingen zijn samengevat in een document, dat als leidraad heeft gediend voor een nadere bespreking, buiten aanwezigheid van de directeur-bestuurder, in de vergadering van 11 december 2015. Het eindoordeel van de Raad is in een verslag vastgelegd en – na bespreking – geaccordeerd door de directeur-bestuurder. De Raad heeft geconstateerd dat de heer Van den Bercken ook in 2015 zijn werkzaamheden in overeenstemming met statuten en directiestatuut adequaat heeft vervuld; het oordeel over zijn functioneren is zeer positief.

Sinds 2015 worden prestatie-indicatoren opgesteld en wordt halfjaarlijks een functioneringsgesprek gehouden, waarin wordt nagegaan of en in hoeverre de afgesproken prestaties zijn gehaald.

Als werkgever van de directeur-bestuurder volgt de Raad van Commissarissen uiteraard nauwlettend de ontwikkelingen rond de Wet Normering Topinkomens en de daarop gebaseerde 'staffel van Blok'. In 2015 gold de eind 2013 door minister Blok vastgestelde 'Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015'

Op grond van de nieuwe regeling zal het beloningsniveau van de directeur-bestuurder in de toekomst aanzienlijk moeten dalen. Volgens de overgangsregeling mag de beloning de komende jaren nog vastgesteld worden conform de voorheen geldende richtlijnen, maar moet ze daarna in drie jaar afgebouwd worden naar het voor onze corporatie geldende maximum.

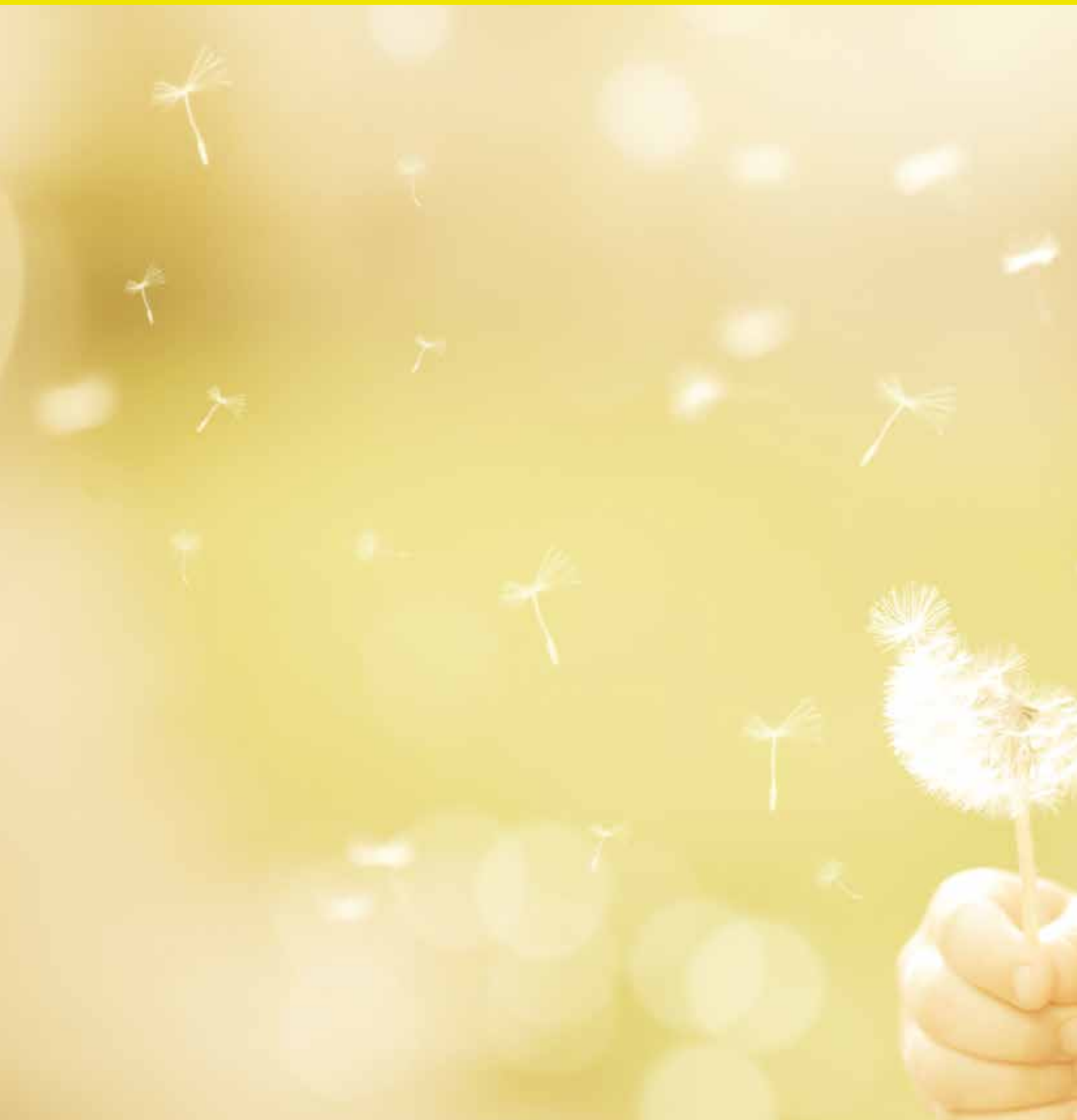
De heer Van den Bercken heeft in 2015 een bezoldiging genoten van € 120.016 (2014: € 122.023). Dit is inclusief de werkgeverspensioenlast van € 20.170 (2014: € 21.880). Voor een nadere toelichting op de bezoldiging verwijzen wij u naar hoofdstuk 4.6.

## **Tot slot**

Woonservice Urbanus behoort tot de meerderheid van de corporaties in Nederland die goed functioneren. Zij vervult haar taken op verantwoorde en integere wijze, in het belang van de Belfeldse woon- en leefgemeenschap. Dat vinden ook onze huurders en overige stakeholders, zoals onder andere blijkt uit de Aedes benchmark en de consultaties in het kader van het nieuwe ondernemingsplan en de maatschappelijke visitatie. Als Raad van Commissarissen willen wij op deze plaats dan ook onze waardering uitspreken voor de manier waarop de directeur-bestuurder en de medewerkers van onze corporatie ook in 2015 hun werk hebben verricht.

Belfeld, mei 2016  
De voorzitter

# 03 Volkshuisvestings verslag





## 03

## Volkshuisvestingsverslag

## 3.1 De organisatie

In dit hoofdstuk besteden we achtereenvolgens aandacht aan:

- Oprichting, statuten en werkgebied
- Deelnemingen
- Interne organisatie

**Oprichting, statuten en werkgebied**

De statutaire naam van de organisatie luidt: Stichting Woonservice Urbanus.

De stichting is gevestigd Schoolstraat 2, 5951 CJ Belfeld.

De stichting is bij de Kamer van Koophandel ingeschreven onder nummer 12012293.

Op 13 december 1955 is de woningvereniging Sint Urbanus opgericht. Per notariële akte is de vereniging op 10 februari 1994 omgezet in een stichting. De huidige statuten dateren van 25 juli 2012. Het statutaire doel van de stichting is uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting. Het statutaire werkgebied omvat de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Peel en Maas, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo en Venray. Zoals reeds medegedeeld in het voorwoord is Woonservice Urbanus per 1 januari 2016 gefuseerd met Woonwenz.

Woonservice Urbanus is (de enige) verhuurder van sociale huurwoningen in de woonkern Belfeld (gemeente Venlo). Naast deze woningen worden ook nog andere (maatschappelijke) vastgoedobjecten geëxploiteerd. Het betreft een gezondheidscentrum, een klein eigendomsdeel in gemeenschapshuis de Hamar, garageboxen, het Steunpunt voor ouderen "t Prônk-eppelke", het logeershuis annex dienstencentrum en 12 eenheden begeleid wonen aan de Julianastraat, alsmede 12 eenheden begeleid wonen aan de Industriestraat (ut Tremke). In het kader van de maatschappelijke opgave van de stichting worden daarnaast activiteiten ontplooid die een bijdrage leveren aan de leefbaarheid c.q. het sociaal klimaat in Belfeld.

**Deelnemingen**

Woonservice Urbanus kent geen deelnemingen. Op grond van het bezit in appartementencomplexen is Woonservice Urbanus lid van een drietal VVE's.

### Interne organisatie

De directeur/bestuurder heeft de algehele leiding over het werkapparaat van Woonservice Urbanus. Hij is verantwoordelijk voor (onder meer) de realisatie van de doelstellingen van de corporatie en legt verantwoording af aan de Raad van Commissarissen.

De Raad van Commissarissen is het toezichthoudend orgaan. De Raad ziet toe op het functioneren van de directeur/bestuurder en op de algemene gang van zaken in de corporatie en dient, waar nodig, van advies (klankbordfunctie).

Per 31 december 2015 telde de werkorganisatie 9 personeelsleden (6,74 fte's). Per 31 december 2014 waren 10 mensen in dienst (7,18 fte's), waarvan 1 medewerker (0,44 fte) tijdelijk i.v.m. de realisatie van (energie) projecten. De arbeidsvoorwaarden van het personeel van Woonservice Urbanus zijn conform de CAO Woondiensten aangevuld met een bedrijfseigen regeling. Functiewaardering vindt plaats conform het Handboek functieindeling woondiensten, dat onderdeel uitmaakt van de CAO.

Per 31 december 2015 ziet het organisatieschema van Woonservice Urbanus er als volgt uit:



## 3.2. Missie/visie en strategie

In dit hoofdstuk besteden we achtereenvolgens aandacht aan:

- Missie/visie
- Voordelen van de fusie
- Strategisch akkoord

### Missie/visie

Eind 2014 is het ondernemingsplan 'op maat naar een bestendige toekomst' vastgelegd. Gedurende de ontwikkeling van dit nieuw ondernemingsplan voor de jaren 2015 en volgende, is Woonservice Urbanus tot de conclusie gekomen dat het op termijn moeilijk zal zijn om zelfstandig haar kerntaken uit te blijven voeren en haar klanten optimaal te blijven bedienen. Hieraan ligt een aantal ontwikkelingen ten grondslag. De regio Noord- en Midden-Limburg is aan het vergrijzen en staat aan de vooravond van een krimp van het aantal huishoudens, als gevolg waarvan verdiencapaciteit deels zal wegvallen, terwijl tegelijkertijd de portefeuille zal moeten worden gesaneerd. Door de overheid wordt gestuurd op schaalvergroting binnen de corporatiebranche, verkleining van de sector en op een smallere taakopvatting voor woningcorporaties (terug naar de kerntaak). Door steeds verdergaande vragen van o.a. overheid en sectorinstituten als WSW en CFV nemen de verantwoordingsdruk en de daarmee verband houdende werkzaamheden toe. De verwachtingen die het parlement heeft ten aanzien van woningcorporaties vinden hun weerslag in de per 1 juli 2015 van kracht wordende herziening van de Woningwet en de daaruit voortvloeiende aanvullende regelingen.

De financierbaarheid van corporaties staat zwaar onder druk als gevolg van strakkere regels en de door het rijk opgelegde verhuurderheffing, de saneringsheffing en een 'integrale vennootschapsbelasting', met als gevolg dat de beheerskosten onder druk staan. Toekomstige krimp versterkt die druk op de beheerskosten per vhe.

Om te voorkomen dat op termijn het niveau van dienstverlening aan haar klanten onder druk komt, heeft Woonservice Urbanus besloten alternatieven te gaan verkennen. De fusie met Woonwenz is de uitkomst van dit proces.

De missie van de fusiecorporatie is: 'Goed en betaalbaar wonen voor iedereen in gevarieerde en duurzame wijken en kernen, in een vitale regio.' Deze missie bevat een aantal belangrijke elementen.

**Goed wonen** betekent voor ons een passende woning in een prettige woonomgeving. Maatwerk bieden staat daarbij voorop. Wij investeren in nieuwbouw en in onderhoud van ons bestaand bezit en bevorderen door onze inspanningen op het gebied van leefbaarheid en stadsvernieuwing de kwaliteit van het wonen in (de regio) Venlo. Door onze intensieve betrokkenheid bij woonwijken, weten we wat er speelt en waar investeringen nodig zijn.

**Betaalbaarheid** is voor ons een belangrijk thema. Als sociale verhuurder, verhuren wij het overgrote deel van onze woningen onder de huurtoeslaggrens; de per 1 januari 2016 van kracht worden regels met betrekking tot passend toewijzen (de 95%-norm) passen wij daarbij toe. Wij houden de huurprijs zo laag mogelijk en zetten daarnaast fors in op het terugdringen van de overige woonlasten, onder meer door te investeren in energiebesparende maatregelen, maar ook door bijvoorbeeld klein onderhoud dat eigenlijk voor rekening van de huurder is als extra service grotendeels gratis uit te voeren.

Wij zijn er **voor iedereen**, natuurlijk in de eerste plaats voor mensen met een lager inkomen en onze sociale woningvoorraad voorziet daar dan ook in. Daarnaast worden echter ook woningen verhuurd in het middelhoge en hoge huursegment en worden eveneens diverse woningen te koop aangeboden. Daarnaast bieden wij, vaak in samenwerking met zorg- en welzijnspartijen, ook huisvesting voor bijzondere doelgroepen. Denk daarbij aan senioren of aan mensen met een geestelijke, psychische of lichamelijke beperking.

Wij streven naar **gevarieerde wijken** en kernen met variatie in prijs en kwaliteit. Teveel van hetzelfde moet voorkomen worden. Als gebiedsontwikkelaar kijken we ook nooit naar een project op zichzelf, maar altijd naar een totale buurt, wijk of kern. Middels sloop, nieuwbouw, differentiatie in koop en huur, duurzaam onderhoud én leefbaarheidsingrepen investeren we voortdurend in de kwaliteit van de wijken waar wij woningen hebben. Hierin werken we altijd samen met bewoners, de gemeente en andere partners. Vanwege onze contacten met bewoners en netwerken met andere verwante organisaties, onze invloed op de samenstelling van buurten én onze investeringskracht zonder subsidieafhankelijkheid, vervullen wij een belangrijke rol waar het gaat om de verbetering van wijken.



Wij staan voor **duurzame wijken en kernen** en investeren voortdurend in energiebesparende maatregelen, het reduceren van CO<sub>2</sub>-uitstoot en het toepassen van duurzame materialen. De komende jaren streven wij naar het behalen van een gemiddeld B-energielabel voor onze huurwoningen. Duurzaamheid gaat voor ons echter verder dan dat. Wij investeren eveneens in de sociale duurzaamheid van onze wijken door het bevorderen van bewonersparticipatie en sociale samenhang tussen bewoners onderling en het bevorderen van sociale stijging van individuen. Wij participeren dan ook in diverse sociaal-maatschappelijke projecten, zoals de Sociale Wijkteams en de Huizen van de Wijk.

Wij investeren ook in een **vitale regio**. Het woonklimaat wordt niet alleen door de kwaliteit van woningen en woonomgeving bepaald, maar ook door centrumvoorzieningen en in het algemeen door het economische en sociale imago van de stad en regio. Het imago van de stad 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 support aan initiatieven van partners nadrukkelijk op de positieve effecten voor de sociale vitaliteit van de stad en regio.

### **Voordelen van de fusie**

Met deze fusie wordt een aantal synergievoordelen gerealiseerd.

Voor Woonservice Urbanus vermindert de met de kleine schaal verbonden kwetsbaarheid, vergroot het bereik van haar woningbezit, verbetert de financierbaarheid en de risicospreiding en neemt de professionaliteit van de organisatie toe. De huurders in Belfeld houden een betaalbare huur, hun woningen worden uiterlijk 2021 naar gemiddeld Energielabel B gebracht en de nieuwe fusiecorporatie neemt het klein huurdersonderhoud gedeeltelijk voor haar rekening, terwijl de vestiging in het dorp zolang daar behoefte aan bestaat gehandhaafd blijft, zoals de huurders dat gewend zijn.

Woonwenz krijgt een bredere basis (o.a. door versterking van de vastgoedvoorraad door een groter aantal grondgebonden woningen), uitbreiding van het werkgebied in Venlo (stadsdeel Belfeld), kan de scheiding DAEB/niet-DAEB optimaliseren, realiseert eveneens een betere risicospreiding en een versterking van haar werkorganisatie. Bovendien komt er meer eenheid in de woningtoewijzing in Venlo omdat de Belfeldse sociale woningvoorraad voortaan ook via het transparante Thuis in Limburg systeem zal worden verdeeld.

En –last but not least- de beheerskosten per eenheid gaan omlaag: de fusie-corporatie scoort een A in de Corporatiebenchmark, terwijl Woonservice Urbanus nu het laagste label C heeft.

### **Strategisch akkoord**

De gemeente Venlo heeft in 2011 samen met Woonservice Urbanus, Antares Woonservice en Woonwenz een strategisch akkoord gesloten voor de jaren 2012-2015.

Naast algemene uitgangspunten voor de samenwerking tussen gemeente en corporaties bevat het STRAK een grote hoeveelheid (bilaterale) afspraken tussen de gemeente Venlo en Woonservice Urbanus. Beide partijen hebben als gemeenschappelijke doelstelling het versterken van de positie van Belfeld als leefbaar dorp binnen een aantrekkelijke gemeente Venlo. Over de volgende onderwerpen zijn afspraken gemaakt:

- Woningbouwopgave
- Leefbaarheid: behoud van niveaus dorpen en wijken
- Arbeidsmigranten
- Statushouders
- Behoud cultuur historisch erfgoed
- Duurzaamheid
- Gemeenschapsvoorzieningen
- Flexibilisering legeskosten
- Uitwisseling gegevens

Elk van de vier participanten in het STRAK heeft een accountmanager aangesteld. De directeur/bestuurder fungeert als accountmanager van Woonservice Urbanus. De accountmanagers hebben als belangrijkste taak de bewaking van een goede stroomlijning van de uitvoering van het akkoord en de afspraken. De accountmanager heeft korte lijnen naar het bestuur en directie of beschikt over voldoende mandaat om bij te sturen indien de

uitvoering onder druk komt. De accountmanagers hebben zo vaak zij dat wenselijk achten, maar minstens 1 keer per kwartaal ambtelijk overleg. Bovendien vindt indien gewenst 1 keer per kwartaal structureel bestuurlijk overleg over het Strategisch akkoord plaats tussen de partijen.

Daarnaast is er tenminste eens per jaar bilateraal overleg tussen gemeente en Woonservice Urbanus over de voortgang van de investeringsprojecten en andere projectmatige activiteiten. En tenslotte is er 1 keer per jaar overleg tussen de Raads(commis)ie en de bestuurders van de corporaties. De uitvoering van de (bouw)projecten blijft de prioriteit houden.

Voor Urbanus en de kern Belfeld is de eerste prioriteit uit het Strategisch Akkoord het behoud van de leefbaarheid in Belfeld. Vervolgens is deze prioriteit uitgewerkt in concrete thema's, waarbij afspraken tussen gemeente en Urbanus zijn gemaakt. De meest relevante thema's voor Urbanus en de kern Belfeld zijn hieronder opgesomd:

- De gemeente Venlo dient over minimaal 10.000 huurwoningen tot de liberalisatiegrens te beschikken. In de bilaterale afspraken is voor Urbanus een minimumaantal huurwoningen van 500 gesteld.
- Urbanus realiseert de ambities op het gebied van duurzaamheid volgens de doelen zoals benoemd in "het antwoord aan de samenleving".
- Opgave voor Urbanus is om de woningen van 't Prônk-eppelke te transformeren.
- De verantwoordelijkheid voor leefbare wijken wordt meer dan voorheen teruggelagd bij de bewoners. Zelfwerkzaamheid en zelfredzaamheid zijn daarbij het centrale uitgangspunt. De inzet van alle betrokken organisaties is om dat zelforganiserend vermogen te faciliteren en te versterken. De precieze aanpak per wijk/dorp hangt af van de problematiek. Voor de kern Belfeld geldt dat de reguliere aanpak volstaat. Er is een gezonde sociale structuur en er is voldoende zelforganiserend vermogen en sociale cohesie. Urbanus levert indien door de wijk gevraagd, haar bijdrage.
- Urbanus geeft op dit vlak financiële ondersteuning aan c.q. participeert in diverse initiatieven in Belfeld; buurtbemiddeling, wonen op proef, het gezondheidscentrum, Gemeenschapscentrum De Hamar en het project Huis van de Wijk.



### 3.3 Governancestructuur

In dit hoofdstuk besteden we achtereenvolgens aandacht aan:

- Governancecode Woningcorporaties
- Organisatiestructuur
- Interne risicobeheersings- en controlesystemen
- Relatie met de externe accountant
- Visitatie
- Integriteit

#### Governancecode Woningcorporaties

Good Governance is voor Woonservice Urbanus een belangrijk uitgangspunt van beleid. Woonservice Urbanus onderschrijft dan ook de in de Aedescode en de Governancecode Woningcorporaties vastgelegde beginselen. De Governancecode Woningcorporaties wordt gehanteerd voor het inrichten van de bestuurlijke organisatie. In dit hoofdstuk verantwoorden wij ons over de inrichting van de governancestructuur binnen onze stichting. De Governancecode Woningcorporaties is regelmatig aan de orde binnen de werkorganisatie en in het overleg van en met de Raad van Commissarissen. Op grond van een gedegen evaluatie van de feitelijke situatie is geconstateerd dat Woonservice Urbanus voldoet aan de principes en uitwerkingen van de huidige Governancecode.

#### Organisatiestructuur

De organisatie van Woonservice Urbanus is die van een tweelagenstructuur met een directeur-bestuurder en een intern toezicht orgaan (Raad van Commissarissen). Het organisatieschema van Woonservice Urbanus is opgenomen op bladzijde 15. Korthedshalve wordt daarnaar verwezen.

#### *Raad van Commissarissen*

De Raad van Commissarissen, die uit vijf personen bestaat, heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie en staat tevens de directeur/bestuurder met raad terzijde. In het verslag van de Raad van Commissarissen, dat onderdeel uitmaakt van dit jaarverslag, zijn de samenstelling en de taak en werkwijze van de Raad nader beschreven, evenals de wijze waarop de Raad hieraan in 2014 invulling heeft gegeven.

#### *Directeur/bestuurder*

De directeur/bestuurder is belast met het besturen van de woningcorporatie, hetgeen onder meer inhoudt dat hij verantwoordelijk is voor:

- de realisatie van de doelstellingen van de woningcorporatie
- de strategie
- het beleid ten aanzien van de corporatie
- de financiering en de resultatenontwikkeling
- de naleving van alle relevante wet- en regelgeving
- het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie.

De directeur/bestuurder richt zich bij de vervulling van zijn taak naar het belang van de woningcorporatie in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen en weegt daartoe de in aanmerking komende belangen van de bij Woonservice Urbanus betrokkenen af. Voor een overzicht van belangrijke besluiten die in 2015 zijn genomen verwijzen wij naar bijlage 5.1.

De directeur/bestuurder legt verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. Hij verschaft de Raad van Commissarissen tijdig de informatie die nodig is voor de uitoefening van de taak van de Raad.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de directeur/bestuurder zijn in artikel 7 van de statuten van Woonservice Urbanus beschreven. Een en ander is verder uitgewerkt in een directiestatuut.

Directeur/bestuurder van Woonservice Urbanus is de heer J.G.T. van den Bercken. Hij is per 1 januari 2004 voor onbepaalde tijd benoemd. In 2015 is er met betrekking tot de directeur/bestuurder geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen zoals bedoeld in principe II.3 van de Governancecode Woningcorporaties.

Het directiestatuut schrijft overigens wel voor hoe in zo'n geval te handelen.

## Interne risicobeheersings- en controlesystemen

### Risicobeheersing

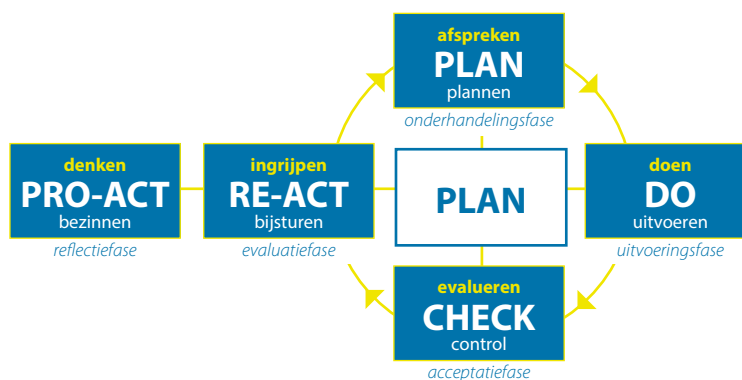
De directeur/bestuurder van Woonservice Urbanus is verantwoordelijk voor de interne risicobeheersings- en controlesystemen, voor het actief managen van de strategische, financiële en operationele risico's en voor het beperken van de impact van mogelijke incidenten.

### Risicobeheersings- en controlesystemen

De directeur/bestuurder is verantwoordelijk voor het ontwerp, de implementatie en de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen. Deze omvatten beleidsvorming, processen, taken, het beïnvloeden van gedrag en andere aspecten van de organisatie die het mogelijk maken de doelstellingen te realiseren en potentieel wezenlijke fouten, verliezen of fraude of de overtreding van wetten en regelgeving te voorkomen, dan wel vroegtijdig te signaleren. Ook adequate en effectieve risicobeheersings- en controlesystemen bieden echter nooit een absolute garantie voor het realiseren van de ondernemingsdoelstellingen, noch kunnen zij wezenlijke fouten, verliezen, fraude of de overtreding van wetten en regelgeving volledig voorkomen. Als wezenlijke componenten van de risicobeheersings- en controlesystemen bij Woonservice Urbanus zijn te noemen de procedures voor de periodieke en jaarverslaggeving en het systeem van periodieke monitoring en rapportering. In het directieoverleg en de commissarissenvergaderingen worden de afwijkingen tussen plannen en realiteit grondig besproken en geanalyseerd.

### Planning en controlcyclus

Woonservice Urbanus werkt met een planning en controlcyclus met als belangrijkste doel de gang van zaken in de organisatie te bewaken en vast te stellen in hoeverre wij er in slagen onze strategische doelen te realiseren.



**Plan** De planning en controlcyclus begint bij het opstellen van plannen: ondernemingsplan, activiteitenplan, treasury jaarplan, (onderhouds)begroting en dergelijke.

**Do** De 'do' fase betreft het uitvoeren van de plannen.

**Check** Hieronder verstaan we het registreren en controleren van de behaalde resultaten in een bepaalde periode. De realisaties worden afgezet tegen de in de planfase opgestelde begrote doelen. Dit gebeurt vooral in de periodieke managementrapportages alsmede in de jaarrekening en het jaarverslag. Er worden analyses gemaakt in hoeverre de realisaties afwijken (in positieve of negatieve zin) van de gestelde doelen en er wordt gezocht naar verklaringen voor de geconstateerde afwijkingen. Tevens wordt de voortgang van het activiteitenplan 2x per jaar besproken.

**Act** In de 'act' fase wordt gekeken of de geconstateerde afwijkingen aanleiding geven voor bijstelling van het beleid en zo ja, welke (additionele) beleidsmaatregelen genomen dienen te worden.

**Overige elementen van de risicobeheersings- en controlesystemen**

Een kleine organisatie als Woonservice Urbanus heeft natuurlijk geen intern accountant of controller. De opzet van de administratieve organisatie en interne controle is, gegeven de omvang van de corporatie, echter van voldoende niveau. Taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden zijn zodanig belegd, dat zoveel mogelijk gebruik gemaakt wordt van controletechnische functiescheidingen. De relevante processen zijn adequaat en worden periodiek geactualiseerd.

Door de beperkte omvang van de werkorganisatie neemt oogtoezicht en sociale controle een belangrijke plaats in. Daarnaast hechten wij veel waarde aan opleiding en begeleiding van medewerkers en frequent onderling overleg. Woonservice Urbanus voert een stimulerend beleid terzake van voor de functie relevante opleidingen. Ook in 2015 volgden diverse medewerkers één of meerdaagse cursussen. Jaarlijks vindt tenminste één organisatiebrede opleiding plaats met het gehele personeel met als doelen een lerend effect en een stuk teambuilding. Er worden plannings, voortgangs- en beoordelingsgesprekken met de medewerkers gevoerd.

De directeur/bestuurder, teamleider financiën en organisatie en teamleider techniek maken deel uit van het directieoverleg. In dit driewekelijks overleg worden de te maken beleidskeuzes en de uit te voeren werkzaamheden besproken. Via een positief kritische houding in de discussie en taakopvatting wordt beoogd een hoge kwaliteit te leveren.

Vier keer per jaar vindt overleg plaats tussen de directeur/bestuurder en de gehele werkorganisatie, in welk overleg de lopende zaken worden besproken. Het betreft hier zaken van zowel organisatorische en strategische aard alsmede van personele aard. De overlegvorm heeft een interactief karakter. De bijeenkomsten hebben tevens een lerend karakter met aandacht voor teambuilding. In 2015 zijn er veel extra bijeenkomsten geweest vanwege voorgenomen fusie.

Tot slot vindt periodiek overleg met medewerkers op teamniveau c.q. per discipline plaats. Verslagen hiervan worden organisatiebreed verspreid.

**Risico management/analyse**

Als onderdeel van de interne controle bestaat er bij Woonservice Urbanus gestructureerd aandacht voor risico's van de organisatie. Bij de vaststelling van beleidsstukken, begrotingen en investeringsbeslissingen worden risico's zo nodig benoemd en geanalyseerd als vast onderdeel van de besluitvorming. In de begroting wordt gewerkt met scenarioanalyse.

**Conclusie**

Al met al vinden wij dat de risicobeheersings- en controlesystemen bij Woonservice Urbanus van een toereikend niveau zijn, de omvang van de organisatie in aanmerking genomen. Jaarlijks voert de accountant, vooruitlopende op de jaarrekening-controle, een interim-controle uit. Hierbij wordt tevens aandacht geschonken aan de interne beheersingsmaatregelen binnen Woonservice Urbanus. Hiervan wordt een besprekingsverslag gemaakt. Door de fusie per 1 januari 2016 is het interne risicobeheersings- en controlesysteem van Woonwenz leidend.

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

**Relatie met de externe accountant**

De externe accountant van Woonservice Urbanus wordt benoemd door de Raad van Commissarissen.

De externe accountant heeft in 2015 in een vergadering van de Raad van Commissarissen zijn verslag over het onderzoek van de jaarrekening besproken. De bevindingen uit de interimcontrole worden enkel besproken met de voltallige Raad indien daartoe aanleiding bestaat. Natuurlijk worden deze wel uitvoerig besproken met de directie en teamleider financiën en organisatie. Als vertegenwoordiger van de RvC is de heer Niesen hier ook bij aanwezig. Naast de controle van de jaarrekening wordt in voorkomende gevallen de externe accountant om advies gevraagd op zijn deskundigheidsgebied.

Naar aanleiding van de toetsing van de gedragslijn bij Woonservice Urbanus aan de bepalingen van de

Governancecode Woningcorporaties is uitgebreid aandacht gegeven aan de rol, benoeming, beloning en beoordeling van het functioneren van de externe accountant, alsmede aan de relatie en communicatie met deze. Deloitte is, na een brede aanbesteding in 2013, benoemd als accountant voor de boekjaarperiode 2013 t/m 2016. In verband met de fusie met Woonwenz eindigt deze benoeming na het boekjaar 2015.

### **Visitatie**

Corporaties dienen zich te verantwoorden over hun prestaties. De maatschappij vraagt daar steeds vaker om. Een visitatie biedt helderheid over de prestaties van een woningcorporatie in het complexe krachtenveld waarin zij zich beweegt. Woonservice Urbanus heeft zich over de periode 2010 - 2014 laten visiteren. De opdracht is uitgevoerd door Ecorys.

De resultaten van de visitatie treft u in hoofdstuk 3.4 in tabelvorm aan.

In haar recensie schrijft de visitatiecommissie als volgt:

“De betrokkenheid en lokale binding bij de kern Belfeld is groot. Urbanus zet zich volledig in voor kwalitatief goed wonen in Belfeld. De leefbaarheid wordt hierbij niet vergeten. We zien dat Urbanus bereid is om haar taak voor de gemeenschap breed op te pakken. Hierbij kiest ze bewust voor kwaliteit. De kwaliteit van de woningen is groot. Dit past bij het karakter van het dorp en de vraag van de bewoners.”

Vier jaar geleden had de visitatiecommissie niets dan lof voor woonservice Urbanus. De cijfers waren buitengewoon hoog. Ook wij zijn positief over woonservice Urbanus. We zien een grote wil om prestaties te leveren en maximaal te presteren voor de doelgroep. De klant staat nadrukkelijk centraal en Urbanus stelt zich dienstbaar op. Dit is een groot goed en Belfeld kan trots zijn op de actieve en gedreven corporatie. Evenzo zien we ook wat barstjes in het functioneren van de corporatie. De normen zijn voor corporaties onder invloed van landelijke politieke ontwikkelingen verscherpt. Dat maakt het voor een kleine corporatie moeilijker om met gepaste ambitie dezelfde kwaliteit te kunnen blijven leveren.

### **Integriteit**

Woonservice Urbanus hanteert een integriteitcode en klokkenluidersregeling welke aanvullend op de statuten, het reglement van de Raad van commissarissen en het directiestatuut zijn vastgesteld. De doelstelling van deze regelingen is ervoor zorg te dragen dat de integriteit van het functioneren van bestuur, Raad van Commissarissen en medewerkers van de woningstichting is gewaarborgd. In de code worden onder andere richtlijnen gegeven over hoe medewerkers, bestuur en Commissarissen moeten handelen bij het aanvaarden van nevenfuncties, conflicterende (prive) transacties met zakenrelaties of tegenstrijdige belangen. Daarnaast wordt het thema integriteit bij alle functionerings- en beoordelingsgesprekken als vast punt geagendeerd. In 2015 hebben geen meldingen omtrent (vermeende) inbreuken op de integriteitcode plaatsgevonden vanuit de werkorganisatie, bestuur en Raad van Commissarissen.







### 3.4 Maatschappelijke inbedding

In dit hoofdstuk besteden we achtereenvolgens aandacht aan:

- **Belanghoudersidentificatie en informatieverstrekking**
- **Onze klanten**
- **Maatschappelijke organisaties**
- **Collega-corporaties**
- **Overige samenwerkingsverbanden**

#### **Belanghoudersidentificatie en informatieverstrekking**

Woonservice Urbanus heeft de volgende belanghouders benoemd:

- bewoners (klanten, zijnde huidige of toekomstige huurders en andere afnemers van producten en diensten, alsmede andere burgers) en de huurdersbelangenvereniging (HBV Venlo-Blerick, afdeling Belfeld);
- de gemeente Venlo en andere relevante overheden en hun instellingen op gemeentelijk en regionaal niveau;
- de Zorggroep, Proteion Thuis, Daelzicht, Wel.com en andere binnen ons werkgebied actieve maatschappelijke organisaties op het terrein van zorg, welzijn, onderwijs en veiligheid (o.a. VVGI en MOVEOO);
- Antares, Woonwenz en andere collega-corporaties (waaronder de vereniging Domaas);
- Overige belanghouders zoals Dorpsraad, Gehandicaptenraad, Politie, ouderenvereniging/Seniorenraad.

In het vervolg van dit hoofdstuk gaan wij nader in op de relatie en het overleg met de voornaamste belanghouders. Informatie van en communicatie met onze belanghouders heeft sterk de aandacht. Het ondernemingsplan en het jaarverslag worden standaard verstrekt aan de voornaamste belanghouders respectievelijk hun vertegenwoordigers. Daarbij nodigen wij belanghouders uit hun gevoelens daaromtrent kenbaar te maken.

Ons informatieblad "Woonnieuws", waarin onze huurders en alle andere inwoners van Belfeld periodiek geïnformeerd worden over actuele zaken, wordt huis aan huis in Belfeld verspreid en toegezonden aan de overige stakeholders en relaties. Volgens de planning heeft zowel in juli en in december 2015 een uitgave het licht gezien. Ook beschikken we over een uitgebreide folderlijst. Tweejaarlijks organiseert Woonservice Urbanus samen met de andere Venlose corporaties een "Kijk in de wijk dag". Ook in 2015 is deze georganiseerd. Op deze dag bestaat voor diverse stakeholders o.a. de mogelijkheid op locatie kennis te nemen van gerealiseerde projecten en in gesprek te gaan met Woonservice Urbanus.

Onze website [www.ws-urbanus.nl](http://www.ws-urbanus.nl) geeft algemene informatie over de woningstichting en biedt de mogelijkheid folders en dergelijke te downloaden, onderhoudsklachten in te dienen en te reageren op vrijkomende woningen.

#### **Onze klanten**

Onze huurders zijn natuurlijk de voornaamste belanghouders van de corporatie. In de contacten met klanten hebben we enerzijds te maken met individuele huurders en/of potentiële huurders, anderzijds met de (georganiseerde) huurdersvertegenwoordiging.

Indien een belanghebbende een klacht heeft over de uitvoering van het door Woonservice Urbanus gevoerde beleid, kan hij/zij daarover een klacht indienen. Wij beschikken over een klachtenprocedure welke beschreven is in een speciale folder. Tevens wordt op onze website uitgebreid aandacht besteed aan de klachtenprocedure. In 2015 zijn 2 klachten middels deze procedure in behandeling genomen en afgehandeld.

Mocht er ondanks onze inspanningen geen tevredenheid zijn, dan kan de klacht voorgelegd worden aan de Regionale Geschillencommissie Woningcorporaties Noord-en Midden-Limburg. In 2015 is geen klacht over Woonservice Urbanus ingediend bij de commissie.

Geschillen tussen huurder en verhuurder over onderhoud, huurprijs en servicekosten van huurwoningen kunnen voorgelegd worden aan een onafhankelijke Huurcommissie. In 2015 is geen geschil aan de Huurcommissie voorgelegd. Daarnaast beschikken we over een register waarin de wat 'kleinere klachten' worden geregistreerd.

#### **Huurdersvertegenwoordiging**

Woonservice Urbanus hecht veel waarde aan de participatie van haar huurders in de beleidsvorming en de uitvoering van het beleid van de woningstichting.

De huurders worden vertegenwoordigd door huurdersbelangenvereniging Venlo-Blerick (HBV) afdeling Belfeld. Daartoe is met de HBV een samenwerkingscontract overeengekomen met daarin een concrete tabel met

betrekking tot onderwerpen waarvoor informatie- of gekwalificeerd adviesrecht bestaat.

In 2015 is er veelvuldig overleg geweest met de HBV. De directeur/bestuurder en teamleider financiën en organisatie hebben een aantal keren gesproken met het bestuur van de HBV. Als belangrijkste gespreks- onderwerpen kunnen worden genoemd: fusie, jaarverslag 2014 Woonservice Urbanus, (onderhouds) begroting 2015, huurbeleid 2015 en projecten. Op grond van de statuten heeft de HBV het recht een bindende voordracht te doen voor twee personen als lid van de Raad van Commissarissen van Woonservice Urbanus.

De heren Huys en Poels zijn op voordracht van de HBV benoemd in de Raad van Commissarissen. In 2015 heeft er, gelet op de fusie, géén formeel overleg plaatsgevonden tussen deze leden van de RvC en het bestuur van de HBV. Woonservice Urbanus bevordert actief het lidmaatschap aan de HBV o.a. door aanbieden van een gratis lidmaatschap in het 1e jaar voor nieuwe huurders. Woonservice Urbanus heeft de HBV transparant in het proces meegenomen over het fusietraject. In april 2015 is de HBV vertrouwelijk geïnformeerd over de keuze om fusie- besprekingen te voeren met Woonwenz. Hierbij heeft de HBV aangegeven positief te staan tegenover deze fusie. In het formele traject heeft de HBV dan ook positief geadviseerd.

### **Maatschappelijke organisaties**

't Prônk-eppelke in Belfeld is eigendom van Woonservice Urbanus en is onderdeel van "Huis van de Wijk". De Zorggroep is betrokken geweest bij de opstelling van de gebiedsvisie rondom het Prônk-Eppelke. In 2012 is gestart met de uitvoering welke in 2016 zal worden afgerond. In 2015 is een intentie overeenkomst getekend over "zorgwoningen". Stichting Daelzicht is onze belangrijkste gesprekspartner als het gaat om de huisvesting van mensen met een verstandelijke beperking. Momenteel zijn enkele maatschappelijke objecten verhuurd aan deze stichting.

### **Collega-corporaties**

Zowel in het kader van de afspraken in het STRAK-akkoord als over andere kwesties vindt veelvuldig overleg plaats met de collegacorporaties in de gemeente Venlo, Antares, Wonen Limburg en Woonwenz. Dat overleg verloopt altijd op een harmonieuze wijze. De betrokkenen zien elkaar als collega's, niet als concurrenten; er bestaat niet de behoefte om elkaar 'vliegen af te vangen'. In het STRAK is ook benoemd welke corporatie de regierol vervult in de verschillende aandachtsgebieden in de gemeente Venlo. Logischerwijze heeft Woonservice Urbanus de regierol in Belfeld; de andere corporaties zijn in het geheel niet actief in het dorp.

Er zijn (uiteraard) op velerlei gebied samenwerkingsverbanden/overlegsituaties met deze organisaties. Het gaat daarbij vooral om zaken waarvoor het wenselijk is die "gemeentebreed" op te pakken.

### **Overige samenwerkingsverbanden**

Woonservice Urbanus is als lid aangesloten bij de brancheorganisatie Aedes, Vereniging van woningcorporaties. Als 'bestuurslid' van het Platform Limburgse woningcorporaties denkt de directeur/bestuurder mee over de (gewenste) ontwikkelingen in de branche en tracht hij daarbij tevens specifieke aandacht te vragen voor de belangen van kleine woningcorporaties. Uit soortgelijke overwegingen is Woonservice Urbanus ook lid van de belangenorganisatie voor middelgrote en kleine woningcorporaties MKW. Verder participeert Woonservice Urbanus in Domaas, een samenwerkingsvorm (vereniging) van circa 20 'kleine' Limburgse corporaties.

Naast periodiek overleg tussen de directies vindt er binnen het Domaas-verband ook overleg op de vakdisciplines financiën, technische- en woonzaken plaats.

Sinds 2002 wordt deelgenomen aan de financiëlemanagerskring Limburg/Oost-Brabant welke bestaat uit een kleine veertigtal corporaties uit de regio. Onze teamleider Financiën en Organisatie maakt deel uit van het bestuur.

Ook is aansluiting gezocht bij Woonenergie. Dit is een op initiatief van Aedes door woningcorporaties opgerichte organisatie die lagere energielasten voor huurders tracht te bewerkstelligen en initiatieven ontplooit om huurders voor te lichten t.a.v. energiegebruik.

In Belfeld is een zogenaamd Breed Belfeld Overleg Actief. In dit informele overleg participeren diverse personen die maatschappelijk actief zijn binnen de Belfeldse gemeenschap. Ook de Belfeldse raadsleden participeren in dit overleg. Voor Woonservice Urbanus wordt het overleg bijgewoond door de directeur-bestuurder. Ditzelfde geldt

voor de bijeenkomsten van de dorpsraad. De teamleider Wonen schuift aan bij de openbare vergaderingen van de dorpsraad.

#### Gemeente Venlo

Naast de samenwerking welke is besproken in hoofdstuk 3.2. "strategisch akkoord 2012-2015" zetten we ons samen met de gemeente in voor het project 'huis van de wijk' als combinatie van dagvoorziening (ontmoeting en participatie) en wijksteunpunt gericht op de afstemming van wonen, welzijn en zorg. Er is een inloofunctie van het huis van de wijk in gemeenschapscentrum De Hamar en 't Prônk-eppelke net als de informatiefunctie. De functie dagbesteding is ondergebracht in 't Prônk-eppelke.

#### Zorg- en welzijnaanbieders

Al vele jaren bestaat er een samenwerking tussen Woonservice Urbanus en de Zorggroep ten behoeve van huisvesting in Belfeld voor speciale doelgroepen zoals ouderen, gehandicapten en andere groepen en individuen die zorg vragen met daaraan gekoppeld een woonzorg(plus) arrangement. Gelet op de extramuralisering van de ouderenzorg is er voorts contact met Proteion Thuiszorg Noord-Limburg.

De laatste jaren wordt in belangrijke mate samengewerkt met de Stichting Daelzicht ten behoeve van de huisvesting in Belfeld en verdere dienstverlening aan mensen met een (verstandelijke) beperking.

Voor de huisvesting van mensen die ondersteuning nodig hebben wordt daarnaast samengewerkt met tal van andere zorg- en welzijnaanbieders die actief zijn binnen de gemeente Venlo. Daartoe wordt tevens (financieel) geparticipeerd in het zogenaamde zorgnetwerkoverleg, schuldenoverleg en het zogenaamde Wop-overleg. In het vervolg van dit verslag treft u nadere bijzonderheden aan over de zaken, die wij in 2015 hebben gerealiseerd op het gebied van wonen-welzijn-zorg.

#### Vac Wonen Venlo

Met het Vac Wonen Venlo is de afspraak gemaakt dat zij vooraf nieuwbouwprojecten van Woonservice Urbanus toetsen op gebruikers perspectief.

### **Beoordeling door belanghouders**

In 2014 is door het onafhankelijk bureau Ecorys de "maatschappelijke" visitatie uitgevoerd, op basis van de 5.0 methodiek.

De visitatieresultaten worden in onderstaande tabel weergegeven:

Presteren naar opgaven en ambities	7,0
Presteren volgens belanghebbenden	7,9
Presteren naar vermogen	6,1
Presteren t.a.v. Governance	6,4
Gemiddelde score	6,9

Presteren naar ambities en opgaven scoort ruim voldoende. Hieraan ligt de huisvesting van de primaire doelgroep ten grondslag (omvang sociale voorraad, toewijzing aan lage inkomens), inzet op kwaliteit en leefbaar-

heid en de afstemming op de omgeving.

Ook van de belanghebbenden hebben we een ruime voldoende gekregen. Dit geeft aan dat er sprake is van een evenwichtige en transparante omgang met gemeente en huurdersvertegenwoordiging met ruimte voor invloed. Met name de investering in de Hamar heeft lof geoogst.

Presteren naar vermogen scoort weliswaar gemiddeld ruim voldoende maar met name de prestaties op het gebied van doelmatigheid worden als onvoldoende beoordeeld waardoor gemiddeld de score voldoende ontstaat. De visitatiecommissie doelt daarbij op de beheerskosten. Urbanus scoort binnen de Aedes benchmark een C. T.a.v. deze beheerskosten willen we benadrukken dat het tot stand komen van daarvan een bewuste keuze is om als kleine organisatie zelfstandig kwaliteit van dienstverlening te leveren en continuïteit te borgen. Dat daar een prijskaartje aan zat was bij ons bekend.

Presteren t.a.v. Governance scoort voldoende. Belangrijkste aandachtspunt daar is de kwartaalrapportage. De commissie constateert o.a. dat deze summier, weinig overzichtelijk en niet altijd transparant zijn. Daarnaast is er (te) weinig toelichting c.q. relatie naar volkshuisvestelijke doelstellingen. De kwartaalrapportages echter voldoen aan de behoefte van management en RvC en de toelichting en relatie naar volkshuisvestelijke doelstellingen wordt uitgebreid besproken binnen management en RvC om zo voldoende sturing te houden op de processen en ambities.

Samenvattend is de visitatiecommissie positief over Woonservice Urbanus. Dat stemt natuurlijk tot tevredenheid.

## 3.5 Leefbaarheid

dit hoofdstuk besteden we achtereenvolgens aandacht aan: **- Kern Belfeld**  
**- Fonds Leefbaarheid**  
**- Woonfraudebeleid**

### **Kern Belfeld**

In de fusiebesprekingen is gestreefd naar een optimaal woon- en leefgenot voor de huurders van Woonservice Urbanus. Zo zijn in de fusie overeenkomst afspraken gemaakt over betaalbare huren, betaalbare woonlasten, duurzaamheid en energiebesparing.

De leefbaarheid in Belfeld wordt als goed beschouwd door onze huurders. De inzet van Urbanus gaat verder dan de woning. In en rond onze woningen voelen we ons medeverantwoordelijk voor een goede leefbaarheid en het welzijn van onze klanten. Dat betekent ook dat we in samenwerking met andere organisaties inspelen op probleemsituaties bij bewoners. Onze taak ligt daarbij uitsluitend op signalering van probleemsituaties en het verbinden van klanten onderling en met de juiste zorgverleners.

Periodiek voeren wij hiervoor overleg met het (zorg)netwerk. Daarin vindt afstemming plaats tussen politie, woningcorporaties, gemeente, Wel.kom, bemoeizorg (Riagg/GGZ) en Jeugdzorg om op een adequate en gestructureerde manier hulp en ondersteuning te kunnen bieden. Het gaat hier om ondersteuning voor doelgroepen die dat nodig hebben en door iedere partij in het overleg ingebracht kunnen worden. Denk hierbij aan huurachterstand, overlast, geweld en andere problematiek.

In Belfeld kennen we enkele straten waarin een sluipende achteruitgang van de leefbaarheid te zien is. Vooral overlast van bewoners onderling, overlast door parkeren en verloedering van voortuinen. In voorkomende gevallen signaleren wij en stellen wij samen met partners een plan van aanpak op, waarin ieders competenties in samenhang worden ingezet. In de kwetsbare straten zijn, naast de sociaal beheersactiviteiten, wellicht ook ingrepen in de woningvoorraad mogelijk om de ruimtelijke structuur van buurten te verbeteren (zoals het verminderen van blinde muren en schuurtjes aan de straatzijde). Via het strategisch voorraadbeleid onderzoeken we of maatregelen zinvol en mogelijk zijn. Het inrichten en het beheer van de openbare ruimte zien we als een verantwoordelijkheid van de gemeente.

We monitoren de leefbaarheid in ons werkgebied op basis van signalen van onze huurders en medewerkers, maar ook op basis van andere bestaande leefbaarheidsmonitoren (leefbaarometer, etc.). Op deze manier kunnen we snel ingrijpen wanneer we een achteruitgang van de leefbaarheid mochten signaleren.

### ***Maatschappelijk vastgoed***

In het verleden is door Urbanus divers maatschappelijk vastgoed gebouwd en in exploitatie genomen. Denk daarbij aan gemeenschapscentrum de Hamar. Wij zien voor onszelf geen rol meer in de realisatie van maatschappelijk vastgoed na de realisatie van De Hamar. Urbanus levert geen financiële bijdrage meer aan de bouw en/of exploitatie van commerciële voorzieningen.

### ***Veiligheid***

De kwaliteit van de woonomgeving is een belangrijke factor als het gaat om het waarborgen van de veiligheid op straat en in de wijken. In dat verband besteden wij de nodige aandacht aan het onderhoud van de in het verleden ingerichte openbare binnen- en buitenruimten van de woningcomplexen en daarbij behorende groenvoorzieningen.

Zowel bij nieuwbouw- als bij renovatieprojecten is het treffen van afdoende maatregelen ten behoeve van inbraakpreventie en toegankelijkheid standaard. In het verleden is daartoe o.a. samen met de dorpsraad en de HBV Venlo-Blerick een informatie-avond "stop de inbreker" georganiseerd voor alle inwoners van Belfeld.

Ook wordt de nodige aandacht besteed aan signalen van bewoners of derden welke betrekking hebben op fysieke en/of sociale veiligheid. Woonservice Urbanus rekent een laagdrempelige klantbenadering hierbij tot een van haar succesfactoren. Huurders en andere belanghebbenden worden (actief) in de gelegenheid gesteld hierover te communiceren met de medewerkers van de woningstichting. De inzet van huisbewaarders in diverse complexen is een andere maatregel. Zij fungeren als eerste aandachtspunt en doorgesluit naar de woningstichting. Op deze manier kunnen problemen snel worden gesignaleerd en kunnen zo nodig direct maatregelen worden getroffen.

### **Fonds Leefbaarheid**

Woonservice Urbanus heeft als beleid dat er in beginsel geen afzonderlijke verenigingen of stichtingen worden gesponsord. Wel kunnen in het kader van leefbaarheid bijdragen worden verleend aan initiatieven die van algemeen nut zijn voor de gehele gemeenschap in het werkgebied van Woonservice Urbanus.

In uitzondering hierop worden onderstaande organisaties jaarlijks structureel met een beperkte waarderings-subsidie of advertentie ondersteund:

- Vac Wonen Venlo
- Maria Auxiliatrix Run
- Kermis Belfeld
- Najaarsmarkt Belfeld

Sinds 2005 kent Woonservice Urbanus het Fonds Leefbaarheid. In dit fonds stort de woningstichting jaarlijks € 2.500. Verenigingen en organisaties kunnen een beroep doen op het fonds voor projecten in Belfeld die het maatschappelijk belang dienen of de leefbaarheid bevorderen.

In het jaar 2015 zijn vanuit het fonds een drietal initiatieven ondersteund te weten: 1. Bijdrage in speelplek in het Koramicplan. 2. bijdrage aan carnavalsmiddag van de KBO. 3. Bijdrage in de aanschaf van een wijkbus voor de regio Belfeld-Tegelen. In 2015 zijn een tweetal initiatieven ontplooid ter bevordering van de leefbaarheid, namelijk organisatie van de landelijke schoonmaakdag binnen de kern Belfeld samen met IVN de Steilrand en organisatie wedstrijd "mooiste tuin" samen met de dorpsraad.

### **Convenant Drugsbeleid**

De gemeente en de Venlose woningcorporaties hebben een convenant ondertekend ter voorkoming en bestrijding van drugsoverlast en criminaliteit vanuit verhuurde panden. Met de ondertekening onderschrijven de partijen het beleid van de gemeente en verplichten de partijen zich over te gaan tot ontbinding bij geconstateerde drugshandel en/of hennepcultuur in de verhuurde panden.

### **Hennepoverleg**

Periodiek is er een hennepoverleg. Hierbij zijn aangesloten de gemeente Venlo, de Venlose woningcorporaties, politie, openbaar ministerie, Enexis, belastingdienst en het UWV.

In dit overleg worden alle casussen in de gemeente Venlo besproken en bekeken hoe de hennepoverlast zo snel en efficiënt mogelijk kan worden aangepakt.

Woonservice Urbanus hanteert een "zero-tolerance" beleid: zodra er een hennepplantage geconstateerd wordt in een van onze woningen wordt de procedure tot uitzetting ingezet en zal altijd feitelijke uitzetting plaatsvinden.

### **Woonfraudebeleid**

Onder woonfraude zijn te verstaan alle vormen van onrechtmatige bewoning, onrechtmatige doorverhuur, onrechtmatig gebruik en overbewoning. Op grond van de uitkomsten van de zelftest uit het 'Handboek aanpak woonfraude voor corporaties en gemeenten' schatten wij in dat het risico op woonfraude voor Woonservice Urbanus gering is. Woonfraude is een probleem dat in een kleine kern als Belfeld met een relatief ontspannen markt niet (manifest) aanwezig is.

Dat betekent niet dat wij het voorkomen en bestrijden van woonfraude geen belangrijke zaak vinden. Doordat woonfraudeurs de wet overtreden en de regels voor woonruimteverdeling met voeten treden, frustreert woonfraude een rechtvaardige woonruimteverdeling. Bovendien tast het illegale en anonieme karakter van illegale doorverhuur de leefbaarheid aan. Indien daartoe aanleiding bestaat zal Woonservice Urbanus dan ook nadere procedures ontwikkelen voor het opsporen en bestrijden van woonfraude.

Onze algemene huurvoorwaarden bevatten bepalingen over onrechtmatige doorverhuur, onrechtmatig gebruik en overbewoning. Zo rust bijvoorbeeld de bewijslast dat de huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden, op de huurder. Met betrekking tot onrechtmatig gebruik van een woning is onder andere opgenomen dat het een huurder niet is toegestaan activiteiten te verrichten die op grond van de opiumwet strafbaar zijn gesteld. Daarnaast zijn door Woonservice Urbanus beleidsregels opgesteld t.a.v. het gebruik van de woning bij uitoefening van een bedrijf of beroep in de woning.







## 3.6 Bouwen, beheren en verbeteren

In dit hoofdstuk besteden we achtereenvolgens aandacht aan: **Voorraadbeleid en woningvoorraad**

**- Bouwprojecten**

**- Onderhoud**

**- Duurzaamheid**

**- Huurderswensen**

### Voorraadbeleid en woningvoorraad

#### Woningvoorraad en mutaties

Het voorraadbeleid van de woningstichting is vastgelegd in het strategisch voorraadbeleidsplan wat in 2015 is geactualiseerd en vastgesteld. Doelstelling van het beleid is om op basis van een integrale benadering het toekomstig aanbod van woningen zo goed mogelijk te laten aansluiten op de toekomstige vraag.

Het verloop van de totale voorraad in 2015 kan als volgt weergegeven worden:

	woningen	garages	maatschappelijke objecten
Voorraad 1-1-2015	742	28	7
Nieuwbouw	3	0	0
Verkoop/uit exploitatie	4	0	1
Voorraad 31-12-2015	741	28	6

In 2015 zijn er 4 woningen verkocht, terwijl vooraf verwacht was dat dat er 3 zouden zijn. In hoofdstuk 3.7 wordt nader ingegaan op het verkoopbeleid. Het betreft woningen uit de daartoe gelabelde voorraad verkoopwoningen. Ultimo 2015 bedraagt het aantal woningen niet- daeb 5.

#### Specificatie van de woningvoorraad

De woningvoorraad ultimo 2015 kan op basis van type ingedeeld worden:

Type Woning	Aantal
Gezinswoning	440
Seniorenwoning	226
Woningen voor 1- en 2 persoonshuishouden	75
Totaal	741

De gemiddelde netto huur bedroeg ultimo 2015 € 522,23 (in 2014 € 509,71) per woning per maand.

Onderstaande tabel toont de verdeling van de woningvoorraad naar bouwjaar.

1945-1959	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2009	2010-heden
144	166	71	189	82	72	17

### Bouwprojecten

Nieuwbouw vindt plaats om op de huidige en toekomstige woningbehoefte in te spelen. De vergrijzing van de bevolking en de extramuralisering van de zorg versterkt in toenemende mate de behoefte aan woningen die geschikt zijn voor huisvesting van senioren. Woonservice Urbanus heeft hier reeds in een vroeg stadium op ingespeeld. Uit eigen ervaring (o.a. klantcontacten en vraaganalyse) wordt bevestigd dat er thans geen behoefte is aan extra woningen in dit segment. De komende jaren zullen we ons dan ook meer gaan richten op vervangende nieuwbouw of revitalisering van woningen die niet meer voldoen aan de eisen van de huidige tijd. De extramuralisering in de gezondheidszorg versterkt wel de behoefte aan woningen voor mensen met een beperking. Scheiden van wonen en zorg is daarbij een belangrijk uitgangspunt in de toekomst voor ons.

Bovenstaande feiten vormen leidende beginselen voor het nieuwbouwbeleid van Woonservice Urbanus. Bij alle nieuwbouw worden daarnaast de eisen van duurzaam bouwen alsmede de basisrichtlijnen Woonkeur in acht genomen.

Woonservice Urbanus is aangesloten bij het convenant Werken aan Vakmanschap op initiatief van de Provincie Limburg. Concreet betekent dit dat bij de uitgifte van opdrachten wordt bekeken in hoeverre het realistisch is om leerwerk- en stageplaatsen in te zetten. Indien dit het geval is, worden voorwaarden in het aanbestedingsbestek opgenomen. Deze overeenkomst betekent dat meer leerling-bouwkappers een kans krijgen op een leerwerkplek.

#### ***Pronkhof***

Zie verder 3.8 "t Prônk-eppelke en Pronkhof.

#### ***Grondpositie Triolier***

Woonservice Urbanus is in het bezit van een grondpositie op de hoek Schoolstraat/Industriestraat. Deze grondpositie bestaat uit een 3-tal bouwkavels. Deze bouwkavels staan momenteel in de verkoop. In 2015 is nog géén kavel verkocht.

#### ***Schoollocaties op de Leygraaf en hoek Broekstraat-Pr. Frederikstraat***

Eind 2008 heeft Woonservice Urbanus de voormalige schoollocaties De Sprunk en De Leygraaf verworven. Deze locaties zijn vanuit strategische overwegingen aangekocht, in de wetenschap dat op korte termijn geen behoefte bestaat aan bouwterreinen. Op termijn kunnen voor deze locaties woningbouwplannen ontwikkeld worden. In afwachting van deze ontwikkeling zijn de locaties in 2009 in overleg met o.a. gemeente en dorpsraad ingericht als "natuurspeelplekken" voor de jeugd.

### **Onderhoud**

#### ***Onderhoudsbeleid***

Woonservice Urbanus streeft naar kwalitatief goede woningen met een passende huurprijs. Dit vormt ook een belangrijk meetpunt voor klanttevredenheid. Voor wat betreft het afwerkingsniveau moeten alle woningen aan een vastgestelde basiskwaliteit voldoen. Om de gewenste kwaliteit te waarborgen streeft Woonservice Urbanus een beleid na waarbij de woningen goed worden onderhouden. Enerzijds door planmatig onderhoud, anderzijds door niet planmatig onderhoud (bij mutaties en/of reparatieverzoeken). Een groot gedeelte van het planmatig onderhoud aan de binnenzijde van de woning vindt vraag- en mutatiegestuurd plaats.

Woonservice Urbanus heeft zowel voor nieuwbouw als ook ten behoeve van renovatie van bestaande bouw een programma van eisen geformuleerd. Binnen dit programma is de standaardkwaliteit in technische zin omschreven (product- en uitvoeringsspecificatie) alsook de gewenste overall uitvoeringskwaliteit.

Een nadere toelichting op de verschillende onderhoudsuitgaven:

#### ***Reparatieverzoeken***

Het beleid ten aanzien van reparatieverzoeken is dat spoedeisende reparaties binnen een dag worden opgelost. Reparatieverzoeken welke niet direct dringend zijn, worden later, doch binnen een redelijke termijn na melding aan de aannemer opgelost. Reparatieverzoeken dienen onder kantooruren gemeld te worden bij Woonservice Urbanus. Buiten kantooruren kunnen de reparaties worden doorgegeven aan een call-centrum dat na binnenkomst van het reparatieverzoek de aannemer aanstuurt.

#### ***Mutatieonderhoud***

Het mutatieonderhoud betreft het onderhoud aan woningen welke na huuropzegging opnieuw vrijkomen voor verhuur. In deze kosten zitten niet de kosten die gemaakt worden voor het opplussen van woningen van 25 jaar of ouder naar de huidige norm, de zogenaamde facelift woningen. De kosten hiervan zijn begrepen in het planmatig onderhoud.

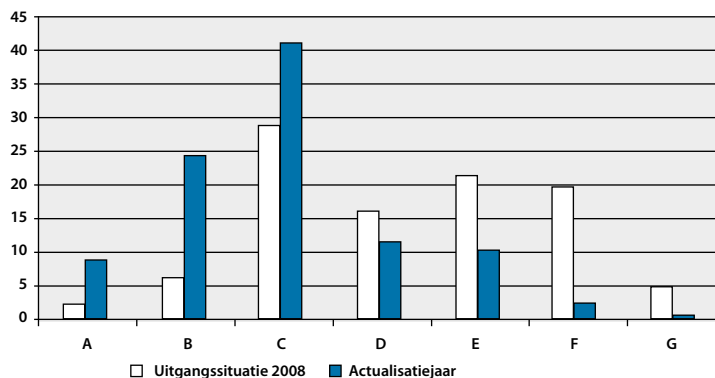
#### ***Planmatig onderhoud***

Planmatig onderhoud vindt plaats op basis van de jaarlijks op te stellen onderhoudsbegroting, welke is afgeleid uit de cyclische meerjaren onderhoudsbegroting.

**Duurzaamheid****Milieu en duurzaamheid**

Als maatschappelijke onderneming geeft Woonservice Urbanus invulling aan milieu- en energiebesparende maatregelen. Met de fusiepartner zijn afspraken gemaakt dat het woningbestand in 2021 gemiddeld een energielabel B heeft.

Labelverdeling (% per labelklasse)



(in procenten)	A	B	C	D	E	F	G
Uitgangssituatie 2008	2,5	6,3	29,1	16,1	21,5	19,8	4,7
Actuele situatie 2015	9,2	24,6	41,2	11,6	10,4	2,5	0,5

**Huurderswensen****Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)**

Woonservice Urbanus hanteert als uitgangspunt dat de huurder voldoende keuzevrijheid krijgt om de woning naar eigen inzicht en smaak in te richten. Het beleid ten aanzien van veranderingen welke huurders in hun woning willen aanbrengen ofwel het Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV) beleid verschaft duidelijkheid over welke aanpassingen zijn toegestaan.

Er gelden onder andere de navolgende uitgangspunten:

- iedere aanpassing is in principe mogelijk, mits aan bepaalde basisvoorwaarden wordt voldaan;
- past de aanpassing qua aard en omvang bij het gehuurde en wordt de verhuurbaarheid er door bevorderd dan hoeft de verandering bij mutatie niet ongedaan gemaakt te worden. Afhankelijk van de soort aanpassing kan bij het einde van de huurovereenkomst een overnamevergoeding betaald worden;
- aanpassingen aan de woning dienen vooraf schriftelijk gemeld te worden.

Bij renovatie van de keuken kunnen huurders hun wensen en voorkeuren uitspreken met betrekking tot de kleur van de keuken, keukenblad, handgrepen en tegelwerk. Bij renovatie van toilet en/of douche kan men de kleur van de wand- en vloertegels zelf bepalen. De ervaringen welke zijn opgedaan met de keuzepakketten zijn zeer positief en worden ook toegepast bij nieuwbouwwoningen.



## 3.7 Toewijzingsbeleid

In dit hoofdstuk besteden we achtereenvolgens aandacht aan:

- **Woningtoewijzing**
- **Verhuren van woningen**
- **Huurbeleid**
- **Verkoop van woningen**

### **Woningtoewijzing**

#### ***Toewijzingsbeleid en prestatieafspraken***

Het toewijzingsbeleid van Woonservice Urbanus is gericht op het huisvesten van de verschillende doelgroepen. In de gemaakte prestatieafspraken met de gemeente Venlo is, ter bevestiging van en in aanvulling op het eigen toewijzingsbeleid, vastgelegd dat:

- woonruimteverdeling een taak is en blijft van de corporatie; de prestaties op dit vlak zijn tenminste éénmaal per jaar onderwerp van overleg met de gemeente;
- de inspanningen van de corporatie in de eerste plaats zijn gericht op de primaire doelgroep (huishoudens met een belastbaar inkomen onder de grens die geldt voor de huurtoeslag) en de bijzondere doelgroepen;
- partijen zich tevens inspannen voor de huisvesting van kwetsbare doelgroepen zoals ouderen en woningzoekenden met een hulp- of zorgvraag;
- tenminste 500 woningen onder de huurtoeslaggrens beschikbaar moeten blijven voor de primaire doelgroep;

De toewijzing van vrijkomende woningen en nieuwbouwwoningen vindt sinds eind 2015 plaats volgens de webportal Thuis in Limburg. Vanaf de inschrijfdatum worden er dagen opgebouwd. De belangstellenden voor een vrijkomende woning worden gerangschikt op basis van de opgebouwde dagen. Diegene die het langst staat ingeschreven zal als eerste in aanmerking komen voor de betreffende woning.

Beschikbaar gekomen woningen worden gepubliceerd op onze website, vanaf eind 2015 op de website Thuis in Limburg en op raamaffiches ten kantore van Woonservice Urbanus.

#### ***Jongeren <23 jaar***

Indien een woning (niet senioren) een huurprijs heeft beneden de maximale huurgrens jongeren kan deze woning geormerkt worden voor toewijzing aan jongeren beneden de 23 jaar met een inkomen tot het toetsingsinkomen. Mochten er hiervoor geen kandidaten zijn, dan wordt er boven het toetsingsinkomen toegewezen. Hiervoor zijn een 18-tal woningen geormerkt.

#### ***Europese regelgeving***

Per 1 januari 2011 is de toewijzingsnorm ingevoerd. Deze is nog steeds van kracht en wordt jaarlijks aangepast voor wat betreft de huurtoeslaggrens en het gezamenlijk verzamelinkomen van de potentiële huurders.

90% van de vrijkomende woningen met een huur tot hoogstens de huurtoeslaggrens (welke op 1 januari 2015 € 710,68 bedraagt) moet toegewezen worden aan huishoudens met een gezamenlijk verzamelinkomen van maximaal € 34.911 (peildatum 1 januari 2015). De overige toewijzingen (maximaal 10%) mogen betrekking hebben op een gezamenlijk inkomen boven € 34.911. Woonservice Urbanus heeft in 2015 2% (dit was 1 toewijzing) van de vrijgekomen woningen toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen boven het genoemde gezamenlijk verzamelinkomen van € 34.911 en heeft zich derhalve aan de toetsingsnorm gehouden.

In 2014 bedroeg dit percentage 6%.

Vanaf 2016 zullen corporaties te maken krijgen met de verplichting om passend toe te wijzen. Dit betekent dat er naast de huidige inkomenstoets voor de Staatssteunregeling een tweede inkomenstoets bij komt met verschillende eisen, definities en doelen.

#### ***Woningen in (middel)duur segment***

Woonservice Urbanus heeft een aantal woningen gelabeld om bij mutatie te positioneren in het (middel)duur segment. Bij mutatie zullen deze woningen waar nodig aangepast worden (upgrade) en verhuurd worden tegen een prijs boven de liberalisatiegrens. Hiervoor gelden afwijkende toewijzingsregels (o.a. inkomen).

### Huurbeleid

Woonservice Urbanus heeft per 1 juli 2015 de huren verhoogd conform de uitgangspunten van het huurbeleidsplan.

Voor de huurverhoging heeft dit betekend:

- Er is een inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd:

	Inkomen	Huurverhoging
Gezinswoning	< € 34.299	2,5%
Seniorenwoning	€ 34.299 - € 43.786	3,0%
1-2 persoonwon.	> € 43.786	5,0%

- De huurverhoging wordt afgetopt op 65% van de maximaal redelijke huur.
- De huren van een individuele wooneenheid met een huur beneden de liberalisatiegrens zijn dusdanig verhoogd dat ze de liberalisatiegrens niet te boven zijn gegaan.
- De huren van niet-wooneenheden (steunpunt en gezondheidscentrum) zijn per 1 juli 2015 verhoogd met 2,5%, met uitzondering van de huren van de garageboxen.

Het volgende meerjarenoverzicht geeft de gemiddelde huurverhoging per 1 juli van enig jaar van Woonservice Urbanus in de afgelopen jaren weer:

2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
1,60%	1,70%	1,10%	1,60%	2,5%	1,2%	1,3%	2,3%	4,1%	4,05%	1,80%

De verhoging in 2013 en 2014 heeft te maken met de mogelijkheid de huren inkomensafhankelijk te verhogen en de mogelijkheid de huren boven inflatie te verhogen. Het Rijk biedt corporaties die mogelijkheid in de jaren 2013 tot en met mei 2015. Wij maken daar gebruik van gelet op de verhuurdersheffing die het Rijk ons in rekening brengt. Door de aftopping op 65% van maximaal redelijk hebben 34% van de woningen géén huurverhoging gehad, hierdoor is er ondanks de inkomensafhankelijke huurverhoging een gemiddelde huurverhoging van 1,80% gerealiseerd.

Bij mutatie wordt het huurniveau van de woning opgetrokken naar 65% van de maximaal redelijke huurprijs op basis van het woningwaarderingssysteem.

### Verhuren van woningen

In 2015 zijn er 51 woningen beschikbaar gekomen. Van deze woningen zijn er 2 bestemd voor verkoop. De overige 49 woningen zijn als volgt toegewezen:

- 42 woningen via reguliere woningaanbod
- 2 statushouders
- 1 contract via Wel.kom
- 1 sociale urgentie
- 3 nieuwbouwwoningen

De mutatiegraad in 2015 bedroeg 6,62% (in 2014: 6,92%).

**Verkoop van woningen**

De verkoopdoelstelling van 3 woningen voor 2015 is (ruim) behaald.  
In 2015 zijn 4 woningen verkocht.

Sedert 2005 zijn er in totaal 82 woningen verkocht:

Jaar	Totaal aantal verkopen	Verkoop aan zittende huurder	Vrije verkoop	Gemiddelde opbrengst
<sup>TM</sup> 2010	50	22	28	€ 124.145
2011*	14	-	14	€ 98.357
2012	3	-	3	€ 109.333
2013	5	-	5	€ 107.200
2014	6	-	6	€ 109.519
2015	4	-	4	€ 109.000
<b>Cumulatief</b>	<b>82</b>	<b>22</b>	<b>60</b>	

\* inclusief 10 woningen aan collega corporatie Woningstichting Kessel.





## 3.8 Wonen, welzijn en zorg

In dit hoofdstuk besteden we achtereenvolgens aandacht aan:

- Wonen, welzijn en zorg voor ouderen
- Wonen en zorg voor mensen met een beperking
- Wonen en zorg voor andere bijzondere doelgroepen

### Wonen, welzijn en zorg voor ouderen

#### *'t Prônk-epelke en Pronkhof*

Reeds begin jaren negentig heeft Woonservice Urbanus in Belfeld het Steunpunt voor ouderen 't Prônk-epelke gerealiseerd. In de woningen rondom het Steunpunt wordt zorg aangeboden door diverse zorgleveranciers. Door een gewijzigde visie van de zorgverleners kan deze zorg ook breder in Belfeld "gegarandeerd" worden.

In 2015 is 't Prônk-epelke ingeschoven in de "huizen van de Wijk" structuur.

De afgelopen jaren heeft de Pronkhof een metamorfose ondergaan. Zo zijn er 16 woningen aan de Schoolstraat en 10 woningen aan de Pronkhof gesloopt en 9 nieuwbouwwoningen gebouwd. Tevens is de tuin in 2015 aangepast.

In 2016 wordt tenslotte Pronkhof 11 t/m 20 omgebouwd tot 7 woningen voor ouderen met een wat zwaardere zorgvraag en worden de entree's van de overkapping voor 't Prônk-epelke aangepast.

### Wonen en zorg voor mensen met een beperking

#### *Begeleid wonen*

Woonservice Urbanus verhuurt de woonvoorziening Ut Tremke, bestemd voor twaalf jong volwassenen (cliënten van Daelzicht) met een matige verstandelijke beperking die 24 uren zorg krijgen. Het is een twee onder een kap woning. In elke woning zijn zes "appartementjes" met slaapkamer, kitchenette en gedeelde badkamer of eigen douche. Verder is er een gemeenschappelijke woonkamer, eetkamer en keuken.

De woningen zijn voorzien van domotica.

Ook worden 2 maatschappelijke objecten aan de Julianastraat aan cliënten van Daelzicht verhuurd.

Dit betreft een logeershuis en 12 wooneenheden.

Daarnaast zijn reeds enkele jaren 2 reguliere woningen aan cliënten van Daelzicht verhuurd.

### Wonen en zorg voor andere bijzondere doelgroepen

#### *Maatschappelijke opvang*

Maandelijks vindt er een (zorg)netwerkoeverleg plaats waarin afstemming plaatsvindt tussen politie, woningcorporaties, gemeente, Wel.kom, bemoeizorg (GGZ) en Jeugdzorg teneinde op een adequate en gestructureerde manier hulp en ondersteuning te kunnen bieden. Het gaat hier om ondersteuning voor doelgroepen die dat nodig hebben en door iedere partij in het overleg ingebracht kunnen worden.

Denk hierbij aan: huurachterstand, overlast, geweld en andere problematiek.

#### *Urgentie*

Met woningzoekenden wordt vooraf afgestemd of het zinvol is een urgentieverzoek in te dienen. Woonservice Urbanus hanteert een aantal voorwaarden om in aanmerking te komen voor urgentie: men moet o.a. een zelfstandige woning vrijmaken in de gemeente Venlo, aangewezen zijn op een huurwoning, niet zelf verantwoordelijk zijn voor de nood situatie en bereid zijn tot acceptatie van een passende aanbieding. Er wordt onderscheid gemaakt tussen medische en maatschappelijke urgentie.

In het verslagjaar is 1 woning op basis van sociale urgentie toegewezen. Sinds 2014 hanteren de woningcorporaties dezelfde voorwaarden voor sociale urgentie binnen de gemeente Venlo.

#### *Exodus*

Exodus biedt opvang en ondersteuning aan ex-gedetineerden en gedetineerden in de laatste fase van hun straf die gemotiveerd zijn uit de criminaliteit te stappen. Woonservice Urbanus stelt in beginsel 1 woning per 2 jaar ter

beschikking voor de huisvesting van een cliënt.

In 2015 is geen woning toegewezen aan Exodus.

Verder zijn er afspraken gemaakt met de Rooyse Wissel over plaatsing van ex-tbs gedetineerden.

In 2015 heeft De Rooyse Wissel geen beroep gedaan op een woning van Woonservice Urbanus.

#### ***Wel.Kom***

Welzijnsstichting Wel.Kom huisvest samen met de Venlose woningcorporaties personen met maatschappelijke problematiek (verslaving, overlast en financieel) via zogenaamde WOP trajecten (wonen op proef). Woonservice Urbanus heeft de afspraak gemaakt om jaarlijks 2 woningen ter beschikking te stellen. Maandelijks vindt er overleg tussen genoemde partijen plaats (zie maatschappelijke opvang).

In 2015 is 1 woning toegewezen aan Wel.Kom.

#### ***Met GGZ***

Met GGZ (voorheen Mensana) is er voor mensen met een psychiatrische aandoening die beperkingen ervaren in het dagelijks leven. Met GGZ biedt hen én hun omgeving zorg en dienstverlening.

Woonservice Urbanus wil 1 woning beschikbaar stellen voor Met GGZ. Indien een woning nodig is zal Met GGZ met Woonservice Urbanus contact hierover opnemen.

#### ***Dichterbij***

Stichting Dichterbij ondersteunt mensen met een verstandelijke beperking, hun ouders en verwanten.

Woonservice Urbanus stelt 1 woning per 2 jaar beschikbaar voor Dichterbij. In 2015 heeft Dichterbij geen beroep gedaan op een woning van Woonservice Urbanus.

#### ***Blijf van mijn lijf***

Woonservice Urbanus heeft de toezegging gedaan aan Blijf van mijn Lijf Venlo om medewerking te verlenen aan doorplaatsing.

Aantallen zijn afgestemd op beschikbaarheid van huurwoningen in de regio in relatie tot doorplaatsingen die gerealiseerd moeten worden om doorstroming binnen de opvang mogelijk te maken. Woonservice Urbanus heeft toegezegd om in principe 1 woning per 3 jaar ter beschikking te stellen.

In 2015 heeft Blijf van mijn lijf geen bereop gedaan op een woning van Woonservice Urbanus.

#### ***Statushouders***

Jaarlijks maken de gemeente Venlo, de Venlose woningcorporaties en particuliere verhuurders concrete afspraken over de huisvesting van statushouders. Woonservice Urbanus heeft in 2015, 2 woningen verhuurd aan statushouders. Een probleem is dat de belangstelling voor vestiging in de gemeente Venlo erg laag is. Ook is er vaak géén match tussen beschikbare woningen en gevraagde woningen.

#### ***Housing First (Leger des Heils)***

Housing First is een project van het Leger des Heils en biedt woningen aan dak- of thuislozen, zonder behandelvoorwaarden vooraf, waarbij een team wooncoaches van Housing First wordt ingezet om de deelnemer te begeleiden bij het behouden van deze woning. In 2015 is geen woning verhuurd aan Housing First. Afspraak is dat Urbanus 1 woning beschikbaar stelt voor dit project. Deze woning is reeds eerder beschikbaar gesteld.





## 3.9 Beleid en beheer op financieel gebied

In dit hoofdstuk besteden we achtereenvolgens aandacht aan: **- Uitgangspunten van het financieel beleid**

**- Financiële continuïteit in het kader van de fusie**

**- Financiële positie**

**- Verklarende woordenlijst**

### **Uitgangspunten van het financieel beleid**

#### *Waarborgen van de financiële continuïteit*

De belangrijkste doelstelling van het financieel beleid van Woonservice Urbanus is het handhaven van de continuïteit.

Dat betekent dat wij zowel op de korte als de lange termijn moeten kunnen beschikken over voldoende liquiditeiten. Hiertoe wordt er gestuurd op het verkrijgen van positieve (operationele) kasstromen.

Om aan de korte termijn verplichtingen te kunnen voldoen moeten liquide middelen aangehouden worden en/of dient er ruimte binnen het kredietplafond voor Woonservice Urbanus van het WSW te zijn. Om de financierbaarheid op lange termijn en de toegang tot de kapitaalmarkt veilig te stellen dienen wij over voldoende financieringsruimte te beschikken.

Om de financiële continuïteit te waarborgen is het voorts ook nodig (op de langere termijn bezien) een aanvaardbaar rendement op ons eigen vermogen te behalen. Bovendien moet onze solvabiliteitspositie voldoende krachtig zijn. Woonservice Urbanus stelt als eis aan de solvabiliteit dat het eigen vermogen tenminste 25% van de bedrijfswaarde moet bedragen.

Woonservice Urbanus heeft de belangrijkste uitgangspunten van het financieel beleid vastgelegd in het treasury statuut. Daarin zijn ook de bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de verschillende functionarissen en organen beschreven.

In het treasury jaarplan en de meerjarenbegroting worden de uitgangspunten van het financieel beleid geconcretiseerd.

De meerjarenbegroting geeft aan dat Woonservice Urbanus voldoet aan de normen die door onze sector instituten zijn opgelegd.

Het CFV heeft op basis van de ingediende prognosegegevens (dPi 2015-2019) en de verantwoordingsgegevens 2014 (jaarrekening en dVi 2014) de financiële continuïteit van Woonservice Urbanus beoordeeld. In haar toezichtbrief d.d. 1 september 2015 geeft het CFV aan dat zij naar aanleiding hiervan geen aanleiding ziet tot het doen van interventies.

#### *Financierings- en beleggingsbeleid*

Hoofddoel van het financieringsbeleid is het financierbaar houden van Woonservice Urbanus tegen zo laag mogelijke kosten en een zo gering mogelijk en beheersbaar risico. Door de keuze van de financieringsvorm willen wij het renterisico zodanig spreiden dat er een evenwichtig verloop ontstaat en er kan worden ingespeeld op de ontwikkelingen op de kapitaalmarkt.

Bij het vaststellen van de financieringsbehoefte kijken wij overigens naar de organisatie als geheel; wij doen niet aan project-financiering.

In ons beleggingsbeleid heeft behoud van de hoofdsom voorrang boven rendementseisen. Bij de samenstelling van de beleggingsportefeuille dient derhalve gekozen te worden voor een laag risicoprofiel.

### **Financiële continuïteit in het kader van de fusie**

Woonwenz is nu en in de toekomst een financieel gezonde organisatie. De financiële continuïteit blijkt uit de liquiditeitspositie en de solvabiliteit. Uit de operationele kasstroom kan rente en aflossing worden betaald en de verhouding tussen het eigen vermogen en het vreemd vermogen is ook meer dan voldoende.

Woonwenz is een financieel gezonde organisatie. Om de benodigde renovaties, sloop, nieuwbouw, verkoop en energieverbeteringen (gemiddeld energielabel B) uit te kunnen voeren, moeten ook wij in de komende jaren op onze middelen letten, zodat we een gematigd huurbeleid kunnen blijven nastreven.

Om onze financiële continuïteit te borgen, stellen we ons tot doel om ten minste te blijven voldoen aan de eisen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Met Woonwenz zijn de volgende afspraken gemaakt:

- De solvabiliteit op basis van bedrijfswaarde is minimaal 20%.

- De Loan to value (LTV, vreemd vermogen in verhouding tot de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie) is maximaal 75%.
- Interest coverage ratio (ICR, het aantal keren dat de rentelasten uit de operationele kasstroom betaald kan worden) is minimaal 1,4.
- Debt service coverage ratio (DSCR, het aantal keren dat de rentelasten en de aflossing uit de operationele kasstroom betaald kunnen worden) is minimaal 1,0.
- Dekkingsratio is minimaal 50% WOZ. Het huurbeleid speelt hierbij een belangrijke rol. In het strategisch voorraadbeleid werken we dit verder uit.

Onze huidige bedrijfslasten per wooneenheid komen overeen met het gemiddelde van de sector. Om financiële risico's te beperken, is het van belang om blijvend op de beheersbaarheid van onze reguliere bedrijfslasten per wooneenheid te letten, met zo weinig mogelijk aantasting van het huidige niveau van dienstverlening. Onze ambitie is onder het gemiddelde van de sector uit te komen.





## Financiële positie

De winst en verliesrekening sluit over 2015 met een positief resultaat van circa € 65.000 .  
(2014: circa € 1.838.000 positief). Voor het jaar 2015 was een positief resultaat van € 768.000 begroot.

Onderstaand treft u de winst-en verliesrekening over het verslagjaar aan. Tevens zijn de vergelijkende cijfers over het boekjaar 2014 en de begroting 2015 opgenomen.

De indeling wijkt af van die in de jaarrekening is opgenomen. Hierdoor kan een duidelijk onderscheid gemaakt worden tussen de kosten en opbrengsten die voortvloeien uit de exploitatie en financiering van het woningbezit enerzijds en de resultaten uit investeringen en desinvesteringen anderzijds.

Bedragen in euro's	Realisatie	Begroting	Realisatie
	2015	2015	2014
<b>Bedrijfsopbrengsten:</b>			
- Huuropbrengsten	4.755.000	4.718.000	4.565.000
- Opbrengsten servicecontracten	85.000	90.000	86.000
- Geactiveerde productie eigen bedrijf	0	0	17.000
- Overige bedrijfsopbrengsten	76.000	15.000	22.000
<b>Totaal</b>	<b>4.916.000</b>	<b>4.823.000</b>	<b>4.690.000</b>
<b>Bedrijfslasten:</b>			
- Afschrijvingslasten	935.000	932.000	870.000
- Personeelslasten	580.000	549.000	568.000
- Onderhoudslasten	451.000	475.000	381.000
- Leefbaarheid	50.000	55.000	44.000
- Lasten servicecontracten	88.000	90.000	90.000
- Overige bedrijfslasten	1.050.000	1.120.000	1.226.000
<b>Totaal</b>	<b>3.154.000</b>	<b>3.221.000</b>	<b>3.178.000</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>1.762.000</b>	<b>1.602.000</b>	<b>1.512.000</b>
Financiële baten en lasten	- 759.000	- 765.000	-804.000
Exploitatieresultaat	1.003.000	837.000	708.000
Waardeveranderingen vastgoed	- 935.000	0	530.000
Resultaat investeringen	- 641.000	- 328.000	33.000
Resultaat desinvesteringen	625.000	570.000	628.000
Vennootschapsbelasting	13.000	- 311.000	- 61.000
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>65.000</b>	<b>768.000</b>	<b>1.838.000</b>

### Exploitatieresultaat

Ten opzichte van de begroting 2015 valt op te maken dat het exploitatieresultaat € 166.000 gunstiger is dan begroot. De bedrijfsopbrengsten zijn € 93.000 hoger dan begroot. Dit wordt met name veroorzaakt door hogere overige bedrijfsopbrengsten. De bedrijfslasten zijn € 70.000 lager dan begroot. Dit wordt met name veroorzaakt door lagere overige bedrijfslasten.

Ten opzichte van de realisatie over het vorig verslagjaar valt op te maken dat het exploitatieresultaat is toegenomen met € 295.000. Dit wordt met name veroorzaakt door een hogere huuropbrengst (€ 190.000).

### Netto bedrijfslasten

De netto bedrijfslasten zijn in het verslagjaar afgenomen, maar zijn per woning behoorlijk hoger dan bij vergelijkbare corporaties. Het hogere niveau aan netto bedrijfslasten per woning wordt met name veroorzaakt door hogere personeelslasten per fte bij Woonservice Urbanus dan bij vergelijkbare woningcorporaties.

Investerings en desinvesteringen

In de begroting 2015 was een bedrag van € 328.000 voorzien aan onrendabele investering voor de ombouw van 9 naar 7 woningen in het project Pronkhof fase 3. Op balansdatum is dit project aanbesteed. Deze aanbesteding is in het resultaat verwerkt. De projectkosten blijken fors hoger, waardoor de onrendabele top hoger is dan begroot. In het verslagjaar zijn 4 huurwoningen en het Groene Kruisgebouw verkocht. In het resultaat desinvesteringen is het netto verkoopresultaat (€ 625.000) opgenomen. In de begroting 2015 was rekening gehouden met de verkoop van 3 huurwoningen, het Groene Kruisgebouw en de 3 kavels van de grondpositie Triolier voor een totaalbedrag van € 570.000.

Vennootschapsbelasting

In de winst-en verliesrekening over 2015 wordt een bedrag aan vennootschapsbelasting van € 13.000 positief verantwoord. Dit bedrag betreft de mutatie in de actieve belastinglatenties. Het fiscale resultaat 2015 is bepaald op € 953.000 positief. Hierbij is nog geen rekening gehouden met een eventuele correctiepost uit hoofde van de WOZ-waarde, aangezien hiervoor de benodigde WOZ beschikking 2017 (met waardepeildatum 1-1-2016) nog niet beschikbaar is. Rekening houdend met de mogelijkheid tot fiscale verliesverrekening wordt de actuele belastinglast over 2015 echter op nihil geschat.

Het fiscale resultaat 2015 is volledig verrekenbaar met uit het verleden compensabele verliezen. Na verrekening resteert nog een te compensabel verlies van € 11.000.000.

Dit fors verrekenbaar verlies hangt vooral samen met de afwaardering van het vastgoed naar lagere WOZ-waarde. In de aangifte vennootschapsbelasting 2011 heeft Woonservice Urbanus er voor gekozen om de afname van de WOZ-waarde in aftrek te brengen op het fiscaal resultaat.

Eigen vermogen

Woonservice Urbanus waardeert het vastgoed volgens het historische kostprijsstelsel.

Op basis van deze waardering bedraagt het eigen vermogen op balansdatum € 11.175.000 met een solvabiliteitspercentage van 38,6.

De actuele waarde (bedrijfswaarde) van het sociale vastgoed bedraagt € 36.045.000, terwijl de actuele waarde van het commerciële vastgoed € 1.002.000 bedraagt. Bij waardering van het vastgoed op basis van actuele waarde wordt de overwaarde van het sociaal vastgoed (€ 12.647.000) en het commerciële vastgoed (€ 113.000) toegevoegd aan het eigen vermogen op basis van historische kostprijs. Het solvabiliteitspercentage op basis van actuele waarde bedraagt 57,4%.

Het WSW stelt een minimale solvabiliteitsnorm van 20% op basis van de actuele waarde.

Woonservice Urbanus hanteert overigens een interne solvabiliteitsnorm van 25% op basis van actuele waarde.

**Verklarende woordenlijst:**

Exploitatieresultaat	Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening vóór belastingen volgens de jaarrekening 2015 exclusief resultaat uit woning verkopen, waardeveranderingen van vastgoed uit wijzigingen in de bedrijfswaarde, onrendabele investeringen en niet gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed verkocht onder voorwaarden.
Netto-bedrijfslasten	De netto-bedrijfslasten zijn de personele lasten en de overige bedrijfslasten (exclusief saneringssteun CFV en verhuurdersheffing) verminderd met de vergoeding voor geleverde diensten, leefbaarheidsuitgaven, geactiveerde productie eigen bedrijf en overige bedrijfsopbrengsten.
Resultaat op investeringen	Het resultaat op investeringen betreft het saldo van de in het boekjaar gerealiseerde onrendabele investeringen of daartoe getroffen voorzieningen, de resultaten op nieuwbouwprojecten voor het koopsegment, waardemutaties van grondposities en afgeboekte projectkosten.
Solvabiliteit	Eigen vermogen uitgedrukt in een percentage van het balanstotaal.

# 04 Jaarrekening 2015

**J A A R R E K E N I N G   2 0 1 5**

**WOONSERVICE URBANUS**

BELFELD



<b>4.</b>	<b>JAARREKENING 2015</b>
4.1	Balans per 31 december 2015
4.2	Winst- en verliesrekening over het boekjaar 2015
4.3	Kasstroomoverzicht
4.4	Toelichting op de balans en de winst- en verliesrekening
4.5	Grondslagen van waardering en van bepaling van het resultaat
4.6	Toelichting op de balans
4.7	Toelichting op de winst- en verliesrekening
4.8	Ondertekening van de jaarrekening
<b>4.A</b>	<b>Overige gegevens</b>

#### 4.1 BALANS PER 31 DECEMBER 2015 (na resultaatbestemming)

	in euro's	in euro's
<b><u>A C T I V A</u></b>	<b><u>31-12-2015</u></b>	<b><u>31-12-2014</u></b>
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b><u>Materiële vaste activa</u></b>		
Sociaal vastgoed in exploitatie	23.397.719	23.759.490
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	103.207
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	664.573	705.859
	<b><u>24.062.292</u></b>	<b><u>24.568.556</u></b>
<b><u>Vastgoedbeleggingen</u></b>		
Commercieel vastgoed in exploitatie	<b>889.458</b>	<b>908.902</b>
<b><u>Financiële vaste activa</u></b>		
Latente belastingvorderingen	1.643.745	1.630.551
Overige vorderingen	164.369	164.369
	<b><u>1.808.114</u></b>	<b><u>1.794.920</u></b>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b><u>26.759.864</u></b>	<b><u>27.272.378</u></b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b><u>Voorraden</u></b>		
Overige voorraden	<b>795.784</b>	<b>1.362.614</b>
<b><u>Vorderingen</u></b>		
Huurdebiteuren	25.684	28.674
Gemeenten	4.804	1.612
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	2.853
Overige vorderingen	33.762	88.769
Overlopende activa	1.492	1.898
<b>Totaal vorderingen</b>	<b><u>65.742</u></b>	<b><u>123.806</u></b>
<b><u>Liquide middelen</u></b>	<b>1.298.312</b>	<b>880.132</b>
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b><u>2.159.838</u></b>	<b><u>2.366.552</u></b>
<b>BALANSTOTAAL</b>	<b><u>28.919.702</u></b>	<b><u>29.638.930</u></b>

**BALANS PER 31 DECEMBER 2015 (na resultaatbestemming)**

	in euro's	in euro's
<b><u>P A S S I V A</u></b>	<b><u>31-12-2015</u></b>	<b><u>31-12-2014</u></b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
Overige reserves	11.174.817	11.109.442
	<b><u>11.174.817</u></b>	<b><u>11.109.442</u></b>
<b>VOORZIENINGEN</b>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	641.000	0
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	13.292	14.505
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b><u>654.292</u></b>	<b><u>14.505</u></b>
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
Schulden/Leningen overheid	1.919.644	1.985.393
Schulden/Leningen kredietinstellingen	14.277.108	15.260.393
	<b><u>16.196.752</u></b>	<b><u>17.245.786</u></b>
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
Schulden aan kredietinstellingen	0	0
Schulden aan leveranciers	168.017	453.494
Belastingen en premies sociale verzekeringen	38.264	25.389
Schulden ter zake van pensioenen	8.292	34.385
Overlopende passiva	679.268	755.929
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b><u>893.841</u></b>	<b><u>1.269.197</u></b>
<b>BALANSTOTAAL</b>	<b><u>28.919.702</u></b>	<b><u>29.638.930</u></b>



## 4.2 WINST- EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR 2015

	in euro's	in euro's
	<b><u>2015</u></b>	<b><u>2014</u></b>
<b><u>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</u></b>		
Huuropbrengsten	4.755.248	4.564.855
Opbrengsten servicecontracten	84.936	85.612
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	255	17.310
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	624.854	627.522
Overige bedrijfsopbrengsten	75.986	21.685
<u>Som der bedrijfsopbrengsten</u>	<b><u>5.541.279</u></b>	<b><u>5.316.984</u></b>
<b><u>BEDRIJFSLASTEN</u></b>		
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	934.779	869.592
Overige waardeveranderingen van (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	1.576.830	-563.739
Lonen en salarissen	441.157	419.803
Sociale lasten	63.497	66.298
Pensioenlasten	74.909	82.262
Onderhoudslasten	450.874	380.897
Leefbaarheid	50.341	43.549
Lasten servicecontracten	88.194	89.837
Overige bedrijfslasten	1.049.778	1.225.951
<u>Som der bedrijfslasten</u>	<b><u>4.730.359</u></b>	<b><u>2.614.450</u></b>
<b><u>BEDRIJFSRESULTAAT</u></b>	<b><u>810.920</u></b>	<b><u>2.702.534</u></b>
<b><u>FINANCIËLE BATEN EN LASTEN</u></b>		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	5.679	8.076
Rentelasten en soortgelijke kosten	-764.418	-811.836
<b><u>RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN</u></b>	<b><u>52.181</u></b>	<b><u>1.898.774</u></b>
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	13.194	-60.541
<b><u>RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING NA BELASTINGEN</u></b>	<b><u>65.375</u></b>	<b><u>1.838.233</u></b>
<b><u>JAARRESULTAAT</u></b>	<b><u>65.375</u></b>	<b><u>1.838.233</u></b>

### 4.3 KASSTROOMOVERZICHT

(volgens de indirecte methode)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>		
Bedrijfsresultaat (saldo bedrijfsopbrengsten minus bedrijfslasten)	810.920	2.702.534
Aanpassingen voor:		
* Afschrijvingen	934.779	869.592
* Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	1.576.830	-563.739
* Mutatie voorzieningen	-1.213	-1.187
* Geactiveerde productie eigen bedrijf	-255	-17.310
* Verandering werkkapitaal		
- mutatie voorraden	0	
- mutatie operationele vorderingen	57.658	
- mutatie operationele schulden	<u>-349.705</u>	
	-292.047	-229.459
* Betaalde winstbelasting	0	0
* Ontvangen rente	6.085	20.508
* Betaalde rente	<u>-790.069</u>	<u>-780.328</u>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>2.245.030</b>	<b>2.000.611</b>
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>		
* Investerings in materiële vaste activa/ vastgoedbeleggingen	-787.787	
* Desinvesteringen in materiële vaste activa/ vastgoedbeleggingen	9.971	
* Mutatie financiële vaste activa	<u>0</u>	
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-777.816</b>	<b>-1.921.735</b>
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>		
Ontvangsten uit kortlopend krediet	0	
Ontvangsten uit langlopende schulden	0	
Aflossingen van langlopende schulden	<u>-1.049.034</u>	
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-1.049.034</b>	<b>282.884</b>
Mutatie liquide middelen	<u>418.180</u>	<u>361.760</u>
<b>Beginstand liquide middelen</b>	<b>880.132</b>	<b>518.372</b>
Mutatie liquide middelen	<u>418.180</u>	<u>361.760</u>
<b>Eindstand liquide middelen</b>	<b><u>1.298.312</u></b>	<b><u>880.132</u></b>

#### 4.4 TOELICHTING OP DE BALANS EN DE WINST- EN VERLIESREKENING

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

##### ALGEMENE WAARDERINGSGRONDSLAGEN

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2015 tot en met 31 december 2015. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

De jaarrekening is opgesteld met inachtneming van het Bbsh en dientengevolge de wettelijke bepalingen zoals vastgelegd in Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de Jaarverslaglegging met in het bijzonder Richtlijn 645.

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

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts genomen voorzover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

##### ACTIVITEITEN

Stichting Woonservice Urbanus is uitsluitend werkzaam in het belang van de volkshuisvesting in de gemeente Venlo en is gevestigd aan de Schoolstraat 2, 5951 CJ te Belfeld.

##### FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, en financiële derivaten verstaan. In de toelichting op de verscheiden posten in de balans wordt de reële waarde van het desbetreffende instrument toegelicht als deze afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen, wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

#### GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN DE ACTIVA EN PASSIVA

##### MATERIËLE VASTE ACTIVA

Onder de materiële vaste activa zijn de boekwaarden verantwoord van:  
sociaal vastgoed in exploitatie;  
vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie;  
de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie.

##### Sociaal vastgoed in exploitatie

Sociaal vastgoed omvat de woningcomplexen met de daarbij behorende installaties (liften, cv-installaties etc.) met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, garages (verhuurd aan huurders) en maatschappelijk vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2015 bedraagt deze grens € 710,68 (2014: € 699,48). Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties en tevens is vermeld op de bijlage zoals opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Woonservice Urbanus kwalificeert het sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel, aangezien Woonservice Urbanus een beleid heeft dat gericht is op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Het volkshuisvestelijke beleid staat hierbij centraal.

Sociaal vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd op verkrijgingsprijs/vervaardigingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. Of er sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt jaarlijks getoetst op basis van de boekwaarde versus de bedrijfswaarde.

Een bijzonder waardeverminderverslies is het bedrag waarmee de boekwaarde de bedrijfswaarde duurzaam overschrijdt en wordt direct in de winst- en verliesrekening verwerkt onder de overige waardeveranderingen van (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille.

De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, rekening houdend met een eventuele residuwaarde. Over grond wordt niet afgeschreven. De afschrijvingen worden lineair berekend. Binnen het vastgoed worden componenten onderkend met een verschillende levensduur. Naast de grond en de opstal worden installaties, isolatie en inrichting onderkend.

Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

Stichting Woonservice Urbanus kiest als kleinste kasstroomgenererende indeling de complexindeling. Deze sluit aan bij de interne bedrijfsvoering en vormt de basis voor haar vastgoedsturing.

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder aftrek van een bijzondere waardevermindering. Indien er sprake is van een verwachte bijzondere waardevermindering wordt hiervoor een voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw gevormd en worden de gerealiseerde stichtingskosten onttrokken aan deze voorziening.

Bij in exploitatienamen wordt het vastgoed verantwoord onder sociaal vastgoed in exploitatie. Vanaf dat moment vindt afschrijving plaats.

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

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs.

VASTGOEDBELEGGINGEN

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

**Commercieel vastgoed in exploitatie**

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

Woonservice Urbanus waardeert haar commercieel vastgoed in exploitatie op verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. Of sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt jaarlijks getoetst op basis van boekwaarde versus actuele waarde. De afschrijvingen zijn berekend volgens het lineaire systeem.

De grond is gewaardeerd tegen historische kostprijs; hierop wordt niet afgeschreven.

Binnen het vastgoed worden componenten onderkend met een verschillende levensduur.

Naast de grond en de opstal worden installaties, isolatie en inrichting onderkend.

Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

## FINANCIËLE VASTE ACTIVA

### **Latente belastingvorderingen**

#### *Actieve belastinglatentie voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie*

Voor latente belastingvorderingen voortvloeiend uit de mogelijkheid tot voorwaartse verliescompensatie wordt een actieve belastinglatentie gevormd. Uitgangspunt hierbij is dat naar verwachting in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut. Aangezien het onzeker is op welk moment deze verliescompensatie plaats zal vinden, wordt deze belastinglatentie volledig gerubriceerd onder de vaste activa en vindt waardering plaats tegen nominale waarde.

#### *Actieve belastinglatentie voor verkoop bestemd vastgoed*

Voor in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een actieve belastinglatentie getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. De actieve belastinglatentie voor verkoop bestemd vastgoed heeft betrekking op de verschillen tussen de commerciële waarde van de vaste activa in exploitatie en de fiscale waarde per ultimo boekjaar. De fiscale waarde van het vastgoed is gebaseerd op de meest actuele WOZ-waarde. De actieve belastinglatentie is gebaseerd op het geldend vennootschapsbelastingtarief en wordt contant gemaakt tegen de disconteringsvoet voor de bedrijfswaardeberekening minus het geldend vennootschapsbelastingtarief.

Het onroerend goed bestaat uit een drietal categorieën onroerend goed:

- onroerend goed bedoeld voor duurzame exploitatie
- onroerend goed bestemd voor verkoop (op termijn)
- onroerend goed bestemd voor sloop/herstructurering (op termijn)

Aangezien er voor het onroerend goed bedoeld voor duurzame exploitatie en sloop/herstructurering onvoldoende informatie beschikbaar is om tot een betrouwbare schatting van de latentie te komen beperkt de latentie zich tot het onroerend goed bestemd voor verkoop.

#### *Actieve belastinglatentie leningen*

Deze actieve latentie heeft betrekking op het verschil tussen de commerciële waardering van de leningportefeuille (nominale waarde) en de fiscale waarde (marktwaarde). Als gevolg van de lagere fiscale waardering ontstaat er fiscaal een agio welke naar rato van de looptijd van de leningen ten laste van de fiscale winst wordt gebracht. De actieve belastinglatentie die hiervoor wordt gevormd is gebaseerd op het geldend tarief van de vennootschapsbelasting en wordt contant gemaakt tegen de disconteringsvoet voor de bedrijfswaardeberekening minus het geldend vennootschapsbelastingtarief.

#### *Overige vorderingen*

De overige financiële vaste activa worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk zijn aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

## VLOTTENDE ACTIVA

### **Overige voorraden**

Onder de voorraden zijn strategische grondposities verantwoord waarop nog geen concrete bouwbestemming rust. De waardering van deze grondposities vindt plaats tegen verkrijgingsprijs of lagere netto opbrengstwaarde. Deze netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

### **Vorderingen en overlopende activa**

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en de geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Dubieuze vorderingen worden, nadat is vastgesteld dat incasso niet meer mogelijk is, als oninbaar afgeboekt ten laste van het resultaat.

### **Liquide middelen**

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.  
De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

## VOORZIENINGEN

### **Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen**

Deze voorziening dient ter dekking van de juridische en feitelijke verplichtingen van onrendabele investeringen van nieuwbouw- en herstructureringsprojecten. De dotatie aan de voorziening vindt plaats nadat een verplichting kan worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'.

De reeds gedane betalingen worden tot maximaal de hoogte van de voorziening aan de voorziening onttrokken. De voorziening heeft een kortlopend karakter. Onttrekkingen vinden naar verwachting plaats binnen één jaar na vorming van de voorziening. Indien er meer betaald is dan voorzien, wordt het meerdere geactiveerd onder het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

### **Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget**

Vanaf 1 januari 2010 heeft de werknemer in dienst van Stichting Woonservice Urbanus op grond van de van toepassing zijnde regelgeving zoals opgenomen in de CAO Woondiensten recht op een individueel loopbaanontwikkelingsbudget. De dotatie aan deze voorziening vindt plaats op basis van de rechten die medewerkers hebben opgebouwd. Gezien het feit dat het moment waarop deze voorziening tot afloop zal komen onzeker is, is deze voorziening tegen nominale waarde gewaardeerd.

## LANGLOPENDE SCHULDEN

### **Langlopende schulden**

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

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

De schulden hebben een resterende looptijd van meer dan één jaar met dien verstande dat het aflossingsbestanddeel van de langlopende schulden dat in het volgend verslagjaar vervalt eveneens als langlopende schuld is verantwoord. Dit aflossingsdeel volgend verslagjaar wordt wel toegelicht.

## KORTLOPENDE SCHULDEN

### **Kortlopende schulden**

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

## **GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT**

### **Huuropbrengsten**

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2015 bedroeg dit maximumpercentage 5,0% (2,5% regulier en 2,5% inkomensafhankelijk). De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

### **Opbrengsten servicecontracten**

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

### **Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf**

De toe te rekenen interne directe kosten en rente in het kader van voorfinanciering ten behoeve van onroerende zaken in ontwikkeling worden hieronder verantwoord.

### **Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille**

Betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde (bestaand bezit). Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

### **Overige bedrijfsopbrengsten**

Hieronder worden verantwoord alle overige opbrengsten die voortvloeien uit de normale bedrijfsuitoefening voor zover niet onder te brengen onder de overige inkomstencategoriën.

### **Afschrijving (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille**

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

### **Overige waardeveranderingen van (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille**

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

### **Lonen, salarissen en sociale lasten en pensioenlasten**

Worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers.

### **Onderhoudslasten**

Hieronder 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.

### **Leefbaarheid**

Omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

### **Lasten servicecontracten**

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

### **Overige bedrijfslasten**

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

### **Rentebaten en opbrengsten financiële vaste activa**

De rentebaten betreffen de werkelijke renteontvangsten uit hoofde van (tijdelijke) belegging van onder de vlottende activa begrepen liquide middelen.

### **Rentelasten**

Hieronder vallen de betaalde en verschuldigde rentelasten inzake kort- en langlopende schulden.

### **Kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de indirecte methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

Winstbelastingen en interest worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

## 4.6 TOELICHTING OP DE BALANS

### ACTIVA

VASTE ACTIVA	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
<b>MATERIËLE VASTE ACTIVA</b>	<b>24.062.292</b>	<b>24.568.556</b>
De materiële vaste activa bestaan uit:		
Sociaal vastgoed in exploitatie	23.397.719	23.759.490
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	103.207
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	664.573	705.859
Materiële vaste activa per balans	24.062.292	24.568.556

Het verloop van de materiële vaste activa is als volgt:

	Sociaal vastgoed in exploitatie	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
Stand per 1 januari 2015:			
Cumulatieve verkrijgings-of vervaardigingsprijs	44.103.088	103.207	1.391.104
Cumulatieve waardevermindering en afschrijving	<u>-20.343.598</u>	<u>0</u>	<u>-685.245</u>
Boekwaarde per 1 januari 2015	23.759.490	103.207	705.859
Mutaties in de boekwaarde:			
Investerings	599.401	188.642	0
Desinvesteringen	-18.426	0	0
Afschrijving desinvesteringen	8.455	0	0
Overboekingen	291.849	-291.849	0
Afschrijvingen	-874.050	0	-41.286
Overige waardeveranderingen	<u>-369.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Sub-totaal mutaties	-361.771	-103.207	-41.286
Stand per 31 december 2015:			
Cumulatieve verkrijgings-of vervaardigingsprijs	44.975.912	291.849	1.391.104
Cumulatieve waardevermindering en afschrijving	<u>-21.578.193</u>	<u>-291.849</u>	<u>-726.531</u>
Boekwaarde per 31 december 2015	23.397.719	0	664.573

#### Investerings

Het investeringsbedrag van € 599.401 in sociaal vastgoed in exploitatie betreft diverse geriefsverbeteringen en vervangingsinvesteringen.

#### Desinvesteringen

Het bedrag aan desinvesteringen, vermeld bij het sociaal vastgoed in exploitatie, heeft betrekking op de verkoop van 4 bestaande huurwoningen en het Groene Kruisgebouw (maatschappelijk vastgoed).

De boekwaarde van de verkochte verhuureenheden bedraagt € 9.971. De opbrengstwaarde verminderd met verkoopkosten en boekwaarde bedraagt € 624.854.

Woonservice Urbanus heeft haar verkoopbeleid verankerd in een verkoopplan. In totaal zijn 141 woningen gelabeld voor verkoop. Hiervan zijn ultimo 2015 72 woningen verkocht.

#### Overboekingen

De overboeking ad € 291.849 betreft het in exploitatie nemen van 3 woningen in de Pronkhof.

#### Overige waardeveranderingen

De toetsing van de uitkomsten van de bedrijfswaardeberekeringen aan de boekwaarde van het sociaal vastgoed in exploitatie heeft aanleiding gegeven tot een waardeverandering van -€ 369.000.



### **Afschrijvingen**

De volgende afschrijvingssystematieken en termijnen worden gehanteerd:

	<i>Systematiek</i>	<i>Termijnen</i>
<u>Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie</u>		
Grond	n.v.t.	n.v.t.
Casco (woningen, garages)	lineair	50 jaar
Installaties	lineair	15/20/25 jaar
Inrichting	lineair	15 jaar
Isolatie	lineair	25 jaar
<u>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie:</u>		
Kantoorgebouw	lineair	40 jaar
Inventaris kantoorpand	lineair	5-10 jaar
Automatisering	lineair	5 jaar

### **Zekerheden**

Voor de als zekerheid voor leningen verbonden materiële vaste activa wordt verwezen naar de toelichting op de langlopende schulden.

### **Verzekeringen**

De onroerende en roerende zaken in exploitatie (totale bezit) zijn verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade. De verzekerde som bedraagt op balansdatum € 111 miljoen.

Het kantoorgebouw is verzekerd voor een bedrag van € 917.100 De kantoorinventaris inclusief automatiseringsapparatuur is op balansdatum verzekerd voor een bedrag ad € 85.800. Daarnaast is nog een reconstructieverzekering afgesloten voor een bedrag van € 15.000 en voor overige beschadigingen een bedrag van € 12.500.

### **Onroerendzaakbelasting**

De waarde voor de onroerendzaakbelasting (totale bezit) bedraagt per 31 december 2015 € 100 miljoen (peildatum 1 januari 2015). De waarde per 31 december 2014 bedroeg € 102 miljoen.

### Bedrijfswaarde

De waarde van het sociaal vastgoed in exploitatie gebaseerd op de bedrijfswaarde bedraagt per ultimo 2015 € 36.044.809 (2014: € 35.414.230).

De bedrijfswaarde wordt complexgewijs bepaald als het saldo van de contante waarde van de toekomstige opbrengsten en kosten (exclusief rente en afschrijving).

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bij de bedrijfswaardeberekeningen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:		
- jaarlijkse huurverhoging jaar 1:	0,60%	2,00%
- jaarlijkse huurverhoging jaar 2 tot en met 5:	2,00%	2,00%
- jaarlijkse huurverhoging vanaf jaar 6:	2,00%	2,00%
- huurharmonisatie: ingerekend voor de eerste 5 exploitatiejaren op basis van het in het svb opgenomen streefhuurpercentage.		
- verwachte jaarlijkse huurderiving op lange termijn gemiddeld:	1,00%	0,75%
- verwachte stijging variabele lasten jaar 1 tot en met 5:	2,50%	2,00%
- verwachte stijging variabele lasten vanaf jaar 6:	2,50%	3,00%
- genormeerde jaarlijkse onderhoudslasten niet planmatig onderhoud per woning	€ 385	€ 424
- verwachte stijging onderhoudslasten jaar 1:	1,00%	
- verwachte stijging onderhoudslasten jaar 1 tot en met 5:	2,50%	3,00%
- verwachte stijging onderhoudslasten vanaf jaar 6:	2,50%	3,00%
- planmatig onderhoud: conform meerjarenbegroting waarbij wordt uitgegaan van instandhoudingsonderhoud in de laatste 10 jaar van exploitatie		
- algemeen beheer per woning; hierbij is rekening gehouden met de fusiepartner	€ 1.002	€ 1.110
- belastingen per woning:	€ 333	€ 320
- verzekeringen per woning:	€ 10	€ 10
- woningverkoop zijn voor de eerste 5 jaar ingerekend (3 woningen per jaar)		
- minimale levensduur	15 jaar	15 jaar
- maximale levensduur	50 jaar	50 jaar
- disconteringsvoet:	5,00%	5,25%
- disconteringsmoment:	medionumerando	medionumerando

De restwaarde grond is bepaald door de sociale kavelprijs van de gemeente Venlo ad € 15.785 als opbrengst te nemen. Als kosten zijn genomen de verhuiskostenvergoeding ad € 5.892 en sloopkosten per woning ad € 5.305, totaal € 11.197. De opbrengst is geïndexeerd tegen 2% en de kosten tegen 2,50%, vervolgens verdisconteerd tegen een percentage van 5,00%.

De verhuurdersheffing is ingerekend zoals vastgelegd in de Wet maatregelen woningmarkt:

2015: € 4,49 per € 1.000 WOZ-waarde; 2016: € 4,91 per € 1.000 WOZ-waarde; 2017 en verder: € 5,36 per € 1.000 WOZ-waarde.

Tevens wordt rekening gehouden met een stijging van de WOZ-waardeontwikkeling van 2,0% na 2019.

Bij de inrekening van de verhuurdersheffing is geen rekening gehouden met de tarieven zoals opgenomen in de rijksbegroting 2016, aangezien het wettelijk kader dienaangaande thans nog niet is geformaliseerd. Het kabinet uit in de rijksbegroting 2016 de wens om de heffing na 2017 verder te verhogen. Indien de verhuurdersheffing wordt ingerekend in de bedrijfswaarde op basis van de tarieven uit de rijksbegroting 2016 (in casus voor het jaar 2018 circa € 6 per € 1.000 WOZ-waarde en voor de jaren 2019 en verder circa € 7,5 per € 1.000 WOZ-waarde) heeft dit een neerwaarts effect op de bedrijfswaarde van € 4,5 miljoen.

De bedrijfswaarde is in het verslagjaar **toegenomen** met een bedrag van **€ 630.579**

### VASTGOEDBELEGGINGEN

De vastgoedbeleggingen bestaan uit:

Commercieel vastgoed in exploitatie	889.458	908.902
	889.458	908.902

Het verloop van de vastgoedbeleggingen is als volgt:

	Commercieel vastgoed in exploitatie
Stand per 1 januari 2015:	
Cumulatieve verkrijgings-of vervaardigingsprijs	949.212
Cumulatieve waardevermindering en afschrijving	-40.310
Boekwaarde per 1 januari 2015	908.902
Mutaties in de boekwaarde:	
Investerings	0
Desinvesterings	0
Afschrijving desinvesterings	0
Overboekings	0
Afschrijvings	-19.444
Overige waardeveranderingen	0
Sub-totaal mutaties	-19.444
Stand per 31 december 2015:	
Cumulatieve verkrijgings-of vervaardigingsprijs	949.212
Cumulatieve waardevermindering en afschrijving	-59.754
Boekwaarde per 31 december 2015	889.458

### Investerings

In 2015 zijn er geen investeringen geweest.

### Actuele waarde

De actuele waarde (marktwaarde) van het commercieel vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake kundige taxateur. Bij de bepaling van de actuele waarde is gebruik gemaakt van de discounted cashflow (DCF)-methode, conform het bepaalde in de RJ645. De totale marktwaarde in verhuurde staat bedraagt per 31 december 2015 € 1.002.000. Dit betreft 5 huurwoningen, 12 garageboxen en een medisch centrum. (31 december 2014 € 1.780.240)

### Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed in exploitatie bedraagt € 1.070.845 (2014: € 998.608)

De uitgangspunten voor de bepaling van de bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed zijn hetzelfde als de uitgangspunten voor het sociale vastgoed in exploitatie (met uitzondering van de verhuurdersheffing, deze is niet opgenomen).

**FINANCIËLE VASTE ACTIVA****31-12-2015****31-12-2014****Latente belastingvorderingen****1.643.745****1.630.551**

Deze post is onder te verdelen in:

Actieve belastinglatentie voor beschikbare  
voorwaartse verliescompensatie

1.144.250

1.144.250

Actieve belastinglatentie voor verkoop bestemd  
vastgoed

496.366

483.184

Actieve belastinglatentie leningen

3.129

3.117

1.643.7451.630.551**Actieve belastinglatentie voor beschikbare  
voorwaartse verliescompensatie****1.144.250****1.144.250**

Verloop actieve belastinglatentie:

Stand begin boekjaar

1.144.250

1.144.250

Mutatie boekjaar

0

0

**Stand einde boekjaar****1.144.250****1.144.250**

Ultimo 2011 bedragen de verrekenbare verliezen bij beschikking € 9.072.991. Inclusief aangifte 2012: € 9.637.463. Ultimo 2013 bedragen de verrekenbare verliezen (pro forma) € 11.956.926. Op basis van de fiscale meerjarenbegroting van Woonservice Urbanus is de latentie ten opzichte van 2013 gehandhaafd.

Aangezien het onzeker is op welk moment deze verliescompensatie plaats zal vinden, wordt deze belastinglatentie volledig gerubriceerd onder de financiële vaste activa en vindt waardering plaats tegen nominale waarde.

**Actieve belastinglatentie voor verkoop bestemd  
vastgoed****496.366****483.184**

Verloop actieve belastinglatentie:

Stand begin boekjaar

483.184

543.737

Mutatie boekjaar

13.182

-60.553

**Stand einde boekjaar****496.366****483.184**

De latentie is gebaseerd op het verschil tussen de commerciële en fiscale waarde van het voor verkoop bestemd vastgoed.

Commerciële waarde onroerend goed per 31 december

381.973

356.358

Fiscale waarde onroerend goed per 31 december

2.726.661

2.658.201

Verschil

2.344.6882.301.843

Contante waarde verschil uitgaande van een netto-disconteringsvoet van 3,75% gerekend met een verwacht gemiddeld verkoopmoment

1.985.4641.932.734

Latenzie gebaseerd op huidig vennootschapsbelastingtarief 25%

**496.366****483.184**

Het kortlopend deel van deze post dat naar verwachting komend boekjaar zal vrijvallen bedraagt € 63.415.

**Actieve belastinglatentie leningen****3.129****3.117**

Stand begin boekjaar

3.117

3.105

Mutatie boekjaar

12

12

**Stand einde boekjaar****3.129****3.117**

De latentie is gebaseerd op het verschil tussen de commerciële en fiscale waarde van de leningportefeuille.

Contante waarde verschil uitgaande van een netto-disconteringsvoet van 3,75% bedraagt € 12.517

De latentie gebaseerd op huidig vennootschapsbelastingtarief ad. 25% bedraagt derhalve € 3.129

De latentie is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat van het bedrag op balansdatum een bedrag van € 12 binnen een jaar wordt gerealiseerd.

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
<b>Overige vorderingen</b>	<b>164.369</b>	<b>164.369</b>

De overige vorderingen betreffen de nog te ontvangen bijdragen van Van Nieuwenhuizen-Jongen B.V.

Het verloop van deze post is als volgt:		
Beginstand per 1 januari	164.369	184.450
Mutaties in het boekjaar:		
-af: ontvangen bijdrages	0	-20.081
Stand per 31 december	164.369	164.369

## VLOTTENDE ACTIVA

<b>OVERIGE VOORRADEN</b>	<b>795.784</b>	<b>1.362.614</b>
--------------------------	----------------	------------------

De voorraden bestaan uit:

Strategische grondpositie Triolier:	225.784	225.784
Strategische grondpositie Sprunk/Leygraaf:	570.000	1.136.830
	<u>795.784</u>	<u>1.362.614</u>

Op de grondposities Sprunk en Leygraaf rust geen concrete bouwbestemming.  
De grondposities zijn bepaald op de waardering zoals de fusiecorporatie dergelijke posities waardeert. Hierdoor is er een afwaardering van € 566.830 doorgevoerd.

<b>Huurdebiteuren</b>	<b>25.684</b>	<b>28.674</b>
-----------------------	---------------	---------------

De huurdebiteuren bestaan uit:

Huurdebiteuren zittende huurders	18.943	16.732
Huurdebiteuren vertrokken huurders	6.741	11.942

De van "zittende huurders" te vorderen huren zijn naar maand van ontstaan en aantal huurders als volgt te specificeren:

<u>Achterstand</u>	<u>Aantal huurders</u>	<u>Achterstand</u>
t/m 1 maand	20	6.562
1 t/m 2 maanden	10	8.574
2 t/m 3 maanden	3	3.807
3 t/m 4 maanden		
4 of meer maanden	0	0
	<u>33</u>	<u>18.943</u>

De van "zittende huurders" te vorderen huren ultimo boekjaar bedragen 0,40% (ultimo vorig boekjaar 0,37%) van de bruto jaarhuur.

<b>Gemeenten</b>	<b>4.804</b>	<b>1.612</b>
------------------	--------------	--------------

Bijdrage woningaanpassingen	4.804	1.612
-----------------------------	-------	-------

<b>Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>	<b>0</b>	<b>2.853</b>
---	----------	--------------

De belastingen en premies sociale verzekeringen bestaan uit:

Vordering op pensioenfonds SPW	0	1.538
Vordering op belastingdienst inzake omzetbelasting	0	1.315

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
<b>Overige vorderingen</b>	<b>33.762</b>	<b>88.769</b>
De overige vorderingen bestaan uit:		
Fietsplan	0	752
Te ontvangen van kerkbestuur inzake beheer Kapelanijs	0	331
Gemeenschappelijke ruimte 't Bolveld	490	1.270
Doorberekend onderhoud aan huurders	0	4.636
Nog te ontvangen vve 't Bolveld	605	18.583
Nog te ontvangen vve Mulden	2.050	14.345
Nog te ontvangen Tuiles du Nord	1.200	13.175
Overige debiteuren	29.417	35.677
<b>Overlopende activa</b>	<b>1.492</b>	<b>1.898</b>
De overlopende activa bestaan uit:		
Rentevergoeding 4e kwartaal	1.492	1.898
<b>LIQUIDE MIDDELEN</b>	<b>1.298.312</b>	<b>880.132</b>
De liquide middelen bestaan uit:		
<u>Direct opvraagbaar:</u>		
Kas	1.140	1.732
Rekening courant Rabobank	79.567	41.998
Rabobank spaarrekening	1.217.605	836.402
	<hr/> 1.298.312	<hr/> 880.132

De liquide middelen staan ter vrije beschikking aan de corporatie.

**PASSIVA****31-12-2015****31-12-2014****EIGEN VERMOGEN****11.174.817****11.109.442**

Het eigen vermogen bestaat geheel uit de overige reserves.

Het verloop van de overige reserves is als volgt:		
Saldo begin boekjaar	11.109.442	9.271.209
Jaarresultaat	65.375	1.838.233
Overige reserves per balansdatum	<u>11.174.817</u>	<u>11.109.442</u>

Er zijn geen statutaire bepalingen omtrent de bestemming van het vermogen.

**VOORZIENINGEN****Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen****641.000****0**

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:		
Saldo per 1 januari	0	123.050
Mutaties in het boekjaar:		
- bij: dotatie in het boekjaar	641.000	0
- af: vrijval voorziening in het boekjaar	0	-33.442
- af: onttrekking in het boekjaar	0	-89.608
Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	<u>641.000</u>	<u>0</u>

Het verloop van deze post op projectniveau is als volgt:

Project	Saldo per 1 januari	dotatie/vrijval boekjaar	onttrekking boekjaar	Saldo per 31 december
C Pronkhof fase 3	<u>0</u>	<u>641.000</u>	<u>0</u>	<u>641.000</u>
Totaal	<u>0</u>	<u>641.000</u>	<u>0</u>	<u>641.000</u>

**Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget****13.292****14.505**

Saldo per 1 januari	14.505	15.692
Dotatie	0	0
Onttrekking	<u>-1.213</u>	<u>-1.187</u>
Saldo per 31 december	<u>13.292</u>	<u>14.505</u>

De voorziening loopbaanontwikkelingsbudget is gevormd op basis van de van toepassing zijnde regelgeving zoals opgenomen in de CAO Woondiensten. Aangezien het moment waarop deze voorziening zal aflopen onzeker is, is deze voorziening tegen nominale waarde gewaardeerd.

	<b><u>31-12-2015</u></b>	<b><u>31-12-2014</u></b>
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>	<b>16.196.752</b>	<b>17.245.786</b>

De langlopende schulden zijn als volgt samengesteld:

Schulden/ Leningen overheid	1.919.644	1.985.393
Schulden/ Leningen kredietinstellingen	14.277.108	15.260.393

Het verloop van de langlopende schulden is als volgt:

Beginstand per 1 januari	17.245.786	16.667.575
Mutaties in het boekjaar:		
- bij: nieuwe leningen	0	1.750.000
- af: reguliere aflossingen	-1.049.034	-1.171.789
- af: extra aflossingen	0	0
Stand per 31 december	<u>16.196.752</u>	<u>17.245.786</u>

De aflossingsverplichting voor het boekjaar 2016 bedraagt € 1.072.687

Hierna is de leningportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage en naar resterende looptijd:

Rentepercentages		Renteherzieningsperiode cq einde lening		Resterende looptijd	
0% - 2%	265.624	van 1 tot 3 maanden		< 1 jaar (kortlopend)	142.857
2% - 3%	800.000	van 6 maanden tot 1 jaar	142.857	van 1 tot 5 jaar	827.371
3% - 4%	2.084.524	van 1 tot 5 jaar	827.371	van 5 tot 10 jaar	2.242.104
4% - 5%	7.101.390	van 5 tot 10 jaar	2.242.105	van 10 tot 15 jaar	2.657.127
5% - 6%	5.418.956	> 10 jaar	12.984.419	van 15 tot 20 jaar	6.370.000
>6%	526.258			> 20 jaar	3.957.293
Totaal	16.196.752	Totaal	16.196.752	Totaal	16.196.752

Alle leningen zijn geborgd door het WSW. Per 31 december 2015 heeft Woonservice Urbanus een obligoverplichting jegens WSW ten bedrage van € 623.575. (31-12-2014: € 663.963) uit hoofde van een door WSW verstrekte borgstelling.

De gemiddelde rentevoet ultimo 2015 bedraagt 4,54% (ultimo 2014 4,58%)

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>	<b>893.841</b>	<b>1.269.197</b>
De kortlopende schulden bestaan uit de volgende posten:		
<b>Schulden aan kredietinstellingen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Schulden aan leveranciers</b>	<b>168.017</b>	<b>453.494</b>
<b>Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>	<b>38.264</b>	<b>25.389</b>
De belastingen en premies sociale verzekeringen bestaan uit:		
Loonbelasting en sociale premies	36.293	25.389
Schuld aan belastingdienst inzake omzetbelasting	1.971	0
<b>Schulden ter zake van pensioenen</b>	<b>8.292</b>	<b>34.385</b>
Premies pensioenfonds (SPW)	8.292	34.385
<b>Overlopende passiva</b>	<b>679.268</b>	<b>755.929</b>
De overlopende passiva bestaan uit:		
Niet-ervallen rente	295.500	321.151
Vooruitontvangen huur	13.147	28.479
Accountantskosten fiscaal en jaarrekeningcontrole	27.500	10.900
Nog te betalen rente over geldlening aan gemeente Venlo	1.105	0
Nog te betalen bankkosten	429	796
Bijdragen leefbaarheidsfonds	1.500	0
Te betalen aan Kerkbestuur inzake kapelaniij	0	6.997
Te betalen Hamar	340.087	386.160
Transitorisch onderhoud	0	1.446



## NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

Woonservice Urbanus heeft een aandeel in het vermogen van een drietal VVE's:

- Residence Tuiles du Nord
- Residentie Mulden
- 't Bolveld

Woonservice Urbanus loopt een (naheffing)btw risico over het in 2013 opgeleverde project Hamar ten bedrage van € 135.000. De Belastingdienst heeft het standpunt ingenomen dat de btw voor een deel van het gebouw De Hamar niet verrekenbaar is. De gemeente Venlo heeft toegezegd alles in het werk te stellen om naheffing btw te voorkomen. Mocht het uiteindelijk toch tot naheffing komen, dan zal Woonservice Urbanus haar aandeel daarin alsnog voldoen als de gemeente Venlo de betaling op de naheffing heeft voldaan.

De pensioenen zijn verzekerd bij pensioenuitvoerder SPW (het bedrijfstakpensioenfonds). Woonservice Urbanus verwerkt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en verliesrekening.

Voor zover de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie niet is voldaan, wordt deze als verplichting op de balans opgenomen. Indien de reeds betaalde premiebedragen de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door de pensioenuitvoerder of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies. Woonservice Urbanus heeft in geval van een tekort bij het SPW geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

Ultimo 2015 bedraagt de beleidsdekkingsgraad van het SPW 109% (Ultimo 2014: 115%)

Per 31 december 2014 had het SPW niet de beschikking over het wettelijk vereiste vermogen van 25,7%. Derhalve is op 23 juni 2015 volgens de voorschriften van DNB een herstelplan vastgesteld, waardoor het SPW binnen een hersteltermijn van twaalf jaar weer zal beschikken over het wettelijk vereist eigen vermogen. Herstel van de beleidsdekkingsgraad zal vooral komen uit het beleggingsrendement, maar het SPW sluit aanvullende maatregelen zoals premieverhoging of het versoberen van de pensioenregeling niet uit.

#### 4.7 TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

<b><u>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</u></b>	<b><u>2015</u></b>	<b><u>2014</u></b>
<b>HUROPBRENGSTEN</b>	<b>4.755.248</b>	<b>4.564.855</b>
Huuropbrengsten sociaal vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	4.704.094	4.553.691
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	<u>35.682</u>	<u>35.656</u>
	4.739.776	4.589.347
Af: huurderving wegens leegstand	-66.489	-104.106
Af/bij: huurderving wegens oninbaar/betalingsverschil	<u>232</u>	<u>3</u>
Subtotaal huuropbrengsten sociaal vastgoed in exploitatie	4.673.519	4.485.244
Huuropbrengsten commercieel vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	48.632	47.945
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	<u>33.097</u>	<u>32.710</u>
	81.729	80.655
Af: huurderving wegens leegstand	0	-1.044
Af/bij: huurderving wegens oninbaar/betalingsverschil	<u>0</u>	<u>0</u>
Subtotaal huuropbrengsten commercieel vastgoed in exploitatie	81.729	79.611
Totaal huuropbrengsten	<u>4.755.248</u>	<u>4.564.855</u>
De huurderving bedraagt 1,40% van de jaarhuur (2014: 2,25%). Exclusief de leegstaande woningen van het te slopen complex (c21), en verkoopwoningen bedraagt de huurderving 0,40%.		
<b>OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN</b>	<b>84.936</b>	<b>85.612</b>
Overige goederen, leveringen en diensten	85.946	88.949
Af: Vergoedingsderving wegens leegstand	-977	-3.315
Af: betalingsverschil	<u>-33</u>	<u>-22</u>
	<u>84.936</u>	<u>85.612</u>

De opbrengsten servicecontracten zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten en worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

	<b><u>2015</u></b>	<b><u>2014</u></b>
<b>GEACTIVEERDE PRODUCTIE TEN BEHOEVE VAN EIGEN BEDRIJF</b>	<b>255</b>	<b>17.310</b>
Geactiveerde productie ten behoeve van eigen bedrijf bestaat uit:		
- WVG, toezicht en administratie	255	352
- Begeleiding project dakisolatie, renovatie complex 15 en Pronkhof	0	16.958
<b>NETTOVERKOOPRESULTAAT VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>	<b>624.854</b>	<b>627.522</b>
Het nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille bestaat uit:		
Sociaal vastgoed in exploitatie		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	659.500	657.115
Af: direct toerekenbare kosten	-24.674	-14.931
Af: boekwaarde	-9.972	-14.662
Verkoopresultaat bestaand bezit	<u>624.854</u>	<u>627.522</u>
<b>OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>	<b>75.986</b>	<b>21.685</b>
De overige bedrijfsopbrengsten bestaan uit:		
- vergoeding beheer Kapelanie en Pastorie	1.245	737
- vergoeding kopstation CAI	137	129
- vergoeding vve beheer	11.311	11.311
- vergoeding geldautomaat Rabo	1.240	1.229
- kostenvergoeding huurovereenkomst	2.375	2.250
- restitutie btw ivm niet doorgegangene projecten en pro rata	13.278	3.852
- nagekomen bate vergoeding aan het paedje	0	1.324
- afrekening huurtoeslag 2013	0	853
- afrekening gemeente inzake Hamar	46.072	0
- overig	328	0

<b><u>BEDRIJFSLASTEN</u></b>	<b><u>2015</u></b>	<b><u>2014</u></b>
<b>AFSCHRIJVINGEN (IM) MATERIELE VASTE ACTIVA EN VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>	<b>934.779</b>	<b>869.592</b>
De afschrijvingen bestaan uit:		
Sociaal vastgoed in exploitatie	874.050	811.620
Commercieel vastgoed in exploitatie	19.444	19.343
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	41.286	38.629
<b>OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VAN (IM) MATERIELE VASTE ACTIVA EN VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>	<b>1.576.830</b>	<b>-563.739</b>
De overige waardeveranderingen bestaan uit:		
<u>Sociaal vastgoed in exploitatie</u>		
Terugname afwaarderingen 6 complexen	0	-530.297
Afwaardering complex 57 en 59	369.000	0
<u>Overige voorraden</u>		
Afwaardering grondpositie Sprunk/Leygraaf	566.830	0
<u>Vastgoed in ontwikkeling</u>		
Dotatie voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructureringen	641.000	0
Vrijval voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructureringen	0	-33.442
<b>LONEN EN SALARISSEN</b>	<b>441.157</b>	<b>419.803</b>
De lonen en salarissen bestaan uit:		
Lonen en salarissen	443.516	425.986
Ontvangen ziekengeld	-2.359	-6.183
<u>Werknemers</u>		
Per 31 december 2015 had de woningstichting 9 werknemers in dienst.	2015	2014
Het aantal daarbij herleid op full-time basis is 7,18. De indeling is als volgt:		
- Directie	1.00	1.00
- Financiën en organisatie	1.50	1.50
- Woondienst	1.14	1.14
- Techniek	2.66	3.10
- Algemene zaken	0.44	0.44
	6.74	7.18
<b>SOCIALE LASTEN</b>	<b>63.497</b>	<b>66.298</b>
Sociale lasten	63.497	66.298
<b>PENSIOENLASTEN</b>	<b>74.909</b>	<b>82.262</b>
Pensioenlasten	74.909	82.262
<b>Pensioenen</b>		

De (vroeg)pensioenen van de medewerkers van de corporatie zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De betreffende pensioenregeling kwalificeert als toegezegd-pensioenregeling aangezien de pensioenuitkeringen aan de deelnemers niet uitsluitend afhankelijk zijn van de betaalde premies en behaalde rendementen, maar ook gekoppeld zijn aan de pensioengrondslagen/salarissen van de werknemers. Het bedrijfstakpensioenfonds stelt overigens dat de pensioenregeling een toegezegde-bijdrageregeling betreft.

Ultimo 2015 bedraagt de dekkingsgraad van het SPW 109% (ultimo 2014 114%). De Nederlandsche Bank stelt een minimale dekkingsgraad van 105% en een buffervereiste die uitkomt op een dekkingsgraad van tenminste 120%. In 2009 is een herstelplan van het SPW bij De Nederlandsche Bank ingediend en goedgekeurd.

Er zijn geen aanvullende regelingen voor individuele werknemers of directeuren-bestuurders afgesloten.

	<b><u>2015</u></b>	<b><u>2014</u></b>
<b>ONDERHOUDSLASTEN</b>	<b>450.874</b>	<b>380.897</b>
De onderhoudslasten bestaan uit:		
Kosten planmatig onderhoud	184.674	145.900
Kosten niet planmatig onderhoud	266.200	234.997
<b>LEEFBAARHEID</b>	<b>50.341</b>	<b>43.549</b>
De leefbaarheidsuitgaven bestaan uit:		
Leefbaarheid (niet cyclisch)	10.706	2.217
Leefbaarheid (cyclisch)	39.635	41.332
<b>LASTEN SERVICECONTRACTEN</b>	<b>88.194</b>	<b>89.837</b>
De lasten servicecontracten bestaan uit:		
Overige goederen, leveringen en diensten	88.194	89.837
<b>OVERIGE BEDRIJFSLASTEN</b>	<b>1.049.778</b>	<b>1.225.951</b>
De overige bedrijfslasten bestaan uit:		
Directe bedrijfskosten	313.739	324.689
Huisvestingskosten	24.926	32.038
Toezietskosten	44.626	45.474
Overige personeelskosten	37.959	52.618
Algemene kosten	628.528	771.132

De daling van de algemene kosten ad € 170.000 is als volgt te verklaren: daling van de saneringsheffing van € 155.000, stijging van de verhuurdersheffing van € 45.000, besparing advies-en automatiseringskosten € 40.000 en besparing overige algemene kosten € 20.000.

#### Honorarium accountantsorganisatie

De honoraria van de accountantsorganisatie zijn als volgt:

Controle van de jaarrekening	24.000	19.395
Andere controle opdrachten	0	0
Fiscale adviesdiensten	13.673	6.078
Andere niet controlediensten	0	2.360
	<hr/> 37.673	<hr/> 27.833

De vermelde honoraria zijn inclusief BTW. Dit betreft de aan het boekjaar toegerekende honoraria.

<b>FINANCIËLE BATEN EN LASTEN</b>	<b><u>2015</u></b>	<b><u>2014</u></b>
<b>RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN</b>	<b>5.679</b>	<b>8.076</b>
De rentebaten en soortgelijke opbrengsten bestaan uit:		
Rente uitgezette liquide middelen	5.679	8.076
<b>RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN</b>	<b>764.418</b>	<b>811.836</b>
De rentelasten en soortgelijke kosten bestaan uit:		
Rente leningen overheid en kredietinstellingen	764.418	811.486
Overige rentelasten	0	349
<b>BELASTINGEN RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING</b>	<b>13.194</b>	<b>-60.541</b>
Vennootschapsbelasting resultaat uit gewone bedrijfsvoering boekjaar	0	0
Mutatie belastinglatentie voor verkoop bestemd bezit	13.182	-60.553
Mutatie belastinglatentie leningen	12	12
	<u>13.194</u>	<u>-60.541</u>

**Het fiscale resultaat bedraagt over 2015 € 952.907**

**Aansluiting tussen commercieel resultaat en het fiscaal resultaat 2015:**

Commercieel resultaat vóór belastingen		€ 52.181
Bij: verschil afschrijvingen	€ 899.328	
rente	€ 176	
gemengde kosten	€ 4.400	
overige waardeveranderingen	<u>€ 1.010.000</u>	
		€ 1.913.904
Af: fiscaal hogere onderhoudskosten	€ 388.324	
commercieel verkoopresultaat	€ 624.854	
resultaat leningen	€ 0	
		<u>-€ 1.013.178</u>

**Belastbaar bedrag 2015 € 952.907**

Dit bedrag is volledig verrekenbaar met compensabele verliezen uit het verleden. Na verrekening resteert een nog te compenseren verlies van € 10.832.262

## OVERIGE TOELICHTINGEN

### Bezoldiging van bestuurder en commissarissen

De bezoldiging van de bestuurders omvat:

periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij vakantie en ziekte, sociale lasten, vakantiegeld);  
beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, arbeidsongeschiktheidsverzekeringen en beloning in verband met een regeling voor vervroegde uittreding, zoals VUT en prepensioen.

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Naam: J.T.G. van den Bercken		
Periodiek betaalbare beloning	99.073	99.181
Kostenvergoeding	772	962
Beloningen betaalbaar op termijn	<u>20.170</u>	<u>21.880</u>
Beloning conform WNT	120.015	122.023
Sociale lasten	<u>9.278</u>	<u>9.738</u>
Beloning conform RJ 271	<u>129.293</u>	<u>131.761</u>

Nb. Uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband, winstbetalingen, bonusbetalingen en crisisheffing zijn niet van toepassing.

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Naam: L.T.H. Litjens	9.308	7.792
Naam: F.H.M. Poels	6.135	7.054
Naam: J.S. Huys	6.324	6.989
Naam: J.H. Niesen	6.355	6.989
Naam: A. Vriesen	6.420	5.195

Nb. Deze bedragen betreffen de bruto beloning inclusief eventuele kostenvergoedingen. Beloningen betaalbaar op termijn zijn niet van toepassing.

**Bezoldigingsinformatie o.g.v. de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen**

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen (WNT) is op 6 december 2011 door de Tweede Kamer aangenomen en is met ingang van 1 januari 2013 in werking getreden. De WNT kent een openbaarmakingsregime en een maximale bezoldigingsnorm. Onder de WNT geldt een publicatieverplichting in de jaarrekening evenals een opgave daarvan bij vakminister.

Met betrekking tot de publicatieverplichting zijn de volgende voorschriften van toepassing:

De bezoldiging van de bestuurder van de woningcorporatie op basis van de WNT is als volgt:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Naam: J.T.G. van den Bercken		
Beloning (exclusief sociale lasten)	99.073	99.181
Kostenvergoeding	772	962
Beloningen betaalbaar op termijn	<u>20.170</u>	<u>21.880</u>
	<u>120.015</u>	<u>122.023</u>
Functie:	directeur-bestuurder	directeur-bestuurder
Duur van het dienstverband:	onbepaalde tijd	onbepaalde tijd
Omvang dienstverband:	36 uur per week	36 uur per week

Nb. Uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband, winstbetalingen, bonusbetalingen en crisishoofden zijn niet van toepassing.

De bezoldiging van de commissarissen van de woningcorporatie op basis van de WNT is als volgt:

Naam		<u>2015</u>	<u>2014</u>
L.T.H. Litjens	periodiek betaalbare beloning	9.165	7.792
	kostenvergoeding	<u>143</u>	<u>0</u>
	Totaal	<u>9.308</u>	<u>7.792</u>
F.H.M. Poels	periodiek betaalbare beloning	6.110	7.006
	kostenvergoeding	<u>25</u>	<u>48</u>
	Totaal	<u>6.135</u>	<u>7.054</u>
J.S. Huys	periodiek betaalbare beloning	6.324	6.989
	kostenvergoeding	<u>0</u>	<u>0</u>
	Totaal	<u>6.324</u>	<u>6.989</u>
J.H. Niesen	periodiek betaalbare beloning	6.355	6.989
	kostenvergoeding	<u>0</u>	<u>0</u>
	Totaal	<u>6.355</u>	<u>6.989</u>
A. Vriesen	periodiek betaalbare beloning	6.344	5.195
	kostenvergoeding	<u>76</u>	<u>0</u>
	Totaal	<u>6.420</u>	<u>5.195</u>

Nb. Beloningen betaalbaar op termijn zijn niet van toepassing.

	Periode actief 2015	functie
Naam: L.T.H. Litjens	1 januari t/m 31 december	Voorzitter Raad van Commissarissen
Naam: F.H.M. Poels	1 januari t/m 31 december	Lid Raad van Commissarissen
Naam: J.S. Huys	1 januari t/m 31 december	Lid Raad van Commissarissen
Naam: J.H. Niesen	1 januari t/m 31 december	Lid Raad van Commissarissen
Naam: A. Vriesen	1 januari t/m 31 december	Lid Raad van Commissarissen

In bovenstaande tabellen zijn de bezoldigingsgegevens opgenomen van de topfunctionarissen van Woonservice Urbanus. De WNT stelt een maximum aan de bezoldiging van topfunctionarissen van woningcorporaties. De algemene bezoldigingsnorm van de WNT bedraagt voor 2015 € 178.000 (2014: € 230.474). Dit is de norm van WNT-2, met ingang van 1 januari 2015. Op grond van de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is er voor woningcorporaties sprake van een staffel. Het staffelmaximum voor Woonservice Urbanus bedraagt € 103.900 (klasse C). Voor toezichthouders (RvC) geldt een afzonderlijke norm. De bezoldigingsnorm voor toezichthouders is voor 2015 gesteld op 15% (voorzitter) en 10% (leden). Over 2014 was de bezoldigingsnorm gesteld op 7,5% (voorzitter) en 5,0% (leden). De bezoldigingsbedragen zijn exclusief omzetbelasting. Ingeval het dienstverband korter dan een jaar en/of in deeltijd is, wordt de bezoldigingsnorm naar rato berekend. Woonservice Urbanus concludeert dat, met inachtneming van het vigerende overgangsrecht, alle functionarissen in 2015 een bezoldiging hebben ontvangen die binnen de WNT-grenzen blijven.



#### 4.8 Ondertekening van de jaarrekening

Venlo, mei 2016

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

Datum vaststelling jaarrekening: 19 mei 2016  
Ondertekening:

Dhr. G.W.M. Göbbels  
(voorzitter RvC)

Dhr. F.H.M. Poels  
(lid RvC)

Dhr. Mr. P.H.M.J. Tijssen  
(lid RvC)

Dhr. H.J.G. Janssen  
(lid RvC)

Dhr. L.T.H. Litjens  
(lid RvC)

Mevr. Dr. G.L. Leusink  
(lid RvC)

Dhr. Mr. J.P. Zanders  
(lid RvC)

Mevr. Ir. M.A.P. Huysmans  
(lid RvC)

## **5. Overige gegevens**

De jaarrekening is gedateerd op 19 mei 2016.

### **5.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat**

In de statuten van Stichting Woonservice Urbanus is geen nadere statutaire regeling aangaande de resultaatbestemming vastgelegd.

### **5.2 Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2014**

Door de directie is voorgesteld om het resultaat over 2014 ad € 1.838.233 ten gunste van de overige reserves te brengen. De RvC heeft op 27 mei 2015 besloten de winst conform dit voorstel te bestemmen.

### **5.3 Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2015**

Door de directie wordt voorgesteld om het behaalde resultaat de volgende bestemming te geven:

Resultaat na belastingen: € 65.375

Ten gunste brengen aan de overige reserves: € 65.375

Bovengenoemd voorstel is als zodanig in de jaarrekening verwerkt.

### **5.4. Opstellen en vaststellen van de jaarrekening**

De directie van Stichting Woonservice Urbanus heeft de jaarrekening opgesteld in mei 2016.

De Raad van Toezicht van Stichting Woonwenz heeft de jaarrekening vastgesteld in haar vergadering van 19 mei 2016.

### **5.5 Gebeurtenissen na balansdatum**

In 2015 is het besluit genomen om te fuseren met een grotere corporatie. De fusie met Woonwenz is de uitkomst van dit proces.

Zo is er in 2015 een Due diligence onderzoek uitgevoerd naar beide organisaties. Mede op basis van dit onderzoek hebben de

raden van Commissarissen op 24 november 2015 ingestemd tot fusie en is op 31 december 2015 de fusie akte ondertekend.

Alle instanties die toestemming moeten geven tot fusie (WSW, ILT, Gemeente etc.) hebben in 2015 hun toestemming verleend.

Per 1-1-2016 gaan Woonservice Urbanus en Woonwenz samen onder de naam Woonwenz.

### **5.6 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant**

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

# 06

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

## **Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

Aan de raad van toezicht van Stichting Woonwenz

### **Verklaring betreffende de jaarrekening**

Wij hebben de (in de Jaarstukken 2015 opgenomen) jaarrekening 2015 van Stichting Woonservice Urbanus te Belfeld gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2015 en de winst-en-verliesrekening over het boekjaar 2015 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

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

### **Verantwoordelijkheid van het bestuur**

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

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

## **Verantwoordelijkheid van de accountant**

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT en het controleprotocol in rubriek A van bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

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

## **Oordeel**

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

## **Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen**

Ingevolge artikel 28, onderdeel b, van het Bbsh, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het volkshuisvestingsverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2: 392 lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het volkshuisvestingsverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391 lid 4 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Eindhoven, 19 mei 2016

Deloitte Accountants B.V.

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



## 07 Bijlagen





## 7.1 Besluitenlijst 2015

Overzicht (belangrijke) besluiten 2015	Vergadering bestuur	Vergadering RVC
Uitgangspunten huurbeleid 2015	25-02-2015	-
Overnamevergoedingen 2015	25-02-2015	-
Organisatorische wijzigingen betalingsverkeer	25-02-2015	-
Statuut investeringen in Vastgoed	18-03-2015	-
Aanpassing rechten Extendis	18-03-2015	-
Jaarstukken 2014	29-04-2015	27-05-2015
Afrekening servicekosten 2014	22-07-2015	-
Treasury jaarplan 2016	04-11-2015	18-11-2015
Begroting 2016-2025	04-11-2015	18-11-2015
Onderhoudsbegroting 2016 t/m 2025	04-11-2015	18-11-2015
Fusiebesluit		23-11-2015



## 7.2 Kengetallen

	2015	2014	2013	2012
<b>Gegevens (woning)bezit</b>				
Aantallen verhuureenheden in exploitatie				
- woningen	741	742	755	757
- garages	28	28	28	28
- overig	6	7	5	5
Totaal	775	777	790	790
<b>Gemiddeld verzekerde waarde per woning</b>	<b>145.309</b>	<b>145.309</b>	<b>145.309</b>	<b>145.309</b>
<b>Mutaties in het (woning)bezit</b>				
- aantal opgeleverd	3	3	5	0
- aantal gekocht	0	0	0	0
- aantal verkocht	5	6	5	3
- aantal gesloopt	0	10	0	0
<b>Kwaliteit</b>				
- kosten niet planmatig onderhoud per woning	359	313	397	381
- kosten planmatig onderhoud per woning	249	197	168	376
- totaal kosten onderhoud per woning	608	514	565	757
<b>Prijs- kwaliteitverhouding</b>				
- gemiddelde netto huurprijs per woning per maand	522	510	481	455
- huurstijging in % (1 juli)	1,8	4,1	4,1	2,3
<b>Achterstand</b>				
- huurachterstand in % jaarhuur	0,40	0,37	0,46	0,39
- huurderving in % netto jaarhuur	1,40	2,25	3,04	1,85
<b>Financiën</b>				
- solvabiliteit	38,64	37,48	33,25	31,69
- liquiditeit	2,42	1,86	1,14	5,24
- rentabiliteit eigen vermogen	0,59	16,55	2,32	- 14,41
- rentabiliteit totaal vermogen	0,23	6,20	0,77	- 4,57
<b>Balans en winst- en verliesrekening</b>				
- gemiddelde boekwaarde per woning	31.575	33.246	30.722	28.700
- gemiddeld leningbedrag per woning	21.858	23.242	22.076	23.542
- eigen vermogen per woning	15.080	14.972	12.280	11.963
- gemiddelde bedrijfswaarde per woning	50.089	49.073	46.461	43.936
- totaal opbrengst per woning	747	7.166	6.552	6.117
- loonkosten per woning	842	827	825	779
- afschrijvingen per woning	1.261	1.172	1.044	1.047
- overige waardeveranderingen per woning	2.127	- 760	1.471	2.489
- lasten onderhoud per woning	608	513	565	757
- overige bedrijfslasten per woning	1.416	1.832	1.292	966
- jaarresultaat per woning	881	2.477	285	-1.723

	2015	2014	2013	2012
<b>Personeelsbezetting (aantal)</b>				
- woondienst	3,0	3,0	2,0	2,0
- directie, financiën en organisatie	3,0	3,0	3,0	3,0
- technische dienst	3,0	4,0	4,0	4,0
- algemene zaken	0	0	1,0	1,0
- overig (interieurverzorging complexen)	0	0	0	1,0
<b>Totaal</b>	<b>9,0</b>	<b>10,0</b>	<b>10,0</b>	<b>11,0</b>
<b>Personeelsbezetting (formatie)</b>				
- woondienst	1,58	1,58	1,14	1,14
- directie, financiën en organisatie	2,50	2,50	2,50	2,50
- technische dienst	2,66	3,10	3,22	3,66
- algemene zaken	0	0	0,44	0,44
- overig (interieurverzorging complexen)	0	0	0	0,25
<b>Totaal</b>	<b>6,74</b>	<b>7,18</b>	<b>7,30</b>	<b>7,99</b>

Schoolstraat 2  
5951 CJ Belfeld

T (077) 358 67 50  
F (077) 358 67 51

Postbus 4025  
5950 AA Belfeld

[info@ws-urbanus.nl](mailto:info@ws-urbanus.nl)  
[www.ws-urbanus.nl](http://www.ws-urbanus.nl)